

BAB IV

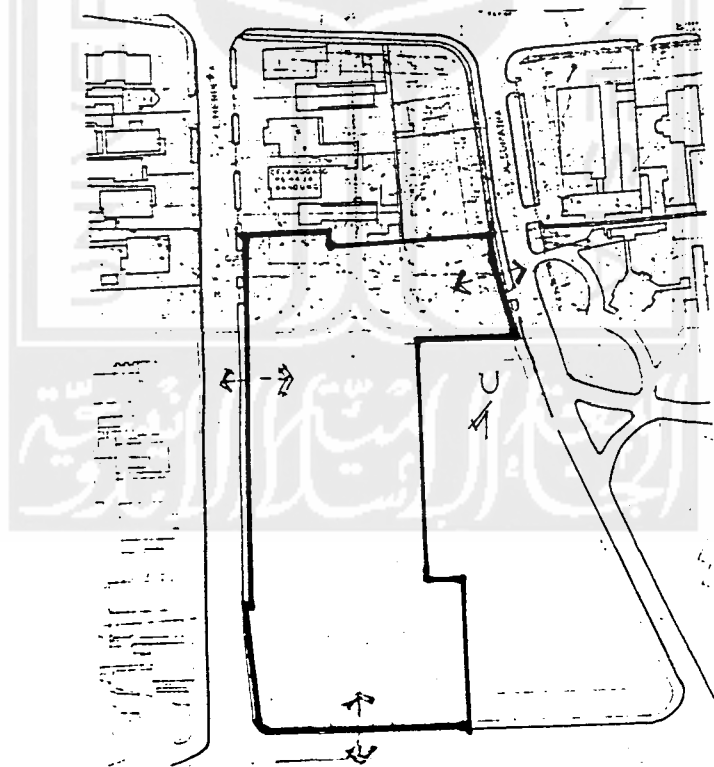
KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. KONSEP DASAR PERENCANAAN

4.1.1. Konsep Penggunaan Lahan

Konsep penggunaan lahan Shopping Mall ditentukan dengan dasar pertimbangan-pertimbangan :

- ♦ Penggunaan lahan berdasarkan kebijakan RDTRK tentang pengembangan kawasan bisnis di sekitar Jl. Merdeka.
- ♦ Potensi site yang mempunyai akses dari segala arah, yaitu dari arah Jl. Merdeka, Jl. Aceh, dan Jl. Sumatera.
- ♦ Memanfaatkan ruang fisik perkotaan, yaitu ruang parkir yang berada di Jl. Sumatera.

