

BAB III

TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

3.1 Latar Belakang Penetapan Lokasi



Penetapan lokasi dilatar belakangi oleh adanya Rencana Tata Wilayah Kabupaten Bandung berdasar urgensi dan isu yang terkait dengan perencanaan yaitu untuk menciptakan lingkungan binaan yang berfokus pada produksi di sektor pertanian dengan berbagai macam kegiatan yang bertujuan sebagai pariwisata dan edukasi, namun pada kenyataannya Bandung ketersediaan lahannya semakin menipis karena pertumbuhan penduduk yang tidak berhenti dan juga banyak pendatang dari luar kota sehingga dikhawatirkan pengalokasian lahan pertanian digunakan untuk permukiman yang menyebabkan tidak adanya kawasan pertanian untuk memenuhi kebutuhan pokok di Bandung. Bandung memiliki potensi yang baik untuk pertanian terutama jika dikemas dengan konsep agrowisata karena banyak pendatang dari luar untuk sekedar berwisata. Masyarakat setempat area Bandung juga masih sangat memerlukan edukasi perihal pertanian. Oleh karena itu, lokasi yang dipilih pada perancangan Pusat Agrowisata menggunakan Tema Arsitektur *Ekologis* ini ialah kabupaten Bandung.

3.2 Penetapan Lokasi

Pusat Agrowisata di Bandung tepatnya di kabupaten Bandung Menggunakan tema Arsitektur *Ekologis* merupakan sebuah kawasan agrowisata yang di dalamnya terdapat berbagai macam fasilitas yang menunjang pengguna atau pengunjung dalam kegiatan pertanian. Dengan berbagai macam aktivitas dan kegiatan yang melibatkan public, pemilihan lokasi harus disesuaikan dengan analisis potensi dan urgensi serta isu perencanaan di daerah tersebut. Adapun beberapa alternative lokasi yang dipilih yaitu di kota Bandung. Hal tersebut disebabkan kota Bandung memiliki potensi dan juga urgensi dari perencanaan. Alternative lokasi yang dipilih yaitu sebagai berikut:

Tabel 3. 1 Pemilihan Lokasi

Sumber: Data Pribadi

Alternative 1	Alternatif 2
	
<p>Lokasi: Jalan Cigadung Raya Barat, Kec. Cibeunying Kaler, Kota Bandung</p>	<p>Lokasi: Jalan Raya Gading Tutuka, Kecamatan Soreang, Kabupaten Bandung, Jawa Barat.</p>
<p>Luas: ± 3-4 ha</p>	<p>Luas: ± 100,142.79 m²</p>
<p>Potensi: Aksesibilitas mudah View berbagai arah bagus Dekat dengan Dago Golf menambah view yang bagus Kawasan hijau menunjang unsur alami Dekat dengan fasilitas pendukung</p>	<p>Potensi: Dekat dengan kawasan penduduk Kawasan hijau menunjang unsur alami Dekat dengan fasilitas pendukung Dekat dengan Sutan Raja Dengan dengan kantor pemerintahan Dekat dengan bangunan pendidikan</p>

Dari kedua alternative di atas, lokasi dipilih berdasarkan analisis dan kriteria yang sesuai sehingga yang paling berpotensi dalam berbagai aspek akan dipilih sebagai lokasi Perancangan Pusat Eco-Agrowisata. Adapun penilaiannya yaitu sebagai berikut:

Tabel 3. 2 Penilaian Lokasi

Sumber: Data Pribadi

No.	Kriteria	Deskripsi	Alt. 1	Alt. 2
1.	Tinjauan terhadap Struktur Kota	Berada di kawasan strategis daerah	✓	✓
2.	Wilayah Pengembangan	Berada di wilayah pengembangan Pusat Pariwisata atau Objek Wisata yang dilindungi	✓	✓
3.	Lingkungan	Lingkungan strategis dan memiliki fungsi pendukung serta view yang berpotensi bagi objek perancangan	✓	✓
4.	Pencapaian	Berada di Jalan yang mudah diakses	✓	✓
		Dekat dengan pusat kota	✓	✓
		Dekat dengan terminal/stasiun/bandara/tol	-	✓
		Dilalui dengan kendaraan umum	✓	✓
5.	Area Pelayanan	Lingkungan sekitar dekat dengan area atau bangunan bernilai komersil, pendidikan, dan kawasan berpotensi	✓	✓
6.	Utilitas Kota	Dekat dengan jaringan utilitas yang memadai seperti air, listrik, dan lain-lain	✓	✓
7.	Kontur Tapak	Struktur Tanah Stabil	✓	✓
		Kontur Relative datar	-	✓
		Bukan lahan produktif	✓	✓
8.	Kawasan Wisata	Kawasan memiliki potensi wisata pertanian berkembang	✓	✓
		Jarak dekat dengan lingkungan yang heritage dan bernilai wisata	✓	-
		Jumlah Point	12	13

