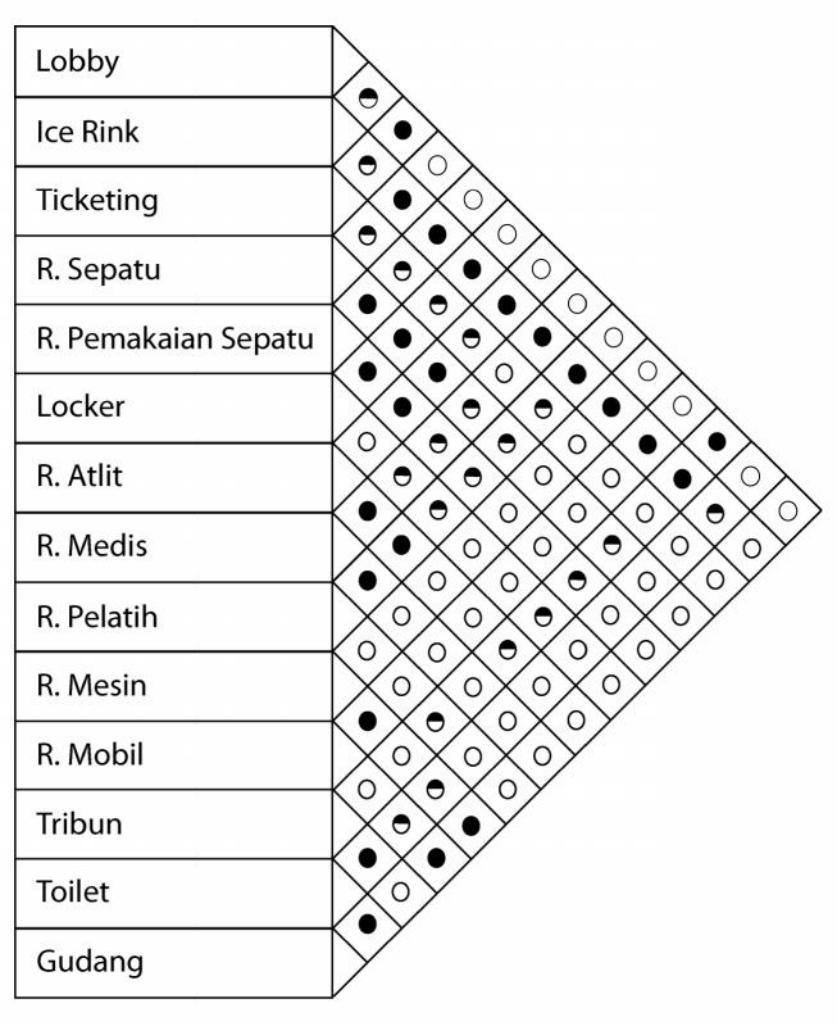
IV. ANALISIS

4.1 Analisis Fungsional

4.1.1 Organisasi Ruang

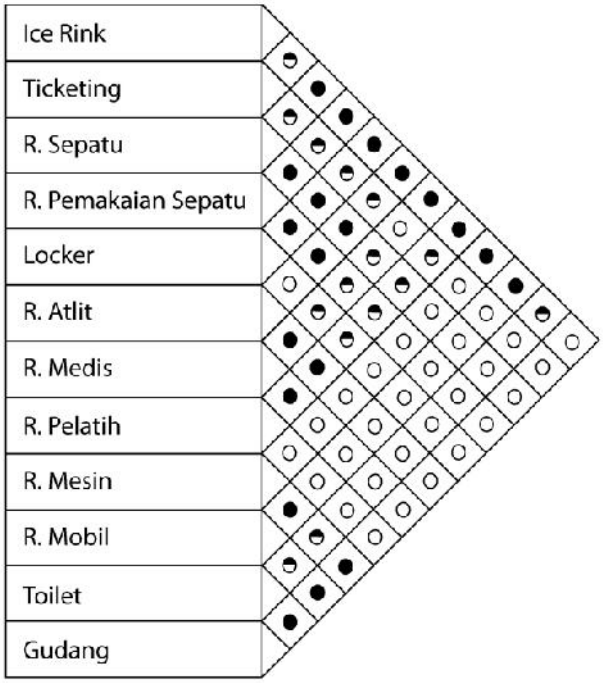
Diagram hubungan ruang Bandung Ice Skating Center berdasarkan tingkat privasinya.

