

BAB 3

TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1 Latar Belakang Lokasi

Dari dulu Bandung sudah dikenal dengan sebutan Paris van Java dikarenakan semakin banyaknya mall dan factory outlet yang tersebar di Bandung. Pada tahun 2007, British Council menjadikan kota Bandung sebagai pilot project kota terkreatif se-Asia Timur. Saat ini kota Bandung merupakan salah satu kota tujuan utama pariwisata dan pendidikan. Daerah di Kota Bandung memiliki potensi lokalnya masing-masing, diantaranya daerah Cibaduyut yang memiliki potensi kerajinan sepatu kulit.

Cibaduyut sebagai salah satu sentra kerajinan sepatu kulit yang terkenal memberikan dampak yang cukup besar terhadap kemajuan industri sepatu di Indonesia. Namun, potensi tersebut masih belum dimaksimalkan. Terdapat permasalahan yang menghambat potensi tersebut, seperti dari segi arsitektur terdapat fasilitas dan infrastruktur belum memadai, kurangnya jumlah pengrajin, dan tidak adanya zonasi yang jelas pada daerah Cibaduyut .

Maka lokasi yang ditetapkan adalah di Cibaduyut dengan tujuan untuk mengembalikan kejayaan Cibaduyut sebagai sentra kerajinan sepatu kulit serta memperkuat citra Cibaduyut sebagai kawasan wisata kerajinan sepatu yang akan di implementasikan dengan adanya bangunan shopping mall. Dengan adanya shopping mall bisa memberikan fasilitas rekreasi dan hiburan karena di Cibaduyut belum terdapat ruang terbuka seperti shopping mall dan mengangkat pengrajin sepatu dengan menyediakan fasilitas bengkel sepatu, edukasi, dan wokshop.

3.2. Penetapan Lokasi

Sebagai pertimbangan lanjutan dalam pemilihan site yaitu dengan memperhatikan beberapa pertimbangan yang berhubungan dari segi kendala dan potensi site yang akan ditempati dan harus memiliki akses yang mudah dicapai. Mempertimbangkan kondisi lingkungan site yang sesuai untuk didirikan bangunan tersebut. Lahan yang dipilih juga harus memiliki cakupan yang luas sehingga dapat menampung berbagai aktivitas yang dilakukan di dalam bangunan.

Alternatif site 1 berada di Jalan Cibaduyut Raya dengan sarana tranfortasi yang memadai, ekspose bangunan mudah, tetapi berada di persimpangan jalan yang menyebabkan macet dan existingnya adalah parker bus dan took sepatu grutty. Alternatif site 2 berada di Jalan Indrayasa dekat dengan toko kios sepatu partai besar dengan sarana, dan existing adalah lahan kosong dan pesawahan.



Gambar 3.1 Penilaian Lokasi Alternatif

(Sumber : AnalisaPribadi)

No.	Kriteria	Alternatif 2	Alternatif 1
1.	Sarana Transportasi	100	80
2.	Kemudahan ketercapaian	70	80
3.	Ketersediaan Lahan	100	100
4.	Ekspose Bangunan	80	100
5.	Keterdekatan dengan fasilitas pendukung	100	100
6.	Mudah terlihat	80	100
	Jumlah	88.3	93.3

Tabel 3.1 Hasil Penilaian Lokasi

(Sumber : Analisis Pribadi)

Berdasarkan analisa di atas maka site yang paling tepat untuk dibangun suatu fasilitas shopping mall dan Hotel yaitu site yang berada di jalan Indrayasa karena lahannya yang kosong dan mempertahankan area petokoan yang ada pada kawasan Cibaduyut. Selain berdasarkan analisa di atas, memilih jalan Indrayasa berdasarkan tujuan membuatnya shopping mall di Cibaduyut adalah meningkatkan ketertarikam kepada sentra sepatu Cibaduyut dengan mempertahankan pertokoan di sentra Cibaduyut. Jika pertokoan tersebut tidak dipertahankan maka akan membuat petokoan sepatu tersebut menjadi bangkrut dan akan menurunkan potensi sentra sepatu Cibaduyut.

3.3 Kondisi Fisik Lokasi

3.3.1 Kondisi Existing

a. Lokasi

Lokasi berada di Jalan Indrayasa yang merupakan jalan lingkungan, yaitu jalan lingkungan yang berfungsi melayani angkutan umum dan pencapaian menuju perumahan warga sekitar. Selain itu site ini berada diantara permukiman dan toko-toko sepatu 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

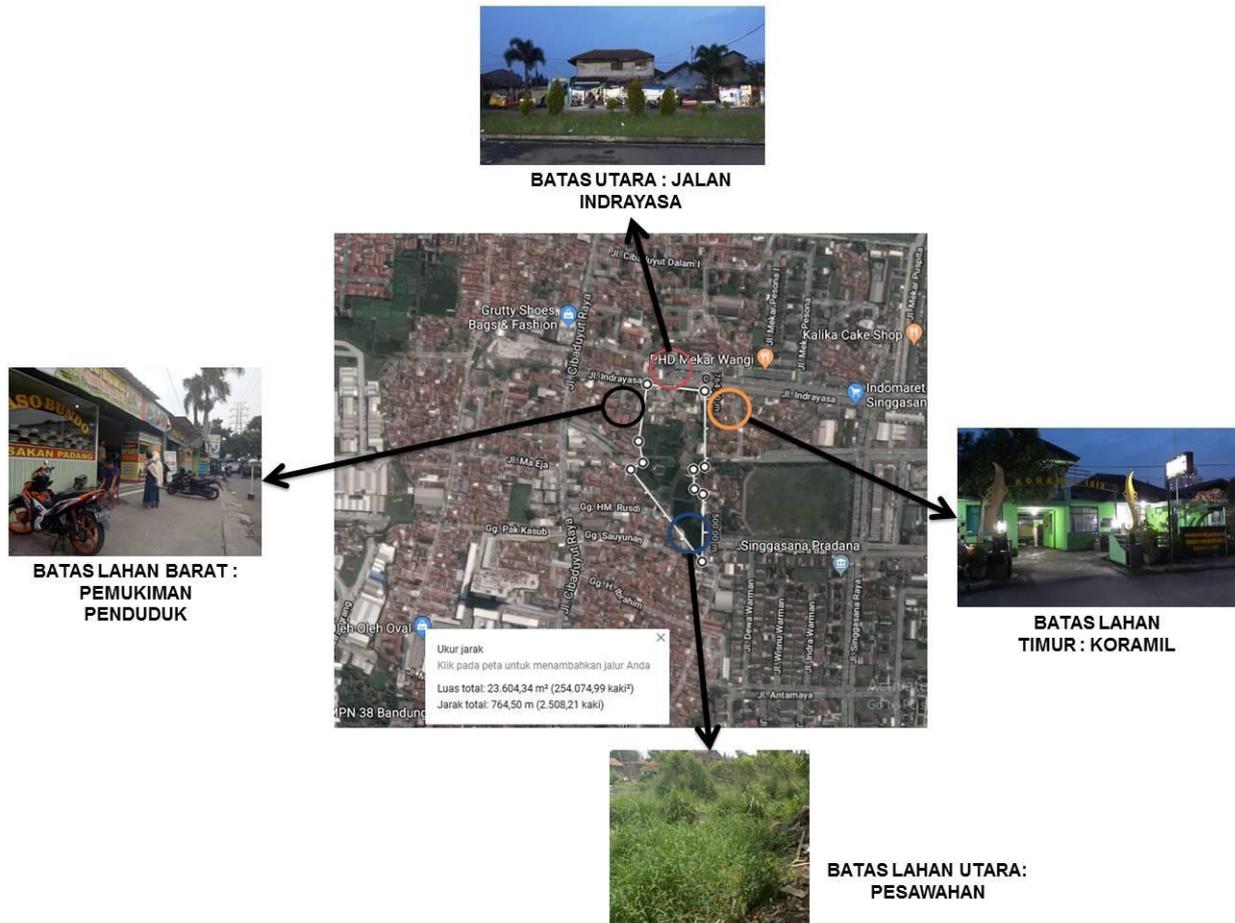
Site berada di Jalan Cibaduyut Raya dan berbatasan dengan :

Utara : Jalan Indrayasa

Selatan : Pesawahan

Timur : Permukiman dan Area pertokoan Sepatu dan Non Sepatu

Barat : Pemukiman



Gambar 3.3 Analisis Site

(Sumber : Analisis Pribadi)

3.3.2. Aksesibilitas

Akses menuju ke lokasi terdapat dua jalan yaitu di Jalan Cibaduyut Raya dan Jalan Cibaduyut Dalam.

1. Jalan Cibaduyut Raya

- Merupakan Jalan Kolektor Sekunder
- Sepanjang sisi jalan terdapat toko-toko sepatu Cibaduyut
- Ruang milik jalan dijadikan sebagai tempat parkir sementara
- Area pejalan kaki dijadikan tempat berjualan para PKL
- Jalan dilewati 2 angkutan umum dan bis pariwisata



Gambar 3.4 Jalan Cibaduyut Raya

(Sumber : Data Pribadi)

2. Jalan Indrayasa

- Sebagai jalan lingkungan yang menghubungkan menuju ke area permukiman warga
- Sering terjadi kemacetan di area persimpangan
- Sepanjang sisi jalan dijadikan sebagai tempat berjualan baik di kios maupun PKL
- Tidak ada angkutan umum



Gambar 3.5 Jalan Indrayasa

(Sumber : Data Pribadi)

Sehingga akses yang akan diambil untuk pencapaian menuju site dipilih melalui Jalan Cibaduyut Raya dikarenakan untuk merespon toko-toko sepatu yang berada di sepanjang sisi Jalan Cibaduyut Raya.

3.3.3 Potensi Lingkungan

Sentra Industri Cibaduyut memang tidak bisa dipungkiri bahwa memiliki banyak potensi baik dari segi lingkungan yaitu secara geografis, kawasan ini sangat strategis karena berada di tengah dua pintu keluar tol sekaligus, yaitu gerbang Tol M Toha dan Kopo. Secara administratif, Cibaduyut juga masuk dalam wilayah Kota Bandung. Otomatis, nantinya nilai tanah maupun bangunan di kawasan ini akan meningkat cepat.

Apalagi Bandung merupakan daerah yang potensial bagi wisata belanja dibanding daerah lainnya di Pulau Jawa, Karena Kota Bandung terkenal dengan Wisata Belanjanya tentu saja produk yang dihasilkan harus kreatif dan inovasi. Untuk itu, banyaknya potensi di Sentra Industri Cibaduyut harus dioptimalkan dengan baik nantinya.

3.3.4. Infrastruktur Kota

Khusus persoalan parkir kendaraan pengunjung di sentra sepatu Cibaduyut, tidak jauh dari gerbang masuk, terdapat lahan seluas 1,5 ha milik warga, direlakan untuk dijadikan lahan parkir. Ini bisa mengatasi kemacetan lalu lintas di lokasi. Pengunjung juga dimudahkan, didekatkan pada obyek komoditi yang dituju. Selain persoalan akses jalan masuk dan lahan perparkiran yang memadai, keberadaan gedung untuk show room (ruang pameran produk), tugu identitas kawasan dan unit pelayanan promosi termasuk unit pelayanan teknis, menurutnya juga merupakan tuntutan sentra yang dibutuhkan.

3.4 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:

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%

Tabel 3.2 Peraturan Bangunan

(Sumber : RTRW Kota Bandung)

Dengan tata bangunan sebagai berikut:

- a) Pusat Belanja, hotel dan perkantoran:
GSB minimum = $\frac{1}{2}$ x lebar rumija:
 - Jalan Arteri: minimum 15 meter, yang dipergunakan sebagai RTNH (plaza). Luas lantai maksimum 80.000 m².
 - Jalan Kolektor: minimum 10 meter, yang dipergunakan sebagai RTNH (plaza) atau parkir. Luas lantai maksimum 40.000 m².
 - Jalan Lokal/ Lingkungan: minimum 8 meter, yang dipergunakan sebagai RTNH (plaza) atau parkir. Luas lantai maksimum 20.000 m².
- b) Shopping mall yang menyediakan parkir basemen atau bangunan parkir:
GSB minimum 0 meter
- c) GSB samping dan belakang diatur berdasarkan pertimbangan keselamatan estetika atau karakter kawasan yang ingin dibentuk, minimum 4 meter.
- d) KTB Maks = 100% - KDH dan tidak diperkenankan di bawah RTH.

3.5 Tanggapan Fungsi

3.5.1 Pewadahan Aktivitas

KAWASAN SEPATU CIBADUYUT

CHARACTER OF CIBADUYUT :

- Jl. Kiaracondong, Kelurahan Kebon Jayanti Kecamatan Kiaracondong
- Pasar kelas I : Jumlah pedagang 1056
- Luas area pasar Kiaracondong ini sebesar 10.250 m²
- Menjual barang dagangan berupa sepatu, kaos, dan makanan khas Bandung



Kios Sepatu



Kios Sepatu Partal Besar



Jalan Cibaduyut Raya dilalui bis pariwisata



Kios Makanan Khas Bandung



Pedagang Kaki Lima



Kios Tas Cibaduyut

PROBLEM OF KIARACONDONG MARKET



Gambar 3.7 Kawasan Sepatu Cibaduyut

(Sumber : Data Pribadi)

Data:

Pada kawasan Cibaduyut masyarakat yang berada disana adalah mayoritas pedagang dan pengrajin sepatu Cibaduyut. Tetapi ada juga yang berdagang makanan khas Bandung. Dan di Jalan Kebu Jati terdapat pemukiman kampung kota dengan Jalan Cibaduyut Raya.

Pewadahan aktivitas :

Berdasarkan analisis pada kawasan Cibaduyut, adalah pedagang dan disekitar nya adalah pemukiman kampung kota yang mayoritas penduduk nya menengah. Maka pewadahan fungsi pada missed use ini diperuntukan untuk masyarakat menengah.

