

## BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

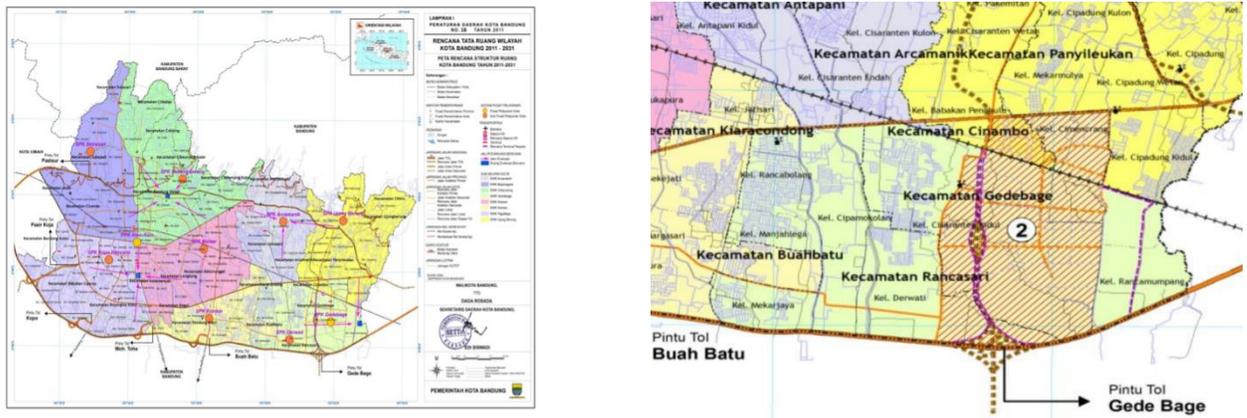
### 3.1 Latar Belakang Penetapan Lokasi

Penetapan lokasi di latar belakang oleh Rencana Tata Wilayah Kota Bandung Berdasar urgensi dan isu strategis Kota Bandung yaitu dengan membuat kebijakan agar dapat mengintegrasikan, memadukan, dan mensinergikan baik antar daerah, antar ruang, antar waktu, dan antar fungsi pemerintah, maupun antara pusat dengan daerah. Terlebih Kota Bandung yang strategis dikelilingi oleh berbagai fungsi sarana, prasarana, dan infrastruktur kota yang terhubung dengan fungsi transportasi seperti ; Stasiun Kota Bandung, Stasiun Kiaracondong, Terminal Kota Cicaheum dan Leuwipanjang , dan Bandara Husein Sastranegara.

Selain itu isu lainnya berakitan dengan di lokasi yang bertepatan di Kawasan padat penduduk Bandung Timur dimana Kawasan yang notabene peruntukan sebagai wilayah perumahan dan pemukiman menjadikan Kawasan bandung timur penduduk nya melakukan mobilitas yang tinggi. Oleh karena itu Pembangunan Kawasan TOD Gedebage mampu menciptakan daya tarik sekaligus mendukung fungsi kegiatan dan pencitraan Kota Bandung di Kawasan Bandung Timur.

### 3.2 Penetapan Lokasi

Sesuai dengan program rencana tata ruang wilayah Kota Bandung pembangunan infrastruktur akan dilakukan ke arah Bandung Timur khusus nya di daerah gedebage merupakan Kawasan Bandung teknopolis dimana Kawasan tersebut menjadikan pusat pelayanan ke 2 setelah pusat kota (Alun Alun).



*Gambar 3 1 Site Analisis  
Sumber Diagram 3.1. Google Maps*

Pada rencana jaringan pelayanan angkutan umum yang diusulkan, lokasi terminal Kelas A GedeBage merupakan lokasi yang di rekomendasikan no. 1 di Bandung Urban Mobility Project pertemuan angkutan umum moda kereta api (heavy rail & Monorail), bus antarkota (akaP & akdP), dan brt. (rencana dalam rtrW kota Bandung 2011-2031). Juga Kawasan gede bage ini masuk kedalam 3 lokasi dimana akan di bangunnya proyek stasiun terpadu selain walini, kab Bandung barat dan Rebana, Cirebon.

