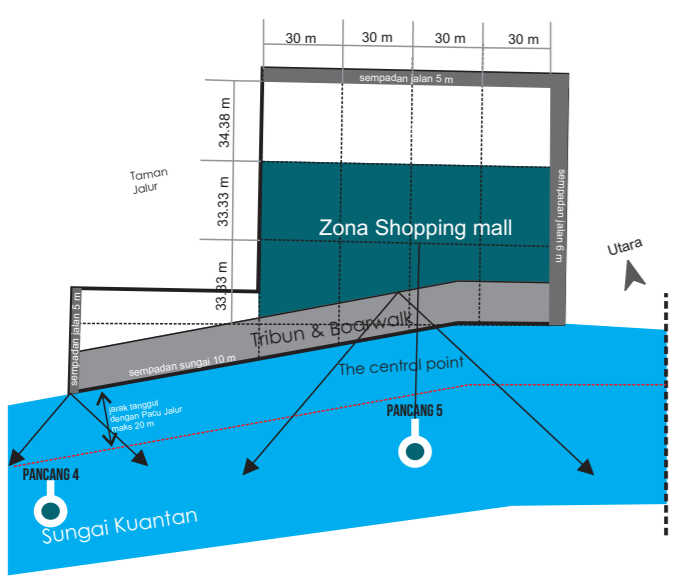


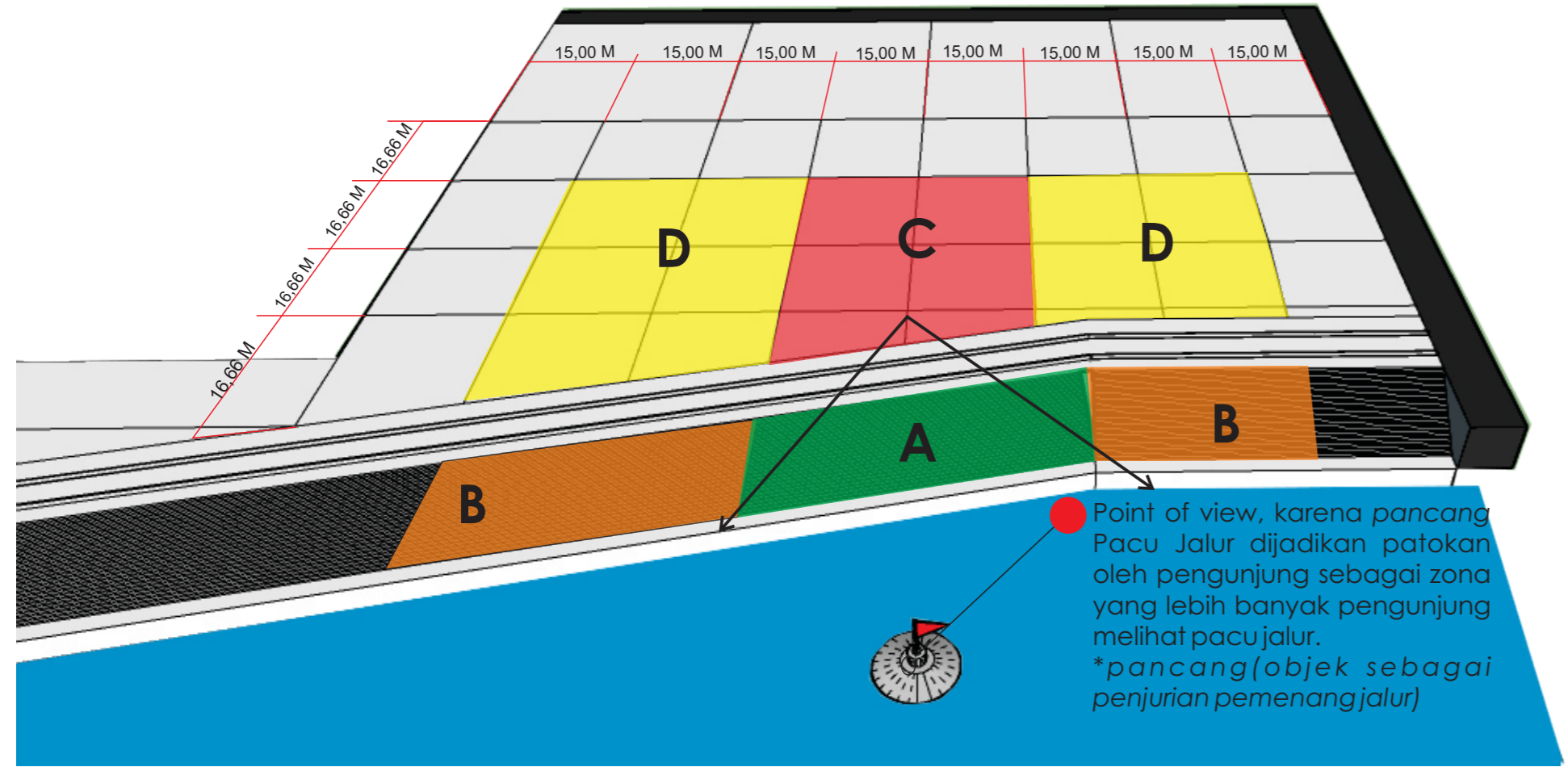
# ANALISIS FRAME AREA

## ANALISIS ZONA HORIZONTAL UNTUK MENENTUKAN FRAME AREA



Urutan Frame Area:

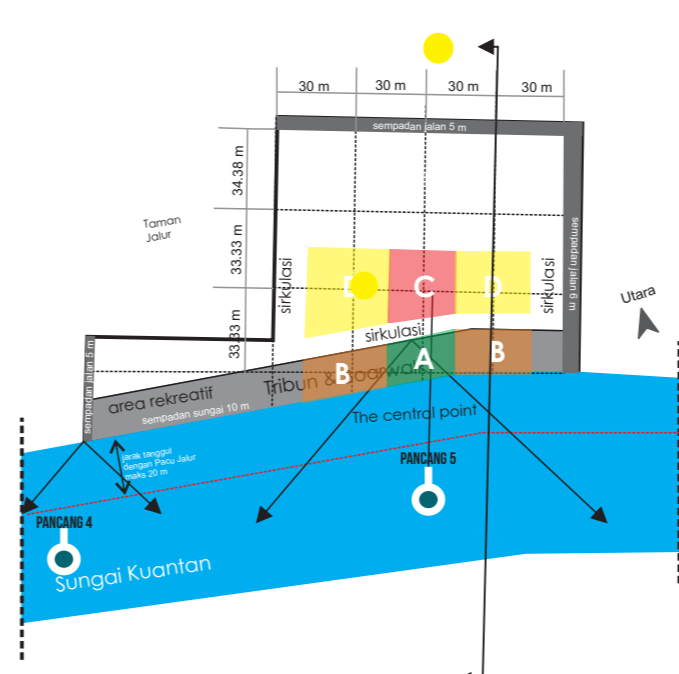
- A** : Zona Paling strategis, berada dekat dengan pancang, dekat dengan air, dan dapat melihat lebih jelas saat Pacu Jalur diadakan sehingga bisa melihat lebih detail pemenang Pacu Jalur
- B** : Zona yang dekat dengan air tetapi tidak tegak lurus dengan pancang, namun masih bisa merasakan euforia Pacu jalur dari dekat
- C** : Zona yang berada sedikit diatas, tegak lurus dengan pancang, walaupun agak jauh dari air tetapi bisa menikmati Pacu jalur dengan view yang lebih luas
- D** : Zona yang berada sedikit diatas, tidak tegak lurus dengan pancang, tetapi bisa menikmati view lebih luas



Point of view, karena pancang Pacu Jalur dijadikan patokan oleh pengunjung sebagai zona yang lebih banyak pengunjung melihat pacu jalur. \*pancang (objek sebagai penjurian pemenang jalur)

