

## **BAB 3**

### **TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN**

#### **3.1. Latar Belakang lokasi**

Perancangan Stadion Olahraga Kabupaten Subang sudah menjadi rencana Pemerintah setempat untuk meningkatkan Fasilitas olahraga yang ada di Kabupaten Subang karena masih kurangnya fasilitas olahraga yang memenuhi kebutuhan masyarakat Subang. Alasan pendukung lainnya yaitu penetapan Kabupaten Subang menjadi tuan rumah PORDA pada Tahun 2022. Sehingga Pihak Pemerintah Subang sendiri telah menentukan lahan untuk perencanaan sebuah kawasan olahraga tersebut terbagi menjadi 2 tapak yang saling berdekatan, sementara lahan yang menjadi lahan perancangan dan perencanaan berada pada Jl.Emo Kurniaatmaja dan Jl.Raden Ajeng Kartini berdasarkan informasi yang didapatkan langsung dari Dinas Pariwisata Pemuda dan Olahraga (DISPARPORA) Kabupaten Subang.

##### **A. Aksesibilitas**

Aksesibilitas adalah kemudahan untuk mencapai suatu wilayah dari wilayah lain yang berdekatan. Aksesibilitas (kemudahan jarak tempuh) akan mempengaruhi kestrategisan suatu lokasi, karena menyangkut kemudahan untuk menuju lokasi tersebut dari berbagai lokasi yang beraa di sekitarnya atau wilayah lainnya (Robinson, 2003). Aksesibilitas yang baik merupakan salah satu factor dalam penentuan lokasi perancangan. Lokasi bangunan olahraga harus memiliki akses yang mudah ke fasilitas umum dan fasilitas social daerah tersebut.

##### **B. Tata Ruang dan Infrastruktur**

Lokasi yang dipilih harus sesuai dengan tata ruang wilayah kabupaten/kota, tersedia system infrastruktur yang memadai, antara lain tranpostasi, listrik, air bersih, saluran kota dan telekomunikasi. Tersedia fasilitas akomodasi (hotel) dan rumah sakit yang memadai terutama bila akan diselenggarakan pertandingan International.

### **C. Luas Lahan Tersedia**

Lahan yang disediakan harus mempunyai Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 20%, sehingga masih tersedia lahan yang cukup memadai untuk arena kegiatan olahraga outdoor, untuk taman dan penghijauan, jalur pedestrian, jalan dan parkir. Lahan yang dipilih harus memiliki minimum 3 kali luas lantai dasar gedung olahraga karena selain dipakai untuk fasilitas parkir juga dibutuhkan sebagai ruang terbuka hijau dan ruang public.

### **D. Topografi dan Kondisi Lahan**

Lahan yang dipilih untuk perancangan gedung olahraga harus memiliki sebidang tanah yang cukup luas dan relative datar, daya dukung tanah yang baik, tidak stabil, bukan tanah rawa dan tidak rawan longsor. Untuk lahan yang berada pada jalur gempa bangunan yang akan dibangun harus memenuhi ketentuan mengenai bangunan tahan gempa.

### **E. Klimatologi**

Pemilihan lokasi tidak berada di daerah yang memiliki iklim ekstrim dan memiliki tingkat kerawanan yang tinggi, menghindari daerah curah hujan yang tinggi, berangin kencang, dan frekuensi dan intensitas petir yang tinggi

### **F. Kelestarian Lingkungan**

Pembangunan gedung olahraga tidak boleh berdampak pada kerusakan atau penurunan kualitas lingkungan, pembangunan gedung olahraga termasuk lingkungannya harus dapat menjadi area penghijauan dan berfungsi sebagai paru-paru kota serta mampu memberikan kontribusi positif pada suatu kawasan atau kota.

