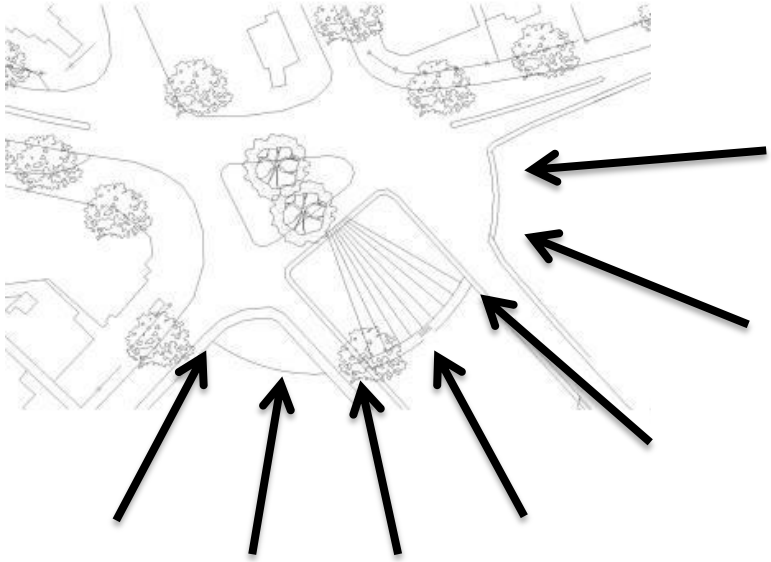
BAB IV
ANALISIS

4.1 ANALISIS FUNGSIONAL

4.1.1 Organisasi Tapak

rganisasi tapak terpusat merupakan komposisi terpusat dan stabil yang terdiri dari bangunan-bangunan, yang dikelompokkan mengelilingi sebuah Plaza yang luas dan dominan. Plaza pemersatu terpusat dibentuk dengan terarur dan dengan ukuran yang cukup besar.

