Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.

BAB II. DESKRIPSI PROYEK

II. 1 Umum

Lokasi : Jalan Cibaduyut Raya no. 20, Gg Pak Kasub, kelurahan Cibaduyut, kec. Bojongloa kidul ,kota Bandung

Luas lahan : 23,790 m² = 2,37 Ha

GSB : 2 meter

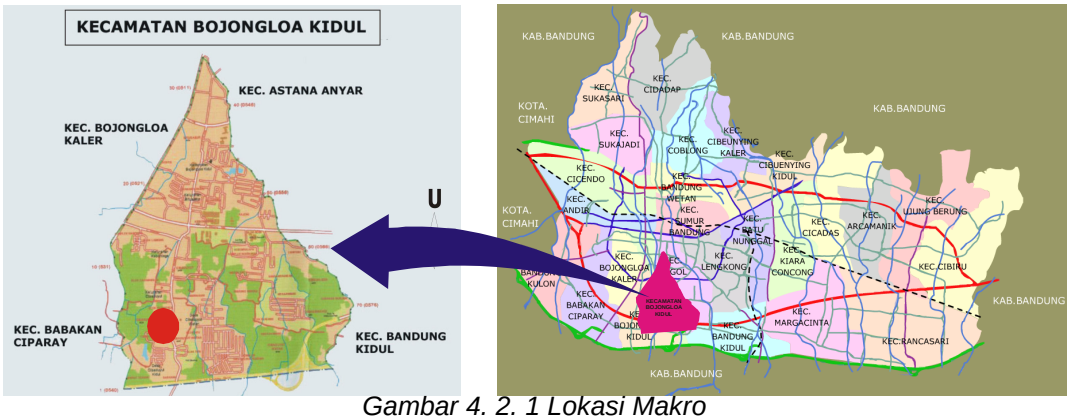
KDB : 60 %

KLB : 1,5

Sumber dana : Fiktif

Sifat Proyek : Fiktif

II. 1.1 Lokasi



Gambar 4. 2. 1 Lokasi Makro

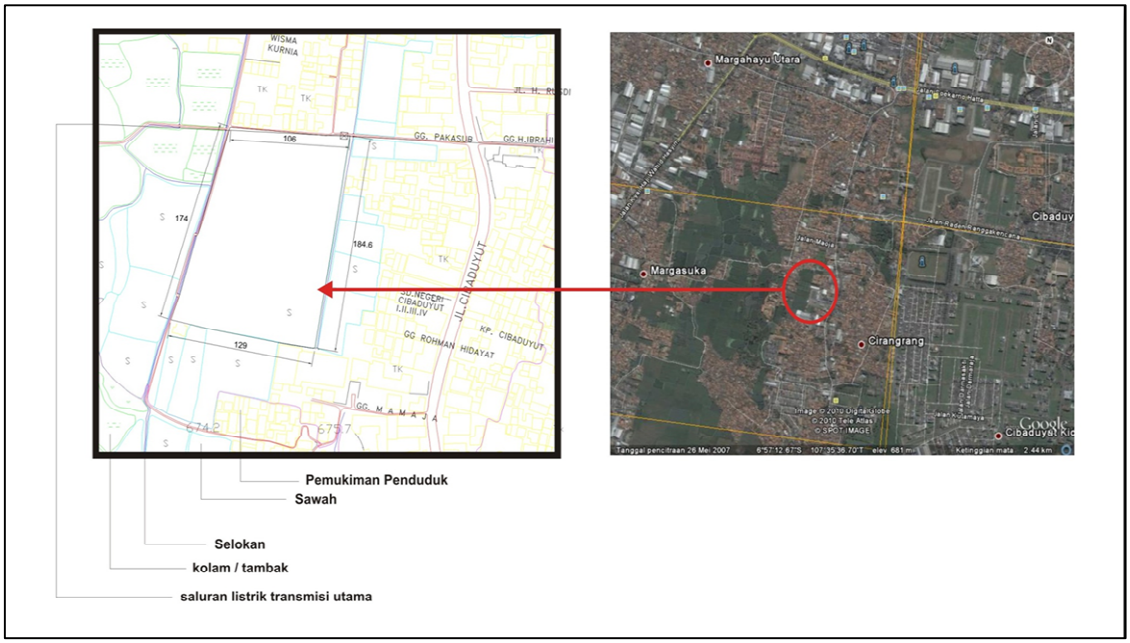
Secara geografis wilayah kecamatan Bojongloa Kidul terletak disebelah selatan dari pusat Bandung Propinsi Jawa Barat dengan luas wilayah 590,75 Ha, dengan batas wilayah sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Kecamatan Astana Anyar.
2. Sebelah Timur : Kecamatan Astana Anyar.
3. Sebelah Selatan : Kabupaten Bandung.

