BAB IV

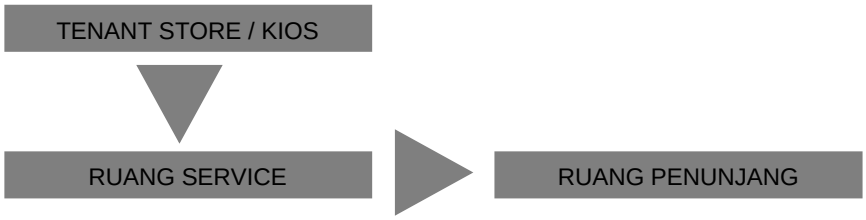
ANALISIS

4.1 Analisis Fungsional

4.1.1 Organisasi Ruang

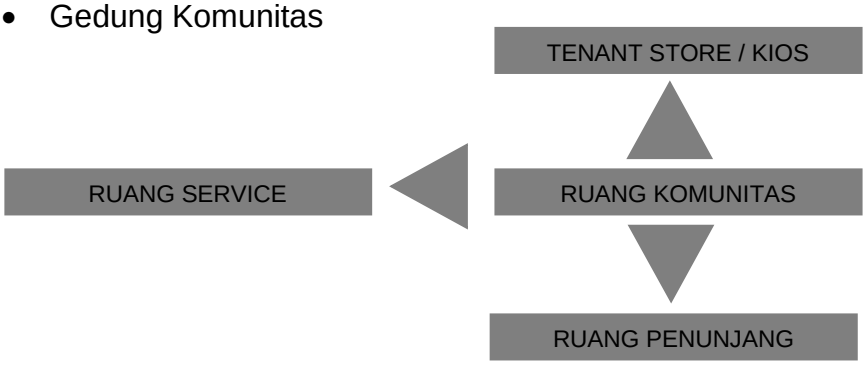
Organisasi ruang dibagi sesuai dan menurut fungsi serta kebutuhan masing-masing ruangan yang yang dikelompokan ke dalam 3 jenis bangunan/gedung yaitu:

- Gedung Serba Guna



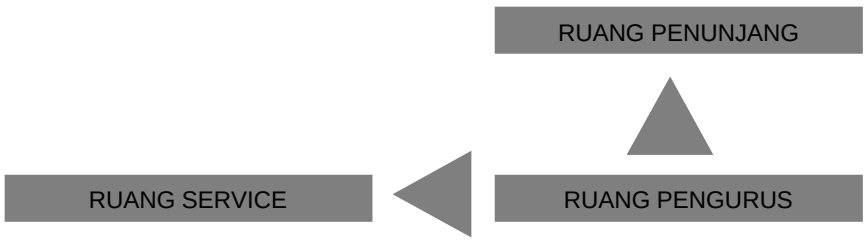
Gambar 4.1
Diagram Organisasi Ruang Gedung Serba Guna
Sumber: Data Pribadi

- Gedung Komunitas



Gambar 4.2
Diagram Organisasi Ruang Gedung Komunitas
Sumber: Data Pribadi

- Gedung Pengelola / Pengurus



Gambar 4.3
Diagram Organisasi Ruang Gedung Pengelola
Sumber: Data Pribadi

4.1.2 Pemintakan *(Zoning)*



Gambar 4.4
Zoning Perspektif *Dago Community Center*
Sumber: Data Pribadi

PUBLIK

SEMI PRIVATE

PRIVATE



Gambar 4.5
Zoning Tampak Atas *Dago Community Center*
Sumber: Data Pribadi

Pemintakan atau *Zoning* pada *Dago Community Center* dibagi menjadi 3 area berdasarkan 3 gedung yang ada.

- Gedung serba guna (Publik)
- Gedung Komunitas (Semi *Private)*
- Gedung Pengelola / Pengurus *(Private)*

4.1.3 Program Ruang

Program ruang dikelompokan berdasarkan 3 gedung yang ada pada *Dago Community Center.*

- **Program Ruang Gedung Komunitas**

Ruang	Panjang	Lebar	Jumlah Ruang	Jumlah
R.FUN ROAD TRAVEL	7,2	6,8	1	49 m²
R.RENT BIKE/MOTOR	7,2	6,8	1	49 m²
R.STORE TENANT	7,2	10	10	720 m²
R.MINI SHOWROOM	7,2	10	2	144 m²
R.SEKRETARIAT CLUB	7,2	10	4	288 m²
R.CAFE CORNER	7,2	10	2	144 m²
TOILET	7,2	6,8	8	392 m²
R.SERVICE/WORKSHOP	7,2	4,6	2	68 m²
Jumlah Total Keseluruhan				1.854 m²
*NB : Area untuk Sirkulasi 20% x 1.854 = 370				

Tabel 4.1
Tabel Program Ruang Gedung Komunitas
Sumber: Data Pribadi

- **Program Ruang Gedung Serba Guna**

Ruang	Panjang	Lebar	Jumlah Ruang	Jumlah
R.*MINI MARKET*	13,6	7,2	1	98 m²
R.*CAFE CORNER*	6,8	7,2	2	98 m²
R.*GALERY*	6,8	7,2	4	196 m²
R.PERPUSTAKAAN	6,8	7,2	1	49 m²
R.*INTERNET CORNER*	6,8	7,2	1	49 m²
R.*MULTIMEDIA*	13,6	7,2	1	98 m²
R.SERBA GUNA	13,6	7,2	1	98 m²
TOILET	6,8	7,2	6	294 m²
Jumlah Total Keseluruhan				980 m²
*NB : Area untuk Sirkulasi 20% x 980 = 196				

