

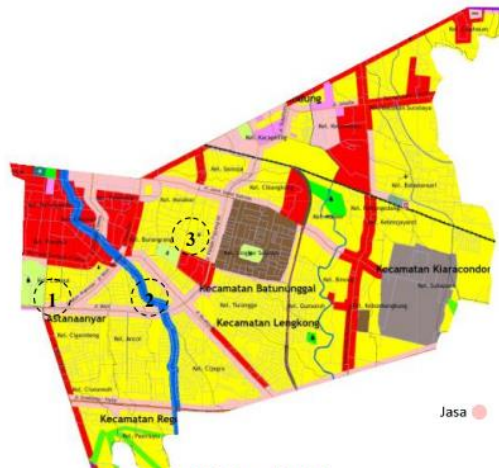
BAB III TINJAUAN LOKASI PERANCANGAN

3.1 Latar Belakang Pemilihan Lokasi

Sesuai dengan program dan rencana pemerintah yang tercantum dalam tata ruang wilayah Kota Bandung, pembangunan infrastruktur selanjutnya akan dilakukan ke arah pembangunan vertikal. Dalam merespon meningkatnya penduduk dimasa yang akan datang, pembangunan hunian vertikal menjadi solusi saat ini. Kota Bandung saat ini memiliki 3 wilayah dengan jumlah penduduk terbanyak. SWK Karees termasuk sub wilayah kota yang memiliki kepadatan penduduk sangat besar dibandingkan SWK lainnya dan selnjutnya menjadi fokus pembangunan infrastruktur hunian secara vertikal. SWK Karees memiliki fungsi lahan sebagai pemukiman kepadatan tinggi serta perdagangan.