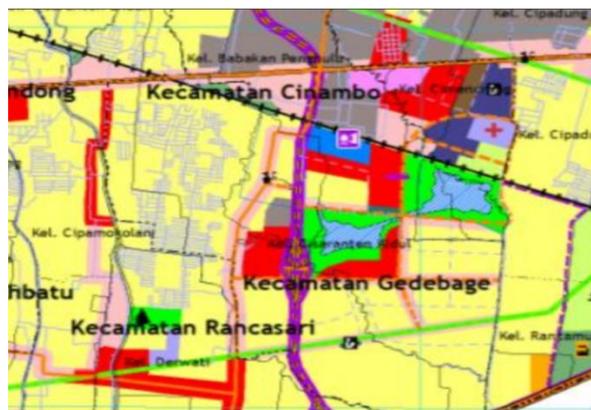
### 3.3 Kondisi Fisik Lokasi

#### 3.3.1 Lokasi

Kawasan Site berada di Kecamatan Gede Bage yang memiliki fungsi wilayah menurut RDTR Kota Bandung sebagai permukiman dan perdagangan. Sesuai dengan tujuan perancangan ini, untuk mengintensifikan lahan dengan fungsi huniandah komesil, site ini.



Gambar 3.2 Peta SWK  
Sumber Diagram 3.2 RTDR



Gambar 3.3 Peta SWK  
Sumber Diagram 3.3 RTDR

Lokasi Perancangan Kawasan TOD yang berlokasi di Kawasan gedebage yang nantinya menjadi Kawasan Bandung Teknopolis Gede Bage. Di pilihnya lokasi tersebut agar dapat menunjang kawasan TOD. Terdapat beberapa perencanaan kawasan transit tersebut yaitu rencana pengembangan PPK gedebage; akan dibangun tod dengan terminal terpadu antara moda kereta api (heavy rail & Monorail), bus antarkota (akaP & akdP), dan brt. (rencana dalam rtrW kota bandung 2011-2031), yang berada di kawasan terpadu gedebage yang mencakup kawasan perumahan, perkantoran, pendidikan, kawasan komersial, dan kawasan wisata.



Gambar 3.4 Site  
Sumber Gambar 3.4 Google

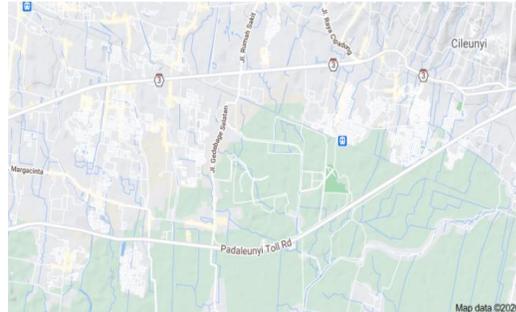
- Alamat : Jl. Cimencrang
- Kecamatan : Gede bage
- Kelurahan : Rancanumpang
- Fungsi Bangunan : Wilayah kota
- Kawasan : Perumahan penduduk dan Perdagangan
- Luas Lahan : 7,15 Ha

### 3.3.2 Regulasi

- Luas Site : 7.15 Ha
- KDB Maksimum : 70% (Perdagangan dan perumahan penduduk)
- KDB (70%) =  $70/100 \times 7.15 \text{ Ha} = 5 \text{ Ha}$
- KLB Maksimum : 5.6, luas lantai maksimal 100.000 m<sup>2</sup> (perdagangan dan perumahan penduduk)
- KLB =  $5.6 \times 7.15 \text{ Ha} = 40 \text{ Ha}$
- KDH : 20% (perdagangan dan perumahan penduduk Skala Subwilayah Kota)
- KDH (61%) =  $20/100 \times 7.15 \text{ Ha} = 1.43 \text{ Ha}$
- GSB : 6 meter (Jl. Cimencrang)
- Ketinggian Bangunan maksimal yang dapat di bangunan yaitu 40 Ha : 5 Ha = 8 lantai

### 3.3.3 Kontur Site

Kondisi Topografi Kontur di lokasi Site Stasiun Berbasis TOD di kawasan Bandung teknopolis yang Bertempat Di Area Gede bage memiliki Kontur yang relative rata



Gambar 3 5 Topografi site

Sumber Gambar 3.5. Google maps

### 3.3.4 Tautan Lingkungan



Gambar 3 6 Tautan Lingkungan

Sumber Gambar 3.6. Google maps

Lingkungan sekitar tapak memiliki area yang dengan fungsi yang beragam sehingga dapat mendukung

aktivitas yang ada di sekitar maupun di dalam tapak. Selain itu di *combine* dengan Tautan lingkungan perencanaan masterplan Bandung Teknopolis.