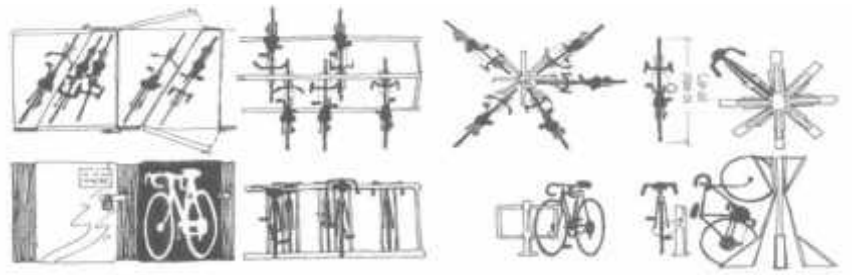
Tabel 4.2
Tabel Program Ruang Gedung Serba Guna
Sumber: Data Pribadi

- **Program Ruang Gedung Pengurus/Pengelola**

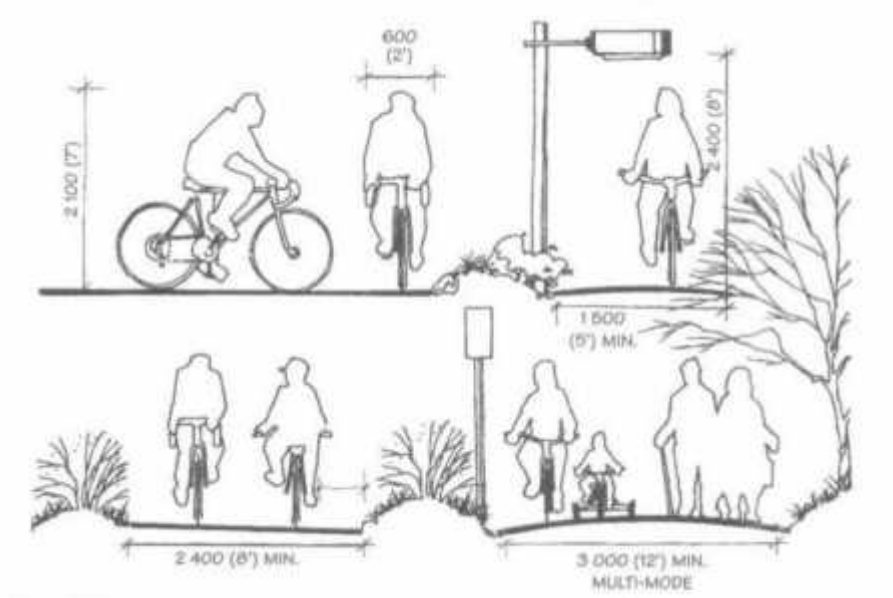
Ruang	Panjang	Lebar	Jumlah Ruang	Jumlah
R.PUSAT INFORMASI	13,6	7,2	1	98 m²
R.PEMASARAN	6,8	7,2	2	98 m²
R.MANAGER	6,8	7,2	1	49 m²
R.TUNGGU	6,8	7,2	1	49 m²
R.KARYAWAN	7	7,2	5	254 m²
R.RAPAT	13,6	7,2	1	98 m²
MUSHOLLA	6,8	7,2	1	49 m²
TOILET	6,8	7,2	6	294 m²
Jumlah Total Keseluruhan				980 m²
*NB : Area untuk Sirkulasi 20% x 980 = 196				