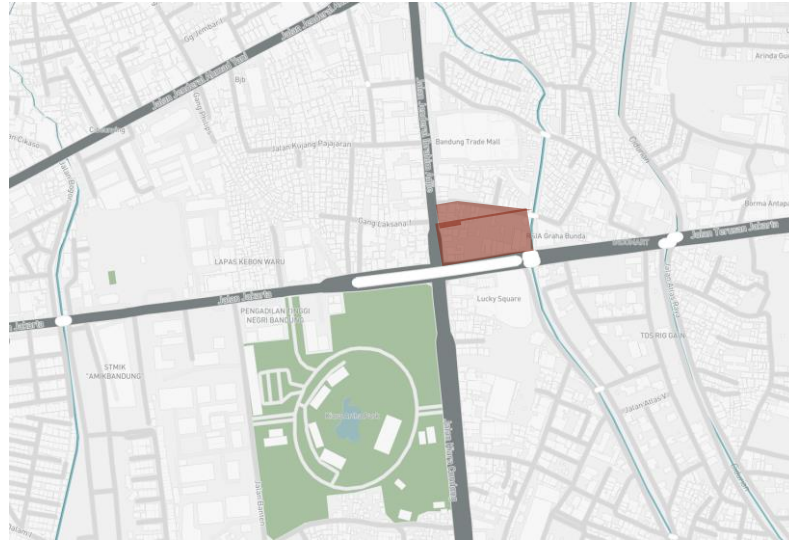


Gambar 3.1 Penetapan Lokasi
sumber : Dokumentasi Pribadi



Gambar 3.2 Peta SWK Karees
sumber : RDTR Kota Bandung

3.2 Penetapan Lokasi

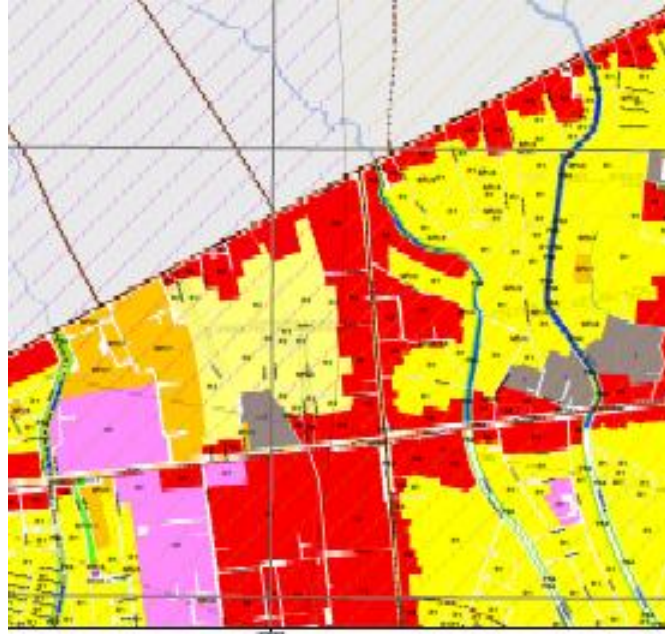


Gambar 3.3 Lokasi Tapak
sumber : Dokumentasi Pribadi

Alamat : Jl. Terusan Jakarta, Kota Bandung, Jawa Barat 40291
Kecamatan : Kiaracondong
Kelurahan : Babakan Surabaya
Luas lahan : 15.870 m²

3.3 Kondisi Fisik Lokasi

Kecamatan Kiaracondong terdiri enam kelurahan yaitu Kelurahan Kebon Kangkung, Kelurahan Sukapura, Kelurahan Kebon Jayanti, Kelurahan Babakan Sari, Kelurahan Babakan Surabaya, dan Kelurahan Cicaheum. Kelurahan Babakan Surabaya merupakan kelurahan yang memiliki jumlah penduduk terbesar di Kecamatan Kiaracondong. SWK Karees dengan luas wilayah 21.35 km² (Badan Pusat Statistika, 2018). Memiliki fungsi wilayah sebagai permukiman dan perdagangan. Sesuai dengan tujuan perancangan ini, untuk memberikan solusi efektivitas lahan dengan fungsi hunian dan menambah lahan produktif atau berkebun.



Gambar 3.4 Fungsi Kawasan Pada Sfte
sumber : RDTR Kota Bandung

Tapak cukup strategis karena dilalui oleh beberapa transportasi publik dalam kota dan luar kota. Penjelasan aksesibilitas sebagai berikut :

Akses dari *site* ke rumah sakit :

- Rumah Sakit Ibu dan Anak Grha Bunda 130 meter
- Rumah Sakit Umum Ujung Berung 350 meter
- Rumah Sakit Hermina 3500 meter

Akses dari *site* ke terminal terdekat :

- Terminal Ujung Berung 600 meter
- Terminal Gede Bage 3400 meter
- Terminal Antapani 4600 meter
- Terminal Bus Cicaheum 4900 meter

Akses dari *site* ke stasiun terdekat :

- Stasiun Kiaracondong 12900 meter
- Stasiun Cimekar 8400 meter
- Stasiun Rancaekek 9100 meter

Trayek Angkot :

- 01A (Hijau Kuning), trayek Abdul Muis (Kebon Kelapa) - Cicaheum

32 (Hijau strip biru putih), trayek Cicadas-Cibiru
Angkot Lintas Bandung, Cicaheum – Cileunyi

Trayek Damri :

Cicaheum-Cibeureum (Pulang Pergi)

Leuwi Panjang – Cibiru (Pulang Pergi)

3.4 Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat

KDB maksimum	: 40% (Bangunan Tinggi)
KLB maksimum	: 4.0 (Bangunan Tinggi)
KDH	: 50% (Bangunan Tinggi)
GSB	: 16 meter (Jl. Terusan Jakarta)
	: 11 meter dan 6 meter (Jl. Ibrahim Adjie)
GSS	: 5 meter (Sungai Cicadas)

Hasil Perhitungan berdasarkan regulasi yang ada :

Luas Lahan	: 15.870 m ²
KDB	: 30%
	: 30% x 15.870 m ² = 4761 m ²
KLB	: $\frac{4 \times 15.870}{4761} = 13$ Lantai
KDH	: 50% x 15.870 = 7.935 m ²