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.

4. Sebelah Utara :Kecamatan Bojongloa Kaler dan Kecamatan Babakan Ciparay.

Letak geografis kawasan Cibaduyut. seluas 14 Km persegi yang berjarak sekitar 5 kilometer di selatan pusat Kota Bandung. Di kawasan yang termasuk wilayah Kec.Bojongloa Kidul.



Kriteria Pemilihan Site

- Daerah yang menjadi tujan rencana pengembangan kawasan pariwisata dan rekreasi.
- Tetap mempertahankan keberadaan jalan Cibaduyut sebagai kawasan wisata / *shopping street*.
- Faktor ekonomis / harga jual lahan.
- Faktor efisiensi pembebasan lahan.
- Aksebilitas yang lancar, tidak mengakibatkan kemacetan nantinya Strategis.

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.

Sekilas mengenai Cibaduyut

Letak geografis kawasan Cibaduyut. seluas 14 Km persegi yang berjarak sekitar 5 kilometer di selatan pusat Kota Bandung itu memang sejak lama dikenal sebagai pusat sepatu di daerah Bandung. Di kawasan yang termasuk wilayah Kec.Bojongloa Kidul tersebut, pengunjung bisa menemukan beranekaragam barang yang terbuat dari kulit. Tak hanya sepatu, tetapi juga sandal, tas, dompet, hingga barang lainnya. Cibaduyut, bahkan, sudah terkenal hingga ke luar negeri.

Potensi industry kecil dan menengah sepatu Cibaduyut sampai dengan tahun 2006 tercatat 828 Unit Usaha, menyerap tenaga kerja 3.498 orang dengan investasi yang tertanam mencapai Rp. 14.507.168.000, bahan baku 6.293.400 *feet sq*, dan kapasitas produksi 2.982.600 pasang.

Industri sepatu Cibaduyut bermula pada tahun 1920-an dan dirintis oleh beberapa warga setempat yang sehari-harinya bekerja pada sebuah pabrik sepatu di Kota Bandung. Setelah pesanan semakin banyak, mereka kemudian merekrut pekerja dari tetangga sekitar rumah. Akhirnya, keterampilan mereka terus menyebar secara turun temurun. Warga sekitar pun ikut membuka usaha yang sama pada tahun 1940, sebelum Jepang menjajah nIndonesia. Saat itu, jumlah pengrajin sepatu Cibaduyut mencapai 89 orang.

Satu dekade berikutnya, jumlah pengrajin terus bertambah dan tidak sedikit di antaranya yang menjadi pengusaha sepatu skala kecil. Pada masa ini, mulai sentra sepatu Cibaduyut mulai terbentuk dengan jumlah usaha sekitar 250 unit. Di saat itu pula, para pengrajin dan pengusaha mulai merasakan peningkatan kebutuhan pengadaan bahan baku kulit yang harus diimpor dari luar negeri. Para pelaku usaha di Cibaduyut membentuk sebuah wadah bernama Gabungan Pengusaha Sepatu Desa Bojongloa (GPSB) guna mempermudah akses impor bahan baku kulit. Atas kesepakatan bersama, GPSB kemudian

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.

berganti nama menjadi Koperasi Perkulitan dan Sepatu Indonesia (KOPSI) dengan jumlah anggota mencapai 120 pengusaha/pengrajin.

Pada tahun 1977/1978, sentra industri sepatu Cibaduyut mulai mendapat perhatian dari pemerintah pusat, melalui Departemen Perindustrian dan Lembaga Penelitian Pendidikan, Penerangan, Ekonomi, dan Sosial (LP3ES). Perhatian itu ditunjukkan berupa pembangunan Unit Pelayanan Teknis (UPT). Pada 1989, dibangun wartel di UPT agar pengrajin lebih mudah berkomunikasi dengan pemasok bahan baku dan memperlancar pemesan dari luar kota dan luar provinsi. Untuk membantu pelayanan distribusi, pada tahun 1990-an, Departemen Perdagangan bekerja sama dengan PT. Pos Indonesia. Lewat jalur ini, pengrajin dan pengusaha mendapat kemudahan dalam pengiriman pesanan sepatu ke luar daerah. Di masa ini, wilayah kerja pengrajin kemudian meluas sampai ke Desa Sukamenak dan Desa Cangkuang, wilayah Kab. Bandung.