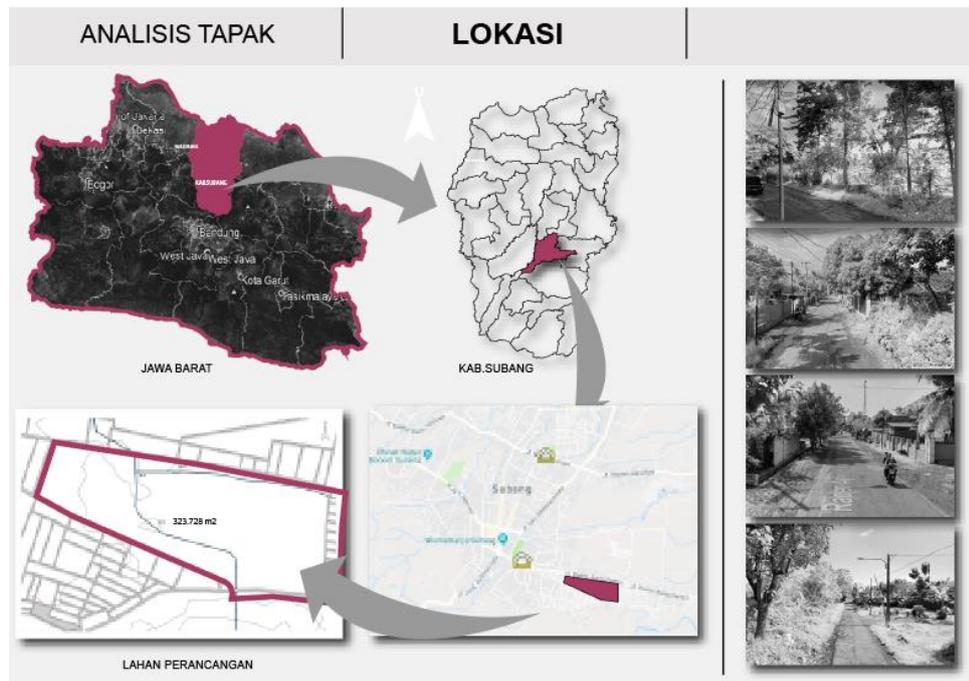
## **3.2. Penetapan Lokasi**

Setelah melalui tahap analisis dan wawancara kepada pihak pemerintah Subang sendiri tapak dipilih berdasarkan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Subang selain itu lahan perancangan juga sudah melewati tahap analisis yang mendalam, adapun untuk analisis diuraikan seperti ini .

Analisis pendekatan lokasi dan site untuk Kawasan olahraga didasari pada standar pemilihan lokasi untuk Bangunan Olahraga yaitu:

- a. Lokasi Perancangan berada di dekat pusat kota dan dekat dengan fasilitas umum, dan fasilitas penunjang lainnya.
- b. Tapak yang terpilih terdapat memiliki siste infrastruktur yang memadai antara lain yaitu tranposrtasi, listrik, air bersih, daluran kota, dan telekomunikasi.
- c. Luas tapak tersedia cukup besar dan masih tersedia untuk lahan untuk taman dan penghijauan
- d. Tapak memilki kemiringan yang relative datar yaitu degan kemiringan , dengan daya dukung tanah yang cukup baik
- e. Sesuai dengan Rencana Tata Wilayah Kota yang berlaku

Sesuai dengan kriteria-kriteria tersebut maka lokasi yang paling tepat untuk perancangan stadion olahraga ini adalah lokasi yang awalnya sebuah lahan kosong dan terdapat sebuah fasilitas publik yaitu kolam renang untuk umum dan lapangan sepak bola. Penentuan lokasi dipilih berdasarkan pada rencana tata ruang wilayah Kabupaten Subang dan berdasarkan informasi yang didapatkan dari Dinas Pariwisata Pemuda dan Olahraga Kabupaten Subang yang telah menetapkan lokasi perancangan sebuah Stadion bertaraf International.