3.5.2 Kebutuhan Ruang

Organisasi Ruang shopping mall dan hotel

1. Organisasi Ruang Shopping Mall

a. Pola Aktivitas Pengguna

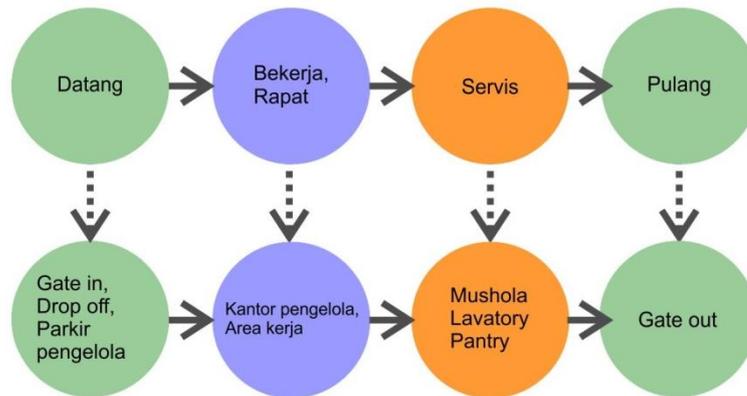
Organisasi ruang pada shopping mall sedikit banyak ditentukan oleh penggunanya. Adapun pola aktivitas pengguna pada shopping mall beserta kebutuhan ruangnya adalah sebagai berikut :

- Pola aktivitas pengunjung



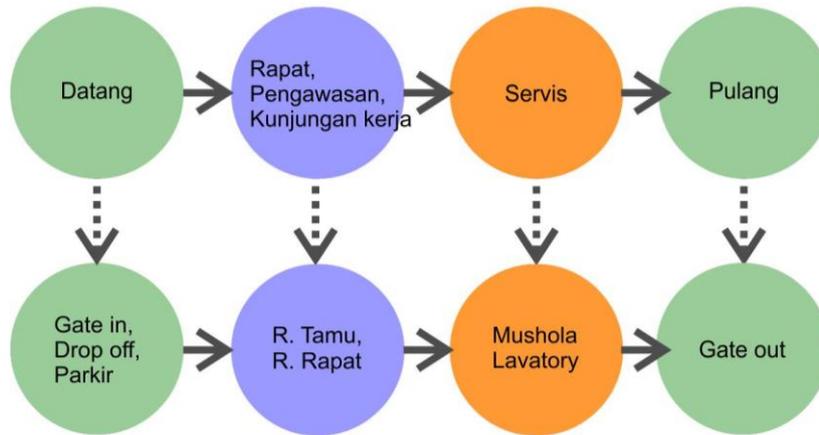
Gambar 3.8 Pola Aktivitas Pengunjung
(Sumber : Analisis Pribadi)

- Pola aktivitas pengelola



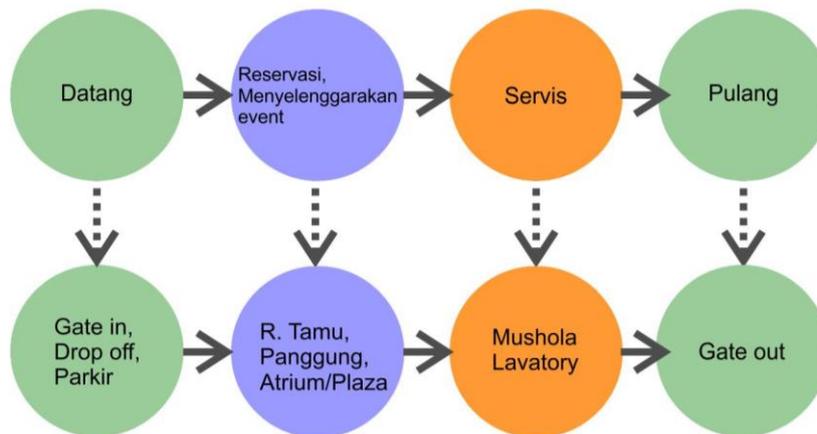
Gambar 3.9 Pola Aktivitas Pengelola
(Sumber : Analisis Pribadi)

- Pola aktivitas investor



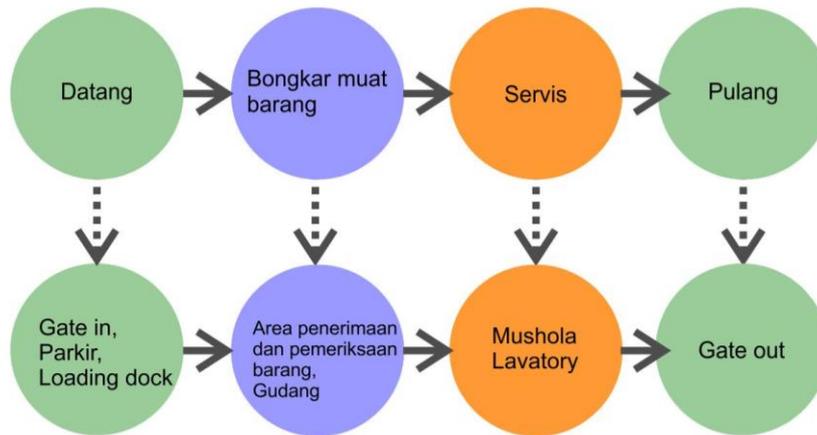
Gambar 3.10 Pola Aktivitas Investor
(Sumber : Analisis Pribadi)

- Pola aktivitas penyelenggara event



Gambar 3.11 Pola Aktivitas Penyelenggara Event
(Sumber : Analisis Pribadi)

- Pola aktivitas supplier

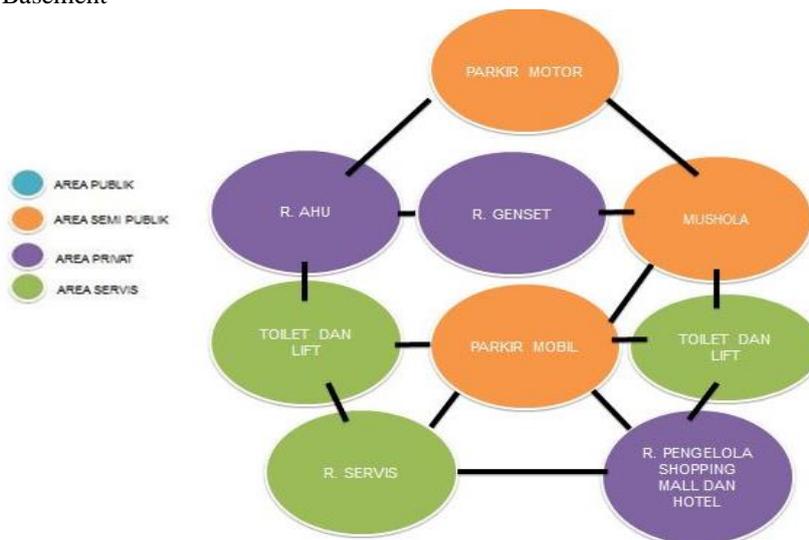


Gambar 3.12 Pola Aktivitas Supplier
(Sumber : Analisis Pribadi)

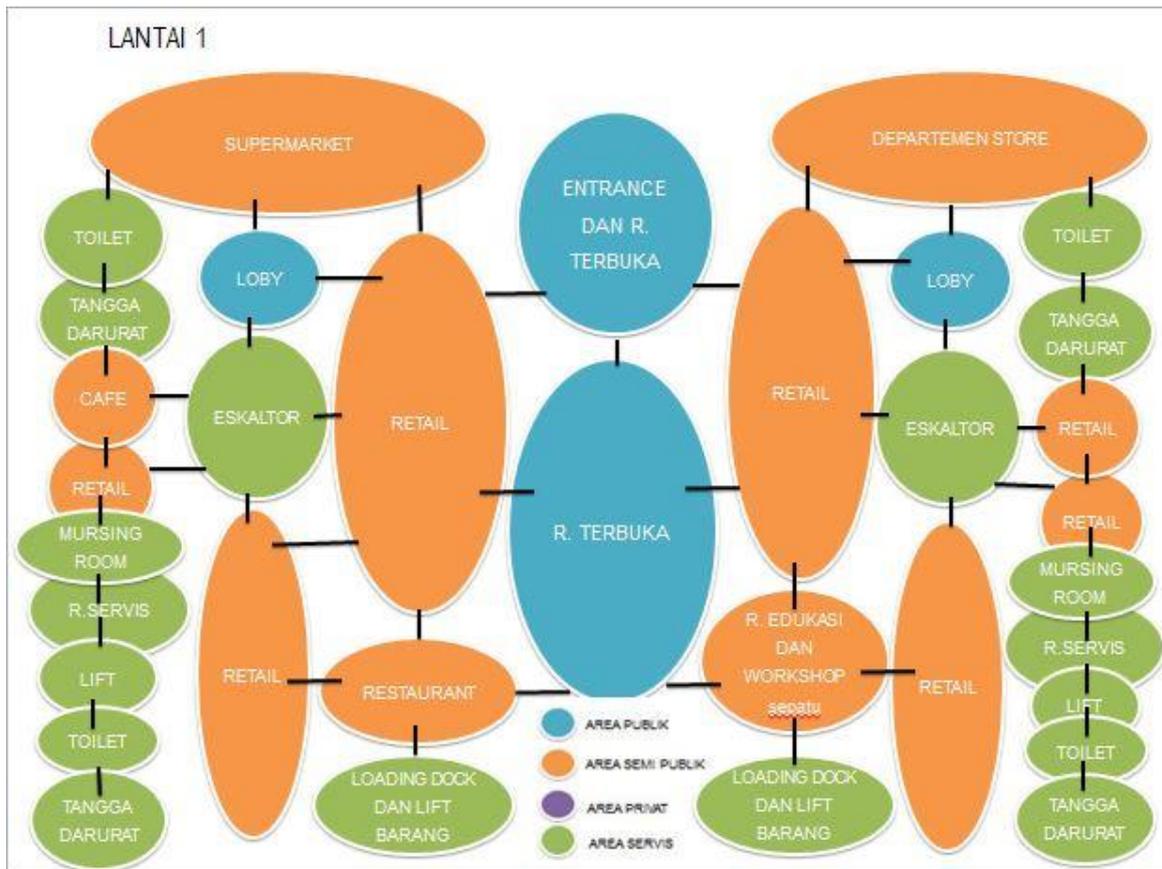
b. Organisasi Ruang

- Organisasi ruang horizontal

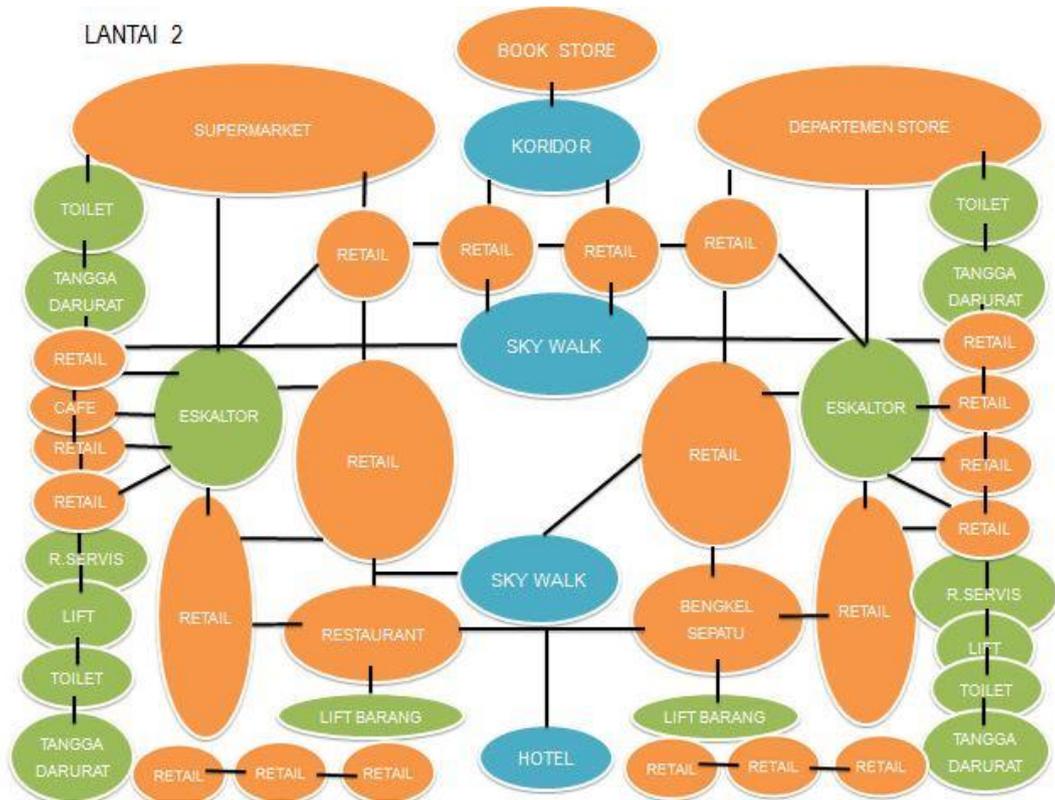
Lantai Basement



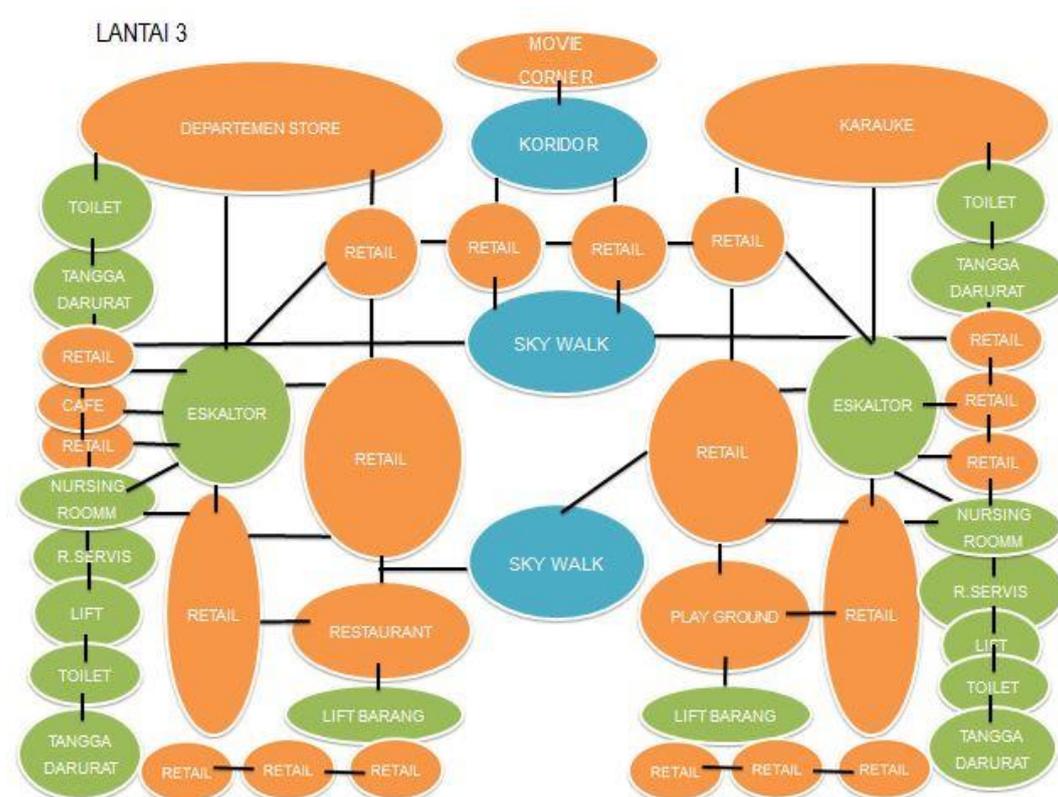
Gambar 3.13 Organisasi Ruang Horizontal Lantai Basement Shopping Mall
(Sumber : Analisis Pribadi)