Setelah terbentuk otonomi daerah pada 2001 , Kanwil Depperindag menyerahkan sepenuhnya kewenangan dan aset pada Pemprov Jabar, termasuk UPT. Berdasarkan Keputusan Gubernur Jabar Nomor 33 Tahun 2003, UPT pun berubah nama menjadi Instalasi Pengembangan Industri Kecil Menengah (IKM) Persepatuan. Dengan perkembangan yang terus terjadi, berbagai industri pendukung seperti *showroom/outlet*, pusat perdagangan, toko penjual bahan, dan toko pendukung lain juga tumbuh di kawasan ini.

Berdasarkan data dari Dinas Koperasi Usaha Kecil Menengah dan Perindustrian Perdagangan (KUKM Perindag) Kota Bandung, jumlah usaha di sentra sepatu Cibaduyut pada 2008 mencapai 867 unit usaha yang menyerap sekitar 3.613 tenaga kerja. Investasi yang tertanam di sentra ini, diperkirakan mencapai Rp 14,7 miliar dengan kapasitas produksi lebih dari 5 juta pasang / tahun.

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.

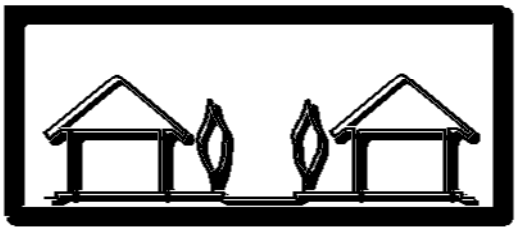
Sementara itu, industri pendukung yang ada meliputi 152 unit *show room/outlet*, 4 pusat perdagangan, 38 toko bahan baku dan bahan penolong, 8 industri *shoelast*/acuan kasar, tiga industri peralatan dan *sparepart*, 15 industri kemasan, dan lima unit industri sol karet.

II. 2 Peraturan Perancangan Fungsi Komersil

aBerikut adalah peraturan tentang perancangan bangunan fungsi komersil adalah sebagai berikut

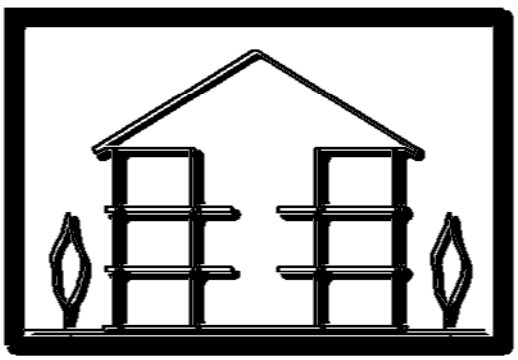
Menurut Maitland (1987) terdapat 3 bentuk umum mal dengan keuntungan dan kerugian tersendiri:

- *Open* (retail dengan Mal terbuka) adalah mal tanpa pelingkup. Keuntungannya kesan luas dan perencanaan teknis yang mudah sehingga biaya lebih murah, kerugiannya berupa kendala *Climatic control* (pengaruh terhadap kenyamanan) dan kesan pewadahan kurang.



Gambar II. 2 a. Type Open

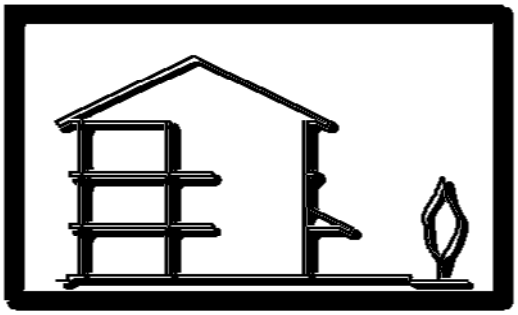
- *Enclosed* (retail dengan mal tertutup) adalah mal dengan pelingkup. Keuntungannnya berupa kenyamanan climatic control, kerugiannya biayamahal serta kurang luas.