Sebagai berikut :

- a) 1 Transit Oriented Development
- b) Bandung Creative Center
- c) Bandung Intra Urban Toll Road (BIUTR)
- d) Bandung Great Street
- e) Plaza Summarecon Bandung
- f) Summarecon Mal Bandung
- g) Pintu Tol KM 149

### 3.3.5 View



Gambar 3 7 View

Sumber Gambar 3.7. Google maps

### View ke Dalam tapak



Gambar 3 8 View

Sumber Gambar 3.8. Google maps



*Gambar 3 9 View*

*Sumber Gambar 3.9. Google maps*



*Gambar 3 10 View*

*Sumber Gambar 3.8. Google maps*



*Gambar 3 11View*

*Sumber Gambar 3.11. Google maps*

**View ke Luar tapak**



*Gambar 3 12 View*

*Sumber Gambar 3.8. Google maps*



*Gambar 3 13View*

*Sumber Gambar 3.13. Google maps*



*Gambar 3 14 View*

*Sumber Gambar 3.14. Google maps*



*Gambar 3.15. View*

*Sumber Gambar 3.15. Google maps*

### **3.4 Aksesibilitas**



*Gambar 3. 16 Aksesibilitas*

*Sumber Gambar 3.16 Google maps*

#### **a) Akses dari Site ke Rumah Sakit:**

Rumah Sakit Umum Ujung Berung 1200 meter

Rumah Sakit Hermina 4500 meter

Rumah Sakit Al Ilam 4000 meter

**b) Akses dari Site ke Terminal Terdekat:**

Terminal Ujung Berung 600 meter  
Terminal Gede Bage 700 meter  
Terminal Bus Cicaheum 6900 meter

**c) Akses dari Site ke Fasilitas Umum Terdekat:**

Masjid Agung provinsi 600 meter  
Stadion Gelora Bandung Lautan Api 400 meter  
Kawasan Sumarecon 800 meter  
Polda Jabar 1000 meter

**d) Akses dari Site ke Stasiun Terdekat:**

Stasiun Kiara Condong 13900 meter  
Stasiun Cimekar 600 meter  
Stasiun Rancaekek 9000 meter

**e) Trayek Angkot:**

33 (hijau pink strip putih), trayek Sekemirung – B umi Panyileukan  
12 (hijau strip merah ), Stasiun Hall - Gede Bage  
02 ( kuning strip putih ) Gede bage - Sapan  
04 ( biru strip merah ) Buah batu – Ciparay via sapan

**f) Trayek Damri:**

Trayek 7, Dipati Ukur – Jatinangor (Pulang Pergi)  
Trayek 11, Kebon Kelapa – Cibiru (Pulang Pergi)  
Leuwi Panjang – (Cibiru (Pulang Pergi)

### **3.5 Potensi Lingkungan**

Lingkungan yang akan di bangun sangat berpotensi menjadi kawasan Stasiun Berbasis TOD dengan Penerapan Arsitektur Futuristik, Dikarenakan kawasan tersebut menjadikan kawasan ekonomi berbasis Teknologi Informasi yang di sebut juga Bandung Teknopolis. Bandung Teknopolis merupakan pengembangan kawasan administratif kota bandung ke 2 Selain Kawasan Pusat Kota Bandung/Balai Kota.

### **3.6 Peraturan Bangunan atau Kawasan Setempat**

Peraturan Walikota Bandung Memberikan beberapa point perihal Strategi pengembangan dan peningkatan kualitas pelayanan sarana dan prasarana transportasi berbasis transportasi publik yang terpadu dan terkendali. Di tuangkan di dalam rencana tata Ruang Wilayah Kota Bandung Pasal 9 huruf b meliputi:

- a) Membuka peluang investasi dan kemitraan bagi sektor privat dan masyarakat dalam menyediakan prasarana

- dan sarana transportasi;
- b) Mengawasi fungsi dan hirarki jalan;
  - c) Meningkatkan kapasitas jaringan jalan melalui pembangunan dan pelebaran jalan, manajemen dan rekayasa lalu lintas serta menghilangkan gangguan sisi jalan;
  - d) Memprioritaskan pengembangan sistem angkutan umum massal yang terpadu;
  - e) Menyediakan fasilitas parkir yang memadai dan terpadu dengan pusat-pusat kegiatan;
  - f) Mengembangkan sistem terminal dalam kota serta membangun terminal di batas kota dengan menetapkan lokasi yang dikoordinasikan dengan Pemerintah Daerah yang berbatasan; dan
  - g) Mengoptimalkan pengendalian dan penyelenggaraan sistem transportasi kota.

Selain itu di sebutkan perihal Rencana sistem jaringan transportasi darat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf a, terdiri atas:

- a) Pemantapan hirarki jaringan jalan arteri primer pada sistem jaringan jalan primer;
- b) Pemantapan hirarki jalan kolektor primer pada sistem jaringan jalan primer;
- c) Restrukturisasi hirarki jalan pada sistem jaringan sekunder;
- d) Pembangunan jalan tol;
- e) Pembangunan jalan layang;
- f) Pengembangan terminal terpadu dan terminal kota;
- g) Penerapan manajemen kebutuhan transportasi;
- h) Pengembangan angkutan umum;
- i) Pembangunan jalur sepeda dan fasilitas pendukungnya; dan
- j) Pembangunan jalan baru dan jalan tembus.