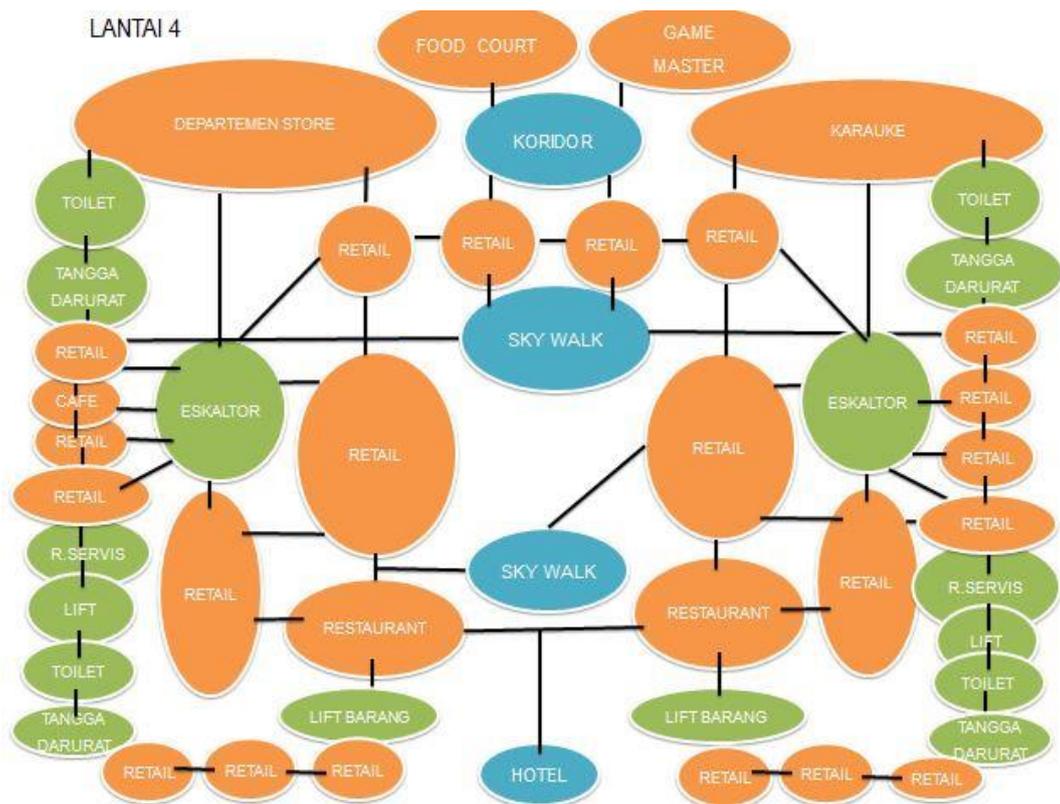
Gambar 3.14 Organisasi Ruang Horizontal Lantai 1 Shopping Mall
(Sumber : Analisis Pribadi)



Gambar 3.15 Organisasi Ruang Horizontal Lantai 2 Shopping Mall
 (Sumber : Analisis Pribadi)

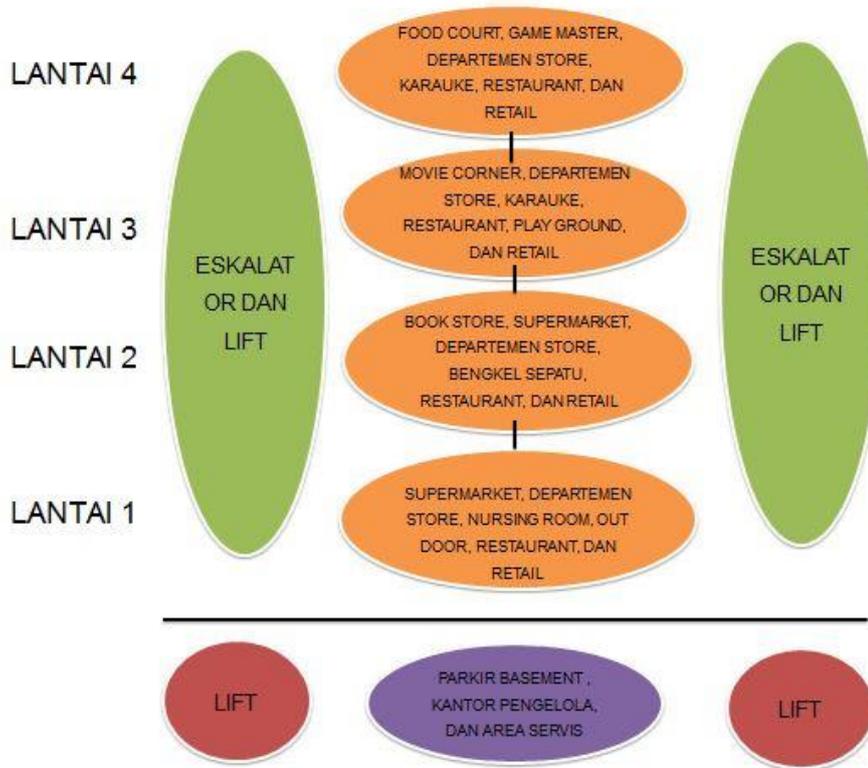


Gambar 3.16 Organisasi Ruang Horizontal Lantai 3 Shopping Mall
 (Sumber : Analisis Pribadi)



Gambar 3.17 Organisasi Ruang Horizontal Lantai 4 Shopping Mall
(Sumber : Analisis Pribadi)

- Organisasi ruang vertical



Gambar 3.18 Organisasi Ruang Vertical Shopping Mall
(Sumber : Analisis Pribadi)

2. Organisasi Ruang Hotel

a. Pola Aktivitas Pengguna

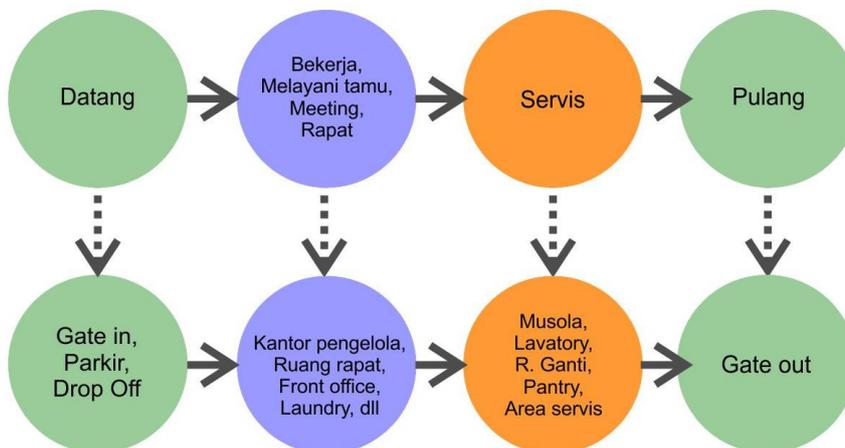
Organisasi ruang pada hotel ditentukan oleh aktivitas penggunanya. Adapun pola aktivitas pengguna pada hotel beserta kebutuhan ruangnya adalah sebagai berikut :

- Pola aktivitas tamu hotel



Gambar 3.19 Pola Aktivitas Tamu Hotel
(Sumber : Analisis Pribadi)

- Pola aktivitas pengelola

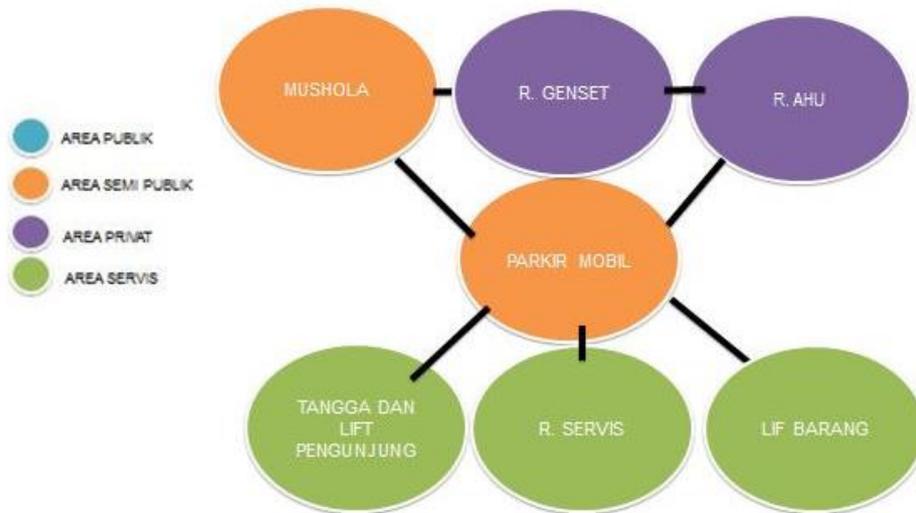


Gambar 3.20 Pola aktivitas Pengelola Hotel
(Sumber : Analisis Pribadi)

b. Organisasi Ruang Hotel

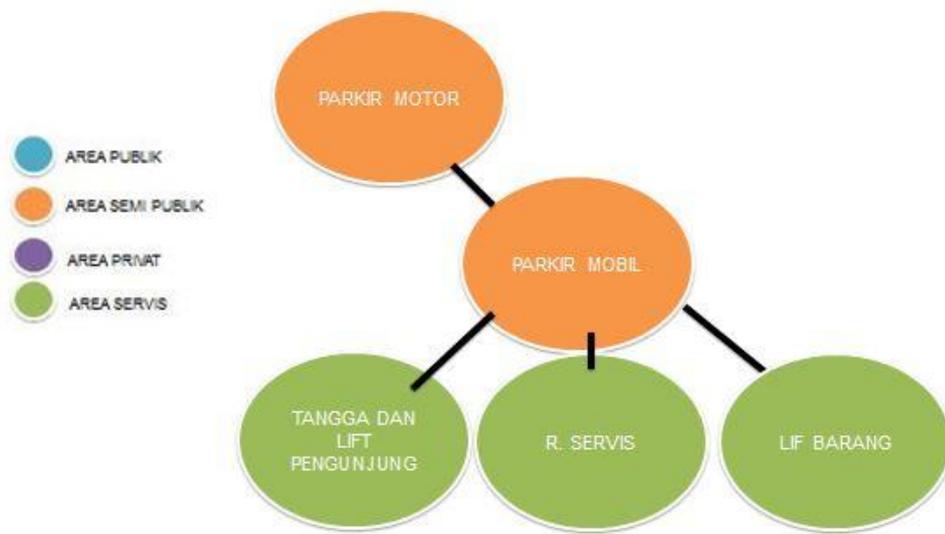
- Organisasi ruang horizontal

Lantai Basement Lantai 1



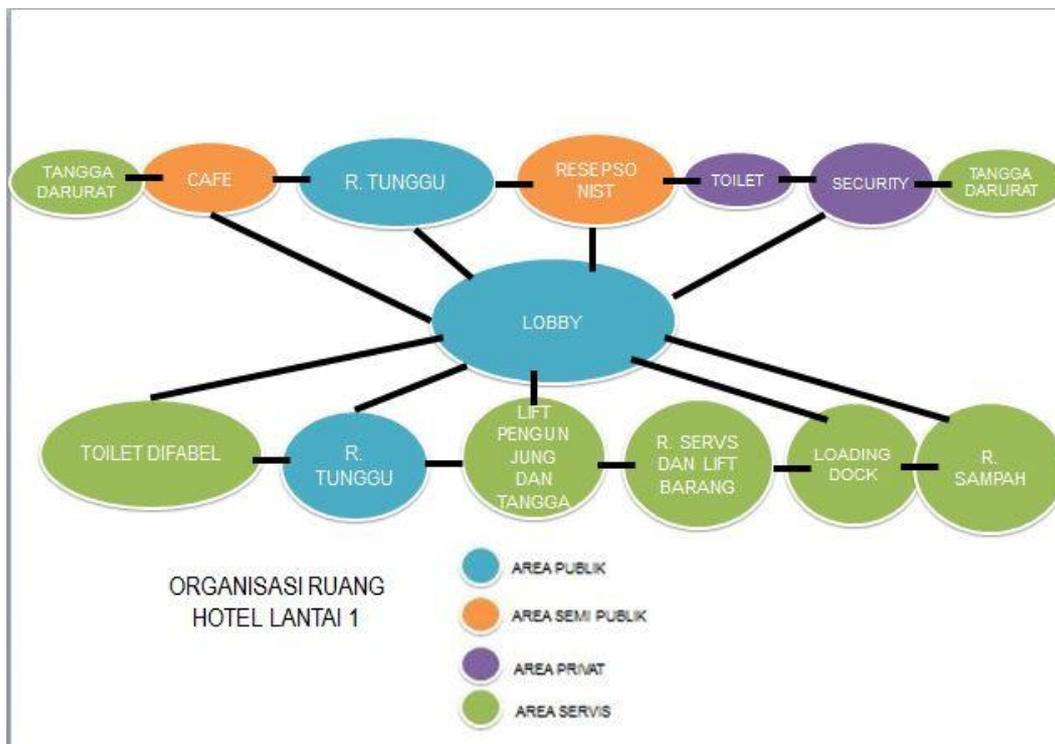
Gambar 3.21 Organisasi Ruang Horizontal Lantai 1 Basement Hotel
(Sumber : Analisis Pribadi)

Lantai Basement Lantai 2



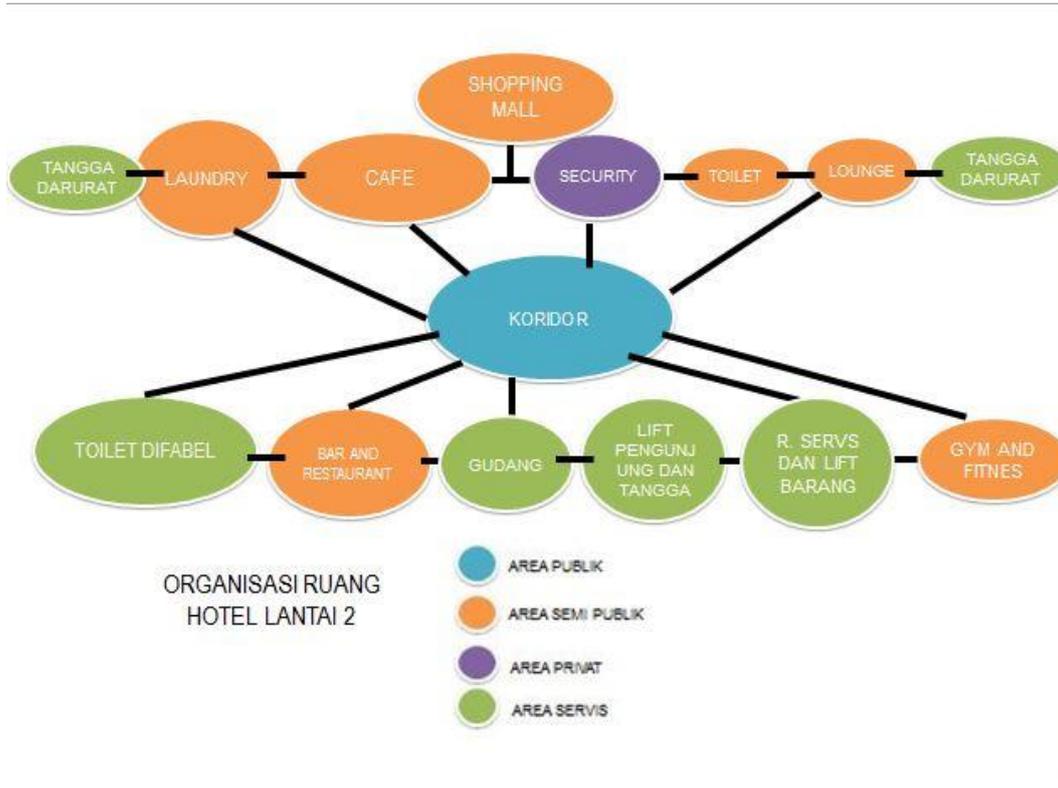
Gambar 3.22 Organisasi Ruang Horizontal Lantai 2 Basement Hotel
(Sumber : Analisis Pribadi)

