

BAB IV

ANALISIS

4.1. Analisis fungsional

Menurut Rencana Tata ruang wilayah Kota Cimahi, untuk daerah kawasan Baros yang memiliki peruntukan lahan sebagai kawasan *thecno park* dimana terdapat pada Pasal 15, “PPK Baros, meliputi wilayah Kelurahan Baros, sebagian Kelurahan Utama dan sebagian kelurahan Leuwigajah sebagai pusat jasa dan perdagangan skala regional dan pusat pengembangan industri kreatif berbasis telematika”.

Berdasarkan tinjauan analisis daerah ini mempunyai potensi yang baik untuk dijadikannya tempat bisnis karena potensi dan akses yang mudah kedalam site, terlebih dalam perkembangannya kawasan ini akan dijadikan sebagai pusat Kota Cimahi dalam kawasan industri kreatif berbasis telematika.

4.1.1. Program Ruang

Pada program ruang akan terlihat ruang-ruang yang dibutuhkan pada bangunan eksibisi dan animasi center. Data dapat dilihat pada tabel dan diagram di bawah ini :

RUANG	KAPASITAS / UNIT	STANDAR	LUAS (M2)	LUAS TIAP UNIT	JML	TOTAL
1. Kelompok Kegiatan Utama						
- Theatre-style seating	100 orang	0,8/orang	80 m2	100 m2	5	500 m2
- Classroom-style seating	100 orang	1,6/orang	160 m2	200 m2	5	1000 m2
- Banquet	1000 kursi	1	1000 m2	1000 m2	5	1000 m2
- Exhibition- visitors	4 orang	1,5/orang	6 m2	6 m2	1	6 m2
- Exhibition space	2 orang	14	28 m2	28 m2	1	28 m2
- Circulation per stand	1 orang	5	5 m2	5 m2	1	5 m2
- Stage acting area	3 stage	80	240 m2	250 m2	1	250 m2
- Projection booth	1 projection	28	28 m2	28 m2	1	28 m2
- Interpreters booths	320 stand	6/booth	1920 m2	2000 m2	1	2000 m2
- Restaurant	200 orang	2	400 m2	400 m2	1	400 m2
- Coffee shop	150 orang	1,7	255 m2	255 m2	1	255 m2
- Snack bar	150 orang	1,5	255 m2	255 m2	1	255 m2
- Men's toilet	10 orang	1,2	120 m2	120 m2	7	840 m2
- Women's toilet	10 orang	1,2	120 m2	120 m2	7	840 m2