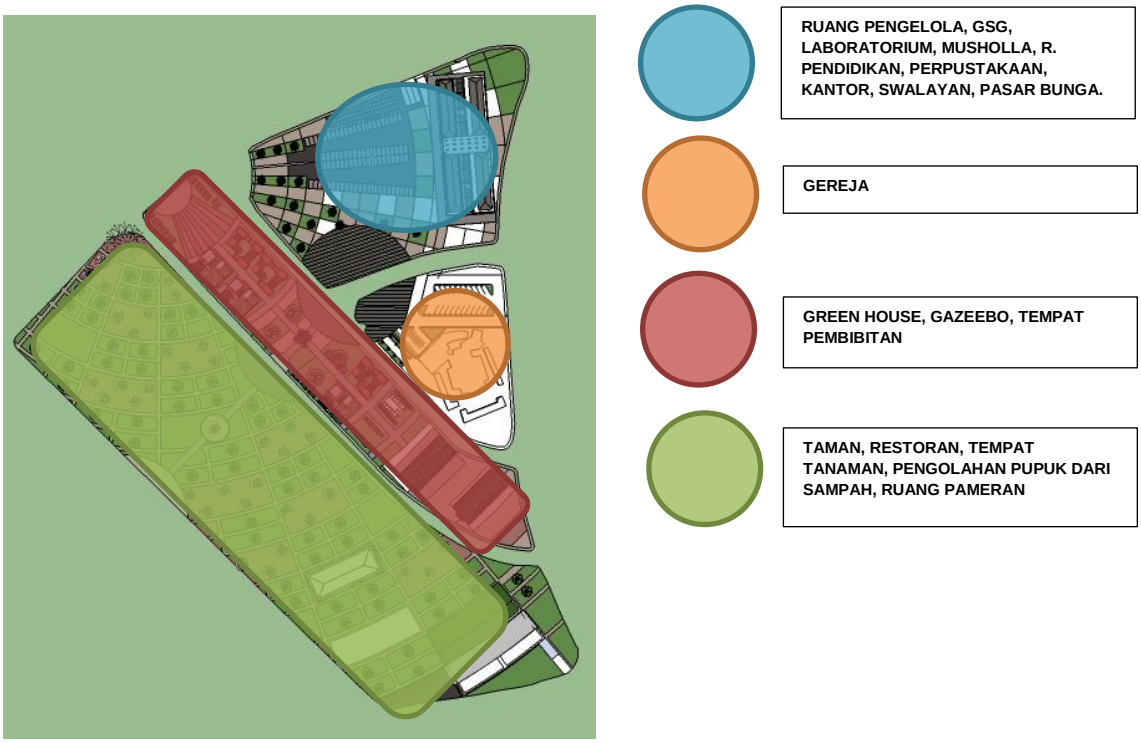


Gambar 4.1 Organisasi Ruang

Bangunan-bangunan sekunder berbeda satu sama lain dalam hal orientasi bangunan sebagai tanggap terhadap :

- Orientasi Tapak
- Menunjukkan kepentingan relatif
- Lingkungan sekitar
- Akses masuk kendaraan dan pejalan kaki

4.1.2 Pemintakan



Gambar 4.2 Pemintakan

4.1.3 Program Ruang

Kelompok Ruang	Nama Ruang	Pemakai	Jumlah Orang (Asumsi)	Standar M^2/Orang	Luas M^2
Penerima	Main entrance gedung	Pengunjung			
	Informasi umum	Pengunjung Pegawai	3		9
	R.Keamanan	Security	3		9
	Total luas ruang + sirkulasi 25 %				
Swalayan	Entrance	Pengunjung			
	Lobby	Pengunjung Pegawai	10	1.35	13.5
	Penitipan barang	Pegawai	2		8

	Area Display	Pengunjung			
	Gudang	Pegawai			
	Total luas ruang + sirkulasi 35%				441
Pasar bunga hias	Ruang rangkai	Pegawai	4		10
	Ruang display				
	Total luas ruang + Sirkulasi 20%				89
Laboratorium	Panggung	Pemateri	4	2	8
	Gudang	Penjaga			
	Penitipan Barang	Pegawai			
	R. Persilangan	Pengunjung	2		8
	Total luas + Sirkulasi 20 %				
GSG	Lobby dan R.tunggu	Pengunjung	30	1.35	40.5
	Area peserta	Peserta	100	0.8	80
	Panggung	Pembicara	5	2	10
	Ruang M.E	Pegawai	3	4	12
	Gudang				5
	Total luas ruang + sirkulasi 20 %				
R. Pengelola	R. Direktur	Direktur			
	R. Manajer dan Sekertaris	Pegawai			
	R. Staff	Pegawai			
	R. Rapat				
	Total luas ruang + sirkulasi 20 %				
Pendidikan	Panggung	Pemateri	4	2	8

	R.kelas	Peserta pengajar			50
	R.Pengajar	Pengajar	3		
	Gudang				10
	Total luas ruang + sirkulasi 20 %				140
Perpustakaan	Penjaga perpustakaan	Pegawai			30
	Penitipan barang	Pegawai			38
	Display buku	Pengunjung			33
	R. Baca	Pengunjung			
	Total luas ruang + Sirkulasi 20 %				
Musholla	R. Sholat laki-laki				
	R. Sholat perempuan				
	Penitipan barang				
	Tempat wudhu				
	Total luas ruang + sirkulasi 20%				
Kantor	Kantor Sewa	Penyewa kantor dan klien			64 x 15 = 960
	Total luas ruang + sirkulasi 20%				
Cafe	Meja kasir	pegawai	6	1.5	9
	R.makan	Pengunjung	60	1.2	72
	Mini bar				
	R. Rapat				
	Dapur	Pegawai	10	3	30
	Gudang	Pegawai			