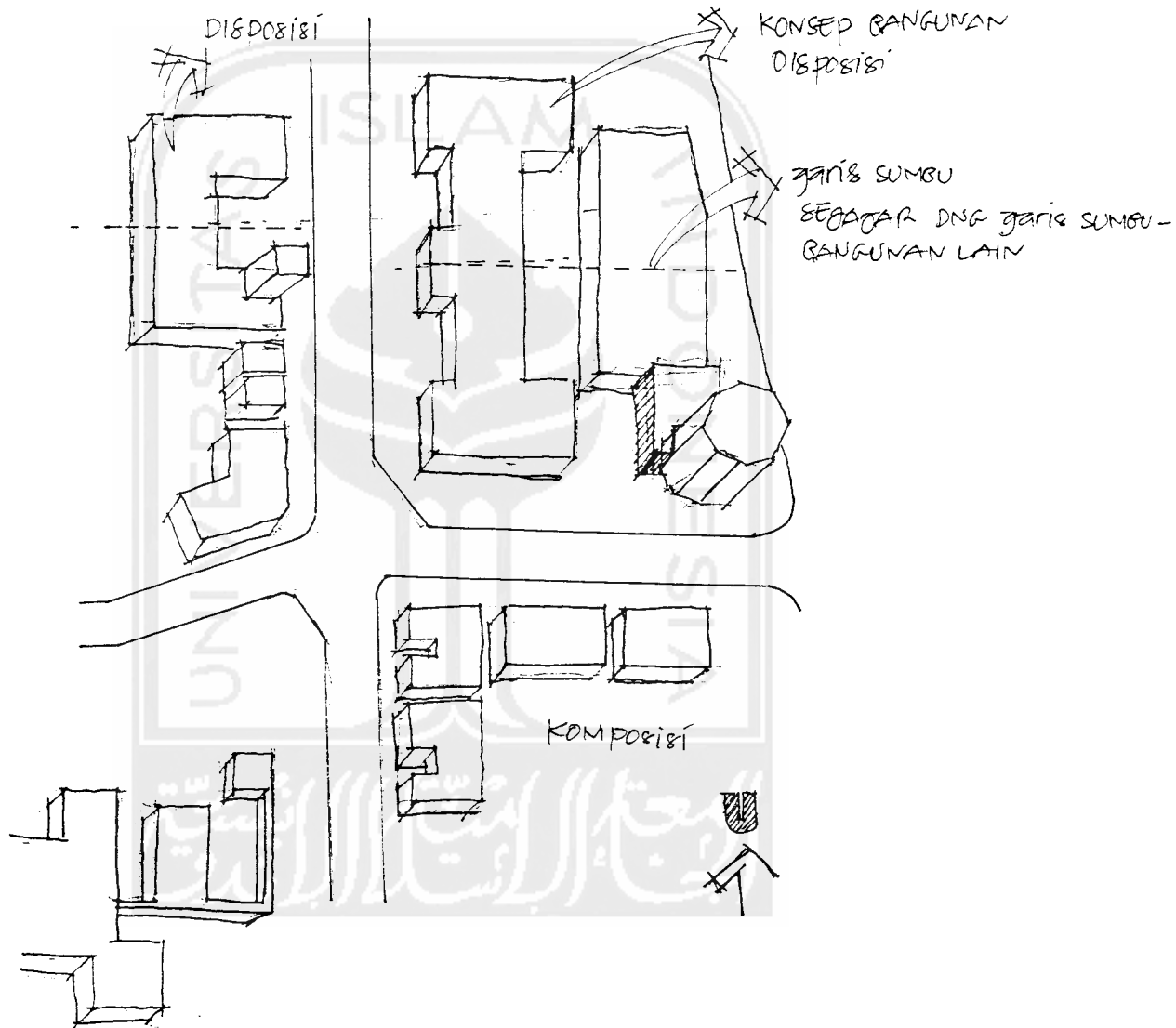


Gambar IV-1.
Bentuk site

4.1.2. Konsep Dasar Tata Lingkungan Kontekstual

1. Tata Letak Bangunan

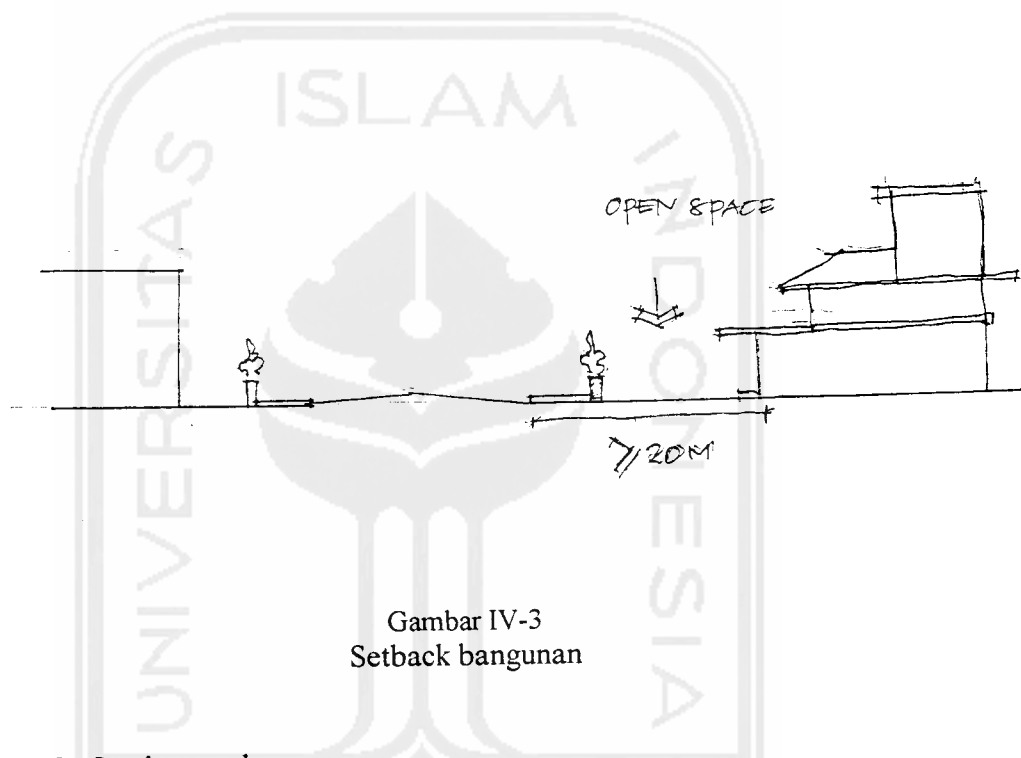
Tata letak bangunan yang dipilih adalah konsep bangunan disposisi yang simetris yaitu bangunan yang berdiri sendiri dengan garis sumbu yang sejajar dengan bangunan sekitarnya, sebagai ungkapan beradaptasi dengan lingkungan.



Gambar IV-2
Bangunan disposisi simetris

2. Setback

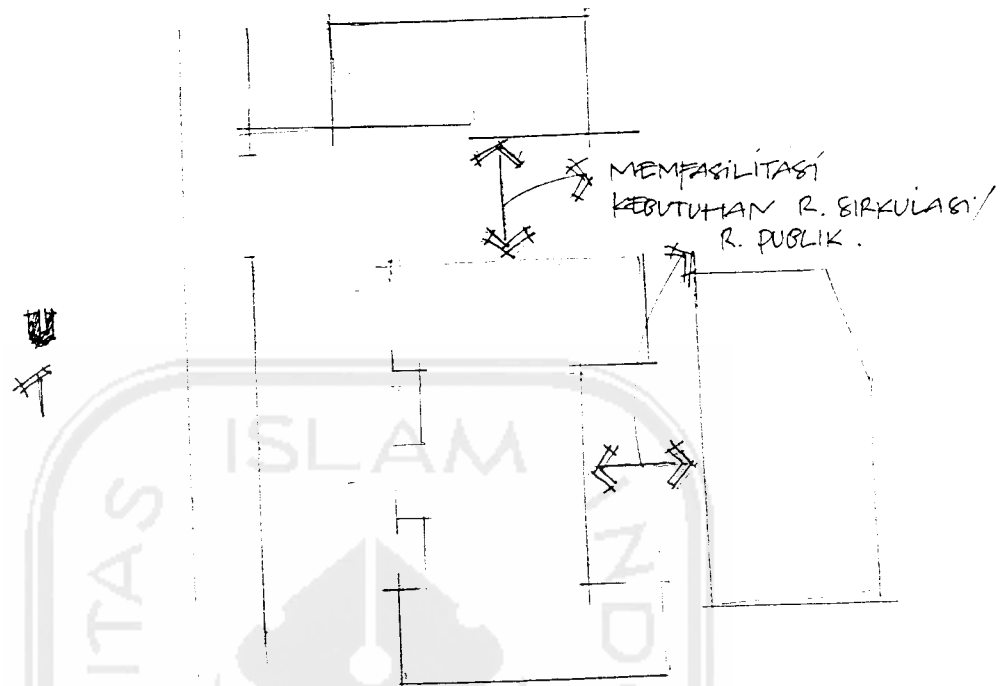
Dengan meninjau luas lahan yang terbatas, maka setback dioptimalkan agar ada ruang terbuka sebagai ruang penerima. Jarak yang ditentukan yang sesuai dengan RDTRK minimum 20 m.