2. Kelompok Kegiatan Pengelola						
- Information	2 orang	9	18 m2	20 m2	1	20 m2
- Tour agency	5 orang	14	70 m2	70 m2	1	70 m2
- Gift Shops	1 shop	23	23 m2	23 m2	1	23 m2
- Cable office telephone	5 orang	9	45 m2	45 m2	1	45 m2
- At front desk Telephone switchboard	2 orang	23	46 m2	46 m2	1	46 m2
- Front office manager	1 ruang	11	11 m2	11 m2	1	11 m2
- Deputy manager General Administration	1 ruang	11	11 m2	11 m2	1	11 m2
- Direktur dan sekretaris	2 orang	30	60 m2	60 m2	1	60 m2
- Wakil direktur & sekretaris	2 orang	30	60 m2	60 m2	1	60 m2
- Dir. pemasaran & sekretaris	2 orang	25	50 m2	50 m2	1	50 m2
- Staff pemasaran	4 orang	19	76 m2	80 m2	1	80 m2
- Public relations manager	1 orang	13	13 m2	15 m2	1	15 m2
- Food & beverage manager & sekretaris	2 orang	25	50 m2	50 m2	1	50 m2
- Sekretaris utama	1 orang	23	23 m2	25 m2	1	25 m2
At employees entrance						
- Personnel manager & sekretaris	2 orang	25	50 m2	50 m2	1	50 m2
- Purchasing manager	1 orang	11	11 m2	11 m2	1	11 m2
- Paymaster	1 orang	11	11 m2	11 m2	1	11 m2
- Security office	20 orang	14	280 m2	280 m2	1	280 m2
Accounting						
- Comptroller & Sekretaris	2 orang	25	50 m2	50 m2	1	50 m2
- Accounting office	5 orang	19	95 m2	95 m2	1	95 m2
Technical services						
- Chief engineer & sekretaris	2 orang	25	50 m2	50 m2	1	50 m2
- Deputy engineer	1 orang	11	11 m2	11 m2	1	11 m2
- Plan room	5 ruang	11	55 m2	55 m2	1	55 m2
Stage Management						
- Stage manager	1 orang	13	13 m2	15 m2	1	15 m2
3. Kelompok Kegiatan Service						
- Parkir mobil	1800	15	27000 m2	27000 m2	1800	27000 m2
- Parkir motor	1200	2	2400 m2	2500 m2	1200	2400 m2
- Loading dock	5 ruang	60	300 m2	300 m2	5	3000 m2
- Gudang	10 ruang	25	250 m2	250 m2	10	2500 m2
- R. Panel	6 ruang	9	54 m2	55 m2	6	330 m2
- R. Genset	2 ruang	25	50 m2	50 m2	2	100 m2
- R. Chiller	6 ruang	9	54 m2	55 m2	6	330 m2
- R. CCTV	1 ruang	15	15 m2	15 m2	1	15 m2
- Pos Satpam	2 ruang	6	12 m2	12 m2	2	24 m2
- R. gant	1 ruang	12	12 m2	12 m2	1	12 m2

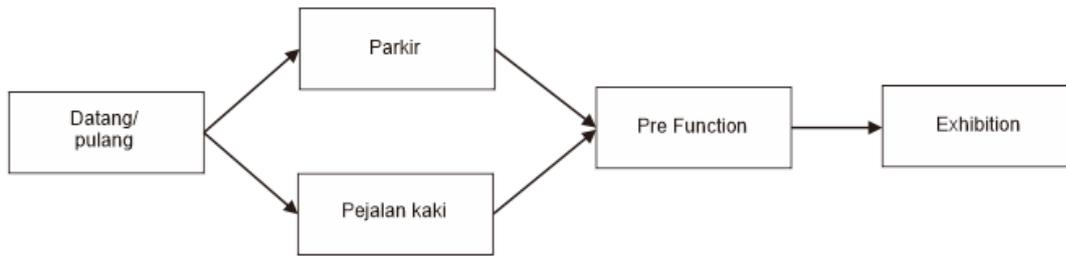
Tabel 1. Kebutuhan ruang dan luas minimum

4.1.2. Analisis pola sirkulasi pengguna Eksibisi

1. Sirkulasi pengunjung

Sirkulasi pengunjung dimulai dari *Main Entrance* kendaraan menuju *Drop off*, diarahkan langsung menuju *Pre-Function Lobby*, setelah itu kendaraan bisa langsung masuk ke basement, pada basement terdapat jalur menuju gedung *exhibition*.

Sirkulasinya dapat digambarkan melalui diagram berikut :

