BAB IV
ANALISIS

4.1 ANALISIS FUNGSIONAL

4.1.1 PROGRAM KEGIATAN

Program kegiatan dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Kegiatan Utama : Kegiatan jual beli

Kegiatan jual-beli merupakan kegiatan utama dalam perancangan. Kegiatan ini meliputi kegiatan penjualan dengan fasilitas berupa retail.

b. Kegiatan Penunjang : Edukasi

Selain kegiatan jual-beli juga terdapat kegiatan edukasi berupa museum dan galeri mainan.

c. Kegiatan Pendukung

Kantor Pengelola, Toilet + Musholla, R. Laktasi, Parkir, Utilitas.

4.1.2 SIRKULASI RUANG

a. Sirkulasi Manusia

- SKEMA KEGIATAN PENGUNJUNG

  Datang >>> Parkir >>> *Entrance* >>> Mengenal Alur Sirkulasi >>> Langsung ketujuan / Berkeliling >>> Transaksi >>> Istirahat >>> Pulang

- SKEMA KEGIATAN PENGELOLA

  Datang >>> Parkir >>> *Entrance* >>> Kantor >>> Istirahat >>> Kantor >>>Parkir >>> Pulang

- SKEMA KEGIATAN KARYAWAN

  Datang >>>Parkir >>> *Entrance* >>> Retail >>>Istirahat >>> Retail >>> Parkir >>> Pulang

- SKEMA KEGIATAN *CLEANING SERVICE*

  Datang >>> Parkir >>> R. CS >>> Pembersihan Seluruh Area & Istirahat >>> Parkir >>> Pulang

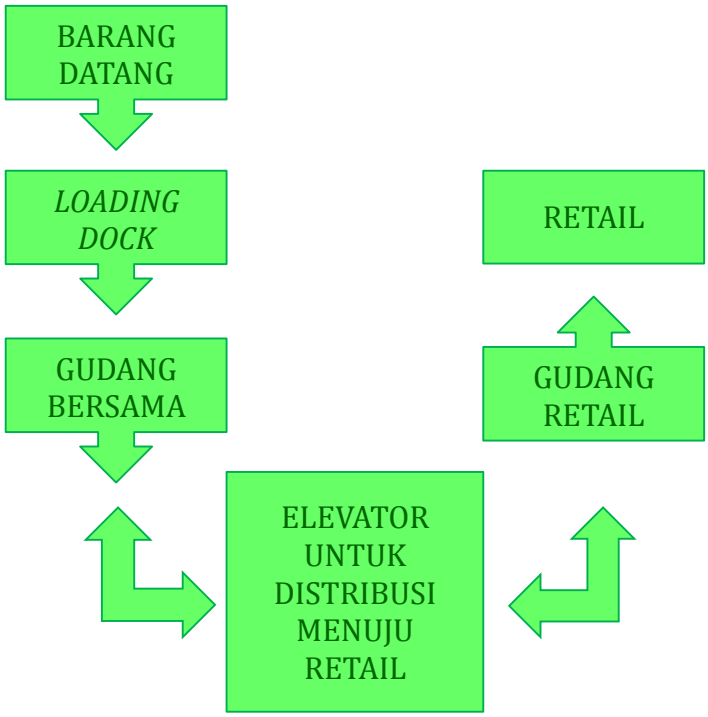
- SKEMA KEGIATAN SUPLIER

  Datang >>> Parkir >>> *Entrance* (Parkir Khusus – *Loading Dok* – Gudang) >>> Pengelolaan Keluar-Masuk Barang

- SKEMA KEGIATAN *SECURITY*

  Datang >>> Parkir >>> R. Pos >>> Kontrol Seluruh Area >>> Istirahat >>> Parkir >>> Pulang

b. Sirkulasi Barang



Gambar 4.1 Skema Sirkulasi Barang

4.2 ANALISIS KONDISI LINGKUNGAN

4.2.1 *LAND USE*



Gambar 4.2 Peta Bandung, sumber: autocad dan google earth

- Lokasi tapak berada di Jl. Sumatra No. 50 Kelurahan Babakan Ciamis, kecamatan Sumur Bandung.
- Termasuk dalam Kelurahan babakan Ciamis Kecamatan Sumur Bandung, wilayah pengembangan dengan peruntukan lahan pusat perdagangan dan hunian.