Area Privat



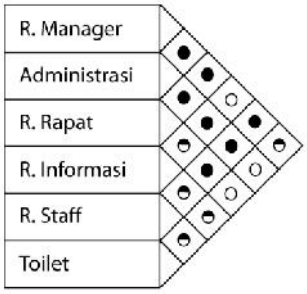
Bagan 4.1 Diagram Matriks Area Privat

Area Semi Privat



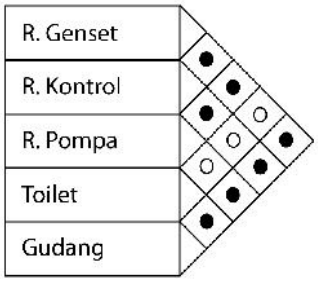
Bagan 4.2 Diagram Matriks Area Semi Privat

Area Pengelola



Bagan 4.3 Diagram Matriks Area Pengelola

Area Servis



Bagan 4.4 Diagram Matriks Area Servis

4.1.2 Program Ruang

1. Fasilitas Pengelola

NO	NAMA RUANG	LUASAN	JUMLAH/KAPASITAS	TOTAL
1	Kantor Manager	3 x 4	1 orang + 1 sekretaris	12 m²
2	Ruang Administrasi	2,1 x 3, 875	2 orang	7,875 m²
3	Ruang Rapat	3 x 4		12 m²
4	Ruang Informasi	2 x 3	2 orang	6 m²
5	Ruang Istirahat	3 x 4		12 m²
6	Ruang Staff	3 x 4		12 m²
7	Toilet	2 x 1,75	2 kamar	7 m²
8	Gudang	2 x 3		6 m²
			Sirkulasi 30 %	
			Total	97,3 m²

Tabel 4.5 Fasilitas Pengelola

2. Fasilitas Ice Skating Arena

NO	NAMA RUANG	LUASAN	JUMLAH/KAPASITAS	TOTAL
1	Ice Rink	61 x 30	400 org	1830 m²
2	Ticketing	4 x 10		40 m²
3	Ruang Sepatu	3 x 4		12 m²
4	Ruang Pemakaian Sepatu	3 x 4		12 m²
5	Locker	3 x 4		12 m²
6	Ruang Atlet	6 x 8	2	96 m²
7	Ruang Medis	3 x 3	2	16 m²
8	Ruang Pelatih	3 x 3		9 m²
9	Ruang Karyawan	3 x 3		9 m²
10	Ruang Mesin	8 x 16		128 m²
11	Ruang Mobil es	3 x 8	1 mobil	24 m²
12	Tribun		700	1225 m²
13	Toilet	1,75 x 2	30	105 m²
14	Gudang	3 x 3		9 m²
			Sirkulasi 30 %	
			Total	4585 m²

Tabel 4.6 Fasilitas Ice Skating Arena

3. Fasilitas Ice Skating Komersil

NO	NAMA RUANG	LUASAN	JUMLAH/KAPASITAS	TOTAL
1	Ice Rink	20 x 40	200 org	800 m²
2	Ticketing	4 x 10		40 m²
3	Ruang Sepatu	3 x 4		12 m²
4	Ruang Pemakaian Sepatu	3 x 4		12 m²
5	Locker	3 x 4		12 m²
6	Ruang Medis	3 x 3		9 m²
7	Ruang Pelatih	3 x 3		9 m²
8	Ruang Karyawan	3 x 3		9 m²
9	Ruang Mesin	8 x 16		128 m²
10	Ruang Mobil es	3 x 8	1 mobil	24 m²
11	Ruang Tunggu	12 x 12		144 m²
12	Toilet	1,75 x 2	8 kamar	28,35 m²
13	Gudang	3 x 3		9 m²
			Sirkulasi 30 %	
			Total	1607,25 m²

