BAB 3
TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

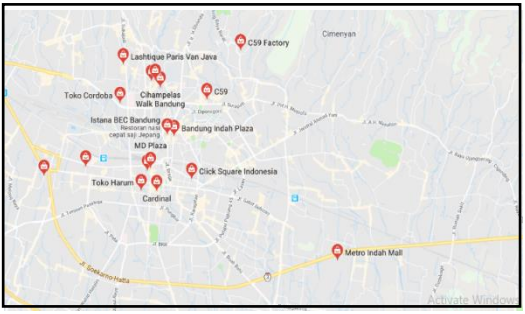
3.1. Analisis dan Sintesis Lokasi/Tapak

3.1.1 Latar Belakang Lokasi

Pemilihan lokasi perancangan yang berada pada Kawasan Gedebage yang mengacu pada Pusat Pelayanan Wilayah Kota Bandung berdasarkan RTRW Kota Bandung Tahun 2011-2031.

Berdasarkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Bandung Tahun 2014-2018, pusat pemerintahan Kota Bandung akan dipindahkan ke Kawasan Gedebage. Pemindahan tersebut bertujuan untuk mengurangi tingkat kemacetan yang terjadi di Bandung Tengah dan mendistribusikan aktivitas dan pergerakan menuju Bandung Timur (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan).

Pemilihan lokasi juga didukung karena minimnya shopping mall yang berada di kawasan bandung timur. Menurut Asosisasi Pengelola Pusat Belanja Indonesia (APPBI) menyebutkan bahwa saat ini terdapat pusat perbelanjaan yang berada di Jawa Barat dengan sebanyak 25 pusat perbelanjaan di Kota Bandung. Namun, pusat perbelanjaan yang berada di Bandung sebagian besar berada di wilayah tengah Kota Bandung. Sementara di wilayah timur memiliki pusat perbelanjaan yang terbatas.



Gambar 3.1 Penyebaran Pusat Perbelanjaan di Bandung
Sumber: Google Maps, 2018

Berdasarkan penjelasan di atas, kawasan gedebage akan menjadi pusat kegiatan pemerintahan, perekonomian dan jasa sehingga membutuhkan shopping mall sebagai fasilitas komersial.

3.1.2. Penetapan Lokasi

Site merupakan salah satu faktor yang menentukan keberhasilan suatu rancangan *shopping mall*. Adapun analisis SWOT kawasan Gedebage, lokasi perancangan *shopping mall* (RTBL gedebage, Bandung) , yaitu:

a. Strength

- Secara fisik, karakter lahan Wilayah Gedebage (terutama Kawasan Induk Gedebage) relatif datar sehingga cocok untuk pengembangan pusat perkotaan dengan keanekaragaman fungsi (mix-used);
- Aspek jaringan jalan, Wilayah Gedebage diapit oleh dua jalan arteri primer Kota Bandung yang terhubung dengan kota/kabupaten di sekitarnya (Kabupaten Sumedeng, Kabupaten Bandung, Kota Cimahi dan sebagainya), sehingga memiliki aksesibilitas yang sangat tinggi;
- Aspek transportasi publik, Wilayah Gedebage dilalui oleh jalur kereta api antar Provinsi/Kota/Kabupaten yang didukung oleh adanya Terminal Peti Kemas serta rencana Terminal Terpadu;
- Penggunaan lahan Kawasan Induk gedebage berupa lahan belum terbangun yang didominasi oleh fungsi pertanian/persawahan (nonperkotaan), sehingga berpotensi untuk dikembangkan sebagai pusat pelayanan Kota Bandung

yang akan didukung dengan berbagai fasilitas dan fungsi baru;

- Pertumbuhan perekonomian Wilayah Gedebage cenderung meningkat, terlihat dengan semakin meningkatnya pembangunan, terutama di sepanjang Jl.Soekarno-Hatta.

b. Weakness

- Kepemilikan lahan dalam Kawasan Induk Gedebage telah didominasi oleh pihak swasta (private sector), hal tersebut akan mempengaruhi kebutuhan lahan untuk rencana pengembangan kawasan pusat pemerintahan (dari kota tua Alun-alun ke Gedebage), sehingga dibutuhkan adanya kesepakatan dan kerja sama antar pihak terkait;
- Pengelolaan dan pelayanan Terminal Peti Kemas pada saat ini belum optimal;
- Belum terealisasinya rencana PLTSa di Wilayah Gedebage serta belum terdapatnya TPS khusus yang menyebabkan munculnya beberapa titik lokasi pembuangan akhir sampah;
- Pelayanan jaringan air bersih dari PDAM kurang memadai, dimana air bersih pada area permukiman masih dikelola oleh warga setempat;
- Kawasan Induk Gedebage berada pada lokasi titik rawan banjir serta struktur tanah yang berupa Tanah Lempung Ekspansif, dengan karakteristik tanah yang sulit menyerap dan mengeluarkan air;
- Kapasitas dan daya tampung infrastruktur jalan kurang memadai (terlihat dari lebar jalan yang tidak sesuai dengan standar kelas jalan berdasarkan RTRW Kota Bandung);
- Kurangnya fasilitas pendukung perkotaan, seperti pendidikan, kesehatan dan sebagainya;
- Kurang terkendalinya pertumbuhan dan pembangunan yang terjadi di Jl. Soekarno-Hatta, sehingga menyebabkan menurunya kualitas lingkungan/jalan, hilangnya karakter jalan serta

gangguan transportasi yang menyebabkan terjadinya kemacetan pada jam tertentu.

c. *Opportunity*

- Adanya rencana Jalur Monorail dan Kereta Cepat yang akan melalui kawasan ini akan meningkatkan aksesibilitas menuju kawasan sekaligus meningkatkan daya tarik dan nilai lahan kawasan;
- Adanya rencana pengembangan dari beberapa pihak swasta (private sector) di Kawasan Induk Gedebage, seperti PT Summarecon Agung Tbk (Perencanaan Kawasan Mandiri/Township), PT Kreasi Maju Bersama (Perencanaan Kawasan Terpadu), dan Pengembangan Perumahan Bumi Adipura;
- Adanya kebijakan dari Pemerintah Kota yang akan memindahkan kantor pemerintahan kota dari kawasan kota tua Alun-alun ke Gedebage.

d. *Threat*

- Wilayah Gedebage tidak termasuk dalam zona/kawasan rawan pergerakan tanah (gempa) tetapi rawan terkena rambat gelombang gempa karena mengandung tingkat sedimentasi yang tinggi;
- Belum terdapatnya rencana mitigasi bencana (antisipasi bencana ledakan Kilang Minyak dan Limbah B3 dari Depot Pertamina).

Dari analisis SWOT di atas dapat disimpulkan bahwa kekuatan dan peluang dalam perencanaan dan perancangan suatu bangunan di kawasan tersebut dapat menjadi pendukung pembangunan shopping mall dengan adanya kemudahan aksesibilitas menuju lokasi perancangan dan meningkatnya perekonomian masyarakat setempat. Namun, kelemahan dan ancaman dapat diatasi dengan mengkoordinasikan kepada pemilik tanah mengenai kepemilikan lahan,

mengkoordinasikan mengenai TPS dan PDAM di wilayah tersebut kepada pemerintah, dan merancang bangunan dengan struktur dan konstruksi yang mempertimbangkan kondisi tanah dan titik lokasi gedebage karena lokasi ini rawan terkena rambatgelombang gempa.