Gambar 57 Lokasi Perancangan Stadion Olahraga (Sumber : Dokumen Pribadi)

### 3.3. Kondisi Fisik Lokasi

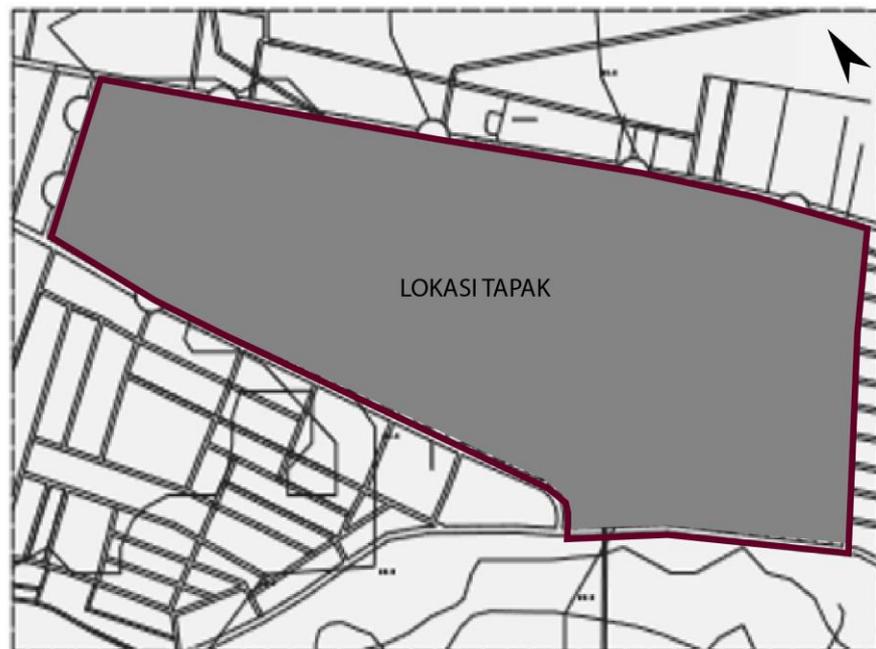
#### 3.3.1. Batas Lahan dan Sempadan

Tapak yang digunakan dalam perancangan Stadion Olahraga ini sudah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Subang dan diyakinkan kembali setelah melalui wawancara kepada pihak Dinas Pariwisata Pemuda dan Olahraga. Berikut merupakan intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan peraturan yang berlaku :

- Luas Site : 323.728 m<sup>2</sup>
- KDB maksimal : 70%
- KLB maksimal : 2,4
- GSB Jl.Emo Kurniaatmdja : 3,5 meter
- Jl.Raden Ajeng Kartini : 3,5 meter
- GSS : sungai dengan kedalaman 3-20 meter, minimal 15 meter dari bibir sungai

#### Analisis :

Tapak dikelilingi oleh 4 jalan dengan masing masing memiliki lebar 5 meter, pada batas utara merupakan jalan nasional. Di dalam tapak juga terdapat sungai dengan lebar 5 meter dan kedalaman 5 meter, maka garis sempadan sungai area yang tidak boleh dibangun sebesar 20 meter.



Gambar 58 Batas Lahan dan Sempadan (Sumber: Dokumen Pribadi)



Gambar 59 Batas Lahan Sebelah Utara (sumber: Dokumen Pribadi)



Gambar 60 Batas Timur Lahan (Sumber : Dokumentasi Pribadi)



Gambar 61 Batas Selatan Lahan (Sumber: Dokumentasi Pribadi)



Gambar 62 Batas Barat lahan (Sumber: Dokumentasi Pribadi)