Dari hasil penilaian di atas diperoleh bahwasanya site yang terpilih yaitu site alternative kedua yang berada di jalan Raya Gading Tutuka, kecamatan Sorean, kabupaten Bandung dengan keunggulan sebanyak 13 point melebihi 1 point dari alternative pertama. Dengan keunggulan point tersebut maka lokasi yang dipilih memiliki potensi lebih mendukung untuk dijadikan tempat perancangan objek.

3.3 Kondisi Fisik Lokasi

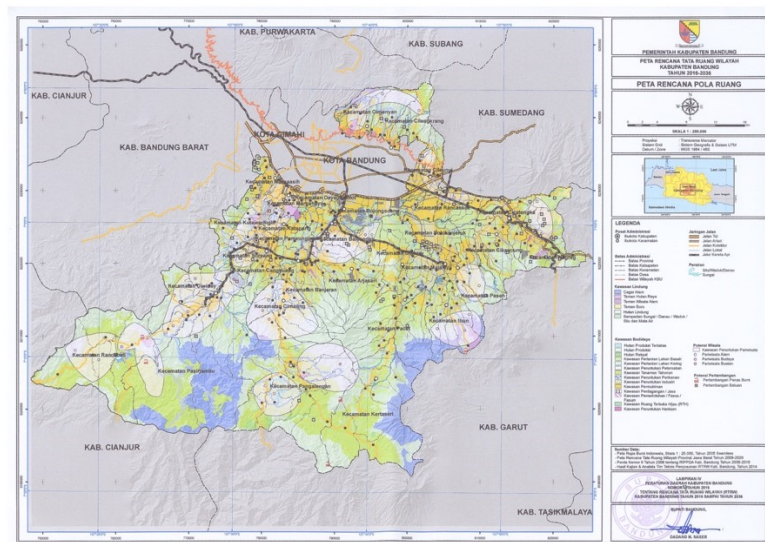
3.3.1 Lokasi



Gambar 3. 1 Eksisting Site Sumber:
Data Pribadi

Lokasi tapak pada Perancangan Pusat Eco-Agrowisata di kabupaten Bandung daerah kecamatan Soreang, tepatnya di Jalan Raya Gading Tutuka. Lokasi ini sangat strategis karena meskipun tidak berada di kota Bandung namun berdekatan dengan berbagai fasilitas umum yang penting kawasan tersebut sehingga dapat menjadi potensi untuk digunakan sebagai tempat wisata.

3.3.2 Regulasi



Gambar 3. 2 Regulasi

Sumber: Data Pribadi

Regulasi yang ada pada site terpilih yaitu sebagai berikut:

a. KDB 40%

Luas Koefisien Dasar Bangunan yang boleh dibangun pada site yaitu $40\% \times 100.142,79 \text{ m}^2 = 40.056 \text{ m}^2$

b. KLB = 3,2

Luas Koefisien Lantai Bangunan yang boleh dibangun pada site yaitu maksimal sekitar 8 lantai bangunan boleh dibangun

c. KDH 52%

Koefisien Dasar Hijau yang dibangun yaitu sebesar $52\% \times 102.142 = 52.073 \text{ m}^2$

d. GSB $\frac{1}{2} \times$ Lebar Jalan

$\frac{1}{2} \times 9 \text{ meter} = 4.5 \text{ meter}$

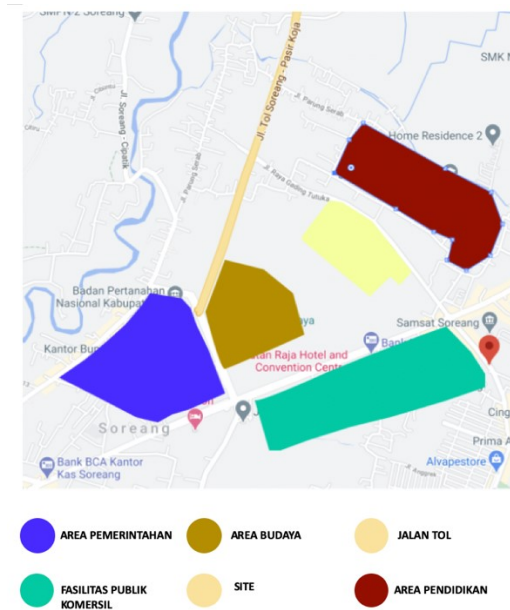
3.3.3 Kontur Site



Gambar 3. 3 Kontur Site Sumber:
Data Pribadi

Pada site ini kontur relative rata dan tidak ada hal yang terlalu signifikan sehingga tidak memerlukan proses cut and fill seperti pada site yang memiliki kontur cukup ekstrem.