	R. Karyawan	Pegawai			
	Toilet Pria	Pegawai Pengunjung	5	1.4	7
	Toilet wanita	Pegawai Pengunjung	5	1.4	7
	Total luas ruang + sorkulasi 20 %				150
Pengolahan sampah	Kantor		35	1.2	45
	Pengayak		5	1.4	7
	Press plastik				
	Cacah organik		5	1.4	7
	R. Plastik				
	R. Prementasi				
	Residu & B3				
	Gudang				
	Musholla				
	Toilet				
	Total luas ruang + Sirkulasi 20%				
Toilet	Toilet Pria	Pengunjung dan Pegawai			
	Toilet Wanita	Pengunjung dan Pegawai			
	Janitor	Pegawai			
	Total luas ruang + Sirkulasi 20%				

Table 4.1 Program Ruang

4.1.4 Fungsi dan Persyaratan Ruang

RUANG	KEGIATAN / FUNGSI	PERSYARATAN TEKNIS
Entrace	Pengunjung mendapat pengalaman pertama dari bangunan	• Posisi mudah di dapat dan dilihat • Sebaiknya menggunakan pintu transparan • Nyaman • Berhubungan langsung dengan sirkulasi secara vertikal maupun horizontal
R.informasi	Informasi & pengumuman	• Disekitar entrance & mudah ditemukan • Fasilitas meja dan perlengkapan
Lobby	~ R.penerima dimana pengunjung mengawali perjalanan untuk masuk bangunan ~ Sebagai pengontrol terhadap orang masuk ke bangunan	• Nyaman • Ruang harus menarik dilengkapi dengan meja informasi, penitipan. • Tempat duduk • Estimasi jumlah pengunjung maksimal
Pameran	Pameran tanaman	• Sirkulasi yang baik • Bebas debu • Cahaya • Pemakaian cahaya buatan • Lantai ke plafon relatif tinggi
Perpustakaan	~ Tempat display buku yang	• Suhu dan kelembaban sebagai penyimpanan buku

	berhubungan dengan fotografi ~ Penyimpanan buku ~ Penjaga ~ Penitipan barang ~ Ruang baca	• Pencahayaan yang baik • Ruang mudah di capai • Memperhatikan faktor kebisingan
R.Seminar	~ Presentasi ~ Forum	• Pengatur suhu dan cahaya • Luar ruangan mencukupi pengunjung • nyaman
Pengolahan pupuk	Ruang untuk mengolah sampah menjadi pupuk kompos	• Cukup terang • Bebas debu • Punya saringan udara • Jauh dari penciuman pengunjung • Mudah diakses oleh truk pengangkut sampah • Tidak menggangu pengunjung
Swalayan perlengkapan tanaman	Menjual perlengkapan untuk tanaman	• Display menarik • Suhu dan kelembaban di perhatikan • Sirkulasi yang baik • Mudah di akses
Pasar Bunga Hias	Menjual berbagai bunga hias	• Display frame menarik • Kelembaban suhu diperhatikan • Sirkulasi yang baik • Mudah di akses
Café	Makan & bersosialisasi	• Sirkulasi mudah • Suhu dan cahaya

		diperhatikan • Tata display dan interior yang menarik • Mudah diakeses
Komunitas area	Berkumpul dan bersosialisasi	• Sirkulasi diperhatikan • Nyaman
Plaza	Bersosialisasi & rekreasi	• Cuaca dan cahaya • Cukup luas menampung pengunjung
Mushola	Shalat	• Sirkulasi diperhatikan • Jauh dari kebisingan
ME & utilitas	Panel listrik, komunikasi, keamanan dan air untuk penyiraman tanaman	• Posisi peletakan ruang jauh dari aktivitias pengunjung
Parkir	~ Parkir mobil dan motor ~ parkir pengelola dan staff ~ parkir bus	• Bsement