### Sintesis :

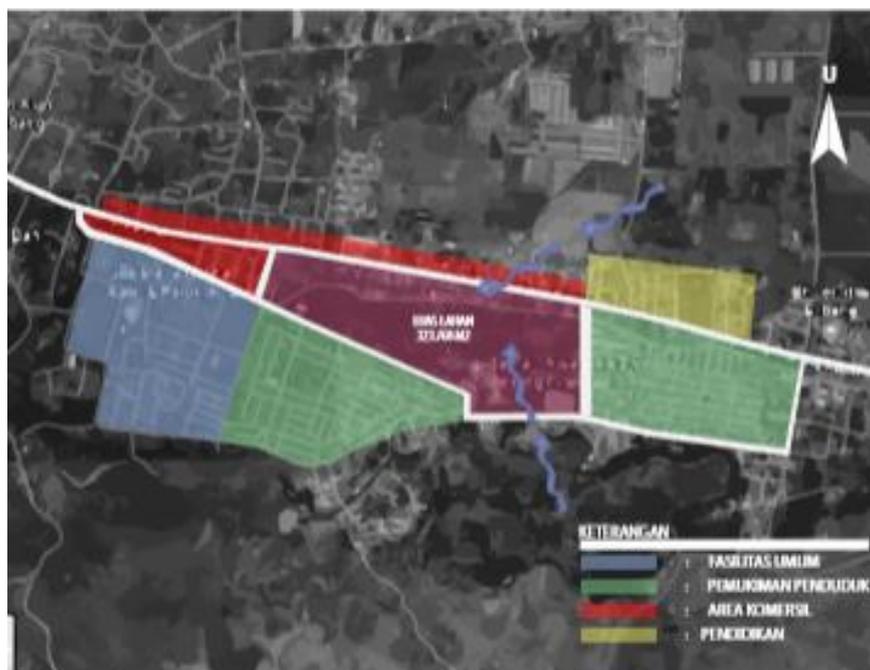
Pada area yang termasuk sempadan bangunan akan digunakan untuk parkir, taman, dan pedestrian, dan untuk garis sempadan sungai akan dibuat river promenade.



Gambar 63 RiverPromanade (Sumber : Pinterest.com)

### 3.3.2. Kondisi Eksisting

Tapak berada di lahan kosong yang berbatasan langsung dengan perumahan warga, area komersil, pendidikan, dan fasilitas olahraga yang sudah ada saat ini. Tapak dibatasi oleh jalan utama untuk menuju tapak tersebut dengan masing-masing lebar jalannya sendiri yaitu 5 meter, luas keseluruhan tapak sebesar 323.728 m<sup>2</sup>.



Gambar 64 Lokasi Eksisting (Sumber: Dokumen Pribadi)

#### Analisis :

Tapak berada di lahan kosong dengan peruntukan lahan sudah sesuai dengan rencana tata ruang dan wilayah kota, dan akan direncanakan sebagai kawasan olahraga dan rekreasi Kabupaten Subang. Pada bagian utara lahan dan barat menghadap ke zona komersil dan sebagai tempat berkumpul masyarakat. Dan para bagian barat selatan dan barat tapak berbatasan langsung dengan pemukiman warga.

### Sintesis :,

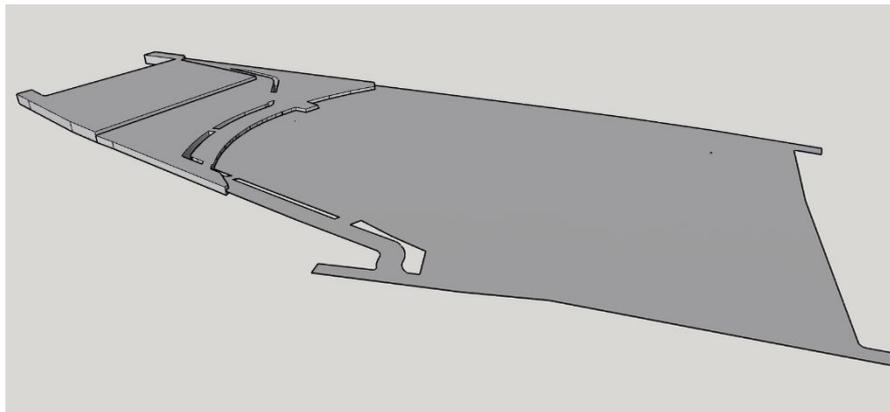
Bangunan utama dengan aktifitas tinggi akan diletakan berjauhan dari pemukiman warga. Peletakan dua bangunan utama diletakan pada timur dan barat tapak. Pada bagian timur dan barat diletakan zona service dan sebagai meletakan area public di arah utara dan barat lahan untuk merespon area komersil yang berada di sekitar lahan, area public digunakan untuk taman, dan ruang terbuka hijau dan terdapat 4 lapangan latihan yang harus dipenuhi. Dan pada sekeliling tapak digunakan untuk parkir kendaraan mobil, motor, dan bis.