- Bentuk tapak persegi panjang yang diapit oleh dua jalan utama, yaitu Jl. Sumatera dan Jl. Aceh.
- Lokasi tapak merupakan lahan kosong milik swasta dengan dikelilingi oleh perumahan penduduk, pertokoan, hotel, taman, dan kawasan tentara.

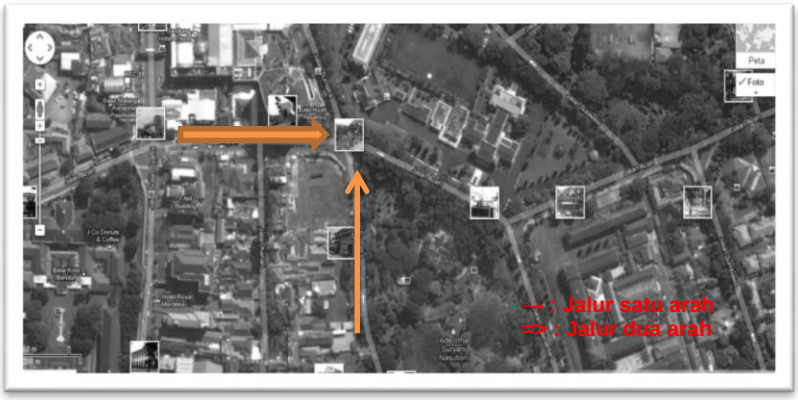


Gambar 4.3 Land Use, sumber: data pribadi

POTENSI

- Lokasi tapak terletak dipusat kota yang mudah dijangkau.
- Adanya Hotel dan Taman yang dekat dengan lokasi tapak
- Mudahnya sarana transportasi umum untuk menjangkau tapak baik oleh kendaraan umum maupun pribadi.

4.2.2 *CIRCULATION AND PARKING*



Gambar 4.4 Circuation and Parking, sumber: data pribadi

- Akses menuju lokasi sangat mudah untuk dicapai, baik dengan kendaraan pribadi ataupun umum.
- Adapun rute angkutan umum yang berada dalam tapak, yaitu:

- Kalapa—Dago
- Antapani—Ciroyom
- St.Hall—Gedebage
- St.Hall—Sadang Serang

- Parkir merupakan salah satu elemen penting yang harus ada, terutama pada kawasan komersil. Lahan parkir yang ada terkesan dibuat sekenannya sehingga menyebabkan kesemrawutan kawasan. Padahal pengaturan lahan parkir dapat membuat suatu kawasan menjadi lebih teratur.

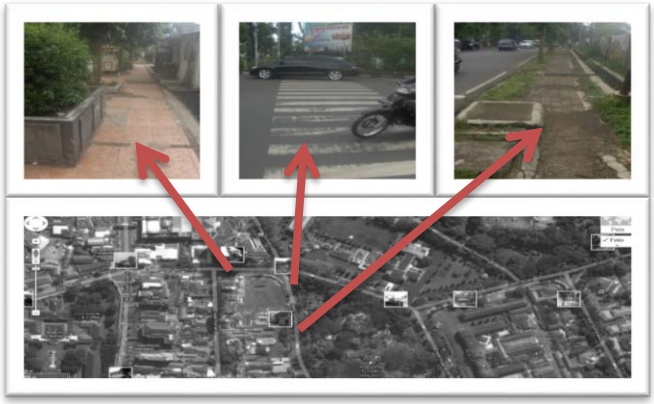


Gambar 4.5 Circulation and Parking, sumber: data pribadi

POTENSI

- Tapak dikelilingi 1 jalan primer (jl Merdeka) dan 2 jalan sekunder (jl. Aceh, jl. Sumatra)
- Karakter jalan primer yaitu bentuk jalan lurus, panjang dan disertai pedestrian.
- Semakin meningkatnya transportasi maka area parkir yang dibutuhkan semakin meningkat terutama di pusat-pusat kegiatan kota.