Tabel 4.3
Tabel Program Ruang Gedung Pengurus/Pengelola
Sumber: Data Pribadi

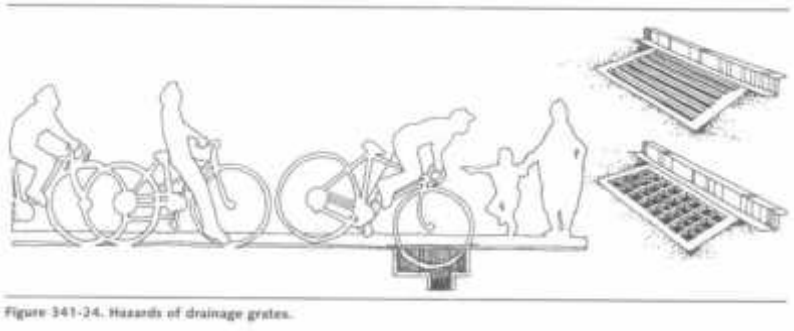
4.1.3 Persyaratan Teknis



Gambar 4.6
Sistem Jenis Parkir Sepeda
Sumber: Data Arsitek



Gambar 4.7
Dimensi Jalur Sepeda dan Pedestrian
Sumber: Data Arsitek



Gambar 4.8
Standar Sistem dan Jenis Drainase
Sumber: Data Arsitek

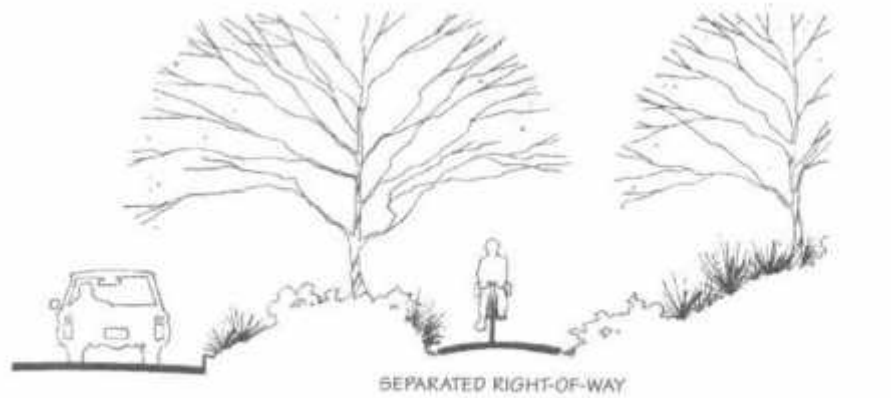
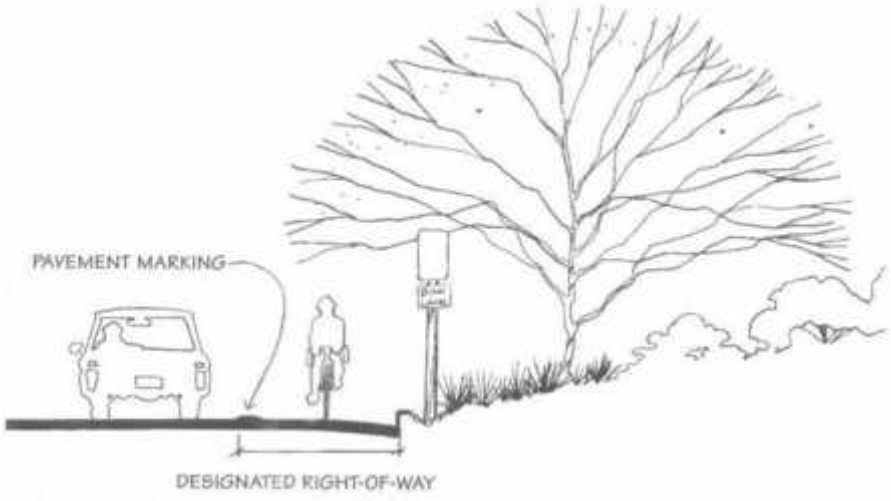
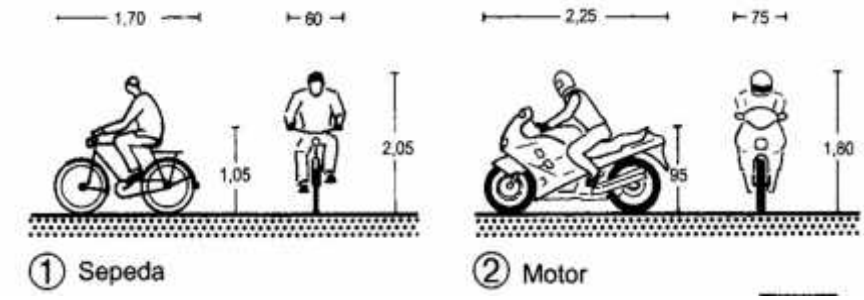


Figure 341-1. Bicycle path.



Gambar 4.9
Dimensi Jalur Sepeda dan Jalan
Sumber: Data Arsitek



Gambar 4.10
Dimensi Sepeda dan Motor
Sumber: Data Arsitek

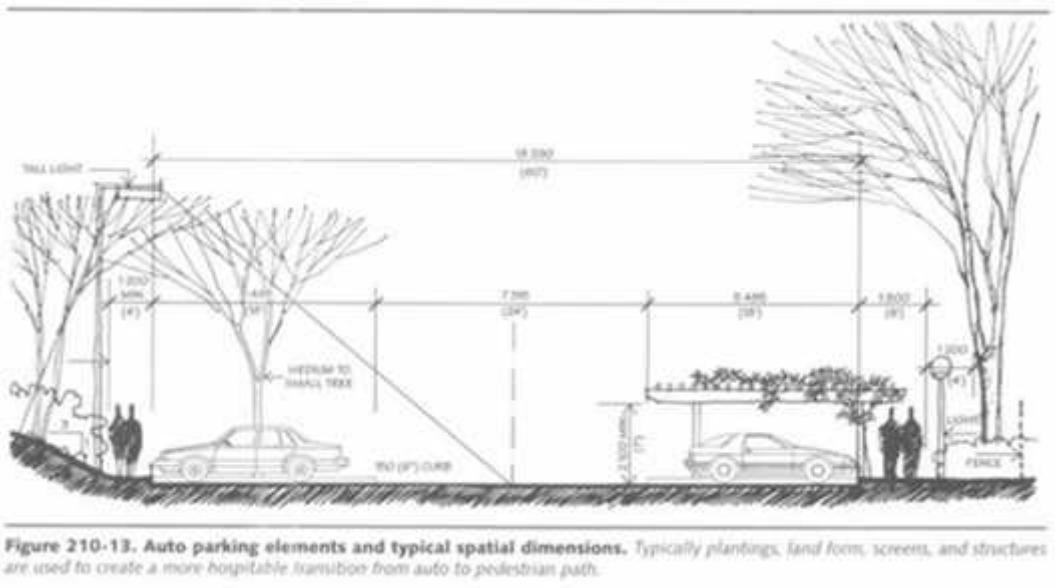


Figure 210-13. Auto parking elements and typical spatial dimensions. *Typically plantings, land form, screens, and structures are used to create a more hospitable transition from auto to pedestrian path.*