Gambar II. 2 b. Type enclosed

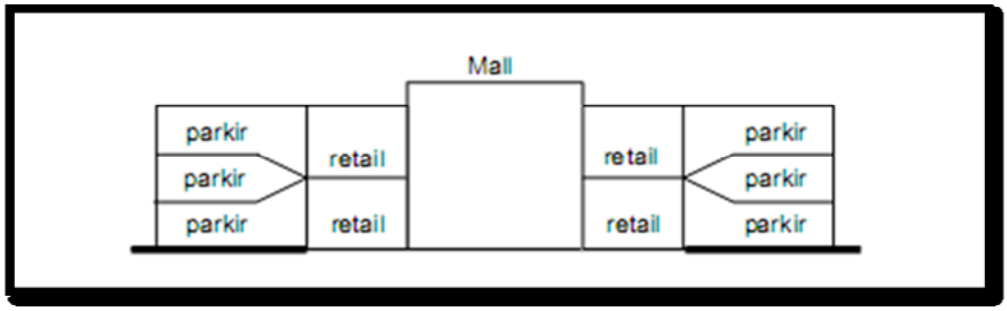
Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.

- *Integrited* (retail dengan mal terpadu), adalah penggabungan mal terbuka dan tertutup. Biasanya berupa mal tertutup dengan akhiran yang terbuka. Munculnya bentukan ini merupakan antisipasi terhadap keborosan energi untuk *climatic control* serta mahalnya pembuatan dan perawatan mal tertutup. Mal ini juga bertujuan mengonsetrasikan daya tarik pengunjung pola mal tertutu

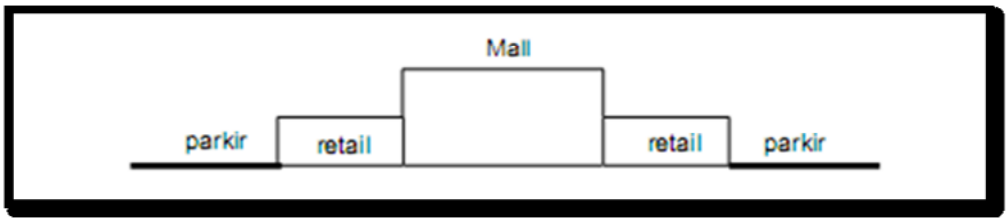


Gambar II. 2 c. Type Integrited

Pola parkir dan penataan retail adalah sebagai berikut:

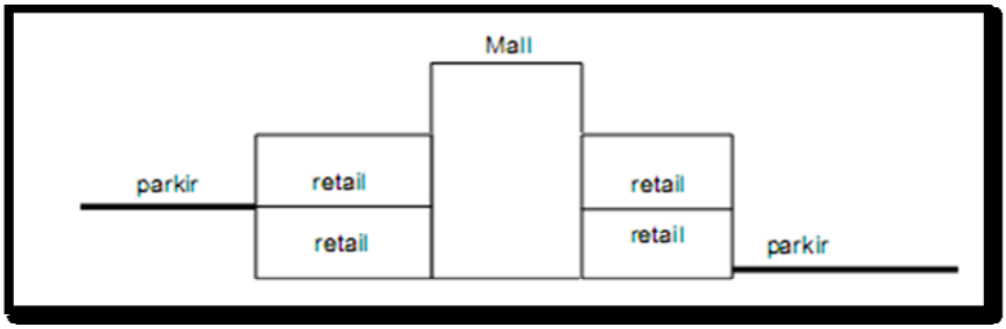


Gambar II. 2 d system parkir multy decked

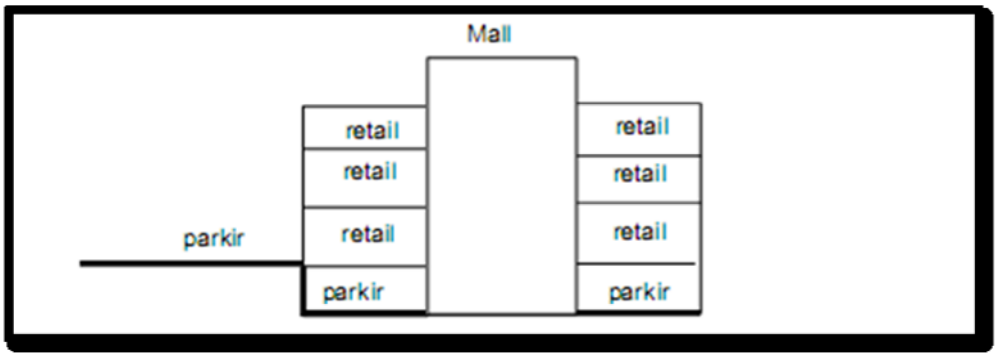


Gambar II. 2 e mal dan retail dalam satu lantai dengan parkir rata samping

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.