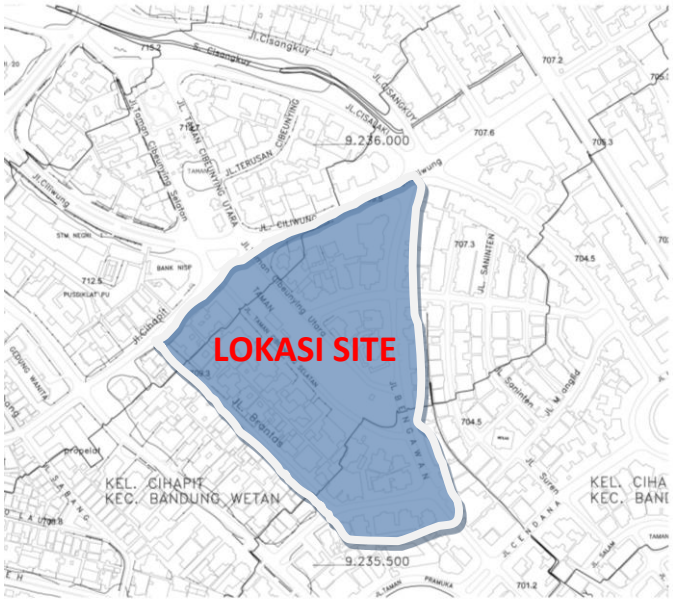
Table 4.2 Fungsi dan persyaratan ruang

4.2 ANALISIS KONDISI LINGKUNGAN

4.2.1 Analisis Tapak

- Lokasi tapak

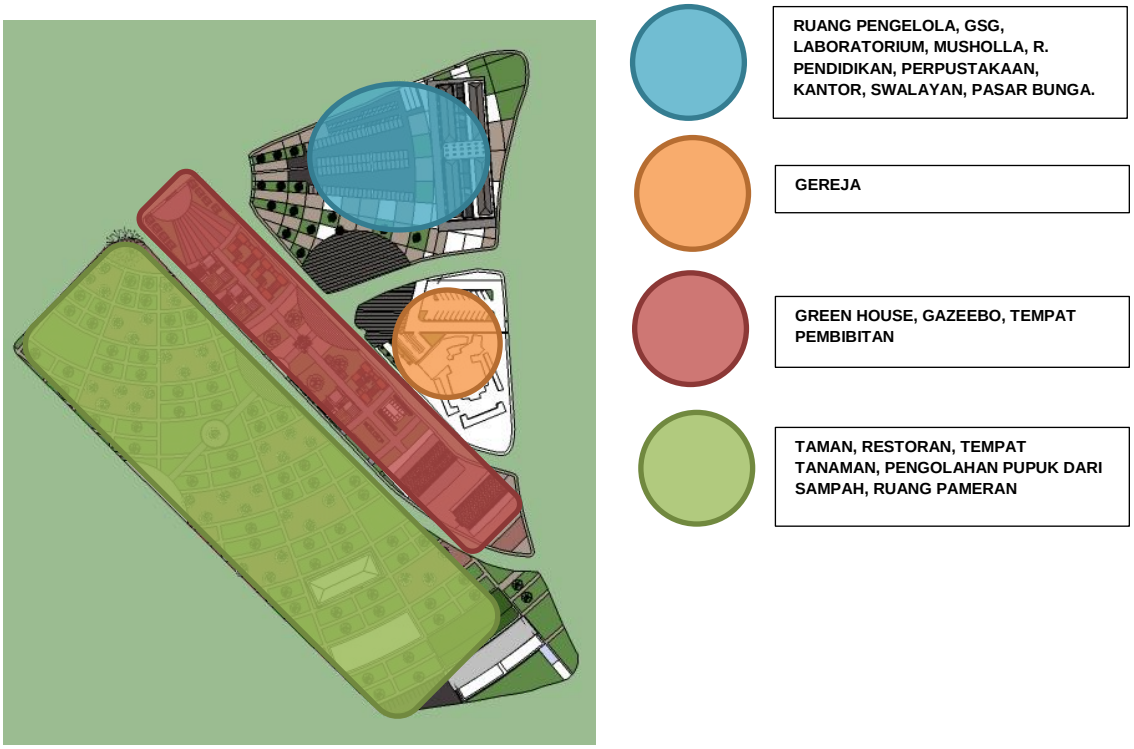
Lokasi perancangan Kawasan Wisata Bunga Kota Bandung berada di jalan Taman Cibeunying. Lokasi pembangunan berada di persimpangan jalan yang memiliki kepadatan kendaraan cukup rendah.