Gambar 4.11

Dimensi dan Jenis Parkir Roda Empat
Sumber: Data Arsitek

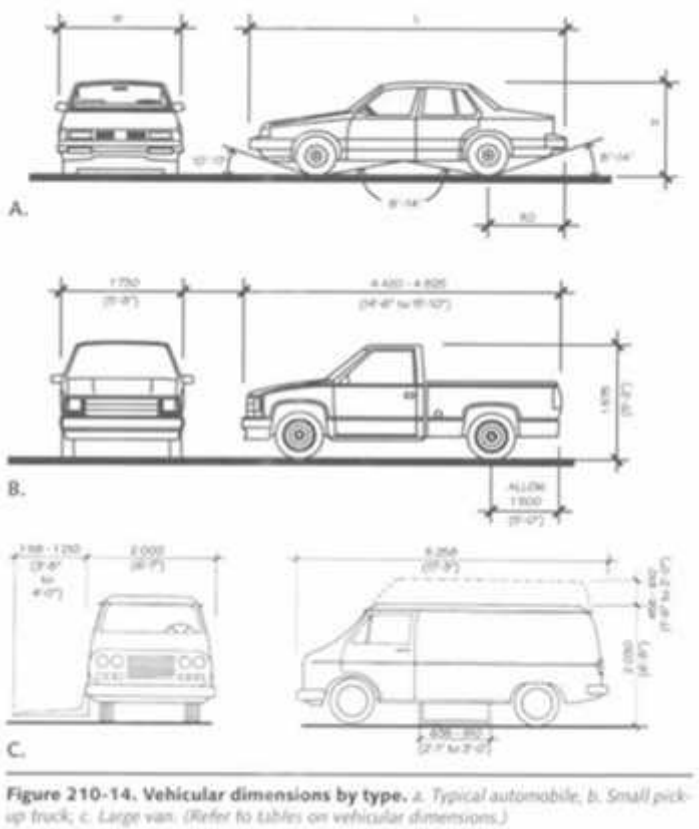
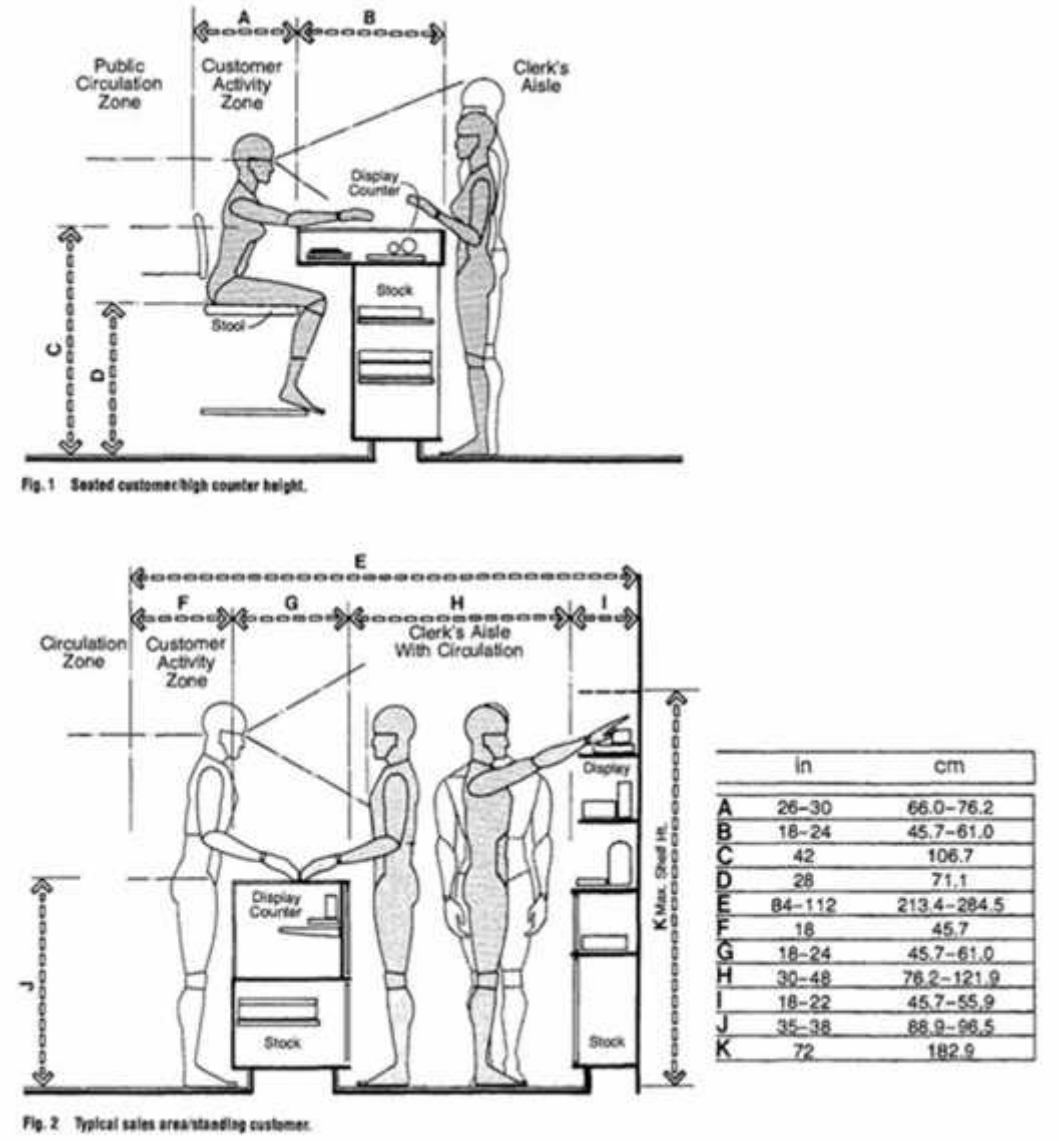


Figure 210-14. Vehicular dimensions by type. *a. Typical automobile, b. Small pick-up truck, c. Large van. (Refer to tables on vehicular dimensions.)*