Tabel 4.7 Fasilitas Ice Skating Komersil

4. Fasilitas Servis

NO	NAMA RUANG	LUASAN	JUMLAH/KAPASITAS	TOTAL
	Toilet	1,75 x 2		7 m²
	Gudang	3 x 3		9 m²
	Ruang Genset	5 x 4		20 m²
	Ruang Kontrol	3 x 4		12 m²
	Ruang Pompa	3 x 4		12 m²
			Sirkulasi 20 %	
			Total	m²

Tabel 4.8 Fasilitas Servis

5. Fasilitas Penunjang

NO	NAMA RUANG	LUASAN	JUMLAH/KAPASITAS	TOTAL
	Cafe	12 x 18		216 m²
	Ice Skating Store	6 x 6	5	180 m²
			Sirkulasi 30 %	
			Total	514,8 m²
			Total Keseluruhan	6894,35 m²

Tabel 4.9 Fasilitas Penunjang

4.1.3 Persyaratan Teknis

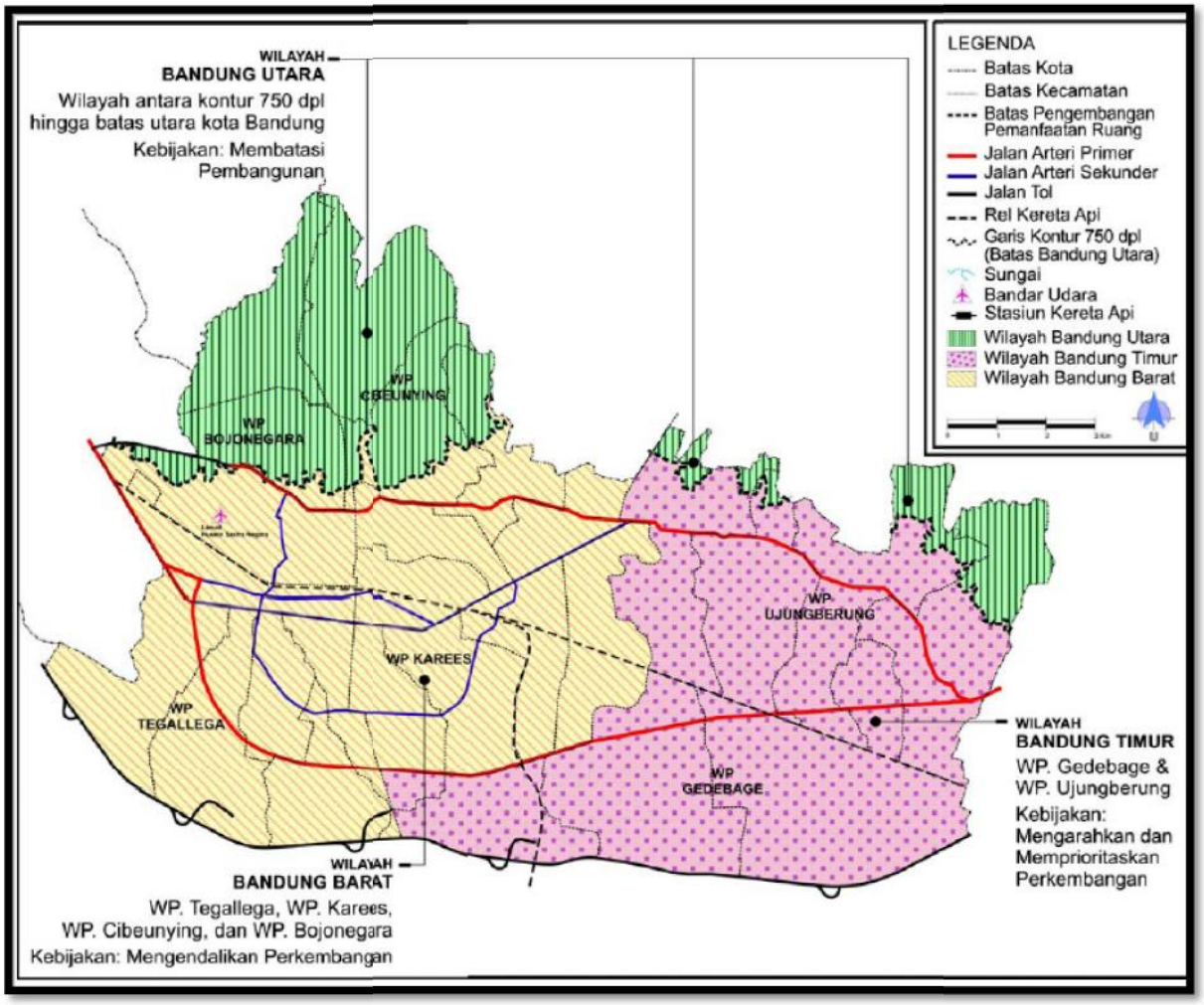
Batu Nunggal termasuk kedalam wilayah Gede Bage, Bandung, Jawa Barat.Berikut merupakan beberapa persyaratan teknis, seperti peruntukan lahan, peraturan KLB dan KDB, dan sebagainya, untuk wilayah Gede Bage. WP(Wilayah Pengembangan) Gedebage, mencakup Kecamatan Bandung Kidul, Margacinta dan Rancasari di luar Kelurahan Mekar Mulya.