Gambar 4.3 Lokasi Tapak

Pembangunan akan dilaksanakan di atas lahan seluas 53.000 m^2 yang di area site tersebut sudah terdapat Gereja Maranatha dengan KDB 50% dan KLB 1.0.

Pada site tersebut akan di bangun sebuah kawasan wisata bunga dengan memberikan taman bunga yang cukup luas serta dilengkapi dengan fasilitas pendukung lainnya. Perencanaan pada site seperti berikut :



Gambar 4.4 Zoning

- Potensi dan Kendala Lahan
  1. Potensi
     - Tapak berada di jalur yang kuat dengan kawasan perdagangan bunga dan tempat pembibitan pohon.
     - Disekitar tapak terdapat pohon-pohon yang tinggi yang menjadikan tempat tersebut tidak terlalu panas.
     - Tapak berada pada jalur yang tidak macet.
     - Suasana yang sejuk memberikan kesan yang nyaman.
     - Akses yang sangat mudah untuk dilalui.

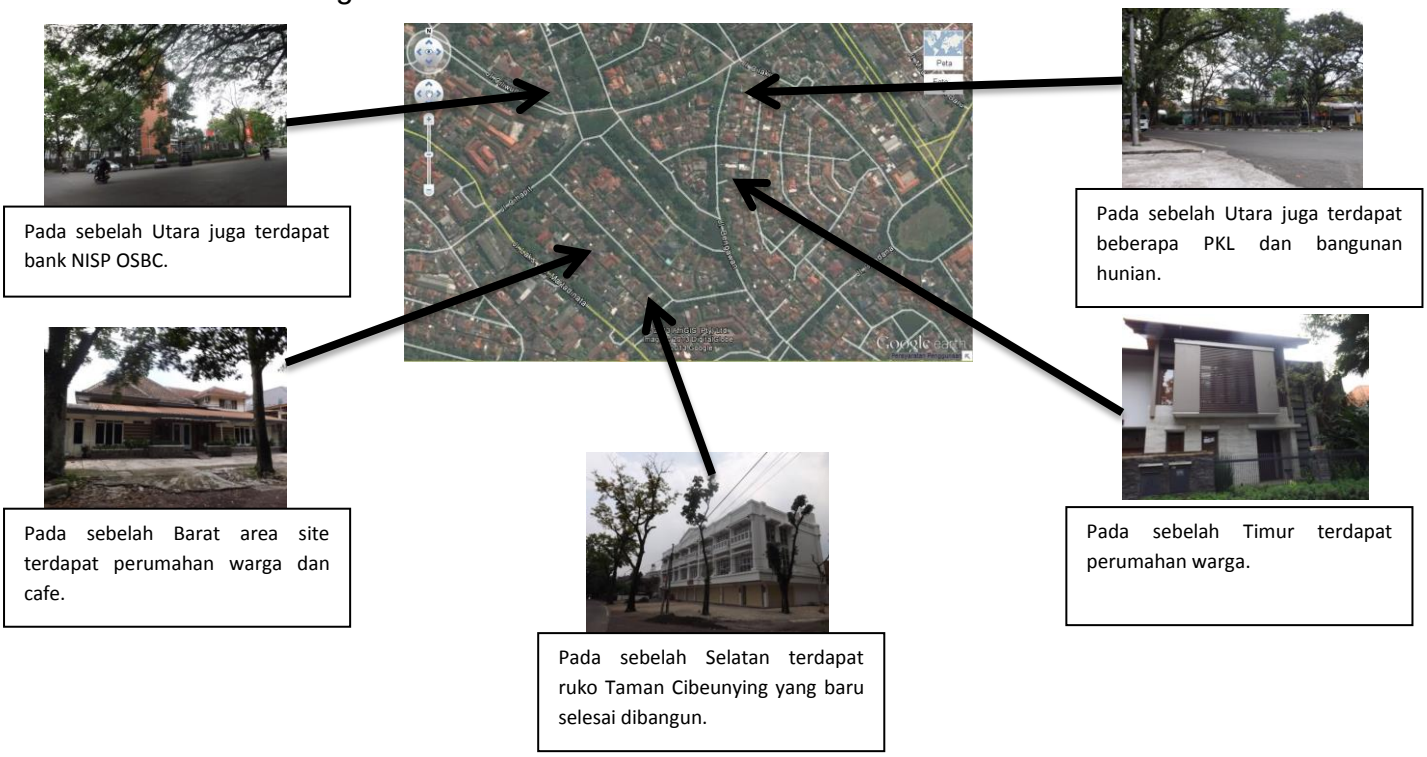
  2. Kendala
     - Tidak adanya transfortasi publik yang menjadikan sulit untuk diakses .
     - Terdapat banyak penjual onderdil kendaraan pada area site.
     - Terdapat tempat pembuangan sampah sementara.
     - Berdekatan dengan perumahan penduduk.