Gambar IV-3
Setback bangunan

3. Jarak antar bangunan

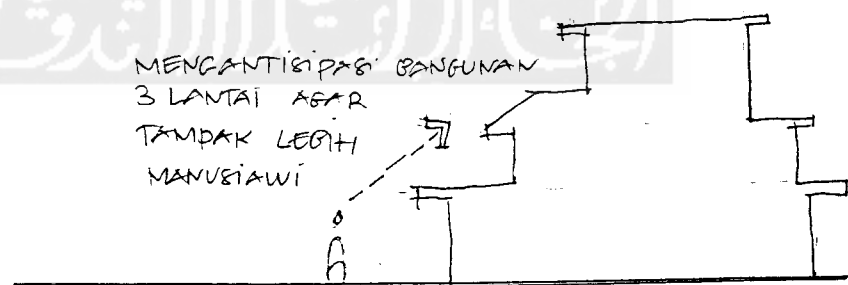
Jarak antar bangunan disebelah utara dipisah dengan ruang terbuka atau semi terbuka (semacam selasar) untuk kegiatan sirkulasi. Sedangkan disebelah timur, bersebelahan dengan Galeria Mall jarak antara dipisahkan denah plaza/ open space untuk menyatukan sistem sirkulasi luar bangunan.



Gambar IV-4
Jarak antar bangunan

4. Skala bangunan dan Ketinggian bangunan

Skala bangunan ditentukan dengan skala manusiawi dan mempunyai kapasitas yang sesuai dengan fungsi bangunan (di bahas di segmen kapasitas pelayanan). Dengan tidak mengurangi luas lantai, maka ketinggian ditentukan berdasarkan yang sudah ada, yaitu 3 lantai.

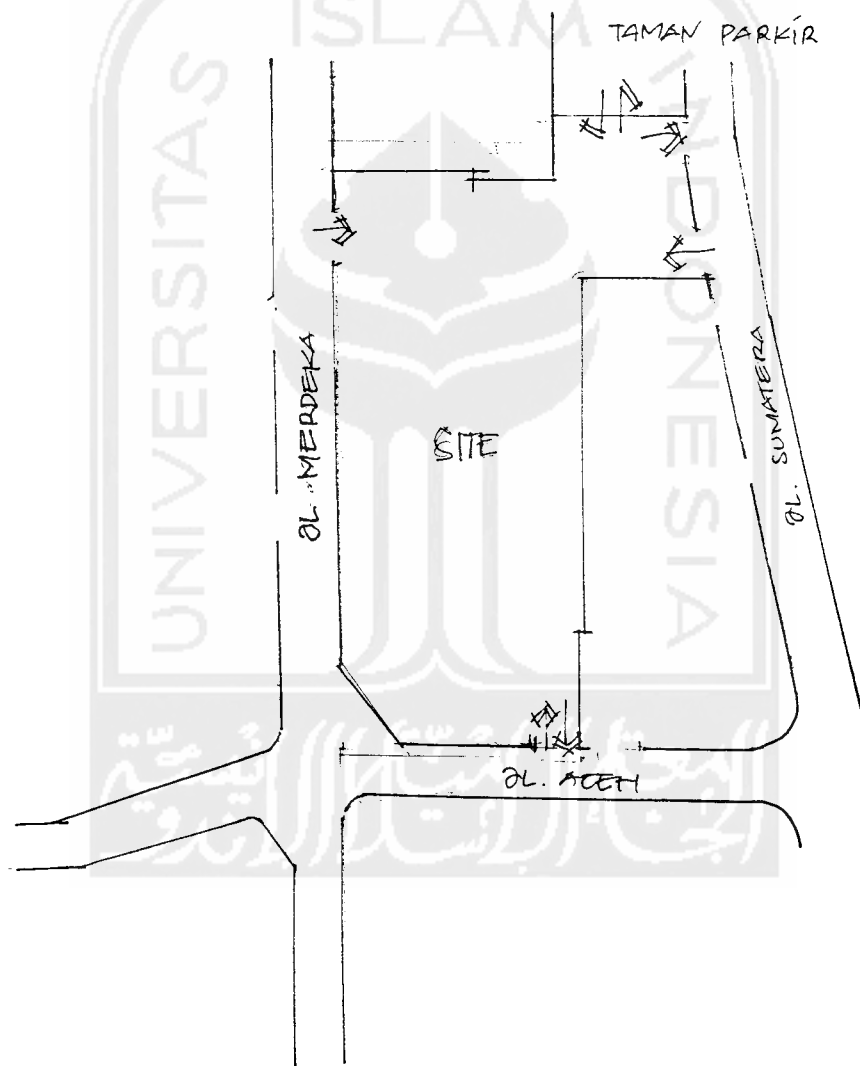


Gambar IV-5
Ketinggian bangunan

5. Pola tata ruang lingkungan

Pola tata ruang lingkungan meliputi :