Lantai 1

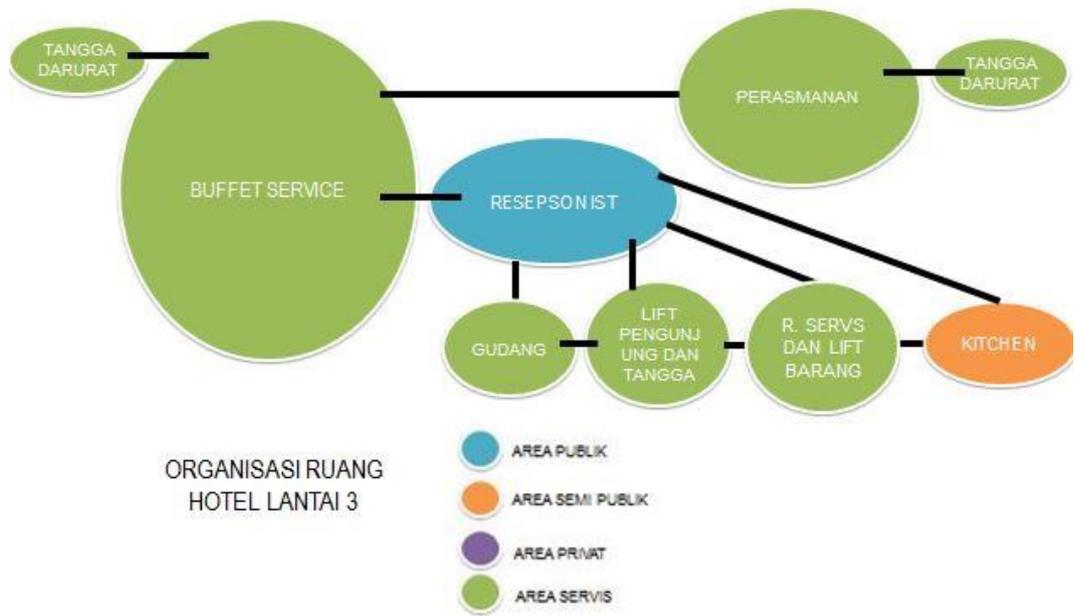


Gambar 3.23 Organisasi Ruang Horizontal Lantai 1 Hotel
(Sumber : Analisis Pribadi)

Lantai 2



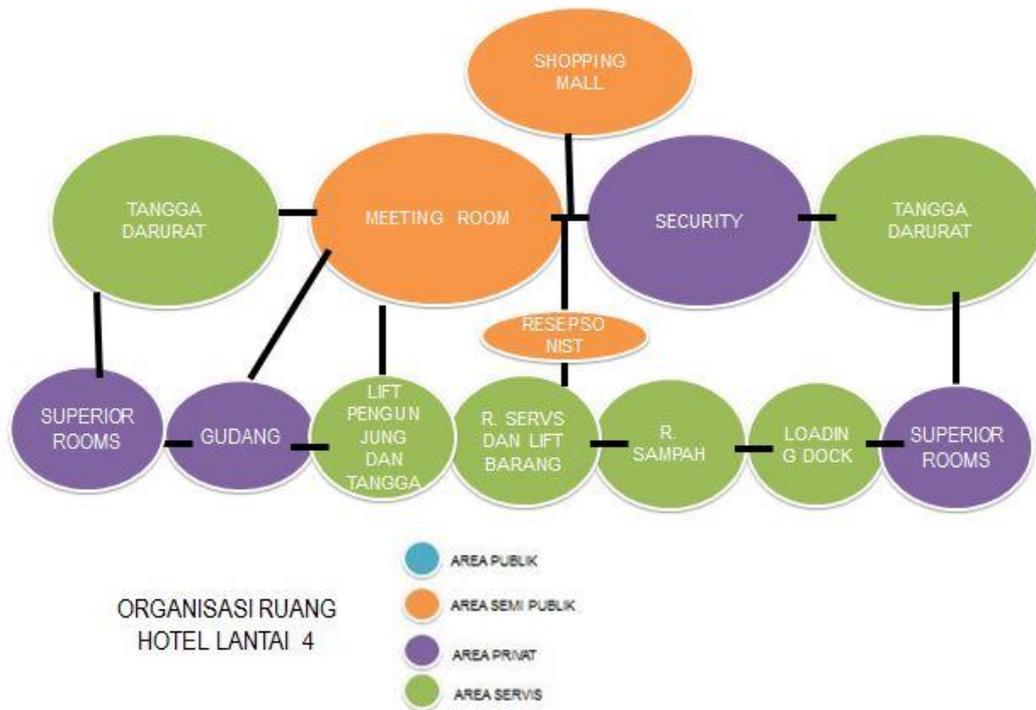
Gambar 3.24 Organisasi Ruang Horizontal Lantai 2 Hotel
(Sumber : Analisis Pribadi)



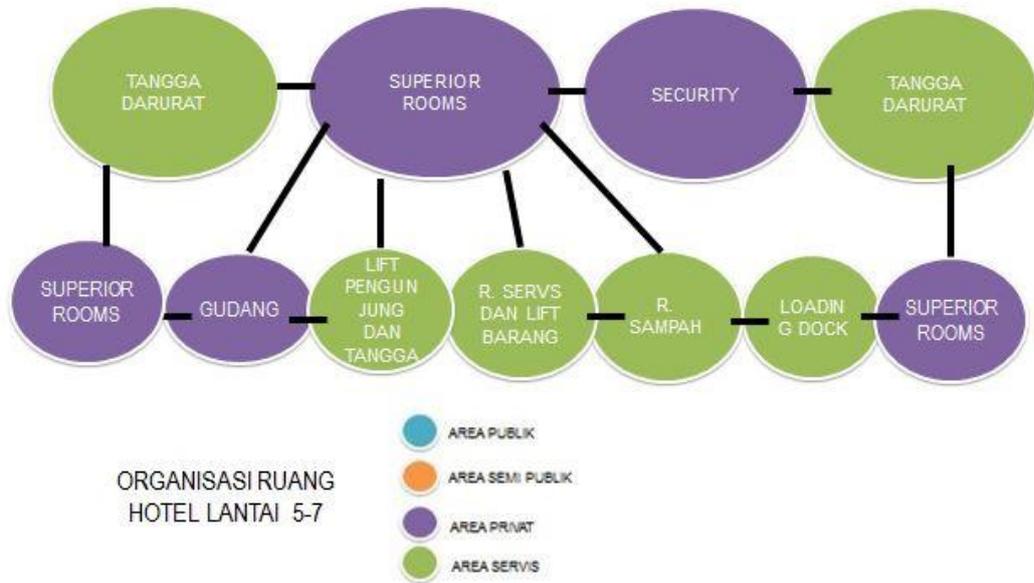
Lantai 3

Gambar 3.25 Organisasi Ruang Horizontal Lantai 3 Hotel
(Sumber : Analisis Pribadi)

Lantai 4

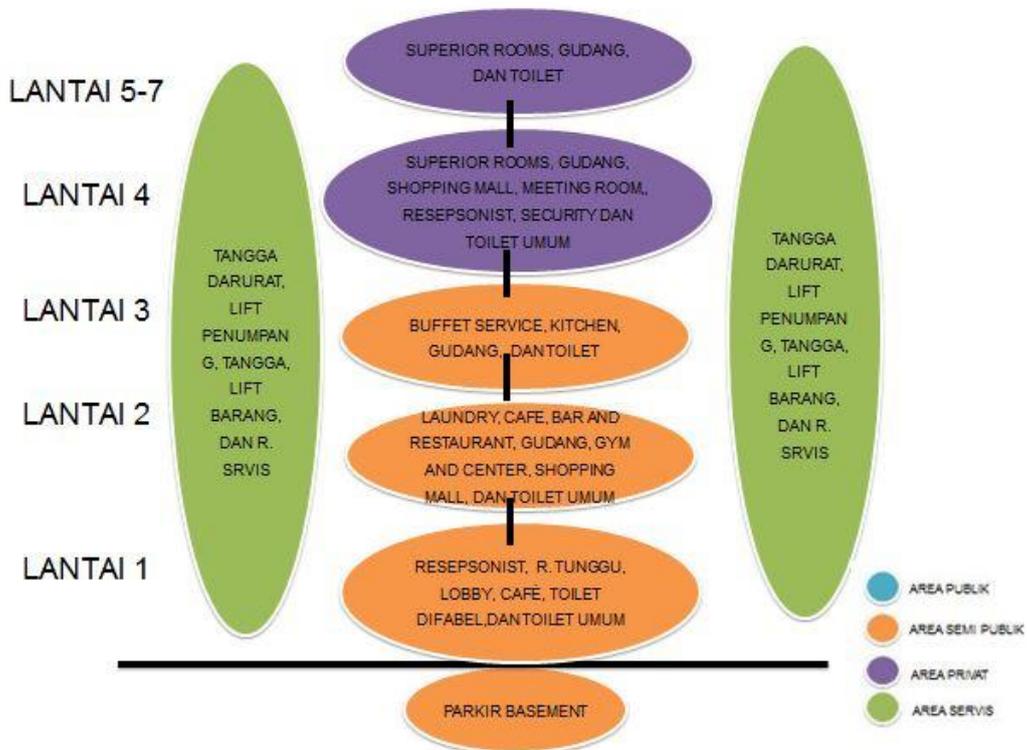


Gambar 3.26 Organisasi Ruang Horizontal Lantai 4 Hotel
(Sumber : Analisis Pribadi)



Gambar 3.27 Organisasi Ruang Horizontal Lantai 5 Hotel
(Sumber : Analisis Pribadi)

- Organisasi ruang vertical Hotel

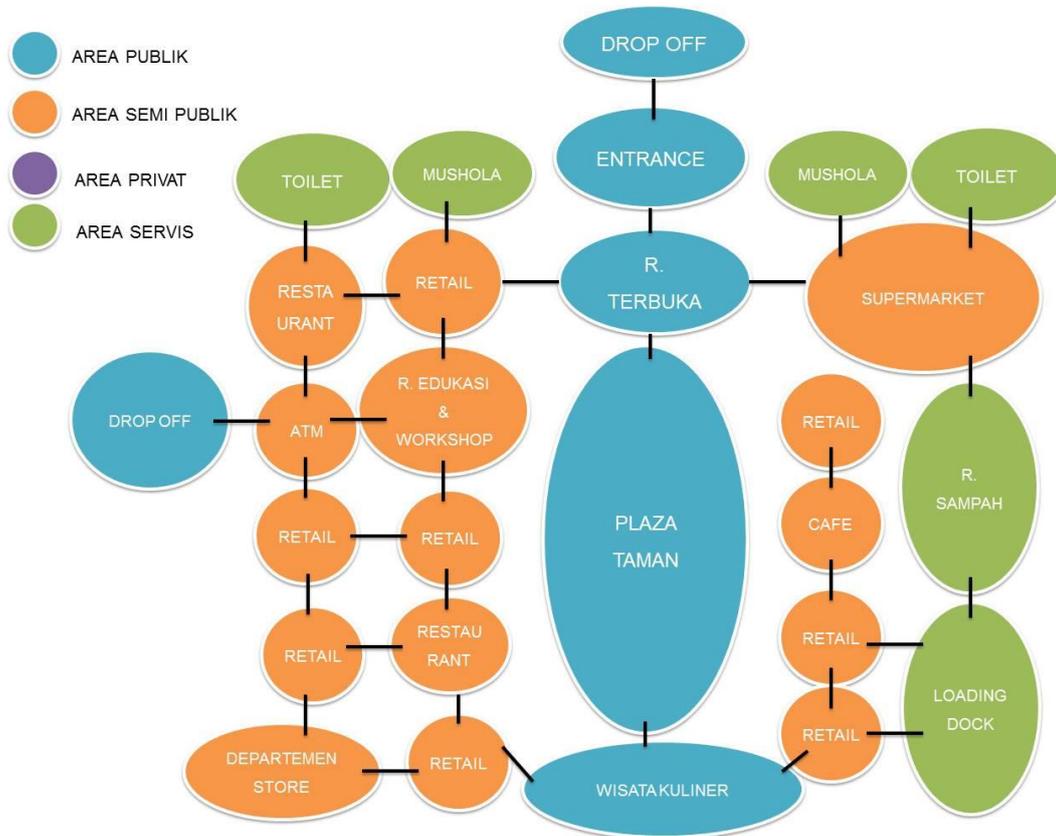


Gambar 3.28 Organisasi Vertical Ruang Hotel
(Sumber : Analisis Pribadi)

Zoning Ruang shopping mall dan hotel

- Zoning Shopping Mall

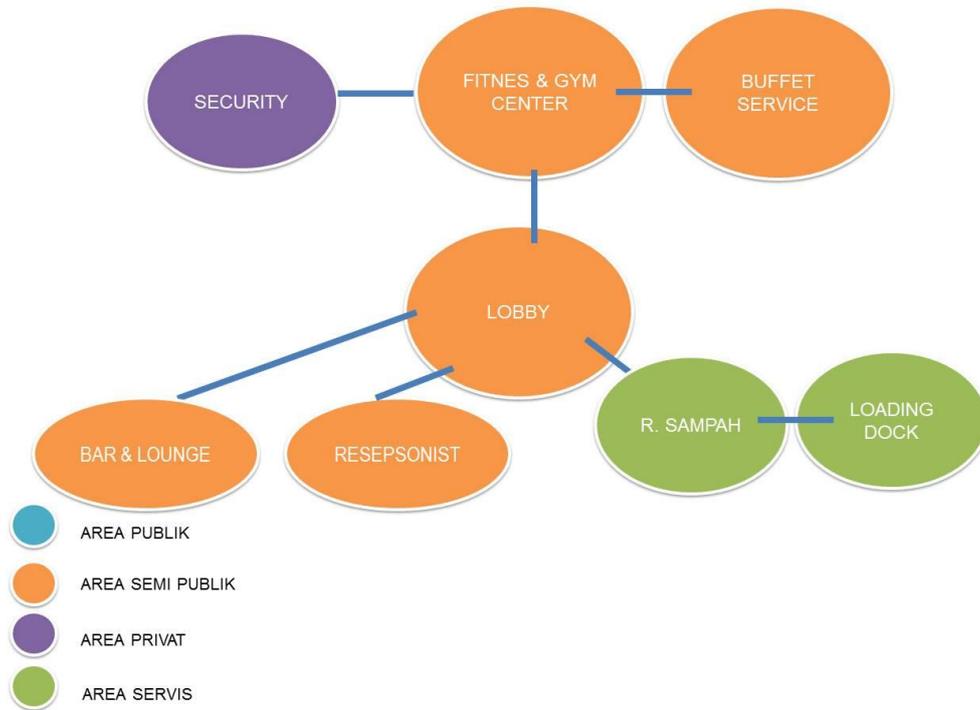
Zoning ruang terbagi menjadi 4 area yaitu :