- Terdapat banyak pedagang kaki lima.
- Area site bersebelahan dengan tempat beribadat, yaitu Gereja. Pada hari minggu sebagian jalan untuk menuju akses ke saite ditutup.
- Lokasi tapak memanjang.

- Peraturan

Peraturan Garis Sempadan Bangunan (GSB) pada lokasi site adalah 4 m. Koefisien Dasar Bangun (KDB) adalah 50% → 50/100 x 53000 = 26.500 m², jadi dasar bangunan yang maksimal yang diperbolehkan untuk dibangun adalah 26.500 m². Koefisien Lantai Bangun (KLB) adalah 1,0 → 1,0 x 53.000 = 53.000 m² , jadi jumlah keseluruhan luas lantai bangunan adalah 53.000 m² . Peruntukan lahan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2013 lokasi berada pada peruntukan Fasilitas Ruang Terbuka Hijau.

- Bangunan Sekitar



Gambar 4.5 Batasan Site

- Topografi Tapak

Tapak yang di ambil dalam pembangunan gedung ini relatif datar (tidak berkontur)

- Tanah pada area site berada pada lahan yang tidak berkontor.
- Suhu yang terdapat pada area site adalah 23,4º C.
- Iklim terdapat pada area site adalah Tropis.

- Sirkulasi pejalan kaki

Disetiap sisi jalan terdapat area untuk pejalan kaki atau trotoar, tetapi sarana untuk pejalan kaki belum terancang dengan baik dan kehadiran pedagang kaki lima serta pedang audio bekas sangat menganggu dan merebut hak pejalan kaki. Bahkan tidak hanya sebagian, tetapi hampir seluruh area pejalan kaki telah dijadikan tempat untuk berjualan oleh pedagang kaki lima.