Adapun pertimbangan pemilihan site untuk bangunan shopping mall dapat dilakukan berdasarkan kriteria sebagai berikut:

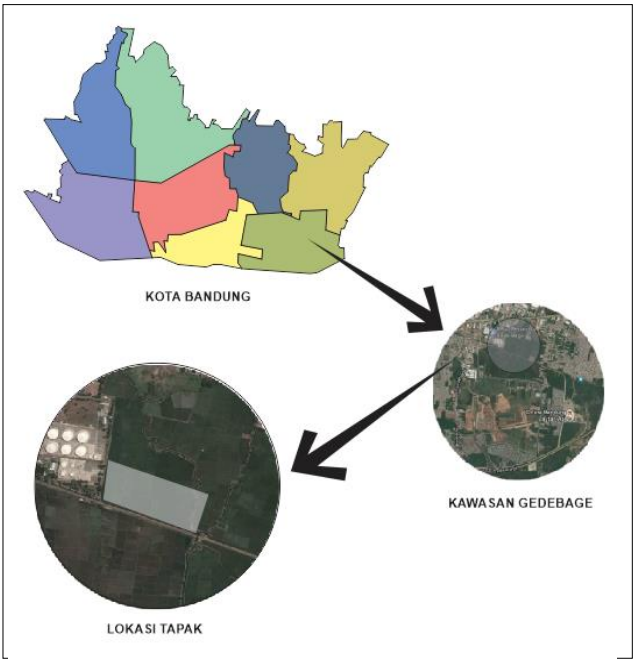
Tabel 3.1. Analisis pertimbangan pemilihan *site*

No	Kriteria	Analisa	Nilai
1	Site memungkinkan untuk dibangun.	Pemilihan lokasi di Kawasan Gedebage mengacu pada RTRW Kota Bandung 2011 – 2031 dan RDTR Kota Bandung, yaitu Kawasan Gedebage ditetapkan sebagai salah satu Pusat Pelayanan Wilayah Kota Bandung. Berdasarkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Bandung Tahun 2014-2018, pusat pemerintahan Kota Bandung akan dipindahkan ke Kawasan Gedebage. Pemindahan tersebut bertujuan untuk mengurangi tingkat kemacetan yang terjadi di Bandung Tengah dan mendistribusikan aktivitas dan pergerakan menuju Bandung Timur (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan).	100
2	Lokasinya harus berada/dekat jalan-jalan utama dan pusat-pusat kota sehingga	lokasinya strategis, dekat dengan perumahan dan permukiman, dan dapat dijangkau dengan kendaraan umum. Namun, untuk menuju	80

	dapat menimbulkan image baru pada sebuah kota	ke pusat kota Bandung membutuhkan waktu yang tidak sebentar.	
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, memungkinkan adanya pembangunan shopping mahh di kawasan gedebage tepatnya di titik blok G.2.6 yang sesuai dengan RDTR dengan peruntukkan sebagai lahan komersil.	100
4	Potensial bagi pengembangan pariwisata dan bisnis	Berdasarkan RDTR Kota Bandung, lokasi ini berada pada blok perdagangan dan jasa. Kawasan ini pun diperuntukan sebagai kawasan yang menjadi daya tarik wisata karena adanya pengembangan pada blok-blok lain yang berdekatan dengan blok perancangan.	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
6	Adanya fasilitas pendukung infrastruktur	Fasilitas yang akan dibangun yaitu *flyover*, jalan arteri sekunder kota dan jalur *highseed railway*.	100

3.1.3. Kondisi Fisik Lokasi

3.1. Kondisi Eksisting



Gambar 3.2 Lokasi Perancangan *Shopping Mall*
Sumber : Dokumentasi Perancang, 2018

Lokasi perencanaan dan perancangan yaitu di Kawasan Gedebage, Jawa Barat. Lokasi perancangan berada pada pengembangan jalan lokal sekunder dan arteri sekunder kota. Lokasi ini pun berada dekat dengan perumahan, permukiman dan hotel sehingga menjadikan lokasi ini sebagai lokasi yang strategis.

3.1.3.2. Kondisi Fisik Alami Gedebage

Berikut kondisi fisik alami kawasan Gedebage berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan :

a. Topografi

Secara umum kawasan Gedebage terletak pada ketinggian 666 meter di atas permukan laut, memiliki ketinggian yang relatif datar dengan kecenderungan dari arah utara ke selatan yang semakin menurun. Kawasan perencanaan berada pada titik tertinggi di kawasan Gedebage, yaitu 670 meter.

b. Geologi

Berdasarkan studi kesesuaian lahan yang dilakukan oleh Direktorat Tata Lingkungan di wilayah Gedebage, diperoleh gambaran kondisi geologinya terdiri dari jenis lempung lanauan, lapisan gambut, lapisan pasir, dan lempung pasiran. Jenis tanah yang tersebar di kawasan ini umumnya berupa tanah alluvial. Jenis tanahnya lembek karena merupakan rawa-rawa. Kawasan yang struktur geologinya merupakan lempung lanuan hingga lempung, dan pada kedalaman tertentu dijumpai gambut, kurang menguntungkan bagi bangunan berat atau tinggi. Tetapi hal ini dapat diatasi dengan kemajuan teknologi di bidang konstruksi. Lebih rinci, jenis tanah yang terbesar di wilayah ini adalah sebagai berikut:

1. Pengamatan permukaan

   Dataran aluvial landai, alur sungai berkelok, tanggul alam sungai, sewaktu-waktu dapat terjadi banjir. Daerah bekas dasar danau, daerah rawa dengan kedalaman sedang sampai dangkal, dengan kondisi air sungai yang tergenang.

2. Pengamatan bawah permukaan

- Sampai kedalaman 2,5 meter, terdiri dari lempung lanauan dan pasiran, mengandung material bahan organik, bersifat lunak dan lembek.
- Sampai kedalaman 10,55 meter, terdiri dari lempung organik, gambut, dan lempung gambutan, kandungan bahan organic tinggi.
- Sampai kedalaman 17,25 meter, tanah dengan kekerasan sangat keras/kaku.

3. Masalah geologi dan geologi teknik

Kondisi morfologi aluvial yang landai akan menyebabkan banjir di musim hujan dan hambatan dalam sistem sanitasi. Tebalnya tanah lunak lempung organik dan gambut akan berpengaruh pada penentuan letak pondasi, serta kedalaman tanah lembek lebih dari 40 meter akan mengakibatkan biaya pondasi tinggi.

c. Hidrologi

Dilihat dari hidrologi kawasan Gedebage, secara umum kawasan Gedebage merupakan endapan yaitu endapan talus dan endapan danau. Kawasan perencanaan termasuk endapan talus. Potensi hidrologi yang dapat dimanfaatkan sebagai acuan dalam sistem pengairan dan drainase adalah keadaan permukaan air tanah yang relatif rendah, yaitu sekitar 5-10 meter. Sungai yang melalui kawasan ini adalah Sungai Cisaranten Kidul, yang mengalir dari arah utara ke selatan, melalui daerah persawahan dekat komplek Riung Bandung. Dengan adanya sungai yang melalui kawasan dan kondisi tapak yang

rencah maka kawasan perencanaan menjadi daerah yang rawan banjir. Pada musim hujan, beberapa sungai di Gedebage meluapkan airnya hingga banjir, namun pada musim kemarau umumnya sungai-sungai tersebut tidak kering sekali, hanya berkurang debit aliran airnya.

Oleh karenanya, beberapa pendekatan perencanaan kawasan terkait dengan kondisi tersebut adalah sebagai berikut.

a. *Integrated surface water-groundwater planning and management*;
b. *Smart growth*; dan
c. Adaptasi *sustainable urban drainage system*.

Adapun untuk mencapai rekomendasi yang tepat untuk perencanaan kawasan Gede Bage, dibutuhkan kajian lebih lanjut mengenai beberapa hal sebagai berikut.

a. Pemetaan kerucut air tanah;
b. Pemetaan potensi genangan;
c. Perkiraan rencana ekstraksi air tanah untuk kebutuhan domestik, jasa, maupun industri - komparasi dengan rencana jumlah penduduk dan bangkitan kawasan; dan
d. Kajian pengelolaan terpadu pemanfaatan sumber daya air, pengelolaan sedimen dan limbah.

3.1.4. Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat

Berikut peraturan bangunan berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Gedebage:

- Luas Lahan : 35.875 m2 = 3,5875 Ha
- Koefisien Dasar Bangunan : 60%
- Luas bangunan maksimum : 60% x 35.875 m^2 = 21525 m^2

- Koefisien Lantai Bangunan : 8 = 8 x 35.875 m^2 = 287.000 m^2
- Jumlah lantai : $\frac{287.000}{23.318}$ = 12 lantai
- Koefisien Dasar Hijau : 20%
- Luas penghijauan minimum : 20% x 35.875 m^2 = 7.175 m^2
- KTB : 66%
- GSB : 7 Meter

3.1.5. Tanggapan Fungsi

Shopping mall di Gedebage ini di bangun bagi segala kalangan baik kalangan menengah bawah maupun kalangan menengah atas. Shopping mall ini dibangun untuk mewadahi kebutuhan masyarakat Gedebage dan sekitarnya baik kebutuhan sandang, pangan, papan maupun kebutuhan lainnya.