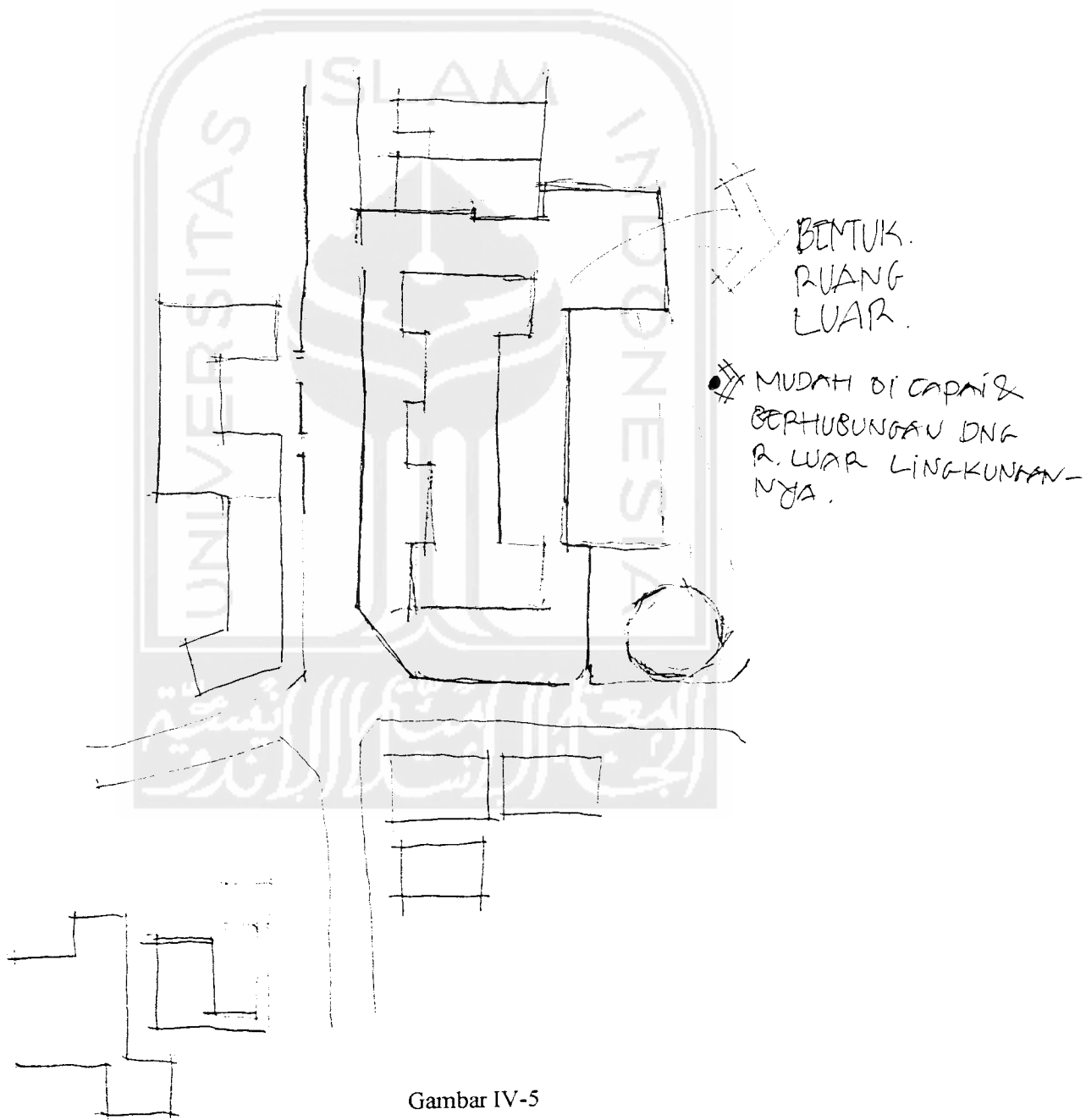
- Entrance dari jalan Merdeka dan jalan Sumatera
- Pengaturan pola lay out masa bangunan dan open space disesuaikan dengan kondisi lingkungan.
- Penyesuaian pola lay out masa bangunan dan sirkulasi terhadap pola kegiatan dan pergerakan pengunjung.
- Pengembangan akses dari arah selatan



Gambar IV-5

6. Ungkapan Tata Ruang Luar

- a. Komposisi yang harmonis dan berintegrasi dengan lingkungan.
- b. Orientasi bangunan kearah persimpangan jalan uuntuk beradaptasi dengan Taman Balai Kota.
- c. Antara bangunan dan jalan terdapat space perantara
- d. Skala yang manusiawi.

