

## **BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

### **1.1 Analisis dan Sintesis Lokasi/Tapak**

#### **1.1.1 Latar Belakang Lokasi**

Pemilihan lahan mengacu pada Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Bandung Tahun 2011 – 2031, dimana terdapat rencana pengembangan pusat perbelanjaan ke Wilayah Bandung Timur. Hal ini karena pusat perbelanjaan hampir 90% terkonsentrasi di Kawasan Kota Lama dan kurang berkembang di wilayah perluasan, sehingga masih memungkinkan adanya pembangunan atau pengembangan pusat perbelanjaan di Bandung Timur, khususnya di Wilayah Ujung berung.

Selain berdasarkan RTRW, pemilihan lokasi di Wilayah Ujung berung didasari dengan adanya beberapa tempat wisata, khususnya wisata budaya Sunda di Kawasan Pasanggrahan, yang berpotensi mendatangkan wisatawan diharapkan dengan dipilihnya Wilayah Ujung berung dapat menghidupkan kegiatan perbelanjaan dan wisata serta membuat Wilayah Ujung berung dapat berkembang dan maju.

Perencanaan dan perancangan shopping mall ini berlokasi di jalan A.H Nasution. Bertujuan untuk menarik minat khayalak ramai yang berlalu lalang di Jalan A.H Nasution tersebut karena merupakan jalan arteri primer sebagai akses jalan utama di Ujung Berung, yang selalu ramai dilalui pengendara ataupun angkutan umum. Selain itu terdapat potensi sarana prasarana di jalan A.H Nasution berupa alun-alun Ujung Berung dan Masjid besar Ujung Berung yang selalu ramai dikunjungi pengunjung. Di wilayah Ujung berung juga terdapat banyak perumahan yang sangat membutuhkan Pusat perbelanjaan dan rekreasi seperti Shopping Mall.

#### **1.1.2 Penetapan Lokasi**

Penetapan lokasi perancangan merupakan salah satu faktor yang menentukan keberhasilan rancangan sebuah pusat perbelanjaan. Lokasi yang strategis dapat memberikan peluang sebuah pusat perbelanjaan untuk menghasilkan keuntungan. Adapun pertimbangan pemilihan site untuk sebuah Shopping Mall dapat dilakukan berdasarkan kriteria sebagai berikut (dihimpun dari berbagai sumber). Lokasi : Jl. A.H. Nasution No.46, Kelurahan Pakemitan, Kecamatan Cinambo, Kota Bandung, Jawa Barat.

**Zia Catriz, 2018**

*LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Tabel 3.1 Tabel Analisis Kriteria Lokasi

NO	KRITERIA	ANALISA	NILAI
1	Site memungkinkan untuk dibangun.	Pemilihan lokasi proyek didasari dari 2 acuan aturan, yaitu RTRW Kota Bandung 2011 – 2031 dan RDTR Kota Bandung. Kedua acuan tersebut saling beririsan dan mendukung adanya pembangunan pusat perbelanjaan dan hotel di Wilayah Ujungberung.	100
2	Lokasinya harus berada/dekat jalan-jalan utama dan pusat-pusat kota sehingga dapat menimbulkan image baru pada sebuah kota	lokasinya strategis,. Akan tetapi untuk menuju pusat kota Bandung harus menempuh waktu yang tidak sebentar.	80
3	Terletak di dalam kawasan perdagangan/zona pengembangan area komersial pada suatu kawasan dan sesuai perencanaan tata ruang	Berdasarkan RTRW, terdapat rencana pengembangan pusat perbelanjaan ke Wilayah Bandung Timur. Oleh karena itu, masih memungkinkan untuk adanya pengembangan Shopping Mall di Wilayah Ujungberung, khususnya pada lokasi tapak, yang sudah sesuai dengan RDTR dengan peruntukkan sebagai lahan komersil.	100
4	Potensial bagi pengembangan pariwisata dan bisnis	Berdasarkan RDTR, Blok Pasanggrahan diperuntukkan sebagai Kawasan Seni Budaya yang menjadi daya tarik wisata primer di SWK Ujungberung. Selain blok pasanggrahan, terdapat juga beberapa tempat wisata lainnya di Ujungberung.	100
5	Pencapaian mudah, dapat diakses kendaraan pribadi maupun umum	berada di jalan raya utama akses keluar-masuk Bandung dari arah Timur, dan juga dilalui oleh berbagai macam transportasi umum	100

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

6	Adanya fasilitas pendukung infrastruktur	Prospek yang akan dibangun seperti <i>fly over Pasteur-Ujung Berung</i> , interchange Gedebage, monorel maupun tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan	100
---	--	---	-----

Sumber : Analisis Pribadi

Karena jalan A.H Nasution merupakan jalan arteri primer, yang selalu ramai dilewati oleh pengendara bermotor ataupun mobil dan angkutan umum sehingga di jalan tersebut sering terjadi kemacetan, tetapi untuk menghindari kemacetan tersebut terdapat akses lain yang bisa dilewati sampai ke lokasi tapak.



Gambar 3.1 Akses ke Ujung berung

Sumber: Google Maps, diakses pada Maret 2018

Pada gambar peta diatas menjelaskan adanya akses lain dari Kota Bandung selain akses utama menuju lokasi tapak yaitu jalan A.H Nasution di Ujung Berung. Akses lain dari Kota Bandung menuju lokasi tapak Shopping Mall yaitu dari Lembang ataupun bisa dari Dago yang terhindar dari macet.

### 1.1.3 Kondisi Fisik Lokasi

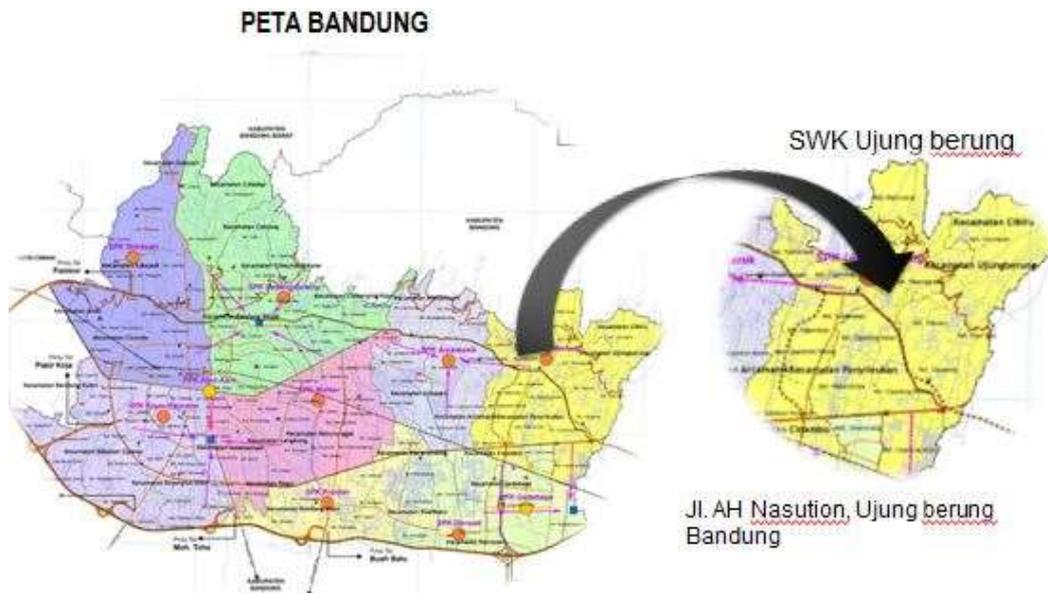
#### 1. Kondisi Existing

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

a. Lokasi



Gambar 3.2 Peta Bandung

Sumber: RTRW Kota Bandung 2011-2031

Lokasi berada di A.H. Nasution No.46 yang merupakan Jl. Arteri primer. Selain itu site ini berada diantara permukiman dan ruko-ruko yang berada disekitar site, sehingga menjadikan lokasi sangat strategis. Dengan adanya potensi ini sangat diharapkan dapat memenuhi segala fungsi dan aktivitas yang ada didalamnya.

b. Kondisi Site

Site berada di Jalan A.H. Nasution No.46 dan berbatasan dengan :

Utara : Jalan A.H Nasution

Selatan : Perumahan

Timur : Pemukiman

Barat : Jalan BTR raya



Area batas di timur site berbatasan dengan permukiman warga

Zia Catriz, 2018  
LAPORAN PERENCANAAN  
Universitas Pendidikan I



ERUNG  
ipi.edu



*Gambar 3.3 Batas- Batas Lokasi*

*Sumber: Foto Pribadi 2017*

2. Aksesibilitas

Jalan A.H Nasution merupakan jalan arteri primer yang dapat dilalui 2 arah kendaraan dengan lebar jalan 15 m. Jalan tersebut aktif dilalui oleh kendaraan roda 4 seperti angkutan umum, mobil, bus, serta kendaraan bermotor. Untuk mencapai ke lokasi tersedia bus yang menuju ke ujung berung sendiri dan bisa juga menggunakan angkutan umum yaitu jurusan Gede bage- Dago, Cileunyi- Cicaheum dan Ciwastra- Ujung berung.

3. Potensi Lingkungan

Kawasan Ujungberung memiliki potensi budaya lebih besar dibandingkan dengan kecamatan lainnya di Kota Bandung dimana Kantor kewedanaan dulu ada di Ujungberung. Oleh karena itu, Ujungberung adalah satu-satunya kecamatan di Kota Bandung yang memiliki pendopo. Selain itu, Ujungberung masih memiliki lahan luas sehampanan yang bisa dimanfaatkan untuk keperluan pembangunan kawasan seni dan budaya. Ujungberung dikenal sebagai kecamatan yang memiliki banyak pesantren dan pemandangan yang indah. Ujungberung juga dikenal dengan seni beladiri tradisionalnya yang disebut dengan Benjang.

4. Infrastruktur Kota

**Zia Catriz, 2018**

**LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Bandung Timur memiliki infrastruktur kota yang representatif untuk istirahat, bermain atau sekadar melepaskan kepenatan yaitu Taman Alun-alun kebudayaan Ujungberung, Bandung. Sejak diresmikan beberapa tahun lalu, taman yang berada jalan AH Nasution itu selalu ramai dikunjungi karena keunikan pembangunannya. Di taman ini memiliki luas 5.280 meter persegi. Terdapat kolam ikan dengan air mancurnya, taman bunga, taman bermain untuk anak-anak, dengan dilengkapi puluhan tempat sampah. Keunikan lain taman alun-alun kebudayaan Ujungberung adalah terdapat ampu theater sebagai tempat pertunjukan berbagai kesenian dan kebudayaan.

Rencana tata ruang dan wilayah (RTRW) Kota Bandung sejak tahun 2004 lalu telah diarahkan ke wilayah Bandung Timur. Prospek wilayah Bandung Timur dinilai semakin bagus dengan berbagai infrastruktur yang akan dibangun seperti *fly over Pasteur-Ujung Berung*, interchange Gedebage, monorel maupun tol Cileunyi-Sumedang-Dawuan, yang itu semua menjadi daya tarik di wilayah tersebut.

#### 1.1.4 Peraturan Bangunan/ Kawasan Setempat

Peraturan bangunan pusat perbelanjaan dan jasa skala wilayah kota terdapat dalam PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG NO. 10 TAHUN 2015 Lampiran VII, sebagai berikut:

Tabel 3.2 Tabel Peraturan Daerah Kota Bandung

KDB Maksimum			KLB Maksimum			KDH Minimum
Fungsi Jalan			Fungsi Jalan			
Arteri	Kolektor	Lokal lingk.	Arteri	Kolektor	Lokal lingk.	
70%	70%	70%	5,6	3,5	2,8	20%

Sumber: RTRW Kota Bandung 2011-2031

Dengan tata bangunan sebagai berikut:

1. *Shopping Mall*:

GSB minimum =  $\frac{1}{2}$  x lebar jalan

2. Jalan Arteri: minimum 15 meter, yang dipergunakan sebagai RTNH (plaza). Luas lantai maksimum 80.000 m<sup>2</sup>.

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

- Jalan Kolektor: minimum 10 meter, yang dipergunakan sebagai RTNH (plaza) atau parkir. Luas lantai maksimum 40.000 m<sup>2</sup>.
- Jalan Lokal/ Lingkungan: minimum 8 meter, yang dipergunakan sebagai RTNH (plaza) atau parkir. Luas lantai maksimum 20.000 m<sup>2</sup>.
- *Shopping street* yang menyediakan parkir basemen atau bangunan parkir: GSB minimum 0 meter
- GSB samping dan belakang diatur berdasarkan pertimbangan keselamatan estetika atau karakter kawasan yang ingin dibentuk, minimum 4 meter.
- KTB Maks = 100% - KDH dan tidak diperkenankan di bawah RTH.

### 1.1.5 Tanggapan Fungsi

#### 1. Pewadahan Aktivitas

- Luas Pelayanan

Luas pelayanan yang akan direncanakan dalam proyek ini mencakup 40.000 penduduk dari proyeksi penduduk kecamatan Cinambo Ujung Berung tahun 2031. Jenis pelayanan shopping mall yang akan direncanakan merupakan Community Shopping Center, dengan perkiraan luas areal 9.290 – 23.225 m<sup>2</sup>.

