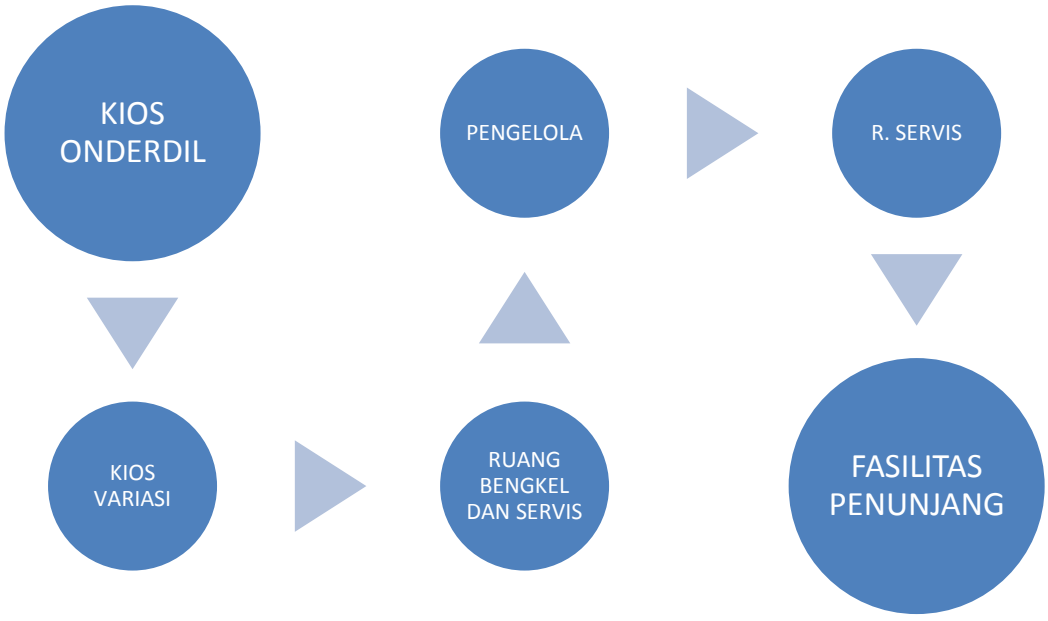
BAB IV
ANALISIS

4.1 Analisis Fungsional

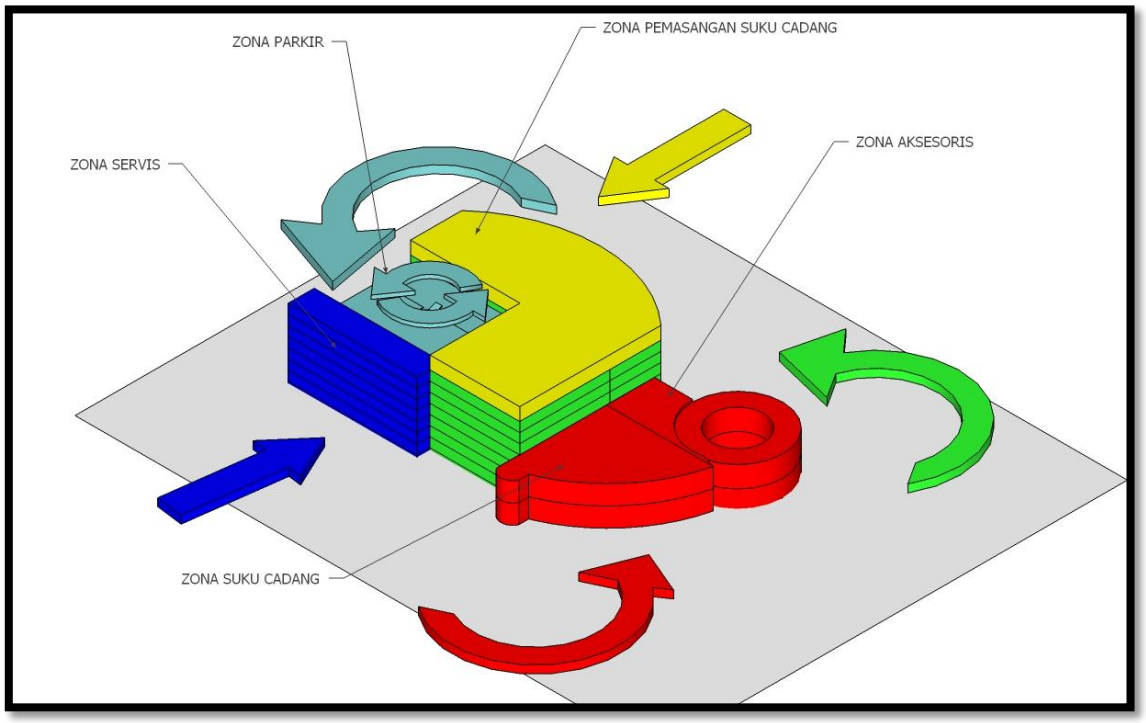
4.1.1 Organisasi Ruang

Organisai ruang dibagi sesuai fungsi dan kebutuhan masing-masing rangan, maka pengelompokan ruang dibagi sebagai berikut :

1. Kelompok ruang Unit Kios Onderdil.
2. Kelompok ruang Unit kios Variasi.
3. Area Perbengkelan.
4. Ruang Pengelola Dan Service.
5. Fasilitas Penunjang dalam gedung.