Pusat Primer Gedebage melayani Pusat Sekunder Arcamanik dan Margasari

1. Pusat sekunder Arcamanik, melayani:
    a. Kecamatan Cicadas
    b. Kecamatan Cicadas
    c. Kecamatan Arcamanik
    d. Kecamatan Ujungberung
    e. Kecamatan Cibiru
2. Pusat sekunder Margasari, melayani:
    a. Kecamatan Bandung Kidul
    b. Kecamatan Margacinta
    c. Kecamatan Rancasari

Khusus untuk pusat primer yang baru yaitu Pusat Primer Gedebage, direncanakan minimal mempunyai fungsi-fungsi pelayanan sebagai berikut:

1. Pendidikan, meliputi: perguruan tinggi dan perpustakaan.
2. Kesehatan, meliputi: rumah sakit tipe b dan rumah sakit gawat darurat. Rumah sakit umum kelas b adalah rumah sakit umum yang mempunyai fasilitas dan kemampuan pelayanan medis sekurang-kurangnya 11 spesialistik dan subspesialistik terbatas. Pelayanan medis spesialistik luas adalah pelayanan medis spesialistik dasar ditambah dengan pelayanan spesialisitik telinga, hidung, tenggorokan, mata, syarat, jiwa, kulit dan kelamin, jantung, paru, radiologi, anestesi, rehabilitasi medis, patologis klinis, patologi anatomi dan pelayanan spesialistik lain sesuai kebutuhan.
3. Peribadatan, meliputi: masjid wilayah dan tempat peribadatan lainnya.
4. Bina sosial, meliputi: gedung pertemuan umum.
5. Olahraga/rekreasi, meliputi: komplek olahraga dengan gelanggang olahraga, gedung hiburan dan rekreasi, bioskop, gedung kesenian, taman kota, gedung seni tradisional.
6. Pelayanan pemerintah, meliputi: kantor pemerintahan, kantor pos wilayah, kantor kodim, kantor telekomunikasi wilayah, kantor pln wilayah, kantor pdam wilayah, kantor urusan agama, pos pemadam kebakaran.
7. Perbelanjaan/niaga, meliputi: pusat perbelanjaan utama, pasar, pertokoan, pusat belanja, bank-bank, perusahaan swasta dan jasa-jasa lain.
8. Transportasi, meliputi: terminal dan parkir umum.



Gambar 4.1 Rencana Pengembangan Kawasan Pariwisata dan Rekreasi

Sumber : Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Bandung

4.2 Analisis Kondisi Lingkungan

4.2.1 Lokasi

Lokasi	: Jl. Batu Nunggal Indah Kel. Mengger - Kec. Bandung Kidul
Luas Lahan	: ± 42.000 (4.2 ha)
KDB	: 50% (maksimum)
GSB	: 3 m
KLB	: 1
Sifat Proyek	: Fiktif
Pemilik	: Swasta
Tema	: Bangunan Bentang Lebar



Gambar 4.2 Foto Udara Tapak

Sumber : Wikimapia, diakses pada Mei 2012, jam 09.00 WIB

Tapak terletak di kawasan Perumahan Batu Nunggal yang berbatasan dengan Kecamatan Marga Cinta, Kecamatan Lengkong, dan Kecamatan Regol.