Adapun pewadahan aktivitas, jumlah kebutuhan ruang, organisasi ruang, dan pemintakatan ruang/zoning pada bangunan *shopping mall* adalah sebagi berikut:

3.1.5.1. Pewadahan Aktivitas

- Luas Pelayanan

  Shopping mall ini yang menjadi tempat transaksi perbelanjaan yang menjual barang dalam partai kecil atau per satuan barang atau disebut juga toko eceran dengan luas lahan 35875M2 (3,5875 Ha) dengan skala pelayanan 238.352 penduduk Gedebage berdasarkan RTBL kota Bandung yang termasuk dalam jenis *Regional Shopping Centers* dengan luas areal antara 27.870 – 92.900 m2 dengan skala pelayanan antara 150.000 – 400.000 penduduk.

- Total Kebutuhan Ruang

Kelompok Aktivitas Utama

Tabel 3.2. Total Luas Kebutuhan Ruang Retail Store

Nama ruang	Kapasitas	Jumlah ruang	Standar luas (m2)	Total Luas (m2)	Sumber/ Ket.
Retail Store					
Retail Store Besar		13	150	1950	SB

Retail Store Sedang	27	100	2700	SB
Retail Store Kecil	40	50	2000	SB
Jumlah			6650	

Tabel 3.3. Total Luas Kebtutuhan Ruang Cinema

Nama ruang	Kapasitas	Jumlah ruang	Standar luas (m2)	Total Luas (m2)	Sumber/ Ket.
Lobby dan ruang tunggu	100	1	1.2m2/orang	120	TSS
Ruang Penonton	100	5	160	800	DA
Ruang Proyektor		1	20m2/unit	20	TSS
Ruang Tiket			10%lobby	12	Asumsi
Kasir Makanan			15%lobby	18	Asumsi
Dapur				15	Asumsi
Ruang Karyawan	40	1	1.5	60	Asumsi
Ruang Pengelola dan Ruang Rapat				100	
WC Pria		4	19.5 m 2	78	
WC Wanita		6	19.5 m 2	117	
Gudang			30	30	
Koridor			20%	274	
Jumlah				1644	

Tabel 3.4. Total Luas Kebtutuhan Ruang Game Centre

Nama ruang	Kapasitas	Jumlah ruang	Standar luas (m2)	Total Luas (m2)	Sumber/ Ket.
Area permainan		1		500	
Sirkulasi			20%	100	Asumsi

		Area Permainan		
Ruang Tiket		10% Area Permainan	50	Asumsi
Gudang		30	30	
Jumlah			680	

Tabel 3.5. Total Luas Kebutuhan Ruang Book Store

Nama ruang	Kapasitas	Jumlah ruang	Standar luas (m2)	Total Luas (m2)	Sumber/ Ket.
Area Belanja			2000	2000	
Sirkulasi			30%Area Belanja	600	Asumsi
Gudang			30	30	
Jumlah				2630	

Tabel 3.6. Total Luas Kebutuhan Ruang Departement Store

Nama ruang	Kapasitas	Jumlah ruang	Standar luas (m2)	Total Luas (m2)	Sumber/ Ket.
Area Belanja		1	1500	2000	DA
Sirkulasi			25%Area Belanja	500	TSS
Jumlah				2500	

Tabel 3.7. Total Luas Kebutuhan Ruang Supermarket

Nama ruang	Kapasitas	Jumlah ruang	Standar luas (m2)	Total Luas (m2)	Sumber/ Ket.
Area Belanja		1	400	600	DA
Sirkulasi			25%Area Belanja	150	TSS
Jumlah				750	

Tabel 3.8. Total Luas Kebutuhan Ruang Foodcourt

Nama ruang	Kapasitas	Jumlah ruang	Standar luas (m2)	Total Luas (m2)	Sumber/ Ket.
Retail Foodcourt		20	24	480	
Area Makan		1	1000	1000	
Sirkulasi			30%area makan	300	
	Jumlah			1780	

Tabel 3.9. Total Luas Kebutuhan Ruang Restoran

Nama ruang	Kapasitas	Jumlah ruang	Standar luas (m2)	Total Luas (m2)	Sumber/ Ket.
Ruang makan	50 meja		6,25 m 2 / meja	312.5	
Kasir	2	1	3	3	
Dapur			30	30	
Gudang			15	15	
Sirkulasi			30%ruang makan	93.75	
Unit Restoran		12		5451	
	Jumlah			5905.25	

Berdasarkan tabel besaran ruang di atas, maka diperoleh area perdagangan:

Tabel 3.10. Total Luas Jumlah Area Perdagangan

Jenis Ruang	Luas (M2)
Retail Store	6650
Anchor Tenant	15889.25
Jumlah Area Perdagangan	22539.25

Kelompok Aktivitas Pengelola

Tabel 3.11. Total Luas Kelompok Aktivitas Pengelola

Nama Ruang	Kapasitas	Jumlah ruang	Standar luas (m2)	Total Luas (m2)	Sumber/ Ket.
Ruang *General Manager*		1			
Ruang Kerja	1 orang		25	25	DA
Ruang Tamu	2 orang		12	12	DA
Ruang Sekretaris	1 orang		25	25	DA
Ruang *Manager Office Operation*	1 orang	1	20	20	DA
Ruang *Manager Building Operation*	1 orang	1	20	20	DA
Ruang Kepala Divisi(Kadiv.)					
Ruang Kadiv. *General Affair*	1 orang		20	20	DA
Ruang Kadiv. *Marketing*	1 orang		20	20	DA
Ruang Kadiv. *Finance & Accounting*	1 orang		20	20	DA
Ruang Kadiv. *Costumer Service*	1 orang		20	20	DA
Ruang Kadiv. *Security and Parking*	1 orang		20	20	DA
Ruang Kadiv. *Housekeeping*	1 orang		20	20	DA
Ruang Kadiv. *Engineering*	1 orang		20	20	DA
Ruang Kadiv. *Entertaining*	1 orang		20	20	DA
Ruang Kepala Seksi					
Ruang Kepala Seksi *Finance*	1 orang		12	12	DA
Ruang Kepala Seksi *Accounting*	1 orang		12	12	DA
Ruang Kepala Seksi *Housekeeping*	1 orang		12	12	DA

Ruang Kepala Seksi *Gardener*	1 orang	12	12	DA
Ruang Kepala Seksi Sipil	1 orang	12	12	DA
Ruang Kepala Seksi *Security*	1 orang	12	12	DA
Ruang Kepala Seksi *Parking*	1 orang	12	12	DA
Ruang Kepala Seksi Mekanikal	1 orang	12	12	DA
Ruang Kepala Seksi Elektrikal	1 orang	12	12	DA
Ruang Kepala Seksi AC	1 orang	12	12	DA
Ruang Kepala Seksi *Elevator*	1 orang	12	12	DA
Ruang Staff				
Ruang Staff *General Affair*	10 orang	2	20	DA
Ruang Staff *Marketing*	5 orang	2	10	DA
Ruang Staff *Finance & Accounting*	4 orang	2	8	DA
Ruang Staff *Costumer Service*	8 orang	2	16	DA
Ruang Staff *Security and Parking*	90 orang	2	180	DA
Ruang Staff *Housekeeping*	60 orang	2	120	DA
Ruang Staff *Engineering*	30 orang	2	60	DA
Ruang Staff *Entertaining*	20 orang	2	40	DA
Luas Total			848	
Ruang Rapat		5%Luas Total	42.4	Asumsi

WC Laki-laki					
Wastafel	4	1	0.743	2.972	DA
Toilet		6	1.2	7.2	DA
Urinal		4	0.36	1.44	DA
Sirkulasi			30%	3.4836	
WC Wanita					
Wastafel	4	1	0.743	2.972	DA
Toilet		6	1.2	7.2	DA
Baby Room		1	2	2	DA
Sirkulasi			30%	3.6516	Asumsi
Pantry		5 unit	20	100	Asumsi
Ruang Istirahat			5%Luas Total	42.4	DA
Sirkulasi			20%Luas Total	169.6	DA
Jumlah				1233.4	

