

BAB IV

ANALISIS

4.1 Analisis fungsional

4.1.1 Organisasi ruang

Pembagian area apartemen di bagi 3, yaitu:

a. FOH

Area yang langsung berhadapan dengan penghuni atau tamu apartemen seperti lobi, ruang tunggu, resepsionis, toilet, cafe, *cooking shared space*, *working shared space*, dan area khusus untuk pengelola apartemen seperti kantor owner, kantor manajer keuangan, kantor sekretaris, ruang istirahat, ruang ganti, gudang pengelola, ruang informasi, ruang administrasi, ruang arsip, ruang rapat.

b. BOH

Area yang menyediakan fasilitas bagi pengunjung dan penghuni seperti mushola, parkir motor, parkir mobil, unit apartemen

c. Service

Area yang menyokong berjalannya sistem yang ada di apartemen seperti ruang genset, ruang trafo, ruang MDP, ruang GWT, rooftank, ruang pompa air, ruang boiler, ruang kontrol IPAL, STP.

4.2 Analisis kondisi lingkungan

a. Lokasi

Lokasi berada di daerah perbukitan jalan Dago Giri, Lembang, Kabupaten Lembang.

a. Lokasi : Pramestha Mountain City

b. Luas : 1,2879 Ha

c. Batasan :

- Utara : Hutan
- Selatan : Cafe & Restaurant
- Barat : Perumahan Alinda

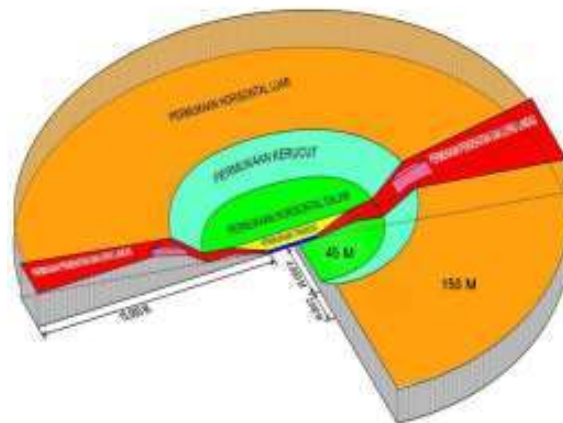
- Timur : Jalan Akaza Utama

b. Kondisi dan potensi lahan

Lokasi lahan berada di jalan Akaza Utama yang dapat langsung di akses oleh kendaraan pribadi atau kendaraan umum seperti gojek online. Kondisi lahan berkontur dengan view menghadap kota Bandung sebagai salah satu potensi lahan. Kondisi lahan selalu lembab dikarenakan tingginya curah hujan yang mencapai 80% per bulannya

c. Peraturan

Ada batas tinggi bangunan yang ditentukan oleh KKOP (Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan), untuk ketentuan koefisien bangunan ditentukan oleh pemerintah daerah setempat.



Gambar 11. Diagram ketinggian dari KKOP.

Sumber : DisHub Jawa Barat.



Gambar 12. Diagram ketinggian dari KKOP.

Sumber : DisHub Jawa Barat.

- a) Luas lahan yang digunakan
- KDB : 20%
 - KLB : 0,85
 - GSB : 10 meter
 - Maksimum ketinggian bangunan tidak lebih dari 100m
- b) Pemilik : *Pramestha Mountain City*
- c) Sumber Dana : Swasta
- d) Sifat Projek : Semi Fiktif
- e) Fasilitas : Hunian
- d. Bangunan sekitar
- Terdapat area perumahan Alinda yang sedang dikembangkan, dan cafe yang berada di bagian selatan lahan.
- e. Prasarana
- Terdapat masjid kelurahan Mekar Wangi yang bukan bagian dari *Pramestha Mountain City*



Gambar 13. Masjid yang ada di sekitar site.

Sumber : Dokumentasi pribadi.

- f. Karakter lingkungan
- Lingkungan berkontur dan suasana lembab yang dikarenakan curah hujan yang tinggi di setiap bulannya.
- g. Pemandangan
- Memiliki pemandangan ke bukit pada arah Utara dan Pemandangan ke kota Bandung pada arah Selatan dari lahan
- h. Orientasi

Orientasi tapak memanjang menghadap Timur dan Barat

i. Lalulintas

Tidak terlalu padat di dalam area developer *Pramestha Mountain City*, pada jalan Dago Giri sesekali macet bila menjelang hari libur.

j. Sirkulasi

Sirkulasi pada lokasi tapak teratur dimana sudah ada infrastruktur yang memadai bagi pejalan kaki dan kendaraan.

4.3 Kesimpulan

Kondisi lingkungan yang masih asri dengan infrastruktur yang sudah cukup memadai dan lokasi yang strategis dapat menjadi potensi pengolahan perancangan apartemen di *Pramestha Mountain City*.