- Jenis Barang Yang Dijual

Jenis barang yang akan dijual antara lain jenis demand berupa supermarket, semi demand berupa department store, serta impuls berupa retail-retail yang menjual beraneka jenis barang

- Jenis Bauran Usaha

Jenis bauran usaha pada perencanaan shopping mall yaitu shopping mall berorientasi keluarga, menyediakan semua dalam satu atap.

- Target Grup

Yang akan menjadi target pasar dari shopping mall ini adalah kalangan masyarakat menengah sampai kalangan atas.

#### 2. Total Kebutuhan Ruang

Tabel 3.3 Kebutuhan Ruang

NO	JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS RUANGAN (m <sup>2</sup> )	LUAS AREA (m <sup>2</sup> )
1	Kelompok Ruang Aktivitas Utama			

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

NO	JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS RUANGAN (m2)	LUAS AREA (m2)
	Information Center	2	3	6
	Retail Tipe A	25	48	1200
	Retail Tipe B	40	36	1440
	Retail Tipe C	65	24	1560
	Supermarket	1	2500	2500
	Departement Store	1	5000	5000
	Lavatory	6	16	96
	Movie Corner	1	300	300
	Karaoke	1	100	100
	Game Center	1	100	100
	Foodcourt	1	600	600
	Kids Zone	1	100	100
	<b>Luas total kelompok ruang aktivitas utama</b>			<b>14359</b>
	<b>Sirkulasi 20%</b>			<b>2871.8</b>
	<b>Total</b>			<b>17230.8</b>
<b>2</b>	<b>Kelompok Ruang Pengelola</b>			
	R. Direktur Utama	1	9	9
	R. Direktur Operasional Umum	1	6	6
	R. Direktur Operasional Keuangan	1	6	6
	Kantor Bag. Produksi	1	36	36
	Kantor Bag. Marketing	1	36	36
	Kantor Personalia / HRD	1	36	36
	Ruang Tamu	1	9	9
	Ruang Pantry	1	6	6
	R. Rapat	1	25	25
	R. Arsip	1	25	25
	Lavatory	2	15	30
	<b>Luas total kelompok ruang pengelola</b>			<b>224</b>
	<b>Sirkulasi 20%</b>			<b>44.8</b>
	<b>Total</b>			<b>268.8</b>
<b>3</b>	<b>Kelompok Ruang Service</b>			
	R. Building Manager	1	9	9
	R. Security	1	9	9

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

NO	JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS RUANGAN (m2)	LUAS AREA (m2)
	Pos Satpam	2	9	18
	R. OB	1	30	30
	Pantry	1	6	6
	Lavatory	2	15	30
	Gudang Supermarket	1	500	500
	Gudang Retail	30	30	900
	Gudang Department Store	1	500	500
	Loading Dock	1	250	250
	R. ME	1	9	9
	R. Genset	1	12	12
	R. Pompa Air	2	12	24
	R. AHU	3	6	18
	R. Sampah	1	30	30
	R. Tangga Darurat	6	24	144
	R. Lift Penumpang	4	6.25	25
	R. Lift Barang	2	12	24
	Parkir Mobil	300	12.5	3750
	Parkir Motor	500	1.5	750
	Parkir Mobil Servis	5	21	105
	<b>Luas total kelompok ruang service</b>			<b>7143</b>
	<b>Sirkulasi 20%</b>			<b>1428.6</b>
	<b>Total</b>			<b>8571.6</b>
<b>4</b>	<b>Kelompok Ruang Penunjang</b>			
	Smooking Room	2	12	24
	Baby Room	2	12	24
	Klinik P3K	1	20	20
	Mushola	1	60	60
	R. ATM	1	16	16
	<b>Luas total kelompok ruang penunjang</b>			<b>144</b>
	<b>Sirkulasi 20%</b>			<b>28.8</b>
	<b>Total</b>			<b>172.8</b>
	<b>Luas Total Kelompok Ruang Aktivitas Utama</b>			<b>17230.8</b>
	<b>Luas Total Kelompok Ruang Pengelola</b>			<b>268.8</b>

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

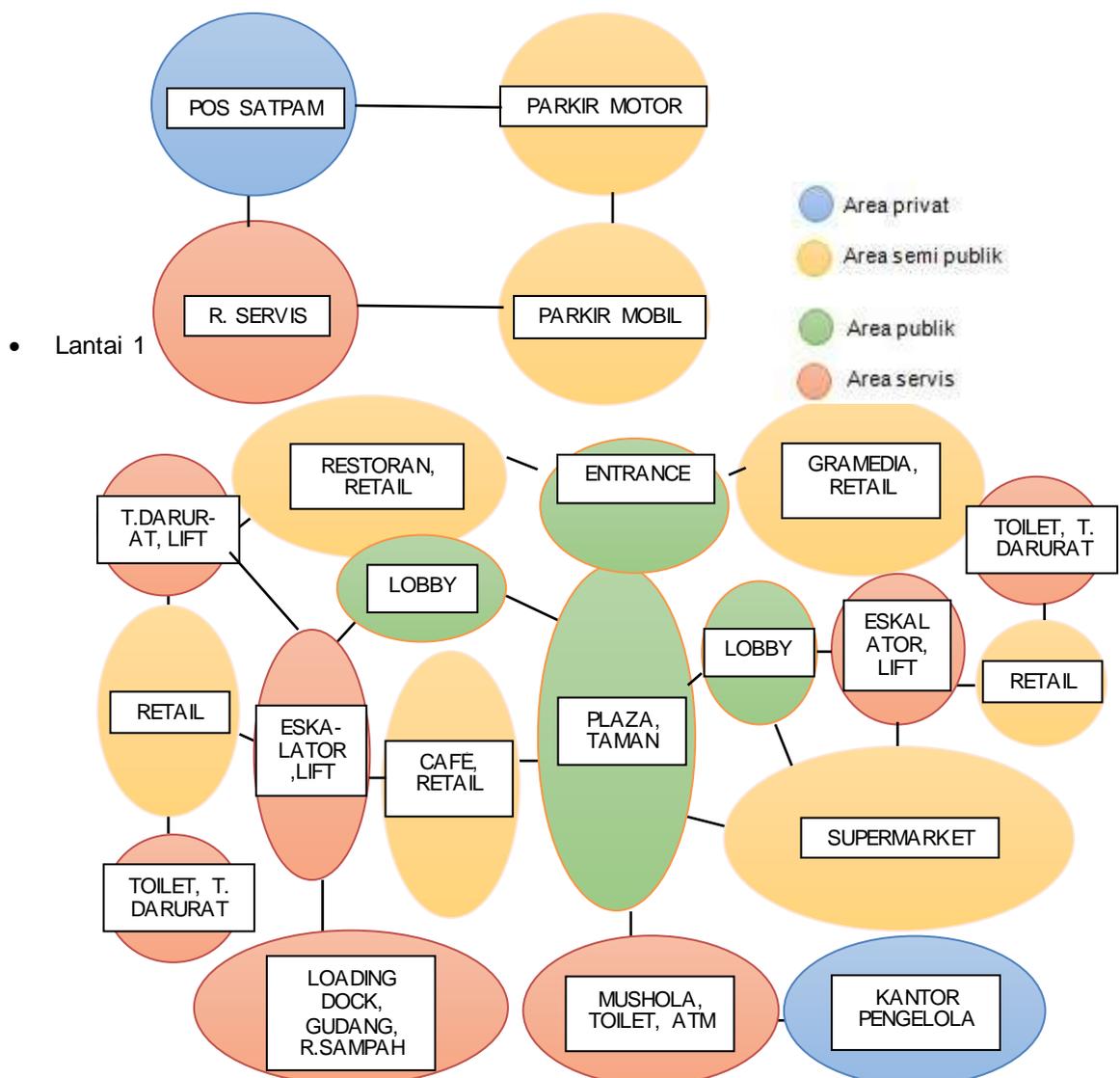
NO	JENIS RUANG	KAPASITAS	LUAS RUANGAN (m2)	LUAS AREA (m2)
	Luas Total Kelompok Ruang Service			8571.6
	Luas total kelompok ruang penunjang			172.8
	Luas Total Kebutuhan Ruang			26244

Sumber: Analisa Pribad 2018

### 3. Organisasi Ruang

#### a. Organisasi Ruang Horisontal

- Lantai Basement

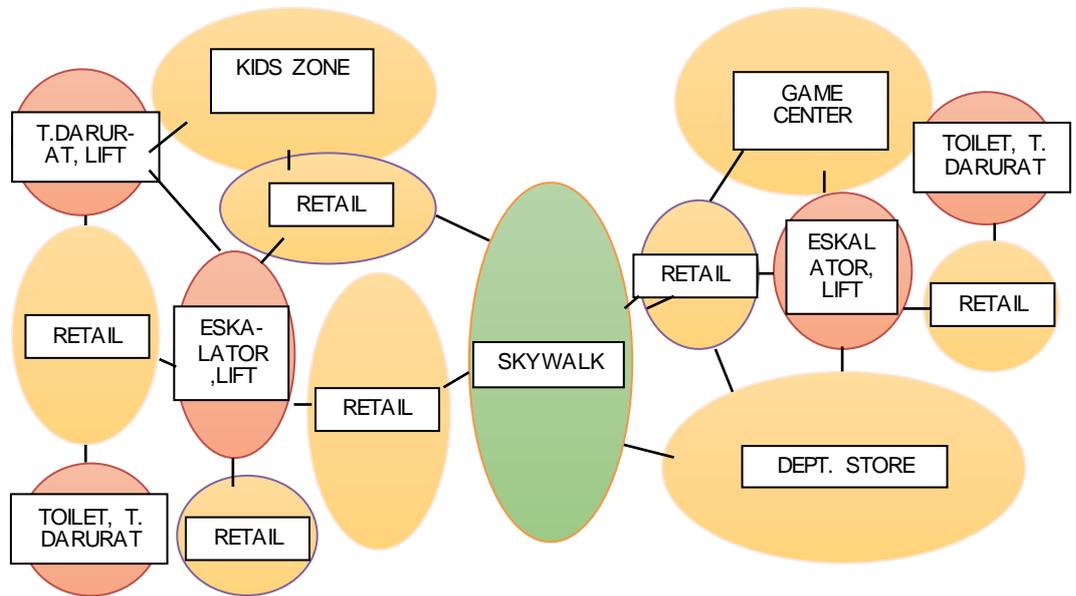


Zia Catriz, 2018

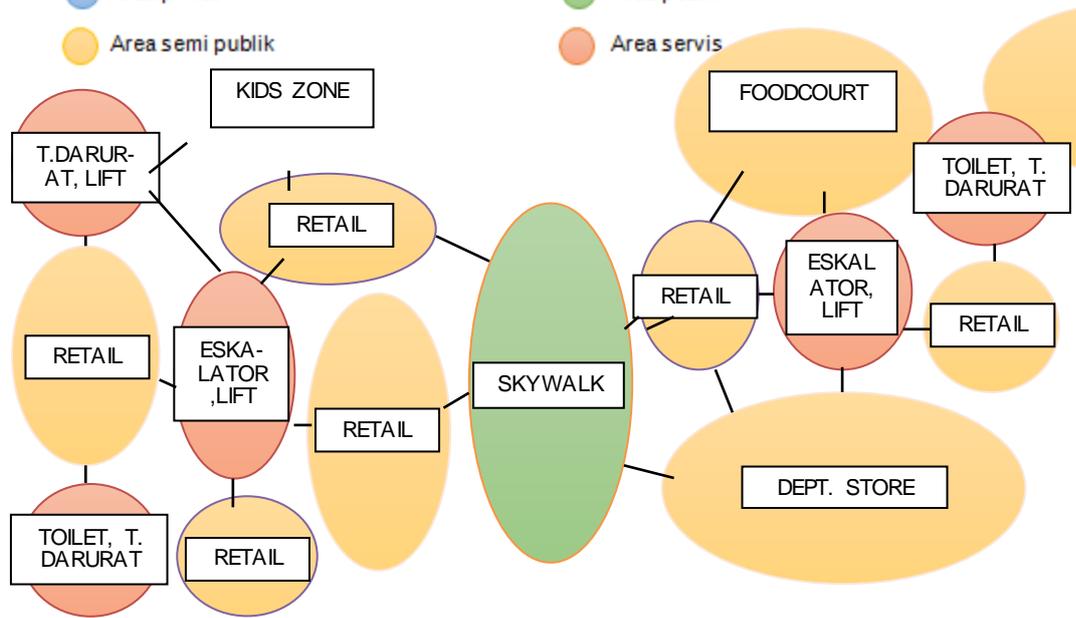
LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

