BAB II

BAB II
SKEMATIK DESAIN

2.1. Analisa Skematik Besaran Ruang

2.1.1. Besaran Ruang Umum

2.1.1.1. Kantor Penyedia Jasa Saluler

Besaran Ruang Kantor Penyedia Jasa Seluler						
No	**JENIS RUANGAN**	**KARAKTER**	**UNIT**	**VOL**	**SAT**	**LUAS**
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Office Penyedia Jasa Selluler	Duduk & Bergerak	6	20.00	1.50	180.00
Jumlah						250.00
5	Pasilitas Pendukung Lain (Asumsi 30%)			75.00	1.00	75.00
6	**Jumlah Total Luasan Ruang Kantor Penyedia Jasa Seluler**					325.00

2.1.1.2. Brand Office

Besaran Ruang Brand Office Telephone						
No	**JENIS RUANGAN**	**KARAKTER**	**UNIT**	**VOL**	**SAT**	**LUAS**
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Brand Office Telephone	Duduk & Bergerak	13	20.00	1.50	390.00
Jumlah						460.00
5	Pasilitas Pendukung Lain (Asumsi 30%)			138.00	1.00	138.00
6	**Jumlah Luasan Ruang Brand Office Telephone**					598.00

2.1.1.3. Counter Telephone

Besaran Ruang Counter Telephone						
No	**JENIS RUANGAN**	**KARAKTER**	**UNIT**	**VOL**	**SAT**	**LUAS**
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Counter Telephone	Duduk & Bergerak	100	10.00	1.50	1500.00
Jumlah						1570.00
5	Pasilitas Pendukung Lain (Asumsi 30%)			471.00	1.00	471.00
6	**Jumlah Luasan Ruang Counter Telephone**					2041.00

2.1.1.4. Galery Pulsa Telephone

Besaran Ruang Galery Pulsa Telephone						
No	**JENIS RUANGAN**	**KARAKTER**	**UNIT**	**VOL**	**SAT**	**LUAS**
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Galery Pulsa Telephone	Duduk & Bergerak	9	10.00	1.50	135.00
Jumlah						205.00
5	Pasilitas Pendukung Lain (Asumsi 30%)			61.50	1.00	61.50
6	**Jumlah Luasan Ruang Galery Pulsa Telephone**					266.50

2.1.1.5. Phone Sevice Centre

Besaran Ruang Phone Sevice Centre						
No	**JENIS RUANGAN**	**KARAKTER**	**UNIT**	**VOL**	**SAT**	**LUAS**
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Phone Service Centre	Duduk & Bergerak	1	30.00	1.50	45.00
Jumlah						115.00
5	Pasilitas Pendukung Lain (Asumsi 30%)			34.50	1.00	34.50
6	**Jumlah Luasan Ruang Phone Sevice Centre**					149.50

2.1.2. Besaran Ruang Khusus

2.1.2.1. Ruang Pameran

Besaran Ruang /Tempat Pameran						
No	**JENIS RUANGAN**	**KARAKTER**	**UNIT**	**VOL**	**SAT**	**LUAS**
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Hall Pamer	Bergerak + Property	1	150.00	1.50	225.00
Jumlah						295.00
5	Pasilitas Pendukung Lain (Asumsi 30%)			88.50	1.00	88.50
6	**Jumlah Luasan Ruang Pameran**					383.50

2.1.2.2. Fasilitas Umum

Besaran Ruang Pasilitas Umum						
No	**JENIS RUANGAN**	**KARAKTER**	**UNIT**	**VOL**	**SAT**	**LUAS**
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Mini Bank	Duduk & Bergerak	5	10.00	1.50	75.00
5	Unit ATM	Berdiri	5	05.00	1.80	45.00
5	Caffe	Duduk & Bergerak	1	50.00	1.80	90.00
7	Internet	Duduk	1	50.00	1.80	90.00
8	Mushola	Berdiri & Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
Jumlah						410.00
9	Pasilitas Pendukung Lain (Asumsi 30%)			123.00	1.00	123.00
10	**Jumlah Luasan Ruang Pasilitas Umum**					533.00

2.1.3. Besaran Ruang Service

2.1.3.1. Kantor Pengelola

Besaran Ruang Kantor Pengelola						
No	**JENIS RUANGAN**	**KARAKTER**	**UNIT**	**VOL**	**SAT**	**LUAS**
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Ruang Kepala	Duduk & Kantor	1	15.00	1.50	22.50
5	Sekretaris	Duduk & Kantor	1	05.00	1.50	7.50
6	Staf Karyawan	Duduk & Kantor	1	20.00	1.50	30.00
7	Staf Scuriy	Duduk & Gerak	1	10.00	1.50	15.00
8	Pos Jaga Scurity	Siaga	2	06.00	1.50	18.00
9	Parkir Mobil	Diam & Gerak	1	100.00	2.50	250.00
10	Parkir Motor	Diam & Gerak	1	100.00	1.50	150.00
Jumlah						563.00
	Pasilitas Pendukung Lain (Asumsi 30%)			168.90	1.00	168.90
	Jumlah Luasan Ruang Pengelola					731.90

2.1.4. Besaran Ruang Operatif

2.1.4.1. Operatif

Besaran Ruang Operatif						
No	**JENIS RUANGAN**	**KARAKTER**	**UNIT**	**VOL**	**SAT**	**LUAS**
1	Lobby	Bergerak	1	50.00	0.80	40.00
2	Reception & Info	Duduk & Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
3	Restrom & Toilet	Berdiri	1	10.00	1.50	15.00
4	Staf Pemelihara	Duduk & Gerak	1	06.00	1.50	9.00
5	Mekanikal	Bising / Mesin	1	25.00	1.00	25.00
6	Elektrikal	Bising / Mesin	1	25.00	1.00	25.00
7	AC	Bising / Mesin	1	25.00	1.00	25.00
8	Genset	Bising / Mesin	1	25.00	1.00	25.00
9	Plumbing	Bising / Mesin	1	25.00	1.00	25.00
10	Operator	Bising / Mesin	1	25.00	1.00	25.00
Jumlah						229.00
11	Pasilitas Pendukung Lain (Asumsi 30%)			68.70	1.00	68.70
12	**Jumlah Luasan Ruang Pengelola**					297.70

