

BAB III

TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1 ANALISIS DAN SISTESIS LOKASI/TAPAK

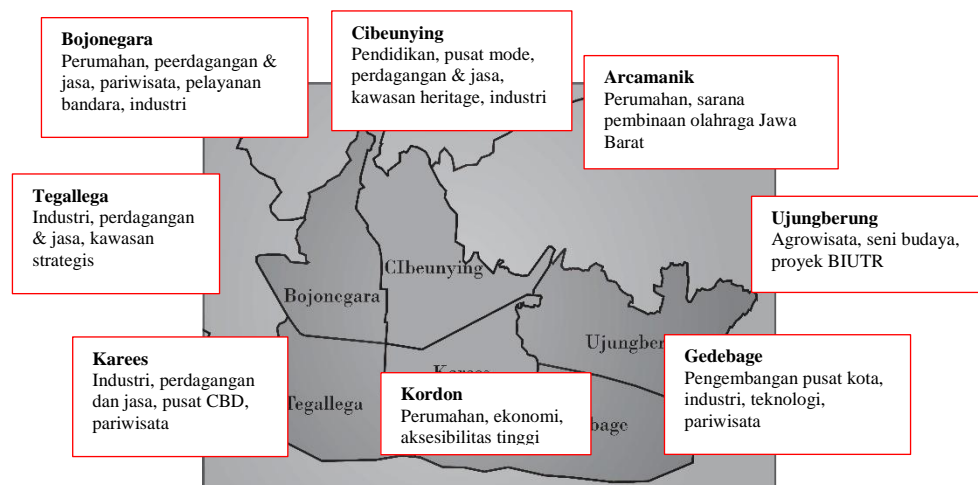
3.1.1 LATAR BELAKANG LOKASI

Kota Bandung menjadi salah satu kota tujuan dari wisatawan, pelatihan kerja, dan para pebisnis karena letak geografis kota Bandung yang dikelilingi oleh pegunungan menjadikan kota Bandung sebagai kota dengan iklim yang sejuk. Moda transportasi yang ada di kota Bandung menjadi nilai lebih untuk para pebisnis, dan para pelatihan kerja yang datang ke kota Bandung baik menggunakan transportasi darat maupun udara. Dengan demikian kota Bandung membutuhkan sarana akomodasi yang dapat menunjang kegiatan para pebisnis dan pelatihan kerja yang datang ke kota Bandung, akomodasi itu berupa Hotel Bisnis. Hotel Bisnis selain untuk tempat beristirahat, juga dapat digunakan sebagai tempat kegiatan bisnis, dan pelatihan kerja dengan menyediakan fasilitas berupa *meeting room*, *convention hall*, *business center*, seminar dan rapat dll, namun fasilitas lain yang ada pada hotel untuk tempat hiburan juga tidak di kesampingkan mengingat kebutuhan akan hal-hal tersebut juga merupakan bagian dari kegiatan bisnis dan pelatihan kerja itu sendiri

3.1.2 PENETAPAN LOKASI

Ada beberapa kriteria lokasi yang harus di penuhi untuk sebuah Hotel Bisnis yaitu :

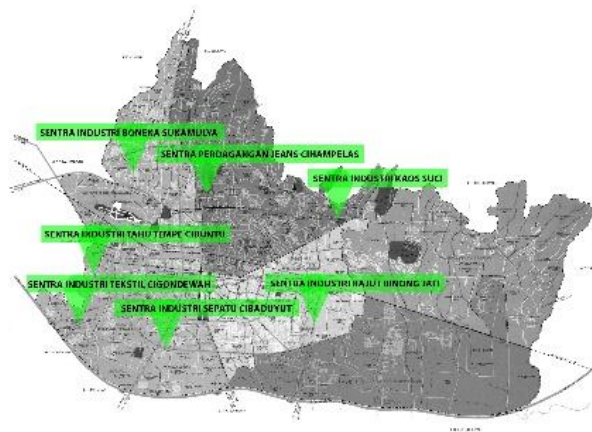
1. Lokasi tidak jauh dari pusat kegiatan bisnis.
2. Lokasi dekat dengan sarana transportasi.
3. Akses menuju lokasi mudah dicapai oleh angkutan umum kota atau bus kota



Gambar 1 Peraturan SWK kota Bandung

Sumber : dokumentasi pribadi

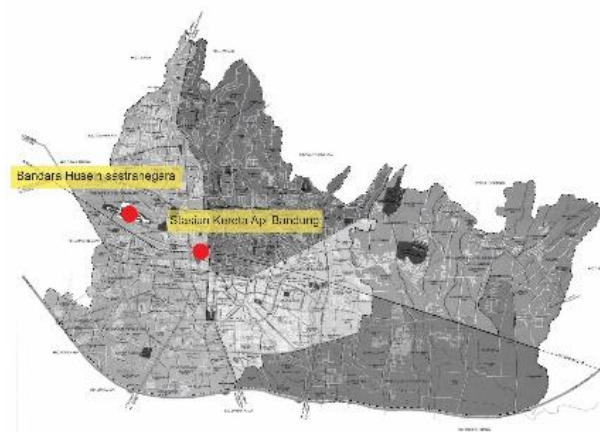
Pada RTRW kota Bandung sudah ditetapkan fungsi dari setiap SWK yang ada di kota Bandung. Dan dari data RTRW diatas yang peruntukkan untuk perdagangan dan jasa, ada pada SWK karees, cibeunying, bojonegara dan tegallega.



Gambar 2 lokasi industri kreatif kota Bandung
sumber : laporan PA 6 Fajar IM

Gambar diatas adalah letak industri kreatif yang ada di kota Bandung, dimana letak industri kreatif kota Bandung berada di SWK karees, cibeunying, bojonegara dan tegallega.

Berdasarkan kriteria bisnis hotel poin 1 maka SWK karees, cibeunying, bojonegara dan tegallega adalah SWK yang memenuhi persyaratan



Gambar 3 lokasi stasiun dan bandara kota Bandung
sumber : dokumentasi pribadi

Kemudian kriteria bisnis hotel poin 2 ialah harus berada dekat sarana transportasi umum. Kota Bandung memiliki sarana transportasi umum udara bandara husein sastranegara dan transportasi darat berupa kereta api stasiun hall kota Bandung. Kedua moda transportasi umum tersebut berada pada SWK bojonegara.



Gambar 4 peta SWK kota Bandung
sumber : dokumentasi pribadi

Dengan demikian SWK bojonegara lebih memenuhi kriteria dari ke 4 SWK yang diperuntukkan untuk kegiatan perdagangan dan jasa yang tertulis pada RTRW kota Bandung.



Gambar 5 lokasi tapak
sumber : www.googlemaps.com

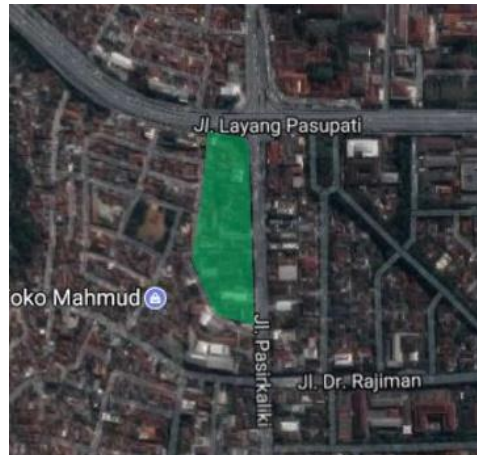
Pada SWK bojonegara penulis memilih 2 alternatif lokasi tapak lokasi pertama berada di Jl. Pasirkaliki dan lokasi kedua berada di Jalan Djuanda

Table 1 analisis perbandingan site
Sumber : dokumentasi pribadi

No	Kriteria yang dinilai	Lokasi 1	Lokasi 2
1	Lahan sesuai dengan peruntukannya	100	100
2	Akses menuju site dengan kendaraan umum	100	80

3	Mudah terlihat dari jalan utama disekitar site	100	100
4	Ketersediaan Fasilitas pendukung	100	100
Jumlah nilai		400	380

Berdasarkan analisis di atas lokasi 1 lebih unggul dalam pencapaian site dengan kendaraan umum.