Kelompok Aktivitas Pelayanan

Tabel 3.12. Total Luas Kelompok Aktivitas Pelayanan

Nama ruang	Kapasitas	Jumlah ruang	Standar luas (m2)	Total Luas (m2)	Sumber/ Ket.
Lobby Entrance		2	200	400	Asumsi
Mushalla	50	1	1.5/orang	75	Asumsi
Tempat Wudhu (LdanP)		2	5	10	Asumsi
Pos Keamanan		4	4	16	Asumsi
Ruang Informasi		2	6	12	Asumsi
WC Pengunjung Laki-laki					
Wastafel	4	1	0.743	2.972	DA
Toilet		6	1.2	7.2	DA

Urinal		4	0.36	1.44	DA
Sirkulasi			30%	3.4836	
				15,095 6x 6unit (3lantai) = 90.573 6	
WC Pengunjung Wanita					
Wastafel	4	1	0.743	2.972	DA
Toilet		6	1.2	7.2	DA
Baby Room		1	2	2	DA
Sirkulasi			30%	3.6516	
				15.823 6x 6unit (3lantai) = 94.941 6	
	Jumlah			698.51 52 = 700	

Kelompok Aktivitas Pelengkap

Tabel 3.13. Total Luas Kelompok Aktivitas Pelengkap

Nama ruang	Kapasitas	Jumlah ruang	Standar luas (m2)	Total Luas (m2)	Sumber/ Ket.
Ruang ATM		10	2	20	Asumsi
Sirkulasi			10	10	
Kids Playground			300	300	
Sirkulasi			20%	60	
Amphiteater					

Taman/Tempat Santai/Ruang Terbuka Hijau	
Jumlah	390

Kelompok Aktivitas Pendukung

Tabel 3.14. Total Luas Kelompok Aktivitas Pendukung

Nama ruang	Kapasitas	Jumlah ruang	Standar luas (m2)	Total Luas (m2)	Sumber/ Ket.
Pelayanan Teknis					
Ruang Perawatan Bangunan		1	4	4	Asumsi
Ruang Penampungan Sampah		1	9	9	Asumsi
Ruang Pompa Air		2	3	6	Asumsi
Ruang Genset		1	72	72	Asumsi
Ruang *Panel Control*		1	3	3	Asumsi
R. PABX		1	12	12	Asumsi
R. AHU		9	12	108	Asumsi
R. Transform & MDP		1	18	18	Asumsi
R. SDP		3	6	18	Asumsi
Gudang Peralatan		1	9	9	Asumsi
Area Bongkar-muatBarang					
Ruang Bongkar Muat	5		12	60	DA
Ruang Parkir Truk	4		48	192	DA
Ruang kontrol	1		9	9	

Gudang	3	50	150
	Jumlah		411

Kelompok aktivitas Parkir

a) Parkir Pengunjung dan Penyewa :

Untuk perbandingan jumlah parkir mobil dan motor bagi pengunjung yaitu 1:5 dengan perhitungan sebagai berikut:

Jumlah Parkir Mobil = Jumlah Area Perdagangan / Standar Parkir

= 22539.25m^2 /60m^2

= 378 Unit

Jumlah Parkir Motor = Jumlah Parkir Mobil x 5

= 378 x 5

= 1890 Unit

b) Parkir Pengelola

Untuk perbandingan jumlah parkir mobil dan motor bagi pengelola di asumsikan 20%;80% dengan perhitungan sebagai berikut:

Diasumsikan bahwa pengguna mobil : motor = 20% : 80%

252 x 20% = 50 Mobil

252 x 80% = 202 Motor.

Berdasarkan perhitungan jumlah parkir di atas, maka diperoleh:

Tabel 3.15. Total Luas Kelompok Aktivitas Parkir

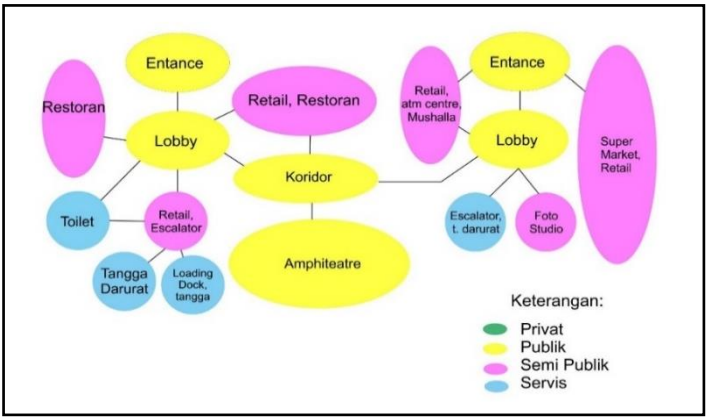
Nama ruang	Kapasitas	Jumlah ruang	Standar luas (m2)	Total Luas (m2)	Sumber/ Ket.
Parkir Mobil					
Parkir Mobil Pengunjung+Penyewa	378		13.5	5103	DA
Parkir Mobil Pengelola	50		13.5	675	DA

Parkir Motor				
Parkir Motor Pengunjung+Penyewa	1890	2	3780	DA
Parkir Motor Pengelola	202	2	404	DA
Parkir Bus	6	120	720	
Drop Off				
	Jumlah		10682	

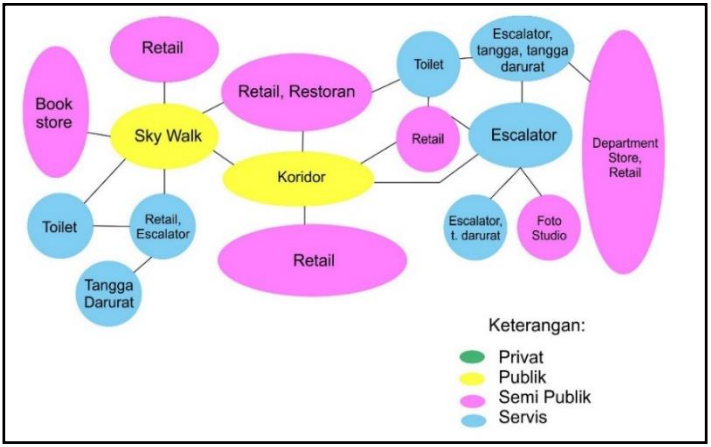
3.1.5.2. Organisasi Ruang

Organisasi Ruang Horizontal

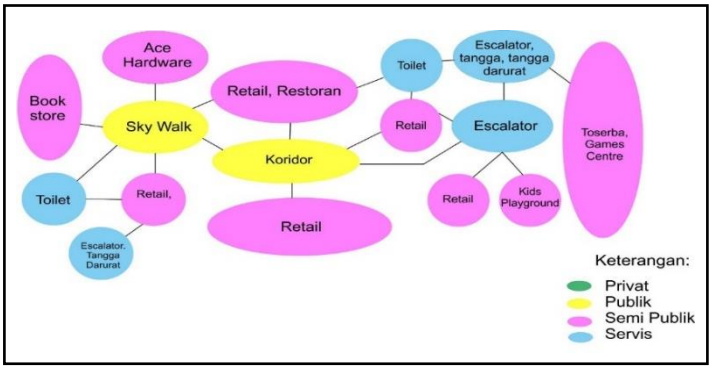
Organisasi ruang horizontal setiap lantai pada shopping mall Gedebage adalah sebagai berikut.



