BAB IV

ANALISIS

4.1 Deskripsi Proyek



- Jl. Setiabudi
- Kelurahan Pasteur
- Kecamatan Sukajadi
- Luas lahan : 11.500m2
- KDB : 40 %
- KLB : 2,0

4.1.1 Justifikasi Lokasi

1. Memenuhi kriteria sebagai lokasi pusat perbelanjaan , antara lain:

Kriteria tapak	Analisa
Ketersediaan tenaga listrik	Daerah Setiabudi merupakan daerah elit, sehingga di lokasi ini sudah tersedia listrik.
Iklim	Di kawasan ini beriklim tropis dengan di sepanjang jalannya terdapat pohon, sehingga cenderung sejuk. 
Ketersediaan air	Di kawasan ini banyak terdapat kolam renang, yang dapat di pastikan tersedianya air, dan kawasan Setia budi merupakan kawasan Bandung atas/ Bandung Utara
Sekolah dan perguruan tinggi	Dikawasan Setiabudi, sudah banyak terdapat perguruan tinggi, seperti UNPAS, UPI, dan NHAI 
Peraturan setempat	Peratuarn setempat yang harus dilakukan adalah tidak melewati batas KDB dan KLB yang sudah di tentukan, karena kawasan Bandung Utara merupakan kawasan resapan air tanah.

Dekat dengan penginapan (hotel, *apartement*)	Di kawasan ini terdapat beberapa hotel seperti Hotel dan *Apartement* Setiabudi, Hotel Sany Rossa, dll   
Peribadatan	Di sekitar kawasan terdapat Mesjid dan Gereja
Rekreasi	  Di daerah Setiabudi ada beberapa lokasi rekreasi seperti *Water boom* Karang Setra, Kolam renang Budisari, dan wisata alam di Lembang dan Bosscha.
Perumahan	 Perumahan yang terdapat di daerah ini merupakan perumahan menengah keatas (perumahan elit)
Perlindungan terhadap kebakaran	Karena kawasan yang di pilih berada pada jalan utama, maka akan miudah di lalui mobil pemadam kebakaran.

Sikap masyarakat	Karena di daerah elit sehingga, masyarakat sekitar cenderung tidak di permasalahkan, dan bangunan – bangunan pusat perbelanjaan yang lain masih berdiri sampai sekarang. 

(Sumber : Ruddell Reed,JR., Plan layout, Richard D Irwin,1961)

(Tabel 1.0:Justifikasi Tapak)

2. Daerah yang merupakan kawasan menengah ke atas :

   Kenyataan yang ada *real estate* yang berkembang dikawasan Bandung Utara sekarang adalah perumahan mewah sebagai contoh *The Green* Ciumbuluit *Town House* dengan luas lahan 8.350m^2. Sebagai asumsi untuk rumah mewahnya sendiri, sebagai berikut:

   - Perumahan mewah : ± 140 m^2, dengan harga ±Rp 1.000.000.000,00
   - Perumahan menengah :±96 m^2, dengan harga ±Rp 500.000.000,00
   - Perumahan sederhana : ±36m^2, dengan harga ±Rp 120.000.000,00
   - Perumahan sangat sederhana : ±21m^2, dengan harga ±Rp 84.000.000,00

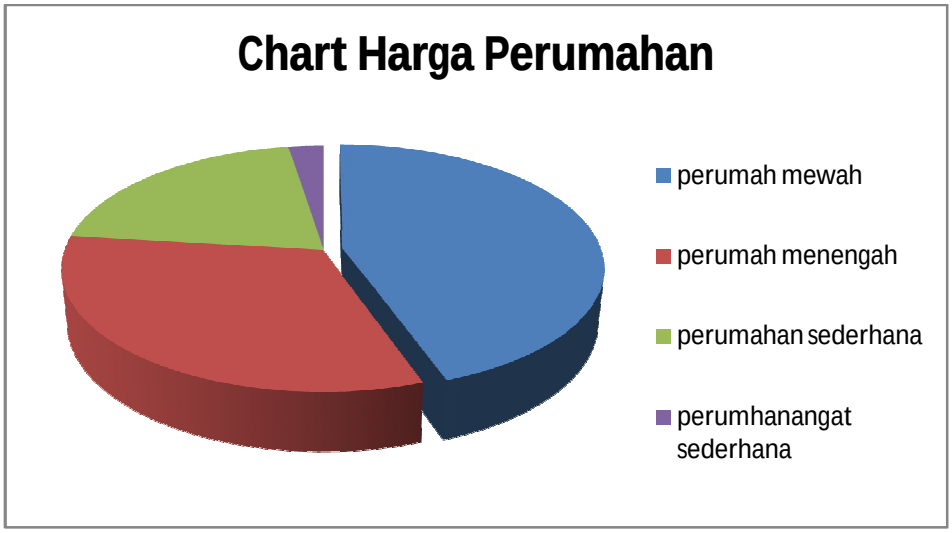
   Prosentase lahan yang dapat dijual : 60 % , 5.010m^2