Gambar 6 lokasi tapak
sumber : dokumentasi pribadi

Lokasi tapak berada di jl pasirkaliki tepatnya bdesa pamoyanan cicendo bandung jawa barat. Berikut ini adalah data tapak

Luas lahan : 2.7 Ha

KDB : 70% (1.89 Ha = 18.900 m²)

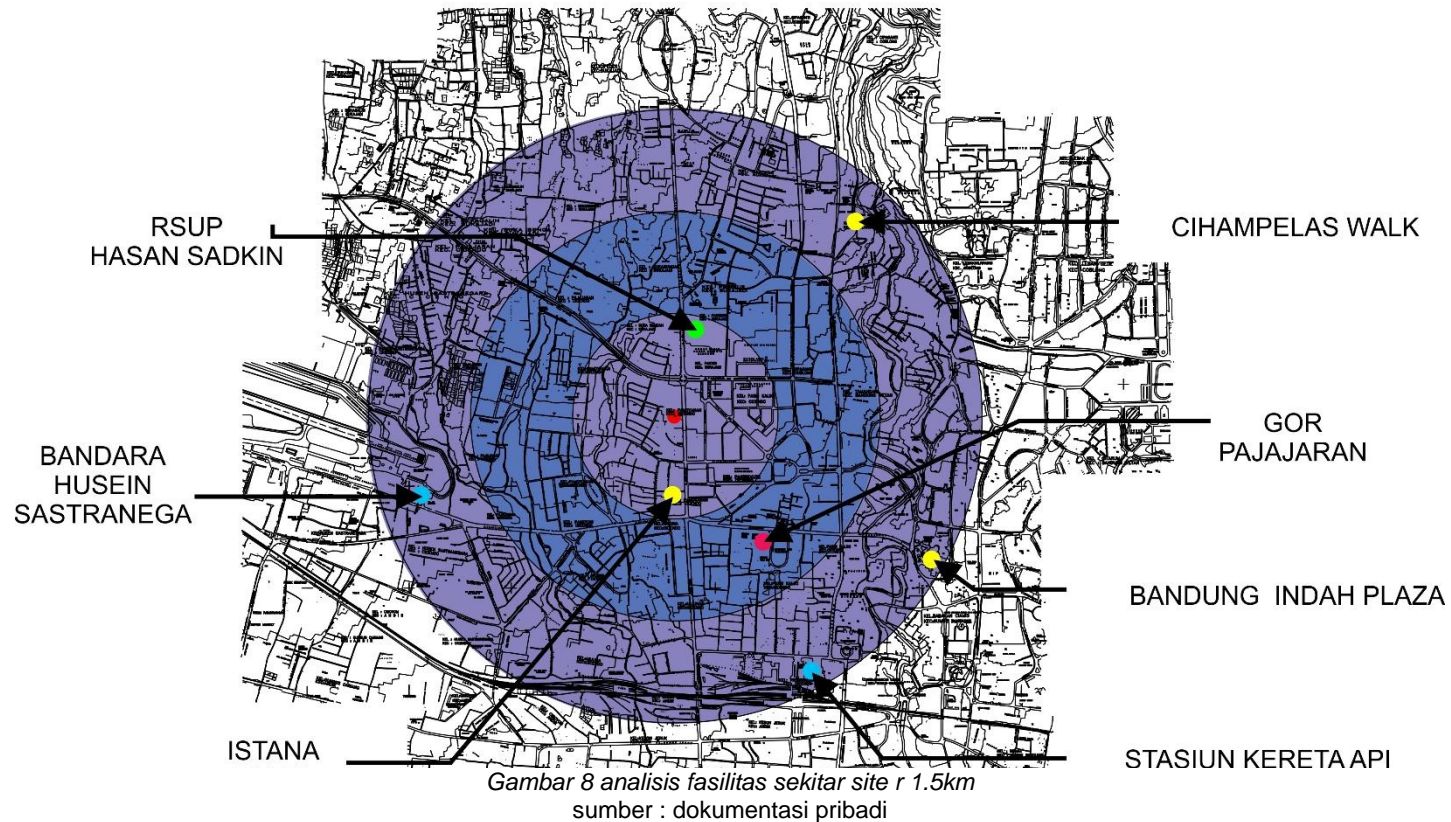
KLB : 3.5

Jumlah lantai : 6 lantai

3.1.3 KONDISI FISIK LOKASI



Gambar 7 kondisi eksisting tapak
sumber : dokumentasi pribadi



Analisa fasilitas radius 1.5km dari tapak dimana terdapat beberapa fasilitas penunjang seperti mall IP, tempat olahraga gor padjajaran serta sarana transportasi darat dan udara yang letaknya kurang dari 1.5km dari tapak.

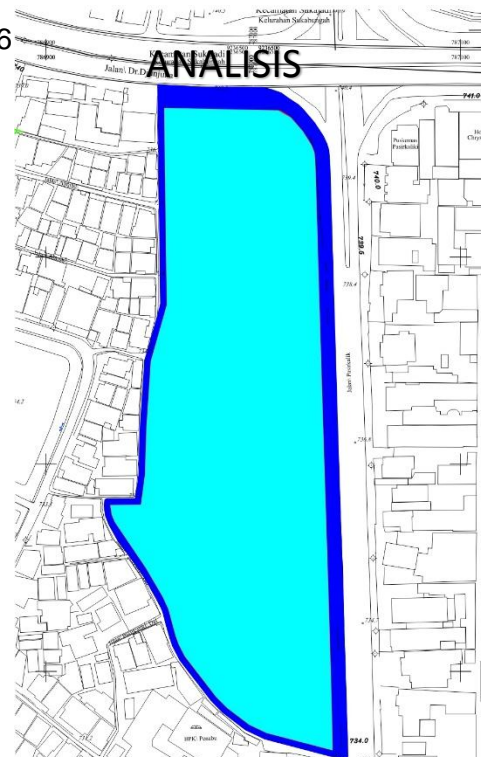
3.1.4 PERATURAN BANGUNAN / KAWASAN SETEMPAT

Luas lahan : 2.7 Ha

KDB : 70% (1.89 Ha atau 18.900 m²)