3.5 Analisis Tapak

3.5.1. Tautan Lingkungan

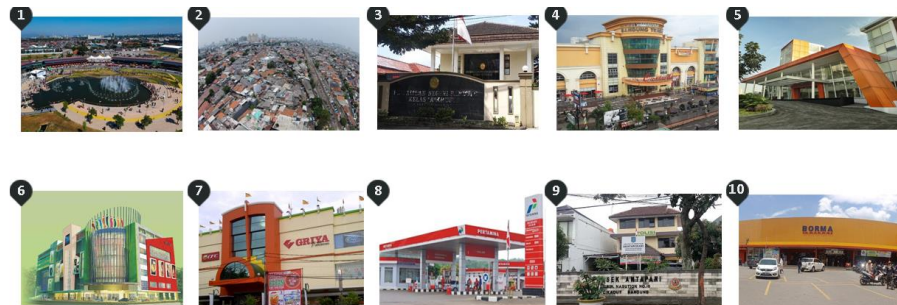
a. Data

Site berada cukup strategis karena dekat dengan beberapa fasilitas publik seperti pasar, mall, taman masjid agung, rumah sakit, dan kepolisian sektor. *Site* dilalui oleh 2 jalan besar yaitu Jalan Jakarta dan Jalan Ibrahim Adjie, dengan lebar jalan kurang lebih 16 meter, 24 meter dan terdapat fasilitas pejalan kaki (pedestrian) di samping jalan masing-masing memiliki lebar 2 meter.

b. Analisis



Gambar 3.5 Analisis Tautan Lingkungan
sumber : Dokumentasi Pribadi



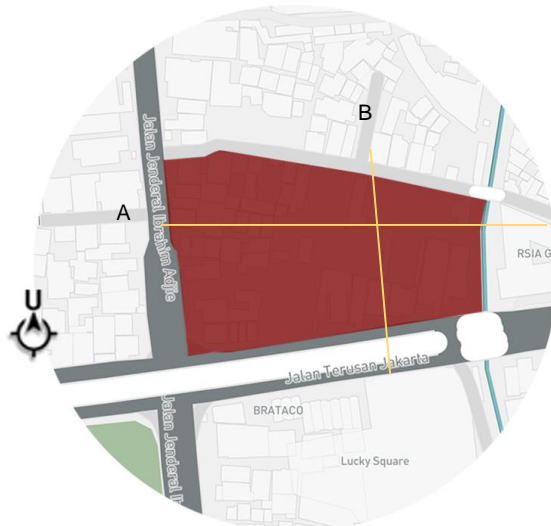
Gambar 3.6 Tautan Lingkungan
sumber : Dokumentasi Pribadi

c. Sintesis

Berada di lokasi yang strategis, *site* memiliki potensi yang baik untuk dibuat kawasan apartemen karena harga tanah daerah tersebut pasti cukup mahal. Perancangan apartemen dapat mengurangi biaya hunian pada lokasi tersebut. Selain itu, beberapa fungsi diluar *site* pun sudah mendukung fasilitas-fasilitas tambahan untuk apartemen.

3.5.2. Topografi

a. Data



Gambar 3.7 Data Potongan Kontur Site
sumber : Dokumentasi Pribadi



Gambar 3.8 Data Potongan Kontur A
sumber : Dokumentasi Google Earth Pro



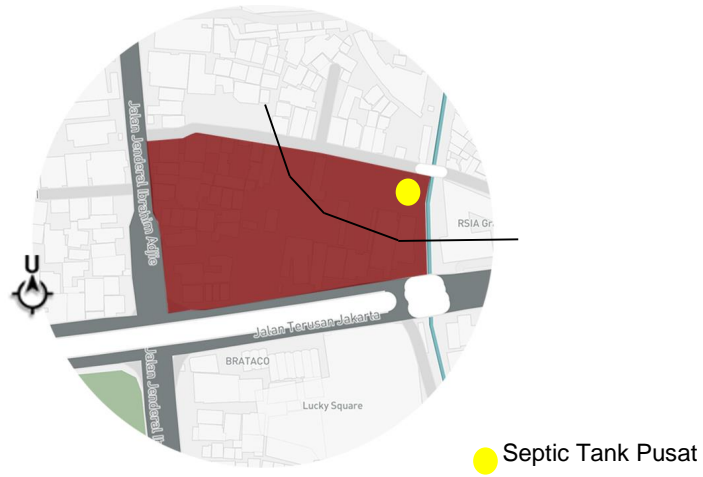
Gambar 3.9 Data Potongan Kontur B
sumber : Dokumentasi Google Earth Pro

b. Analisis

Site memiliki potongan yang tidak terlalu ekstrim dan curam, namun dapat mempengaruhi massa bangunan yang akan dirancang di dalam site. Kondisi saat ini kontur site sudah rata karena sudah terdapat bangunan-bangunan di atasnya.