2.2. Konsep Skematik Perencanaan Pengembangan

2.2.1 Jumlah Total Besaran Ruang Covered Area Dalam Perencanaan

Total Besaran Ruang Covered Area				
No	**JENIS RUANGAN**	**LUAS**		
1	Kantor Penyedia Jasa Seluler	250.00		
2	Brand Office Telephone	460.00		
3	Counter Telephone	1570.00		
4	Galery Pulsa Telephone	205.00		
5	Phone Sevice Centre	115.00		
6	Ruang /Tempat Pameran	295.00		
7	Pasilitas Umum	410.00		
8	Kantor Pengelola	563.00		
9	Ruang Operatif	229.00		
Jumlah				4097.00
10	Pasilitas Pendukung Lain (Asumsi 30%)	1229.10	1.00	1229.10
11	**Jumlah Luasan**			5326.10

Dari Gambaran diatas maka besaran ruang yang tertutup atau berkonotasi covered area seluas lebih kurang: 4097.00 M^2 + 1229.10 M^2 (Asumsi 30%) = 5326.10 M^2

2.2.2. Jumlah Total Luas Lantai Ex- Bank BHS

Total E- Bank BHS			
No	**JENIS RUANGAN**	**LUAS**	
1	Basement	546.00	
2	Lantai 01	546.00	
3	Lantai 02	399.00	
4	Lantai 03	399.00	
5	Lantai 04	497.00	
6	Lantai 05	497.00	
7	Lantai 06	497.00	
Jumlah total			3381.00

2.2.3. Jumlah Total Luas Lahan Jenis Peruntukan Covered Area dan Open Space

Luas Lahan Covered Area dan Open Space				
No	**JENIS PERUNTUKAN**	**LUAS**	**DIKURANG**	**HASIL**
1	Luas Lahan Covered Area (60%)	(60%)	10000-40%	6000 M^2
2	Luas Lahan Open Space (40%)	(40%)	10000-60%	4000 M^2
Jumlah				10000 M^2

2.2.4. Jumlah Total Luas Lahan Peruntukan Pengembangan

Total Luas Lahan Pengembangan				
No	**JENIS PERUNTUKAN**	**LUAS**	**DIKURANG**	**HASIL**
1	Luas Lahan (80 x 125)	10000.00	10000-546	9454 M^2
2	Luas Lantai Dasar Ex- Bank BHS (24 x 29)	546.00		
Jumlah				9454 M^2

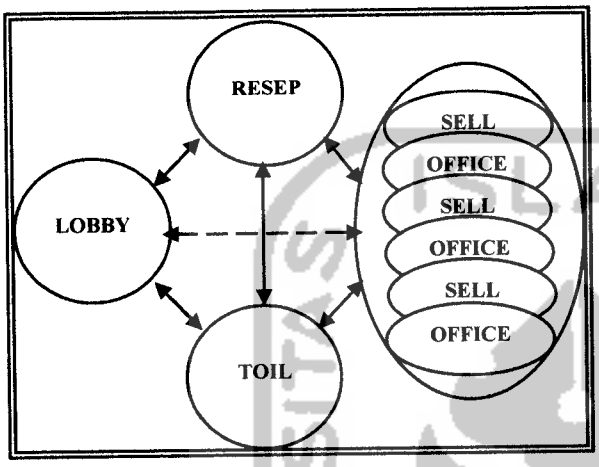
2.2.5. Jumlah Total Luas Pengembangan Perencanaan dan Perancangan

Total Luas Pengembangan Perencanaan dan Perencanaan				
No	**JENIS PERUNTUKAN**	**LUAS**	**DIKURANG**	**HASIL**
1	Luas Total Lantai Ex- Bank BHS	3381.00	5326.-3381	1945.10
2	Luas Total Lantai Perencanaan	5326.10		
Jumlah				1945.10

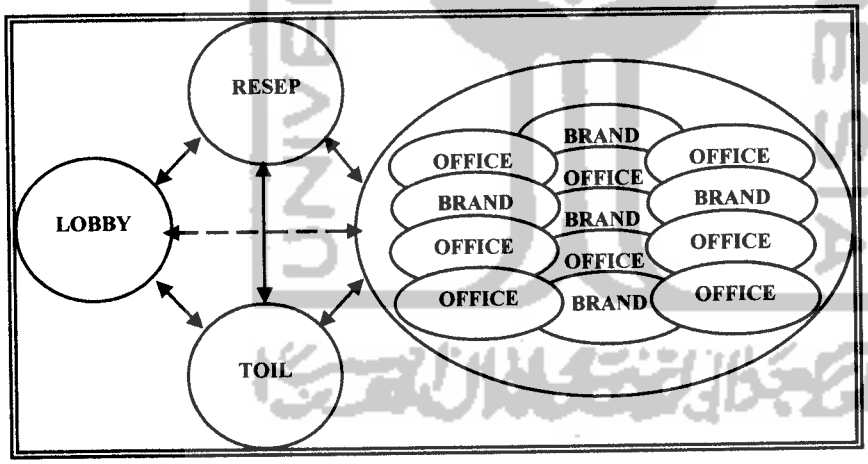
2.3. Analisa Skematik Organisasi dan Hubungan Ruang

Dimana Organisasi ruang yang dimaksudkan untuk menunjukan hubungan antar ruang-ruang yang dianggap dominan pada sertap kelompok funggsi.