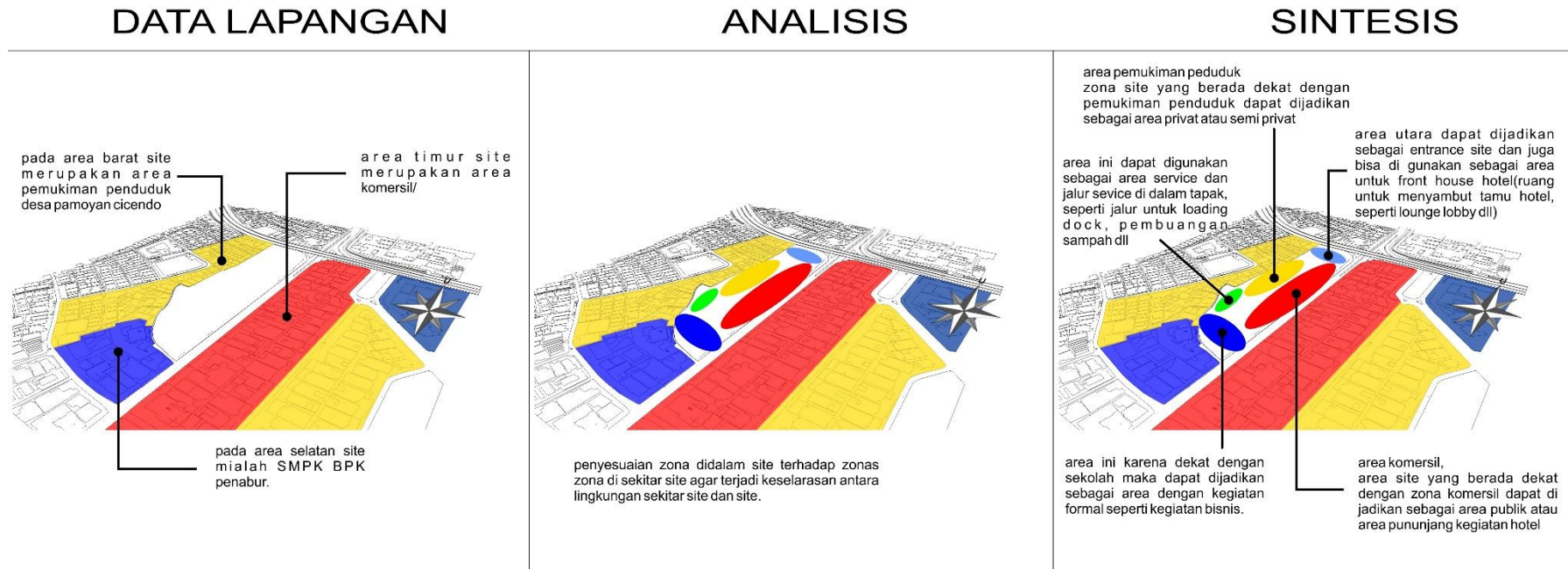
KLB : 3.5

Maksimal jumlah lantai: 6



Gambar 10 siteplan
sumber : dokumentasi pribadi

3.1.5 TANGGAPAN FUNGSI



Gambar 11 analisis zoning
sumber : dokumentasi pribadi

3.1.6 TANGGAPAN LOKASI

DATA LAPANGAN



kondisi lapangan (Existing)

Bagian utara site merupakan kontur paling tinggi 740m dpl, dengan perbedaan 6m dari kontur paling rendah 734m dpl, maka kontur pada site dapat di angga datar.

ANALISIS



Analisa

Kondisi kontur site yang relatif datar (perbedaan kontur tidak terlalu jauh dari yang terendah hingga yang paling tinggi) maka pemanfaatan site lebih optimal karena tidak terlalu banyak menggunakan *cut and fill*.



POTONGAN SITE

SINTESIS

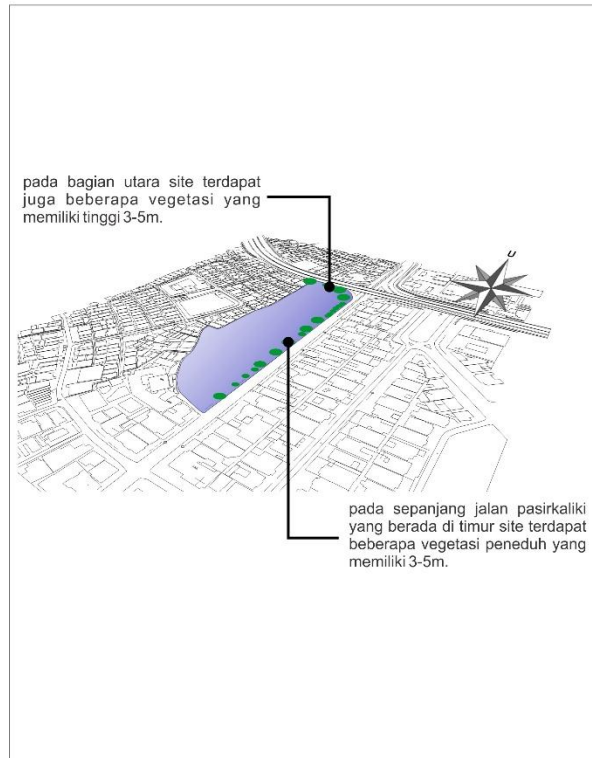


Area dengan kontur paling tinggi di jadikan sebagai area ruang terbuka aktif yang dapat digunakan oleh pengunjung hotel sebagai salah satu fasilitas yang ada di hotel.

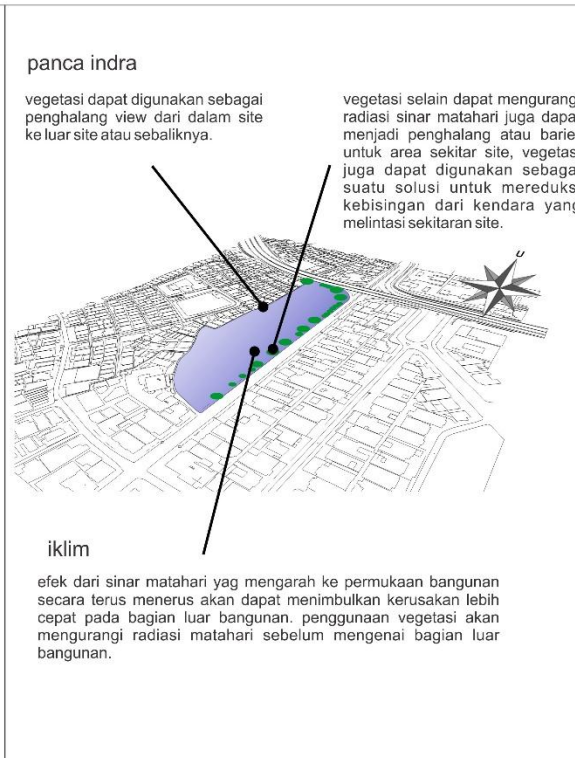
sebagai zona service
Area dengan kontur paling rendah di jadikan sebagai area resapan air, pada area ini dibuat sumur resapan dan perletakan ground water tank di area ini.