Gambar 65 Zoning Lokasi Perancangan (Sumber : Dokumen Pribadi)

### 3.3.3. Kontur

Terdapat tiga garis kontur pada tapak dengan masing masing memiliki beda ketinggian 5 meter, memiliki kontur yang relative datar. Garis kontur yang paling tertinggi yaitu memiliki ketinggian 90, garis kontur kedua memiliki tinggi 85.



Gambar 66 kontur pada tapak (Sumber: Dokumen Pribadi)

#### **Analisis :**

Tapak relative datar karena tidak hanya memiliki perbedaan ketinggian 10 meter dengan panjang tapak sendiri 1006 meter sehingga hanya memiliki kemiringan kurang dari 5 derajat.

#### **Sintesis :**

Pada tapak memiliki area dengan kontur yang paling tinggi digunakan untuk meletakkan fasilitas utilitas air bersih, agar memudahkan pengaliran air ke bagian yang lebih rendah. Sedangkan area yang relative lebih datar digunakan untuk meletakkan bangunan utama dengan massa yang besar, dan area yang memiliki kontur yang paling rendah digunakan untuk saluran pembuangan air kotor.

### 3.3.4. Drainase



Gambar 67 Titik Penempatan Sistem Utilitas (Sumber : Dokumen Pribadi)

#### Analisis :

Arah drainase yang mengikuti arah kontur menuju kontur yang paling rendah, sehingga arah drainase akan ada dititik kontur yang paling rendah. Tapak dengan luas yang lebih dari 5 hektar sehingga diperlukan kolam retensi untuk mengolah air hujan agar dapat digunakan kembali.

#### Sintesis :

Perletakan bangunan di kontur yang lebih tinggi agar terhindar dari masalah drainase, untuk bangunan yang diletakan di kontur yang lebih rendah perlu dilindungi dari pengaliran air. Seperti yang sudah dijelaskan akan dibuat kolam retensi mengikuti aliran sungai yang sudah ada.

### 3.3.5. Vegetasi



Gambar 68 Vegetasi Pada Tapak (Sumber: Dokumen Pribadi)

#### **Analisis :**

Pada keseluruhan area tapak terdapat pohon dengan ukuran yang cukup besar dan semak-semak hamper diseluruh area tapak, dan pada setiap batas tapak terdapat vegetasi yang membatasi tapak.

#### **Sintesis:**

Pepohonan yang berada dipinggir jalan pada arah utara, selatan timur dan barat akan dipindahkan karena rencana pelebaran jalan , tetapi akan dipindahkan sesuai dengan garis sempadan bangunan. Pepohonan yang berada di dalam tapak terutama pada tengah tapak akan dipertahankan yang akan diperuntukan sebagai ruang terbuka hijau

### **3.3.6. Keistimewaan Buatan**

#### **Analisis :**

Keistimewaan buatan yang terdapat pada tapak yaitu terdapat trotoar pada batas utara, barat, dengan lebar 1,5 meter pada kedua sisi jalan.

#### **Sintesis :**

Penambahan trotoar pada batas tapak yang belum terdapat trotoar yaitu sebelah timur dan selatan tapak, dan pemberian trotoar ini digunakan untuk menjadi area memandangi keseluruhan bagian tapak.

### **3.3.7. Sirkulasi Pejalan Kaki**

#### **Analisis :**

Keseluruhan area tapak dilewati oleh pejalan kaki dengan beberapa titik yang memiliki intensitas yang paling tinggi yaitu pada arah utara secara keseluruhan lahan dilewati oleh masyarakat sekitar dan pelajar yang ada di sekitar lahan perancangan.