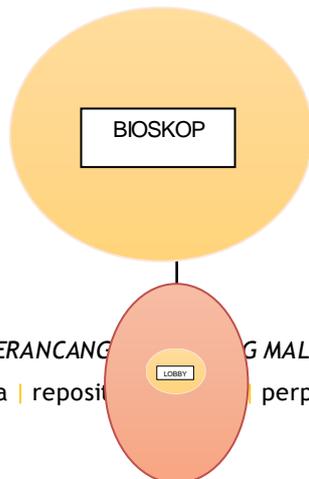
- Lantai 2



- Lantai 3



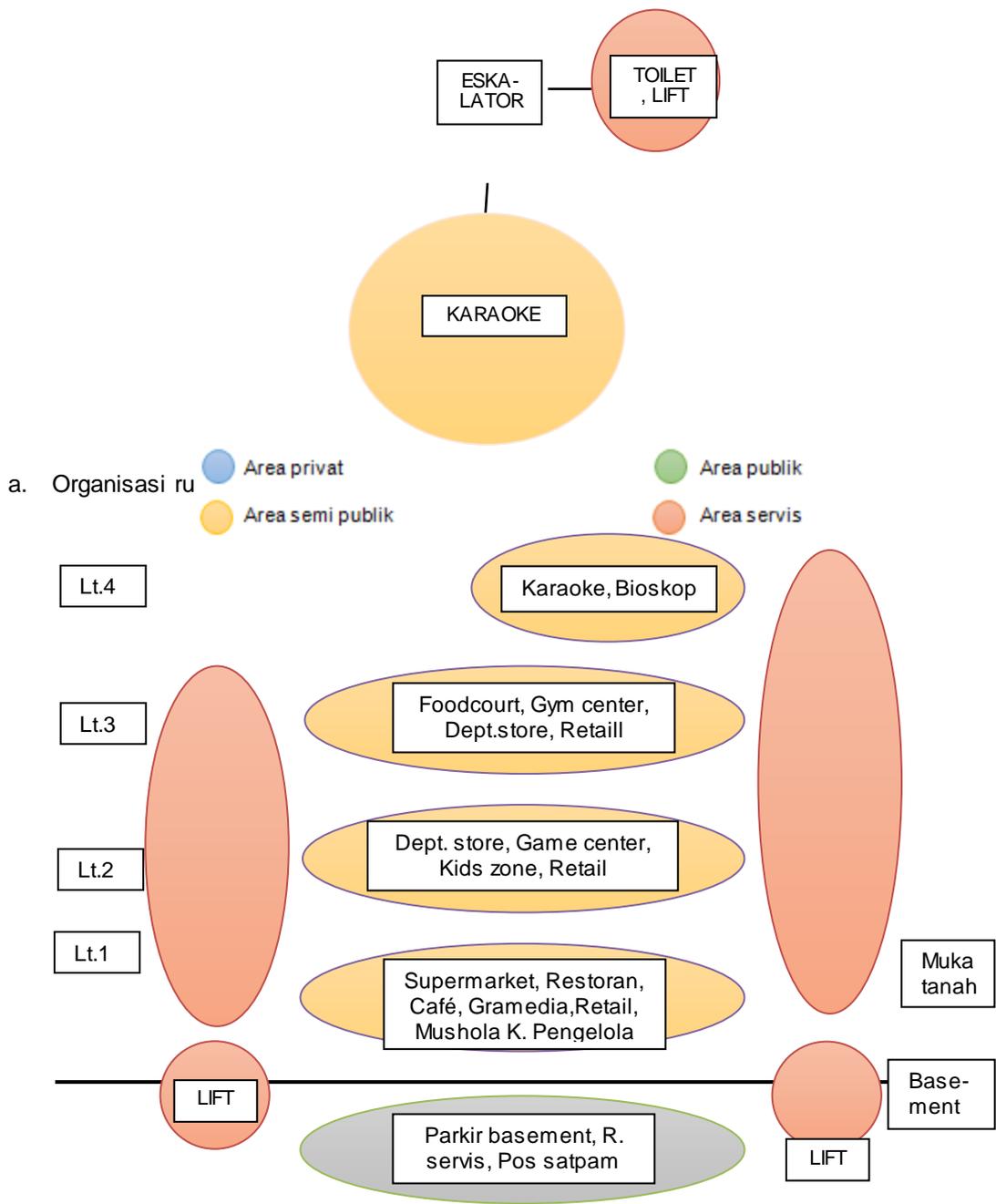
- Lantai 4



Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.perpustakaan.upi.edu

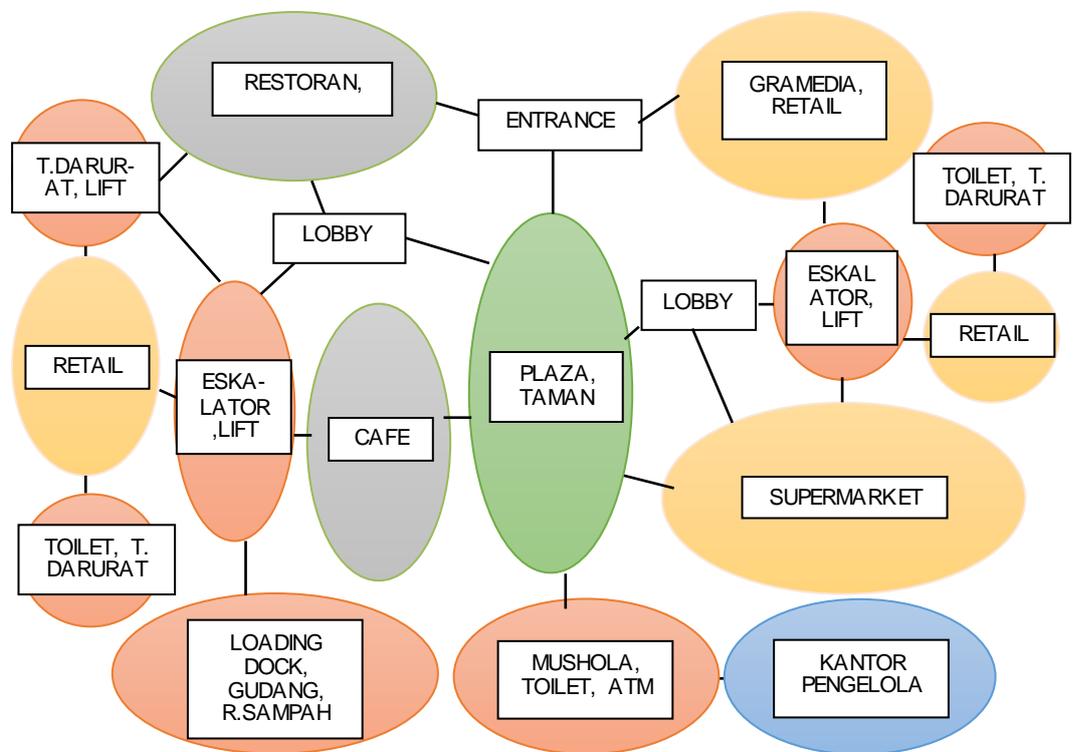
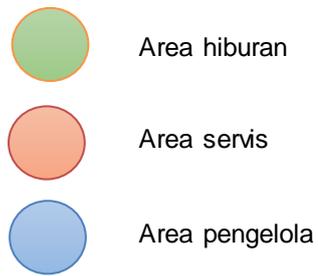


4. Permitakatan Ruang/ Zoning

Zoning ruang terbagi menjadi 5 area, yaitu :

- Area komersial
- Area kuliner

Zia Catriz, 2018



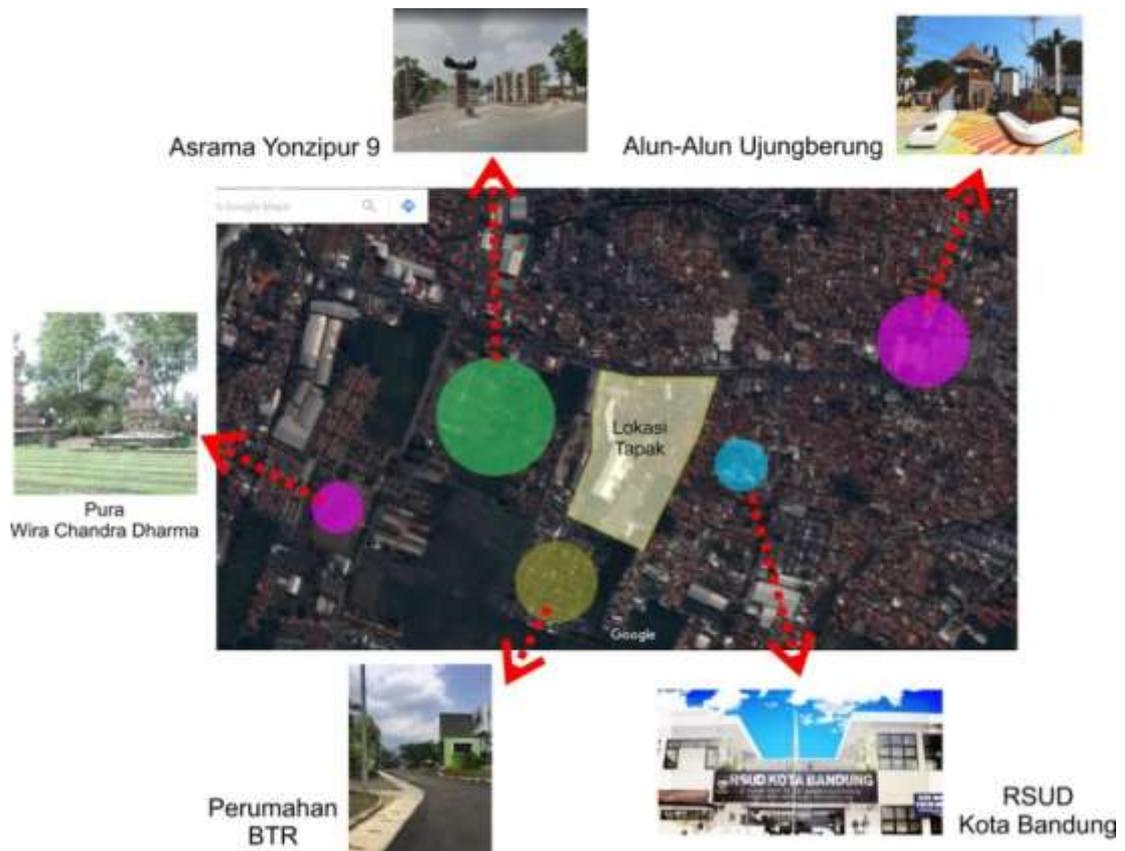
### 1.1.6 Tanggapan Lokasi

#### 1. Analisis Potensi

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



*Gambar 3.3 Potensi di Ujung berung*

*Sumber: Google Maps, diakses pada September 2017*

Data :

- Tapak berada di pusat Kawasan Ujungberung tepatnya di jalan A.H Nasution, karena berada di dekat Alun-Alun Ujungberung sehingga berpotensi mendatangkan pendatang untuk berkunjung ke shopping mall.
- Tapak dikelilingi oleh tempat-tempat yang membutuhkan jasa pusat perbelanjaan, diantaranya Asrama Militer Yonzipur dengan tempat wisata Pura Wira Chandra Dharma, Perumahan BTR, dan RSUD Kota Bandung.

Solusi :

Untuk menarik perhatian khalayak ramai, dapat dibuatkan open space yang besar di sebelah utara tapak dan sesuatu yang menarik seperti adanya taman air mancur.