Gambar 12 analisis topografi
sumber : dokumentasi pribadi

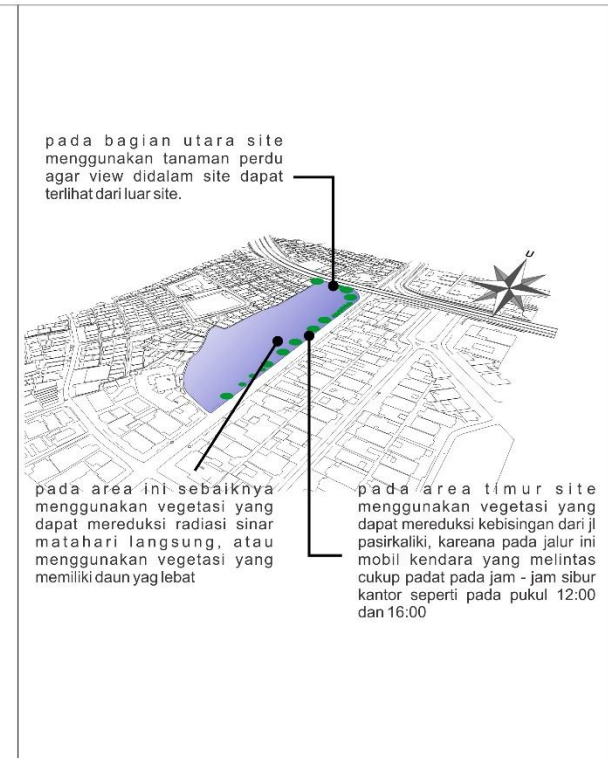
DATA LAPANGAN



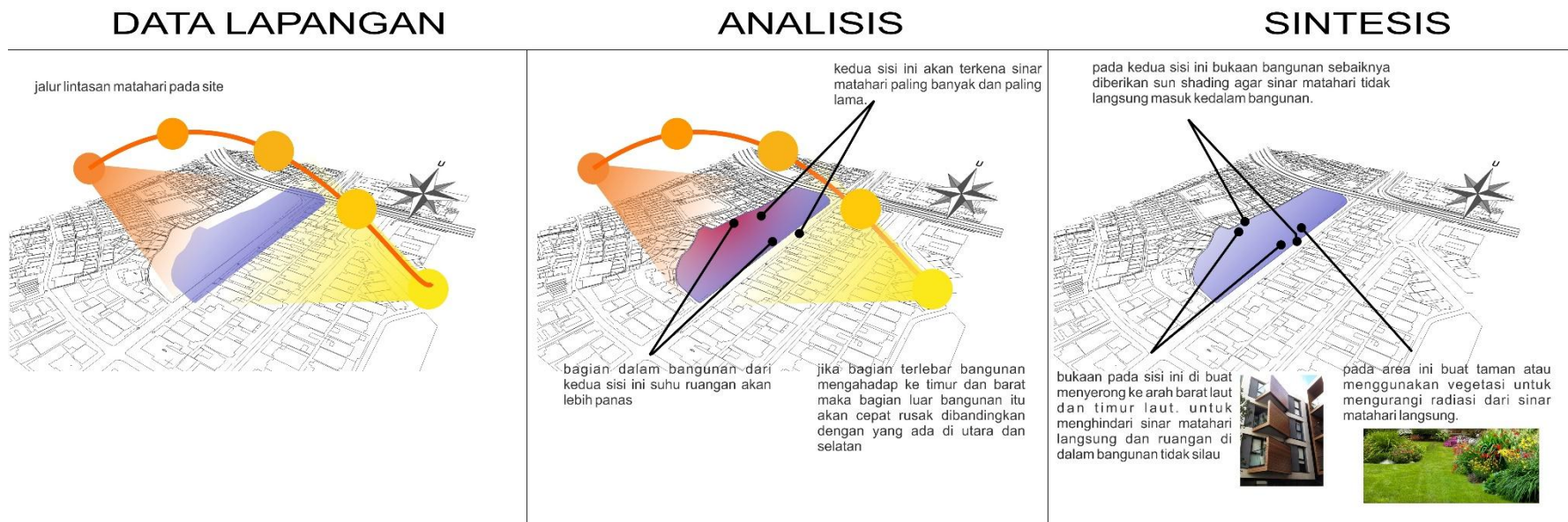
ANALISIS



SINTESIS

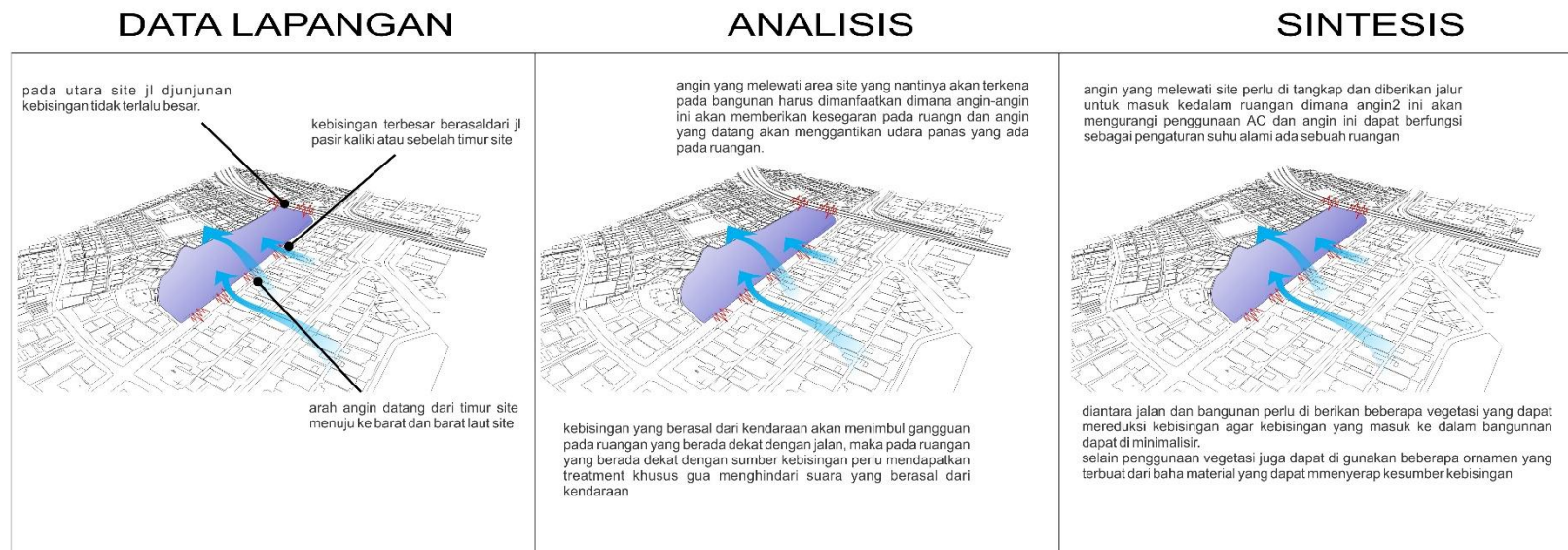


Gambar 13 analisis vegetasi
sumber : dokumentasi pribadi



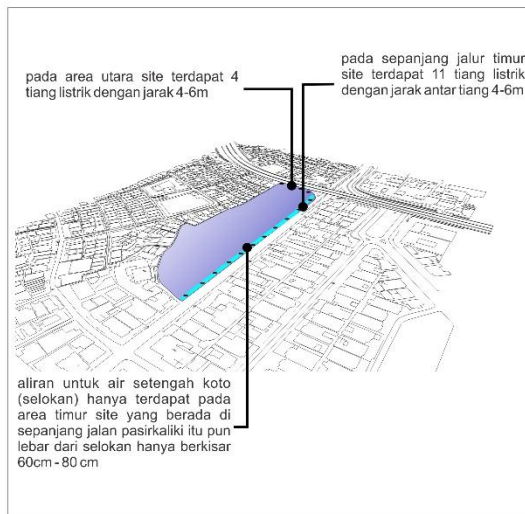
Gambar 15 Analisis orientasi matahari

Sumber : Dokumentasi pribadi

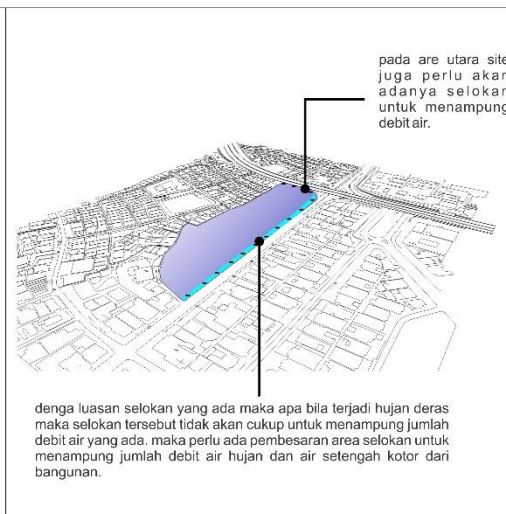


Gambar 17 Analisis angin
Sumber : Dokumentasi prbadi

DATA LAPANGAN



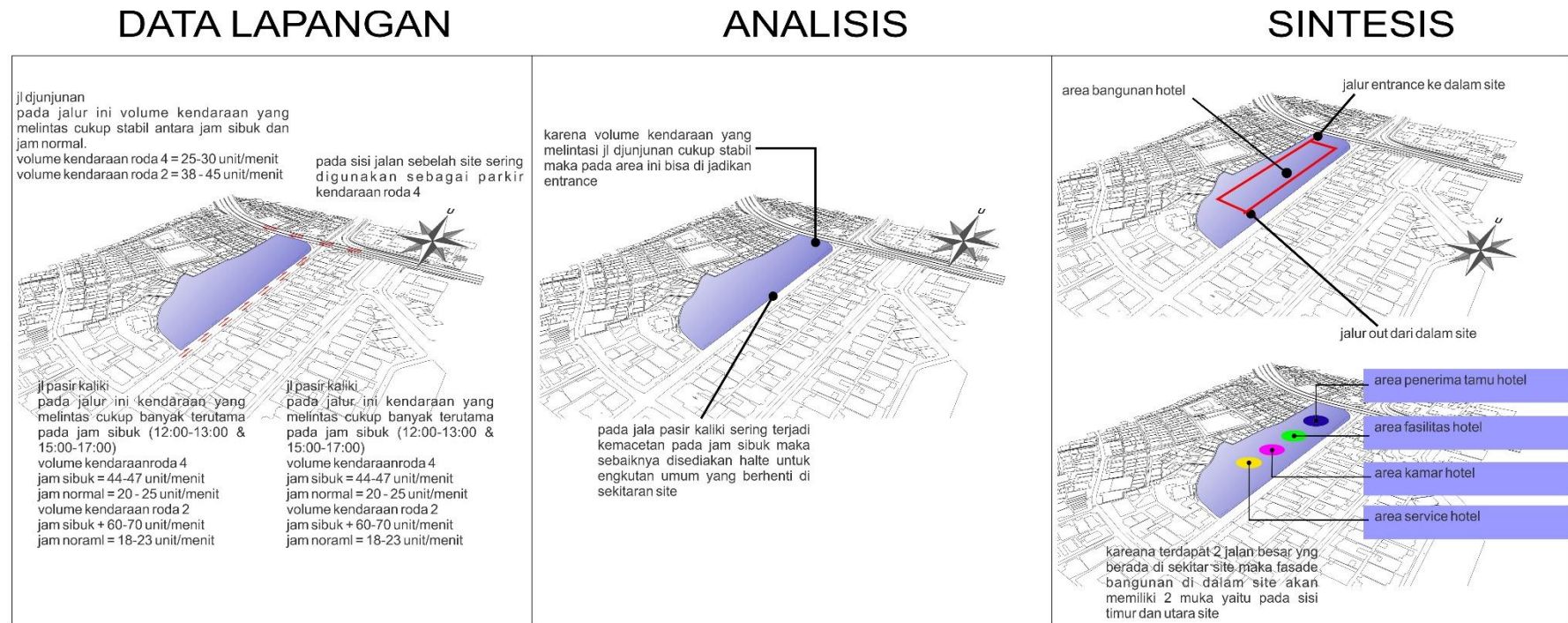
ANALISIS



SINTESIS



Gambar 18 analisis utilitas
sumber : dokumentasi pribadi



Gambar 19 Analisis sirkulasi

Sumber : Dokumentasi pribadi

3.1.7 TANGGAPAN TAMPILAN BENTUK BANGUNAN



Gambar 20 3D Bandng felicity hotel
sumber : dokumentasi pribadi



Gambar 21 fasad timur bandung felicity hotel
sumber : dokumentasi pribadi



Gambar 22 fasad utara bandung felicity hotel
sumber : dokumentasi pribadi

3.1.8 TANGGAPAN STRUKTUR BANGUNAN

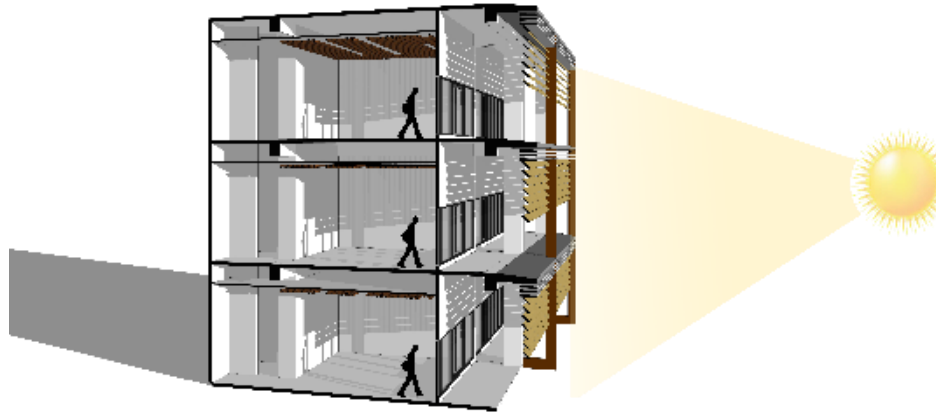
Penggunaan struktur pada atap menggunakan atap miring dengan material pabrikan seperti atap aspal, serta besi penahan menggunakan baja ringan. Kemudian pada beberapa area menggunakan atap kaca tempered dan struktur baja ringan hal guna memanfaatkan cahaya matahari.