Gambar II. 2 f. Mal dan retail dalam dua lantai dengan parkir rata tiap lantai



Gambar II. 2 g. Mal dan retail dalam kawasan CBD menjadi tiga lantai dengan parkir basement

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.

Jenis Fasilitas		Standar Penduduk (jiwa)	Standar Luas (m^2)
Pendidikan	TK	1.000	170
	SD	1.600	1.100
	SLTP	4.800	3.000
	SLTA	4.800	3.000
	Akademik	120.000	
Kesehatan	Rumah Sakit C	480.000	10.000
	Rumah Sakit	240.000	3.000
	Poliklinik	10.000	200
	Puskesmas	30.000	500
	Posyandu	2.500	200
	Apotik	10.000	400
Peribadatan	Langgar/ Mushola	2.500	300
	Mesjid Lingkungan	30.000	1.000
	Mesjid Raya	120.000	2.000
	Mesjid Raya	480.000	12.000
	Gereja	30.000	1.000
	Vihara	30.000	1.000
	Pura	30.000	1.000
Perekonomian	Pusat Perbelanjaan	480.000	36.000
	Pusat Perbelanjaan	120.000	10.000
	Pasar	120.000	10.000
	Toko	1.000	100
	Bank	120.000	
Rekreasi/ Taman/ Olah raga	Gedung Bioskop	120.000	3.000
	Taman	250	250
	Taman	2.500	1.250
	Taman	30.000	9.000
	Taman	120.000	24.000
	Gedung olah raga	30.000	750
	Gedung Pertunjukan	30.000	
Tranpotasi	Terminal transit	480.000	8.000

Sumber: Hasil Analisis, Tahun 2003

Standar perancangan fungsi bangunan : data RTRW 2004-2013

no	Jenis sarana	Jumlah penduduk (jiwa)	Kebutuhan persatuan sarana		Standar (m^2 / jiwa)	kriteria	
			Luas lantai minimal	Luas lahan minimal		Radius pencapaian	Lokasi dan penyelesaian
1	Toko / warung	250	50 (termasuk gudang)	100 (bila berdiri sendiri)	0,4	300 m^2	Ditengah kelompok tetangga dapat merupakan bagian dari sarana lain
2	Pertokoan	6.000	1.200	3.000	0,5	2000 m^2	Dipusat kegiatan sub lingkungan KDB 40% dapat berbentuk P&D
3	Pusat pertokoan + pasar lingkungan	30.000	13.500	10.000	0,33		Dapat dijangkau dengan kendaraan umum
4	Pusat perbelanjaan Dan niaga	120.000	36.000	36.000	0,3		Terletak dijalan utama termasuk sarana parker sesuai dengan ketentuan umum

Tabel persyaratan perencanaan pusat perbelanjaan menurut SNI

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.

II. 3 Program kegiatan

berdasarkan pelaku kegiatan, maka keggiatan yang dilakukan antara lain:

1. Kegiatan pengunjung antara lain:
   - Berbelanja.
   - Melihat barang yang dipamerkan.
   - Jalan - jalan .
   - Belajar membuat kerajinan kulit .
   - Dan lain - lain.
2. kegiatan pengelola:
   - Mengelola dan mengatur jalannya operasional Cibaduyut *Shoes Center.*
   - Melayani kebutuhan konsumen.
   - Persiapan peralatan dan tempat sebelum kegiatan pertunjukan atau lainnya.
   - Memberikan informasi singkat pada pengunjung.
   - Mengadakan publikasi.
   - Penyelenggaraan kegiatan penunjang.
3. Kegiatan service:
   - Membersihkan setiap ruangan .
   - Melakukan perawatan dan perbaikan terhadap bangunan dan peralatan - peralatan yang ada didalamnya.
   - Mengurus loading dock.
   - Mengurus utilitas bangunan.
   - Menjaga keamanan.

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.