# ANALISIS VISUAL (ZONA B-D)

## ANALISIS ZONA VERTICAL UNTUK MENENTUKAN FRAME AREA

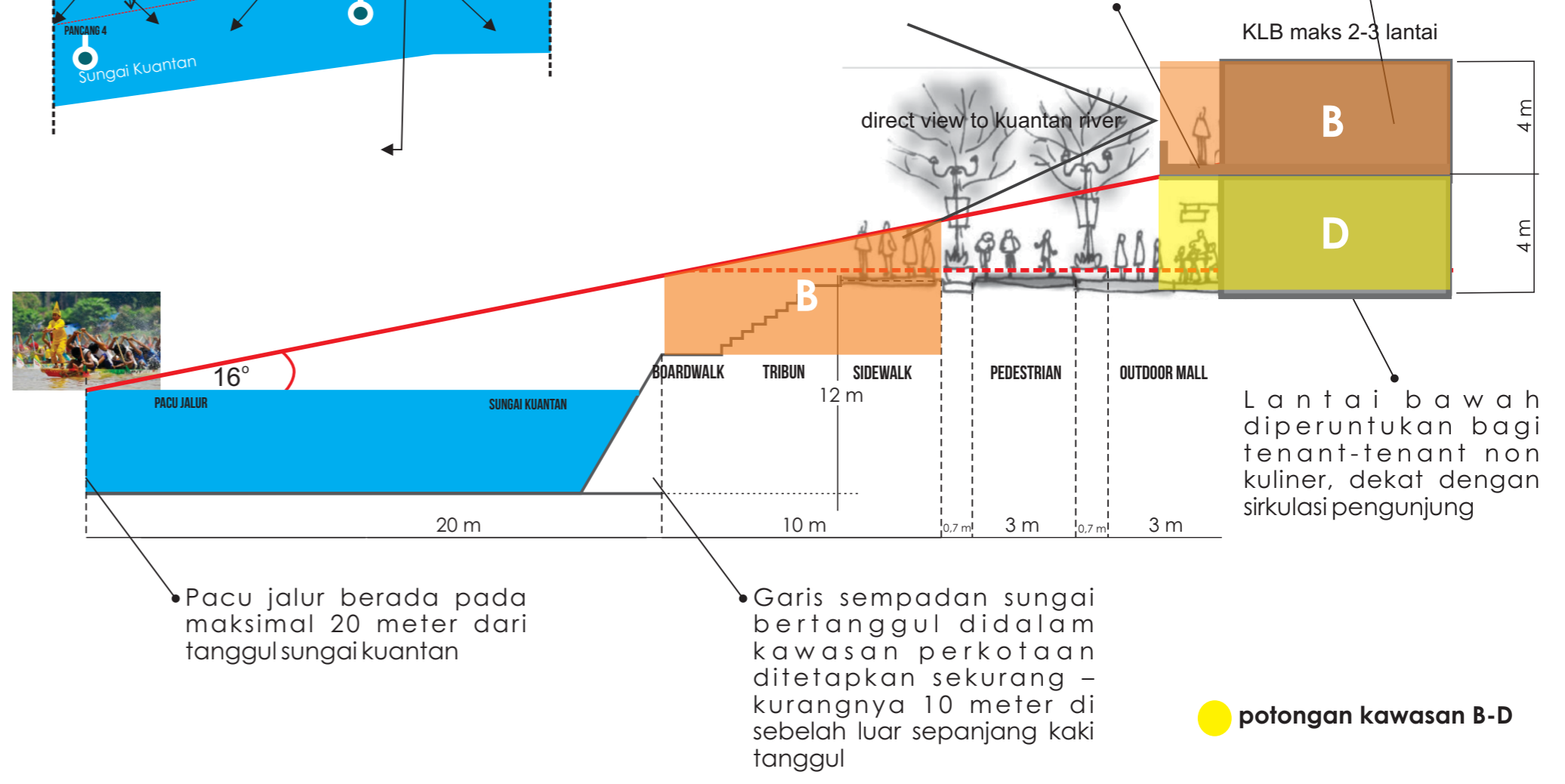


Urutan Frame Area Zona B-D:

- B** : Zona terstrategis di area ini, berada di lantai atas, tidak tegak lurus dengan pancang, tetapi bisa menikmati Pacu jalur dengan area view yang lebih luas
- D** : Zona yang berada sedikit jauh dari sungai, tidak tegak lurus dengan pancang, tetapi masih bisa menikmati visual kearah sungai

koridor berada di luar bangunan sehingga adanya gerakan berjalan, berhenti sejenak, berhenti lama, gerakan istirahat, dan gerakan menikmati view sekeliling

Lantai atas diperuntukan bagi tenant-tenant kuliner, sehingga juga bisa menikmati view dari atas



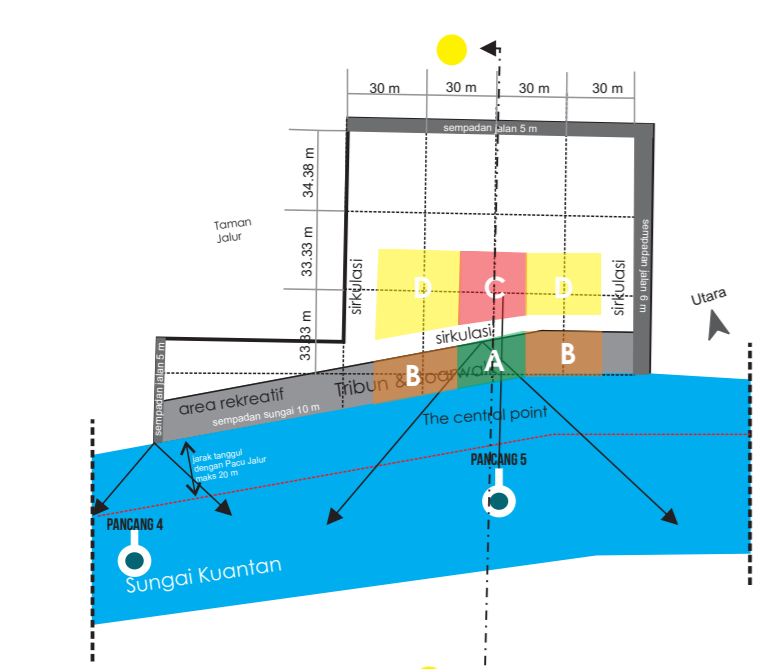
Pacu jalur berada pada maksimal 20 meter dari tanggul sungai kuantan

Garis sempadan sungai bertanggul didalam kawasan perkotaan ditetapkan sekurang-kurangnya 10 meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul

potongan kawasan B-D

# ANALISIS VISUAL (ZONA A-C)

## ANALISIS ZONA VERTICAL UNTUK MENENTUKAN FRAME AREA

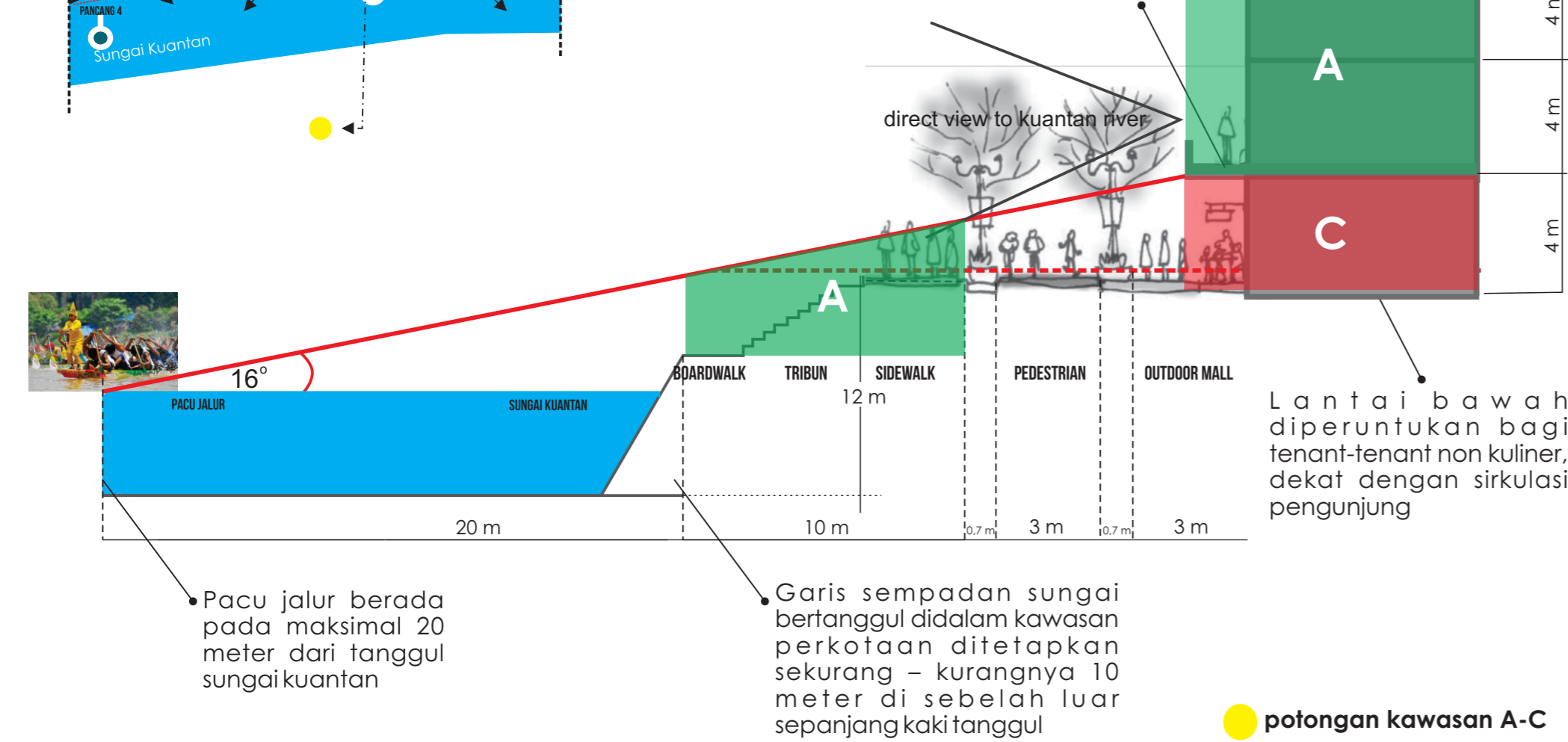


Urutan Frame Area Zona A-C:

- A** : Zona paling strategis, berada di lantai atas, tegak lurus dengan pancang, sehingga bisa menikmati view dengan area yang sangat luas
- C** : Zona yang berada sedikit jauh dari sungai, tegak lurus dengan pancang, tetapi masih bisa menikmati visual kearah sungai

koridor berada di luar bangunan sehingga adanya gerakan berjalan, berhenti sejenak, berhenti lama, gerakan istirahat, dan gerakan