Tata guna lahan pada kawasan Batu Nunggal diantaranya ialah sebagai kawasan hunian, pendidikan, fasilitas olahraga, niaga, dan transportasi.

Batasan tapak ialah.

Utara : Jl. Batu Nunggal Indah VIII

Timur : Jl. Batu Nunggal Abadi IV & Pemukiman Penduduk

Selatan : Jl. Batu Nunggal Mulia IX & Sport Center

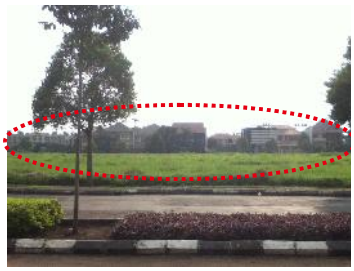
Barat : Jl. Batu Nunggal Indah I & Pemukiman Penduduk



Batas Bagian Utara Tapak



Batas Bagian Timur Tapak



Batas Bagian Barat Tapak







Batas Bagian Selatan

Gambar 4.3 Batasan pada tapak

4.2.2 Kondisi dan Potensi Lahan

Tapak merupakan lapangan hijau kosong yang tidak memiliki fungsi dan ditumbuhi jerami yang cukup tinggi, dengan luas sebesar 4.2 Ha.

Dalam tapak tidak ditemui kemiringan yang berarti.Kondisi lahan relatif datar, dengan tingkat kemiringan 0-1%.Hal ini memudahkan perancang dalam mengolah tapak.



Gambar 4.4 Kondisi Tapak

Kondisi lahan yang dikelilingi oleh 4(empat) jalan, yang dapat dilalui kendaraan roda dua bahkan lebih, di setiap sisi tapak, membuat kemudahan dalam pencapaian tapak sendiri.Untuk pejalan kaki juga di dalam Batu Nunggal disediakan fasilitas pedestrian yang cukup nyaman bagi pemakainya.

Selain itu, tapak juga didukung oleh beberapa fasilitas olahraga seperti indoor futsal, sport center, lapangan sepakbola, serta fasilitas komersil seperti foodcourt dan swalayan, yang akan mendukung fasilitas Bandung Ice Skating Center.

4.2.3 Peraturan

- KDB (Koefisien Dasar Bangunan)

  Di daerah Batu Nunggal ini, peraturan KDB maksimal yang berlaku ialah 50%. Oleh karena itu, perhitungan untuk mengetahui luas lantai dasar (Ground Floor) maksimal yang dapat digunakan pada tapak(area) seluas 4.2 Ha (42.000m^2) ialah sebagai berikut.

  KDB = Ground Floor/Area x 100%

  50%=Ground Floor/42.000 m^2 x 100%

  Ground Floor = 21.000 m^2 (2.1 Ha)

  Jadi, luas lantai dasar maksimal yang dapat digunakan pada tapak ialah 21.000 m^2 atau 2.1 Ha.

- KLB (Koefisien Lantai Bangunan)

  Untuk KLB, di daerah ini yang berlaku ialah 1. Maka, perhitungan untuk mengetahui lantai (Floor) maksimal yang dapat digunakan pada tapak(area) seluas 4.2 Ha (42.000 m^2) ini ialah sebagai berikut.

  KLB = Floor/Area

1 = Floor/42.000 m^2

Floor = 42.000 m^2

Jadi, luas lantai maksimal yang dapat digunakan pada tapak ialah 42.000 m^2 atau 4.2 Ha.

Dari KLB ini, dapat diketahui jumlah lantai maksimal yang dapat dibangun di tapak ini, yaitu.

Jumlah Lantai = Floor/Ground Floor

Jumlah Lantai = 42.000 m^2/21.000 m^2

Jumlah Lantai = 2

Jadi, jumlah lantai maksimal yang dapat dibangun di tapak ialah sebanyak 2 lantai.