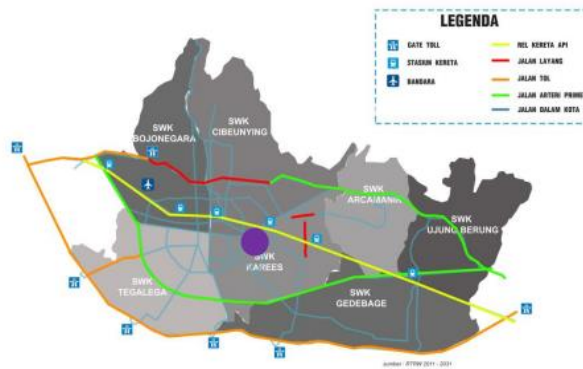
c. Sintesis

Memanfaatkan kontur yang sudah ada sebagai kemiringan alami untuk utilitas pada site.

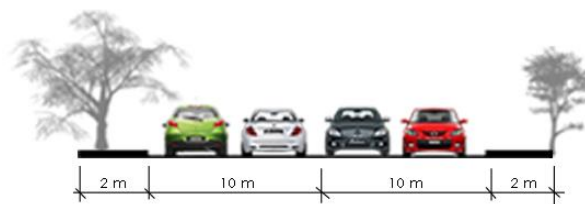


Gambar 3.10 Sketsa Garis Kontur
sumber : Dokumentasi Pribadi

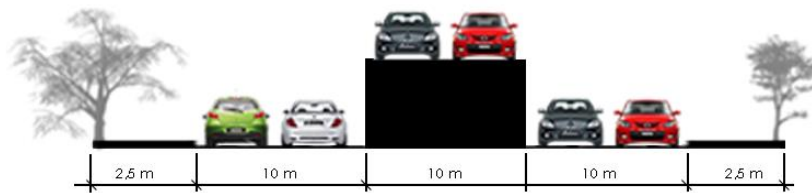
3.5.3. Aksesibilitas
a. Data



Gambar 3.11 Peta Aksesibilitas Kota Bandung



Gambar 3.12 Analisis Lebar Jalan Ibrahim Adji
sumber : Dokumentasi Pribadi



Gambar 3.13 Analisis Lebar Jalan Jakarta

sumber : Dokumentasi Pribadi

b. Analisis

Site berada di jalan arteri primer yaitu Jalan Jakarta dan Jalan Ibrahim Adjie. Selain itu, terdapat jalan lingkungan yang langsung berbatasan dengan site. Karena berada di perempatan jalan, terdapat pelebaran jalan sekitar 100 meter sampai perempatan. Hal ini dapat menimbulkan titik kemacetan. Titik Kemacetan berada di perempatan menuju jalan jakarta karena terdapat pengurangan jalan.

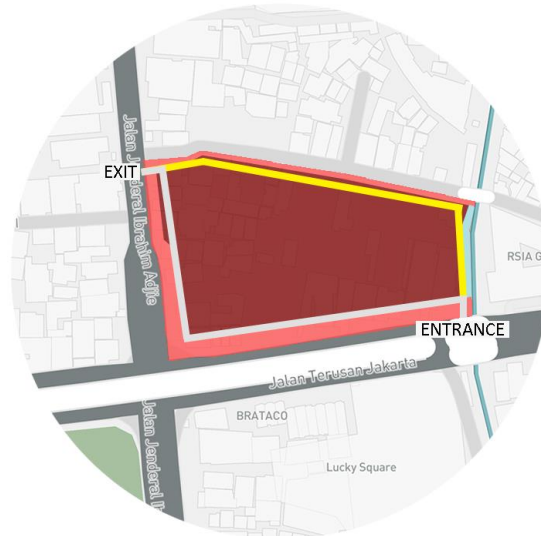


Gambar 3.14 Titik Kemacetan

sumber : Dokumentasi Pribadi

c. Sintesis

Untuk merespon permasalahan titik kemacetan perlu diperhatikan mengenai pencapaian jalur masuk pada site. Entrance atau exit minimal berada 20 meter dari titik kemacetan.