### 3.7 Tanggapan Fungsi

#### 3.7.1 Analisis Aktivitas Stasiun

Analisis data peak hour dan peak season pada KRD Lokal Bandung Raya pada DAOP 2 Bandung adalah sebagai berikut:

- a.) Data Peak Hour
  - Data Sebelum Pandemi

*Table 10 Data Peak Hour*  
Sumber : Puslitbang KemenHub

Kondisi	Jam	KA Lokal	
		2018	2019
Padalarang - Cicalengka	04.20 – 23.10	37.106	53.594
Peak hour - Pulang	03.30 – 00.30	35.400	49.721

- Data Sesudah Pandemi

Table 11 Data Peak Hour Daop 2  
Sumber : Puslitbang Penumpang Daop 2

Kondisi		Jam	KA Lokal
			2020-2021
Sebelum PPKM	Peak hour - Pergi	05.00 - 08.40	8.448
	Peak hour - Pulang	16.00 - 18.00	6.548
Setelah PPKM	Peak hour - Pergi	05.00 - 08.40	586
	Peak hour - Pulang	16.00 - 18.00	711

b.) Data Peak Season

Data Peak Season di ambil dari Data Lebaran pada Tahun 2018-2019

Hari	Tanggal	KA Lokal		%
		2018	2019	
H-2	03 JUNI	386.492	404.859	111
H-1	04 JUNI	415.523	432.449	110
H	05 JUNI	241.811	472.427	110
H2	06 JUNI	511.499	536.499	111
H+3	03 JUNI	576.867	593.403	109
H+4	03 JUNI	637.377	658.141	109

Perhitungan proyeksi 20 tahun kedepan Terminal dapat dihitung dengan rumus laju aritmatika menggunakan data terminal pada peak hour tahun 2020 dan 2021.

### 3.7.2 Analisis Proyeksi

Pada Kereta Api Bandung Raya tahun 2020 adalah  $U_1$  dan 2021 adalah  $U_2$ . Pada 20 tahun yang akan datang 2040 adalah  $U_{16}$ .

Sebelum PPKM		Setelah PPKM	
Proyeksi 20 tahun kedepan	$U_n = a + (n-1) b$ $= 8.448 + (16-1) (1900)$ $= 8.448 + 28.500$ $= 36.948 / \text{peak hour}$	Proyeksi 20 tahun kedepan	$U_n = a + (n-1) b$ $= 586 + (16-1) 125$ $= 586 + 1.875$ $= 2.461 / \text{peak hour jika PPKM masih Berlanjut}$

Dari data Peak Hour di atas menghasilkan perhitungan proyeksi pengunjung 20 tahun kemudian perhari dalam waktu jam sibuk kerja atau Peak hour menunjukkan dalam angka 36.948 penumpang yang akan datang pada tahun 2040-2041.

### 3.7.3 Kebutuhan Ruang

#### 3.7.3.1 Total Kebutuhan Ruang yang dibutuhkan oleh Stasiun TOD

Berikut disajikan tabel mengenai Total Kebutuhan Ruang yang dibutuhkan oleh Stasiun TOD.

Pengguna	Aktivitas	Kebutuhan Ruang	Dimensi Ruang (m2)	Sumber
Penumpang	Datang	Lobby dan tempat parkir	131	Analisis kebutuhan
	Membeli Kartu/karcis KRL/LRT	Loket	-	Data Arsitek
	shalat		12,2	
	Buang air	Musholla	156	Standar Ruang
	Makan	Toilet umum	2.7*8	Standard Ruang
	Mengambil uang	Foodcourt	350	Standard ruang
	Menyusui anak	ATM center	2.2	Standard ruang
	Menunggu KA	Ruang Menyusui	16	Standar ruang
	Menaiki KA	Ruang Tunggu	6000	Analisis Kebutuhan
	Turun KA	Peron Keberangkatan	-	
Pulang	Peron Kedatangan	2906	Analisis Kebutuhan	
		Tempat parkir	2906	Analisis Kebutuhan
Kepala Stasiun	Datang	Tempat Parkir	-	
	Mengatur stasiun	R. kepala Stasiun	93	Standard ruang
	Istirahat	Foodcourt	350	Standard ruang
	Sholat	Musholla	156	Standard ruang
	Buang air	Toilet Umum	2.7*8	Standard ruang
	Pulang	Tempat parkir	-	
Wakil Kepala Stasiun	Datang	Tempat parkir	-	
	Mengatur Stasiun	Ruang wakil stasiun	8.3	Standard ruang
	Istirahat	FoodCourt	350	Standard ruang
	Shalat	Musholla	156	Standard ruang
	Buang air	Toilet umum	2.7*8	Standard ruang
	Pulang	Tempat Parkir	-	
Bendahara	Datang	Tempat parkir	-	
	Mengatur Keuangan	Ruang Keuangan	8.3	Standard ruang
	Istirahat	Food Court	350	Standard ruang
	Shalat	Musholla	156	Standard ruang
	Buang air	Toilet umum	2.7*8	Standard ruang
	Pulang	Tempat Parkir		
	Datang	Tempat parkir		
	Melihat Kedatanga Kereta Api	Ruang PPKA, Lobby	19.2	Standard ruang
	Istirahat	FoodCourt	350	Standard ruang