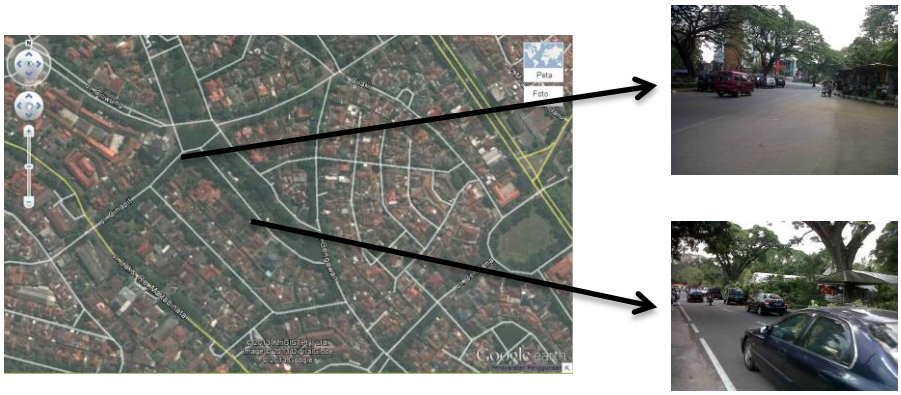
Gambar 4.6 Sirkulasi Pejalan Kaki

Kesimpulan :

Pedestrian yang kurang nyaman tentu saja merupakan hal yang negatif. Sehingga pejalan kaki merasa terganggu dengan kehadiran pada pedagang yang berada di trotoar jalan. Dengan pedestrian yang nyaman akan menjadi daya tarik pengunjung. Dalam pembangunan kawasan wisata bunga ini akan di desain pedestrian yang nyaman, selain nyaman desain pedestrian juga diharapkan dapat menjadi tempat yang nyaman bagi para pengunjung untuk melakukan berbagai kegiatan di taman bunga.

- Lalu lintas dan Sirkulasi kendaraan

Sirkulasi kendaraan pada site ini jarang sekali terjadi kemacetan karena area site berada di kawasan yang jarang dilalui oleh kendaraan. Hal ini disebabkan area ini merupakan area peruntukan untuk area hunian dan ruang terbuka hijau. Selain itu jalan yang ada pada site bukan merupakan jalur utama yang dilalui oleh kendaraan.



Gambar 4.7 Lalu Lintas dan Sirkulasi Kendaraan

Kesimpulan :

Kawasan wisata ini cukup strategis karena jalur sirkulasi kendaraan tidak macet serta pada sekitar area site banyak terdapat cafe yang bisa menjadi penarik pengunjung untuk bisa datang pada kawasan wisata bunga ini.

- Kebisingan



Gambar 4.8 Kebisingan

Dari gambar di atas dapat disimpulkan bahwa pada area site kebisingan sangat rendah sekali karena akses tersebut tidak banyak dilalui oleh kendaraan maupun kendaraan umum. Pada area tersebut akses tidak bisa menggunakan kendaraan umum karena tidak ada yang melewai pada jalan tersebut.

- Iklim

Letak pembangunan kawasan wisata ini berada di daerah iklim tropis, dimana curah hujan cukup tinggi. Hal ini tentu saja akan menguntungkan pada area taman yang banyak terdapat beberapa macam tanaman. Pada kawasan wisata ini bangunan gedung meminimalisir penggunaan atap datar yang tidak sesuai dengan iklim sekitar. Oleh karena itu pada area gedung desain atap menggunakan atap perisai.

- Aksesibilitas

Aksesibilitas merupakan tingkat kemudahan untuk menuju suatu tempat yang dituju. Lokasi site yang dipilih untuk pembangunan proyek Kawasan Wisata Bunga Kota Bandung ini cukup strategis karena sangat mudah untuk di jangkau.Disepanjang jalan sekitar site ini merupakan bangunan-bangunan komersial seperti cafe. Oleh karena itu, lokasi ini cukup mudah untuk diketahui. Tetapi pada untuk menuju pada area site tidak terdapat transfortasi umum yang dilalui, sehingga bila menggunakan transfortasi umum harus berjalan beberapa meter untuk sampai pada area site setelah turun dari transfortasi umum.

- Batas-batas lokasi

Utara : Taman Cibeunying dan Pedagang Bunga
Timur : Ruko Taman Cibeunying
Selatan : Perumahan Warga
Barat : Perumahan Warga