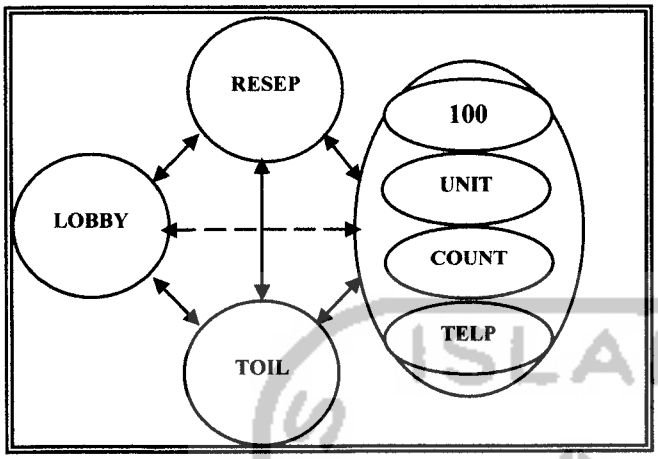
2.3.1. Organisasi dan hubungan ruang kantor penyedia jasa selluler



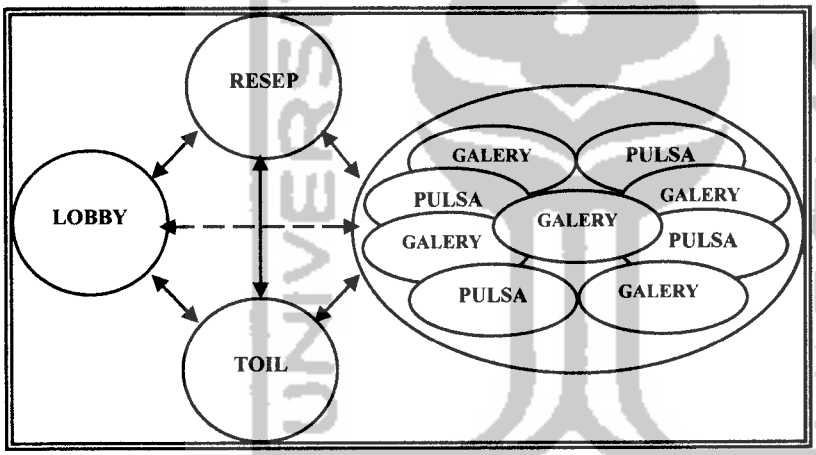
2.3.2. Organisasi dan hubungan ruang kantor Brand Office Telephone



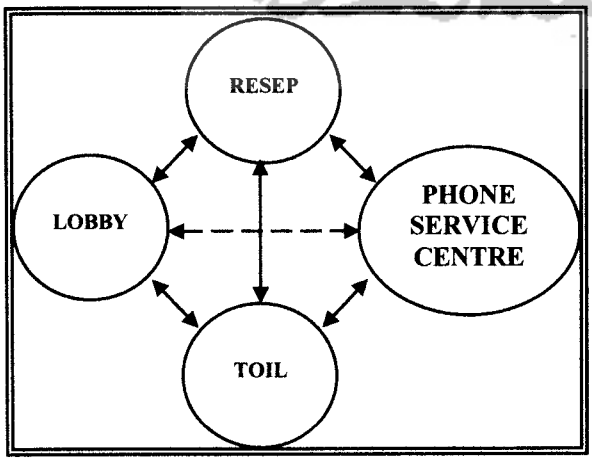
2.3.3. Organisasi dan hubungan ruang Counter Telephone



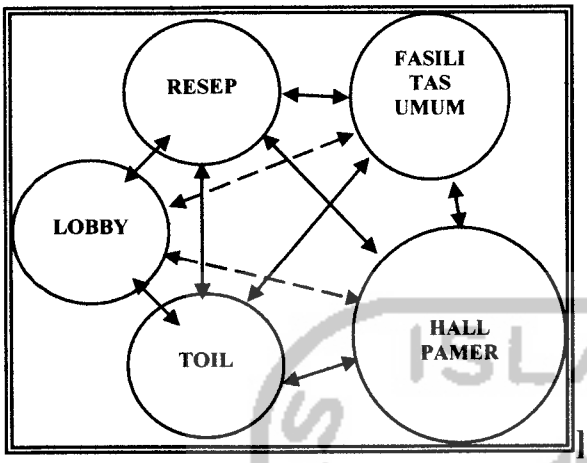
2.3.4. Organisasi dan hubungan ruang Galery Pulsa Telephone



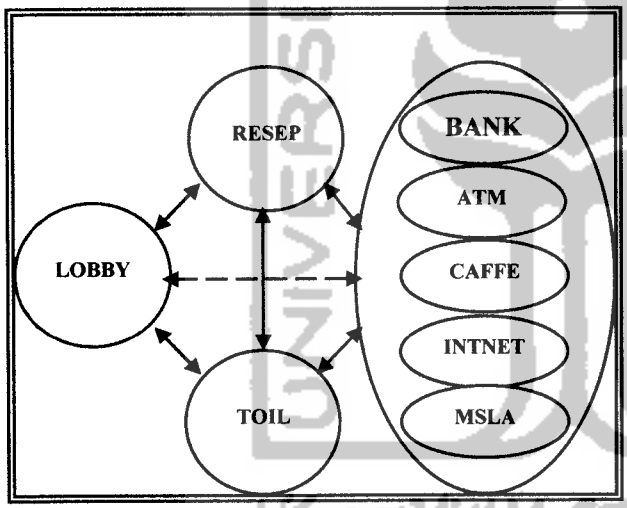
2.3.5. Organisasi dan hubungan ruang Phone Service Centre