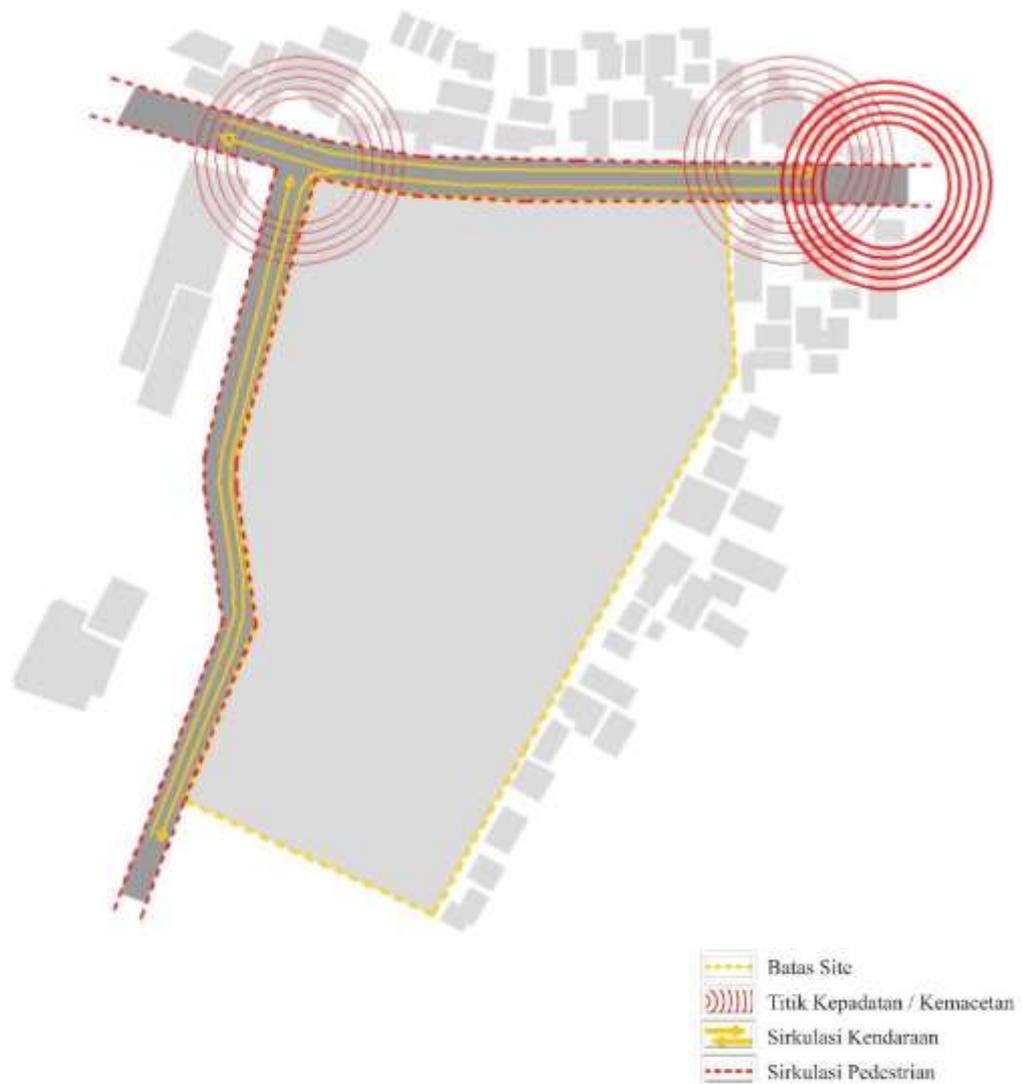
## 2. Permasalahan dan Respon Terhadap Tapak

### a. Analisis Pencapaian dan Sirkulasi

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



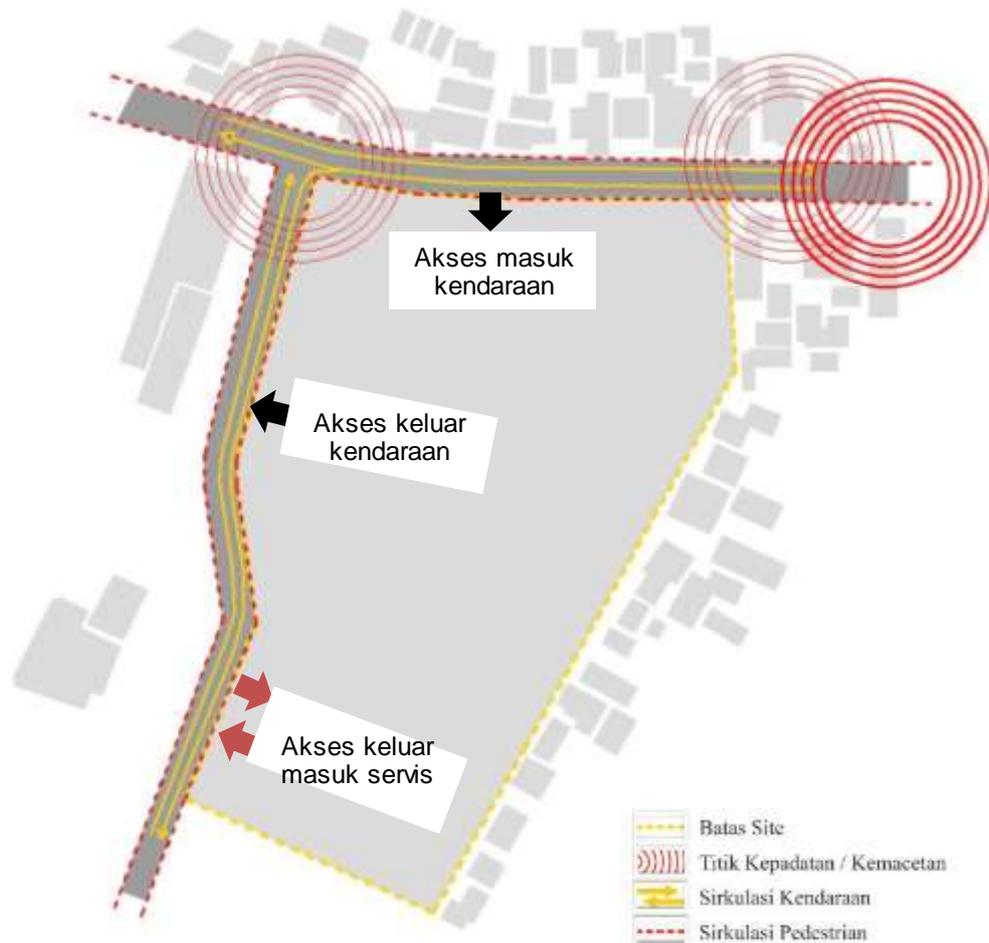
Data :

- Tingkat kepadatan kendaraan cukup tinggi dari jalan A.H Nasution dan jalan Rumah Sakit, kendaraan lalu lintas selalu ramai karena merupakan jalan arteri primer.
- Tingkat kepadatan kendaraan rendah dari jalan BTR raya karena hanya akses keluar masuk kendaraan pribadi ke perumahan.

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



Solusi :

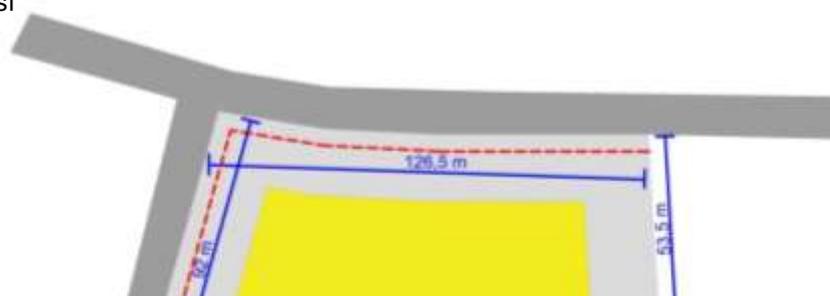
1) Pencapaian kendaraan :

- Jalan utama pada lokasi yaitu jalan A.H. Nasution. Maka jalur masuk pengunjung pada Shopping Mall dari arah jalan A.H. Nasution.
- Jalur keluar kendaraan melalui jalan BTR bagian depan, dipisahkan agar tidak menambah kemacetan dan beban lalu lintas jalan.
- Sirkulasi keluar masuk service melalui jalan BTR bagian belakang , karena area service akan diletakkan pada bagian selatan agar jauh dari main entrance.

2) Untuk pencapaian pejalan kaki, berusaha untuk mengalirkan arus pejalan kaki kedalam tapak dengan tersedianya jalur pedestrian yang nyaman dan aman serta untuk menarik minat pengunjung dapat dibuatkan ruang terbuka hijau.

b. Regulasi

Zia Catr  
LAPORA  
Universi



GSB : 8,5 m

→ Garis GSB

G  
S  
B  
:  
-

Luas lahan : 2,5 ha

KDB : 1,75ha

Menurut peraturan kdb, klb, gss, berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota Bandung tahun 2011-2031 :

- Luas lahan ± 2,5 ha
- KDB atau koefisien dasar bangunan pusat kota bandung adalah 70%

:  $70\% \times 2,5 \text{ ha} = 1,75 \text{ ha}$

- KDH 20%
- KLB 2,1

:  $2,1 \times 25.000 \text{ m}^2 = 52.500 \text{ m}^2$

- GSB luas jalan+1

GSB 1 (Jalan A.H Nasution):  $\frac{1}{2} \times 15 + 1 = 8,5 \text{ m}$

GSB 2 (Jalan BTR) :  $\frac{1}{2} \times 8 + 1 = 5 \text{ m}$

- Jumlah maksimal lantai adalah 9 lantai

c. Analisis Lingkungan

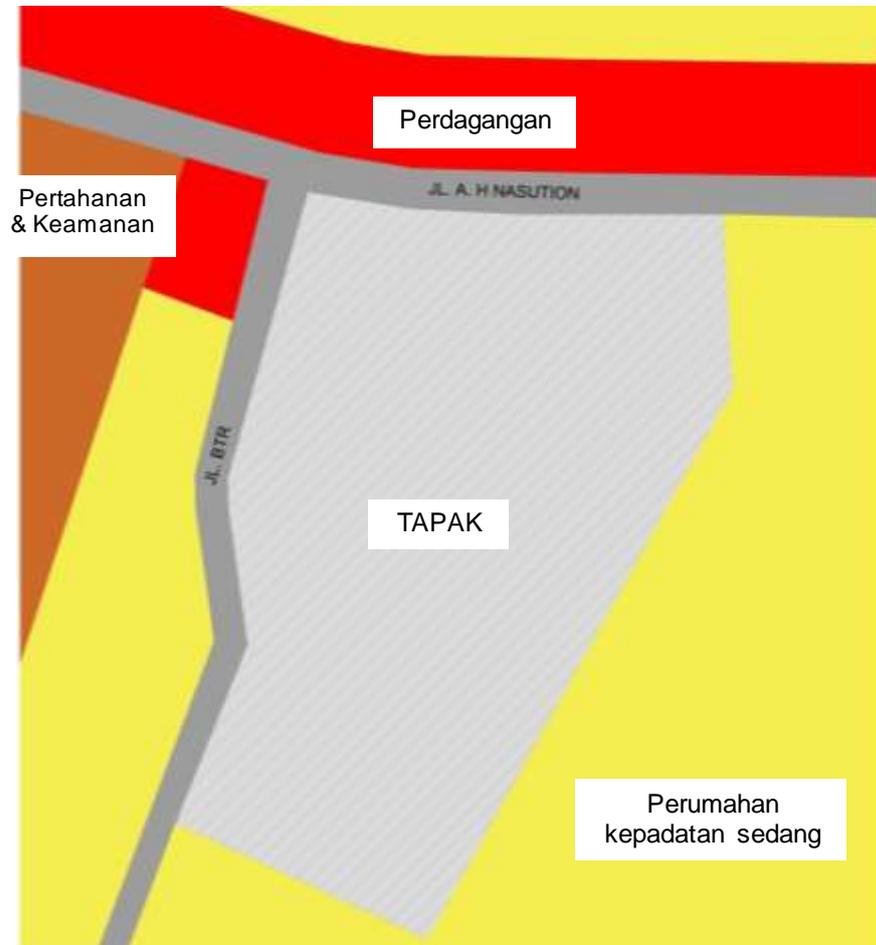
Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Data :

Tapak Shopping Mall berada di zona perdagangan dan perumahan berkepadatan sedang, sedangkan di samping tapak terdapat zona pertahanan dan keamanan.



Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



Solusi :

- Adanya pemberian ruang terbuka pada utara tapak, hal ini bertujuan untuk melegakan pandangan karena pada jalan tersebut merupakan jalan yang ramai.
- Pada selatan dan timur tapak berbatasan dengan pemukiman warga, perlu adanya pembatas berupa vegetasi yaitu pohon, yang berfungsi untuk buffer kebisingan juga.

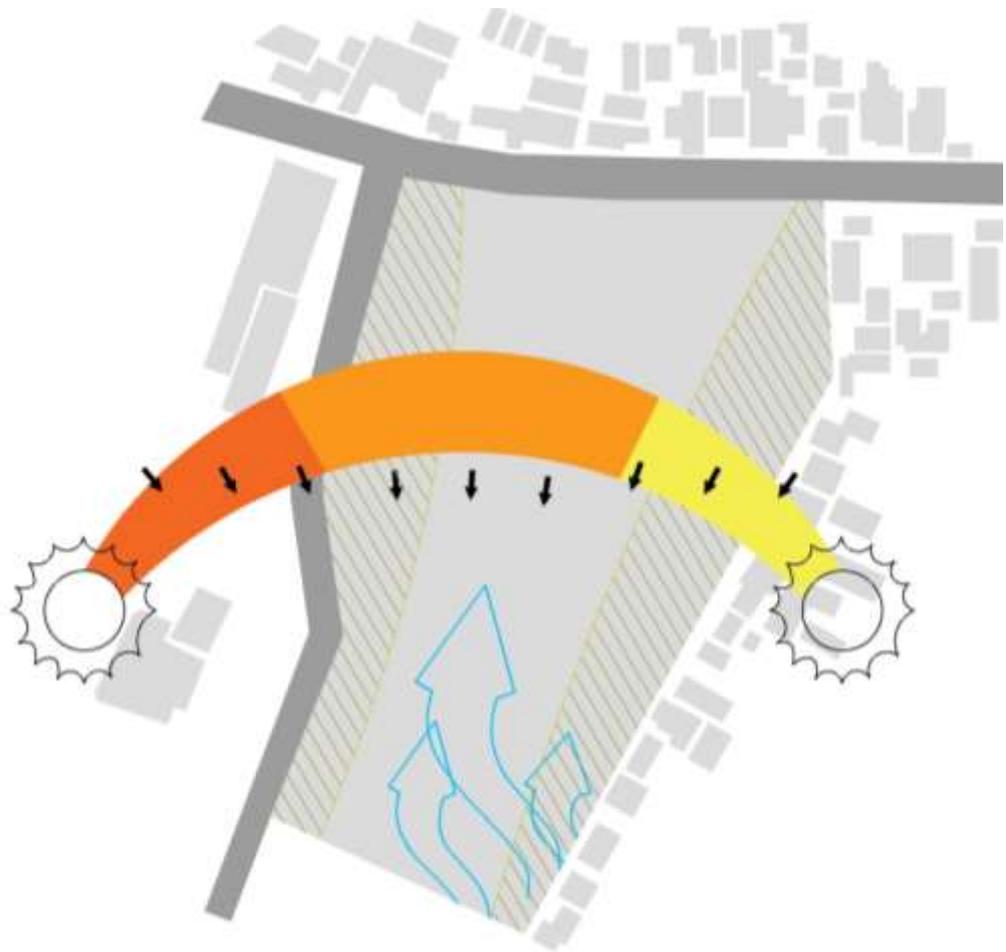
d. Analisis Arah Matahari dan Angin

Data :

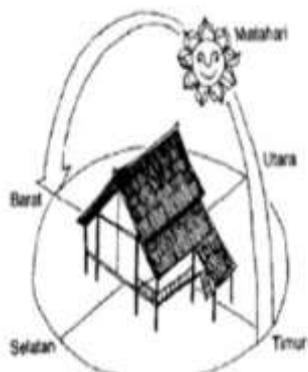
Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



Solusi :



- Orientasi bangunan yang paling menguntungkan adalah diantara lintasan matahari, yaitu dari timur ke barat dan letak bangunan dibuat miring agar tidak terkena radiasi.
- Sebelah timur dan barat tapak diberikan pohon perindang untuk menahan dan menyerap panas.
- Sebelah utara tapak dijadikan ruang terbuka hijau, agak memaksimalkan terang langit.
- Sebelah selatan tapak diberikan vegetasi berupa deretan pohon agar angin yang terlalu kencang dapat terpecah, sehingga hanya hembusan angin saja yang masuk kedalam tapak.