PPKA				
	Shalat	Musholla	156	Standard ruang
	Buang air	Toilet umum	2.7*8	Standard ruang
Petugas Announcer	Pulang	Tempat Parkir		
	Datang	Tempat parkir		
	Memberikan Layanan Informasi	Ruang Pengawasan Peron	38	Standard ruang
	Istirahat	FoodCourt	350	Standard ruang
	Shalat	Musholla	156	Standard ruang
	Buang air	Toilet umum	2.7*8	Standard ruang
Passanger service	Pulang	Tempat Parkir		
	Datang	Tempat parkir		
	Membantu pengguna kereta	Ruang layanan informasi	11	Standard ruang
	Istirahat	FoodCourt	350	Standard ruang
	Shalat	Musholla	156	Standard ruang
	Buang air	Toilet umum	2.7*8	Standard ruang
Petugas Loker	Pulang	Tempat Parkir		
	Datang	Tempat parkir		
	Mengatur penjualan tiket	Ruang Loker	12.2	Standard ruang
	Istirahat	FoodCourt	350	Standard ruang
	Shalat	Musholla	156	Standard ruang
	Buang air	Toilet umum	2.7*8	Standard ruang
Teknisi	Pulang	Tempat Parkir		
	Datang	Tempat parkir		
	Pemeliharaan sarana dan prasarana Lingkungan	Ruang staff dan teknisi	11	Standard ruang
	Istirahat	FoodCourt	350	Standard ruang
	Shalat	Musholla	156	Standard ruang
	Buang air	Toilet umum	2.7*8	Standard ruang
Petugas Kesehatan	Pulang	Tempat Parkir		
	Datang	Tempat parkir		
	Memberikan Penolongan pertama	Unit Layanan kesehatan	56	Standard ruang
	Istirahat	FoodCourt	350	Standard ruang
	Shalat	Musholla	156	Standard ruang
	Buang air	Toilet umum	2.7*8	Standard ruang
	Pulang	Tempat Parkir		
	Datang	Tempat parkir		

Petugas keamanan	Menjaga ketertiban	Ruang Petugas keamanan	38	Standard ruang
	Istirahat	FoodCourt	350	Standard ruang
	Shalat	Musholla	156	Standard ruang
	Buang air	Toilet umum	2.7*8	Standard ruang
	Pulang	Tempat Parkir		
Petugas kebersihan	Datang	Tempat parkir		
	Pemeliharaan dan kebersihan Lingkungan	Ruang Kebersihan, dan Lingkungan Taman	76	Standard ruang
	Istirahat	FoodCourt	350	Standard ruang
	Shalat	Musholla	156	Standard ruang
	Buang air	Toilet umum	2.7*8	Standard ruang
	Pulang	Tempat Parkir		

### 3.7.3.2 Total Kebutuhan Ruang yang dibutuhkan oleh Shopping Center dan Coworking Space Sewa TOD

Berikut disajikan tabel mengenai Total Kebutuhan Ruang yang dibutuhkan oleh Shopping Center dan Coworking Space Sewa TOD.