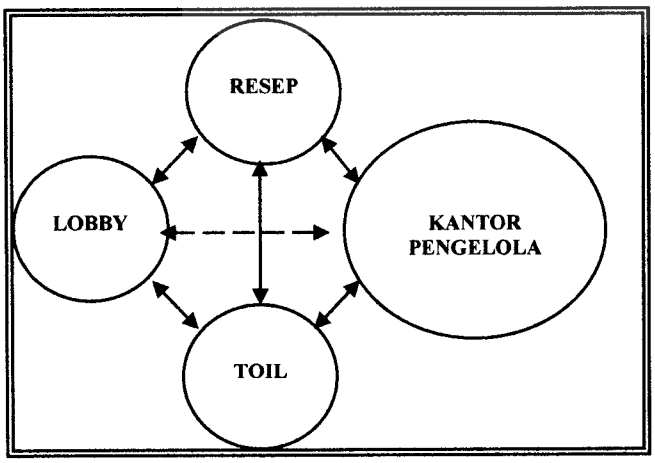
2.3.6. Organisasi dan hubungan ruang Pameran



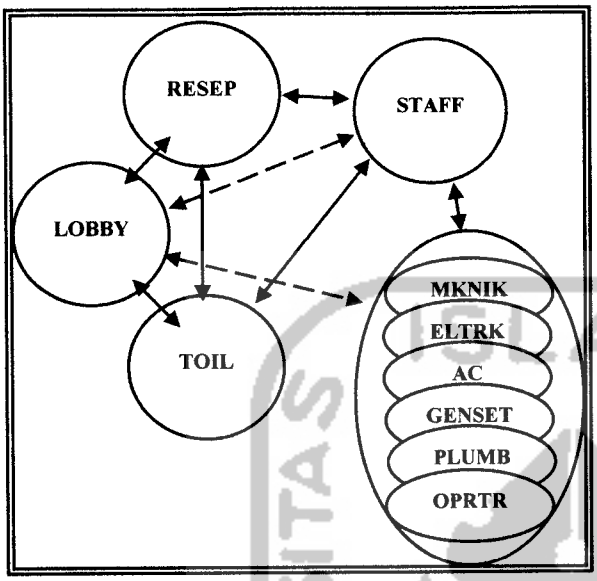
2.3.7. Organisasi dan hubungan ruang Pasilitas Umum