Gambar 3.29 Zoning Shopping Mall
(Sumber : Analisis Pribadi)

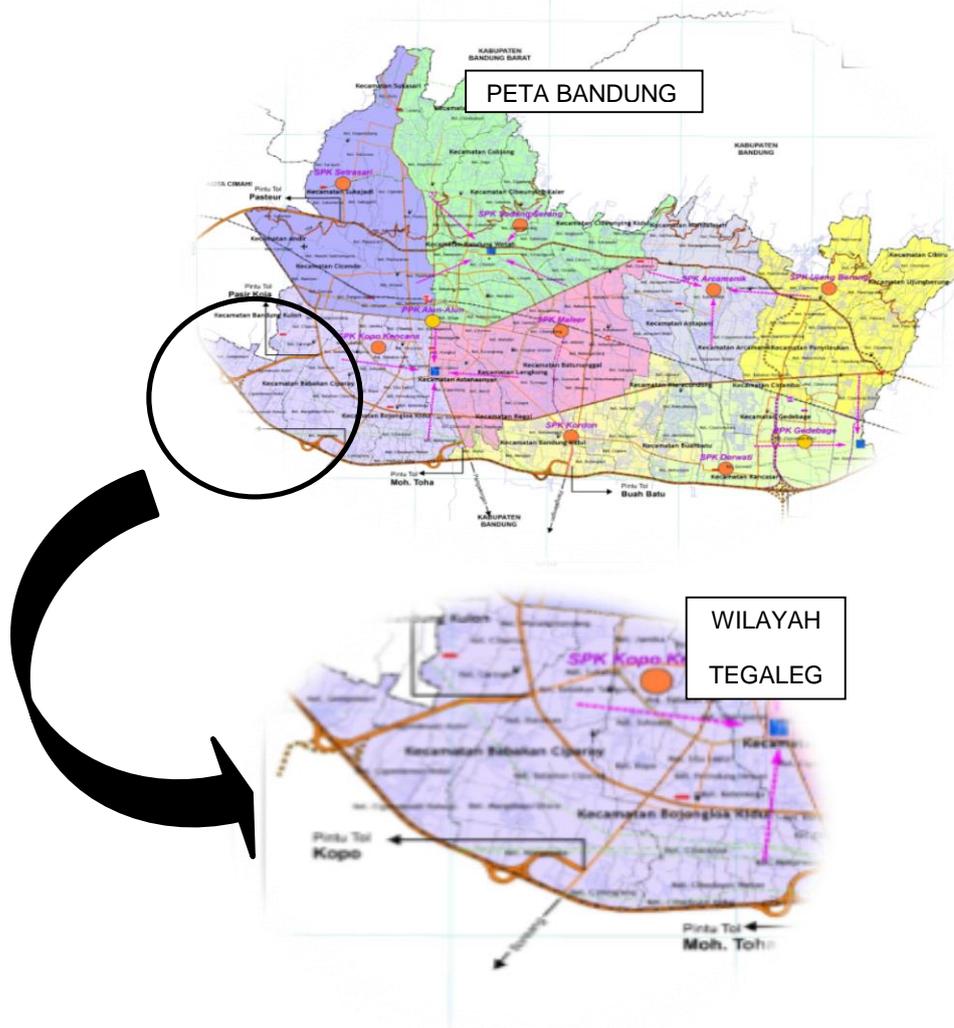
- Zoning Hotel

Zoning ruang terbagi menjadi 4 area yaitu :



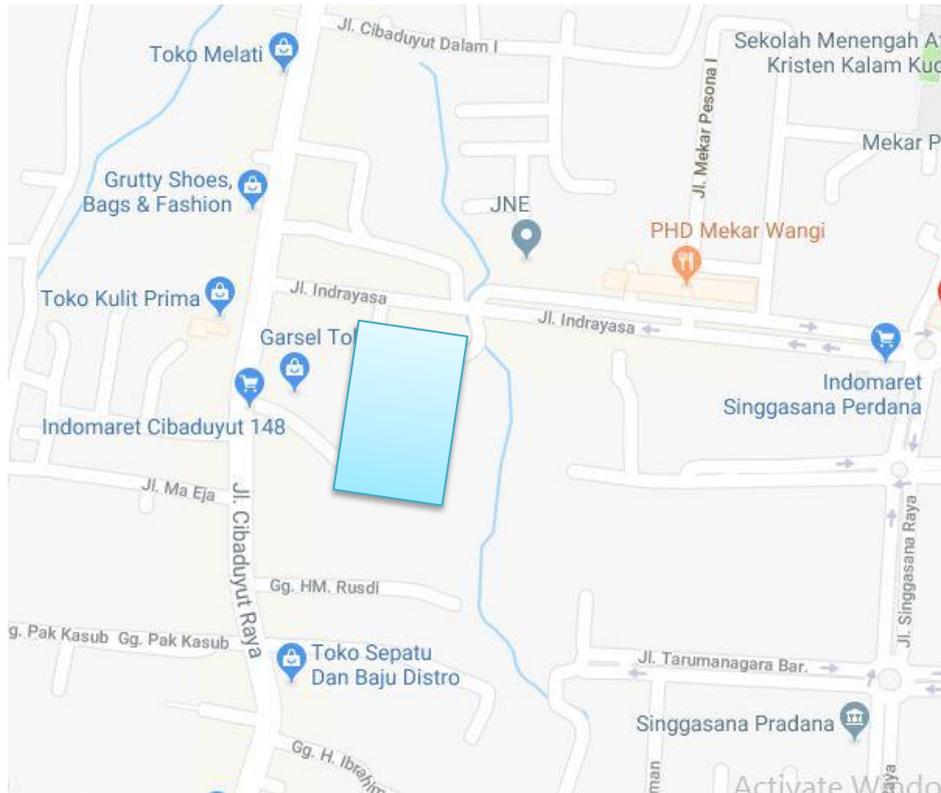
Gambar 3.30 Zoning Horizontal Hotel
(Sumber : Analisis Pribadi)

3.6 Tanggapan Lokasi



Gambar 3.31 Peta Wilayah Bandung

(Sumber : Data Pribadi)



Gambar 3.32 Lokasi Shopping Mall

(Sumber : <https://www.google.com/maps/place/Jl.+Cibaduyut+Raya,+Bojongloa+Kidul,+Kota+Bandung,+Jawa+Barat>)

Lokasi berada di SWK Tegallega tepatnya berada di Kawasan Industri Sepatu Cibaduyut. Sentra Industri Kecil Cibaduyut terletak 5 KM sebelah Selatan pusat kota Bandung dengan luas area 14 KM² yang meliputi wilayah kecamatan Bojongloa Kidul dan Kecamatan Dayeuh Kolot Kabupaten Bandung.

1. Lokasi

Lokasi berada di Jalan Indrayasa yang merupakan jalan sekunder, jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi. Selain itu site ini berada diantara permukiman dan toko-toko sepatuyang berada di sekitar site, sehingga menjadi lokasi yang sangat strategis. Dengan adanya potensi ini site diharapkan dapat memenuhi segala fungsi dan aktivitas yang ada di dalam.

2. Analisis Potensi



Gambar 3.33 Lokasi Site

(Sumber : Analisis Pribadi)

Data :

Utara : Jalan Indrayasa
 Selatan : Pesawahan
 Timur : Perumahan warga
 Barat : Area pertokoan non sepatu dan non pertokoan

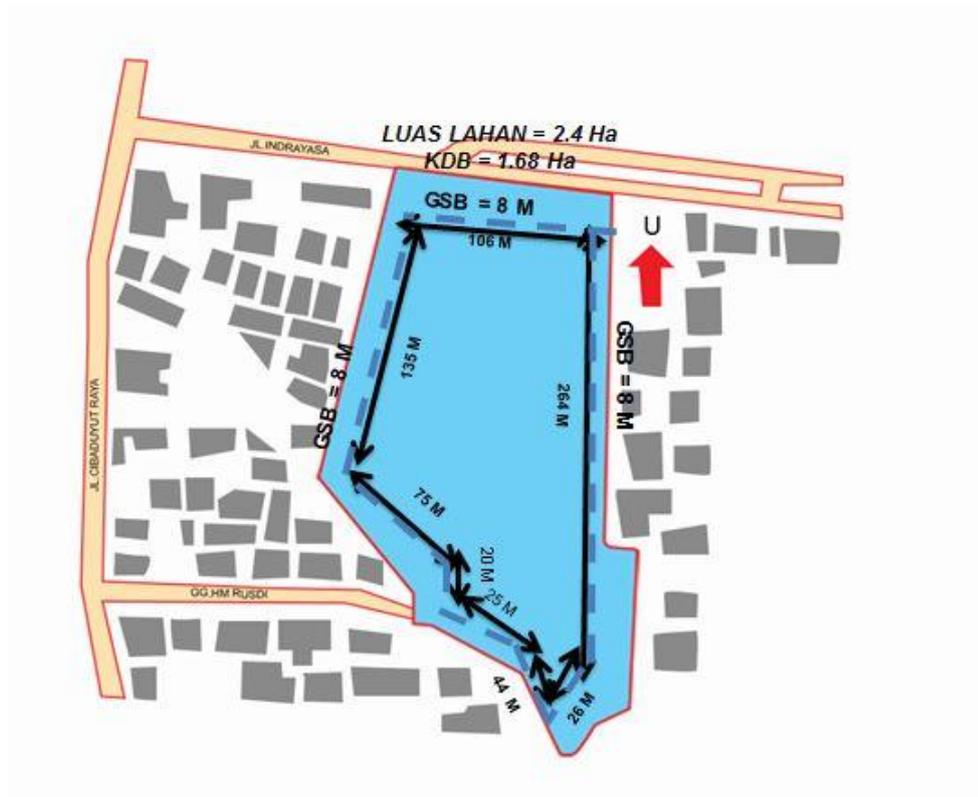
Kelebihan :

Potensi komersil lebih dominan karena adanya petokoan sepatu dan non sepatu

Kekurangan :

Karakter aera terbentuk akibat cara pembentukannya yang tidak dikelola dengan baik

3. Regulasi



Gambar 3.34 Analisis Regulasi

(Sumber : Analisa Pribadi)

Data :

Data Menurut RTRW Kota Bandung

Luas lahan : 2,4 Ha

SIRKULASI 25 %

KDH 20% x 2.4 Ha = 4.800 M²

GSB 1/2 x 12 + 1 = 7 M

KLB = 3,5

KDB MAKS. 70% x 2.4 Ha = 16.800 M²

KLB 3.5

3.5 x 2.4 Ha = 94.000 M²

GSB 1/2 x 12 + 1 = 7 M²

Shopping mall

Luas bangunan lantai 1 = 15.000 M²

Jumlah Lantai = 4 lantai

15.000 x 4 = 60.000 M²

Hotel

Tanti Faridhati Adlin, 2019

LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN SHOPPING MALL CIBADUYUT

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

60.000 M² : 1.200 M² = 5 lantai (max.)

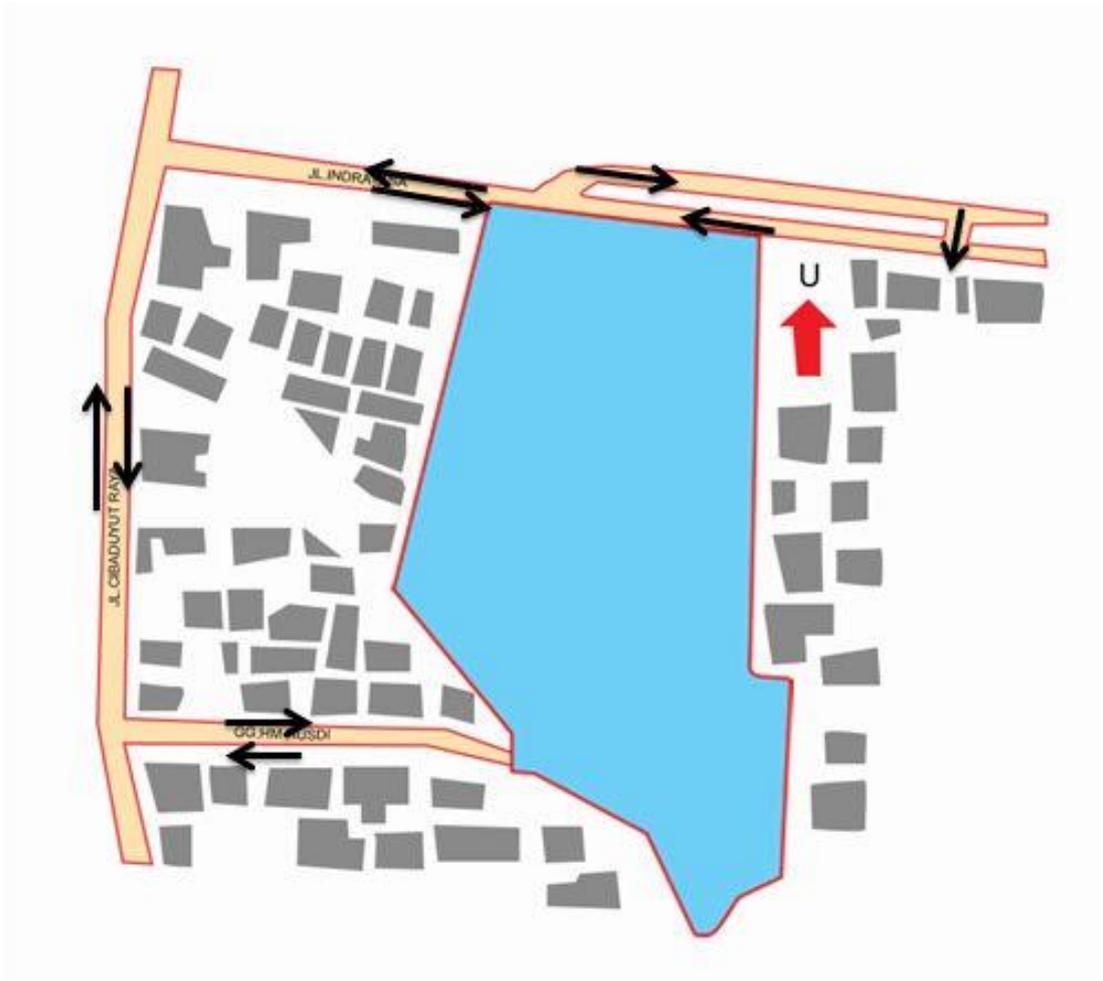
Kelebihan :

Dengan KDB 70 % maka bisa memaksimumkan bangunan shopping mall

Respon Desain :

Pada lahan yang masuk garis sepadan bangunan dipakai untuk vegetasi sebagai pembatas

4. Analisis Aksesibilitas dan Respon Desain



Gambar 3.35 Analisis Aksesibilitas

(Sumber : Analisa Pribadi)

Data :

Pada jalan Indrayasa dibagi menjadi dua arah yang berbeda jalur tetapi pada jalan cibaduyut raya dua arah satu jalur

Sebagai jalan lingkungan yang menghubungkan menuju ke area permukiman warga

Sepanjang sisi jalan di Jalan Cibaduyut Raya dijadikan sebagai tempat berjualan baik di kios maupun PKL

Dari arah pencapaian utara yaitu Cibaduyut Raya

Pengguna jalan di lokasi tersebut adalah pengendara angkutan umum seperti angkot jurusan Cicaheum- Cibaduyut dan Karang Setra Cibaduyut sedangkan angkutan pribadi seperti mobil dan motor.