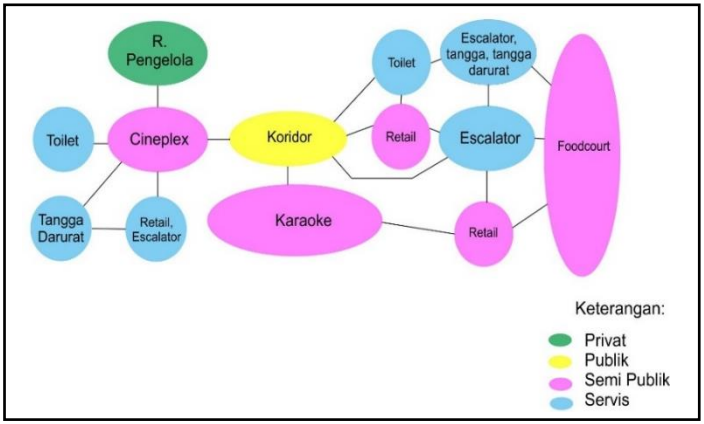
Gambar 3.3 Organisasi Ruang Lantai 1
Sumber : Dokumetasi Perancang, 2018



Gambar 3.4 Organisasi Ruang Lantai 2
Sumber : Dokumetasi Perancang, 2018

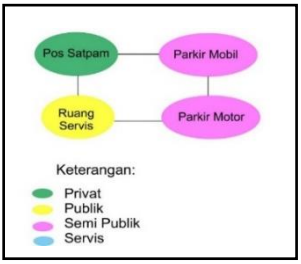


Gambar 3.5 Organisasi Ruang Lantai 3
Sumber : Dokumetasi Perancang, 2018



Gambar 3.6 Organisasi Ruang Lantai 4
Sumber : Dokumetasi Perancang, 2018

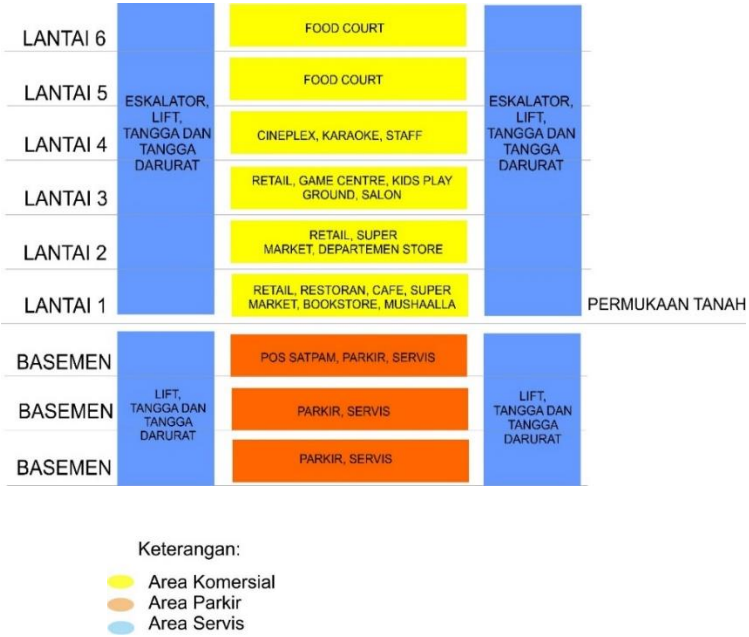
Basement



Gambar 3.7 Organisasi Ruang Lantai Basemen
Sumber : Dokumetasi Perancang, 2018

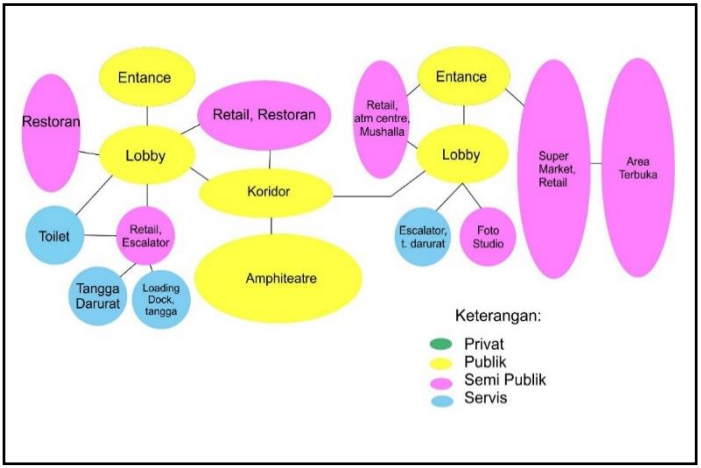
Organisasi Ruang Vertikal

Organisasi ruang horizontal setiap lantai pada shopping mall Gedebage adalah sebagai berikut.



Gambar 3.8 Organisasi Ruang Vertikal
Sumber : Dokumetasi Perancang, 2018

3.1.5.3. Pemintakatan Ruang/Zonning



Gambar 3.9 Pemintakatan/Zonning
Sumber : Dokumetasi Perancang, 2018

3.1.6. Tanggapan Lokasi (analisis site)

3.1.6.1. Analisis Potensi

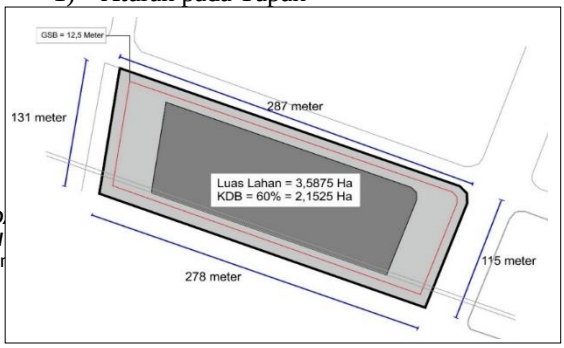
Berdasarkan RTRW Kota Bandung Tahun 2011-2031, Kawasan Gedebage merupakan kawasan yang sangat tepat sebagai lokasi perencanaan dan perancangan *shopping mall*. Hal ini dikarenakan lokasi di Kawasan ini ditetapkan sebagai salah satu Pusat Pelayanan Wilayah Kota Bandung berdasarkan. Alasan lain lokasi ini tepat sebagai lokasi *shopping mall* yaitu karena pusat pemerintahan Kota Bandung akan dipindahkan ke Kawasan Gedebage berdasarkan Rencana Pembangunan Jangka

Menengah Daerah (RPJMD) Kota Bandung Tahun 2014-2018,. Pemindahan tersebut bertujuan untuk mengurangi tingkat kemacetan yang terjadi di Bandung Tengah dan mendistribusikan aktivitas dan pergerakan menuju Bandung Timur (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan). Berikut merupakan lokasi perancangan shopping mall :

Gambar 3.10 Batas-batas Tapak Perancangan
Sumber : Dokumetasi Perancang, 2018

3.1.6.2. Permasalahan dan Respon Tapak

1) Aturan pada Tapak



Gambar 3.11 Aturan pada Tapak
Sumber : Dokumetasi Perancang, 2018

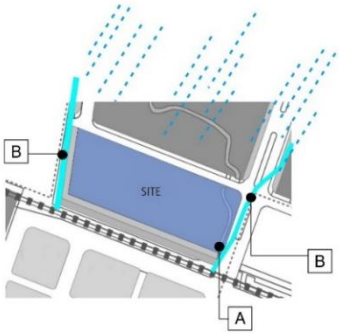
Aturan Pembangunan menurut peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung Tahun 2011-2031, sebagai berikut:

Tabel 3.16. Aturan wajib pada tapak

ATURAN WAJIB		
BLOK G.2.6		
Luas Blok	35.875 m^2	
Tata Guna Lahan	Perdagangan dan Jasa	
Fungsi Lantai Dasar (Mikro)	Komersial Retail	
KDB	60,0 %	21.525 m^2
KLB	5,50	197.313 m^2
KDH	20 %	7.175 m^2
KTB	66 %	

2) Analisis Drainase dan Kontur

ANALISIS

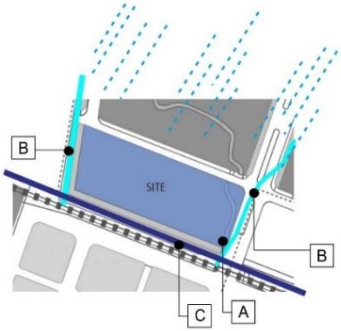


Keterangan:

Terdapat sungai dengan lebar 7-10 meter di dalam tapak

Tapak ini datar/tidak berkontur sehingga harus mengatur drainase dan aliran air hujan agar tidak terjadi banjir dan adanya genangan air di dalam tapak

DATA



Keterangan:

A SUNGAI 7-10 METER

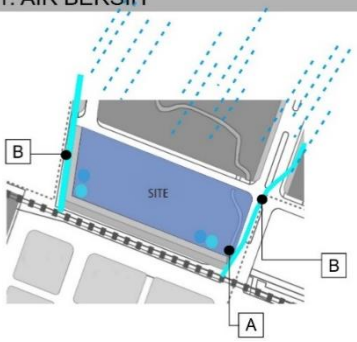
B SALURAN AIR BERSIH

C SALURAN DRAINASE

-kontur memiliki kemiringan landai

SINTESIS

1. AIR BERSIH



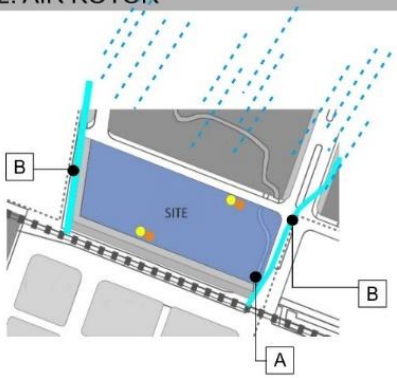
Keterangan:

- Sumur Tanah
- Bak Penampungan

Sumber air bersih berasal dari air PDAM . Air PDAM di alirkan bak penampungan kemudian dialirkan menuju bangunan.