NO	BANGUNAN	JENIS RUANG	KAPASITAS RUANG	STANDAR (meter)	SUMBER	LUAS (m <sup>2</sup> )
<b>KELOMPOK AKTIVITAS UTAMA</b>						
1	<b>SHOPPING CENTER</b>	RETAIL STORE - Ruang Penjualan - Ruang Karyawan - Gudang	RETAIL BESAR : RETAIL SEDANG : RETAIL KECIL 1 : 2 : 3 ; 10 : 20 : 30	BESAR : 150 m <sup>2</sup> SEDANG : 100 m <sup>2</sup> KECIL : 50 m <sup>2</sup> - 15 m <sup>2</sup> - 12 m <sup>2</sup>	SB	BESAR : 960 m <sup>2</sup> SEDANG : 750 m <sup>2</sup> KECIL : 1500 m <sup>2</sup>
		RESTAURANT - Ruang Makan - Dapur - Gudang Bahan - Ruang Cuci - Ruang Karyawan - Kasir	RESTAURANT : 12 unit / 250 orang - 50 meja - - - - - - - 2 orang	- 6,25 m <sup>2</sup> x 50 - 12 m <sup>2</sup> - 12 m <sup>2</sup> - 6 m <sup>2</sup> - 15 m <sup>2</sup> - 3 m <sup>2</sup> *Sirkulasi R.Makan 30%	LSB, AS	- 312,5 m <sup>2</sup> - 144 m <sup>2</sup> - 144 m <sup>2</sup> - 72 m <sup>2</sup> - 180 m <sup>2</sup> - 36 m <sup>2</sup> * 93,75 m <sup>2</sup>
		Co working Space Sewa	CAFE : 5 unit / 250 orang	- 1,2 m <sup>2</sup> x 50 - 12 m <sup>2</sup>	LSB, AS	- 300 m <sup>2</sup> - 60 m <sup>2</sup>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruang Makan</li> <li>- Dapur</li> <li>- Gudang Bahan</li> <li>- Ruang Cuci</li> <li>- Ruang Karyawan</li> <li>- Kasir</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 50 orang</li> <li>- -</li> <li>- -</li> <li>- -</li> <li>- 2 orang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 12 m<sup>2</sup></li> <li>- 6 m<sup>2</sup></li> <li>- 15 m<sup>2</sup></li> <li>- 3 m<sup>2</sup></li> <li>*Sirkulasi R.Makan 30%</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 60 m<sup>2</sup></li> <li>- 30 m<sup>2</sup></li> <li>- 75 m<sup>2</sup></li> <li>- 15 m<sup>2</sup></li> <li>* 90 m<sup>2</sup></li> </ul>	
		FOODCOURT <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ruang Makan</li> <li>- Dapur</li> <li>- Gudang Bahan</li> <li>- Ruang Cuci</li> </ul>	FOODCOURT T : 10 unit / 500 orang - 100 meja - - - - - -	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,25 m<sup>2</sup> x100</li> <li>- 12 m<sup>2</sup></li> <li>- 12 m<sup>2</sup></li> <li>- 6 m<sup>2</sup></li> <li>- 15 m<sup>2</sup></li> <li>- 3 m<sup>2</sup></li> <li>*Sirkulasi R.Makan 30%</li> </ul>	LSB, AS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 625 m<sup>2</sup></li> <li>- 120 m<sup>2</sup></li> <li>- 120 m<sup>2</sup></li> <li>- 60 m<sup>2</sup></li> <li>- 150 m<sup>2</sup></li> <li>- 30 m<sup>2</sup></li> <li>* 187,5 m<sup>2</sup></li> </ul>	
		GAME CENTER <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area Bermain</li> <li>- Ticket Box</li> <li>- Meja Penukaran Hadiah</li> </ul>	1 unit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 500 m<sup>2</sup></li> <li>- 3 m<sup>2</sup>/4 unit</li> <li>- 12 m<sup>2</sup></li> <li>*Sirkulasi Area Bermain 30%</li> </ul>	SB, AS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 500 m<sup>2</sup></li> <li>- 12 m<sup>2</sup></li> <li>- 12 m<sup>2</sup></li> <li>* 150 m<sup>2</sup></li> </ul>	
		SUPERMARKET <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area penjualan</li> <li>- Kasir</li> <li>- Gudang</li> <li>- Ruang karyawan</li> <li>- Loker penitipan barang</li> </ul>	1 unit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1500 m<sup>2</sup> unit</li> <li>- 3 m<sup>2</sup> x 10</li> <li>- 15 m<sup>2</sup></li> <li>- 15 m<sup>2</sup></li> <li>- 12 m<sup>2</sup></li> <li>- *Sirkulasi Area Penjualan 30%</li> </ul>	LSB, AS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1500 m<sup>2</sup></li> <li>- 30 m<sup>2</sup></li> <li>- 15 m<sup>2</sup></li> <li>- 15 m<sup>2</sup></li> <li>- 12 m<sup>2</sup></li> <li>* 450 m<sup>2</sup></li> </ul>	
		DEPARTEMENT STORE <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area penjualan</li> <li>- Gudang</li> <li>- Ruang karyawan</li> <li>- Kasir</li> </ul>	1 unit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2000 m<sup>2</sup></li> <li>- 3 m<sup>2</sup> x 5</li> <li>- 15 m<sup>2</sup></li> <li>- 15 m<sup>2</sup></li> <li>*Sirkulasi Area Penjualan 30%</li> </ul>	LSB, AS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2000 m<sup>2</sup></li> <li>- 15 m<sup>2</sup></li> <li>- 15 m<sup>2</sup></li> <li>- 15 m<sup>2</sup></li> <li>* 600 m<sup>2</sup></li> </ul>	
<b>TOTAL</b>							<b>15.364.55 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK AKTIVITAS PENGELOLA</b>							
		Ruang General Manager	1 unit	25 m <sup>2</sup>	LSB	25 m <sup>2</sup>	
		Ruang Manager	1 unit	20 m <sup>2</sup>	LSB	20 m <sup>2</sup>	
		Ruang Kepala Divisi	8 unit	20 m <sup>2</sup>	LSB	160 m <sup>2</sup>	
		Ruang Staff	8 unit	25 m <sup>2</sup>	LSB	200 m <sup>2</sup>	