Gambar 23 atap bangunan utama
sumber : dokumentasi pribadi

3.1.1 TANGGAPAN KELENGKAPAN BANGUNAN

1. Cahaya matahari

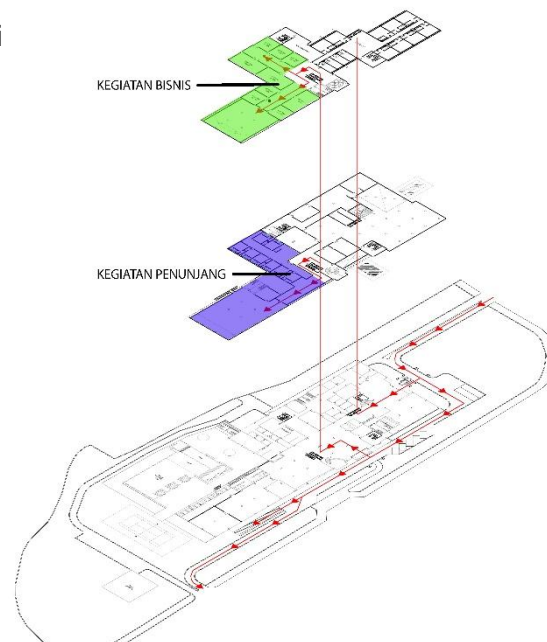


Gambar 24 Cahaya matahari
Sumber : dokumentasi pribadi

Bangunan dengan penampang terbesar menghadap ke arah timur dan barat akan memberikan efek negatif pada bangunan itu sendiri. Jika tidak di berikan suatu penanganan yang tepat maka akan memberikan efek negatif diantaranya warna cat mudah rusak suhu pada ruanagn lebih cepat panas.

Pada permasalahan ini penulis memberikan suatu solusi dengan cara memberikan *sun shading* atau penghalang pada bagian timur dan barat bangunan, dimana *sun shading* ini akan menghalangi bagian timur dan barat bangunan dari paparan sinar matahari secara langsung sehingga cahaya matahari tidak langsung mengenai permukaan bangunan secara langsung.(Gambar 11)

2. Sirkulasi



Gambar 25 Sirkulasi site
Sumber : dokumentasi pribadi

Sebuah sirkulasi pada site sebaiknya di buat *linear* dan sederhana hal ini bertujuan untuk mempermudah pencapaian dari dalam site menuju bangunan. Hal ini dilakukan agar mempermudah pengunjung dalam segala aktivitas yang di lakukan baik didalam site maupun di dalam bangunan.