- GSB (Garis Sempadan Bangunan)

Tapak dikelilingi oleh 4(empat) jalan.Oleh karena itu, semua sisi tapak diberlakukan garis sempadan bangunan sebanyak 3 m, pada keempat sisinya.

4.2.4 Bangunan Sekitar

Lokasi tapak berada di dalam kawasan perumahan elite Batu Nunggal yang memiliki fasilitas penunjang seperti, fasilitas olahraga, peribadatan, pendidikan, komersil.



Gambar 4.5 Bangunan disekitar tapak

4.2.5 Prasarana

Drainase

Drainase yang ada di sekitar tapak berada tepat mengelilingi pinggir tapak. Hal ini berdampak positif bagi utilitas, khususnya untuk saluran pembuangan air (grey water) yang dibangun di dalam tapak dan bangunan Bandung Ice Skating Center ini.



Gambar 4.6 Peta Jalur Drainase Tapak
Sumber : Wikimapia, diakses pada Mei 2012, jam 09.00 WIB

Kondisi drainase di sekitar tapak ini, sangat baik dan bersih, yang akan berdampak positif pula pada sistem saluran pembuangan air bersih baik dari dalam tapak sendiri, maupun di dalam bangunan Bandung Ice Skating Center.



Gambar 4.7 Kondisi Drainase di Sekitar Tapak

4.2.6 Karakter Lingkungan

Tapak sendiri berada di lingkungan yang tidak padat, karena berada dalam kompleks perumahan dengan tingkat ekonomi menengah keatas, yang setiap bangunannya diatur dengan rapi.Hal ini tentunya, menjadi penunjang dan sasaran pengunjung yang tepat bagi Bandung Ice Skating Center ini.



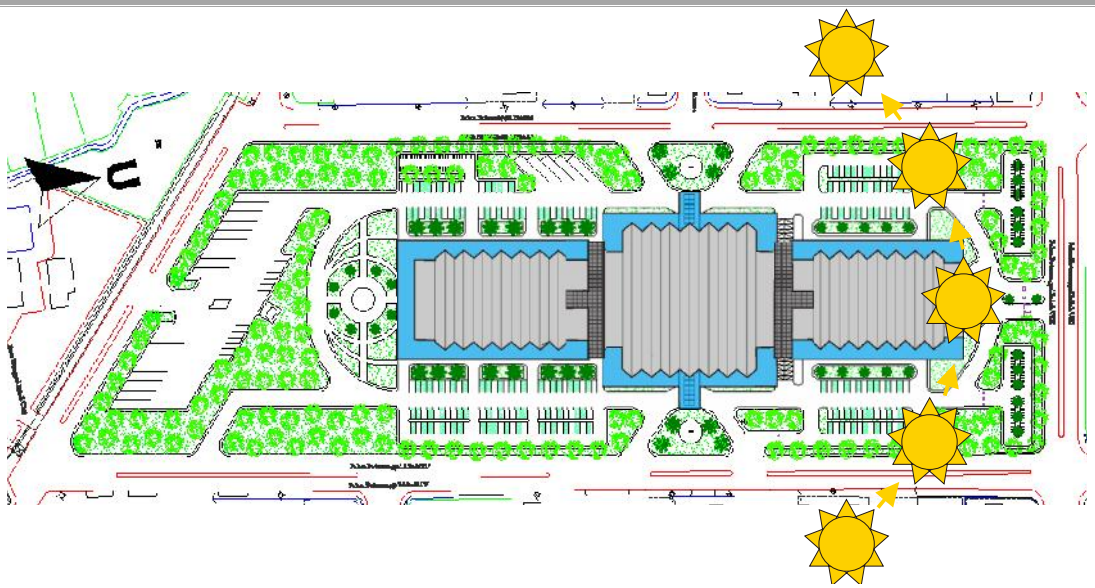


Gambar 4.8 Karakter Lingkungan di Sekitar Tapak

Karena berada dalam lingkungan perumahan pula, karakter lingkungan di Batu Nunggal tergolong tidak terlalu ramai.Hanya pada jam-jam tertentu saja, seperti pagi dan sore hari lingkungan ini terlihat cukup ramai.