   Untuk ruang terbuka : 40%, 3.340m^2

   Perhitungan Analisis :

   - Perumahan mewah : ± 36 unit : Rp 36.000.000.000,00
   - Perumahan menengah : ± 52 unit : Rp 26.000.000.000,00

- Perumahan sederhana : ± 139 unit : Rp 16.680.000.000,00
- Perumahan sangat sederhana : ± 239 unit : Rp 20.076.000.000,00



(Sumber : tugas analisa MT.Pengantar Real Estate)

4.2 Pendalaman Tema

4.2.1 Ciri – Ciri *Fashion*

- *Fashion* bukan merupakan kebutuhan berpakaian namun merupakan suatu gaya hidup masyarakat saat ini. Contoh: Masyarakat modern, penggunaan/ pembelian pakaian dilakukan bila sesuai kebutuhan.Namun *fashion*, merupakan suatu gaya hidup yang melampaui dari kebutuhan hidup semata.
- Dapat malahirkan desain baru pada pakaian. Contoh: Gaun dengan bahan dasar sirip ikan, karya Yohanes Bridal
- *Fashion* dapat mengikuti budaya berpakaian, dan desain pakaian mengikuti iklim sekitar. Contoh: Pakaian musim panas, pakaian musim dingin
- Desain pakaian dan *stye* dapat berubah kapan saja tergantung tren berpakaian.

- Desain pakaian harus disesuaikan dengan lingkungan sekitar, baik dari iklim maupun budaya daerah tersebut. Contoh: Untuk pernikahan adat sunda, menggunakan kebaya.
- *Fashion* merupakan cara menginvestasikan aspek-aspek tertentu dalam kehidupan sehari-hari dengan nilai sosial atau simbolik; Tegasnya, gaya hidup adalah cara bermain dengan identitas.
- Budaya tubuh atau budaya cita rasa yang merupakan ciri gaya hidup *post-modern* itu dapat diamati dari sudut pandang penampakan luar (*surfaces*). Contohnya: Warna dan gaya rambut, cara berpakaian, kendaraan yang dipakai atau makanan yang dikonsumsi dapat mengidentifikasikan seseorang dengan suatu ikon budaya cita rasa tertentu.
- *Fashion* menekankan pada dekorasi, permukaan sensual, dan gaya dengan mengorbankan isi, anti identitas seksual, berlebihan, spesial, dan *glamour*.

4.2.2 Ciri – Ciri *Post-Modern*

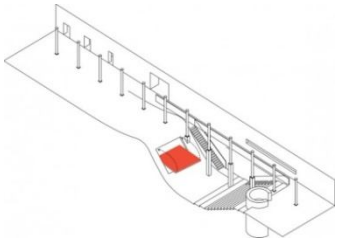
- *Post-modern* sebagai *fashion* sesaat, perubahan desainnya tidak dapat diduga jangka waktunya.
- Ruang dan waktu merupakan dunia simulasional atau disebut dengan budaya *post-modern. Post-modern* merupakan kecenderungan melakukan perayaan-perayaan gaya hidup tertentudan terjadi pengaburan pembedaan gaya konvensional dimana ekstravagansa tingkat tinggi berlangsung terus bersama budaya tubuh. Contoh: apresiasi terhadap opera dan musik klasik bergandengan erat dengan kegandrungan akan disko dan balap mobil.
- Dapat melahirkan simbol – simbol baru pada bangunan, khususnya *fasade* Contohnya: Wisma BNI 46 merupakan bangunan yang memiliki simbol baru pada puncak bangunannya

yang menyerupai topi dengan warna metal yang merupakan bangunan tertinggi di Indonesia.