Penulis membuat sirkulasi di dalam site dan bangunan dengan sesederhana mungkin karena target pengunjung hotel yang merupakan pebisnis dimana rata-rata orang yang datang dengan kepentingan bisnis memiliki waktu yang singkat. Maka untuk mempermudah kegiatan pengunjung sirkulasi pada site dan didalam bangunan di buat *Linear* dan sederhana. (Gambar)

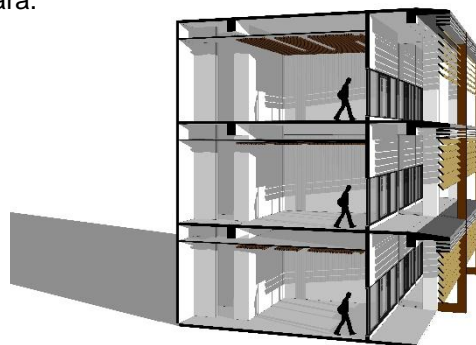
3. Aliran Udara



Gambar 26 Aliran Udara
Sumber : dokumentasi pribadi

Pada daerah dengan pohon yang banyak dan teratur kekuatan angin akan berkurang namun dengan kecepatan yang tetap, sedangkan untuk daerah yang tidak memiliki pohon akan mengakibatkan perputaran gerakan udara.

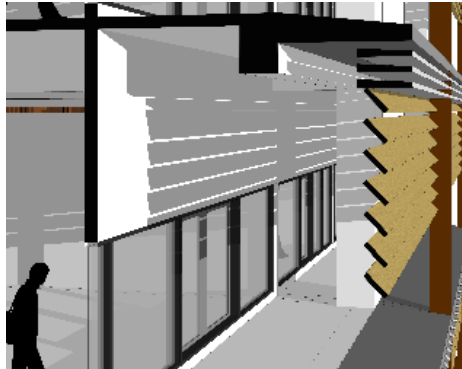
Disini penulis mencoba menerapkan penempatan pohon yang teratur agar menjaga kecepatan udara yang melalui site dan bangunan. Pada *Roofgarden* bangunan terdapat beberapa pohon yang tempatkan secara rapi dan teratur agar menjaga kestabilan kecepatan udara.



Gambar 27 jarak antara dinding dan sun shading
Sumber : dokumentasi pribadi

Pada gambar di atas terdapat jarak antara *Sun Shadding* dan dinding luar bangunan, ruang antara ini berguna untuk menangkap udara.

4. Perusak biologis



Gambar 28 Bentuk *Sun Shadding*
Sumber : dokumentasi pribadi

Perusak biologis bangunan ialah debu, pasir dan lumut. Jika tidak di tangani perusak biologis akan membuat bagian luar bangunan menjadi cepat rusak seperti perubahan warna yang akan terjadi pada cat dinding yang disebabkan oleh lumut, serta debu dan pasir yang terbawa oleh angin akan menjadi perusak material bangunan.

Pada permasalahan ini penulis membuat sebuah solusi desain dengan cara membuat kemiringan pada *Sun Shadding* agar debu dan pasir yang terbawa oleh angin tidak mengendap namun jatuh ke bawah, kemudian memberikan *space* kosong antara *Sun Shadding* dan dinding luar bangunan agar debu, pasir dan lumut dapat di bersihkan secara berkala

5. Bentuk bangunan dan material bangunan



Gambar 29 Bentuk Bangunan
Sumber : dokumentasi pribadi

Bentuk bangunan di buat dengan sederhana tanpa lekukan-lekukan yang banyak hal ini untuk memberikan sebuah kesederhanaan namun memiliki ciri khasnya seperti pengolahan pada facade bangunan yang di buat pola dengan garis *horizontal* dan penggunaan bentuk seperti tangga yang di jadikan sebagai *Roofgarden* dan vokal poin bangunan.

Material bangunan menggunakan *ConWood* (Concrete wood) pada bagian timur dan barat, penggunaan material *ConWood* bertujuan untuk penyerap panas sinar matahari. Pada facade depan bangunan menggunakan material batu andesit agar memberikan kesan tropis pada bangunan



Gambar 30 Material Bangunan
Sumber : dokumentasi pribadi

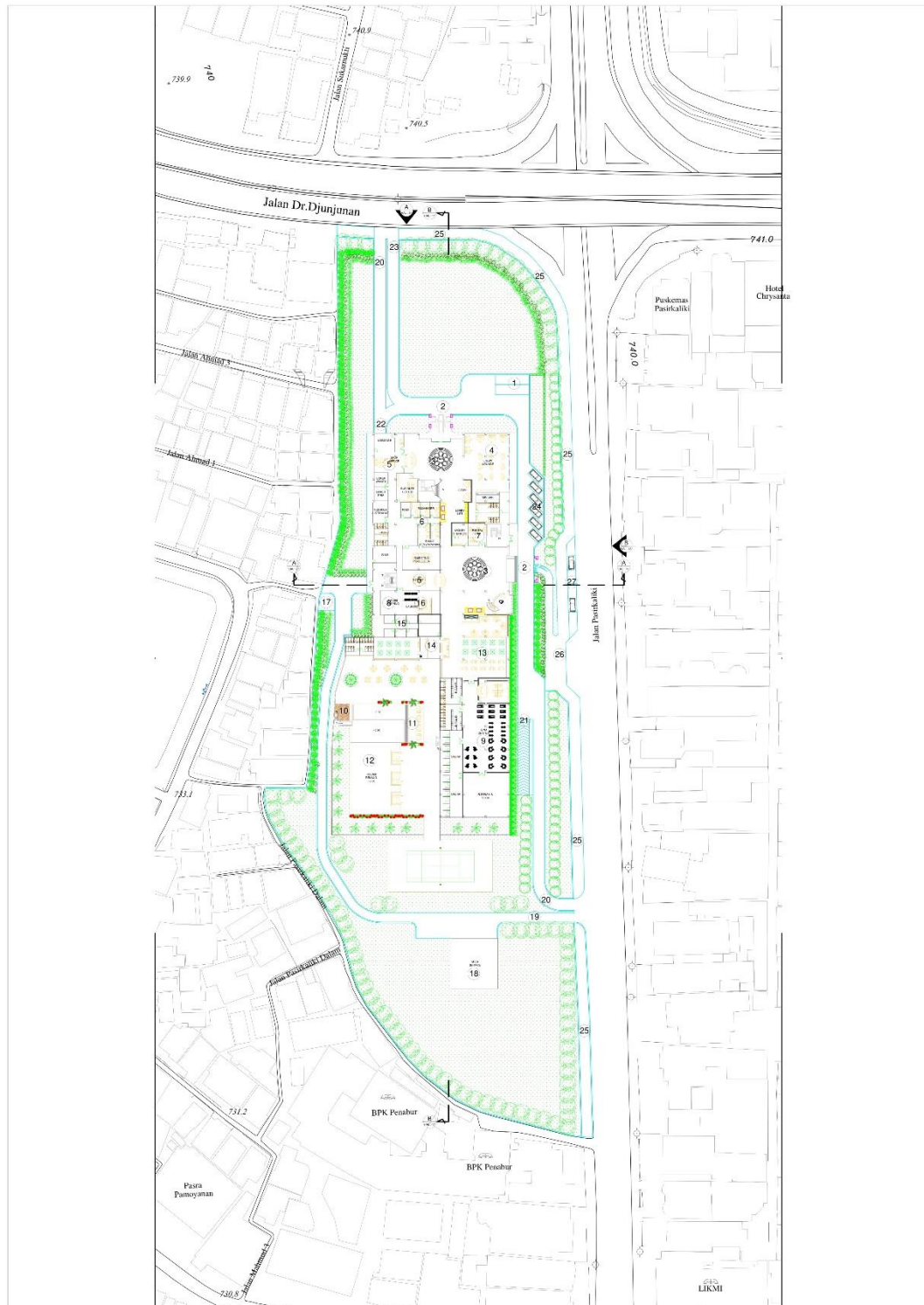
3.2 KONSEP RANCANGAN

3.2.1 USULAN KONSEP RANCANGAN BENTUK



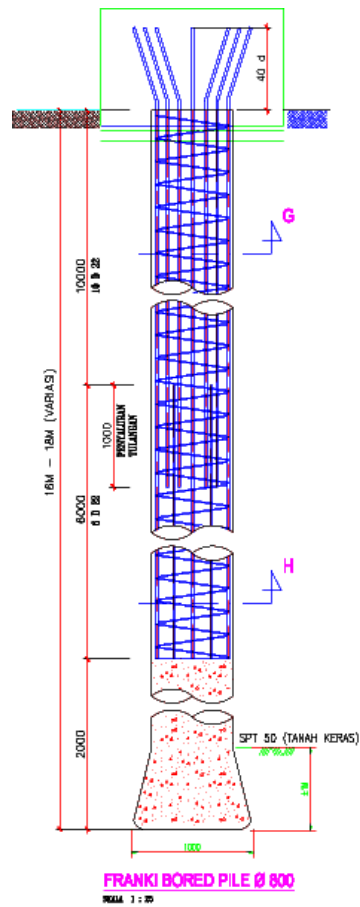
Gambar 31 3D bangunan felicity hotel
sumber : dokumentasi pribadi