II.4 Kebutuhan Ruang

Berikut tabel kebutuhan ruang dan persyaratannya :

FUNGSI	KELOMPOK FUNGSI	KEBUTUHAN RUANG	PERSYARATAN
Utama	Edukasi	- Museum	- Orientasi jelas - Dekat dengan plaza - Berada di tengah site
		- Galeri dan eksibisi	- Orientasi jelas - Dekat dengan museum - Menjadi pusat orientasi dari massa – massa bangunan lain
		- Unit pelatihan sepatu dan bahan kulit	- Orientasi jelas - Agak jauh dari bangunan retail - Dekat dengan area parkir
Utama	Rekreasi	- Retail besar + workshop	- Berada di sisi site - Orientasi jelas - Dekat *loading dock* - *Window display*

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.

		- Retail besar	- Berada di sisi site - Orientasi jelas - *Window display*
		- Retail sedang	- Berada di sisi site - Orientasi jelas - *Window display*
		- Retail kecil	- Berbentuk unit-unit terpisah - Orientasi jelas - Dekat dengan plaza - *Window display*
		- Retail aksesoris	- Di daerah pedestrian utama - Berbentuk unit-unit terpisah - *Window display*
Penunjang	Service	- Pengelola	- berada dizona privat - jauh dari zona rekreasi maupun edukasi
		- Musholla	- nyaman, tenang
		- Area parkir	- kemudahan dalam pencapaian

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.

			- berada si sekeliling site
		- genset, pompa dan T. sampah	- berada si sudut - zona *service* - dibafer dengan vegetasi

tabel kebutuhan ruang dan persyaratannya

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.

II. 5 Studi Banding Proyek sejenis

II. 5 .1 CIHAMPELAS WALK

Nama proyek	: Cihampelas Walk
Lokasi	: Jl. Cihampelas no 160 Bandung
Developer	: PT. Karya Abadi Simarga
Arsitek Firm	: BIRANO (Biro Arsitektur Achmad Noe'man)
Arsitek	: Fauzan Noe'man, B. FA., B.Arch., IAI
Site Area	: 3,5 hektar
Building Area	: 24,900 m²
Open Space Area	: 8.400 m²



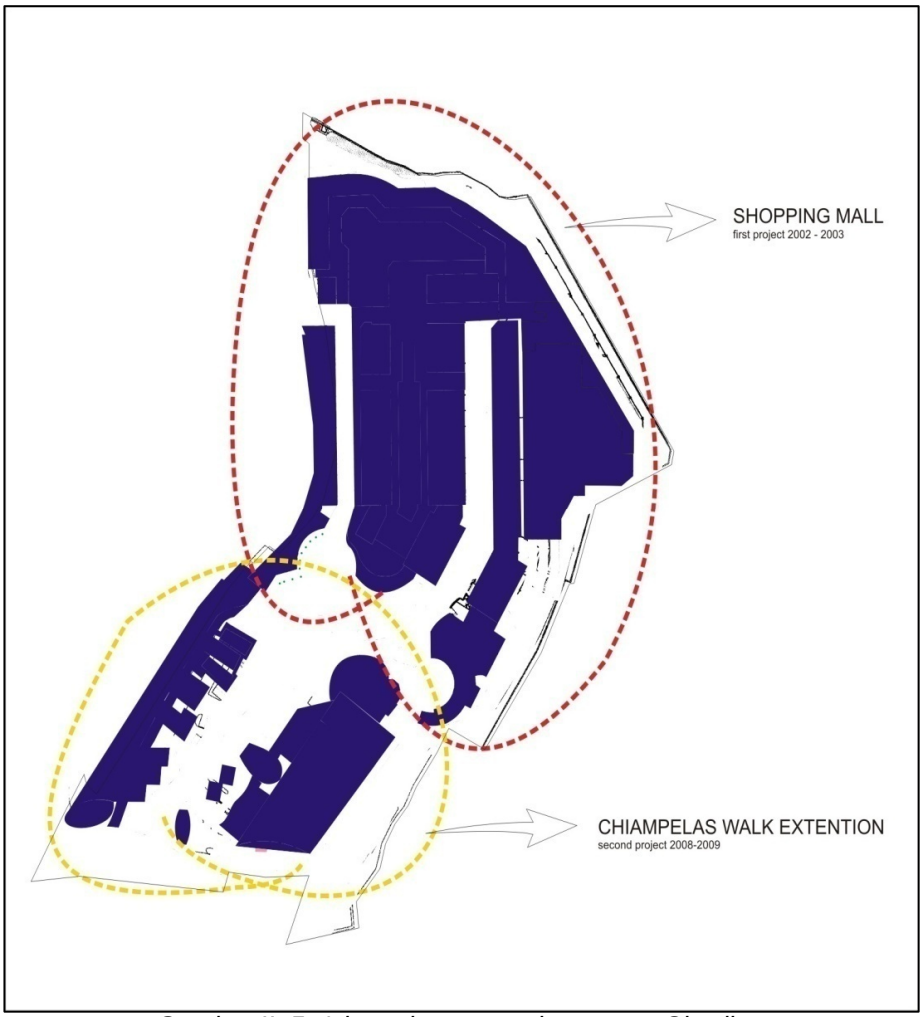
Gambar II. 5 .1 a massa bangunan, pedestrian, sirkulasi Ciwalk