4.2.3 *PEDESTRIAN WAYS*



Gambar 4.6 Pedestrian Ways, sumber: data pribadi

- Untuk melindungi pejalan kaki dalam berlalu lintas maka pejalan kaki wajib berjalan pada bagian jalan dan menyebrang pada tempat penyebrangan yang telah disediakan.
- Pedestrian pada jalan aceh masih terawat dengan baik, berbeda dengan pedestrian di jalan sumatera yang sama sekali tidak terawat.

POTENSI

- Sudah adanya jalur pedestrian walau keadaannya masih kurang baik.
- Jalur pedestrian sudah terlindungi oleh pepohonan guna untuk melindungi pejalan kaki.

4.2.4 *OPEN SPACE AND VEGETATION*



Gambar 4.7 Open Space and Vegetation, sumber: data pribadi

- Ruang terbuka pada dasarnya merupakan suatu wilayah yang dapat menampung kegiatan aktivitas tertentu dari masyarakat baik secara individu ataupun berkelompok.
- Ruang terbuka berada pada tapak itu sendiri sedangkan ruang hijau berupa Taman Lalu Lintas yang berada di seberang tapak.

POTENSI

- Adanya ruang terbuka hijau berupa hardspace dan softspace yang terdapat pada Taman Lalu Lintas.
- Open space selalu berhubungan dengan lansekap, yang terdiri dari elemen keras dan elemen lunak.

- Banyaknya vegetasi berupa pohon-pohon besar membantu kondisi tapak tidak begitu panas.

4.2.5 *ACTIVITY SUPPORT*

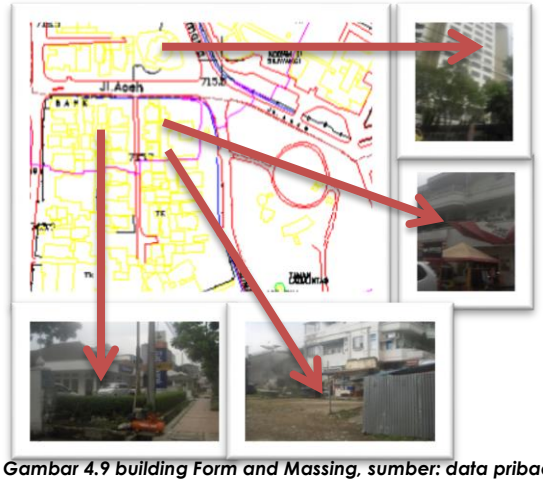


Gambar 4.8 Activity Support, sumber: data pribadi

POTENSI

- Sarana pendukung yang berada pada tapak diperuntukan sebagai area komersil, dengan fasilitas pendukungnya adalah Taman Lalu Lintas, Hotel dan Pertokoan.

4.2.6 *BUILDING FORM AND MASSING*



Gambar 4.9 building Form and Massing, sumber: data pribadi

POTENSI

- Perbedaan ketinggian bangunan dan bentuk bangunan serta warna dapat memberikan irama dan tanda bagi pertokoan dan perkantoran.

- Dapat menjadi perbedaan visual antara bangunan komersil dan bangunan milik pemerintah.

4.2.7 *UTILITY*

Jaringan utilitas secara mikro:

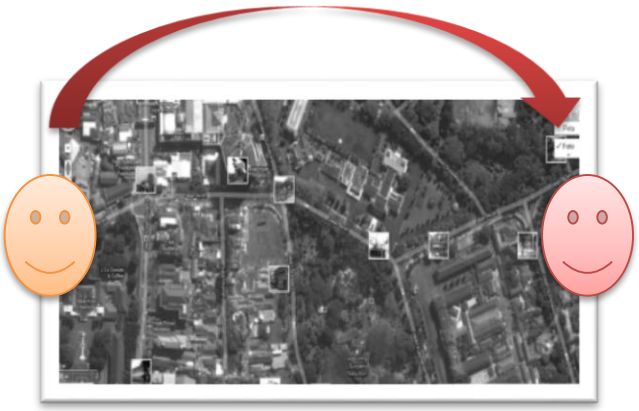
a. Pengendalian Banjir, masalah air hujan yang mengakibatkan banjir disebabkan oleh: topografi kawasan yang relatif datar, banyaknya kerusakan pada saluran drainase, menumpuknya sampah dan banyaknya limbah yang menghambat saluran air.
b. Air dan Drainase, sistem pembuangan limbah pada kawasan memakai sitem on site.