3.3.4 Tautan Lingkungan



Gambar 3. 4 Tautan Lingkungan Sumber:
Data Pribadi

Lingkungan sekitar tapak memiliki area yang dengan fungsi yang beragam sehingga dapat mendukung aktivitas yang ada di sekitar maupun di dalam tapak. di sekitar tapak terdapat beberapa kawasan pendukung yaitu area pemerintahan, fasilitas public yang bersifat komersil, area pendidikan, area budidaya, dan jalan tol yang memudahkan pengunjung untuk meangkkses kawasan tersebut.

3.3.5 View



Gambar 3. 5 View ke Luar

Sumber: Data Pribadi



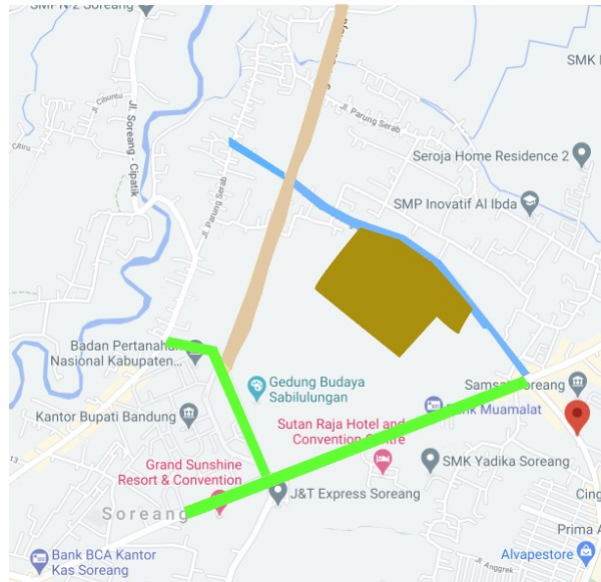
VIEW KE DALAM SITE YAITU LAHAN PESAWAHAN YANG LUAS

Gambar 3. 6 View ke Dalam Sumber:

Data Pribadi

View dari dalam ke luar site cukup menarik karena beberapa spot cukup iconic seperti Sabilulungan, kantor pemerintahan, dan juga hotel yang sudah cukup terkenal. Sementara view dari luar ke dalam yaitu hamparan lahan pesawahan.

3.3.6 Aksesibilitas



Gambar 3. 7 Aksesibilitas

Sumber: Data Pribadi

Akses menuju site sangat mudah diakses, di sekitar site terdapat jalan-jalan yang dapat dapat diakses dari berbagai arah. Keberadaan Tol Soreang – Pasir Koja juga turut mendukung kemudahan aksesibilitasnya. Jalan yang terdapat pada site yaitu Jalan Raya Gading Tutuka yang memiliki akses arah bolak-balik dengan masing-masing arahnya memiliki lebar yang cukup besar. Selain melalui jalan tersebut, site juga dapat diakses terlebih dahulu melalui jalan Kopo Bihbul bila pengunjung datang dari arah jalan yang melewati area pemerintahan atau melewati Gedung Budaya Sabilulungan.