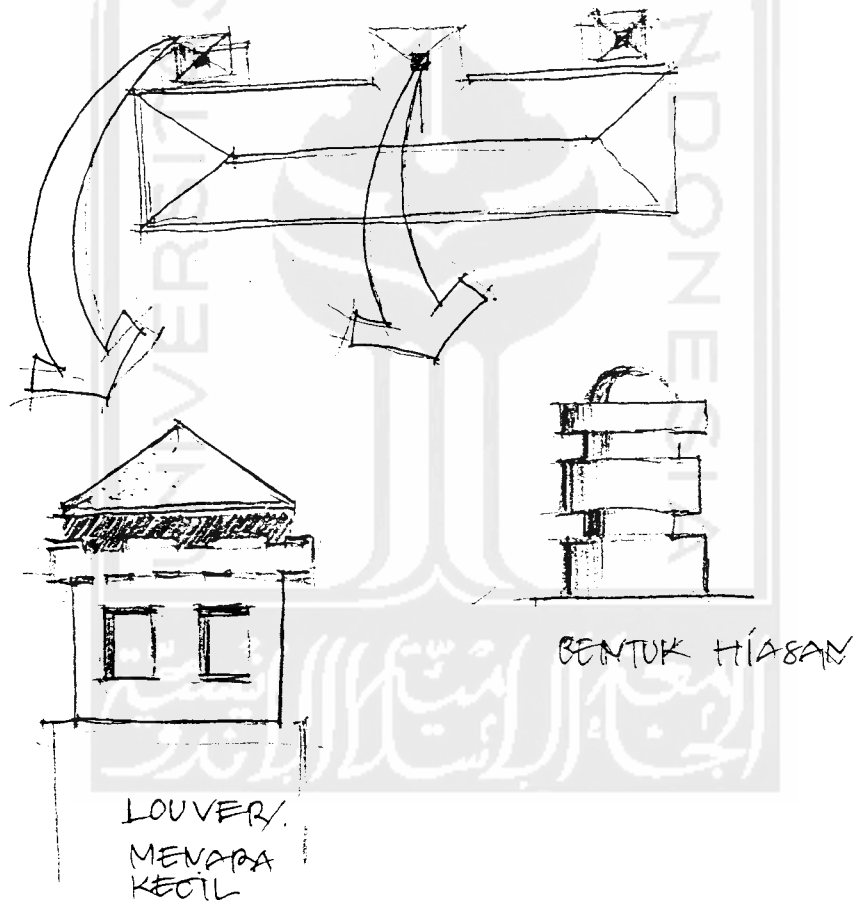


Gambar IV-5

4.1.3. Konsep Ungkapan Bangunan Kontekstual

Mengambil bentuk dan gaya arsitektur kolonial (anatomi bangunan kolonial) dengan mengadopsi beberapa bentuk elemem-elemen dikembangkan dan disesuaikan untuk dikomposisikan. Bentuk dari elemen-elemen tersebut adalah :

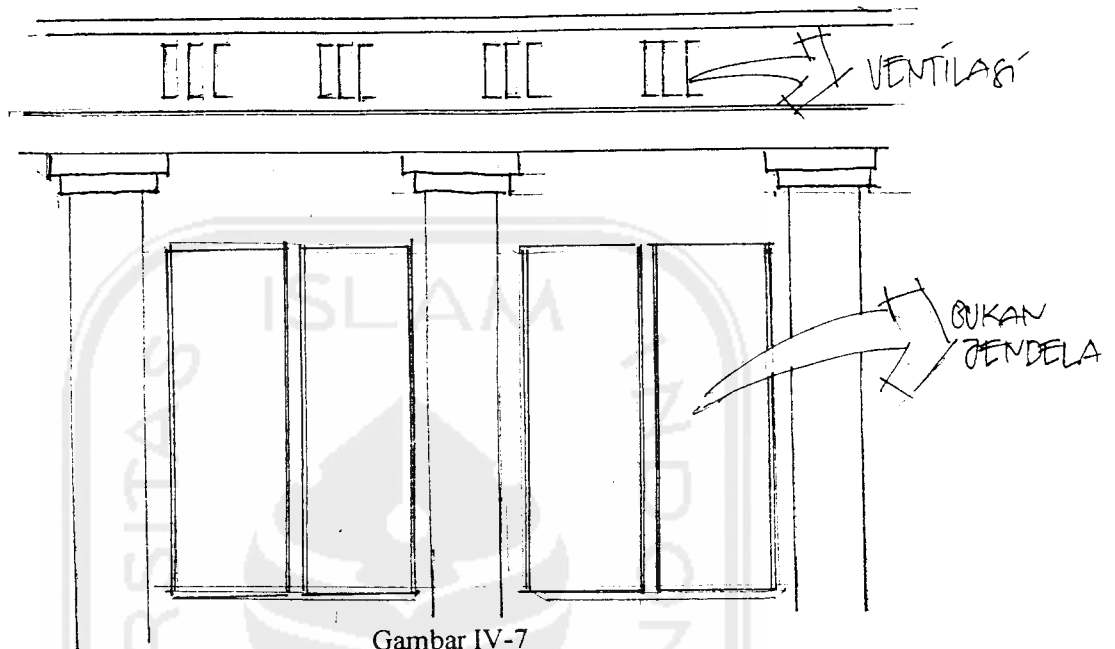
1. Bentuk atap limasan dikombinasikan dengan atap datar. Pada bagian ini diberi elemen tambahan/ hiasan yang merupakan ciri khas dari bangunan kolonial, diantaranya menara-menara kecil, *lentera* / bagian bangunan yang meninggi.