Gambar 4.10 Utility, sumber: data pribadi

c. Pembuangan Sampah, minimnya sistem kebersihan dan persampahan karena banyaknya sampah yang menggenangi saluran air dan berserakan dibawah pohon.
d. Pembuangan Akhir, saluran pembuangan akhir sangat berperan penting dalam menentukan titik-titik utilitas. Oleh sebab itu, untuk menghindari air resapan dari air bersih sebaiknya mengetahui titik-titik pembuangan akhir pada tapak sehingga tidak terjadi kesalahan pada saat merancang sistem utilitas.

4.2.8 *SUNPATH*

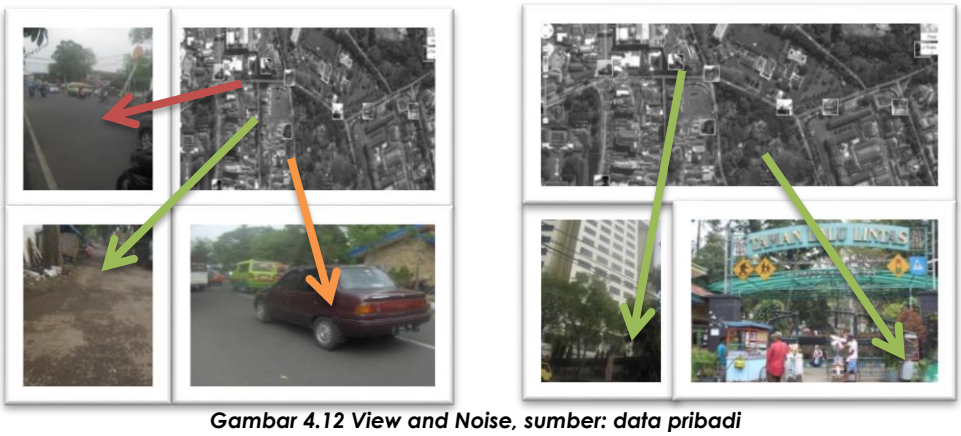


Gambar 4.11 Sunpath , sumber: google earth

POTENSI

- Walaupun fasade utama menghadap kearah barat (saat matahari tenggelam), hal ini tidak masalah karena panas dapat teralihkan dengan banyaknya pepohonan besar yang berada di jalan sumatra.