CiWalk menggabungkan bangunan mal tiga lantai yang diapit beberapa blok bangunan yang dipisahkan oleh jalan dan taman. Blok bangunan itu mencakup

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.

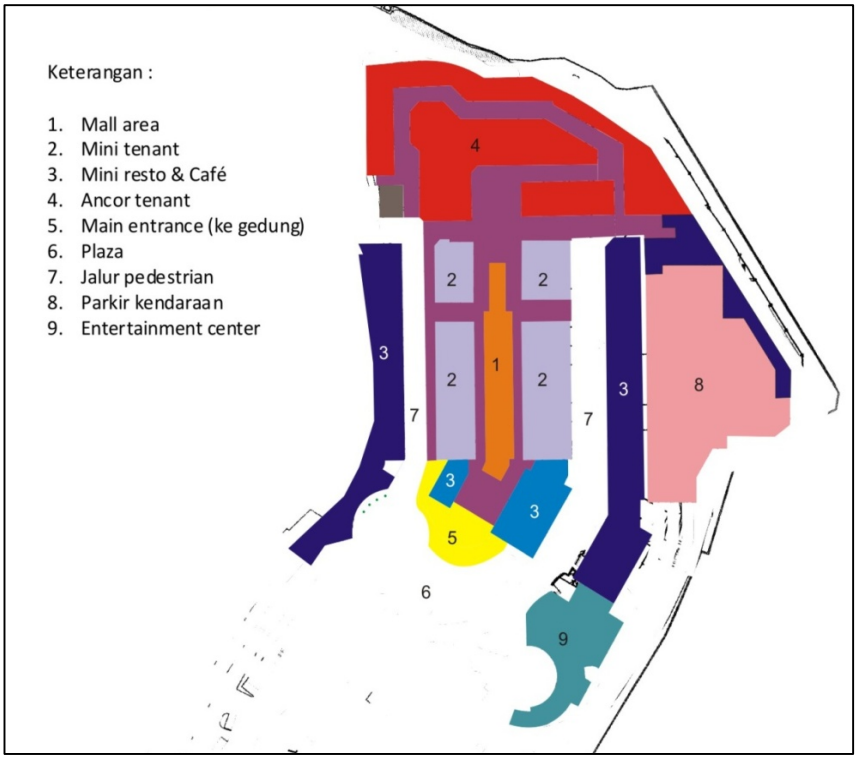
150 gerai, antara lain 13 kafe, 8 restoran, 27 *foodcourt*, *department store*, bioskop dan *playground*

CX Cihampelas *Walk Extention* yang terdiri dari butik hotel dan *skywalk* Hotel Butik dengan desain yang unik menyerupai sayap kupu-kupu bernuansa *modern* tambahan gerai toko *fashion* beserta Café dan Restoran. Hotel yang sedang dibangun adalah butik hotel dengan standar bintang 4 dengan jumlah kamar sebanyak 128 kamar di kompleks Cihampelas *Walk* inipun akan dibangun *Sky Walk*



Gambar II. 5 .1 b zoning massa bangunan Ciwalk

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.



Gambar II. 5 .2 a zoning massa bangunan Ciwalk

II. 5 .2 Zoning

Ciwalk sendiri menerapkan konsep Open mall design, Open mall sendiri ialah mal terbuka yaitu mal tanpa pelingkup dengan tema walk sehingga penerapan jalur pedestrian pada site sangat dominan. Hal ini didukung oleh kondisi lahan yang berkontur sehingga tema dari Ciwalk dapat tercapai dengan baik.