Gambar IV-6
Bentuk atap dan bagian-bagiannya

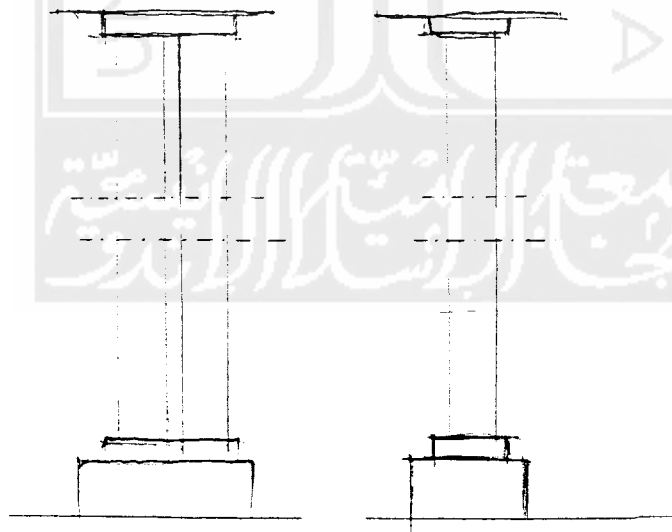
2. Bentuk-bentuk bagian dari dinding, meliputi :

a. Komposisi bukaan jendela dan ventilasi.



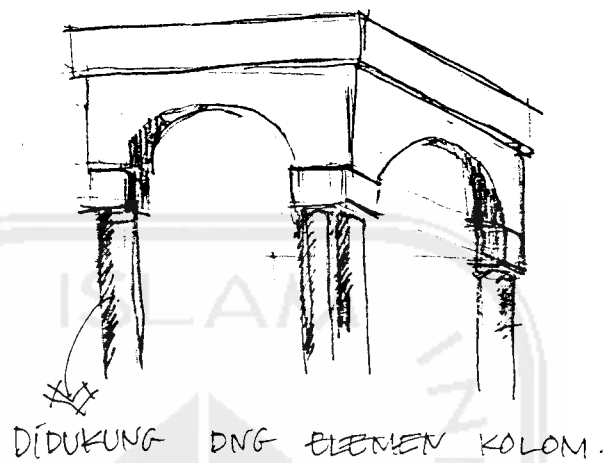
Gambar IV-7
Komposisi dan ritme bukaan jendela dan ventilasi

b. Kolom ekspose, seakan akan melekat pada dinding dengan.



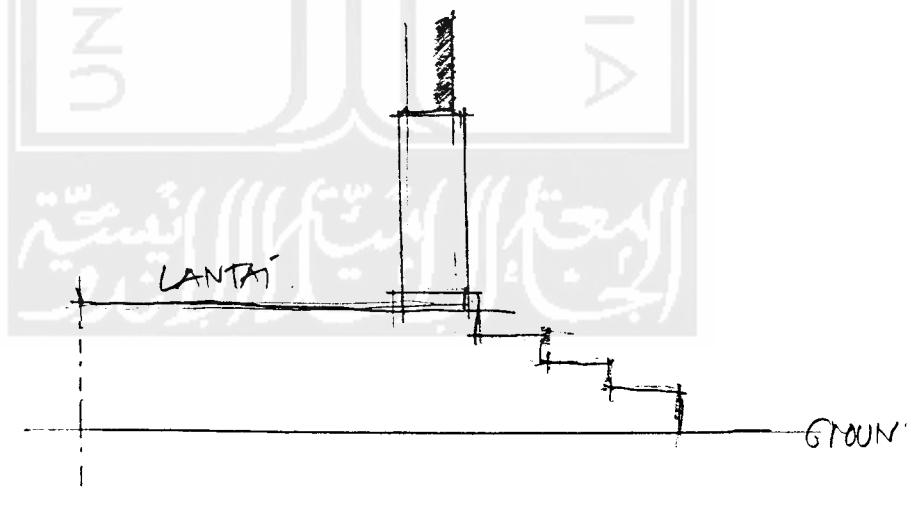
Gambagr IV-8
Pola kolom dan bagian bagiannya.

- c. Bentuk dan elemen pintu masuk, mengadopsi bentuk lengkung pada pintu, atau pada *porch*.