2.3.8. Organisasi dan hubungan ruang Kantor Pengelola

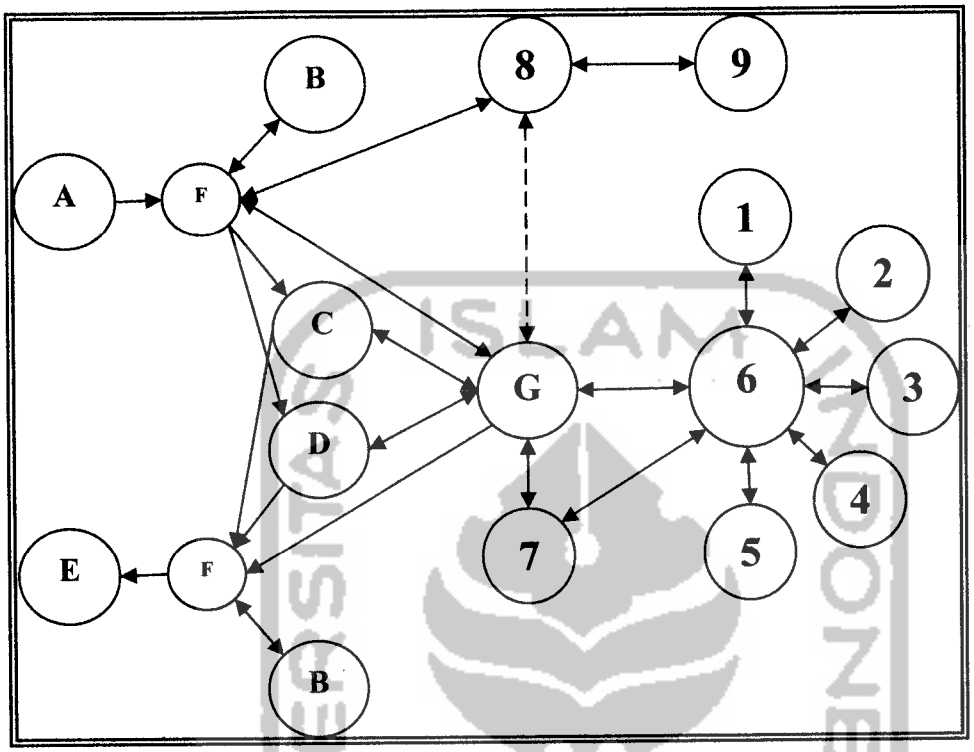


2.3.9. Organisasi dan hubungan ruang Operatif



PERPUSTAKAAN

2.3.10. Organisasi dan hubungan ruang Yogyakarta phone market centre



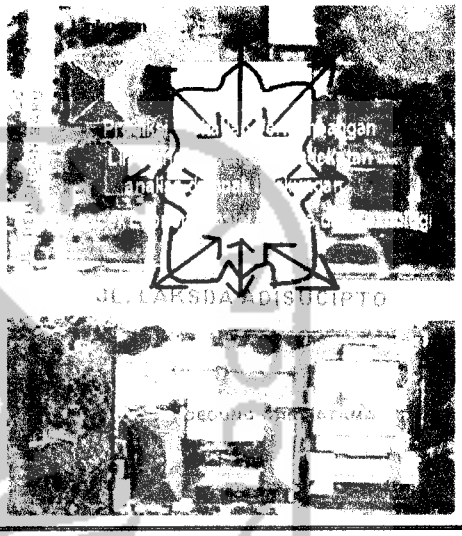
Keterangan

A. Entry
B. Scurity
C. Parkir Mobil
D. Parkir Motor
E. Out
F. Pos
G. Lobby Utama

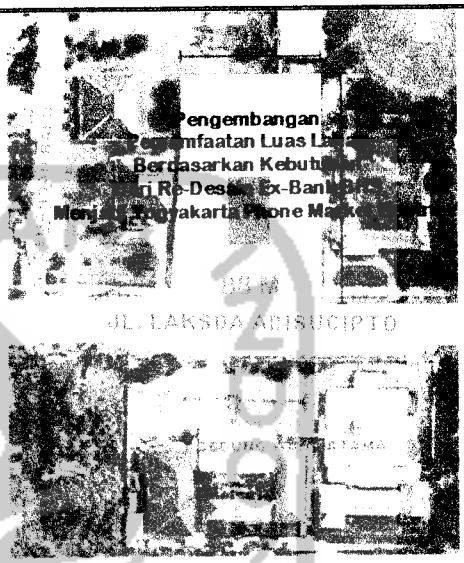
1. kantor penyedia jasa selluler
2. kantor Brand Office Telephone
3. Counter Telephone
4. Phone Service Centre
5. Galery Pulsa Telephone
6. Hall Pameran
7. Pasilitas Umum
8. Kantor Pengelola
9. Operatif

2.4. Analisa Skematik Konsep Eksternal

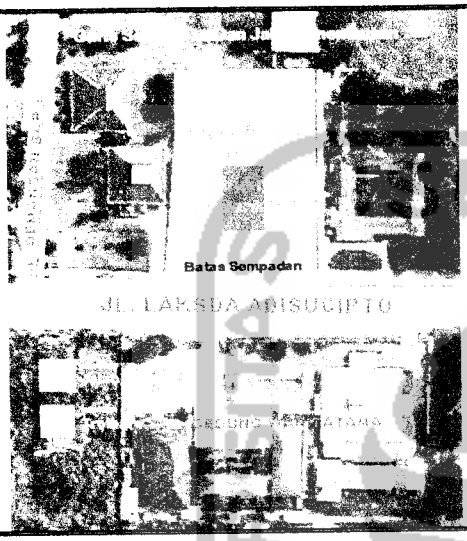
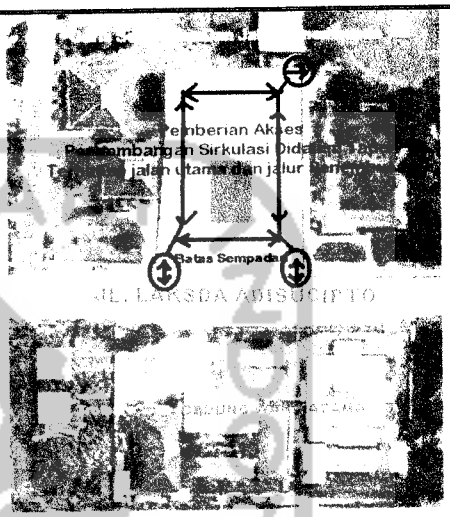
1.4.1. Analisa Lingkungan Skematik Konsep Eksternal

1	Lingkungan	
	Kondisi Tapak	**Tangapan Rancangan**
		
	Data	**Ide Dan Gagasan**
	• Kondisi lingkungan dimana Merupakan Ex-Bank BHS yang terbengkalai dimana kondisi fisik bangunan berupa struktur beton bertulang dan flat lantai dengan belum adanya dinding pengisi • Dari segi lingkungan bangunan tersebut menempati lahan dengan kontur rata serta dengan lahan yang sebanding dengan bangunannya	• Memamfaatkan struktur bangunan yang telah ada dengan meredesainnya kembali dengan fungsi yang baru sebagai Yogyakarta Phone Parket Centre • Memprediksi jauh kedepan nilai ekonomis dari lingkungan sekitar tapak Proyek dengan kemungkinan pengembangan fungsi Re-Desain

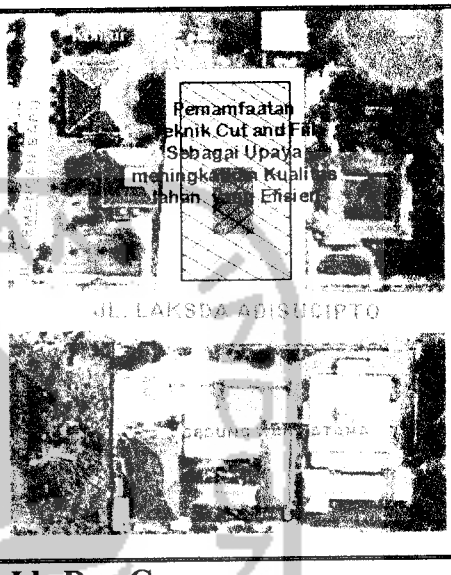
2.4.2. Analisa Ukuran / Luas Skematik Konsep Eksternal

2	Ukuran / Luas	
	Kondisi Tapak	**Tangapan Rancangan**
		
	Data	**Ide Dan Gagasan**
	• Ukuran Luas Lahan yaitu segi empat memanjang yang mengikuti pola bentuk struktur bangunan yang telah ada Yaitu: 30M x 55M = 1650m^3	• pengembangan lahan ditinjau dari asfek Re-desain dan asfek ekonomis lahan pada masa kedepan maka lahan bangunan asli diperluas berdasarkan pengembangan kebutuhan Re-desain menjadi:80M x 125 M = 10.000m^3 Dari hasil prediksi serta Pengembangan Kebutuhan Lahan.