4.1.2 Pemintakatan (zoning)



Sedangkan untuk zoning vertical yaitu.

B.1 : BASEMENT PARKIR, SERVIS AREA, AHU

L. DASAR : AKSESORIS, R. PAMER

L.1 : SPARE PARTS + AKSESORIS

L.2 : SPARE PARTS + AKSESORIS

L.3 : SPARE PARTS + FOOD COURT

L.4 : BENGKEL UTAMA

4.1.3 Program Ruang

Program ruang dalam gedung Bandung Automotive Center ini, yaitu:

1. Ruang kios onderdil :

- Unit Type Mini (2.4 x 3.6)

No	Ruang	Jumlah Ruang	Lebar (m2)	Panjang (m2)	Jumlah (m2)
1	R. Pajang	1	1 m	2 m	2 m2
2	R . Barang	1	2 m	3 m	6 m2
Total					**8 m2**

- Unit Type Maxi (3.6 x 5)

No	Ruang	Jumlah Ruang	Lebar (m2)	Panjang (m2)	Jumlah (m2)
1	R. Pajang	1	2 m	3 m	6 m2
2	R . Barang	1	3 m	4 m	12 m2
Total					**18 m2**

2. Ruang kios variasi :

- Unit Type Mini (2.4 x 3.6)

No	Ruang	Jumlah Ruang	Lebar (m2)	Panjang (m2)	Jumlah (m2)
1	R. Pajang	1	1 m	2 m	2 m2
2	R . Barang	1	2 m	3 m	6 m2
Total					**8 m2**

- Unit Type Maxi (3.6 x 5)

No	Ruang	Jumlah Ruang	Lebar (m2)	Panjang (m2)	Jumlah (m2)
1	R. Pajang	1	2 m	3 m	6 m2
2	R . Barang	1	3 m	4 m	12 m2
Total					**18 m2**

3. Ruang perbengkelan & jasa servis, pemasangan variasi :

- Ruang bengkel & servis

No	Ruang	Jumlah Ruang	Lebar (m2)	Panjang (m2)	Jumlah (m2)
1	R. Benkel srvis	50	3 m	6 m	900 m2
2	R . Bengkel variasi	50	3 m	6 m	900 m2
3	R. Peralatan	1	5m	10m	50m2
4	R. Karyawan	2	5m	10m	50m2
Total					**1900**

4. Ruang Pengelola Dan Service:

- Pengelola

No	Ruang	Jumlah Ruang	Lebar (m2)	Panjang (m2)	Jumlah (m2)
1	R. Manager	1	2.5 m2	2.5 m2	5 m2
2	R. Bagian	1	2.5 m2	2.5 m2	5 m2

	Keuangan				
3	R. Bagian Administrasi	2	2.5 m2	2.5 m2	5 m2
4	R. Bagian Pemasaran	3	2.5 m2	2.5 m2	5 m2
5	R. Bagian personalia	2	2.5 m2	2.5 m2	5 m2
6	R. Rapat	1	3 m2	3 m2	9 m2
7	R. PABX dan Operator	1	2.5 m2	2.5 m2	4 m2
8	Toilet	2	2.5 m2	2.5 m2	3 m2
9	Ruang Tunggu Tamu	1	2.5 m2	2.5 m2	4 m2
Total					**90 m2**

- Service

No	Ruang	Jumlah Ruang	Lebar (m2)	Panjang (m2)	Jumlah (m2)
1	R. Mekanikal/Elektrikal	1	-	-	20 m2
2	R. toilet	50	-	-	120 m2
3	Gudang / Cargo	1	-	-	50 m2
5	Pos Satpam	1	-	-	12 m2
6	Pos Parkir	4	-	-	6m2
8	R. Genset	1	-	-	40 m2
9	Dapur	9	-	-	9 m2
Total					**375 m2**