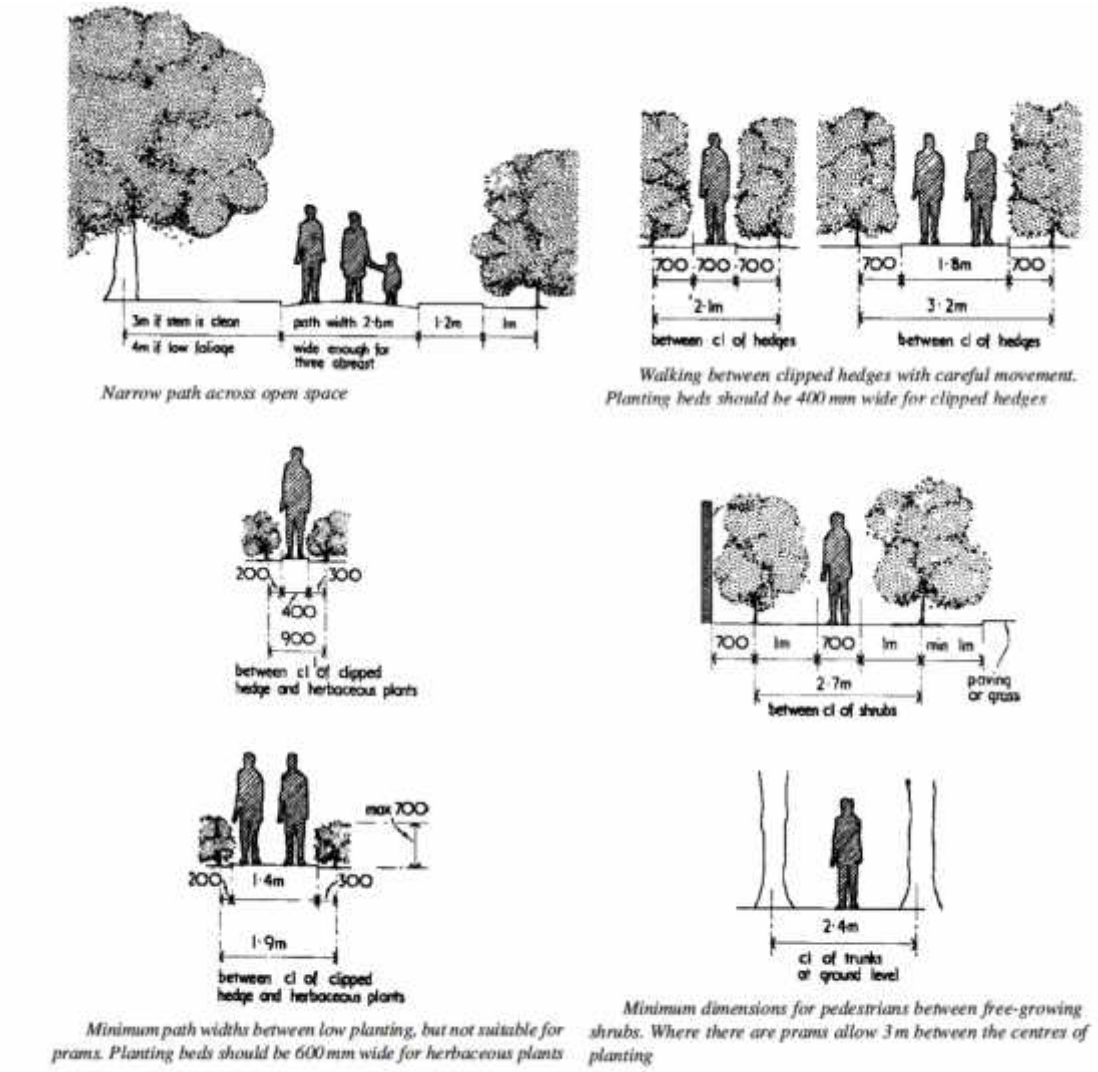
Gambar 4.12
Dimensi Kendaraan Roda Empat
Sumber: Data Arsitek



	in	cm
A	26–30	66.0–76.2
B	18–24	45.7–61.0
C	42	106.7
D	28	71.1
E	84–112	213.4–284.5
F	18	45.7
G	18–24	45.7–61.0
H	30–48	76.2–121.9
I	18–22	45.7–55.9
J	35–38	88.9–96.5
K	72	182.9

Fig. 2 Typical sales area/standing customer.