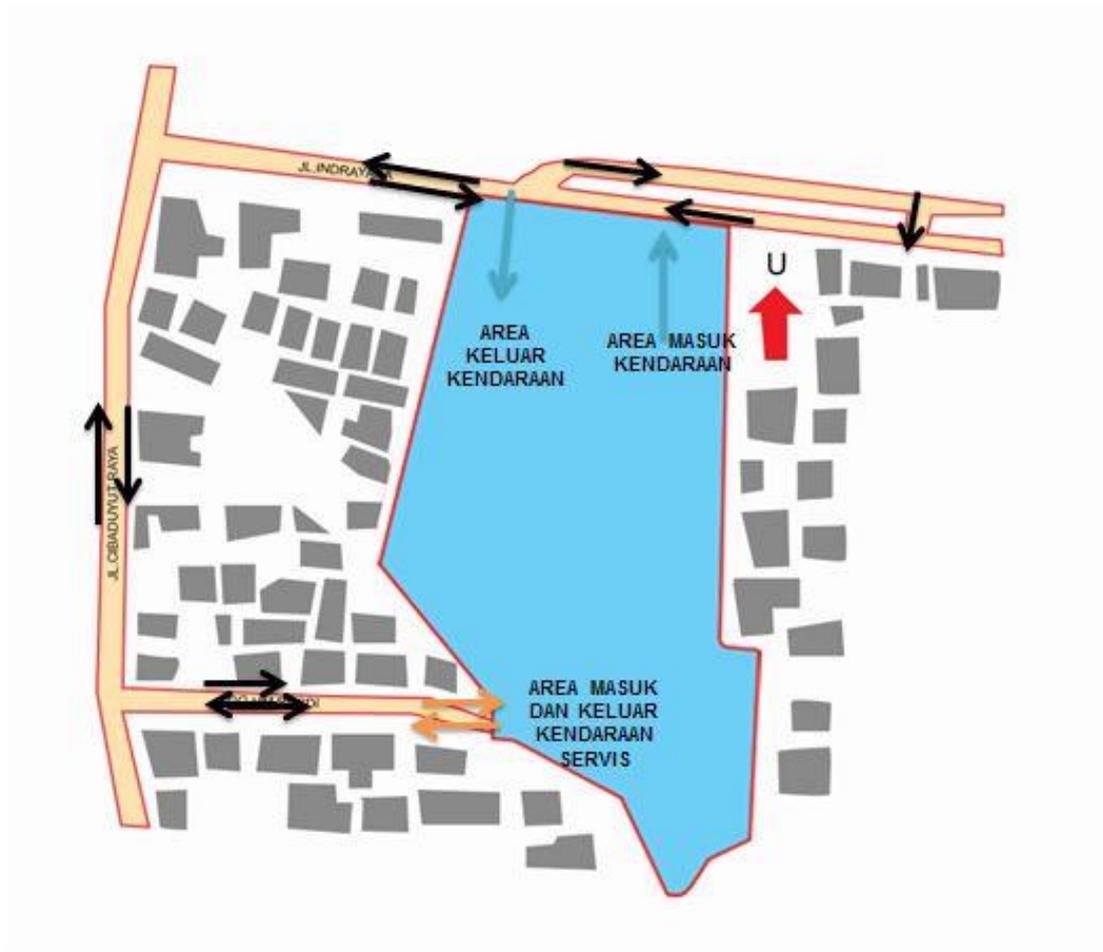
Kelebihan :

Tidak terlalu dekat dengan kemacetan di area persimpangan yaitu pada Jalan Cibaduyut Raya dengan Jalan Indrayasa

Kekurangan :

Arah pencapaian kurang baik karena menghambat ke arah pmukiman pada arah pencapaian dari Timur

Arah menuju enterance lokasi harus putarbalik dari arah Barat sekitar 300 M



Gambar 3.36 Respon Desain Aksesibilitas

(Sumber : Analisis Pribadi)

Respon Desain :

Sirkulasi Jalan

Jalan Utama pada lokasi yaitu jalan Indrayasa. Maka main entrance pada shopping mall Cibaduyut dari arah Cibaduyut Raya. Tetapi jauh dari perempatan menuju arah Timur ke pemukiman karena akan mengakibatkan macet.

Angkutan yang melintas :

Angkutan tujuan Cicaheum-Cibaduyut dan Karang Setra-Cibaduyut akan dibuat pemerentian angkutan umum untuk meminimalisir kemacetan

Pengunjung yang memakai angkutan umum akan berjalan menuju entrance shopping mall memakai pedestrian way

Sirkulasi Pejalan Kaki

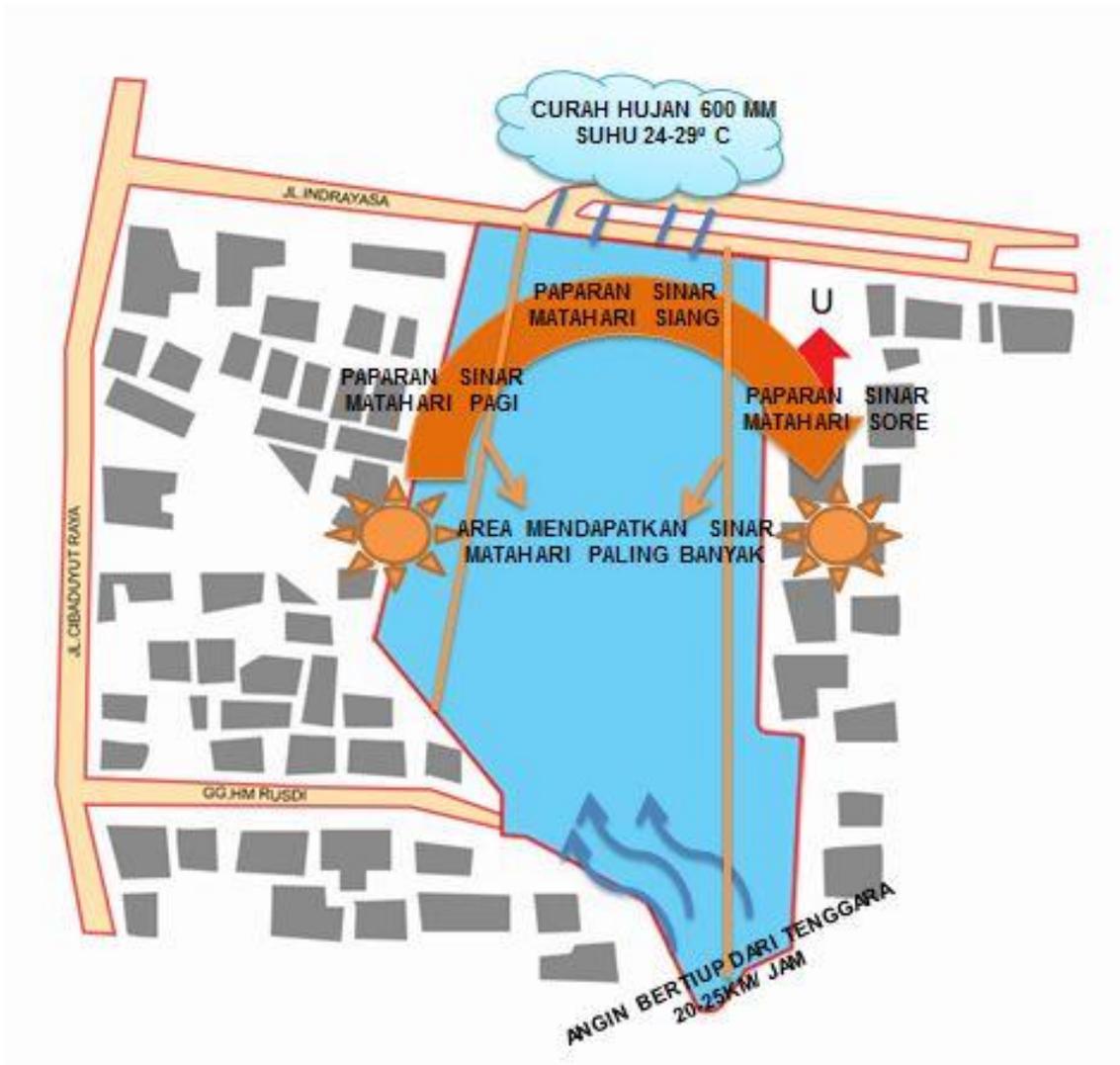
Cukup lebar di Jalan Indrayasa karena merupakan jalan kolektor yang lebarnya sekitar 12 M dan akan diperbaiki pada pedestrian di sepanjang Jalan Cibaduyut Raya.

Pada lokasi akan dibuat pedestrian di sekitar bangunan

Sirkulasi Service

Berdasarkan analisis area service diletakkan pada bagian Selatan agar jauh dengan main entrance pada gang HM. Rusdi

5. Analisis Arah Matahari, Angin, curah hujan dan respon desain



Gambar 3.37 Analisis Arah Matahari, Angin, dan Curah Hujan

(Sumber : Analisa Pribadi, 2017)

Data :

Kecepatan angin biasanya terendah pada musim panas dari pada musim dingin. Padabeberapa tempat relatif kecepatannya di bawah setengah rata-rata untuk lebih dari beberapa jam per bulan. Karena itu, system ventilasi alami sering dirancang untuk kecepatan angin setengah rata-rata dari musiman. Inlet sebaiknya langsung menghadap ke dalam angin yang kuat. Jika tidk menguntungkan. Penetapan outlet yang diinginkan :

- a) Pada sisi arah tempat teduh dari bangunan yang berlawanan langsung dengan inlet.

- b) Pada atap, dalam area tekanan rendah yang disebabkan oleh aliran angin yang tidak menerus.
- c) Pada sisi yang berdekatan ke muka arah angin dimana area tekanan rendah terjadi.
- d) Dalam pantauan pada sisi arah tempat teduh,
- e) Dalam ventilator atap, atau pada cerobong.

Arah angin dan lintas matahari akan berpengaruh pada bukaan (ventilasi) bangunan. Ventilasi yang dioptimalkan adalah ventilasi alami. Menurut SNI 03-6572-20011 dari Tata Cara Perancangan Sistem Ventilasi Dan Pengkondisian Udara pada Bangunan Gedung :

Faktor yang mempengaruhi laju ventilasi yang disebabkan gaya angina termasuk :

- a) Kecepatan rata-rata.
- b) Arah angin yang kuat.
- c) Variasi kecepatan dan arah angin musiman dan harian.
- d) Hambatan setempat, seperti bangunan yang berdekatan, bukit, pohon dan semak belukar.

Kecepatan angin biasanya terendah pada musim panas dari pada musim dingin. Pada beberapa tempat relatif kecepatannya di bawah setengah rata-rata untuk lebih dari beberapa jam per bulan. Karena itu, sistem ventilasi alami sering dirancang untuk kecepatan angin setengah rata-rata dari musiman. Inlet sebaiknya langsung menghadap ke dalam angin yang kuat. Jika tidak ada tempat yang menguntungkan Penempatan outlet yang diinginkan :

- a) Pada sisi arah tempat teduh dari bangunan yang berlawanan langsung dengan inlet.
- b) Pada atap, dalam area tekanan rendah yang disebabkan oleh aliran angina yang tidak menerus.
- c) Pada sisi yang berdekatan ke muka arah angin dimana area tekanan rendah terjadi.
- d) Dalam pantauan pada sisi arah tempat teduh,
- e) Dalam ventilator atap, atau pada cerobong.

Kelebihan :

Sepanjang hari site menerima paparan sinar matahari

Kekurangan :

Sisi bangunan Selatan kurang mendapat sinar matahari

Sisi bangunan Timur dan Barat memiliki radiasi tertinggi

Banyak pohon di lokasi dan bangunan sekarang di sekitar lokasi tidak bergerak

Curah hujan tinggi

Indikator :

Shopping mall harus tertutup untuk melindungi barang yang dijual dalam waktu yang lama barang jika terkena sinar matahari terus menerus maka akan luntur dan kulitnya akan menurun

Toko harus tertutup dari sinar matahari :

- Ketahanan barang
- Perlindungan terhadap debu

Nyaman dari segi termal

Pencahayaan cukup dengan memakai AC



Gambar 3.38 Respon Desain Arah Matahari, Angin, dan Curah Hujan

(Sumber : Analisa Pribadi)

Respon Desain :

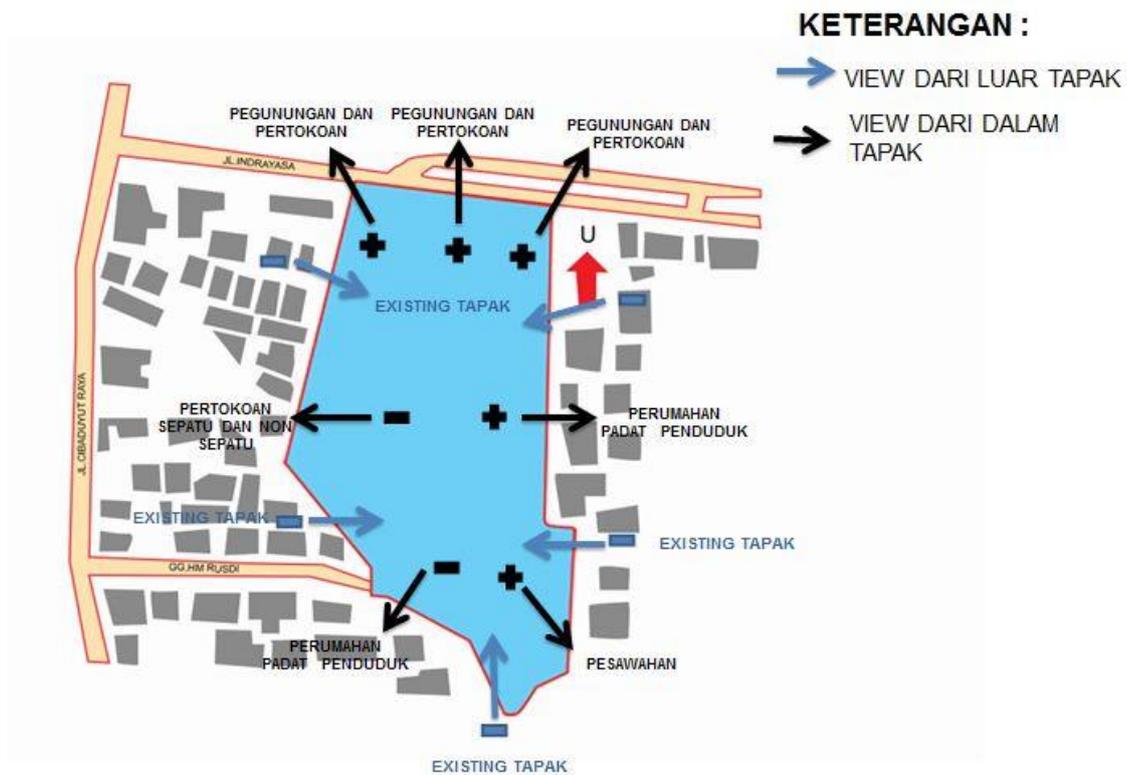
Respon Desain Angin :

Bukaan di Arah Timur karena harus sesuai dengan penempatan di area basah. Kurangnya bukaan di area Barat dan bagian Entrance bangunan diberi rintisan yang lebar. Meminimalisir bukaan di arah Barat dan menggunakan double skin. Memperbanyak tanaman perindang dan membuat letak bangunan miring agar tidak terkena radiasi.