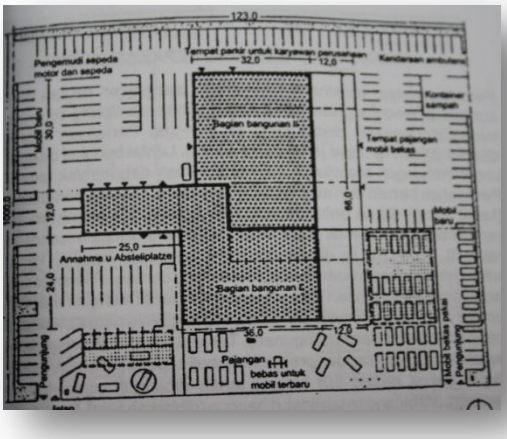
- Fasilitas Penunjang

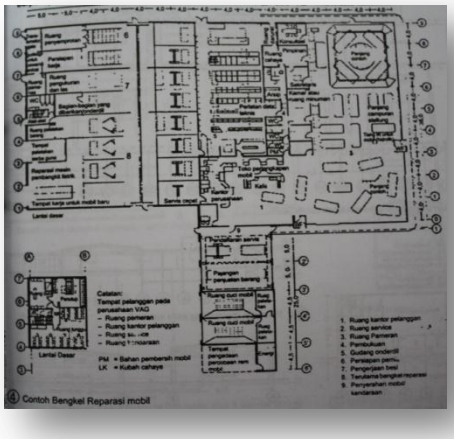
No	Ruang	Jumlah Ruang	Lebar (m2)	Panjang (m2)	Jumlah (m2)
1	Parkir mobil	300	12.5 m^2	12.5 m^2	3750m^2
2	Parkir motor	200	2.4 m^2	2.4 m^2	480m^2
3	ATM center	6	1.5 m^2	1.5 m^2	9m^2
4	Musollah	4	20 m^2	20 m^2	80m^2
Total					4319m^2

4.1.4 Persyaratan Teknis

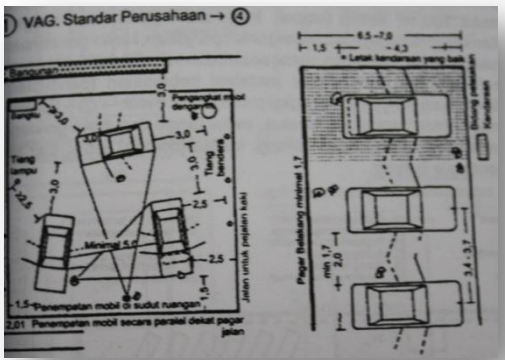
Adapun syarat dan kriteria standar dari pusat otomotif ini yaitu.

a) Bengkel

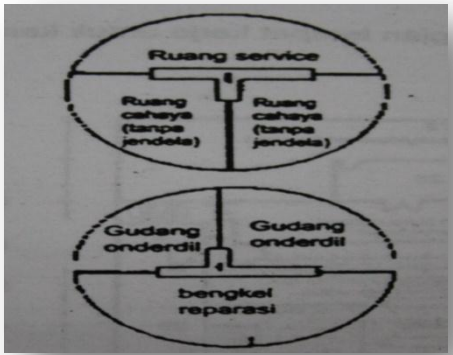




Bengkel mobil-motor

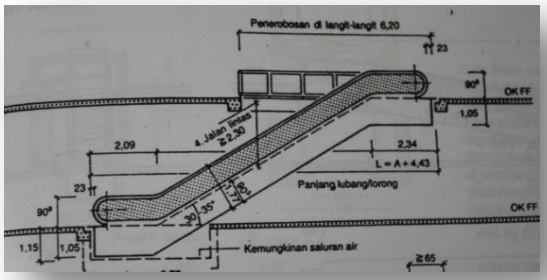


Bengkel mobil



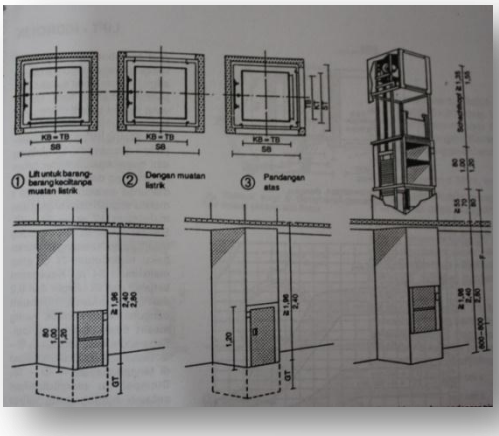
Bengkel mobil Diagram korelasi bengkel mobil