3.2.2 USULAN KONSEP RANCANGAN TAPAK

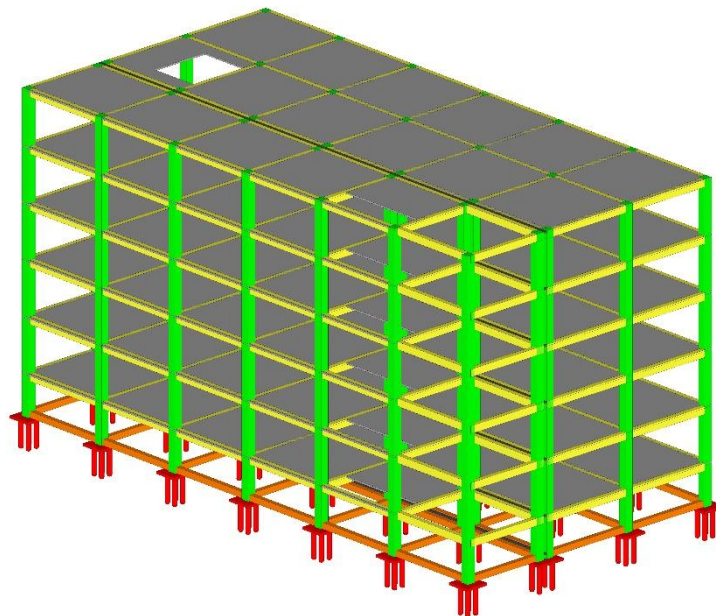


Gambar 32 siteplan
sumber : dokumentasi pribadi

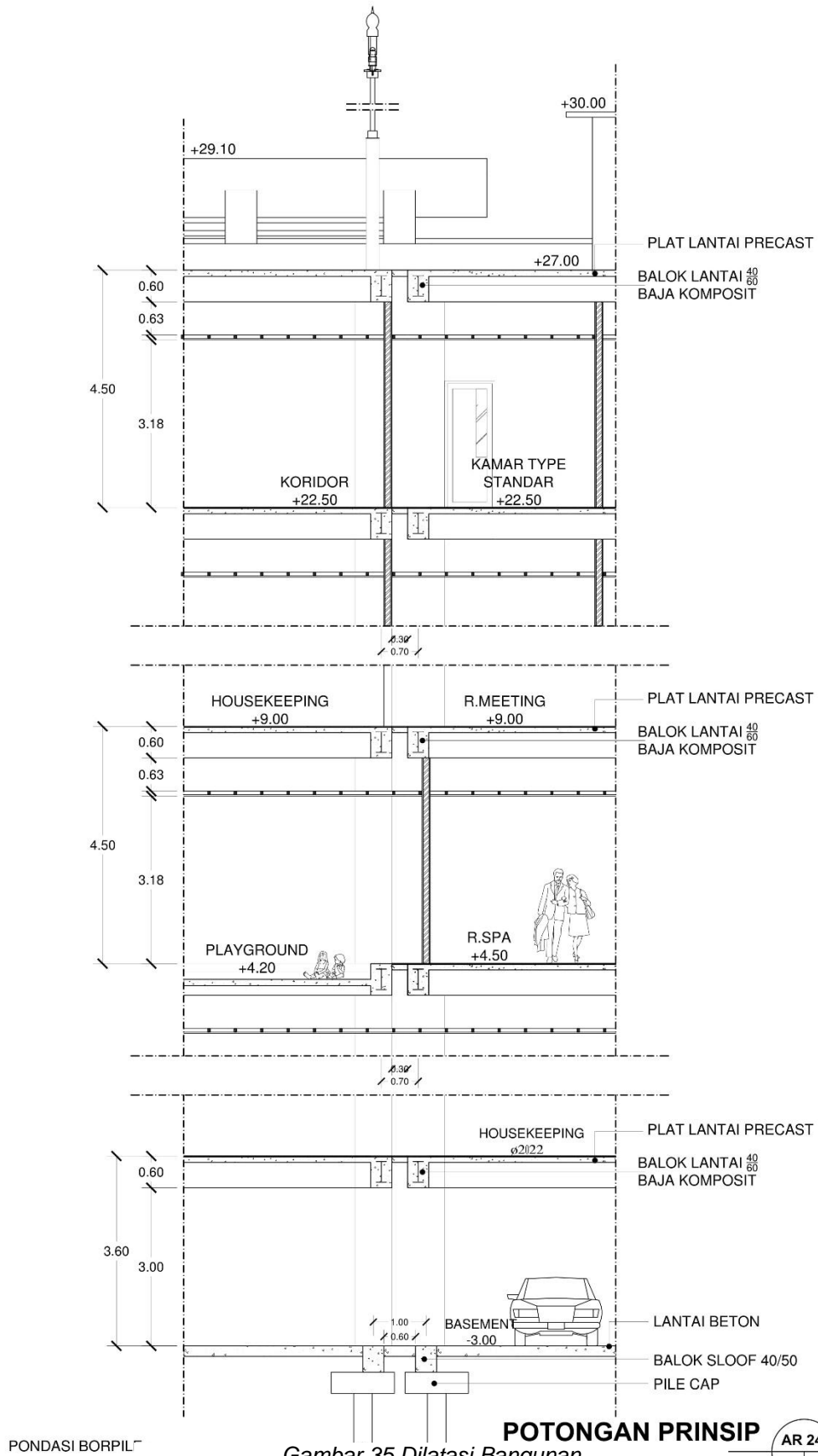
3.2.3 USULAN KONSEP RANCANGAN STRUKTUR



Gambar 33 pondasi borepile



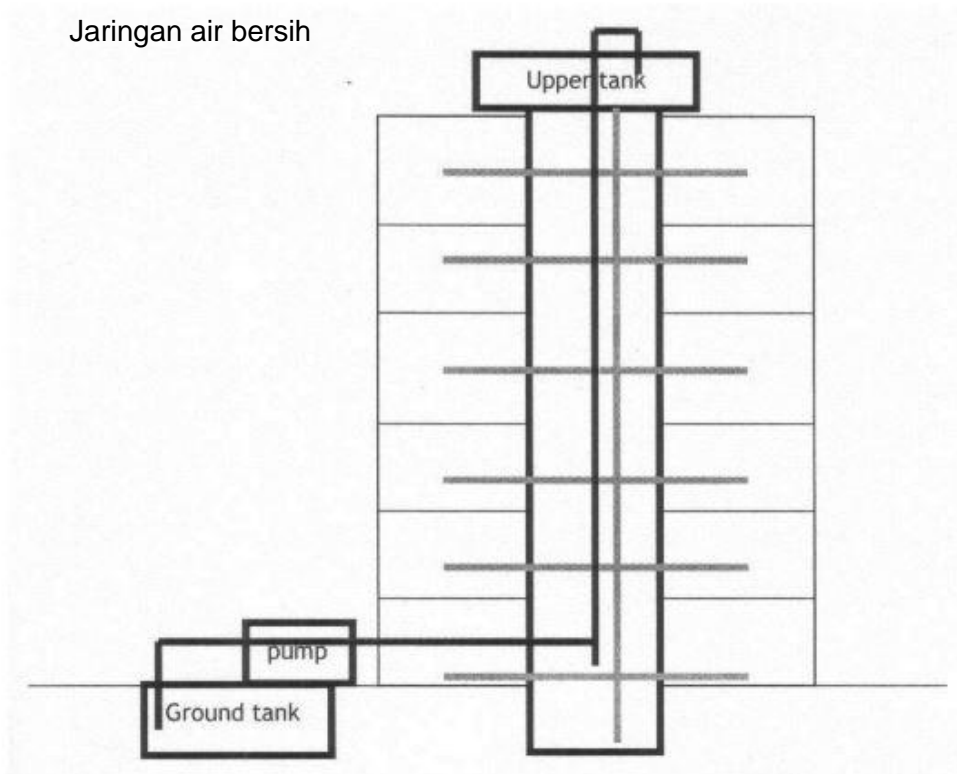
Gambar 34 Isometri Struktire
Sumber : Dokumentasi pribadi



POTONGAN PRINSIP AR 24
 01 01
 Gambar 35 Dilatasi Bangunan
 Sumber : Dokumentasi pribadi

3.2.4 USULAN KONSEP RANCANGAN UTILITAS

Jaringan air bersih



Gambar: *DOWN FEED SYSTEM*

Gambar 36 jringn ir bersih

Sumber : Buku panduan sistem bangunan tinggi

Down Feed System

Dalam sistem ini air ditampung terlebih dahulu pada tangki bawah (*ground water tank*), kemudian di pompakan ke tangki atas (*Upper tank*) yang biasanya di pasang pada lantai atas atau di atap bangunan. Dari siii air di distribusikan ke seluruh bangunan.

Jaringan air kotor