2.4.3. Analisa Garis Sempadan Dan Jalur Penembusan Skematik Konsep Eksternal

3	Garis Sempadan Dan Jalur Penembusan	
	Kondisi Tapak	**Tangapan Rancangan**
		
	Data	**Ide Dan Gagasan**
	• Garis sempadan pada lahan dan bangunan yang akan di Re-desain secara umum telah memenuhi persyaratan akan jarak sempadannya terhadap jalan utama. • Untuk jalur penembusan pada lahan semula tidak ada, sedangkan pada lahan perluasan atau penambahan tercipta karena batas lahan dan sisi jalan dari batas lahan yang diperluas.	• Memamfaatkan lahan semaksimal mungkin dengan ketentuan sempadan yang ada. • Menata serta mengatur tata letak bangunan dengan dengan ploting serta geometri yang yang memperhatikan asfek terciptanya jalur penembusan sebagai pola sirkulasi kedalam tapak yang maksimal.

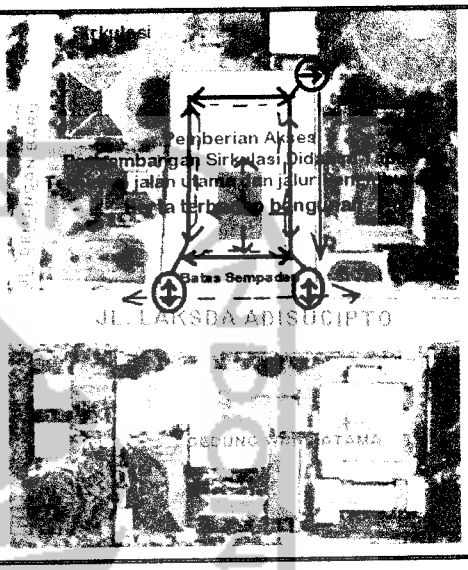
2.4.4. Analisa Kontur Skematik Konsep Eksternal

4	Kontur	
	Kondisi Tapak	**Tangapan Rancangan**
		
	Data	**Ide Dan Gagasan**
	• Kontur pada tapak merupakan lahan yang datar. • Pada bangunan yang akan dikembangkan dalam Re-desain telah menciptakan peremainan cut dan fill dimana pada bangunan tersebut memiliki tinggi setengah level tinggi perlantai dari muka tanah sebagai penciptaan semi basemant.	• Memamfatkan kelebihan dari kelandaian lahan atau tapak yang ada. • Untuk efisiensi serta memaksimalkan kondisi lahan atau tapak dapat menerapkan teknik cut dan fiil agar diperoleh pemamfaatan lahan yang maksimal.

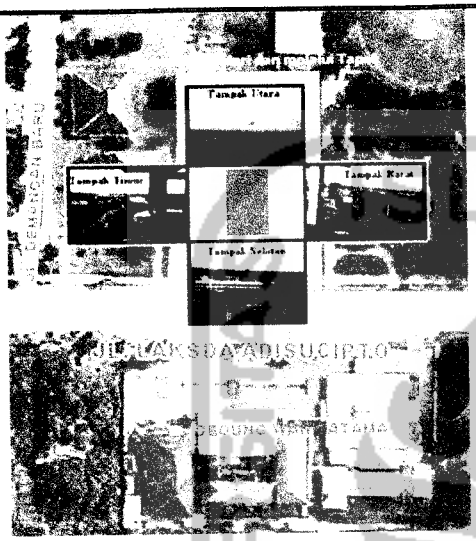
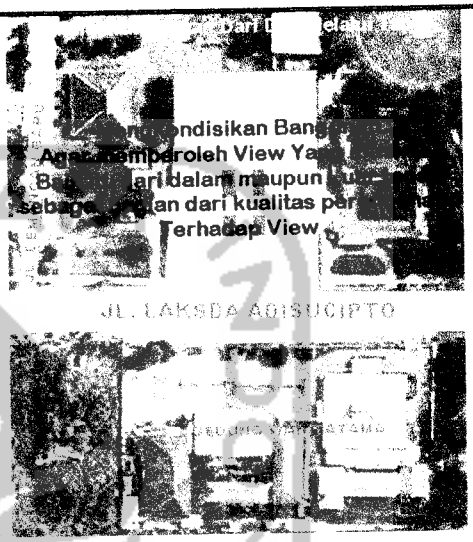
2.4.5 Analisa Pepohonan Skematik Konsep Eksternal

5	Pepohonan		
	Kondisi Tapak		**Tangapan Rancangan**
			
	Data		**Ide Dan Gagasan**
	• Pada lahan dan sekitarnya pada sisi jalan memang ada beberapa pohon yang tumbuh namun pohon yang tumbuh tersebut bukan bagian dari perencanaan awal bangunan • Pola tumbuhan atau pohon yang ada merupakan pohon yang tumbuh dari lahan disisi jalan belum merupakan pohon yang tumbuh karena program penghijauan kota.		• Pada tapak atau site plane nanti perlu penataan lanscap yang mampu memberikan penghijauan yang cukup pada site plan sebagai satu kesatuan dari perencanaan. • Perlunya penataan pohon peneduh pada luar area site plan yang mampu memberikan kontinunitas terhadap lanscape pada perencanaan site plan sebagai satu kesatuan perencanaan.

2.4.6. Analisa Sirkulasi Pejalan Kaki Dan Jalur Penembusan Skematik Konsep Eksternal

6	Sirkulasi Pejalan Kaki Dan Jalur Penembusan	
	Kondisi Tapak	**Tangapan Rancangan**
		
	Data	**Ide Dan Gagasan**
	• Secara umum jalur kendaraan pada muka lahan merupakan jalur lalu lintas dua arah yang memiliki lebar bahu jalan yang cukup memadai yaitu, 12 M • Pada sisi site atau lahan terdapat jalan penembusan dari sisinya yang langsung berbatasan dengan dengan site.	• Merencanakan serta menata jalur sirkulasi yang efisien dengan memberikan kemudahan dalam acses masuk maupun keluar • Menciptakan sirkulasi pada site plan dengan pola mengalir serta menghindarkan pola cross atau silang pada jalur sirkulasi.