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



d. Analisis Vegetasi

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



Data :

Terdapat titik-titik existing pada tapak, berupa pohon

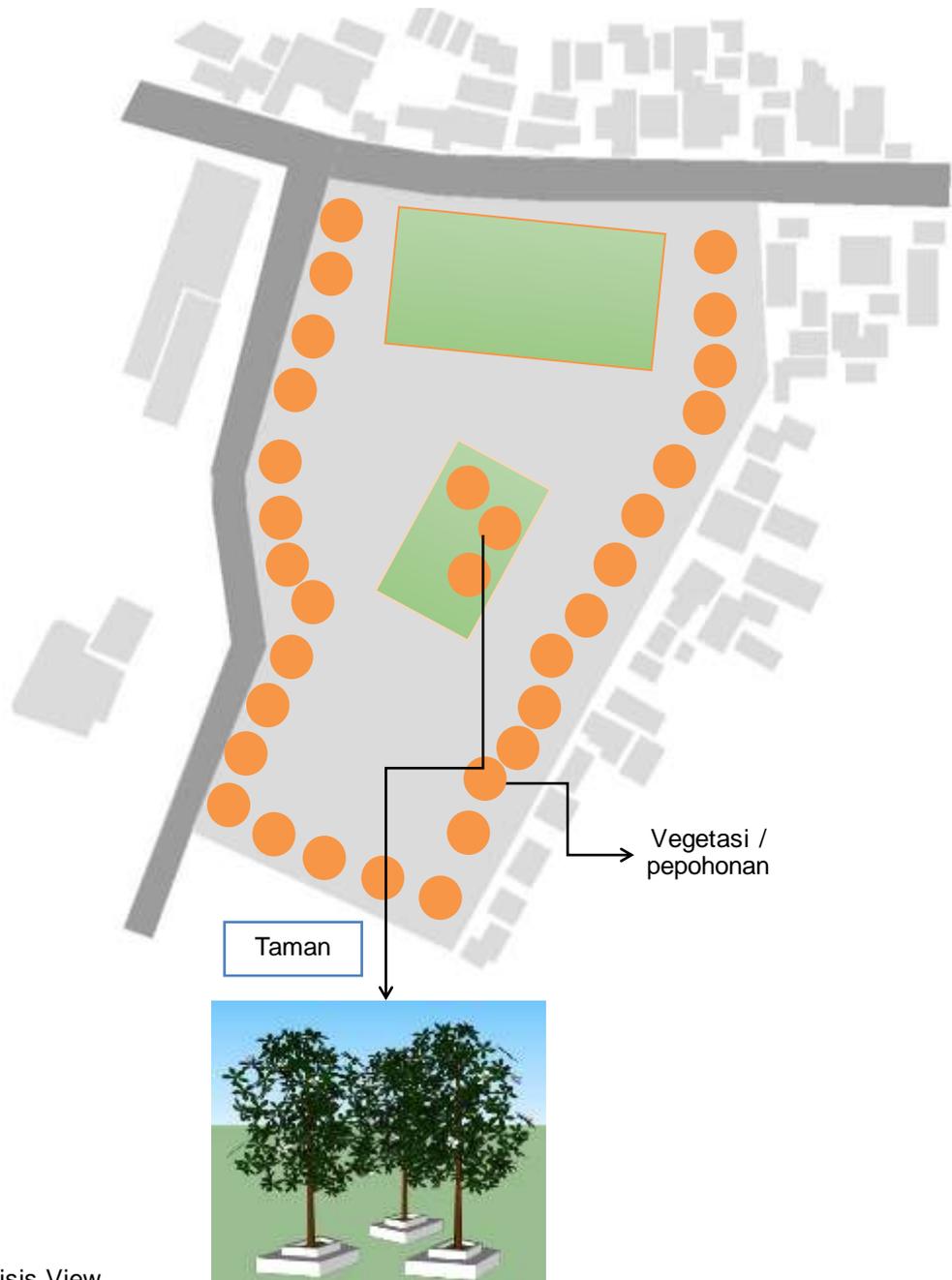
Solusi :

- Dalam proses desain, kebanyakan pohon akan dipertahankan sehingga dapat menjadi olahan lansekap yang menarik, sekaligus mempertahankan kondisi lingkungan sekitar
- Penambahan vegetasi di sebelah selatan, timur dan barat tapak yaitu berupa pohon peneduh dan sebagai pembatas untuk buffer kebisingan. Contohnya pohon tanjung.
- Vegetasi juga akan memenuhi area ruang terbuka yang ada disebelah utara
- Agar pohon ditengah tapak tidak dihilangkan, perlunya dibuatkan taman diantara area Shopping mall yang akan dipenuhi tanaman hias dan pohon peneduh tambahan, selain itu berfungsi sebagai penghawaan alami.

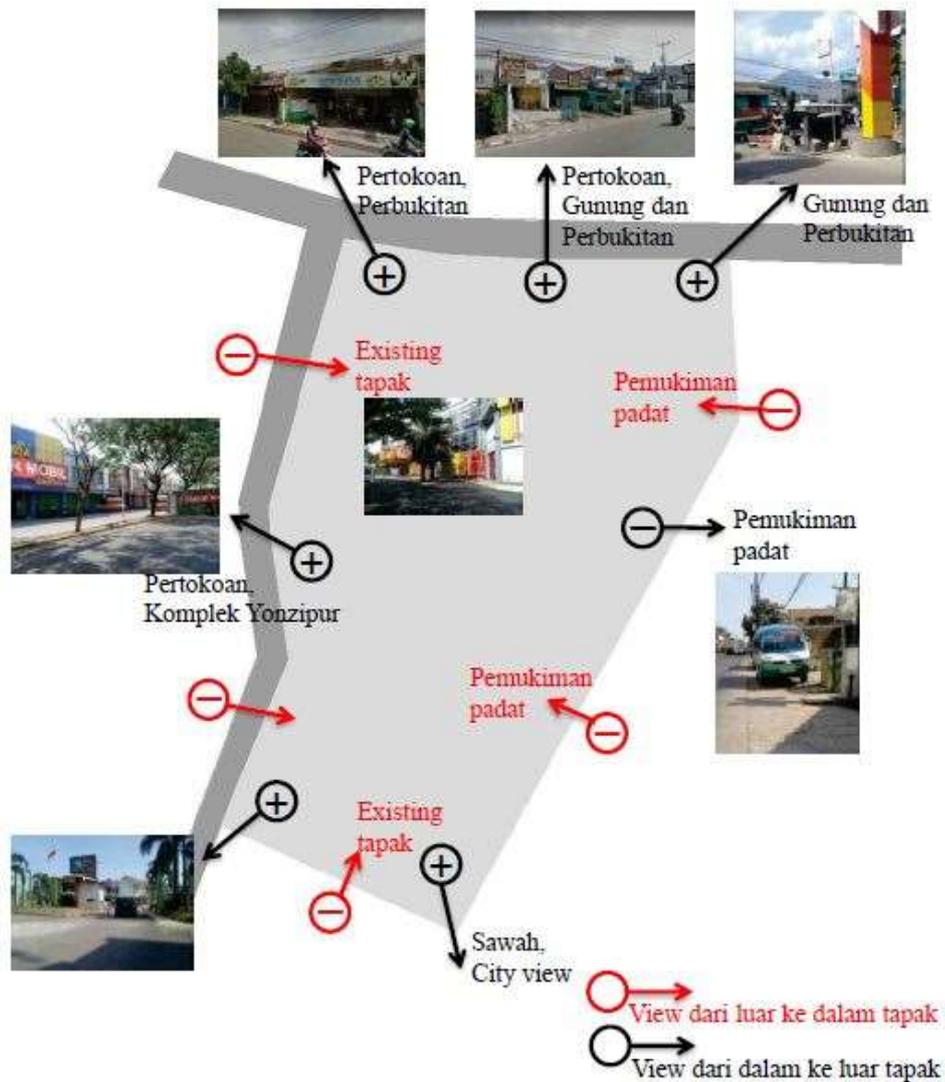
Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



e. Analisis View



Data :

- Potensi view yang baik (positif) dari dalam tapak ke luar tapak yaitu view gunung dan perbukitan di sisi utara dan view kota di sisi selatan
- Potensi view yang kurang baik (negatif) dari dalam tapak ke luar tapak berada di sisi timur, menghadap pemukiman padat

Solusi :

Sisi view positif dari dalam tapak ke luar tapak yaitu arah utara, sehingga fasad dibuat menghadap ke arah tersebut, selain itu karena merupakan area pengamatan yang baik bagi kendaraan yang lewat. Dan dapat untuk sebagai penyambut bagi pengunjung yang

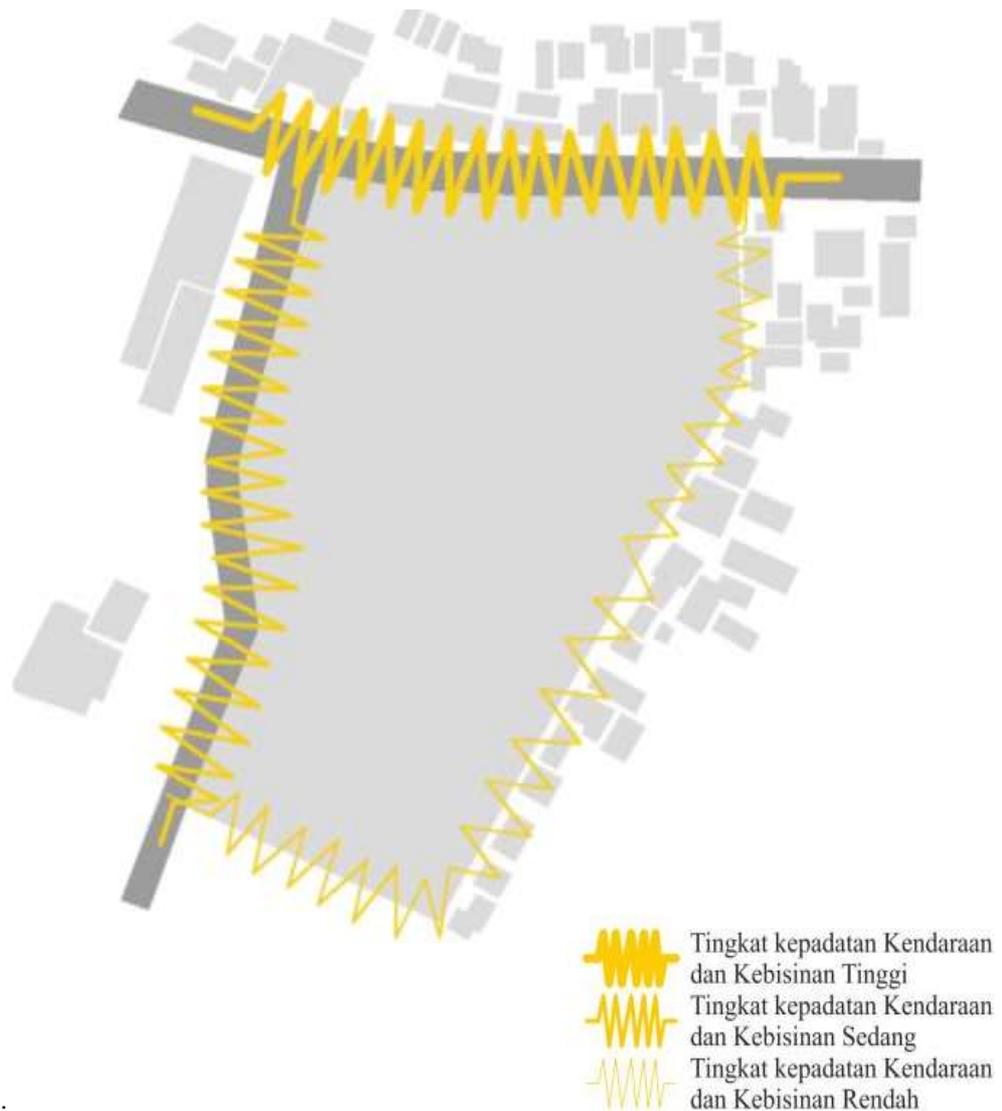
Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

memasuki area komersial. Sedangkan sisi view negatif fapat diatasi dengan menjadikan sisi tersebut sebagai area servis.