Gambar 4.13
Dimensi Orang dan Display Counter
Sumber: Data Arsitek



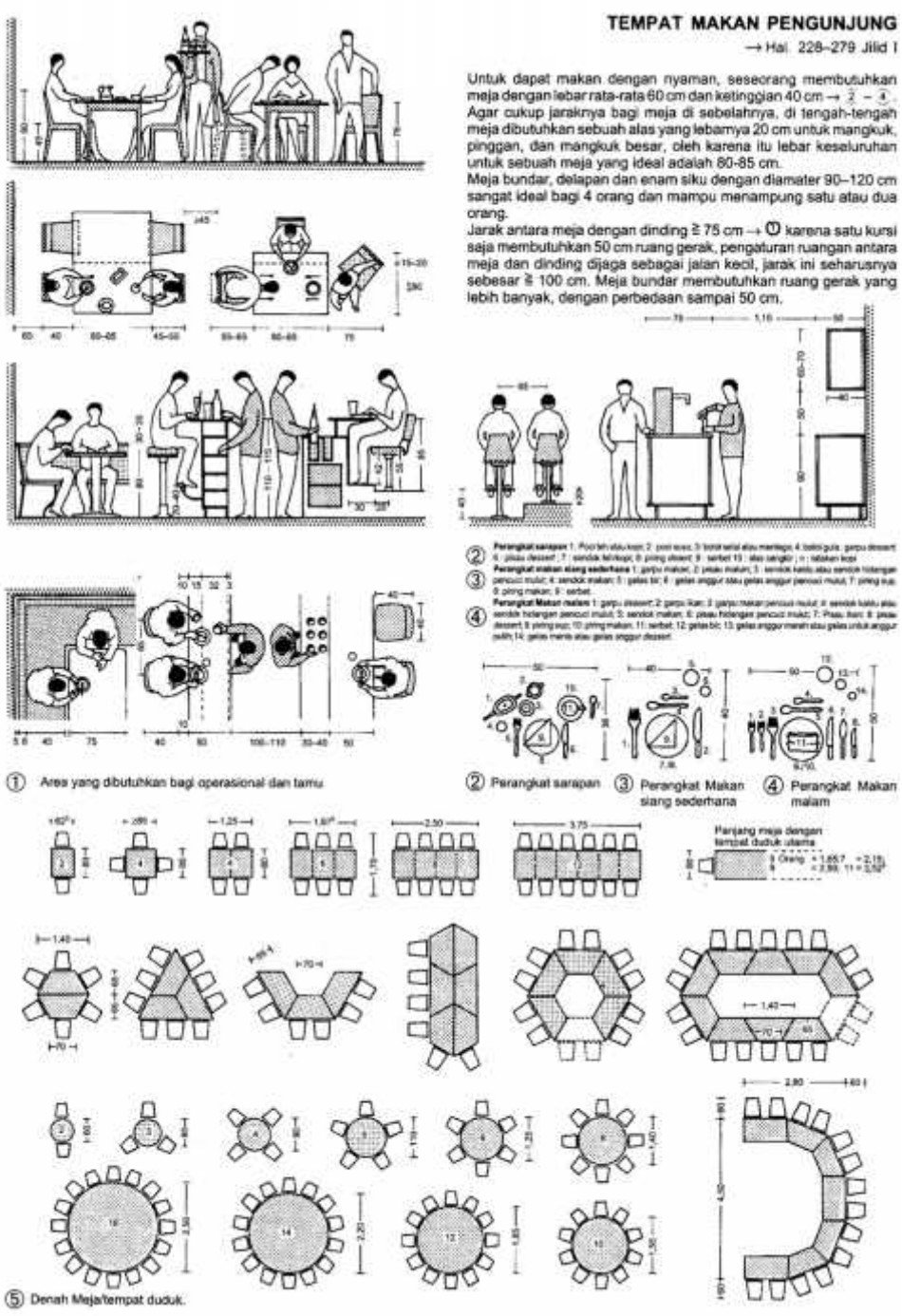
Narrow path across open space

Walking between clipped hedges with careful movement. Planting beds should be 400 mm wide for clipped hedges

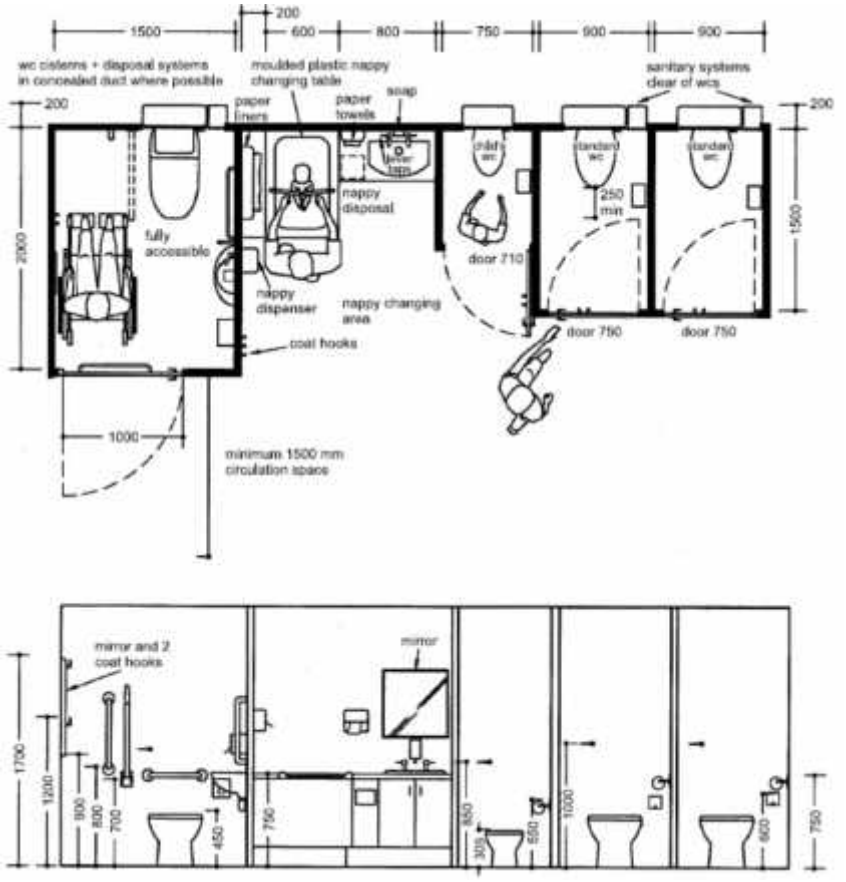
Minimum path widths between low planting, but not suitable for prams. Planting beds should be 600 mm wide for herbaceous plants

Minimum dimensions for pedestrians between free-growing shrubs. Where there are prams allow 3 m between the centres of planting