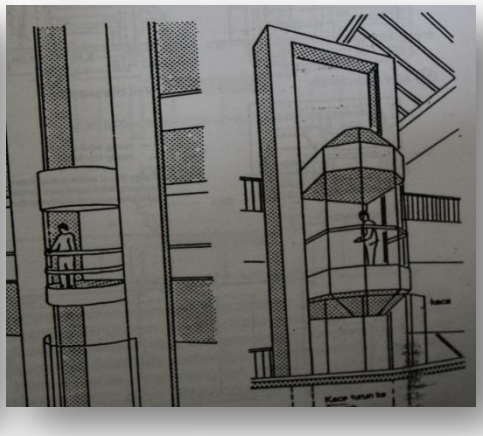
b) Eskalator

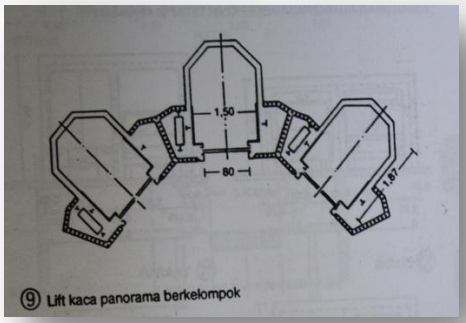


standar escalator pada bangunan

c) Lift

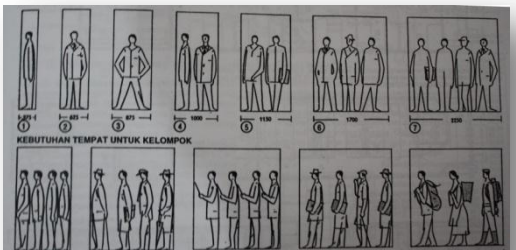


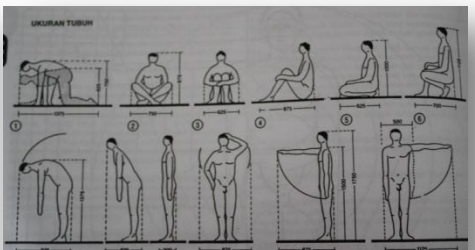




Standar lift dalam bangunan

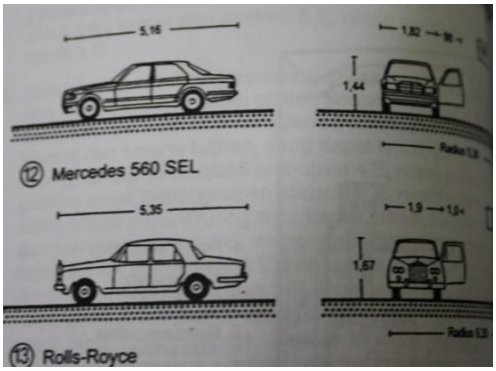
d) Manusia

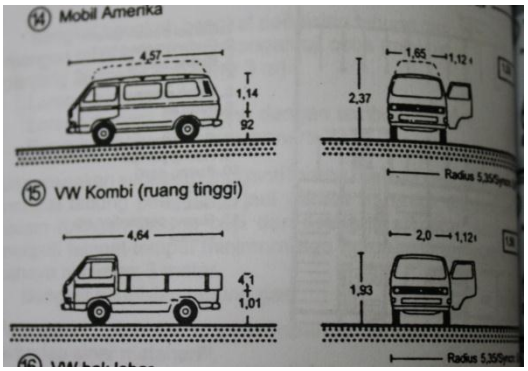


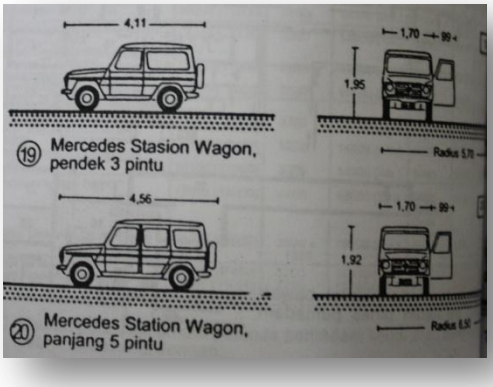


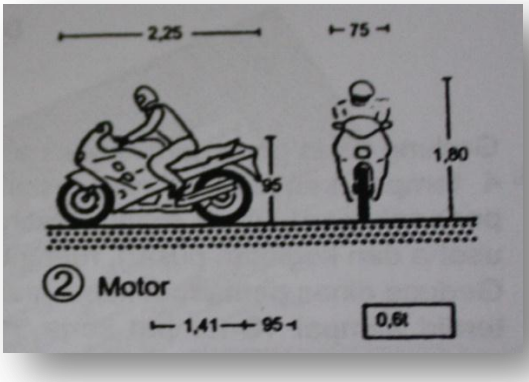
Skala manusia

e) Kendaraan Bermotor



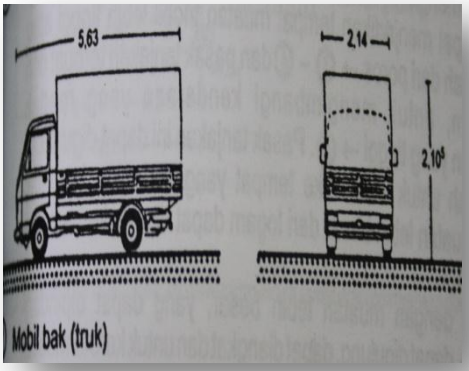


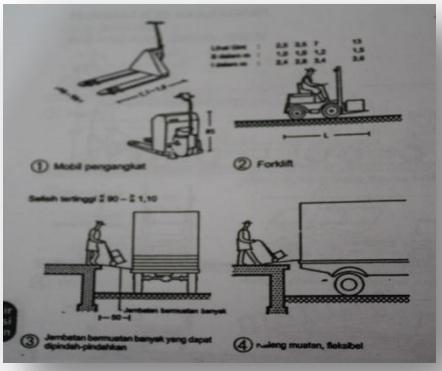




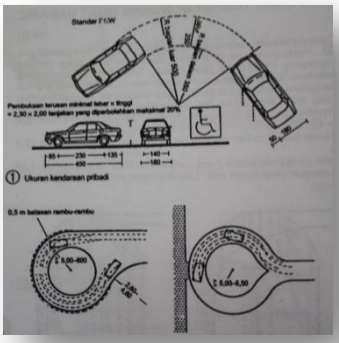
Beberapa ukuran standar kendaraan bermotor