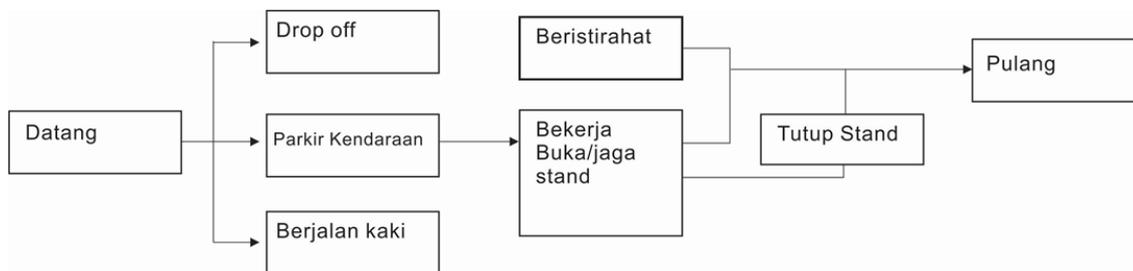


Tabel 2. Sirkulasi pengunjung eksibisi

2. sirkulasi peserta pameran

Sirkulasi peserta pameran dimulai dari area loading dock , setelah itu peserta bisa langsung masuk kedalam hall dari fasilitas penunjang dan bisa juga dari Pre-Function Lobby.

Sirkulasinya dapat digambarkan melalui diagram berikut :

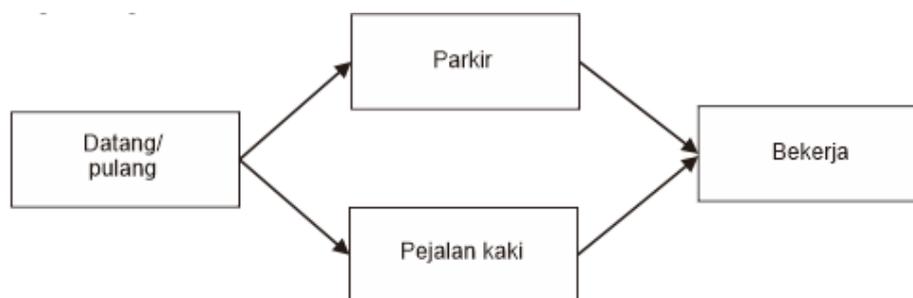


Tabel 3. Sirkulasi peserta pameran

3. Sirkulasi pengelola gedung

Sirkulasi pengelola dimulai dari parkir pengelola bisa langsung masuk kedalam pre function atau bisa masuk ke fasilitas penunjang lainnya. Pada pre function pengelola bisa langsung masuk ke kantor prngrlola yang terdapat pada lantai basement.

Sirkulasinya dapat digambarkan melalui diagram berikut :

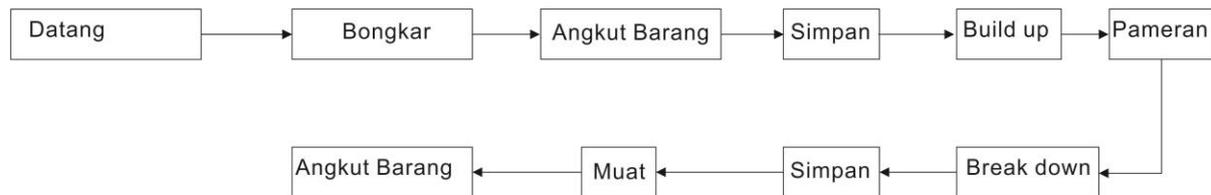


Tabel 4. Sirkulasi pengelola gedung

4. Sirkulasi bongkar muat barang

Sirkulasi barang dilakukan oleh mobil angkut yang memasuki site pada jalur yang sudah tersedia. Selanjutnya mobil barang memasuki area loadingdock pada area bangunan eksibisi, pada bagian belakang dekat dengan loading dick terdapat kantor penerima barang untuk pengecekan barang, setelah itu barang bisa masuk kedalam hall atau disimpan sementara dalam storage room.

Sirkulasinya dapat digambarkan melalui diagram berikut :