f. Analisis Kebisingan



Data :

- Tingkat kebisingan tinggi berada di jalan A.H Nasution
- Tingkat kebisingan sedang berada di jalan BTR
- Untuk sebelah selatan dan timur tapak merupakan kebisingan rendah

Solusi:

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

- Ditambahkan pohon disekeliling lokasi tidak hanya berfungsi untuk vegetasi sebagai buffer tetapi berfungsi juga untuk merindangi lokasi karena shopping mall juga bersifat open space
- Pemilihan pohon memakai pohon tanjung berfungsi sebagai peneduh, luas keteduhan mencapai 125 M tergantung usia pohon. Pohon ini tidak mudah rusak untuk pencemaran udara dan baik meredam suara dan debu. Pohon ketapang berbentuk tajuk dan rantingnya khas berfungsi untuk peneduh dipinggir jalan atau taman.
- Memakai vegetasi sebagai penunjuk jalan. Vegetasi penunjuk jalan akan ditanami pohon tanjung karena meredam suara dan debu.

g. Analisis Kontur dan Drainase

**Zia Catriz, 2018**

*LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



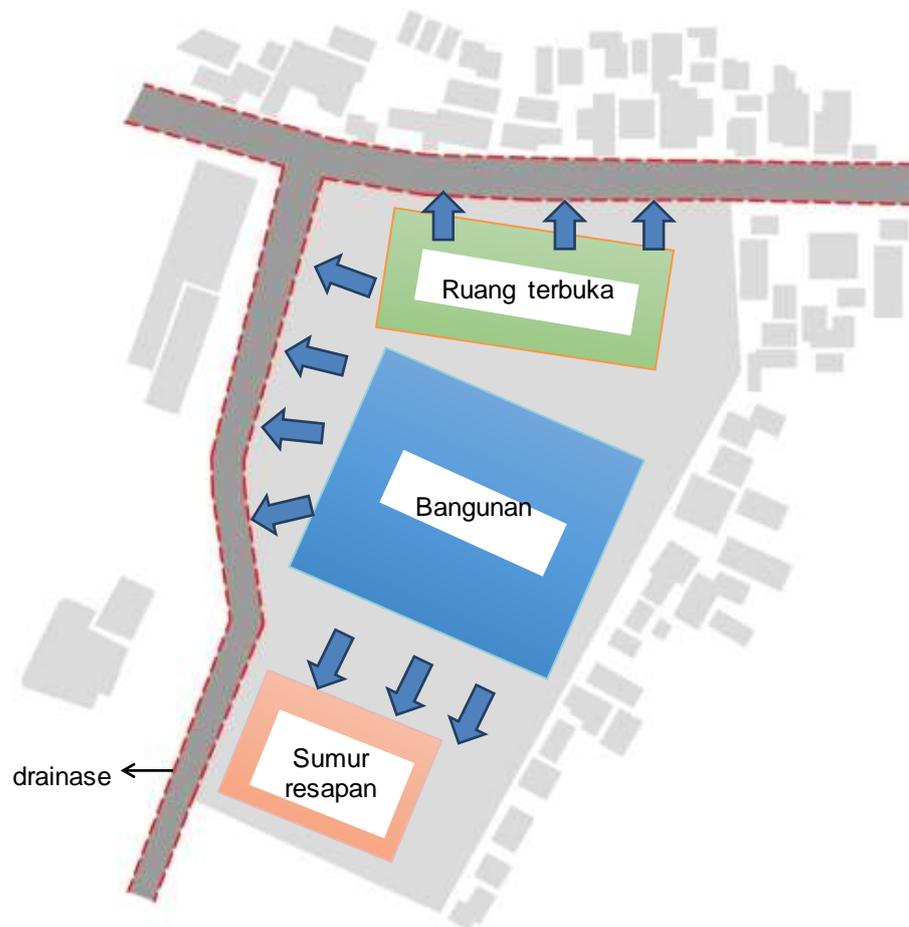
Data :

- Terdapat drainase di jalan A.H Nasution dan jalan BTR, drainase tertutup dan sering tertumpuknya sampah
- Kontur menurut dari utara ke selatan dengan kemiringan landai

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



Solusi :

- Drainase tetap tertutup tapi lubang bukaan untuk air masuk lebih banyak.
- Adanya ruang terbuka hijau akan berguna sebagai resapan air sehingga menghindari terjadinya banjir
- Terjadinya rekayasa lahan sedikit karna memang kondisi kontur yang landai, lahan pada bangunan ditinggikan dan lahan sekitar dibuat menuru agar mengurangi resiko air hujan mengalir ke bangunan.
- Adanya sumur resapan pada area tapak yang rendah yaitu arah selatan, sebagai tempat penampungan sementara air hujan yang masuk ke dalam tapak sebelum nantinya dialirkan lagi ke drainase lingkungan.

### 1.1.7 Tanggapan Tampilan Bentuk Bangunan

Tujuan dari tanggapan bentuk massa bangunan adalah untuk mendapatkan bentuk massa yang mampu mewedahi segala fungsi ruang di dalam bangunan Shopping Mall.

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Dasar pertimbangan :

- Karakter (rekreatif) yang ingin ditampilkan
- Jenis kegiatan yang diwadahi
- Kondisi site (bentuk site terhadap arah pandang seseorang)
- Nilai estetika bangunan

Massa pada dasarnya memiliki tiga bentuk dasar, yaitu persegi panjang, trapesium dan lingkaran. Dengan penggabungan-penggabungan bentuk dasar, maka akan menciptakan suatu bentuk massa yang menarik. Bentuk-bentuk dasar tersebut mengadopsi dari bentuk site, agar dapat mengoptimalkan luas lahan dan menghindari terbentuknya ruang mati dan kedinamisan dari karakter rekreatif yang ditampilkan.

### **1.1.8 Tanggapan Struktur Bangunan**

#### 1. Upper Structure

Tanggapan struktur bangunan untuk menentukan struktur atap yang tepat bagi bangunan agar bangunan mendapatkan sistem struktur yang tepat untuk menopang bangunan yang kuat dan berdiri dengan kokoh.

Dasar Pertimbangan

- Bentuk dan tampilan massa bangunan
- Bentang ruang-ruang dalam bangunan sebagai pertimbangan jenis atap
- Jumlah lantai sebagai pertimbangan pemilihan struktur pondasi

#### 2. Super Structure

Merupakan struktur bagian tengah, sebagai penyalur beban dari atap menuju pondasi bangunan, yang sekaligus melindungi ruang serta kegiatan di dalamnya dari angin, matahari, dan hujan.

Dasar pertimbangan :

- Kekuatan dan kekakuan struktur, mampu menahan beban dari atap untuk disalurkan ke pondasi dan tanah.
- Efisiensi, yaitu efisiensi dalam penyaluran beban pelaksanaan, penggunaan bahan dan pembiayaan.
- Ekonomis, nilai ekonomis struktur ditinjau dari pembiayaan bahan, ekonomis penggunaan ruang dan ekonomis dalam pemeliharaan.

**Zia Catriz, 2018**

*LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG*

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

- Estetis, sistem struktur yang digunakan tidak mengurangi keindahan pada penampilan interior dan eksterior bangunan.

### 3. Sub Structure

Merupakan struktur bagian bawah, dengan pertimbangan batasan terhadap tanah dengan air.

## 1.1.9 Tanggapan Kelengkapan Bangunan (Utilitas)

### 1. Sistem Pencahayaan

Tujuan dari tanggapan sistem pencahayaan adalah untuk memperoleh sistem pencahayaan yang efektif pada Shopping Mall.

Dasar pertimbangan :

- Kenyamanan pengguna dalam beraktivitas
- Karakter dan kebutuhan pengguna akan pencahayaan
- Karakter/suasana (rekreatif) yang ingin ditampilkan
- Nilai estetika

### 2. Sistem Penghawaan

Tujuan dari tanggapan sistem penghawaan adalah untuk memperoleh sistem penghawaan yang mendukung kegiatan Shopping Mall.

Dasar pertimbangan :

- Kenyamanan pengguna
- Kebutuhan penghawaan berdasarkan aktivitas
- Sumber penghawaan
- Ruang yang dilingkupi (indoor dan outdoor)

### 3. Sistem Jaringan Air

- Jaringan air bersih
- Jaringan air kotor dan drainase

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

#### 4. Sistem Jaringan Instalasi Listrik

Penggunaan sumber listrik untuk bangunan yang direncanakan menggunakan sumber dari PLN dan *generator set* sebagai cadangan.

#### 5. Sistem Penanggulangan Bahaya Kebakaran

Tujuan dari tanggapan penanggulangan bahaya kebakaran adalah mendapatkan sistem pengamanan bahaya kebakaran pada bangunan Shopping Mall.

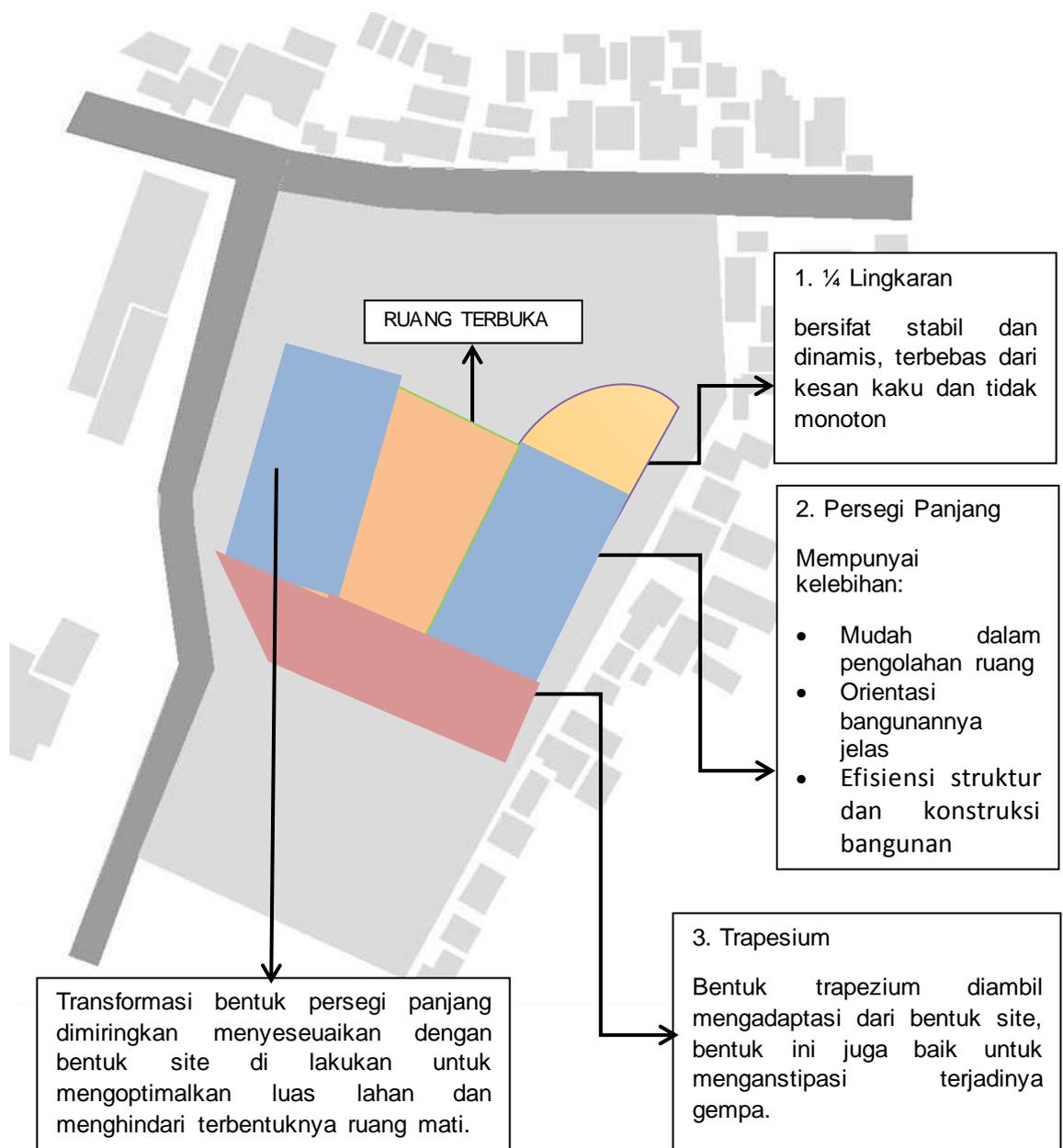
Dasar pertimbangan :

- Keamanan pengguna
- Efektivitas dan efisiensi

## 1.2 Konsep Rancangan

### 3.2.1 Usulan Konsep Rancangan Bentuk

Massa pada dasarnya memiliki tiga bentuk dasar, yaitu persegi panjang, trapesium siku-siku, dan lingkaran. Bentuk-bentuk dasar tersebut mengadopsi dari bentuk site dengan unsur dinamis untuk menciptakan tema recreative pada bentuk bangunan.