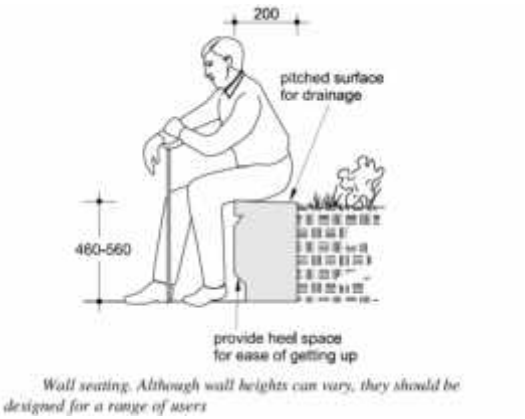
Gambar 4.14
Dimensi Orang dan Pedestrian
Sumber: Data Arsitek



Gambar 4.15
Dimensi Orang dan Furniture Cafe / Tempat Makan
Sumber: Data Arsitek



Gambar 4.16
Dimensi Orang dan Toilet Umum
Sumber: Data Arsitek



Gambar 4.17
Dimensi Orang dan Tempat Duduk Outdoor
Sumber: Data Arsitek

4.2 Analisis Kondisi Lingkungan

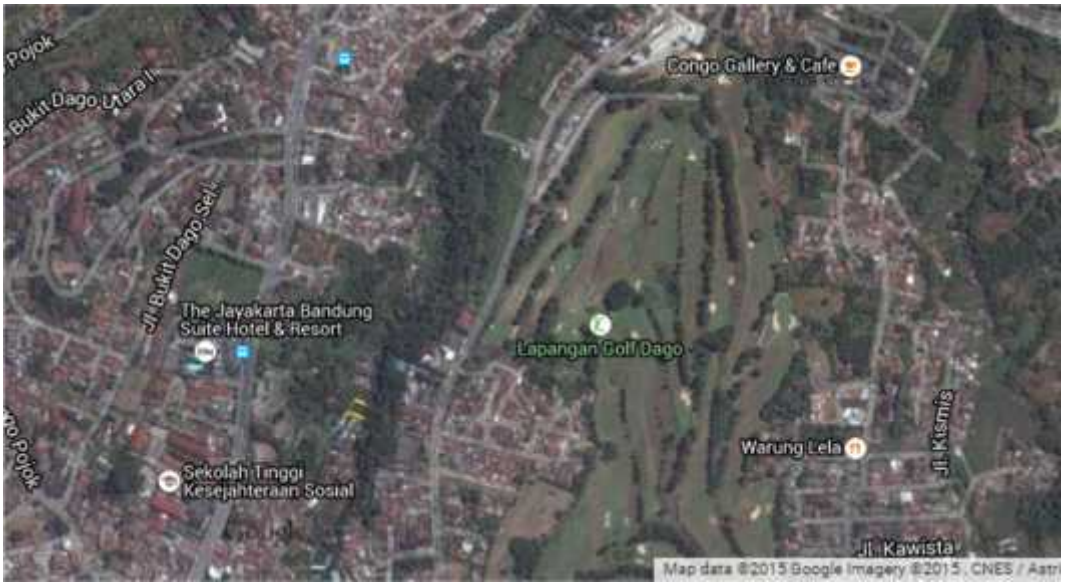
4.2.1 Lokasi



Gambar 4.18
Peta Satelit Indonesia
Sumber: *(maps.google.com, 2015)*



Gambar 4.19
Peta Satelit Provinsi Jawa Barat
Sumber: *(maps.google.com, 2015)*



Gambar 4.20
Peta Satelit Rencana Site
Sumber: *(maps.google.com, 2015)*



Gambar 4.21
Peta Satelit Rencana Site
Sumber: *(maps.google.com, 2015)*

Lokasi rencana site berada di jalan Ir.H.Djuanda kelurahan Dago kecamatan Coblong Kota Bandung Provinsi Jawa Barat. Pemilihan lokasi atau lahan mempertimbangkan banyak hal dan aspek. Salah satu yang utama yang menjadi latar belakang penulis untuk memilih lokasi atau

lahan ini karena dari activity / aktifitas komunitasnya memiliki intensitas yang cukup tinggi. Maka berdasarkan kondisi lingkungan lokasi area site yang berada pada kawasan Bandung Utara, tepatnya di jalan Ir.H.Djuanda. Dimana pemilihan lokasi berdasarkan hasil riset dan analisa penulis sangat cocok untuk dijadikan area komunitas nantinya.

4.2.2 Kondisi dan Potensi Lahan



Gambar 4.22
Peta Satelit Kondisi Eksisting di sekitar Site
Sumber: *(maps.google.com, 2015)*

Untuk kondisi lingkungan area site berada ditepi jalan arteri yaitu jalan Ir.H.Djuanda. Dimana area site nantinya berbatasan dengan area pemukiman, terminal dago, serta SPBU Dago atas. Kondisi dan potensi lahannya sendiri memiliki area didalam site dan di sekitar cukup berkontur dengan tingkat elevasi antara 1m sampai 2m dan tingkat kemiringan antara 5° sampai 15°, selain itu kondisi alam di sekitar area yang cukup sejuk dikarenakan vegetasi yang sangat cukup banyak yang berfungsi sebagai vegetasi peneduh dan pelindung.

4.2.3 Peraturan

Berdasarkan peraturan daerah atau peraturan kota Bandung dan Instansi terkait area site ini diperuntukan untuk Jasa dan Perdagangan. Dengan ketentuan untuk pembangunan yaitu KDB maksimal 30%, KLB 0,7 untuk pemukiman dan bangunan Jasa atau perdagangan 1,6. Untuk GSB 5m sampai 10m.