4.2.9 *VIEW AND NOISE*

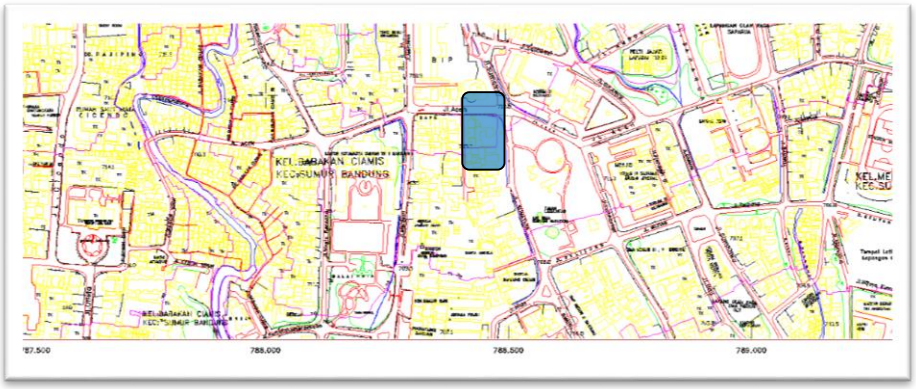


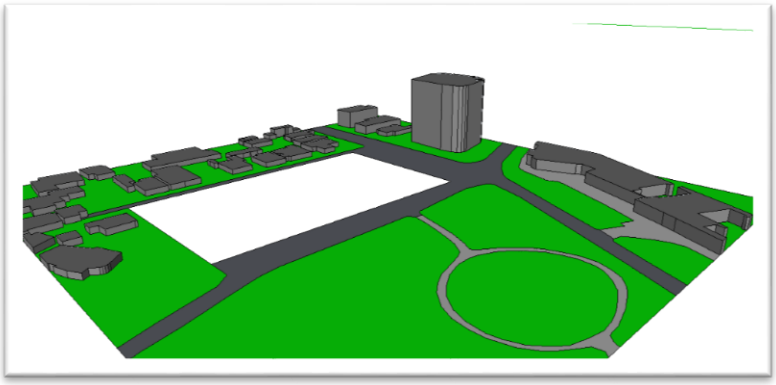
Gambar 4.12 View and Noise, sumber: data pribadi

- Lokasi tapak berada pada pertigaan jalan dan satu jalan kecil menuju lingkungan perumahan, dan juga banyaknya kendaraan yang melintas menyebabkan tingginya kebisingan yang terjadi.
- Kebisingan paling tinggi terdapat pada jalan sumatra (karena jalan ini termasuk jalan satu arah dengan intensitas kendaraan yang lewat rendah).
- Kebisingan tertinggi terdapat pada jalan aceh (karena jalan ini termasuk jalan dua arah dengan intensitas kendaraan yang lewat cukup tinggi).
- Kebisingan minim terdapat pada jalan menuju pemukiman penduduk.
- View yang paling baik adalah menghadap ke arah barat dengan view taman lalu lintas.
- View cukup baik menghadap utara dengan view hotel.

4.2.10 *TOPOGRAPHY*

- Lokasi tapak ini cenderung datar dengan memiliki ketinggian +715,3 dari permukaan air laut.





Gambar 4.13 Topography, sumber: sketchup dan autocad

4.3 PERMASALAHAN LOKASI TAPAK

Dari beberapa analisis tersebut diperoleh beberapa masalah, yaitu:

1. **Kawasan *Heritage***

   Lokasi tapak berada ditempat cagar budaya, sehingga tampak pada bangunan harus mengikuti tampak lingkungan sekitar.

   Solusi : Beberapa detail pada tampak bangunan mengikuti contoh tampak bangunan, sehingga ada pengulangan bentuk dalam seluruh tampak disekitar.

2. **Perbedaan Kondisi Toko**

   Adanya perbedaan kondisi toko, sesuai dengan karekteristik umur, jenis kelamin dan jenis mainan itu sendiri.

Solusi: Toko yang akan dirancang disesuaikan dengan ekonomi para penyewa sekaligus penambahan sarana lain yang mampu mendukung para pengunjung.

3. **Interior Toko**

   Pelayanan komersial harus menarik dan menampilkan *view* (*show case*) dalam tiap lantainya diharapkan memiliki view pada setiap lantai.

   Solusi: setiap toko menghadap pada satu selasar yang cukup lebar.

4. **Lokasi Tapak**

   Lokasi tapak yang menghadap barat menyebabkan tampak bangunan tersorot sinar matahari secara langsung.

   Solusi : Lokasi tapak yang menghadap barat menyebabkan tampak bangunan tersorot sinar matahari secara langsung.

5. **Kemacetan**

   Kemacetan umumnya disebabkan karena angkutan umum yang mencari penumpang serta banyaknya pengunjung yang mendatangi Taman Lalu Lintas.

   Solusi: Membuat *drop off* untuk pengunjung dengan baik tanpa mengganggu aktifitas pengguna jalan.

6. **Vegetasi**

   Kurangnya vegetasi diarea tapak membuat kondisi tapak terlihat panas, tidak sebanding dengan lingkungan tapak yang banyak vegetasi.

   Solusi: Penambahan vegetasi tanpa mengurangi jumlah vegetasi yang berada didalam tapak.