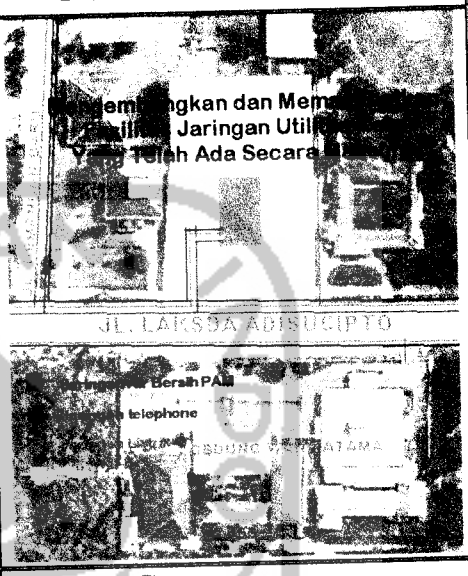
2.4.7. Analisa Pemandangan Dari dan Melalui Tapak Skematik Konsep Eksternal

7	Pemandangan Dari dan Melalui Tapak	
	Kondisi Tapak	**Tangapan Rancangan**
		
	Data	**Ide Dan Gagasan**
	• Secara umum pemandangan dari dan melalui tapak dapat dirasakan secara dominan bila kita menatap sosok bangunan yang telah ada dari luar tapak • Pemandangan pada sisi dalam keluar tapak dapat dirasakan acses pemandangan yang cukup luas bila diamati dari sudut level ketinggian tertentu dari bangunan yang telah ada.	• Dalam upaya memaksimalkan kualitas pemandangan adalah dengan cara menciptakan kesinambungan atau kontinunitas view secara maksimal baik dari sisi luar maupun dalam lahan. • Salah satu upaya memaksimalkan pemandangan baik dari luar maupun dalam site yaitu dengan memperhatikan aspek ketinggian level pada bangunan.

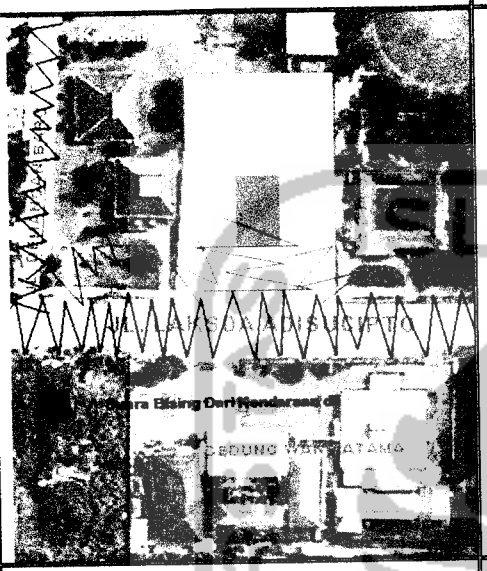
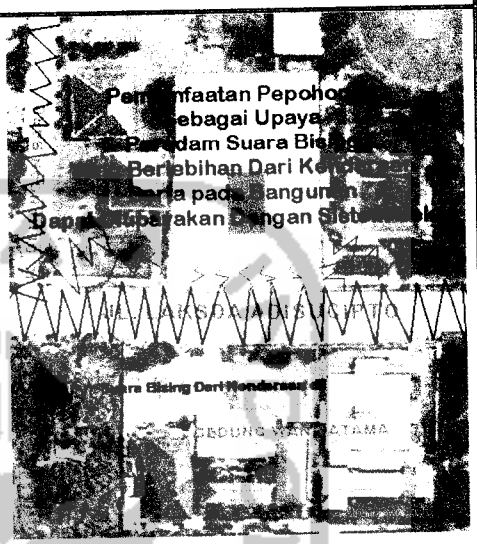
2.4.8. Analisa Manusia Dan Budaya Skematik Konsep Eksternal

8	Manusia Dan Budaya	
	Kondisi Tapak	**Tangapan Rancangan**
		
	Data	**Ide Dan Gagasan**
	• Pada dasarnya lokasi tapak merupakan suatu kawasan yang strategis sebagai suatu pusat bisnis dengan indikasi dari letak geograpisnya. • Lokasi merupakan pusat kota serta pertemuan berbagai acses penduduk dari perbatasan wilayah administrasi kota atau wilayah sekitarnya.	• Menciptakan suasana bangunan yang mampu menghadirkan citranya sesuai pungsinya pada lingkungan sekitarnya. • Menghadirkan image bangunan yang membawa dampak yang positip bagi lingkungannya sekitarnya dalam perkembangannya kedepan sebagai pusat bisnis.

2.4.9. Analisa Utilitas Skematik Konsep Eksternal

9	Utilitas	
	Kondisi Tapak	**Tangapan Rancangan**
		
	Data	**Ide Dan Gagasan**
	• Pada lokasi tapak jaringan infrastruktur kota telah lengkap tersedia mulai dari jaringan listrik, air bersih PAM, telepon, riol kota dll • Infrasruktur serta jaringan utilitas pada lokasi yang terpilih sebagai pusat bisnis dalam kota maka pada linkungan tapak dapat diakses secara maksimal.	• Jaringan utilitas yang ada sebagai infrastruktur kota dapatdimamfaatkan sebagai salah satu keuntungan dan kelebihan yang dapat langsung dimamfaatkan sebagai salah satu sistem jaringan dalam bangunan yang merupakan alternatif dari sistem bangunan yang mandiri.