#### **Sintesis :**

Pada setiap

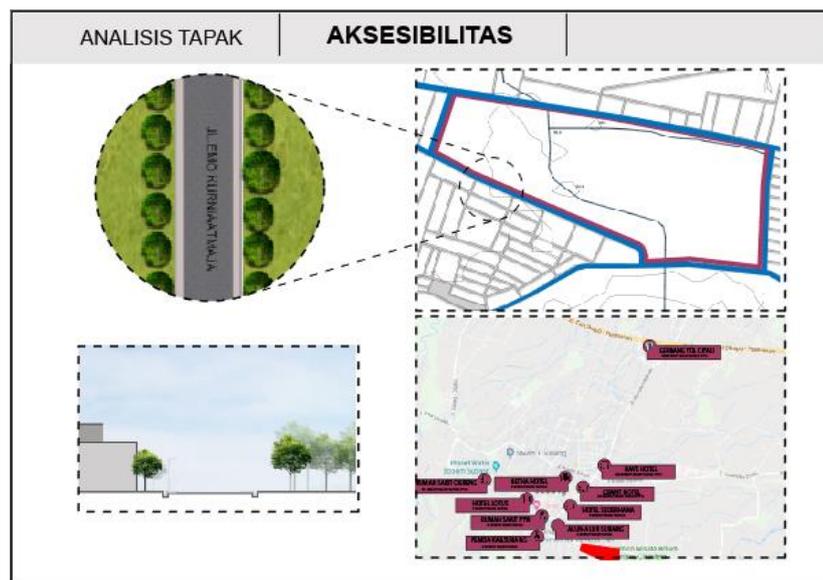
### **3.3.8. Sirkulasi Kendaraan**

Aksesibilitas terbagi menjadi aksesibilitas makro dan aksesibilitas mikro. Aksesibilitas makro yaitu dilihat dari letak kabupaten subang dengan fasilitas yang ada di kabupaten/kota yang berdekatan karena perancangan kawasan olahraga dan rekreasi ini berstandar International sehingga fasilitas yang menunjangpun tidak hanya menggunakan fasilitas mikro saja. Fasilitas umum yang dibutuhkan bandara, stasiun kereta, dan fasilitas penunjang seperti hotel.



Gambar 69 Eksisting Sirkulasi Kendaraan (Sumber : subang.go.id)

Aksesibilitas di lokasi tapak sangat baik kondisi jalan setiap hari lancar karena tapak berada bukan di jalan utama menuju Tol Cipali yang memungkinkan terjadi kemacetan di hari libur. Tapak berbatasan langsung dengan jalan raya yang berukuran masing-masing 5 meter dan terdapat trotoar dengan lebar 1.5 meter dan langsung terhubung dengan saluran air di masing-masing sisinya.



Gambar 70 Eksisting Aksesibilitas (Sumber : Dokumen Pribadi)

### Analisis :

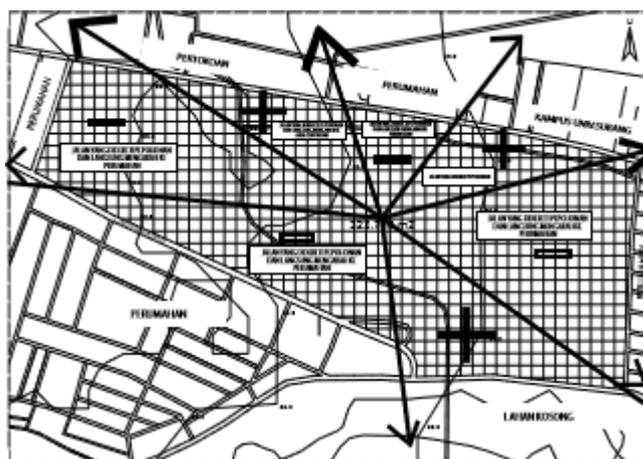
Lokasi tapak yang dekat dengan pusat kota dan akses yang mudah untuk menuju fasilitas umum dan fasilitas penunjang yang sangat dekat karena jarak yang dekat dan berada di jalur yang sama. Sirkulasi pada tapak sendiri hanya memiliki 4 akses utama menuju tapak dengan lebar jalan masing-masing 5 meter dan terdapat trotoar pada masing-masing sisi dengan lebar 1.5 meter. Tapak hanya dilewati oleh masyarakat sekitar, tidak dilewati oleh kendaraan umum

### Sintesis :

Akses menuju tapak dibuat beberapa dan pada zona gedung olahraga agar tidak terjadi penumpukan kendaraan saat ada event berlangsung, untuk akses dari ruang terbuka hijau dibuat sirkulasi yang merepon tapak dan dibuat dinamis, tempat keluar masuk kendaraan dibuat jauh dari persimpangan agar tidak terjadi kemacetan, sirkulasi dibuat memutar untuk memberi ruang untuk mobil guna antri pada tapak, jalan berada di dalam tapak dibuat 5 meter agar dapat diakses untuk mobil pemadam kebakaran.