3.3.7 Kebisingan

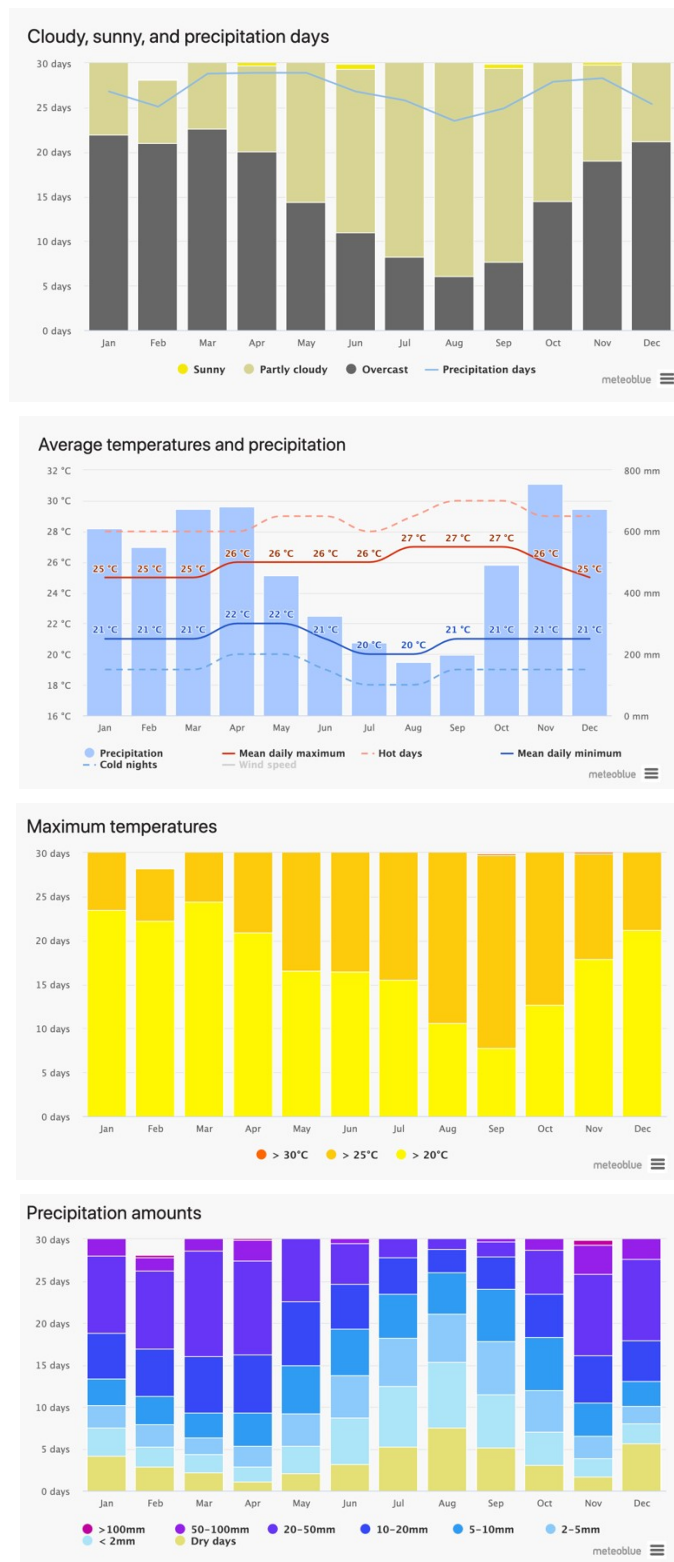


Gambar 3. 8 Tautan Lingkungan

Sumber: Data Pribadi

Pada dasarnya kawasan ini tidak ramai pada semua sisi sebab pusat keramaian ada di arah Barat-Barat Daya sehingga kebisingan hanya di beberapa spot saja. Kebisingan paling dominan berasal dari aktivitas penduduk, jalan, dan juga spot atau area yang sering dikunjungi orang tepat di Jalan Raya Gading Tutukan. Site dikelilingi hamparan sawah sehingga kebisingan tidak begitu besar.

3.3.8 Iklim



Gambar 3. 9 Iklim dalam 5 Hari

Sumber: Meteoblue



Gambar 3. 10 Pergerakan Angin

Sumber: Data Pribadi

Kondisi iklim pada site menunjukkan bahwa pergerakan angin yang ada. Pada dasarnya angin di Indonesia kecepatannya tidak begitu tinggi sehingga tidak terlalu mempengaruhi gubahan masa. Adapun spot-spot yang terpapar lebih harus diberi perlakuan khusus pada konsep desain demi menghindari hal-hal yang tidak diharapkan.

3.3.9 Vegetasi



Gambar 3. 11 Vegetasi

Sumber: Data Pribadi

Vegetasi atau tanaman ada di seputar site karena site dikelilingi dan merupakan lahan pesawahan. Terdapat beberapa spot tanaman liar di sekitar site namun pada umumnya merupakan pesawahan atau lahan pertanian.