f) Gedung Parkir dan Loading Dock

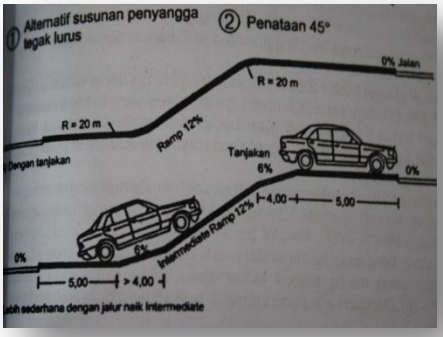




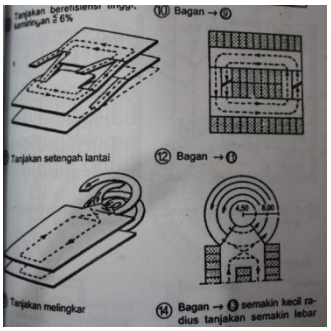
Ukuran truk barang Loading Dock

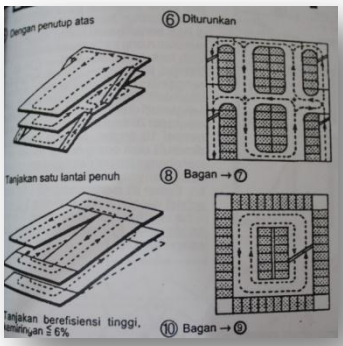


Putaran Kendaraan

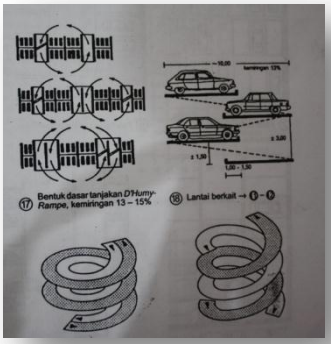


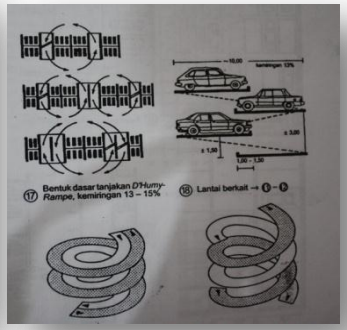
Ramp

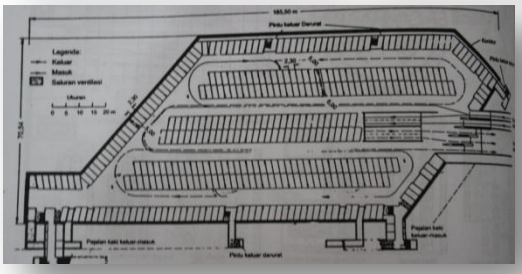


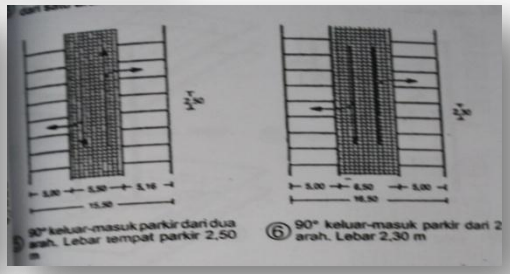