Gambar 3.15 Respon Aksesibilitas
sumber : Dokumentasi Pribadi

3.5.4. Kebisingan

a. Data

Site berada di Jalan yang cukup ramai dan kerap terjadi kebisingan yang dikarenakan aktivitas lalu lintas. Dan dapat menjadi faktor utama sumber kebisingan pada site. Selain itu site berdampingan secara langsung dengan kawasan padat penduduk yang sewaktu-waktu dapat mengadakan acara bersama dan menimbulkan kebisingan.

b. Analisis

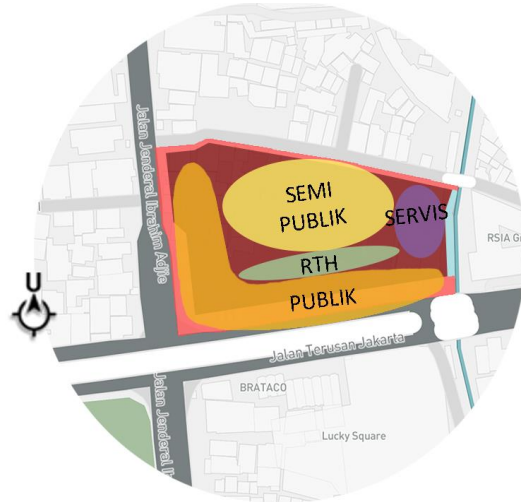


Gambar 3.16 Titik Sumber Kebisingan
sumber : Dokumentasi Pribadi

c. Sintesis

Untuk merespon kebisingan, perlu adanya sebuah konsep zoning yang tepat didalam site. Maka dari itu, konsep fungsi hunian akan diletakan di

zonasi yang lebih eksklusif karena merupakan tempat istirahat. Dan perletakan massa bangunan akan berada ditengah site. Sehingga bisung tersebut akan tereduksi dengan oleh vegetasi salah satunya.



Gambar 3.17 Titik Sumber Kebisingan
sumber : Dokumentasi Pribadi

3.5.5. Keistimewaan Fisik Buatan

a. Data

Site memiliki 1 halte terdekat yaitu di Jalan Jakarta, untuk mencapai halte dapat ditempuh dengan berjalan kaki kurang lebih 200 meter. Selain itu, sekitar jalan Ibrahim Adji dan Jalan Jakarta ditanami oleh pohon ketapang kencana.

b. Analisis

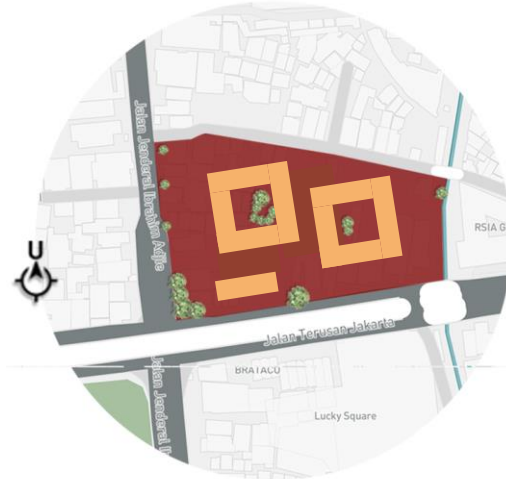


Gambar 3.18 Titik Vegetasi pada *Site*
sumber : Dokumentasi Pribadi

Di Sekitar *site* ditanami pohon ketapang kencana sebagai peneduh dan penunjuk arah. Hal ini dapat menjadi bonus untuk *site* khususnya dalam vegetasi tambahan.

c. Sintesis

Untuk merespon analisis keistimewaan buatan, pohon dan vegetasi di sekitar eksisting dapat dipertahankan. Sehingga mengurangi biaya untuk perancangan landscape. Selain itu, letak gubahan massa perlu memperhatikan vegetasi yang sudah ada pada *site*.