4.2.4 Eksisting

Berdasarkan hasil *survey* dan analisa untuk bangunan eksisting di sekitar area site ini terdapat beberapa bangunan jasa dan perdagangan seperti SPBU, Terminal Angkutan Umum, Penginapan atau Hotel, dan Rumah Makan atau *Café.* Selain itu juga terdapat beberapa area pemukiman yang cukup padat yang telah dijabarkan pada point sebelumnya.

- Potensi: Kondisi eksisting yang dapat mendukung rancangan *Dago Community Center.*
- Kendala: Kondisi eksisting yang tidak dapat mendukung keberadaan *Dago Commnunity Center*.
- Solusi: Mencoba merancang keberadaan *Dago Community Center* untuk dapat saling terintegritas dengan potensi-potensi yang sudah ada.

4.2.5 Prasarana

Untuk prasarana lingkungannya sendiri seperti jalan, saluran air bersih atau air kotor, tempat pembuangan sampah, dan jaringan listrik sudah sangat memadai. Sedangkan untuk prasarana bangunannya sendiri di area sekitar site terdapat banyak tempat ibadah (masjid atau mushollah) dan SPBU.

- Potensi: Aspek prasarana yang dapat membantu rancangan Dago Community Center.
- Kendala: Kebutuhan akan sumber air bersih, tenaga listrik dan lain-lain yang cukup besar.
- Solusi: Penghematan akan kebutuhan sumber daya dengan penghematan akan penggunaan dan pengelolahan daur ulang untuk kebutuhan yang ada, seperti daur ulang limbah air kotor, memaksimalkan cahaya alami dan penghawaan alami.

4.2.6 Karakter Lingkungan

Karakter lingkungan diarea site cukup padat dengan pemukiman dan tekstur tanah yang berkontur karena berupa cekungan yang berada pada kawasan Bandung Utara, serta suhu dan iklim yang sejuk karena area site berada di wilayah yang tinggi.

- Potensi: Karakter lingkungan site yang berkontur, suhu dan iklim yang sejuk di area site.
- Kendala: Area pemukiman yang cukup padat di sekitar wilayah site.
- Solusi: Memaksimalkan potensi yang ada seperti rancangan bangunan yang merespon dan beradaptasi dengan ramah lingkungan.

4.2.7 View

Untuk orientasi site memiliki potensi ke arah barat karena berbatasan dengan jalan arteri yang nantinya akan menjadi akses utama kedalam site. Selain itu sebelah selatan dan tenggara karena memiliki potensi city view kota Bandung.

- Potensi: City View pada sisi sebalah selatan dan tenggara site karena posisi site yang berada di dataran tinggi.
- Kendala: Peraturan untuk ketinggian bangunan yang tidak dapat lebih dari 6 lantai (KLB 1,6). Serta bangunan eksisting dan vegetasi yang menghalangi potensi view karena cukup tinggi.

- Solusi: Memaksimalkan potensi view yang ada seperti roof top atau dinding transparan (kaca).

4.2.8 Orientasi Matahari

Untuk orientasi matahari terhadap site berada disebelah kanan site (timur) dan sebelah kiri site yaitu (selatan).



Gambar 4.23
Peta Satelit Kondisi Orientasi Matahari
Sumber: *(maps.google.com, 2015)*

- Potensi: Intensitas cahaya matahari yang cukup baik pada pagi hari pada sisi sebelah utara dan timur site.
- Kendala: Intensitas cahaya matahari yang cukup tinggi dan kurang baik pada saat siang dan sore hari.
- Solusi: Memaksimalkan cahaya matahari untuk pencahayaan alami tetapi merespon cahaya matahari yang kurang baik seperti secondary skin dan mengurangi bukaan.

4.2.9 Akses dan Lalu Lintas Kendaraan

Untuk akses ke area site dapat dengan mudah dicapai baik menggunakan kendaraan roda dua atau kendaraan roda empat karena site berada tidak jauh dari pusat kota. Sedangkan lalu lintas kendaraan cukup pada pada jam berangkat kerja (pagi) dan pulang kerja (sore) serta pada hari-hari tertentu.

- Potensi: Akses ke area site sudah sangat cukup mudah dicapai baik menggunakan kendaraan umum, kendaraan pribadi, dan berjalan kaki.
- Kendala: Kemungkinan terjadi kemacetan pada waktu-waktu tertentu di sekitar area site.
- Solusi: Memaksimalkan rancangan agar tidak sulit untuk diakses dan merespon sirkulasi di area depan site dengan membuat satu area entrance (main gate) untuk ke dalam dan ke luar site.



Gambar 4.24
Peta Satelit Akses ke Area Site
Sumber: *(maps.google.com, 2015)*

4.2.10 Sirkulasi

Sirkulasinya sendiri dapat dicapai dari arah utara dan selatan, karena sirkulasinya dua arah. Jadi dapat dicapai dari daerah ciburial, punclut, cigadung dan dari arah jalan dago sendiri.

- Potensi: Sirkulasi dua arah di area depan site.
- Kendala: Median atau pembatas jalan yang berada di sepanjang jalan di area depan site.
- Solusi: Memaksimalkan sirkulasi yang sudah ada.



Gambar 4.25
Peta Satelit Kondisi Sirkulasi di sekitar Site
Sumber: *(maps.google.com, 2015)*

4.3 Kesimpulan

Area Kawasan Bandung Utara (Dago atas) sudah menjadi area yang dipenuhi dengan berbagai komunitas petualang *(adventure)* yang saling terintegritas dengan berbagai destinasi wisata. Dan nantinya rancangan bangunan *Dago Community Center* diharapkan dapat memaksimalkan potensi-potensi yang ada sehingga dapat merespon dengan baik kendala-kendala yang ada tanpa merusak atau mengurangi aspek-aspek yang ada khususnya alam di sekitar site.