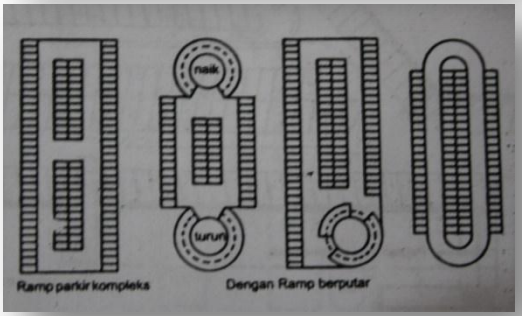
Beberapa contoh gedung parkir

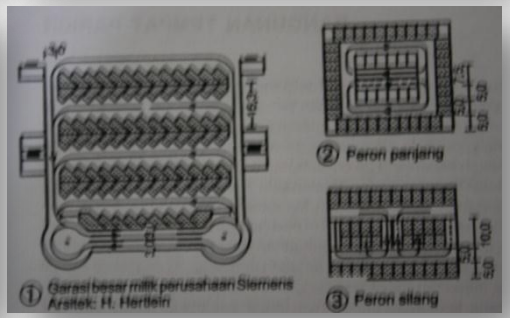












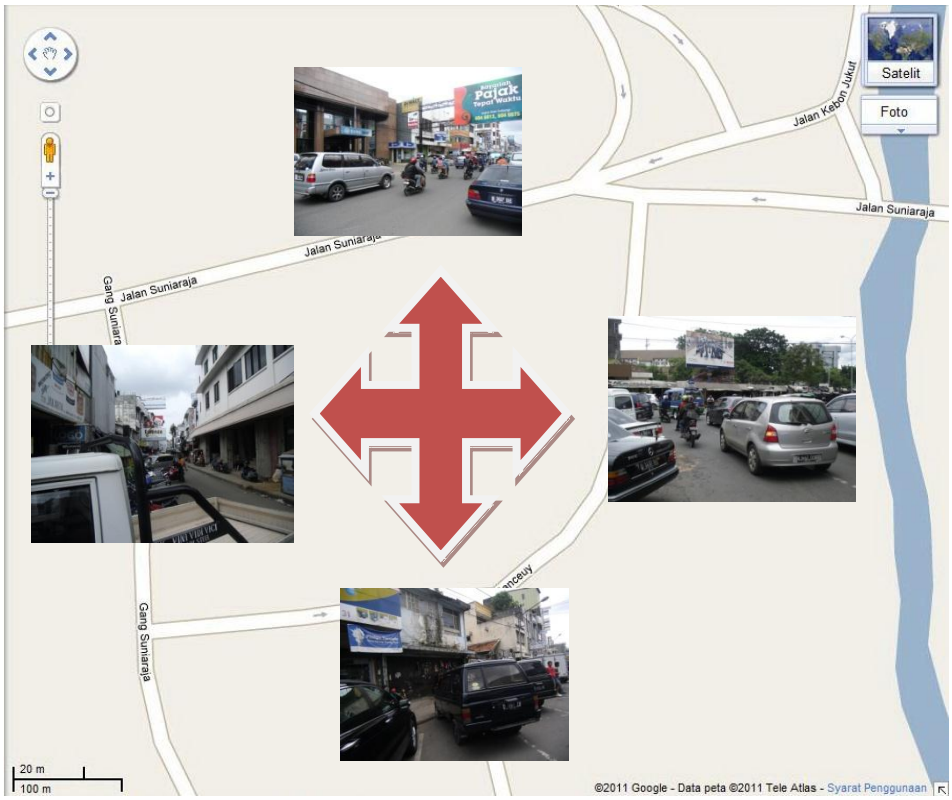
Jenis-jenis parkir

4.2 Analisis Kondisi Lingkungan

ANALISIS KONDISI LINGKUNGAN

1) LOKASI TAPAK & SITE

Lokasi tapak berada di Jl. Sunia Raja di kawasan Bandung Barat.



Batasan wilayah dari tapak ini adalah.