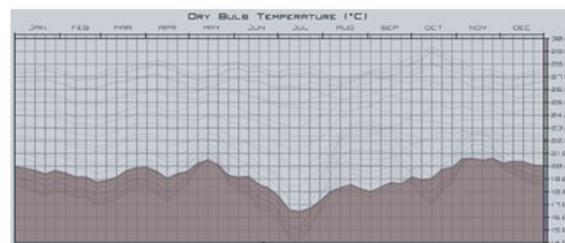


Gambar 3.19 Titik Vegetasi pada Site
sumber : Dokumentasi Pribadi

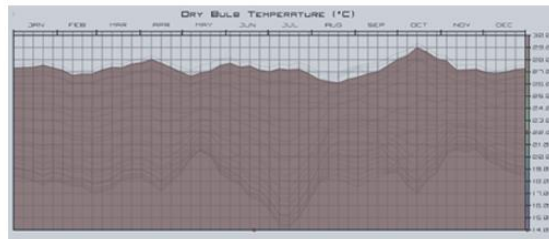
3.5.6. Matahari

a. Data

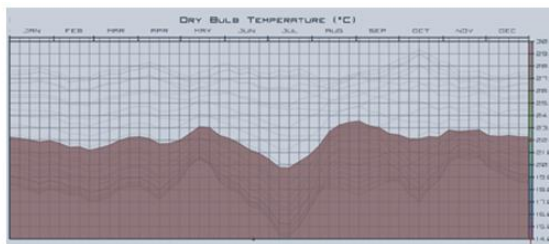
Suhu di site dapat mencapai >30 derajat ketika bulan oktober khususnya pada pukul 12.00. selain bulan tersebut suhu relatif di >20 derajat <30 derajat. Namun perbedaan suhu di site cukup signifikan pada pukul 07.00, 12.00, dan 19.00. Dapat dilihat pada gambar 3.16 sampai 3.18.



Gambar 3.20 Suhu pada site selama 1 Tahun pada pukul 07.00
sumber : *Andrew March Simulation*



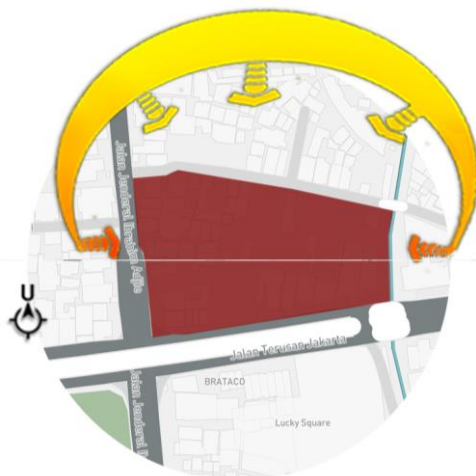
Gambar 3.21 Suhu pada site selama 1 Tahun pada pukul 12.00
sumber : *Andrew March Simulation*



Gambar 3.22 Suhu pada site selama 1 Tahun pada pukul 19.00
sumber : *Andrew March Simulation*

b. Analisis

Site berada di lingkungan permukiman cukup padat, dan tidak ada bangunan tinggi di sekitarnya. Karena hal tersebut cahaya matahari masuk ke dalam site cara langsung baik di pagi hari ataupun menuju sore hari.



Gambar 3.23 Paparan Sinar Matahari ke Site
sumber : Dokumentasi Pribadi

c. Sintesis

Untuk mengatasi sinar matahari yang masuk ke tapak, bangunan tinggi diperlukan untuk menutupi tapak atau bangunan dengan ketinggian tapak rendah. Selain itu, penggunaan balok kantilever dan secondary skin dapat digunakan sebagai alternatif metode dalam merespon sinar matahari yang masuk ke dalam bangunan. Memanfaatkan energi matahari sesuai dengan konsep *green architecture* dalam bentuk energi termal sebagai sumber listrik di atap menggunakan alat photovoltaic

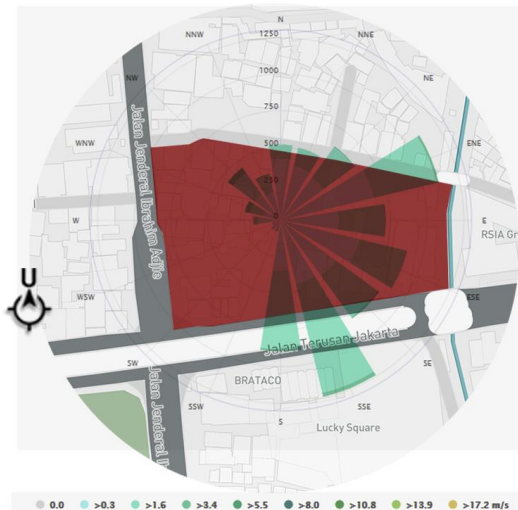


Gambar 3.24 Alat Photovoltaic

Sumber : Sewatama, n.d.