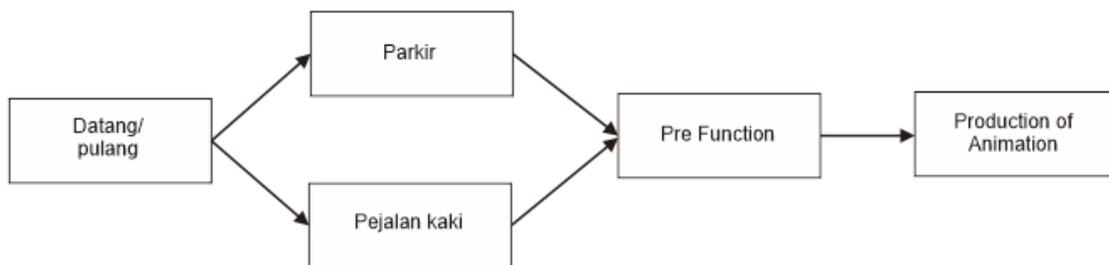
Tabel 5. Sirkulasi bongkar muat barang

4.1.3. Analisis pola sirkulasi pengguna animasi center

1. sirkulasi pengunjung

Sirkulasi pengunjung dimulai dari Main Entrance kendaraan menuju Drop off, diarahkan langsung menuju Lobby, setelah itu kendaraan bisa langsung masuk ke basement, pada basement terdapat jalur menuju area gedung animasi center.

Sirkulasinya dapat digambarkan melalui diagram berikut ;

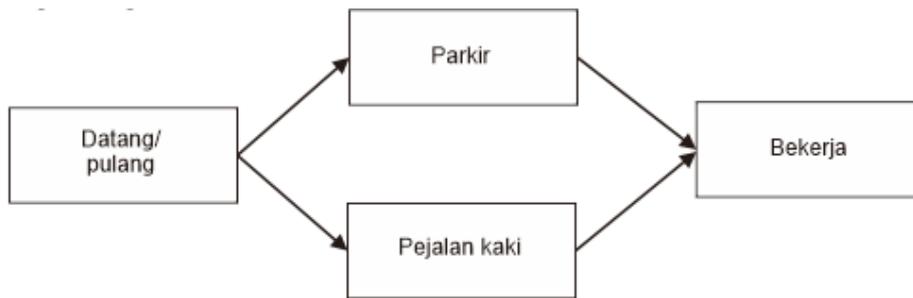


Tabel 6. Sirkulasi pengunjung anmasi center

2. Sirkulasi pengelola gedung

Sirkulasi pengelola dimulai dari parkir pengelola bisa langsung masuk kedalam gedung animasi center. Pengelola bisa langsung masuk ke kantor pengelola yang terdapat pada lantai basement dan untuk pengelola produksi animasi terdapat pada lantai dua.

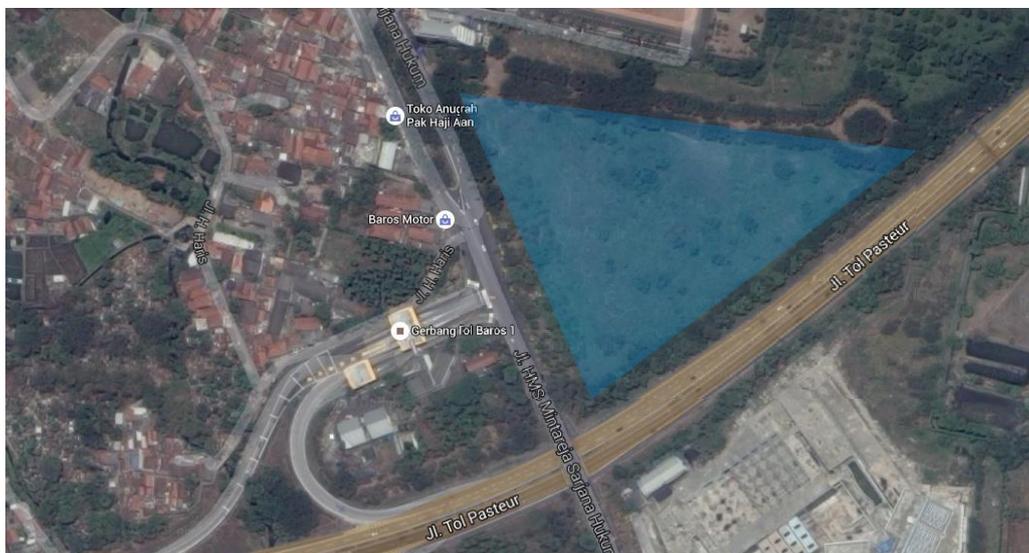
Sirkulasinya dapat digambarkan melalui diagram berikut :