		Ruang Tamu	1 unit	12 m <sup>2</sup>	LSB	12 m <sup>2</sup>
		Ruang Rapat	1 unit	4% luas total	LSB	16,68 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>						<b>433,68 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK AKTIVITAS PELENGKAP</b>						
		Bank Cabang	2 unit	36 m <sup>2</sup>	AS	72 m <sup>2</sup>
		ATM Center	10 unit	2 m <sup>2</sup> x10	SB	20 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>						<b>92 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK AKTIVITAS PELAYANAN</b>						
		Mushola	50 orang	1,5 m <sup>2</sup> /orang	AS	75 m <sup>2</sup>
		Ruang Wudhu		15% Area Ibadah	AS	11,25 m <sup>2</sup>
		Ruang Informasi	2 orang	12 m <sup>2</sup>	LSB	12 m <sup>2</sup>
		Ruang P3K	8 orang	24 m <sup>2</sup>	SKP	24 m <sup>2</sup>
		Pos Keamanan	2 unit	4 m <sup>2</sup>	AS	8 m <sup>2</sup>
		Lavatory Pengunjung Pria	Pria : 10 unit	Per unit - Toilet : 1,2 m <sup>2</sup> /buah (5 buah) - Urinoir : 0,6 m <sup>2</sup> /buah (5 buah) - Wastafel : 1,2 m <sup>2</sup> /buah (2 buah) *Sirkulasi 30% luas area	LSB	148,2 m <sup>2</sup>
		Lavatory Pengunjung Wanita	Wanita : 12 unit	Per unit - Toilet : 1,2 m <sup>2</sup> /buah (7 buah) - Wastafel : 1,2 m <sup>2</sup> /buah (3 buah) *Sirkulasi 30% luas area	LSB	187,2m <sup>2</sup>
		Lavatory Pengelola Pria	2 unit	Per unit - Toilet : 1,2 m <sup>2</sup> /buah (2 buah) - Urinoir : 0,6 m <sup>2</sup> /buah (2 buah) - Wastafel : 1,2 m <sup>2</sup> /buah (1 buah) *Sirkulasi 30% luas area	LSB	12,48 m <sup>2</sup>
		Lavatory Pengunjung pria	Wanita : 2 unit	Per unit - Toilet : 1,2 m <sup>2</sup> /buah (7 buah)	LSB	31, 2 m <sup>2</sup>

				- Wastafel : 1,2 m <sup>2</sup> /buah (3 buah) *Sirkulasi 30% luas area		
		Lavatory Pengunjung Wanita	Wanita : 1 unit	Per unit - Toilet : 1,2 m <sup>2</sup> /buah (7 buah) - Wastafel : 1,2 m <sup>2</sup> /buah (3 buah) *Sirkulasi 30% luas area	LSB	15,6 m <sup>2</sup>
		Lobby Utama	500 orang	0,8 m <sup>2</sup> /orang	LSB	400 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>						<b>939,75 m<sup>2</sup></b>
<b>KELOMPOK AKTIVITAS PENDUKUNG</b>						
		Ruang Panel	1 unit	6 m <sup>2</sup>	SB	6 m <sup>2</sup>
		Ruang Pompa	1 unit	6 m <sup>2</sup>	SB	6 m <sup>2</sup>
		Ruang Genset	1 unit	72 m <sup>2</sup>	SB	72 m <sup>2</sup>
		Ruang ME	1 unit	18 m <sup>2</sup>	SB	18 m <sup>2</sup>
		Ruang AHU	6 unit	12 m <sup>2</sup> / unit	SB	72 m <sup>2</sup>
		Gudang Alat	1 unit	9 m <sup>2</sup>	SB	9 m <sup>2</sup>
		Ruang Kebersihan	3 unit	6 m <sup>2</sup> / unit	AS	18 m <sup>2</sup>
		Janitor	3 unit	3 m <sup>2</sup> /unit	AS	9 m <sup>2</sup>
		Ruang CCTV	1 unit	12 m <sup>2</sup> / unit	SB	12 m <sup>2</sup>
		Ruang Karyawan Shopping Mall	1 unit	18 m <sup>2</sup>	A S	18 m <sup>2</sup>
		Parkir Umum	Mobil : 257 unit Motor : 1285 unit	Mobil : 13,5 m <sup>2</sup> / unit Motor : 2 m <sup>2</sup> / unit	SB, LSB	6039,5 m <sup>2</sup>
		Parkir Pengelola	Mobil : 20 unit Motor: 60 unit			390 m <sup>2</sup>
		Parkir Servis	4 unit	48 m <sup>2</sup> / unit	LSB	192 m <sup>2</sup>
		Loading Dock	4 unit	12 m <sup>2</sup> / unit	LSB	48 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>						<b>6909,5 m<sup>2</sup></b>