Gambar IV- 9
Bentuk pintu masuk dan elemen-elemennya

3. Ketinggian lantai dan tangga kecil.

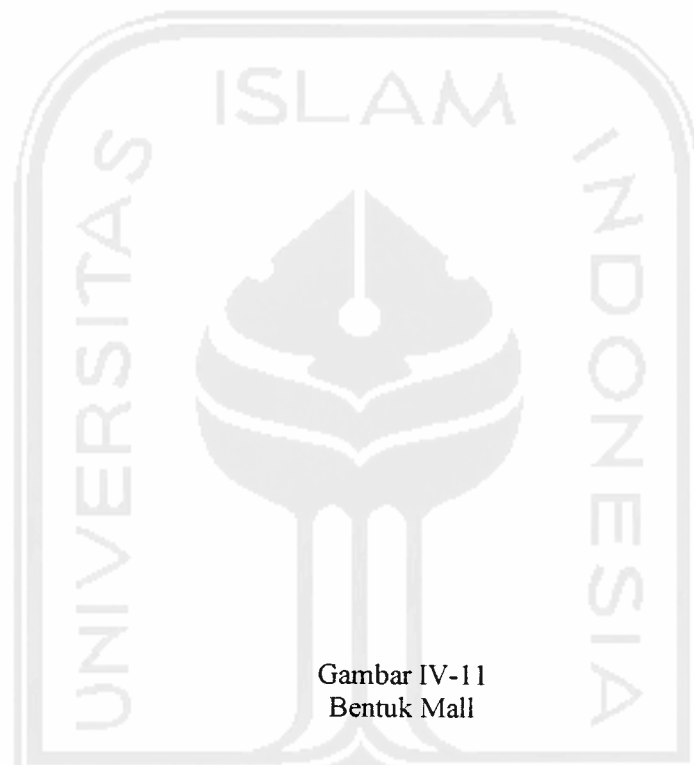


Gambar IV-10
Elemen lantai

4.2. KONSEP DASAR PERANCANGAN

4.2.1. Konsep Bentuk Dasar Shopping Mall.

Bentuk dasar berdasarkan sistem pergerakan, yaitu sistem pergerakan linier horizontal. Sesuai dengan macam bentuk dari shopping mall, maka bentuk yang sesuai dengan ungkapan penampilan bangunan yaitu bentuk mall yang menyempit keatas, seperti gambar berikut :



Gambar IV-11
Bentuk Mall

4.2.2. Konsep Dasar Tata Ruang.

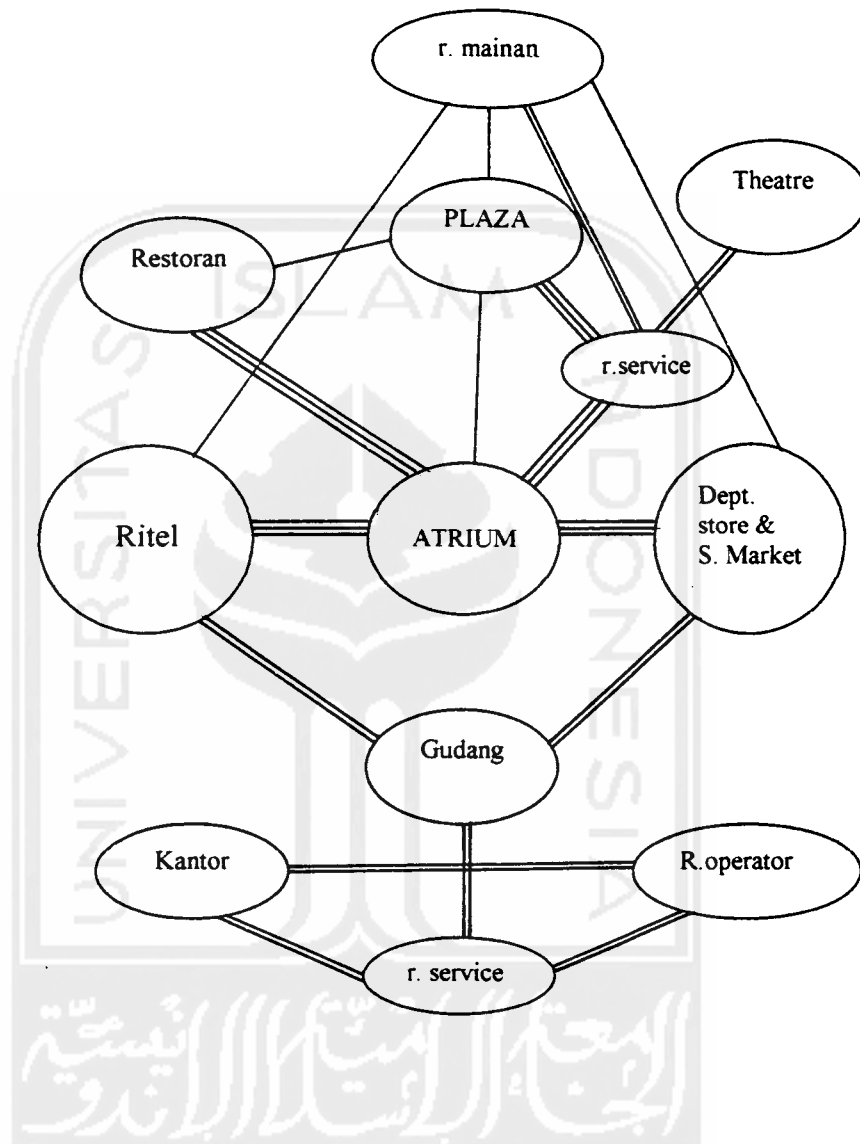
1. Tata Ruang

Konsep dasar tata ruang bertitik tolak pada bentuk dasar dari tata ruang mall pada umumnya. Tata ruang ditentukan oleh faktor-faktor :

- ♦ Macam kebutuhan ruang
- ♦ Pelaku kegiatan
- ♦ Macam dan bentuk kegiatan
- ♦ Hubungan antar pelaku kegiatan
- ♦ Sifat kegiatan
- ♦ Kapasitas kegiatan