3.5.7. Angin

a. Data



Gambar 3.25 Data Angin yang Masuk ke Site Berdasarkan Arah Mata

Angin

sumber : Meteoblue



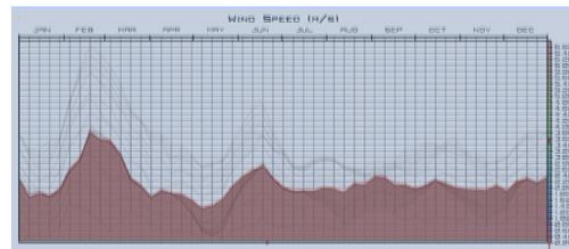
Gambar 3.26 Data Angin Selama 1 Tahun ke Dalam Site Pada Pukul 07.00

sumber : *Andrew March Simulation*



Gambar 3.27 Data Angin Selama 1 Tahun ke Dalam Site Pada Pukul 12.00

sumber : *Andrew March Simulation*



Gambar 3.28 Data Angin Selama 1 Tahun ke Dalam Site Pada Pukul 19.00

sumber : *Andrew March Simulation*

b. Analisis

Dari gambar tersebut terlihat bahwa angin di lokasi didominasi oleh angin dari arah tenggara, timur dan timur laut, dan dapat dikatakan kecepatan angin cukup stabil antara $>3,4$ m/s dan $>5,5$ m/s. . Kecepatan angin tertinggi muncul pada pukul 12 di bulan Februari.

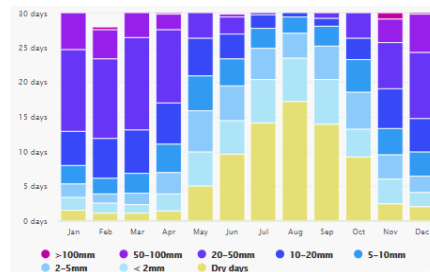
c. Sintesis

Untuk mengatasi angin yang masuk ke tapak, diperlukan volume bangunan yang dapat menahan angin, sehingga seluruh tapak memiliki

ventilasi yang baik, terutama penghawaan alami, begitu juga dengan konsep green building yang hemat energi dan ekonomis.

3.5.8. Curah Hujan

a. Data



Gambar 3.29 Data Curah Hujan Yang Masuk ke Site
sumber : Meteoblue

b. Analisis

Pada dasarnya, Indonesia memiliki iklim tropis, salah satunya adalah musim hujan. Jumlah curah hujan yang memasuki lokasi dari November hingga April tahun berikutnya sangat deras. Dalam 10 hari, situs mungkin akan menerima hujan terus menerus. Curah hujan di *site* per tahunnya rata-rata 200 mm/tahun.

c. Sintesis

Untuk memprediksi air hujan yang masuk ke lokasi, diperlukan sebuah waduk atau tadah yang dapat menampung dan menyerap air hujan. Dapat dilihat lebih detail dalam konsep utilitas, sebagai salah satu penilaian bangunan hijau. Yaitu pemanfaatan air hujan untuk diolah dan digunakan kembali.

3.5.9. View

a. Data



Gambar 3.30 Titik View Pada Tapak
sumber : Dokumentasi Pribadi



Gambar 3.31 View Keluar Tapak



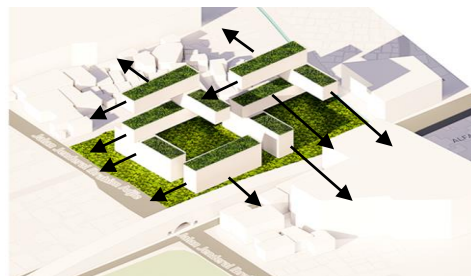
Gambar 3.32 View Dalam Tapak

b. Analisis

Site memiliki potensi untuk *view*nya ke arah selatan dan barat karena dapat melihat taman/ruang terbuka hijau (Kiara Artha Park) dan *city view* Kota Bandung. Selain itu, terdapat bagian *view* yang kurang menarik yaitu pemukiman warga di bagian utara dan timur terdapat rumah sakit. *View* rumah sakit diasumsikan negatif karena dapat berpengaruh pada psikologis penghuni. Namun bagian utara menjadi potensi agar *view* ke dalam *site* dapat diolah semenarik mungkin.

c. Sintesis

Membuat bukaan yang lebih besar di bagian selatan agar dapat melihat *view* yang luas dan hijau diluar *site*. Gubahan massa yang dibuat dapat memenuhi *view* pada apartemen. Lalu membuat fasad untuk komersial dengan menarik agar menarik perhatian dari luar untuk masuk ke dalam *site*.



Gambar 3.33 Sintesis *view* pada tapak
sumber : Dokumentasi Pribadi