### 3.3.9. Pemandangan Dari dan Ke Arah Tapak

#### Pemandangan dari dalam tapak



Gambar 71 Pemandangan dari ke Arah Tapak (Sumber : Dokumen Pribadi)

**Analisis :**

seluruh view dari dalam tapak ke luar tapak hamper seluruhnya di dereti oleh pepohonan, hnaya pada view yang mengarah ke alahan kosong pepohonan yag ada tidak terlalu banyak.

**Sintesis :**

membuka pemandangan ke arah lahan kosong, pemandanan tersaring kea rah perumahan dengan pepohonan untuk menjaga privasi dari masyarakat sekitar, membuka pemandangan kea rah pertokoan karena kawasan ini bersifat public.

**Pemandangan ke arah tapak**

Gambar 72 Pemandangan ke Arah Tapak (Sumber : Dokumen Pribadi)

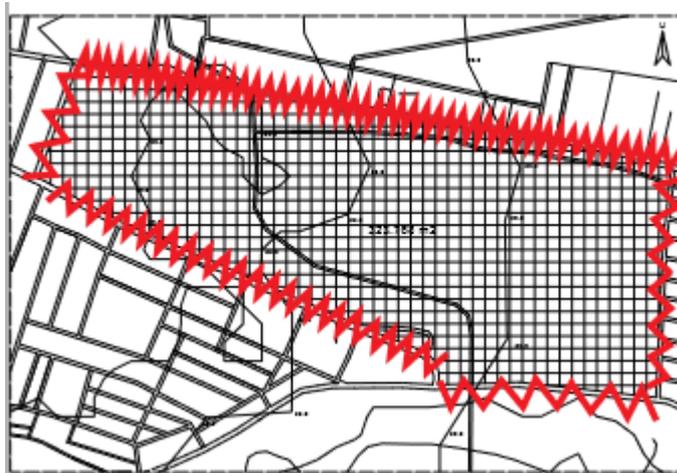
**Analisis :**

View yang terlihat dari luar ke dalam tapak hanya berupa pepohonan yang tida teratur, dan untuk view dari arah timur merupakan lapangan terbuka yang biasa digunakan oleh warga sekitar.

**Sintesis :**

Pengolahan landscaping pada bagian utama yaitu bagian tenggan dari barat.

### 3.3.10. Kebisingan



Gambar 73 Data Kebisingan Tapak

#### **Analisis :**

Sumber kebisingan dari lalu lintas yaitu kendaraan yang melewatinya tapak, alam perencanaan kawasan olahraga yang letaknya langsung berbatasan dengan perumahan warga yang perlu diperhatikan yaitu kebisingan yang akan ditimbulkan akibat adanya kawasan ini.

#### **Sintesis :**

Perletakkan bangunan yang memiliki sumber kebisingan yang cukup tinggi tidak terlalu dekat dengan perumahan warga, menggunakan buffer yaitu dengan tembok atau pepohonan agar tidak mengganggu perumahan yang ada di sekitar tapak.

### 3.3.11. Manusia-Budaya

#### **Analisis ;**

Berbatasan langsung dengan perumahan warga, dan dekat dengan sekolah dan kampus Universitas Subang.