2. Organisasi Ruang, Program ruang dan besaran ruang :

a. Organisasi Ruang



b. Program Ruang dan Besaran Ruang

1). Kelompok Penjualan

- ♦ Ruang pertokoan/ ritel $= \pm 13.500 \text{ m}^2$
- ♦ Ruang Departement Store $= \pm 13.500 \text{ m}^2$
- ♦ Ruang Super Market $= 1.500 \text{ m}^2$

2). Kelompok Fasilitas Pendukung

♦ Atrium	= 570 m ²
♦ Koridor	= 14.250 m ²
♦ Plaza /Taman	= 500 m ²
♦ Retoran / Food Court	= 233 m ²
♦ Ruang Mainan	= 438 m ²
♦ Ruang Theatre	= 1.090 m ²
♦ Ruang Security dan Informasi	= 36 m ²
♦ Ruang Lavatory	= 172,9 m ²
♦ Ruang ATM Box	= 5 m ²
♦ Ruang Call Box	= 8 m ²
♦ Ruang Gudang	= 3.150 m ²
♦ Ruang Louding dock / bongkar muat	= 75 m ²
♦ Ruang Parkir	= 19.153 m ²

3). Kelompok Pengelola dan Kantor

♦ Ruang Pimpinan/ wakil	= 24 m ²
♦ Ruang Manager	= 30 m ²
♦ Ruang staf	= 60 m ²
♦ Ruang Rapat	= 23 m ²
♦ Ruang Tamu	= 12 m ²
♦ Ruang Informasi / Operator	= 12 m ²
♦ Ruang Mushola	= 16 m ²
♦ Ruang Ganti / lokers	= 18 m ²
♦ Ruang Security	= 6 m ²
♦ Ruang Lavatory	= 20 m ²

4). Kelompok Operasional dan Pemeliharaan

♦ Ruang Mekanik / Bengkel	= 30 m ²
♦ Ruang Genset dan Operator	= 30 m ²
♦ Ruang Staff Kebersihan	= 12 m ²

$$\diamond \text{ Ruan Gudang} = 12\text{m}^2$$

$$\text{Luas Total} = 68.485,9 \text{ m}^2$$

4.2.3. Konsep Dasar Sistem Sirkulasi

1. Sirkulasi Di Luar Bangunan

- a. Kesesuaian kegiatan dengan lingkungan.
- b. Mendukung kelancaran hubungan yang ada.
- c. Sistem jarak capai dengan cara langsung ataupun cara tidak langsung dari area parkir atau pedestrian lingkungan menuju pintu masuk bangunan.
- d. Pemisahan pintu masuk dan keluar pada area parkir.
- e. Pemisahan jalur kendaraan pengunjung dengan jalur pejalan kaki, dan menuju pintu masuk entrance yang berbeda.

2. Sirkulasi Di Dalam Bangunan

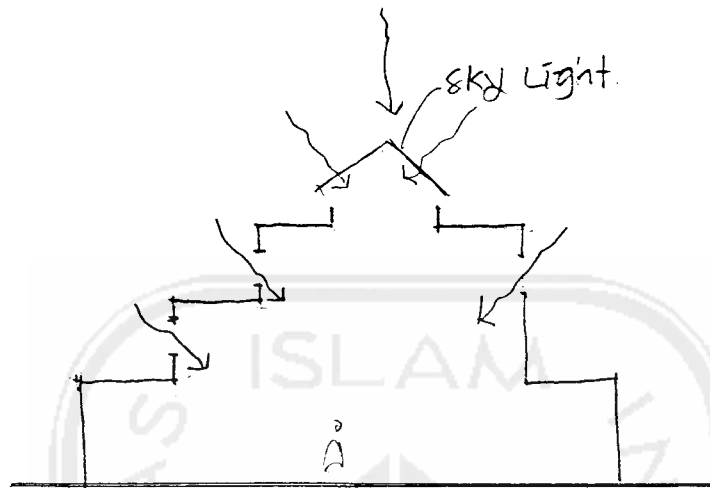
- a. Sirkulasi ruang dalam mencerminkan kejelasan orientasi kelancaran sirkulasi dan kenyamanan dengan menggunakan sistem pola linier dan pola bebas.
- b. Penggunaan sistem sirkulasi vertikal seperti eskalator satu tempat merupakan satu arah dengan perletakan berseberangan satu sama lain.

4.2.4. Konsep Dasar Tata Fisik.

1. Sistem Environment

- a. Pencahayaan.

Gabungan antara pencahayaan alami dan buatan, sebagai ungkapan penghematan energi. Pemanfaatan cahaya alam dipergunakan pada ruang-ruang kelompok umum, dan kelompok opsional.



Gambar IV-12
Sistem pencahayaan alami

Untuk koridor dan ruang penjualan serta ruang pengelola digunakan penerangan buatan dengan cara :

- ♦ Penerangan merata.
- ♦ Penerangan setempat.
- ♦ Kombinasi keduanya.

Penerangan khusus pada show case/ show window menggunakan lampu spot/ spotlight.

b. Sistem Penghawaan.

Dengan penggunaan Air Conditioning pada unit penjualan dan kantor. Pada basement digunakan cross ventilasi dibantu dengan beberapa alat pengisap/ penghembus mekanik (blower exhauser).

2. Sistem Pengamanan

- ♦ Pencegahan meliputi perlindungan terhadap bangunan, manusia dan peralatan serta furniture terhadap kemungkinan bahaya kebakaran.
- ♦ Pemilihan material yang tidak mudah terbakar atau tahan api.