Tabel 7. Sirkulasi pengelola gedung

4.2. Lokasi dan batasan lahan

Lokasi berada di Jalan Terusan tol Baros atau jalan HMS Mintareja Sarjana Hukum, Kelurahan Baros, Kecamatan Cimahi Tengah Kota Cimahi, Provinsi Jawa Barat. Lahan proyek berada pada sebidang tanah kosong berbentuk segitiga milik Pemerintah Kota Cimahi yang bersebrangan langsung dengan Pintu Tol Baros 1. Muka lahan menghadap ke arah barat jalan Terusan Tol Baros dan terletak di sudut antara jalan arteri primer yang bersinggungan dengan jalan tol Pasteur. Kondisi lingkungan tapak memiliki kontur yang mengarah ke utara dan lingkungan sekitar yang pada umumnya di dominasi oleh toko maupun rumah toko perdagangan dan jasa.



Gambar 4.1. Peta Lokasi Lahan
Sumber : google maps

Lokasi : Jalan HMS Mintareja Sarjana Hukum (Terusan Tol Baros)
 Luas Lahan : 30.000 m²
 Batasan Lahan : Utara : Lahan Kosong

Timur : Jalan Tol Pasteur
Selatan : Royal Tulip
Barat : Pintu Tol Baros 1

4.3. Analisis lingkungan sekitar

Analisis lingkungan sekitar adalah tahapan dari segala potensi dan masalah yang ada di lingkungan sekitar yang dapat dijadikan penyelesaian desain. Desain yang diselesaikan dengan melihat masalah dan potensi yang terdapat dalam site yang memberikan dampak positif bagi lingkungan sekitarnya.

1. Pemandangan ke arah utara yaitu berupa lahan kosong
2. Pemandangan ke arah timur yaitu berupa jalan tol pasteur
3. Pemandangan ke arah selatan berupa bangunan hotel royal tulip
4. Pemandangan ke arah barat yaitu pintu tol baros 1

4.3.1 Kondisi dan Potensi Lahan



*Gambar 4.2. Foto Lokasi A
Sumber : Dokumen pribadi*

Lahan memiliki potensi yang baik digunakan sebagai fungsi bangunan yang bersifat bangunan publik karena lokasinya yang strategis dan akses yang mudah dicapai. Lokasi ini berada pada ketinggian 5 meter dibawah jalan raya yang berkontur menurun ke arah timur serta ke arah jalan tol pasteur. Lahan tersebut pada umumnya didominasi oleh rerumputan dan tanaman di sekitar tepi bangunan yang berfungsi sebagai peredam suara lalu lintas di area dan pembatas ke arah jalan tol.

Di sebrang jalan arah utara lokasi terdapat toko-toko kecil yang berderetan di sepanjang jalan terusan tol baros. Pada umumnya bangunan tersebut memiliki ketinggian 1-2 lantai dan pada area belakang bangunan tersebut terdapat pemukiman warga sekitar serta anak sungai dan area pemakaman umum.



*Gambar 4.3. Foto Lokasi C
Sumber : Dokumen pribadi*

Pada depan muka lokasi bersebrangan dengan pintu masuk tol antarkota di Kota Cimahi. Akses tol ini merupakan pintu masuk satu-satunya yang ada di Kota Cimahi dan sering digunakan sebagai lintasan antarkota yang mendak masuk ke Kota Cimahi. Pada hari-hari tertentu terutama di akhir pekan banyak wisata yang mengunjungi Kota Cimahi, hal ini menjadi salah satu potensi yang baik karna pencapaian akses yang mudah dari dalam maupun luar kota.