Zona paling strategis, memaksimalkan jumlah lantai

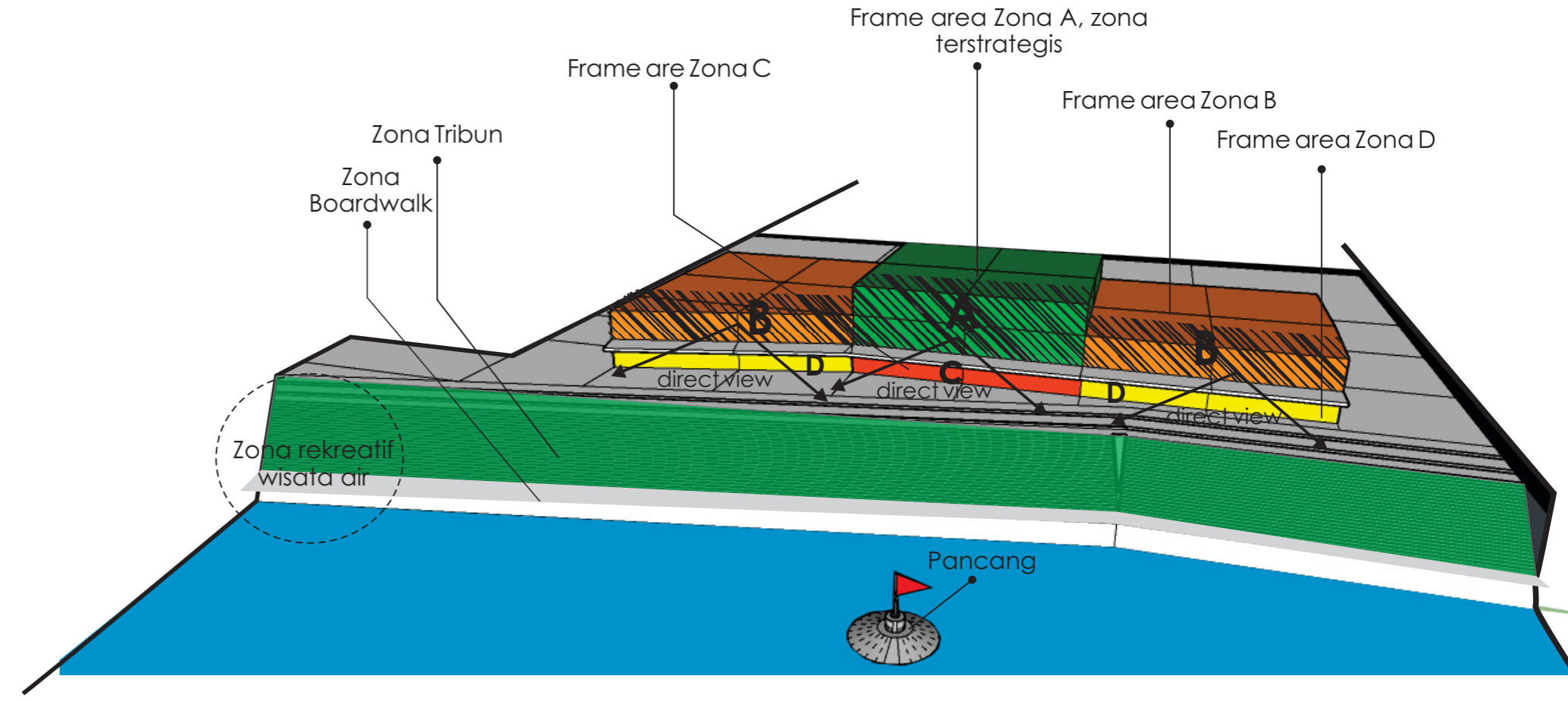


Pacu jalur berada pada maksimal 20 meter dari tanggul sungai kuantan

Garis sempadan sungai bertanggul didalam kawasan perkotaan ditetapkan sekurang-kurangnya 10 meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul

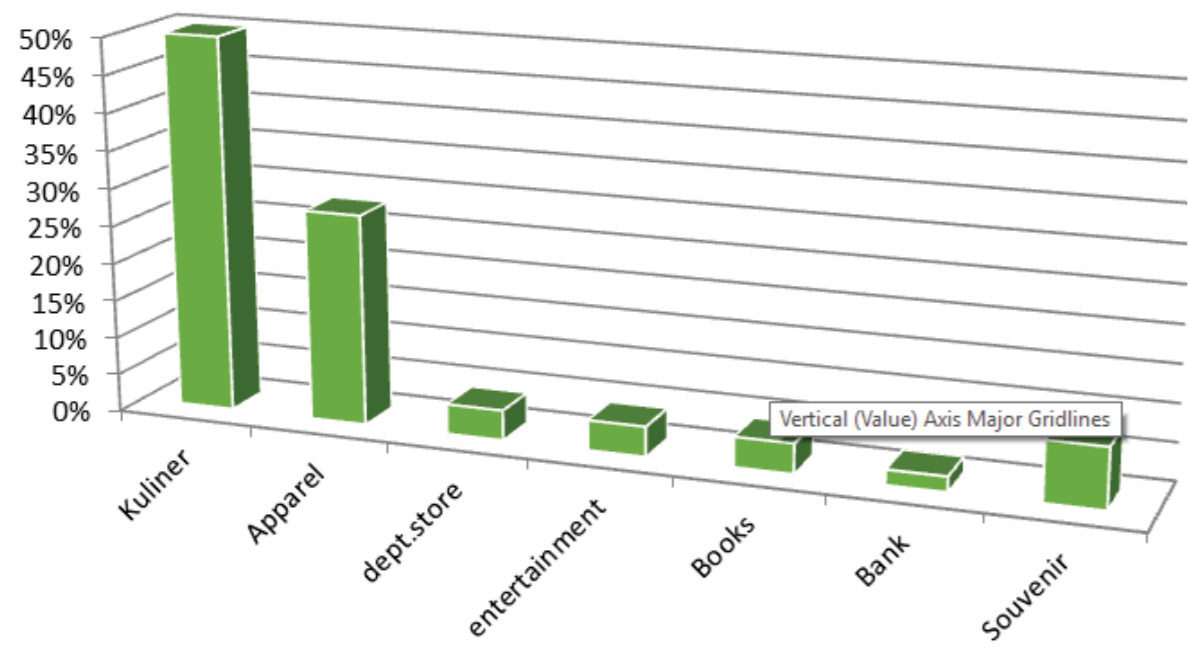
potongan kawasan A-C

# KESIMPULAN FRAM AREA



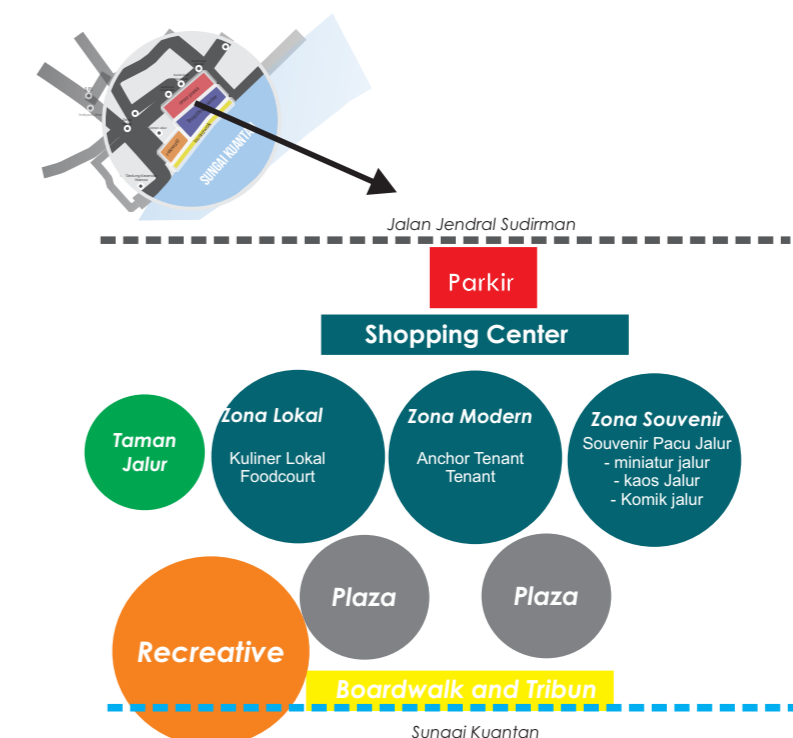
1. Frame area terstrategis berada pada Zona A lantai yang lebih tinggi karena tegak lurus menghadap ke arah pancang dan area visual lebih luas ketika berada dielevasi yang lebih tinggi. Zona ini diperuntukan bagi tenant-tenant kuliner/food/coffeshop sehingga bisa menikmati santapan sambil melihat pacu jalur atau view sekitar.
2. Frame area B, walaupun tidak tegak lurus menghadap ke arah pancang, tapi berada di elevasi yang lebih tinggi sehingga bisa menikmati view pacu jalur dan sungai. Zona ini diperuntukan bagi tenant-tenant kuliner/food/coffeshop.
3. Frame area C, Zona yang kurang maksimal untuk melihat view ke sekitar karena berada di elevasi yang rendah, akan tetapi dekat dengan sirkulasi dan area rekreatif dan tegak lurus menghadap kearah pancang. Sehingga zona ini diperuntukan bagi tenant-tenant non-kuliner seperti fashion, barang elektronik, dan coffeshop.
4. Frame area D, Zona yang kurang maksimal melihat view ke sekitar karena berada di elevasi rendah, tidak tegak lurus terhadap pancang, akan tetapi dekat dengan sirkulasi dan area rekreatif. zona ini diperuntukan bagi tenant-tenant non-kuliner seperti menjual souvenir Pacu Jalur.