SINTESIS

2. AIR KOTOR



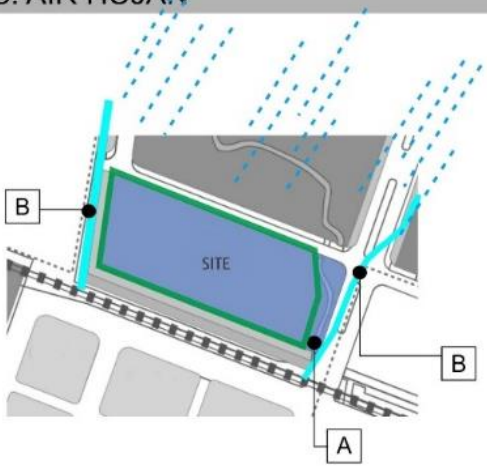
Keterangan:

- Septictank
- Bak Kontrol

Menurut Standar Nasional Indonesia (SNI) 03-2916-1992 tentang Spesifikasi Sumur Gali untuk Sumber Air Bersih, bahwa jarak horizontal sumur ke arah hulu dari aliran air tanah atau sumber pengotoran (bidang resapan/tangki septic tank) lebih dari 11 meter. Oleh karena itu, septictank dan bak kontrol diletakkan jauh dari sumber air bersih.

Air kotor dari WC langsung dialirkan septictank kemudian ke sumur resapan. Kemudian, untuk air kotor dari westafel atau lainnya dipisahkan kandungan minyaknya kemudian diolah lagi menjadi non-potable water untuk digunakan pada pemadam kebakaran atau penyiraman tanaman.

3. AIR HUJAN



Keterangan:

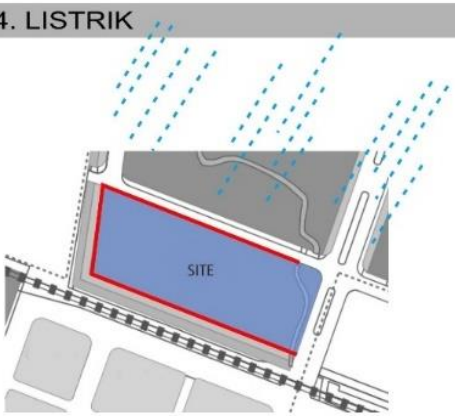
- Area Sumur Resapan

  - Karena kontur pada tapak landai maka Lahan pada bangunan ditinggikan dan lahan sekitar dibuat menurun agar mengurangi resiko air hujan mengalir ke bangunan.

  Adanya sumur resapan pada area tapak yang rendah sebagai tempat penampungan sementara air hujan akan masuk ke sigma tank di area sumur resapan di sekeliling bangunan.

  Air hujan yang ditampung di sigma tank akan digunakan untuk penyiraman tanaman dan flush pada bangunan.

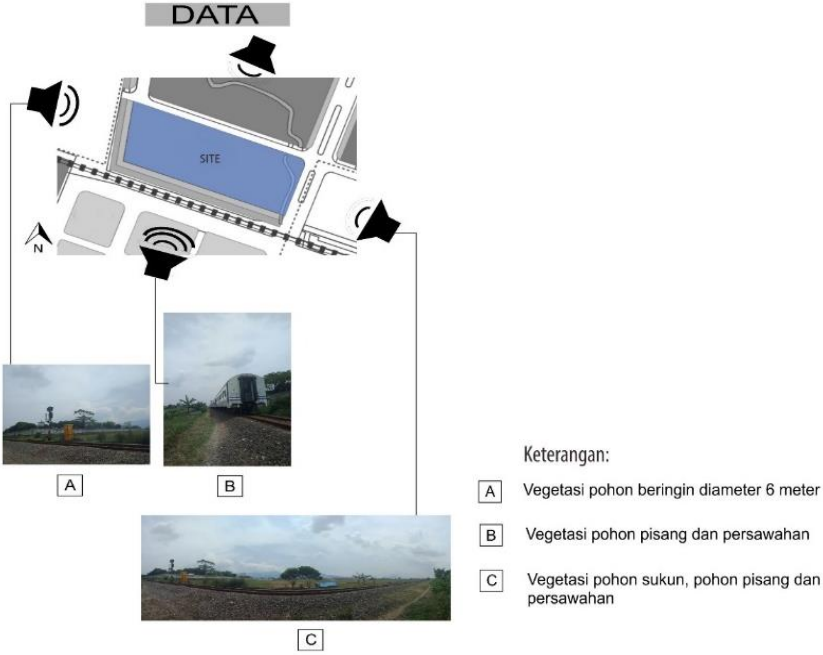
4. LISTRIK

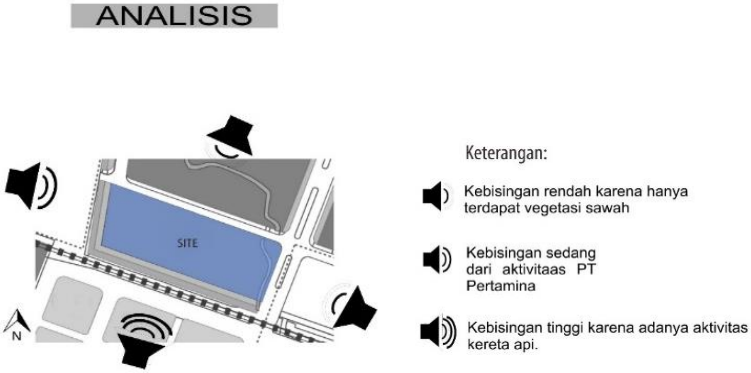


Keterangan:

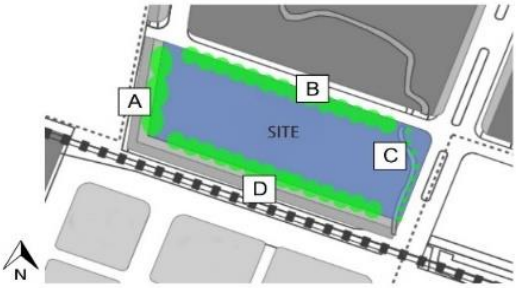
Jaringan listrik yang digunakan yaitu jaringan listrik bawah tanah.Hal ini karena jaringan listrik bawah tanah memiliki resiko kabel tertimpa pohon bisa dihilangkan sama sekali. Kerusakan akibat korsleting juga bisa diminalisir lantaran jaringan berada di dalam saluran khusus (ducting). Kabel yang digunakan pun memiliki spesifikasi tahan air, guncangan dan tekanan. Dengan demikian, faktor keselamatan bagi masyarakat yang berada di sekitar jaringan bisa lebih terjamin.

3) Analisis Kebisingan dan Vegetasi





SINTESIS



Keterangan:

A Vegetasi digunakan yaitu pohon palem untuk memberikan tanda pengarah pada jalan dan pembatas antara area yang bisa diakses dan tidak bisa diakses.

(pohon palem)

B
D

(pohon cemara)

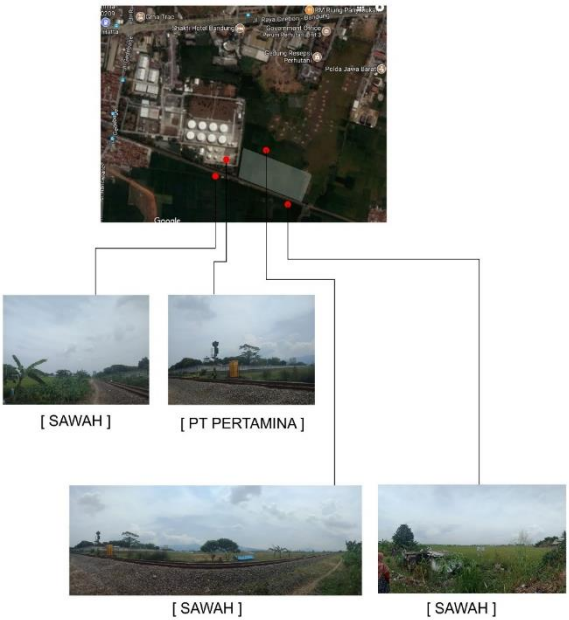
Vegetasi digunakan sebagai Buffer sekaligus vegetasi yang memberikan efek estetis dan penarik sehingga dapat menarik pengunjung untuk datang ke lokasi tapak. Vegetasi yang digunakan seperti pohon cemara dan pohon palem .