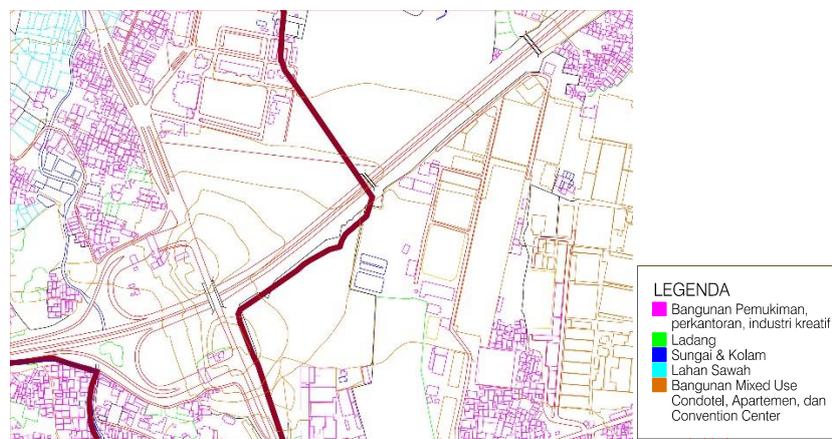
*Gambar 4.4. Foto Lokasi D
Sumber : Dokumen pribadi*

Pada arah selatan sekitar tapak terdapat bangunan mixed use yang masih dalam tahap pembangunan dan dibatasi oleh jalan tol pasteur. Pada jalan raya terusan tol baros menggunakan jembatan sebagai penghubung antara pintu keluar tol baros 1 dan 2.



Gambar 4.5. Foto Lokasi E
Sumber : Dokumen pribadi

4.3.2. Karakter Lingkungan



Gambar 4.6. Analisis Karakter Lingkungan
Sumber : Dokumen pribadi

Karakteristik lingkungan di sekitar lahan merupakan fungsi jasa dan perdagangan komersil seperti kantor, pertokoan, sekolah, pusat pendidikan polisi militer dan pemukiman penduduk yang ketinggian bangunannya tidak lebih dari 3 lantai. Selain itu terdapat lahan tanah kosong milik pemerintah serta lahan pemakaman umum, dan *mixed use building*.

4.3.3. Data dan analisis lahan

a. Orientasi matahari

Tapak berbentuk segitiga dan berada di lahan kosong serta tidak terhalang oleh bangunan tinggi yang memungkinkan cahaya matahari dapat menyinari setiap bagian tapak dan mengoptimalkan pencahayaan tanpa adanya gangguan kurangnya sinar matahari.



Gambar 4.7. Orientasi matahari

b. Kebisingan

Kebisingan paling tinggi berada pada arah barat dan selatan karena berhadapan langsung dengan jalan sehingga berpotensi menyebabkan kebisingan dari kendaraan yang melintas terlebih arah selatan pada jalan tol pasteur yang berpotensi menyebabkan kebisingan hingga 24 jam.



Gambar 4.8. kebisingan

c. Vegetasi

Sekeliling tapak terdapat pohon peneduh dengan diameter tajuk sekitar 6-14m sekaligus berfungsi sebagai pembatas antar lahan disekitarnya.

Vegetasi eksisting dipertahankan sekaligus digunakan sebagai taman pasif yang digunakan sebagai peneduh di sepanjang jalur arteri primer sekaligus sebagai buffer polusi udara di sekitar tapak.



Gambar 4.9. vegetasi

d. Aksesibilitas

Pencapaian menuju tapak dapat dicapai dari dua arah yaitu arah Jalan Jenderal Sudirman dan dari arah Jalan Leuwigajah. Selain itu, bagi pengguna kendaraan pribadi beroda empat dapat dicapai dari arah Tol Baros. Pencapaian menuju lokasi menggunakan kendaraan pribadi ataupun sebaliknya berjalan kaki dari arah Jalan Leuwigajah.



Gambar 4.10. Aksesibilitas