3.4 Peraturan Bangunan/Kawasan Setempat

Peraturan Bupati Bandung Provinsi Jawa Barat yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Bandung Nomor 27 Tahun 2016 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung 2016-2036

a. Bab V Pasal 13 tentang Rencana penetapan pusat kegiatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 12 ayat (1) huruf , meliputi; PKL Soreang – Kutawaringin – Katapang yang berfungsi sebagai pusat Pemerintahan Kabupaten atau Ibu kota Kabupaten, perdagangan dan jasa regional, perumahan, permukiman, industry, pariwisata, dan pertanian

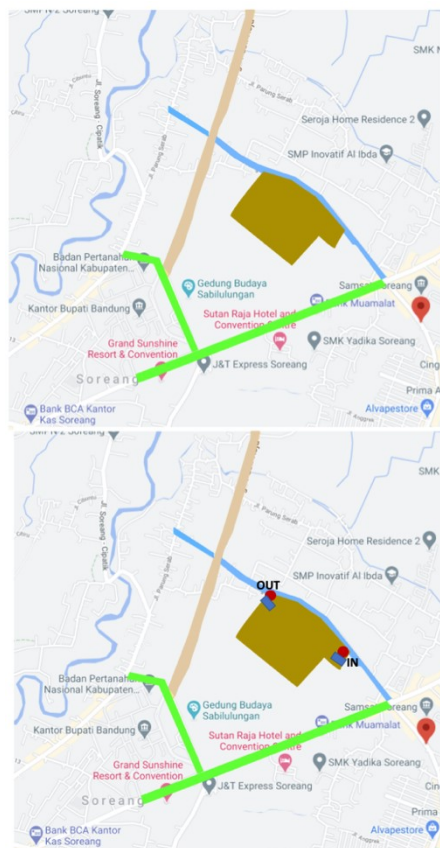
b. Bab VIII Pasal 98 mengenai ketentuan umum peraturan zonasi kawasan peruntukan pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 huruf j meliputi::

- Kegiatan yang diperbolehkan berupa; pengembangan atau pembangunan sumber resapan air; pembangunan atau penataan sempadan sungai; kegiatan jasa usaha pelayanan rekreasi dan hiburan; dan pengembangan atau pembangunan RTH seperti taman kota, dan RTH lainnya

- Kegiatan yang diperbolehkan terbatas, berupa; pengembangan hutan lindung; pengembangan cagar alam; suaka margasatwa; pembangunan dan penataan danau dan mata air; pengembangan budi daya pertanian seperti budi daya sawah irigasi teknis, sawah irigasi desa, sawah tadah hujan dan perikanan; pembangunan permukiman perkotaan; kegiatan jasa seperti jasa keuangan/perbankan, jasa pelayanan pendidikan, jasa pelayanan kesehatan, jasa pelayanan sosial, jasa usaha makanan dan minuman, jasa perawatan/perbaikan/reparsi, jasa pengiriman pesanan/ekspedisi, jasa pariwisata, jasa penjualan/persewaan kendaraan pribadi/niaga, jasa penjualan/persewaan peralatan dan perlengkapan kendaraan.

3.5 Analisis Tapak

3.5.1 Analisis aksesibilitas



JALAN RAYA GADING TUTUKA

KRITERIA DESAIN MAIN ENTRANCE:

- TERLIHAT DAN MENGHADAP KE JALAN UTAMA SEHINGGA MUDAH DIAKSES
- TIDAK SULIT DIAKSES DARI JALUR KENDARAAN UMUM
- AMAN BAGI PENGUNJUNG

KRITERIA SIDE ENTRANCE:

- TIDAK MEMPENGARUHI KEGIATAN UTAMA
- ADANYA FUNGSI SERVICE YANG TIDAK MENJADI PENYEBAB KEMACETAN
- TIDAK HARU BERADA DI JALAN UTAMA

ANALISIS

JALAN RAYA GADING TUTUKAN MERUPAKAN JALAN YANG CUKUP MUDAH DIAKSES TERUTAMA ARAH AKSESNYA MEMILIKI JALUR DUA ARAH. UNTUK MENGHINDARI KEMACETAN YANG TERJADI MAKA PERLU PENEMPATAN ENTRANCE ATAU IN DAN OUT DENGAN TEPAT. SELAIN ITU DIPERLUKAN DROPP OFF UNTUK MEMINIMALISIR KEMACETAN YANG TERJADI