Anchor tenant ditempatkan pada bagian belakang bangunan mal, hal ini dimaksudkan agar sirkulasi para pengunjung dapat mengelilingi bangunan secara maksimal



Foto II. 5 .2 b : kondisi penataan retail dan coridor di Ciwalk

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.



Gambar II. 5 .3 a zona sirkulasi pedestrian di Ciwalk

II. 5 .3 Sirkulasi

Karena ciwalk dibangun dengan tema walk maka konsep sirkulasinya sangat terasa ketika kita berada di didalam site ini. banyak terdapat jalur pedestrian yang tidak simetris dan berkelok - kelok yang diterapkan pada lahan yang berkontur secara maksimal pada sitenya sehingga para pengunjung dapat leluasa berkeliling site dari satu retail ke retail yang lain. Dan kemudian juga ditambahkan dengan adanya *sky walk* yang menghubungkan antar massa-massa bangunan diatas lantai dasar pada sehingga menambah keberadaan jalur sirkulasi pada site.



Foto II. 5 .3 b : plaza dan jalur pedestrian yang ada Ciwalk

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.



Gambar II. 5 .4 a Penataan vegetasi di Ciwalk

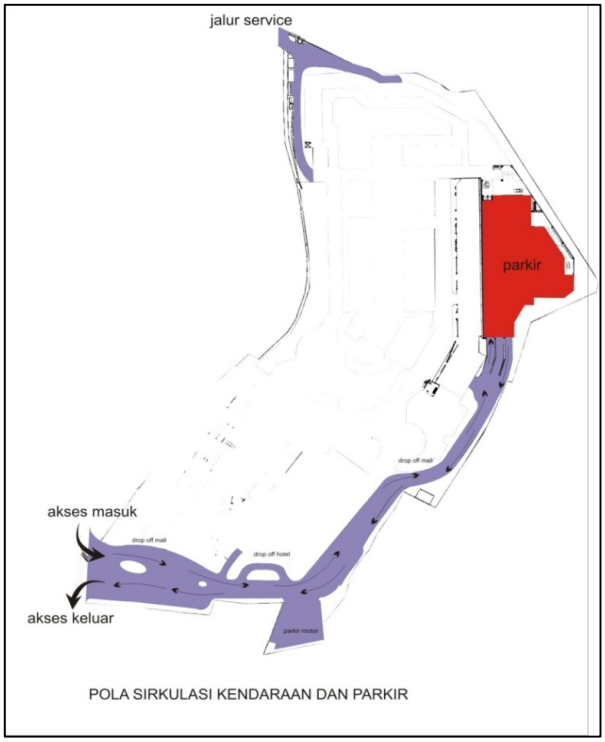
II. 5 .4 Vegetasi

Vegetasi yang terdapat pada site cukup banyak, baik vegetasi sebagai perindang site maupun hanya sekedar vegetasi penghias site, pada perancangan awal pun keberadaan pohon-pohon besar dan yang terdapat pada site tetap dipertahankan kemudian ditambahkan dengan taman-taman kecil dan sehingga menambah kekayan vegetasi pada site. Hal ini sangat erat kaitannya faktor iklim mikro dan tema *walk* pada perancangan awalnya



Foto II. 5 .4 b : penataan vegetasi yang ada Ciwalk

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.



Gambar II. 5 .5 a keadaan sirkulasi kendaraan di Ciwalk

II. 5 .5 Sirkulasi kendaraan dan parkir

Sirkulasi utama jalur kendaraan pada site titempatkan pada bagian timur site baik akses masuk maupun keluar, sedangkan untuk akses *service* terdapat di sebelah barat site masuk kedalam site menikuti sisi timur site menuju bangunan parkiran, pada awalnya parkir ditempatkan di ruang terbuka namum ada penambahan projek Ex Ciwalk maka seluruh fungsi dimasukkan ke dalam gedung parkir baik kendaraan roda dua maupun roda empat. Parkiran yang terdapat di mal ciwalk juga cukup memadai dengan desain dinding yang terbuka sehingga kita tetap berasa nyaman walau berada di tempat parkir cukup lama, bebas dar bau asap kendaraan

Please purchase PDFcamp Printer on http://www.verypdf.com/ to remove this watermark.



Foto II. 5 .5 b : kondisi jalur sirkulasi kendaraan di Ciwalk