#### **Sintesis :**

Membuat fasilitas di dalam tapak untuk masyarakat sekitar

### 3.3.12. Utilitas

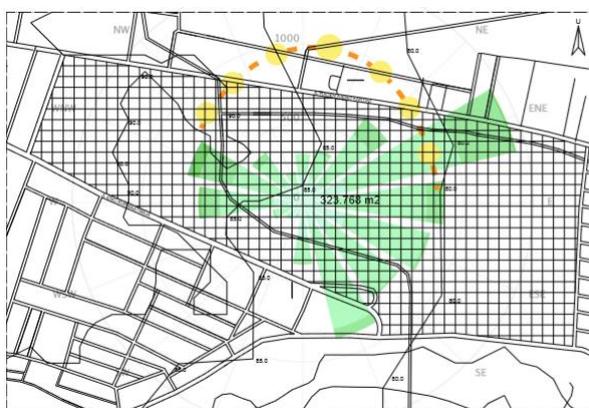
#### Analisis :

Tapak dibatasi oleh jalan nda terdapat saluran pembuangan air , dan terdapat aliran sungai di dalam tapak.

#### Sintesis :

meletakkan ruang, sambungan utilitas di belakang bangunan, membatasi kawasan terhadap jalan guna menghindari saluran utilitas yang panjang dan masalah-masalah drainase saluran pembuangan.

### 3.3.13. Iklim



Gambar 74 Data Iklim Site (Sumber : Dokumentasi Pribadi)

#### Analisis :

Arah angin yang berasal dari arah timur laut, timur, tenggara dan selatan, sisi terpanjang site dilewati langsung oleh sinar matahari. Suhu rata-rata 28-33 derajat celcius relative panas dengan curah hujan yang rendah. Bagian utara merupakan bagian paling terpapar sinar matahari, temperature yang tinggi sehingga diperlukan pemilihan material yang akan digunakan, arah angin yang berasal dari arah timur laut, barat memungkinkan untuk terjadi turbulensi.

#### Sintesis :

Orientasi seluruh lapangan olahraga kea rah utara dan selatan, pemanfaatan area hijau untuk membuat sejuk seluruh kawasan perancangan, dan tata letak bangunan dan lansekap mengikuti arah angin sehingga dapat memecah angin.

### 3.3.14. Infrastruktur Kota

Infrastruktur disekitar lokasi tapak yang ada saat ini yaitu Jalan Raya Emo Kurniaatmadja, Jalan Tol Cikopo-Palimanan, Jalan Raya Jalan Cagak ke arah Bandung, selain itu tapak berada didekat pusat kota dekat dengan fasilitas umum dan infrastruktur yang mendukung adanya perancangan kawasan olahraga disana. Jarak antara fasilitas umum dan penunjang rata-rata hanya ditempuh tidak lebih dari 10 menit dari tapak.

### 3.4. Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat

Peraturan yang dijadikan acuan dalam perancangan Stadion Olahraga di Kabupaten Subang berdasarkan hasil wawancara kepada pihak Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Subang. Ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang Kawasan Olahraga dan Rekreasi ini meliputi :

#### **KDB maksimal 70%**

$$\begin{aligned} \text{Luas Lahan} \times \text{KDB} &= 323.728 \text{ m}^2 \times 70\% \\ &= 226.609 \text{ m}^2 \\ &= 22,6 \text{ Ha} \end{aligned}$$

#### **KLK maksimal 2,4**

$$\begin{aligned} (\text{Luas Lahan} \times \text{KLK}) / \text{KDB} &= (323.728 \text{ m}^2 \times 2,4) / 226.609 \text{ m}^2 \\ &= 776.947 / 226.609 \text{ m}^2 \\ &= 3,6 \\ &= \text{Tinggi Maksimal Bangunan 4 lantai} \end{aligned}$$

#### **GSB pada setiap batas jalan**

$$\begin{aligned} \frac{1}{2} \text{ lebar jalan} + 1 &= \frac{1}{2} 5 + 1 \\ &= 3,5 \text{ meter} \end{aligned}$$

#### **KDH maksimal 30%**

$$\begin{aligned} \text{Luas Lahan} \times \text{KDH} &= 323.728 \text{ m}^2 \times 30\% \\ &= 97.118 \text{ m}^2 \\ &= 9,7 \text{ Ha} \end{aligned}$$

### 3.5. Diagram Hubungan Ruang



Gambar 75 Bubble Diagram (Sumber : Dokumentasi Pribadi)