Bentuk yang didapatkan dari mempertimbangan bentuk site dan karakter yang ingin ditampilkan yaitu dinamis namun jelas dan beraturan, dengan memperhatikan struktur, konstruksi dan keselamatan dalam bangunan.

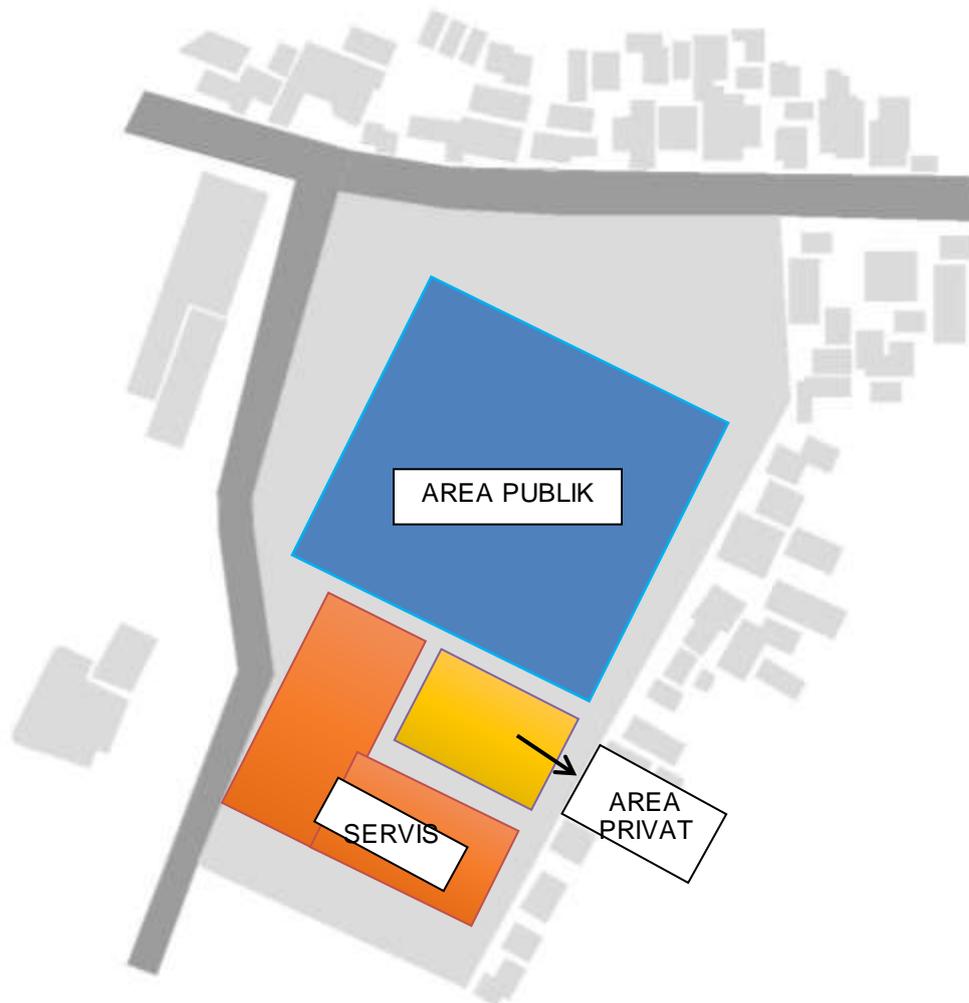
### 3.2.2 Usulan Konsep Rancangan Tapak

#### 1. Zonasi Tapak

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



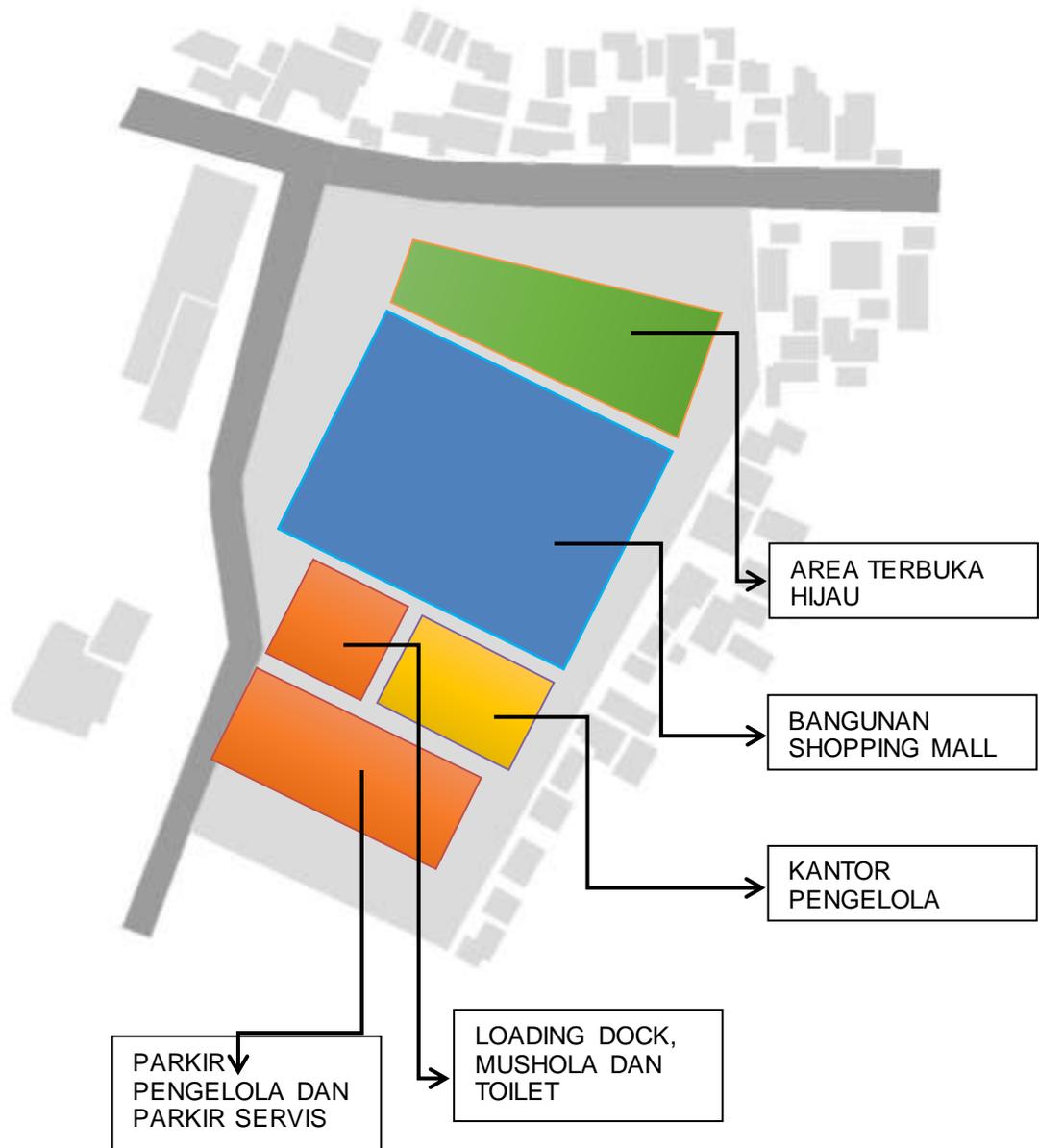
- Area privat  
Merupakan area dimana hanya pengelola yang dapat berkegiatan didalamnya
- Area publik  
Merupakan area yang ditujukan untuk aktivitas pengunjung shopping mall
- Servis  
Merupakan area yang tujuan untuk kegiatan yang bersifat pelayanan dan servis.

## 2. Pemintakatan

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



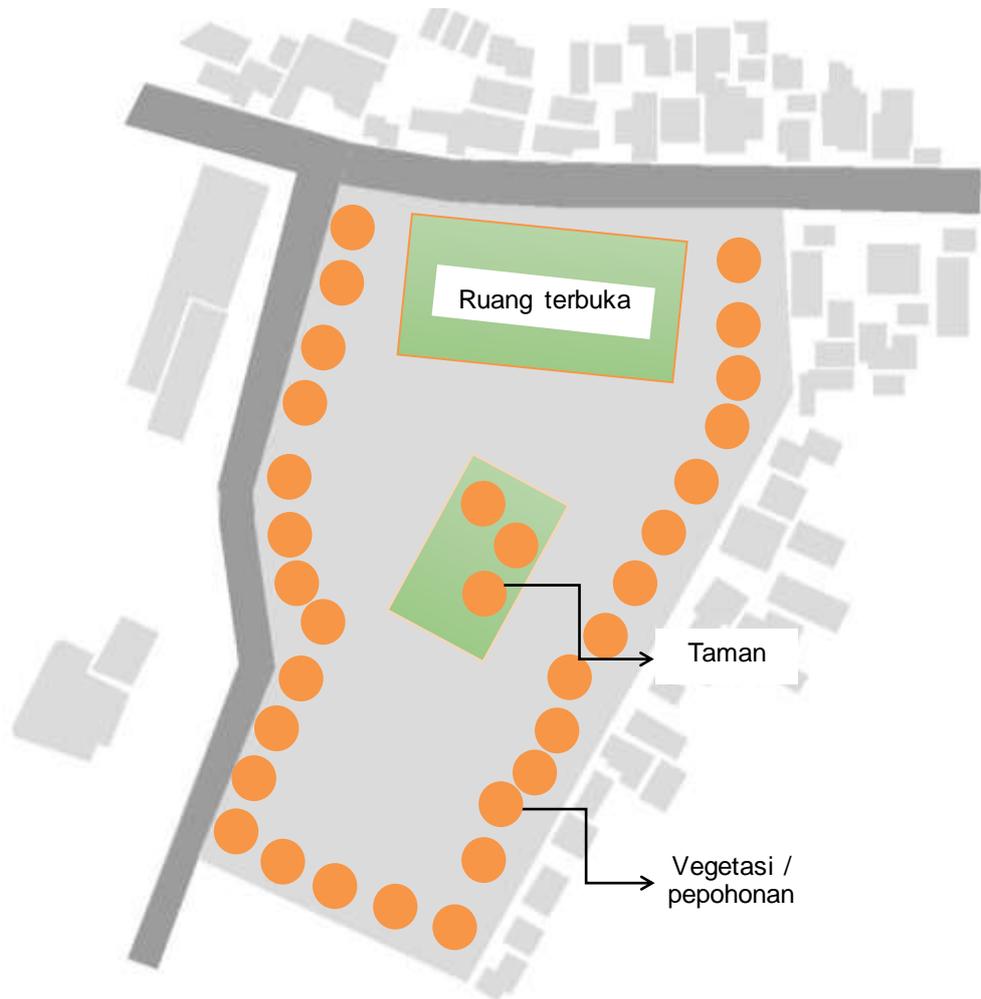
Dari hasil analisis yang didapatkan pada bab sebelumnya, bangunan diletakkan dengan fasad yang berorientasi ke arah utara timur laut. Ruang terbuka hijau terdapat pada utara tapak. Area servis seperti mushola, toilet serta parkir pengelola dan parkir servis diletakkan pada selatan tapak.

### 3. Tata Hijau

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



- Ruang terbuka, dengan memasukkan nuansa alam di area tapak berupa vegetasi yaitu pepohonan dan tanaman hias sebagai daya tarik dari tapak serta berfungsi untuk resapan air hujan
- Pepohonan pengarah di sepanjang batas tapak akan ditanami sesuai hasil dari analisis.
- Terdapat taman didalam bangunan yang berfungsi untuk tempat interaksi sosial atau mencari udara segar setelah penatnya melakukan rekreasi bermain dan berbelanja.

#### 4. Sirkulasi



- Jalur masuk pengunjung pada Shopping Mall dari arah jalan A.H. Nasution.
- Jalur keluar kendaraan melalui jalan BTR bagian depan, dipisahkan agar tidak menambah kemacetan dan beban lalu lintas jalan.
- Sirkulasi keluar masuk service melalui jalan BTR bagian belakang, karena area service akan diletakkan pada bagian selatan agar jauh dari main entrance.