C Vegetasi yang digunakan yaitu vegetasi yang memberikan efek estetis nan indah dan cantik sehingga pengunjung yang berada diseberang sungai dapat menikmati keindahan pepohonan di seberangnya. Pohon yang digunakan yaitu pohon flamboyan (delonix regia) yang memiliki bunga warna merah dan kuning.

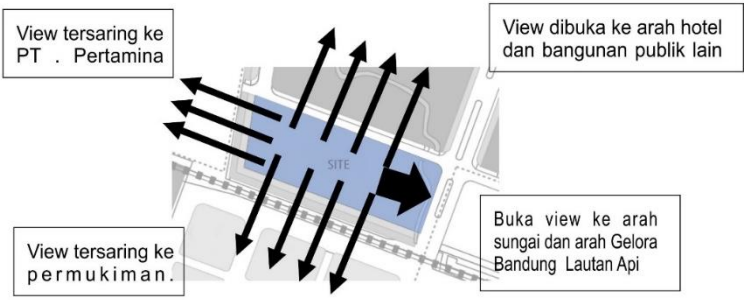
(pohon flamboyan)

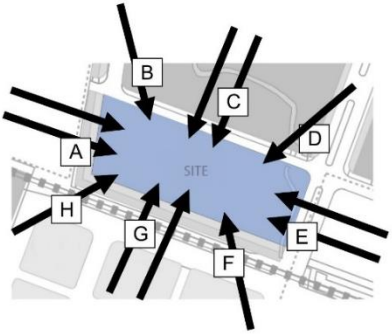
4) Analisis View dan Lingkungan

DATA



ANALISIS

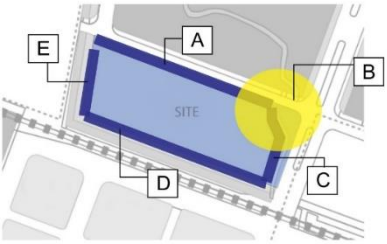




Keterangan:

Viem ke dalam tapak negatif karena view dari arah PT Pertamina dan permukiman
View ke dalam tapak positif karena view dari hotel grand cordela
View ke dalam tapak positif karena view dari hotel sakti
View ke dalam tapak positif karena view dari Polda Jabar
View ke dalam tapak positif
View ke dalam tapak positif karena view dari Gelora Bandung Lautan Api
View ke dalam tapak positif
View ke dalam tapak negatif karena view dari permukiman penduduk.

SINTESIS



Pemandangan ke dalam tapak dapat dimaksimalkan pada area A.
Fasad pada area A dapat dimaksimalkan sebagai penarik pengunjung.
Titik A ini pun akan menjadi *entrance* 1 menuju bangunan.

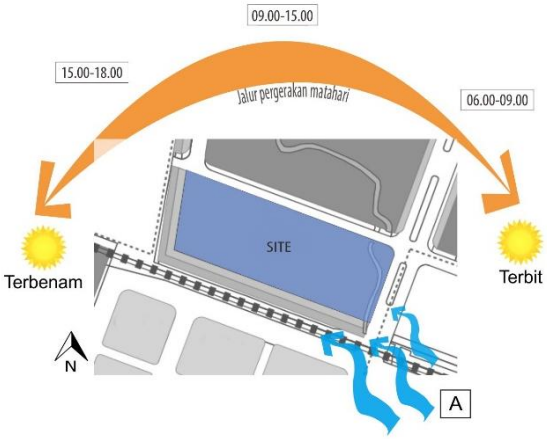
Pemandangan ke dalam tapak dapat dimaksimalkan pada area B.
Titik B akan menjadi vocal point utama bangunan karena akan adanya perencanaan perempatan jalan pada kawasan ini.
Titik B ini pun akan menjadi *entrance* 2 menuju bangunan.

View keluar tapak yang potensial terdapat pada area C karena adanya sungai yang berada di sisi timur.

Sedangkan area D dan F memiliki view kurang potensial sehingga dapat dijadikan area servis/area privat/semi publik

5) Analisis Lintasan Matahari dan Angin

DATA

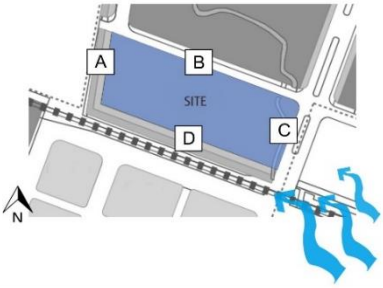


Keterangan:

- 06.00-09.00 : durasi cahaya matahari pagi
- 09.00-15.00 : durasi cahaya matahari siang
- 15.00-18.00 : durasi cahaya matahari siang

A angin bertiup dari arah tenggara dengan kecepatan 20-25km/jam = 4 knot.

ANALISIS



Keterangan:

A Daerah yang mendapat sinar matahari sore

B Daerah yang mendapat sinar matahari siang

C Daerah yang mendapat sinar matahari pagi

D Daerah yang mendapat sinar matahari siang

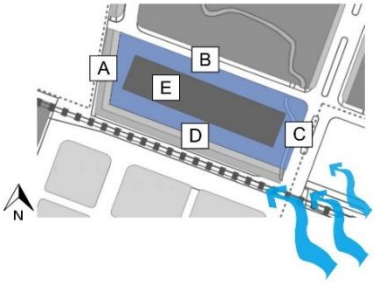
- Daerah A , sebelah barat akan mendapat sinar matahari sore tinggi yaitu dari pukul 15.00-18.00

- Daerah B, sebelah utara akan mendapat sinar matahari tinggi yaitu dari pukul 09.00-15.00

-Daerah C, sebelah timur akan mendapat sinar matahari pagi tinggi yaitu dari pukul 06.00-09.00

- Daerah D, sebelah selatan akan mendapat sinar matahari tinggi yaitu dari pukul 09.00-15.00

SINTESIS

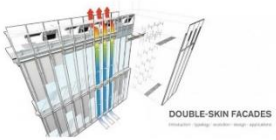


Keterangan:

A

- Orientasi bangunan diletakkan antara matahari dan angin. Letak bangunan yang paling menguntungan apabila memilih arah timur ke barat.

- Daerah A atau barat membutuhkan double fasad untuk mereduksi matahari yang masuk ke dalam ruangan.



B

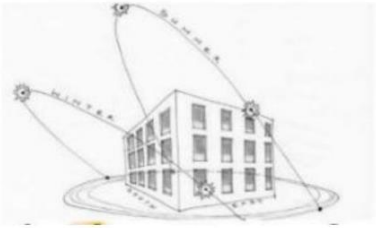
- Orientasi daerah B dan D menghadap arah utara selatan. Arah ini akan menguntungkan jika diberik bukaan untuk sirkulasi udara dan tidak terpapar sinar matahari langsung. Selain itu hal ini untuk menghindari penempatan bukaan yang benar-benar berseberangan yang akan menyebabkan angin keluar masuk begitu saja.

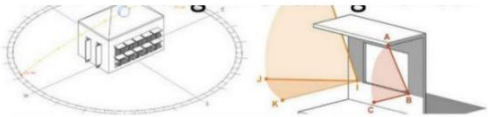
-Fasad yang berada pada daerah B sangat menguntungkan dalam pemasaran produk/brand pada shopping mall dengan menggunakan digital screen.

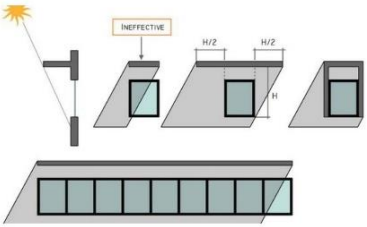
Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

C

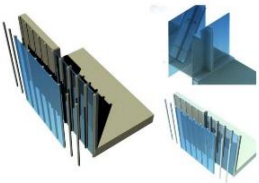
Shading device sangat efektif untuk fasad arah timur. Hal ini mampu menghalangi dan mengurangi matahari masuk ke dalam bangunan dan mampu memperlancar sirkulasi udara pada bangunan. Jumlah sinar matahari yang masuk pun dapat menjadi penerangan alami pada bangunan.