- Desain *fasade* percampuran antara unsur setempat dengan teknologi modern tetapi masih didominasi oleh unsur setempat. (*Neo Vernacular*) Contohnya: Piazza d'Italia merupakan sebuah ruang terbuka dalam rangka renovasi kawasan kumuh di New Orleans Amerika Serikat, ditujukan untuk para imigran Italia yang mendominasi di daerah tersebut.
- Pembangkitan kembali langgam *neo-klasik* ke dalam bangunan. Contohnya: The Palace of Abraxas, Desain bangunan modern dengan pengambilan unsur – unsur arsitektur kuno Romawi, Yunani, *Renaissance*.
- Pemahaman tentang apa yang akan dikomunikasikan bangunan terhadap lingkungan sekitarnya (Semantik)
- *Post-modern* mengutamakan dekoratif *fasade*, keindahan, unsur material yang gemerlap (glamour),dan anti kemapanan.

4.2.3 Studi Banding Kasus (*Bandung Fashion Center*)

	Prada New York *Epicenter*	*Mall* Kelapa Gading	Esmod Jakarta, *International Fashion University Group*
Alasan Pemilihan Studi Banding	Bangunan ini adalah yang memiliki butik eksklusif, ruang publik, galeri, ruang pertunjukan (*fashion show*), laboratorium, dan perbelanjaan. 	Mall Kelapa Gading, dari survey yang dapat diambil adalah *zona the catwalk fashion galery* yang merupakan Area belanja eksklusif dengan 32 butik para perancang Indonesia. 	Pada bangunan ini adalah sekolah mode bertaraf internasional yang berpusat di Paris. 

Manfaat yang dapat diambil	Pola sirkulasi pada bangunan ini dapat menjadi inspirasi, dengan mengkonsepkan sirkulasi seperti *catwalk* yang lurus dan display yang dibuat eksklusif dengan penataan ruang publik yang mengutamakan kenyamanan. 	Banguan yang akan di desain adalah bangunan *fashion center* yang merupakan suatu kumpulan para desainer terkenal yang khususnya berada di Bandung , sehingga *the catwalk fashion galery* dapat di jadikan contioh penggabungan para desainer yang menjadin satukesatuan dalam desain interior. 	Fasilitas pada *Bandung Fashion Center* yang akan didesain memiliki fasilitas kursus manjahit, kursus merancang, dll. Sehingga Esmod dapat dijadikan contoh sebagai sekolah yang bertaraf internasional, yang dapat diambil seperti fasilitas yang ada, ruang-ruang yang mendukung, dan acara yang akan dilaksanakan oleh sekolah *fashion.*
Fasilitas Bagunan	▪ Butik eksklusif ▪ Ruang publik ▪ Galeri ▪ Ruang pertunjukan ▪ Laboratorium ▪ Perbelanjaan	▪ *The Catwalk* ▪ *Bridal World* ▪ *Fashion Hub* ▪ *Gourmet Walk* ▪ *Food Temptation* ▪ *Kids Safari*	▪ *Internet room* ▪ *Multifunction room* ▪ *Library* ▪ *Book store* ▪ *Computer Lab* ▪ *Textile Lab* ▪ Batik ▪ *Fashion Design Class* ▪ *Pattern Design Class* ▪ *Marketing Merchandising* ▪ *Workshop*

(Tabel 1.1: Studi Banding Kasus)

4.3 Kebutuhan Ruang

1. *Plaza*
2. *Entrance*
3. Penerima
4. *Runway Room :*
    - *Lobby*
    - *Hall* Pagelaran
    - *Side Entrance*
    - Toilet
    - *Backstage*
    - R.Kontrol
    - R.*Sound system*
    - R.*Lighting*
5. Area Komersial :
    - *Boutique*
    - Rumah Mode
    - Toko Buku
    - Toilet
    - Salon &Spa
    - R.Karyawan
6. Area *Service* :
    - *Entrance Service*
    - *Foyer*
    - Studio Produksi
    - Kantor Pengelola
    - *Loading/Unloading*
7. *Galery* :
    - *Lobby Galery*
    - *Galery* Tetap
    - *Galery* Temporer
    - Administrasi
    - Audio Visual