Respon desai Matahari :

Memakai ritisan yang dangkal karena rata-rata angina di Bandung adalah 20-25 mph. Respon bangunan terhadap angin adalah dengan mengarahkan angina. Face sebagai area untuk mendinginkan suhu.

6. Analisis View :



Gambar 3.39 Analisis View

(Sumber : Analisa Pribadi)

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

Jalur intensif pada toko sepatu dan non sepatu ramai, sedangkan pada hunian jalur intensif sepi

Adanya berbagai kegiatan dalam satu bangunan sehingga menjadikan bangunan menjadi dinamis

Sifat kegiatan pasar konsumen dapat melihat dan memilih barang yang dilihat bersifat terbuka

Sifat kegiatan pasar terbuka agar antara penjual dan pembeli terlihat akrab

Respon Desain :

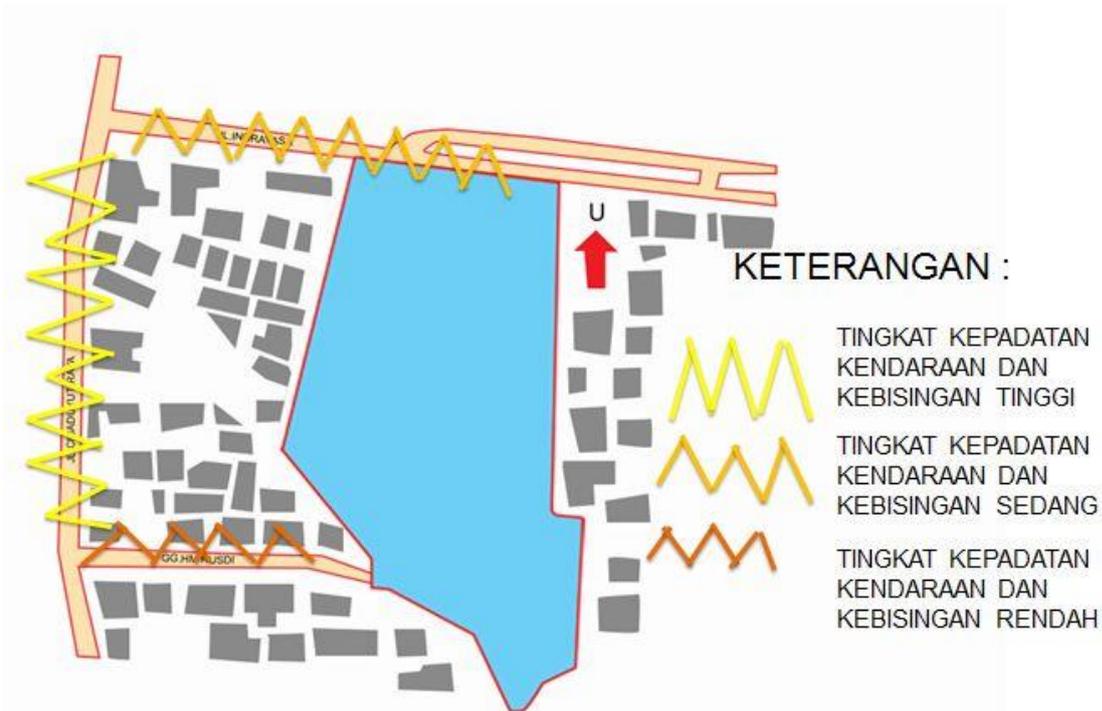


Gambar 3.40 Respon View

(Sumber : Analisa Pribadi)

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

7. Analisis Kebisingan dan Respon Desain



Gambar 3.41 Analisis Kebisingan

(Sumber : Analisa Pribadi)

Data :

Tingkat kebisingan tinggi berada di jalan Cibaduyut Raya

Tingkat kebisingan sedang berada di jalan Indrayasa

Untuk sebelah Selatan dan Timur tidak merupakan kebisingan rendah

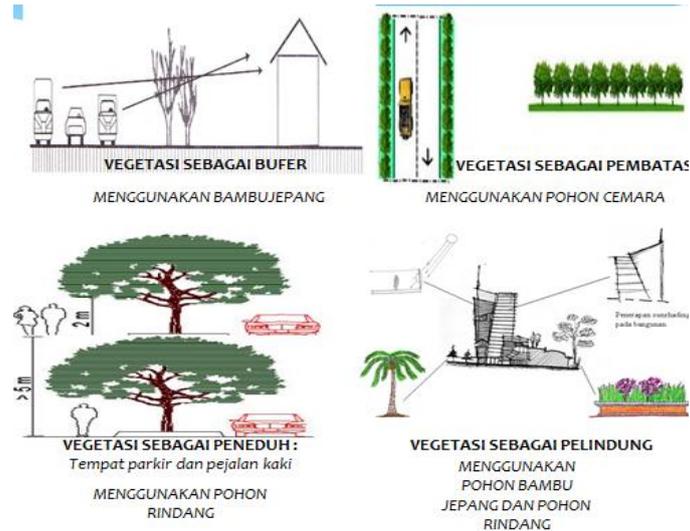
Kelebihan :

Tidak dekat dengan tingkat kebisingan yang tinggi yaitu pada jalan Cibaduyut Raya

Kekurangan :

Terlalu dekat dengan pemukiman warga dan perumahan sehingga memungkinkan kebisingan dari lokasi tapak itu sendiri

Respon Desain :



Gambar 3.42 Macam-macam Vegetasi

(Sumber : <https://www.google.com/search? =vegeta>)

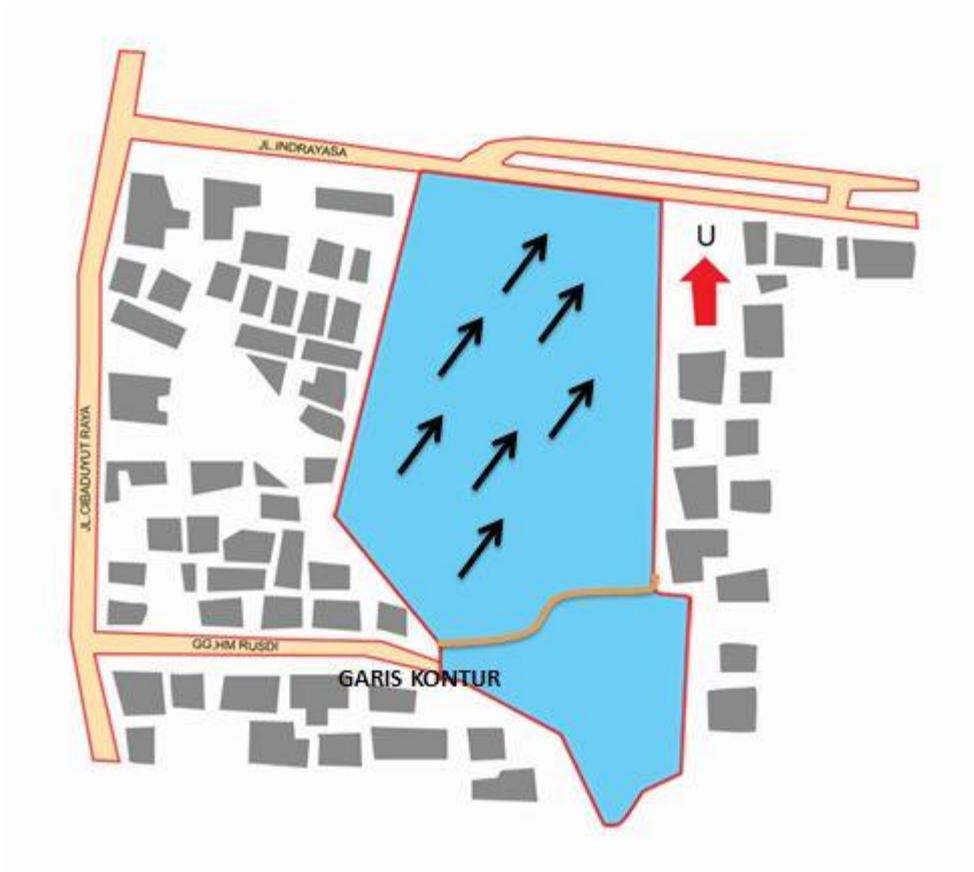
Ditambahkan pohon rindang disekeliling lokasi tidak hanya berfungsi untuk vegetasi sebagai buffer tetapi berfungsi juga untuk merindangi lokasi karena shoppig mall juga bersifat open space

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 dipinngir jalan atau taman.

Memakai vegeasi sebagai penunjuk jalan.Vegetasi penunjuk jalan akan ditanami pohon tanjung karena meredam suara dan debu.

Pada bangunan akan memakai greze block wall sebagai peredam cahaya

8. Analisis kontur, drainase, dan Respon Desain

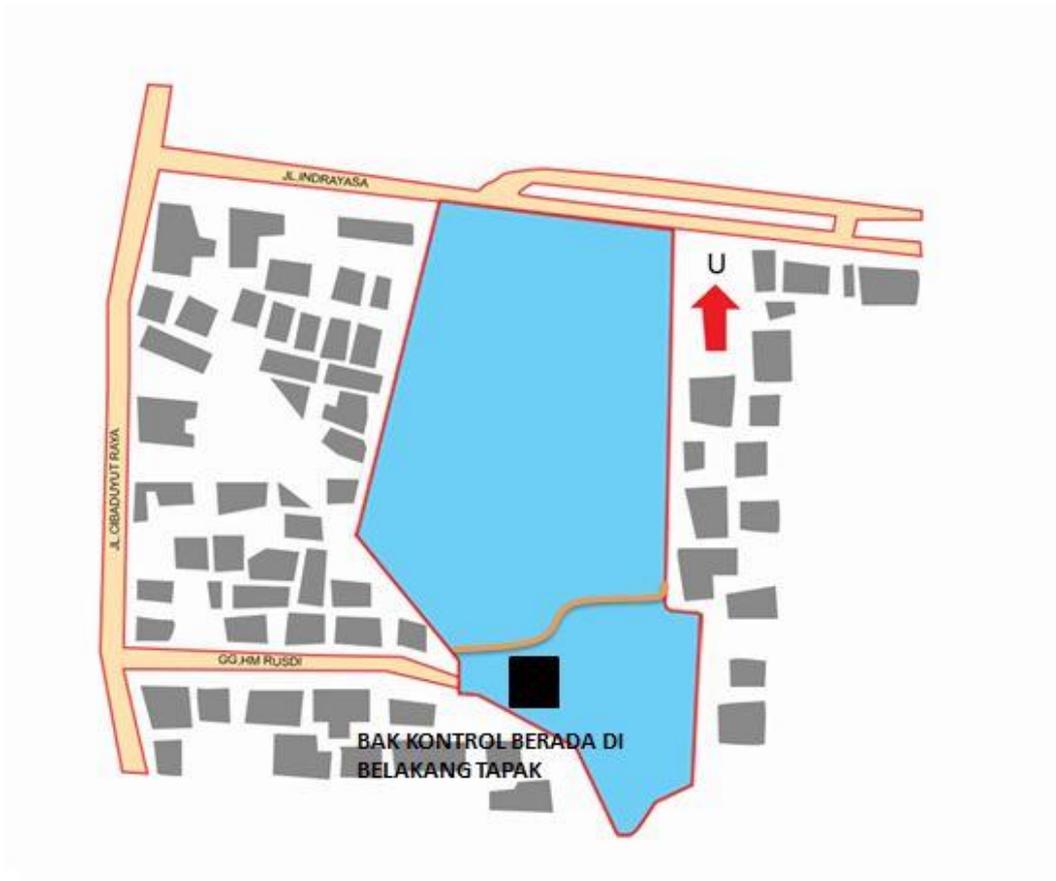


Gambar 3.43 Analisis Kontur dan Drainase

(Sumber : Analisis Kontur dan Drainase)

Data :

Lokasi tapak berkontur, kontur yg lebih tinggi terdapat di bagian Utara terdapat drainase di jalan Indrayasa dan jalan Cibaduyut Raya, drainase tertutup karena adanya pertokoan sepanjang jalan



Gambar 3.44 Respon Desain Kontur dan Drainase

(Sumber : Analisis Kontur dan Drainase)

Respon Desain :

Drainase tetap tertutup tapi lubang bukaan untuk air masuk lebih banyak.

Adanya ruang terbuka hijau akan berguna sebagai resapan air sehingga menghindari terjadinya banjir

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

9. Analisis dalam sirkulasi dalam Tapak dan Respon Desain



Gambar 3.45 Sirkulasi dalam Tapak

(Sumber : Analisis Kontur dan Drainase)

Data :

Sirkulasi terbagi menjadi dua sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki. Sirkulasi kendaraan terdiri dari mobil, motor, mobil pemasuk barang, bus pariwisata, dan truk sampah. Sirkulasi pejalan kaki terdiri dari pengunjung, pengelola, dan penjual.