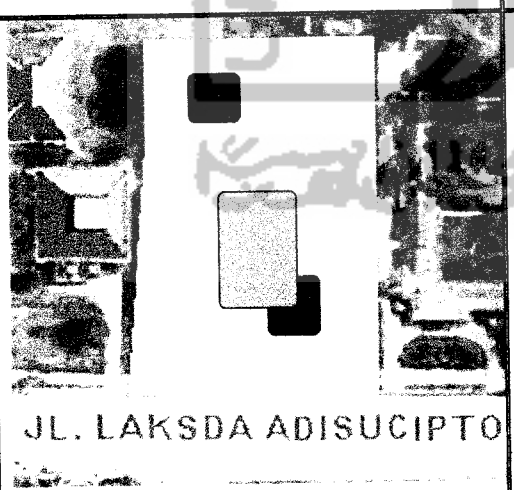
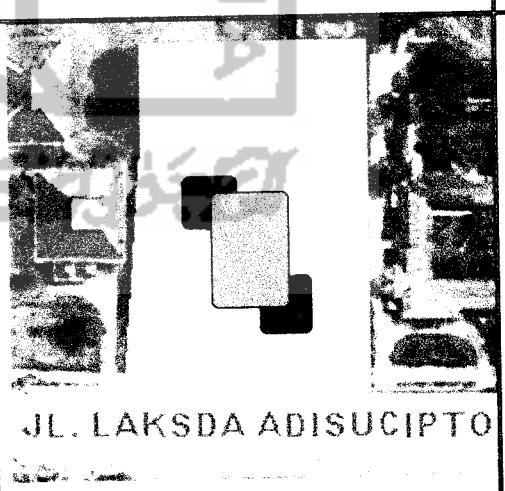
2.4.10. Analisa Kebisingan Skematik Konsep Eksternal

10	Kebisingan	
	Kondisi Tapak	**Tangapan Rancangan**
		
	Data	**Ide Dan Gagasan**
	• Pada tapak bangunan yang berhadapan langsung dengan jalan sebagai jalur sirkulasi merupakan daerah atau area polusi suara yang relatif cukup tinggi mengingat jalan tersebut merupakan jalan utama sebagai jalur sirkulasi dua arah.	• Pada perencanaan dan perancangan bangunan pada ruang-ruang tertentu diberikan penyaringan suara bising sehingga kedap suara. • Pada kondisi tertentu suara bisingdapat diatasi dengan sekat-sekat baik itu sekat anti suaraatau kedap maupun sekat alami berupa pohon-pohon yang dapat menyaring atau mengurangi suara bising tersebut.

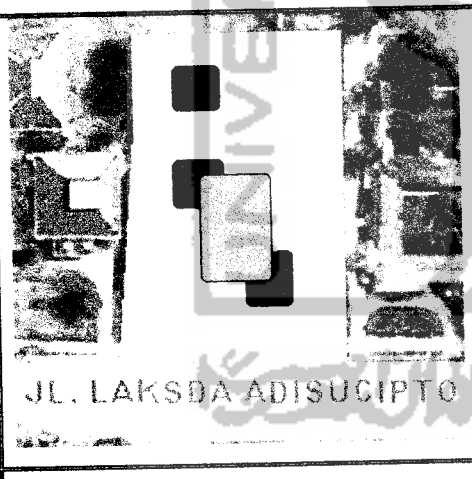
2.5. Analisa Skematik Geometri Konsep Eksternal

Geometri pola permainan bentuk dengan mengembangkan bangunan inti Ex-Bank BHS melalui penataan beberapa alternatif gubahan massa yang di orientasikan dari hasil kebutuhan ruang secara fungsional.

2.5.1. Alternatif Geometri Pengembangan Dengan Dua Gubahan Massa

1	Alternatif Pengembangan dengan Dua Gubahan Massa	
	Alternatif 1	**Alternatif 2**
		
	Alternatif 3	**Alternatif 4**
		

2.5.2. Alternatif Geometri Pengembangan Dengan Tiga Gubahan Massa

2	Alternatif Pengembangan dengan Tiga Gubahan Massa	
	Alternatif 1	**Alternatif 2**
		
	Alternatif 3	**Alternatif 4**
		

2.5.3. Alternatif Geometri Pengembangan Dengan Empat Gubahan Massa

3	Alternatif Pengembangan dengan Empat Gubahan Massa	
	Alternatif 1	**Alternatif 2**
		
	Alternatif 3	**Alternatif 4**
		

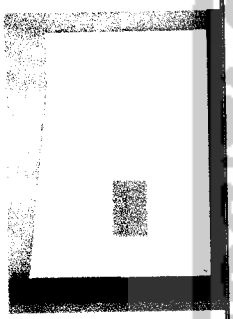
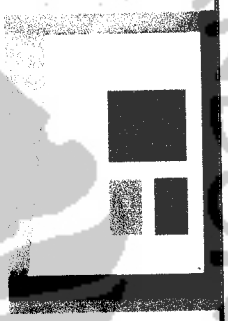
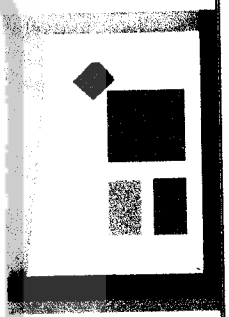
2.5.4. Alternatif Geometri Pengembangan Dengan Lima Gubahan Massa

4	Alternatif Pengembangan dengan lima Gubahan Massa	
	Alternatif 1	**Alternatif 2**
		
	Alternatif 3	**Alternatif 4**
		

2.6. Skematik Desain Transformasi Gubahan Massa

Skematik desain transformasi gubahan massa Berdasarkan dari alternatif pengembangan geometri gubahan massa yang telah dituangkan kedalam luasan lahan berdasarkan hasil analisa kebutuhan funggsional

Transformasi Gubahan Massa

1	Massa Ex-Bank BHS	2	Pengembangan unit Fasilitas Pendukung	3	Pengembangan unit inti pameran	4	Pengembangan unit counter
							
5	pengembangan unit sirkulasi vertikal	6	pengembangan unit mini market	7	pengembangan unit galeri pulsa	8	Situasi Massa
		