- Gudang
- Toilet

8. *Amenities* :
   - *Restaurant*
   - *Lounge*
   - Bar
   - Cafe
   - Toilet

4.4 Analisis Tapak

4.4.1 Sirkulasi

Issu :

- Kemacetan pada jalan Setia budi pada waktu pagi hari dan sore hari, dikarenakan merupakan kawasan yang dekat daerah kampus.
- Pada saat hari libur (*weekend*) jalan ini selalu macet karena banyak wisatawan dari luar kota Bandung datang untuk berlibur di daerah lembang dan sekitarnya.
- Pada jam kerja dan hari biasa, jalan di kawasan ini tidak terlalu macet, dan cenderung sepi oleh kendaraan bermotor.



(Gambar 3.2: Jalan Setia Budhi)



(Gambar 3.3 :Pedestrian)

Solusi :

- Dengan membuat kawasan menjadi ramai, merupakan suatu solusi yang dapat di aplikasikan.
- Di kawasan ini merupakan kawasan yang menguntungkan di gunakan untuk kawasan pusat perbelanjaan, karena di kawasan sekitar ada beberapa daerah untuk berbelanja, dan ke arah atasnya terdapat banyak sekali rekreasi alam, dan rekreasi air.
- Membuat lahan parkir di dalam gedung dengan kapasitas yang besar dan jalur sirkulasi yang mudah dijalani oleh pengendara kendaraan bermotor, agar tidak menyebabkan kemacetan di depan bangunan, seperti pada pusat perbelanjaan BIP, IP, dll
- Membuat tempat *drop off*, untuk angkutan umum, khususnya taxi.

4.4.2 Security

Issu :

- Lokasi tapak tidak dekat dengan kawasan yang rawan kejahatan seperti terminal dan halte bis.
- Daerah kawasan sekitar merupakan kawasan yang ramai, sehingga tingkat kejahatan di kawasan sekitar kurang.
- Di dekat kawasan terdapat kantor polisi agar mempermudah orang untuk meminta bantuan.

Solusi :

- Untuk mengantisipasi kejahatan, di sekitar kawasan, memiliki kemanan yang ketat, seperti CCTV, dll.

4.4.3 Pola Vegetasi

Issu :

- Daerah ini merupakan kawasan Bandung Utara, yang masih banyak pepohonan, sehingga udara di daerah sekitar relatif sejuk.
- Di kawasan terdapat pohon-pohon yang besar.

- Ada beberapa pedestrian yang pohonnya sudah di tebang dan tidak di tanam kembali.
- Karena daerah Bandung Utara yang merupakan kawasan resapan air tanah.



(Gambar 3.4:Pola Vegetasi Jalan Setia Budhi)

Solusi :

- Dengan banyaknya pepohonan di kawasan sekitar, dapat di manfaatkan, agar dapat menguarangi kebisingan di kawasan sekitar.
- Pepohonan di kawasan sekitar dapat dimanfaatkan untuk taman dan untuk kesejukan di kawasan agar kawasan sekitar lokasi tidak gersang dan dapat mempertahankan ke asrian lingkungan.
- Karena daerah Bandung Utara merupakan kawasan resapan air tanah, maka pepohonan yang ada di kawasan sudah pasti harus di pelihara, dan harus dilindungi agar kawasan Bandung Timur dan lainnya tidak terjadi banjir.

4.4.4 Kawasan Sekitar

Issu :

- Dikawasan sekitar banyak terdapat fasilitas, seperti Hotel, *Apartement*, Universitas, Area komersial, Restoran, Wisata alam, Permukiman, Kolam renang, dll



(Gambar 3.5:Rumah Mode)



(Gambar 3.6:Villa Isola)



(Gambar 3.7:Boscha)

Solusi :

- Kawasan sekitar lokasi yang merupakan area komersial dan area pendidikan, merupakan aset abgi lokasi, sehingga pendatang dapat banyak melewati kawasn ini.
- Dapat di pastikan bahwa kasan ini merupakan kawasan yang menguntungkan bila membuat area komersial, dan merupakan area elit, di harapkan bangsa pasar yang di dapat akan tercapai.

4.5 *Programming*