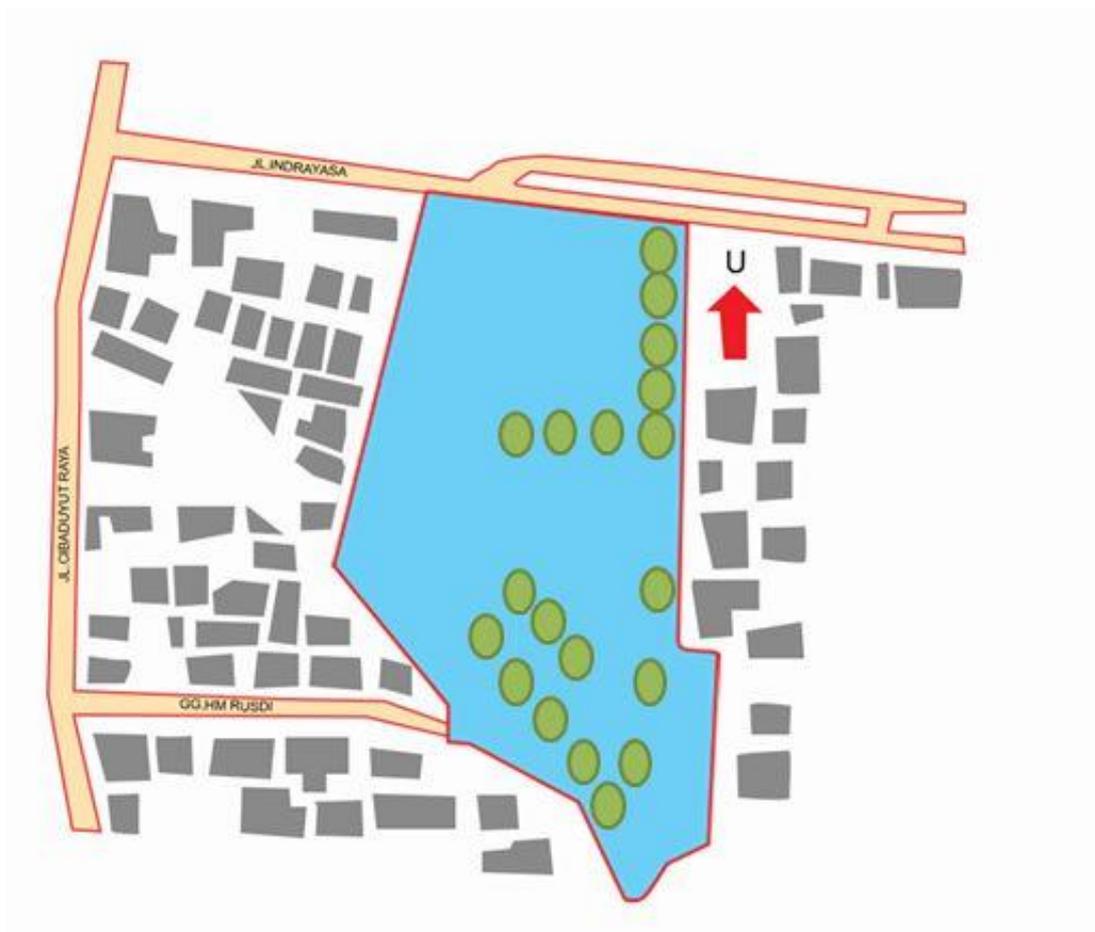
Respon Desain :

Berdasarkan analisis lokasi sirkulasi kendaraan akan memakai sirkulasi linear karena dilihat dari bentuk tapak dan sesuai kebutuhan. Sirkulasi linear adalah pergerakan padat bila panjang jalan tak terbatas

Memasukan pedestrian sepanjang jalan menuju entrance untuk pejalan kaki dan sekitar bangunan

Untuk Gg. HM Rusdi akan dijadikan jalan khusus untuk servis

10. Analisis Vegetasi dan Respon Desain



Gambar 3.46 Analisis Vegetasi

(Sumber : Analisis Pribadi, 2017)

Data :

Terdapat titik-titik existing pada tapak, berupa pohon tajuk dan ketapang.

Kelebihan :

Tidak terlalu banyak menambahkan vegetasi, karena sudah lumayan banyak vegetasi yang erdapat di tapak

Kekurangan :

Vegetasi yang terdapat di tapak tidak teratur

Respon Desain :



Gambar 3.47 Respon Desain Vegetasi

(Sumber : Analisis Pribadi, 2017)



Gambar 3. 48 Pohon-pohon yang Terdapat di Tapak untuk Respon Desain

(Sumber :Analisis Pribadi,2017)

Ditambahkan pohon disekeliling lokasi tidak hanya berfungsi untuk vegetasi sebagai buffer tetapi berfungsi juga untuk merindangi lokasi karena mixed use 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.

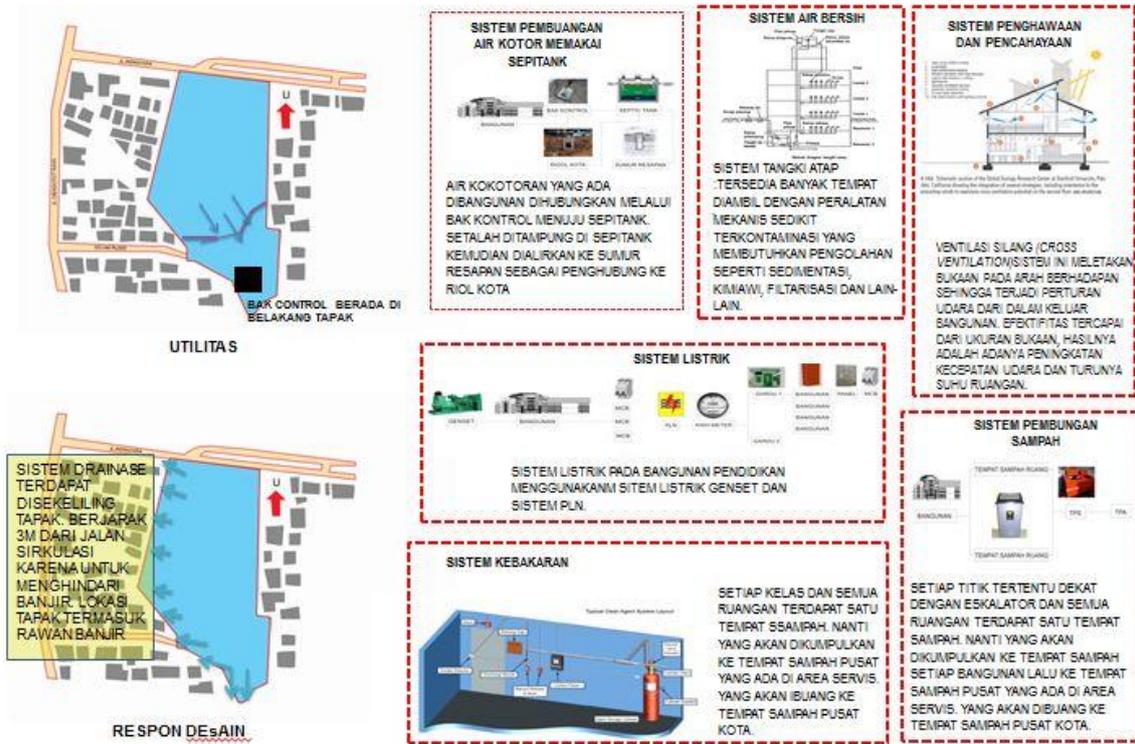
Memakai vegetasi sebagai penunjuk jalan. Vegetasi penunjuk jalan akan tanjung karena meredam suara dan debu. Pada bangunan akan memakai greze block wall sebagai peredam cahaya.



Gambar 3.49 Vegetasi Sebagai Respon Desain

(Sumber :Analisis Pribadi,2017)

11. Analisis Utilitas, :Listrik, Komunikasi dan Respon Desain



Gambar 3.50 Analisis Utilitas

(Sumber : Analisis Pribadi, 2017)

12. Zoning dan fungsi zoning



Gambar 3.51 Analisis Zoning

(Sumber : Analisis Pribadi, 2017)

- Area privat
Merupakan area dimana hanya pengelola yang dapat berkegiatan didalamnya
- Area publik
Merupakan area yang ditujukan untuk aktivitas pengunjung shopping mall dan pengunjung area wisata kuliner

3.7 Tanggapan Tampilan Bangunan

Massa bangunan pada dasarnya memiliki tiga bentuk dasar, yaitu persegi panjang dan lingkaran. Dengan penggabungan-penggabungan bentuk dasar, maka akan menciptakan suatu bentuk massa yang menarik berdasarkan icon Cibaduyut yaitu sepatu. Bentuk-bentuk dasar tersebut mengadopsi dari bentuk sepatu dan menyesuaikan site, agar dapat mengoptimalkan luas lahan dan karakter rekreasi yang di tampilkan.

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

Dasar pertimbangan :

- Karakter rekreasi yang ingin ditampilkan
- Jenis kegiatan yang diwadahi
- Nilai estetika bangunan

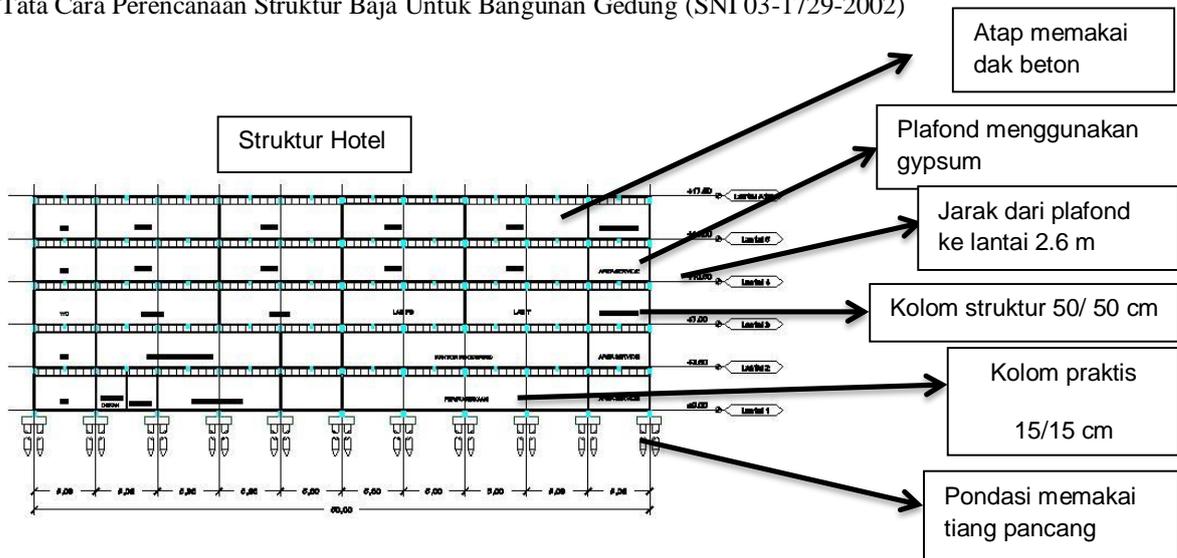
3.8 Tanggapan Struktur Bangunan

Konsep perancangan konstruksi mengambil konsep struktur didasarkan pada analisis kekuatan batas (ultimate-strength) yang mempunyai daktilitas cukup untuk menyerap energi gempa sesuai peraturan yang berlaku. Berbagai macam kombinasi pembebanan yang meliputi beban mati, beban hidup, beban angin, dan beban gempa dihitung dengan pemodelan struktur 3-D (space-frame). Mengambil konsep ini karena pada lokasi tapak rawan gempa dan konsep ini cocok dengan bangunan pendidikan. Karena bangunan pendidikan adalah bangunan tinggi yang membutuhkan keamanan yang cukup baik.

Berdasarkan :

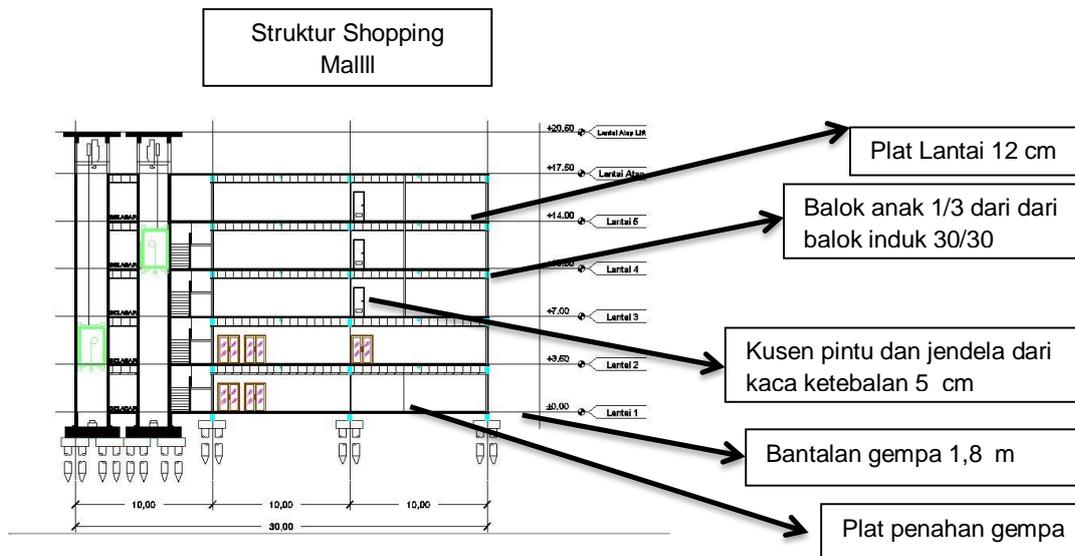
Peraturan dan Standar Perencanaan

1. Tata Cara Perhitungan Struktur Beton Untuk Bangunan Gedung (SNI 03-2847-1992) atau ACI 318-2005
2. Tata Cara Perencanaan Pembebanan untuk Rumah dan Gedung (SNI 03- 1727 1989-F) atau ASCE 10
3. Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa untuk Bangunan Gedung (SNI 03-1726-2002)
4. Tata Cara Perencanaan Struktur Baja Untuk Bangunan Gedung (SNI 03-1729-2002)



Gambar 3.52 Potongan Bangunan Hotel

(Sumber : Data Pribadi, 2017)



Gambar 3.53 Potongan Bangunan Shopping Mall

(Sumber : Data Pribadi, 2017)

3.9 Tanggapan Kelengkapan Bangunan (Utilitas)

- Sistem Jaringan Listrik

Sumber listrik utama pada perancangan bangunan ini ialah dari PLN yang terdapat pada panel utama, sedangkan untuk sumber cadangan listrik yang di butuhkan dari standby emergency power / genset.

- Sistem Jaringan Air Bersih dan Kotor
 - a. Instalasi air kotor
 - b. Instalasi Air Bersih
- Sistem penghawaan / pengkodisian udara

Menggunakan penghawaan alami dan buatan, kecuali koridor luar dan bagian-bagian tertentu yang hanya menggunakan penghawaan alami. Fungsi AC adalah : Sebagai pengatur suhu pengaruh kelembaban.

- Jaringan penerangan / pencahayaan

Dalam bangunan menggunakan penerangan alami dan buatan buatan. Pencahayaan alami pada void dengan menggunakan skylight sehingga juga memberi kesan luas dengan pencahayaan yang optimal di siang hari. Sedangkan pencahayaan buatan menggunakan pencahayaan buatan seperti lampu-lampu yang digunakan.

- 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.

- Pengelolaan sampah
Pemisahan sampah organik dan non organik

- Instalasi pemadam kebakaran

a. Fire protection system

Untuk pencegahan kebakaran aktif pada bangunan menggunakan smoke detector, springkler, fire extinguisher dan fire hydrant yang ditempatkan disetiap lantai bangunan.

Untuk pencegahan kebakaran pasif, setiap lantai pada bangunan

b. Tangga darurat

Untuk tangga darurat letak maksimum tangga darurat terhadap ruang terjauh adalah 25 m, dindingnya harus dapat menahan api selama 2 jam dan pintu darurat harus dapat menahan api selama 1,5 jam. Untuk jumlah tangga darurat disarankan ada dua buah dengan lebar minimal 1,20 m.