# KONSEP BUSSINES PLAN



Konsep K-Walk Shopping center didominasi Anchor tenant Kuliner (50%), karena kuliner sangat prospek dengan visual dan bisnis, sehingga konsumen akan berlama-lama menikmati view sambil menyantap makanan. Anchor tenant Apparel (28%) yang mengisi frame area C dan D di lantai dasar, saat pengunjung berjalan sambil melihat/membeli pakaian, mereka akan merasakan haus/lapar, akhirnya mereka akan menuju ke area Kuliner. Anchor Tenant lain: Dept Store (4%); Entertainment (4%); Books (4%); ATM (2%); Souvenir (8%).

# KONSEP PROGRAM RUANG



Bangunan K-Walk Shopping Center yang merupakan bangunan komersial mempertimbangkan 2 aspek perancangan dan peletakan retail yaitu pertimbangan visual dan pertimbangan akses(dekat sirkulasi). Dengan pertimbangan tersebut dihasilkan program ruang yang maksimal secara visual dan secara akses.

Pembagian per kategori	Sub Ruang	Jenis dapur	Tenant	Persyaratan Ruang		
				Frame Area	View	Koridor
Kuliner	Modern	Dapur basa	J.co	A/B	++	++
		Dapur basa	Starbucks	A/B	++	++
		Dapur basa	KFC	A/B	++	++
		Dapur basa	Solaria	A/B	++	++
		Dapur basa	Pizza Hut	A/B	++	++
		Dapur basa	Papper Lunch	A/B	++	++
		Dapur kering	Kebab	B	++	++
		Dapur kering	D Crepes	B	++	++
		Dapur kering	Dunkin Donate	A/B	++	++
		Dapur kering	Parsley	A/B	++	++
	Dapur kering	BreadTalk	A/B	++	++	
	Lokal	Dapur basa	Restaurant & Speciality Food (ikan nila, ikan patin, ikan lele)	A	++	++
		Dapur basa	Sate Ajo	A/B	++	++
		Dapur basa	Kodai Opung	A/B	++	++
		Dapur basa	Bakso Yaya	A/B	++	++
		Dapur basa	RM Mak Itam	A/B	++	++
		Dapur kering	Foodcourt Balcony	A/B	++	++
		Dapur kering	Foodcourt Balcony	A/B	++	++
Dapur kering		Foodcourt Balcony	A/B	++	++	

Kategori	Brand	Zona	View	Akses	Lantai
Kuliner	Adidas	D	-	++	Non Kuliner (Apprel)
	Nike	D	-	++	
	Puma	D	-	++	
	BodyPack	D	-	++	
	Polo	D	-	++	
	Exective	D	-	++	
	Timberland	D	-	++	
	Quicksilver	D	-	++	
	Hurley	D	-	++	
	Vans	D	-	++	
	Levis	D	-	++	
	Wrangler	D	-	++	
	Lois	D	-	++	
	Pull & Bear	D	-	++	
	Converse	D	-	++	
Resto Lokal	NICE distro	C/D	-	++	Plaza
	Mitra Collection	C/D	-	++	
	Indi Cloth	C/D	-	++	
	Indi Cloth	C/D	-	++	

Department	Modern	Matahari	C/D	View	Rating
Department Store	Modern		C/D	-	++
Entertainment	-		Kids games	B	+
Eelectronics	-		Apple	B/C/D	-
			Samsung	B/C/D	-
			Oppo	B/C/D	-
			Xiomi	B/C/D	-
			Canon	B/C/D	-
Books	-	Dapur Kering	Books + Cafe	A/B	+
ATM	-		Mandiri	D	-
			BRI	D	-
			BNI	D	-
			BCA	D	-
Others	-		Souvenir Pacu jalur	D	+
			Souvenir Pacu jalur	D	+
			Souvenir Pacu jalur	D	+