Utara : Jl. Suniaraja

Barat : Gg. Suniaraja

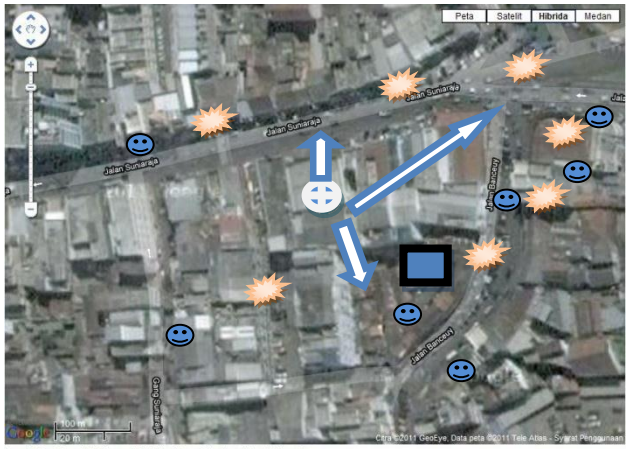
Timur : Jl. Banceuy

Selatan : Pertokoan kawasan banceuy

2) KONDISI LINGKUNGAN

a) ARAH VIEW

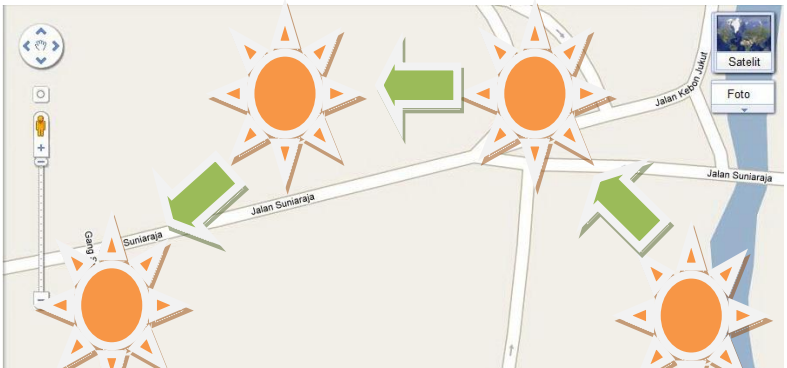
View paling bagus mengarah ke viaduct, tapak berpotensi untuk dijadikan bangunan komersial di bidang otomotif, karena telah memiliki kawasan pencitraan otomotif di kota bandung.



Google Map: Zoomable Map and Satellite View of the Republic of Indonesia.

b) ORIENTASI

➢ TAPAK



Untuk orientasi matahari yang mengelilingi tapak dimulai dari arah jalan banceuy yang berkahir di jalan gang banceuy, sehingga bangunan yang akan dirancang tidak memiliki fasade utama ke jalan banceuy. Karena fasade utama berada dijalan suniaraja yang menghadap arah utara.

- BANGUNAN



Google Map: Zoomable Map and Satellite View of the Republic of Indonesia.

Orientasi setiap bangunan mempunyai bentuk yang memanjang, hal ini dikarenakan kawasan didominasi oleh pertokoan dan beberapa kantor serta Ruko.

c) AKSESIBILITAS DAN SIRKULASI



Google Map: Zoomable Map and Satellite View of the Republic of Indonesia.

Aksesibilitas.

Untuk menuju tapak ini dapat mengakses jalan banceuy yang merupakan tembusan dari jalan asia afrika lalu dilanjut masuk ke jalan sunia raja.

Sedangkan dari jalan otista bisa diakses melalui jalan pecinan lama atau jalan abc untuk masuk ke tapak.

Dari braga bisa melewati viaduct yang langsung menuju jalan sunia raja.

Untuk menuju tapak dapat menggunakan kendaraan pribadi dan kendaraan umum.

Sirkulasi.

Semua jalur kendaraan satu arah baik dari jalan banceuy maupun jalan sunia raja.

Terdapat trotoar yang cukup nyaman dengan dimensi 2m,

Bongkar muat barang bisa dilakukan hanya pagi jam 6 atau malam jam 8, hal ini dikarenakan sering terjadi kemacetan.

d) KONDISI EKSISTING

Tapak dikelilingi oleh bangunan-bangunan komersial, rata-rata bangunan disitu memiliki ketinggian 3-4 lantai umumnya membentuk ruko dan perkantoran. Sedangkan pemukiman warga terpisah sekitar 300 m dari lokasi tapak.

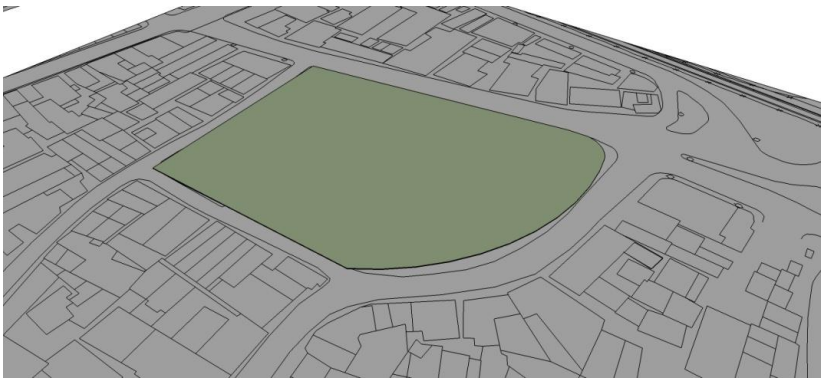
Terdapat sungai cikapundung tapi memiliki jarak yang cukup jauh sehingga tidak bisa dijadikan sebagai kondisi view. Jarak terdekat sebagai potensi view hanya viaduct.