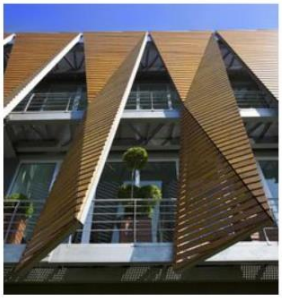




(Ilistrasi *Shading Device)*



(Ilistrasi *double fasad)*



(Shading device)

D

Fasad yang berada pada daerah D menggunakan material printed glass dan adanya armatur lampu dibaliknya. Hal ini membuat fasad bangunan merefleksikan langit dan bangunan di depan tapak yang direncanakan sebagai landmark kawasan gedebage ke kaca pada siang hari dan armatur lampu di balik kaca akan memancarkan warna melewati pola-pola desain printed kaca pada malam harinya.Dari Fasad D dibutuhkan bukaan menerima udara dari arah tenggara untuk memberikan efek sejuk pada ruangan di dalam bangunan.

E

- Bangunan berbentuk memanjang mengikuti bentuk site untuk meminimalisir sinar matahari tinggi pagi dan sore terhadap bangunan.

- Orientasi bentuk bangunan ini pun dibuat memanjang agar tidak terjadinya tegak lurus antara bangunan dan udara. itu hal ini untuk menghindari penempatan bukaan yang benar-benar berseberangan yang akan menyebabkan angin keluar masuk begitu saja.

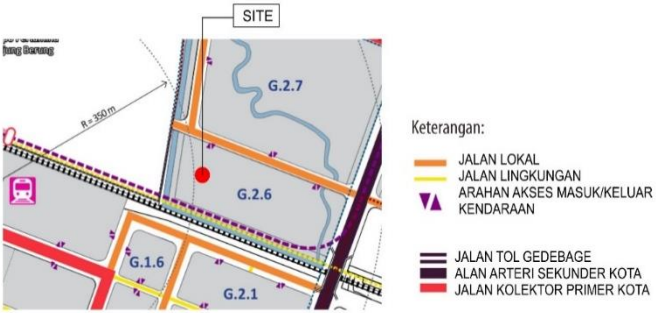
6) Analisis Sirkulasi

DATA

ANALISIS

Hanya terdapat jalur rel kereta api yang melewati tapak dan tidak terdapat jalur akses menuju tapak sehingga diperlukannya aksesibilitas menuju tapak.

SINTESIS


SITE
R = 350 m
G.2.7
G.2.6
G.1.6
G.2.1
Keterangan:
JALAN LOKAL
JALAN LINGKUNGAN
ARAHAN AKSES MASUK/KELUAR KENDARAAN
JALAN TOL GEDEBAGE
ALAN ARTERI SEKUNDER KOTA
JALAN KOLEKTOR PRIMER KOTA

SITE
R = 350 m
G.2.7
G.2.6
G.1.6
G.2.1
Keterangan:
ROW 24 M
ROW 20 M
ROW 13 M
PARKIR ON STREET
ARAH ARUS KEDARAAN
USULAN JALAN KOLEKTOR PRIMER (TERCANTUM DALAM RDTR SWK GEDEBAGE
BATAS KAWASAN TOD INTI DAN SUBINTI
JALAN LAYANG
BATAS DELINEAI RTBL KAWASAN GEDEBAGE
JALUR KA (DOUBLE TRACK)
JALUR HIGH SPEED RAILWAY (HSR) TAHAP 1
JALUR HIGH SPEED RAILWAY (HSR) FUTURE DEVELOPMENT
JALUR MONORAIL KOTA BANDUNG
JALUR MONORAIL BANDUNG METROPOLITAN (PROV JABAR)
TITIK TRANSIT ANTAR MODA TRANSPORTASI
RENCANA TERMINAL TERPADU GEDEBAGE
USULAN JALAN ARTERI SEKUNDER (TERCANTUM DALAM RDTR SWK GEDEBAGE

3.1.6. Tanggapan Tampilan Bentuk Bangunan

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 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 seuatu 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 di tampilkan.

Bentuk bangunan mall ini yaitu berbentuk memanjang mengikuti bentuk site. Bentuk bangunan yang memanjang akan mengajak pengunjung untuk menikmati suasana mall dan retail-retailnya.

Gambar 3.12 Bangunan yang memanjang
Sumber : www.pinterest.com, 2018

Tampilan fasad bangunan juga salah satu yang berperan penting untuk menarik pengunjung ke dalam bangunan. Fasad yang tidak biasa dan atraktif akan menarik pengunjung untuk datang ke dalam tapak. Fasad

shopping mall juga digunakan sebagai media pemasangan iklan suatu produk atau *brand* pada *shopping mall*.

Gambar 3.13 Bentuk fasad pada bangunan memanjang
Sumber : www.pinterest.com, 2018

Gambar 3.14 Iklan pada Fasad Bangunan
Sumber : www.pinterest.com, 2018

3.1.7. Tanggapan Struktur Bangunan

Kondisi morfologi aluvial yang landai akan menyebabkan banjir di musim hujan dan hambatan dalam sistem sanitasi. Tebalnya tanah lunak lempung organik dan gambut akan berpengaruh pada penentuan letak pondasi, serta kedalaman tanah lembek lebih dari 40 meter akan mengakibatkan biaya pondasi tinggi.

Selain itu, walaupun wilayah Gedebage tidak termasuk dalam zona/kawasan rawan pergerakan tanah (gempa) tetapi rawan terkena rambat gelombang gempa karena mengandung tingkat sedimentasi yang tinggi.

Berdasarkan perjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa struktur yang akan diaplikasikan pada bangunan , yaitu:

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

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

SUB STRUCTURE

Sub Structure merupakan struktur bagian bawah yaitu pondasi dengan pertimbangan batasan terhadap tanah dengan air.

3.1.8. Tanggapan Kelengkapan Bangunan (Utilitas)

Kelengkapan utilitas pada bangunan *shopping mall* ini, yaitu:

a. Sistem Pencahayaan

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

Dasar pertimbangan :

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

b. 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
- Ruangan yang dilingkupi (*indoor* dan *outdoor*)

c. Sistem Jaringan Air

- Jaringan air bersih

  Sistem yang digunakan untuk bangunan adalah dengan Untuk sistem penyaluran kebangunan digunakan sistem *up feed* dengan pasokan air yang ditampung di reservoir bawah untuk keperluan pada lantai dasar dan juga basement. Sedangkan untuk lantai dua dan sterusnya meggunakan sistem down feed dengan pasokan air dari resevior atas.

- Jaringan air kotor

  Perencanaan pengelolaan limbah cair berpedoman pada sistem yang optimal, ekonomis dalam pembangunan dan pengoperasian target utamanya adalah

menurunkan alat pencemar organik dan angka kuman sehingga sifat air limbah cair memenuhi syarat baku mutu air limbah. Hal penting lainnya adalah rekayasa tepat yang harus dilakukan pada bangunan dan lingkungan terhadap sistem pengelolan limbah cair ini. Zona instalasi pengelolan limbah cair direncanakan terpisah dan berjarak dari ruang fungsional lain mengingat suhu yang dikeluarkan bau dan getaran yang dihasilkan saat pengelolaan.

Sistem pembuangan *black water* atau cairan buangan manusia ialah dengan cara mengalirkan limbah pada tinja ke septitank sedangkan sisa air kotoranya ke pipa sumur resapan. untuk *grey water* atau air bekas yang bersumber dari toilet dan dapur akan dialirkan ke saluran kota yang sebelumnya sudah disaring di bak lemak. Air kotor dapat dibedakan menjadi :

- Kotoran cair, berasal dari kamar mandi, dapur, wastafel dan urinor
- Kotoran padat, berasal dari wc.
- Air hujan Sebelum air kotor tersebut dialirkan kesungai dikota terlebih dahulu diolah mengguakan sistem STP shigga tidak membahayakan lingkungan.

- drainase

d. Sistem Jaringan Instalasi Listrik

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

e. 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