### 3.8 Analisis Tapak



Gambar 3 15 View

Sumber Gambar 3.16. Dokumen Pribadi

#### 3.7.1 Analisis Ukuran Jalan dan Sintesisnya

##### a) Analisis Ukuran Jalan

Untuk ukuran jalan pada asumsi perencanaan Jalan Kolektor Sumarecon memiliki ukuran 15m Dengan trotoar yang memiliki arus 2 jalur, dengan di batasi marka jalan untuk Jalan Rancapacing memiliki ukuran jalan 7m yang memiliki arus 2 jalur.

##### b) Sintesis

Untuk menginisiasikan ukuran jalan pada Jalan Kolektor Sumarecon memiliki ukuran 15m dengan trotoar yang memiliki arus 2 jalur, dengan itu batas jalan dan batas lahan di batasi vegetasi dan rabat beton .



Gambar 3 16Kebisingan

Sumber Gambar 3.17. Dokumen Pribadi

### 3.7.2 Analisis Kebisingan dan Sintesisnya

#### a) Analisis Kebisingan

Terdapat 2 titik kebisingan di lokasi tapak. :

1. Kebisingan di lokasi ini terjadi karena di lokasi tersebut ada Jalur Rel Kereta Api dan memiliki kepadatan Penduduk di Area Ranca Numpang.
2. Kebisingan ini terjadi di asumsikan karena terdapat perencanaan kawasan multiguna di kawasan sumarecon yang dekat dengan site.

#### b) Sintesis

Dikarenakan kebisingan terdapat di 2 titik di arah utara dan selatan , sehingga sintesis dari hasil yang sudah di analisis yaitu di arah tersebut merupakan lapangan, parkir, atau taman dan di suara di tahan oleh barrier berupa vegetasi di sekitar lokasi yang terdapat kebisingan sedang ke tinggi.

### 3.7.3 Analisis Arah Matahari dan Sintesisnya

#### a) Analisis Arah Matahari

Pada site ini terlewati oleh matahari dari timur ke barat yang memungkinkan satu kawasan site ini terpapar sinar matahari langsung. Selain itu setiap bulannya memiliki sedikit pergeseran arah derajat matahari . Sehingga Arah bangunan dapat ke arah timur laut untuk meminimalisir jatuhnya paparan sinar matahari yang terik, atau bisa di minimalisir dengan penggunaan sunshading.

#### b) Sintesis

Arah bangunan menjadi menghadap antara barat daya dan timur laut yang berfungsi meminimalisir cahaya matahari langsung ke dalam bangunan, dan sebagai solusi lain dengan penerapan sun shading sebagai alternatif pembias cahaya matahari jatuh langsung, karena setiap bulannya ada pergeseran beberapa derajat arah matahari



Gambar 3 17 Matahari  
Sumber Gambar 3.18. Dokumen Pribadi

### 3.7.4 Analisis Arah Angin dan Sintesisnya

#### a) Analisis Arah Angin

Pada site ini arah angin yang kencang datang dari arah Timur Laut ke tenggara, yang memang signifikan sedang ke kencang.

#### b) Sintesis

Arah angin yang tidak terlalu kencang dari arah Barat Laut ke Barat daya bisa menjadi salah satu alternative bagi apartemen agar bisa memaksimalkan udara segar agar lebih menghemat daya listrik AC.



*Gambar 3 18 Arah Angin  
Sumber Gambar 3.16. Dokumen Pribadi*