e) KONDISI EKSTERNAL

Tapak dekat dengan bangunan-bangunan strategis seperti Pasar Baru (jl. Otista) dan Cikapundung Elektronik Center (jl. Cikapundung). Tapak juga dekat di jalan ABC sebagai centra elektronik yang paling dekat dengan tapak yaitu sunia raja yang merupakan pusat penjualan material bangunan, serta tapak juga dekat dengan stasiun bandung.

f) TOPOGRAFI

Lokasi tapak tidak memiliki ketinggian kontur, tapak berada diketinggian +706 m diatas permukaan air laut.



g) RUANG TERBUKA DAN RUANG TERBUKA HIJAU

Pada area banceuy ini terdapat ruang tebuka hijau yaitu pada area viaduct.



Google Map: Zoomable Map and Satellite View of the Republic of Indonesia.

h) PROBLEM TAPAK

Dari hasil analisa, maka didapat masalah-masalah dari tapak berikut.

- Sering terjadinya kemacetan pada jam-jam tertentu, terutama dijam 10.00-15.00 WIB
- Kurangnya vegetasi yang baik, sehingga menimbulkan udara panas dilingkungan tapak.
-

i) POTENSI TAPAK

Tapak ini berpotensi dijadikan kawasan komersial dibidang otomotif karena kawasan banceuy telah memiliki pencitraal dari dahulu sudah sering disebut kawasan otomotif.

j) PROSPEK TAPAK

Tapak memiliki prospek kedepan menjadi kawasan pusat komersial dibidang otomotif yang besar di Bandung.

Foto udara Bandung

Alamat Lokasi : Jl.SUNIARAJA – JL. BANCEUY

Lokasi dipilih karena berdekatan dengan pusat kegiatan komersial Otomotif dan penjualan sparepars mobil, dan bisa juga menjadi lokasi untuk pedagang onderdril mobil bekas juga.

Data lokasi :

Luas area : ± 11.000 m^2

KDB : 70%

KLB : 2.8

GSB : 5 Meter



Foto udara makro lokasi



Foto udara mikro lokasi

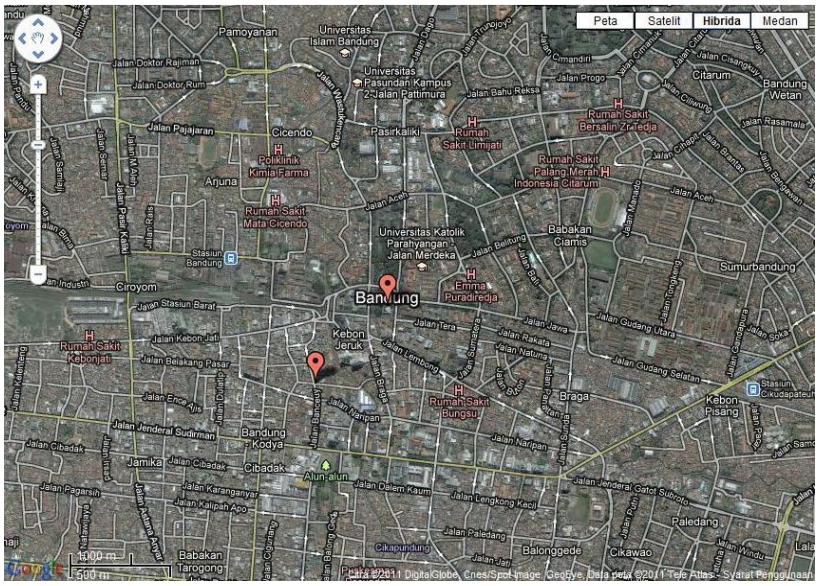


Foto udara Kota Bandung

Foto – foto Kondisi eksisting lokasi:



Gambar . Foto kondisi eksisting banceuy

4.3 Kesimpulan

Banceuy merupakan kawasan yang telah memiliki citra pusat belanja otomotif yang telah mendogma sejak dulu. Secara fisik mungkin terlihat kumuh akan tetapi orang banyak membeli dan mencari benda-benda yang berhubungan dengan otomotif pada daerah ini. Meningkatkan citra kawasan akan lebih baik dilakukan pada area ini disbanding dengan merubah citra kawasan.