### 3.2.3 Usulan Konsep Rancangan Struktur

#### 1. Upper structure (atap)

NO	Alternatif atap yang dipakai	Kelebihan
1.	Struktur beton bertulang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Digunakan pada bangunan bentang lebar</li> <li>• Kemungkinan variasi bentuk atap cukup luas</li> <li>• Mempunyai usia yang cukup panjang</li> </ul>

Zia Catriz, 2018

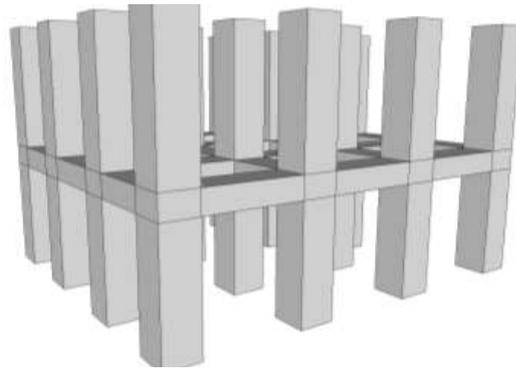
LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

<p>2.</p>	<p>Skylight dengan material penutup atap bangunan menggunakan zinalume dan pada bagian skylight untuk sumbu cahaya menggunakan penutup berbahan ETFE (ethylene tetrafluoroethylene).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memungkinkan intensitas cahaya matahari yang masuk ke dalam ruangan menjadi lebih maksimal.</li> <li>• Material yang di pakai kuat terhadap kekuatan beban hisap angin.</li> <li>• sifat ringan, tahan karat, tahan perubahan suhu ekstrim, dan dapat memfilter radiasi panas matahari.</li> </ul>

## 2. Super Structure

Alternatif struktur badan yang dapat digunakan adalah struktur *rigid frame* dengan rangka dinding menggunakan kolom dan balok sebagai pemikul beban. Pada umumnya penggunaan kolom pada bangunan menggunakan bahan dari beton dan baja.



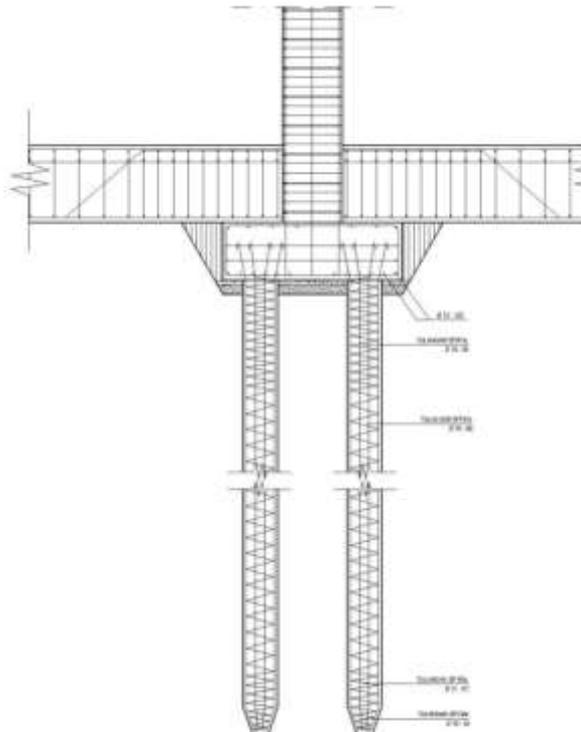
Gambar 3.5. Rigid Frame

Sumber : Primastuti (2017)

Beton dan kaca digunakan sebagai material yang dominan. Hal ini digunakan karena adanya faktor struktural seperti kebutuhan akan kekokohan bangunan yang lebar, efisiensi ruang, dan keefektifan pemasangan dan pemeliharaan. Sedangkan penggunaan kaca digunakan sebagai nilai estetis dan pemberian kesan dekoratif dan dinamis, serta agar cahaya matahari dapat masuk ke dalamnya.

### 3. Sub Structure

Pondasi tiang pancang adalah suatu konstruksi pondasi yang mampu menahan gaya *orthogonal* ke sumbu tiang dengan jalan menyerap lenturan. Pondasi tiang pancang dibuat menjadi satu kesatuan yang monolit dengan menyatukan pangkal tiang pancang yang terdapat di bawah konstruksi dengan tumpuan pondasi.



Gambar 3.6. Pondasi Tiang Pancang

Sumber : <http://pondasi-tiang-pancang/> (2017)

### 3.3 Usulan Konsep Rancangan Utilitas

#### 1. Pencahayaan

Sumber pencahayaan yang digunakan pada bangunan shopping mall terdapat dua jenis. Yaitu pencahayaan alami dan pencahayaan buatan. Untuk pencahayaan alami, cahaya matahari dimasukkan melalui bukaan cahaya. Seperti jendela dan atap skylight. Jendela diletakkan di beberapa area yang dianggap memerlukan interaksi visual dari dan keluar bangunan, seperti pada area gramedia, gym center, department store, foodcourt, restoran, dan café. Selain pencahayaan alami, terdapat pula pencahayaan buatan. Untuk pencahayaan buatan listrik digunakan sebagai sumber energi penerangan.

#### 2. Penghawaan

Menggunakan penghawaan alami dan buatan, kecuali koridor luar dan bagian-bagian tertentu yang hanya menggunakan penghawaan alami. Penghawaan buatan difungsikan pada ruang-ruang yang membutuhkan pengkondisian temperatur dalam ruang dan kenyamanan pengguna. Penghawaan buatan pada bangunan menggunakan AC.

Zia Catriz, 2018

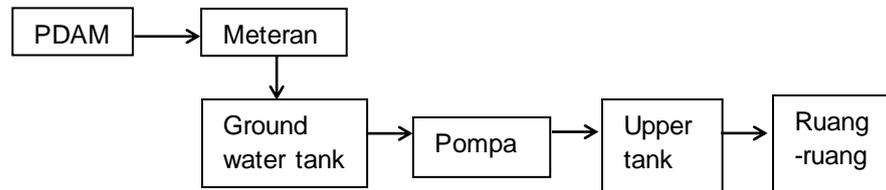
LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

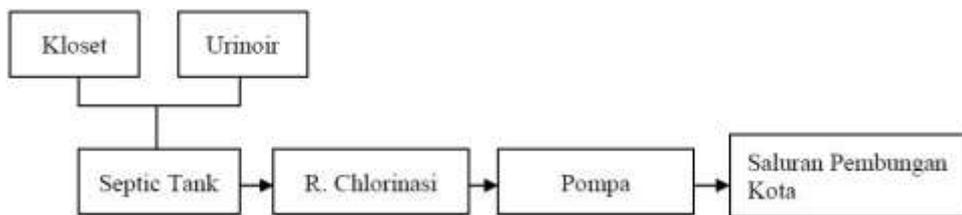
### 3. Sistem jaringan Air

- Jaringan air bersih

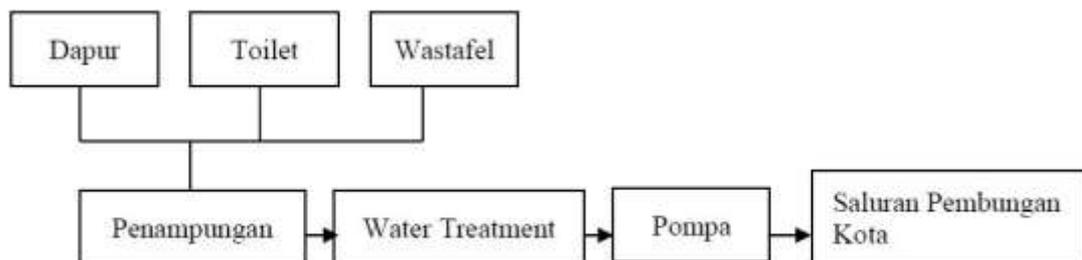
Sumber jaringan air bersih berasal dari PDAM. Sistem air bersih yang digunakan pada Shopping Mall ini adalah sistem *down feed distribution*.



- Jaringan air kotor



- Jaringan air buangan :

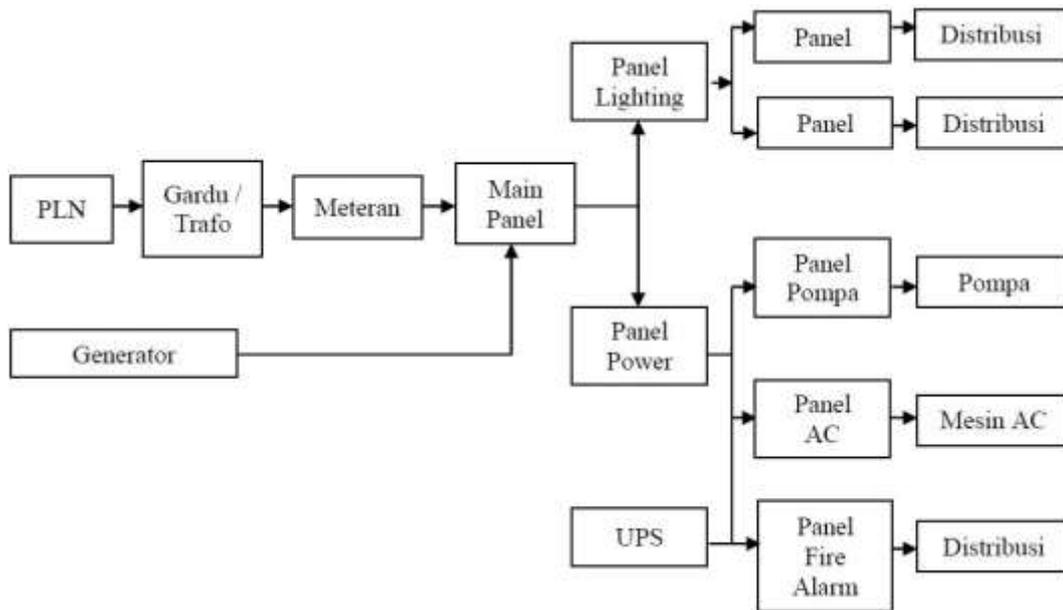


### 4. Sistem Jaringan Elektrikal

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu



## 5. Sistem Keamanan Kebakaran

### a. Sistem deteksi awal (*early warning fire detection*)

Sistem deteksi awal yang memberikan alarm bahaya atau langsung mengaktifkan alat pemadam secara otomatis atau semi otomatis :

- *Smoke detector*
- *Flame detector* (detektor nyala api)
- *Heat detector* (detektor panas)

### b. Peralatan pemadam kebakaran

- *Fire Extinguisher*, berupa tabung pemadam berisi gas CO<sub>2</sub>
- *Hydrant*, berupa kran air dan selang panjang
- *Sprinkler*, penyemprot air atau gas yang bekerja otomatis pada saat kebakaran.

c. *Dry Chemical*, dipasang di langit-langit, bekerja secara otomatis dengan menyemprotkan bahan *dry chemical*.

### d. Sistem evakuasi kebakaran

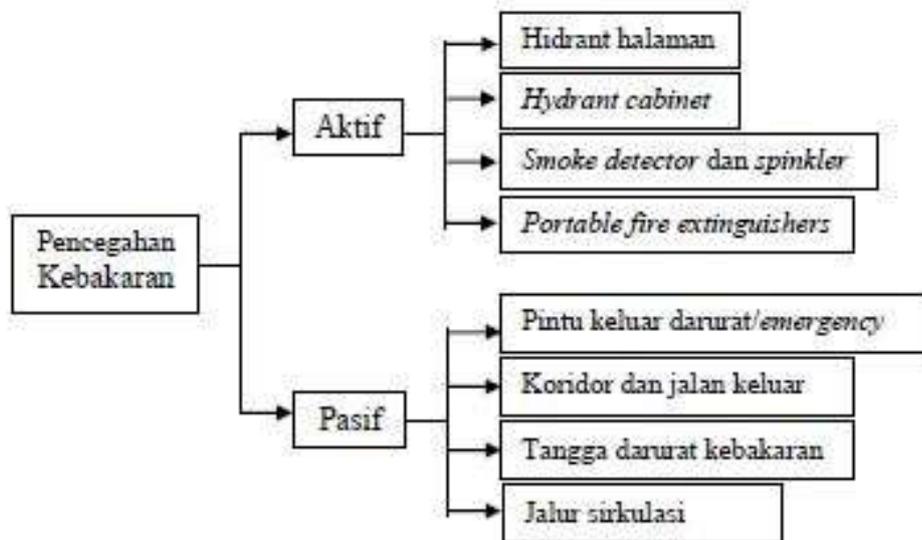
- *Perletakkan alat pemadam kebakaran pada setiap lantai*
- *Tangga darurat menuju ke luar bangunan.*

Zia Catriz, 2018

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL UJUNG BERUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Sistem pencegahan dan penanggulangan kebakaran pada bangunan ini menggunakan pencegahan pasif dan pencegahan aktif :



#### 6. Sistem komunikasi

Pengguna instalasi saat ini sangat diperlukan mengingat kemajuan teknologi yang mengandalkan akses internet untuk berbagai urusan. Jaringan dan telekomunikasi ini akan dimanfaatkan untuk menghubungkan komunikasi antar ruang dan lantai juga menyediakan fasilitas internet dan hotspot.