4.2.7 Orientasi

Bentuk tapak cenderung memanjang, dan bagian Barat dan Timur tapak berada di sisi tapak yang memanjang. Hal ini disikapi perancang dengan menambahkan teras yang diberi atap lebar (8 meter), dan tidak adanya bukaan langsung. Hal ini bertujuan untuk menghindari silau dan panas yang dapat masuk ke dalam bangunan secara langsung (direct).



Gambar 4.9 Arah Orientasi Matahari

4.2.8 Lalulintas dan Akses

Tapak dapat dicapai dari tiga jalan, yaitu Jalan Soekarno Hatta, yang merupakan jalan tergolong primer untuk Kota Bandung, Jalan Terusan Buah Batu, dan Jalan Dayeuh Kolot.

Banyaknya pilihan untuk akses masuk daerah Batu Nunggal membuat suatu daya tarik tersendiri bagi Bandung Ice Skating Center ini.

Kawasan Batu Nunggal berbatasan dengan Tol Buah Batu, yang dekat dengan pintu keluar Tol Buah Batu. Hal ini tentunya membuat kemudahan bagi akses pengunjung dari luar kota menuju tapak.

Selain itu, ketiga jalan utama di atas tergolong tidak terlalu padat, kemacetan atau kepadatan terjadi hanya pada jam-jam tertentu, seperti pada jam pergi kerja/sekolah dan pulang kerja/sekolah.

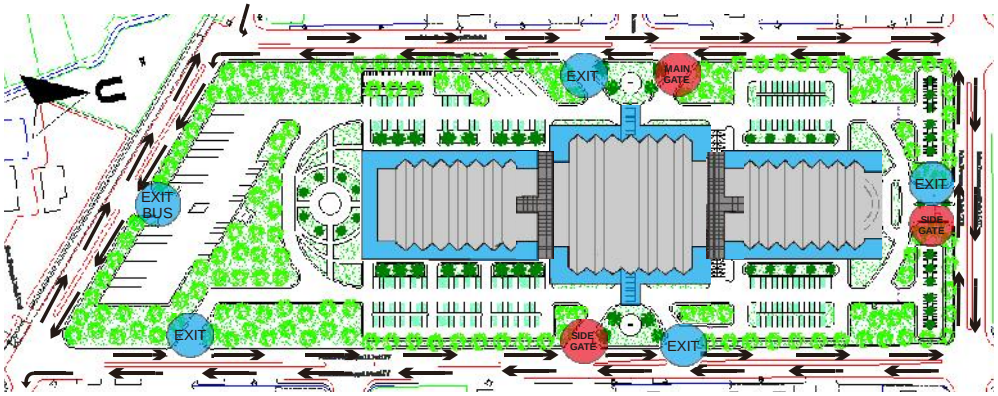
Di dalam lingkungan Batu Nunggal sendiri, tapak dapat diakses baik oleh kendaraan roda dua bahkan lebih, hingga pejalan kaki (terdapat fasilitas pedestrian) secara langsung dari jalan masuk utama, yang menambah kemudahan pengunjung dalam pencapaiannya.



Gambar 4.10 Kondisi Jalan di Sekitar Tapak

4.2.9 Sirkulasi

Jalan yang berada mengelilingi tapak semuanya merupakan jalan 2(dua) arah, dengan lebar jalan masing-masing jalur 5-6 meter. Kendaraan yang melewati jalur ini pun mulai dari roda dua, roda empat, bahkan lebih. Sirkulasi yang berada di sekitar tapak tergolong tidak terlalu padat, dan cukup jelas bagi pengendara ataupun pejalan kaki yang ingin mengakses tapak ini. Keterangan Gambar : Sirkulasi Kendaraan (panah hitam), Gate (merah), Exit (biru).



Gambar 4.11 Sirkulasi sekitar Tapak

4.3 Kesimpulan

Dari analisis yang telah dilakukan, perancang mengambil kesimpulan bahwa tapak di daerah Batu Nunggal tersebut sangat cocok untuk fungsi bangunan yang dirancang, karena begitu banyaknya fasilitas, prasarana, bahkan karakter lingkungan yang sangat mendukung Bandung Ice Skating Center ini.