SKEMA AIR KOTOR

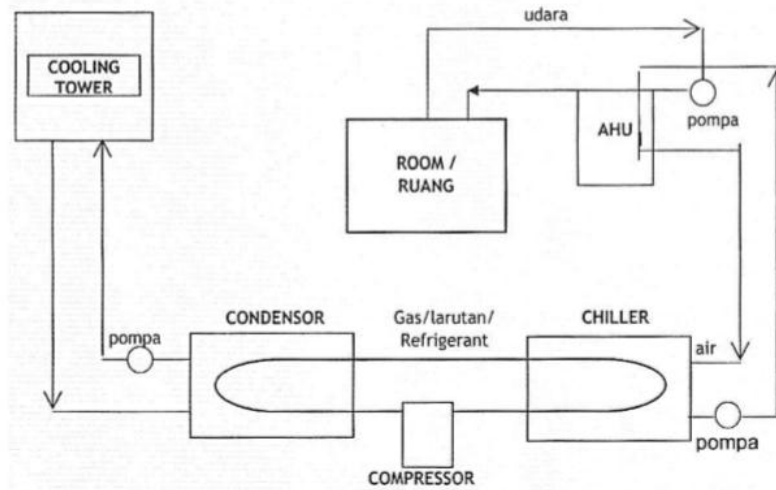


Gambar 37 skema air kotor

Sumber : buku panduan system bangunan tinggi

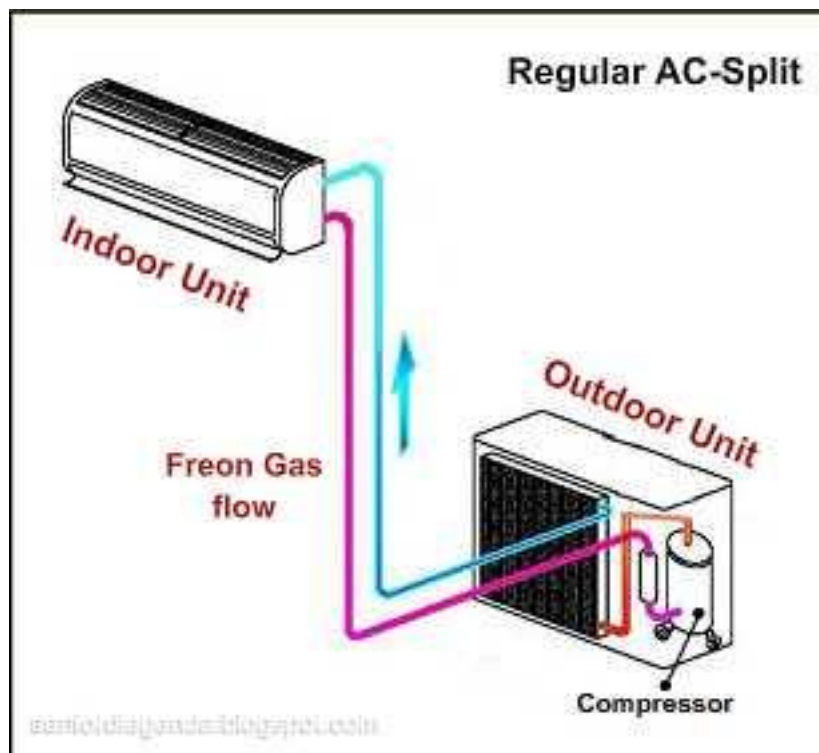
Pengondisian udara

AC central



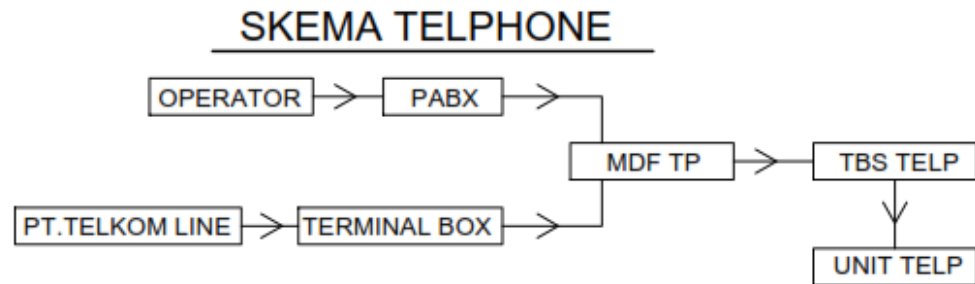
Gambar 38 Skema AC sentral
Sumber presentasi utilitas 2

AC unit digunakan untuk unit kamar tidur

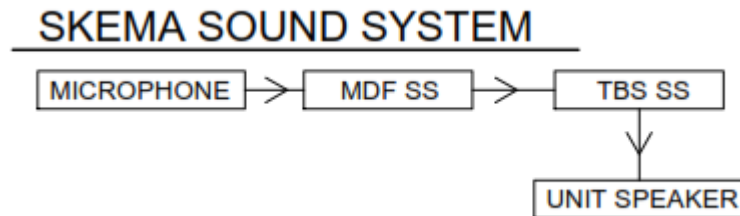


Gambar 39 Skema AC Unit
Sumber : www.sanfordlegenda.blogspot.com

Jaringan sound system dan telepon



Gambar 40 skema telpon
Sumber : dokumentasi pribadi



Gambar 41 skema sound system
Sumber : dokumentasi pribadi

3.2.5 ANALISIS EKONOMI BANGUNAN

Diketahui :

Luas lahan = 2.7 Ha

Luas bangunan = 31.163m²

Haraga satuan hotel bintang 4, dan 5 (US\$) = US\$275 – US\$325

Perhitungan

Luas bangunan x harga satuan = harga bangunan

31.163m² x US\$325 (Rp. 4.800.000,00) = Rp. 149.582.400.000