Gambar 3. 12 Analisis Aksesibilitas

Sumber: Data Pribadi

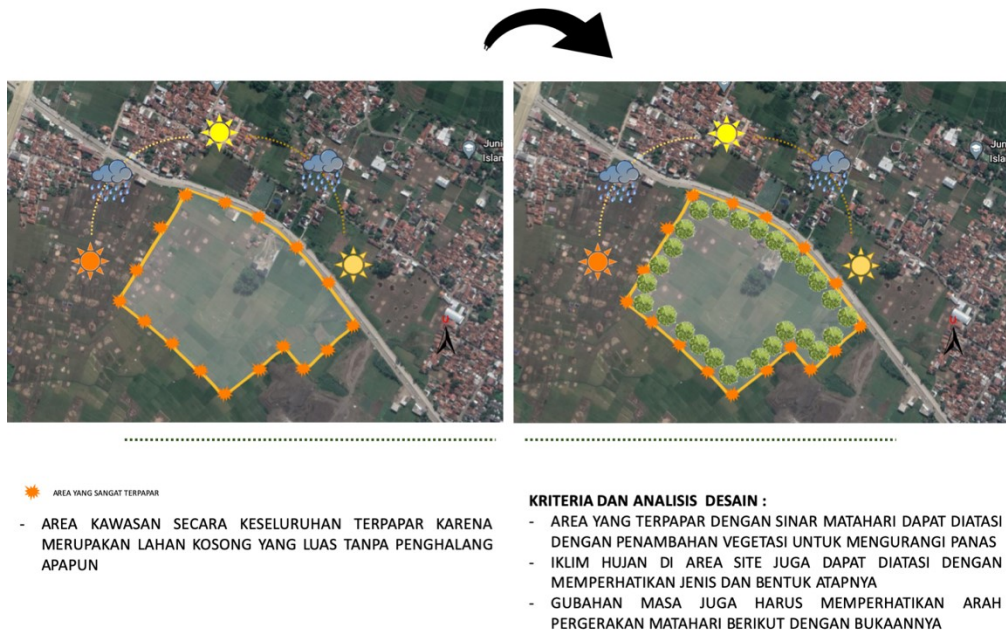
3.5.2 Analisis view



Gambar 3. 13 Analisis View

Sumber: Data Pribadi

3.5.3 Analisis iklim



Gambar 3. 14 Analisis Iklim

Sumber: Data Pribadi

3.5.4 Analisis Tautan Lingkungan

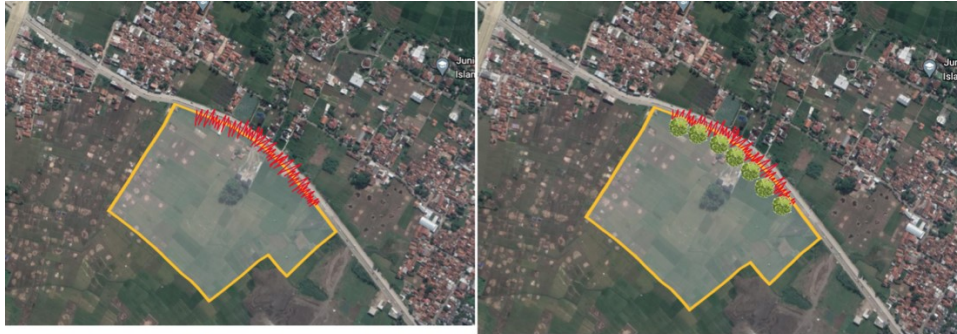


KARENA DI SEKITAR EKSISTING SITE TERDAPAT BERBAGAI JENIS FUNGSI KAWASAN DAN BANGUNAN MAKA PERLU DIPERHATIKAN JUGA FASILITAS YANG AKAN ADA DI DALAM SITE BAIK ITU FASILITAS UTA, FASILITAS OENUNJANG, DAN JUGA FASILITAS PENDUKUNG AGAR SELARAS DENGAN TAUTAN YANG ADA

Gambar 3. 15 Analisis Tautan Lingkungan

Sumber: Data Pribadi

3.5.5 Analisis Kebisingan dan Vegetasi



KRITERIA DAN ANALISIS DESAIN :

- AREA YANG TERPAPAR DENGAN SINAR MATAHARI DAPAT DIATASI DENGAN PENAMBAHAN VEGETASI UNTUK MENGURANGI PANAS
- IKLIM HUJAN DI AREA SITE JUGA DAPAT DIATASI DENGAN MEMPERHATIKAN JENIS DAN BENTUK ATAPNYA
- GUBAHAN MASA JUGA HARUS MEMPERHATIKAN ARAH PERGERAKAN MATAHARI BERIKUT DENGAN BUKAANNYA

Gambar 3. 16 Analisis Kebisingan dan Vegetasi

Sumber: Data Pribadi