

TUGAS AKHIR

FASILITAS KOMERSIAL TERPADU
DI AREA PASAR BAWAH PEKANBARU

PENCIPTAAN SIRKULASI YANG REKREATIF DAN INTEGRATIF
MELALUI PENGOLAHAN RUANG DALAM DAN RUANG LUAR



Disusun Oleh :

R E P I

NO MHS : 9.4.3.4.0.0.3.0

NIRM : 9400510113116120030

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1999**

TUGAS AKHIR

FASILITAS KOMERSIAL TERPADU
DI AREA PASAR BAWAH PEKANBARU

PENCIPTAAN SIRKULASI YANG REKREATIF DAN INTEGRATIF
MELALUI PENGOLAHAN RUANG DALAM DAN RUANG LUAR

Diajukan untuk melengkapi sebagai prasyarat
dalam rangka memperoleh derajat sarjana
srata S1 pada Jurusan Arsitektur
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Islam Indonesia

Disusun Oleh :

R E P I

NO MHS : 9.4.3.4.0.0.3.0

NIRM : 9400510113116120030

JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
1999

LEMBAR PENGESAHAN

TUGAS AKHIR

FASILITAS KOMERSIAL TERPADU DI AREA PASAR BAWAH PEKANBARU

PENCIPTAAN SIRKULASI YANG REKREATIF DAN INTEGRATIF
MELALUI PENGOLAHAN RUANG DALAM DAN RUANG LUAR

Disusun Oleh :

R E P I

NO MHS : 9.4.3.4.0.0.3.0

NIRM : 9400510113116120030

Telah diperiksa dan disetujui oleh
Tanggal, Juli 1999


Ir. A. Saifullah, Mj. Msi

Dosen Pembimbing I


Ir. Hastuti Saptorini, MA

Dosen Pembimbing II



Mengetahui


Ir. H. Munichy B. Edress, M arch

Ketua jurusan Arsitektur UII

ABSTRAKSI

Pasar bawah merupakan sebuah tempat perbelanjaan yang dikelola dan dimiliki oleh Pemerintah Daerah tingkat II Pekanbaru. Berdasarkan hirarki pelayanan perdagangan, pasar ini diperuntukkan melayani dalam kota dan regional. Di sisi lain semakin kompleksnya kegiatan di Pasar Bawah ini, menyebabkan hampir seluruh area pasar digunakan untuk berdagang. Hal ini berdampak pada kurang tertatanya bangunan pasar. Begitu juga dengan kondisi jalan yang sering macet, sebagai akibat kurangnya area parkir dikawasan tersebut.

Bangunan ini merupakan bangunan satu lantai yang terdiri atas kios, los dan pedagang kaki lima. Jenis bangunan diperkirakan 60% semi permanen dan 40% permanen. Sedangkan jumlah pedagang tiap tahunnya terdapat peningkatan baik berupa pedagang tetap maupun pedagang tidak tetap. Dengan terlihat adanya pedagang dengan barang dagangan yang berupa kebutuhan sekunder, hampir menempati sebahagian ruang pasar yang mana pedagang kebutuhan primer terlihat terdesak hingga keluar pasar. Jalur pergerakan konsumen Pasar Bawah merupakan lintasan linier mengikuti bentuk bangunan dari kios dan los.

Penataan ruang dalam agar tidak padat dan sesak diperlukan pengembangan bangunan secara vertikal. Sedangkan ruang luar, terutama parkir kendaraan yang membutuhkan area parkir berjumlah sekitar 4950 kendaraan per harinya diwadahi dengan gedung parkir. Pelaku kegiatan fasilitas komersial terpadu ini memiliki pola sirkulasi kegiatan yang berbeda-beda. Ruang sirkulasi dapat dikembangkan berdasarkan lebar badan manusia, barang dagangan dan kegiatan yang terjadi dan lain-lain. Berdasarkan kegiatan yang ada dengan memiliki karakteristik berbeda pula, maka perlu adanya penggabungan kegiatan tersebut dengan pengolahan sirkulasi main integritas maupun sub integritas. Selain itu untuk kebutuhan rekreasi pada fasilitas ini, perlu adanya pengolahan sirkulasi rekreatif berupa variasi suasana dan variasi kegiatan. Variasi suasana dilakukan dengan penciptaan taman terbuka baik didalam maupun diluar ruang, yang dilengkapi tempat-tempat duduk, taman, kolam dan lain-lain yang dapat menghilangkan rasa jenuh atau bosan. Sedangkan variasi kegiatan dengan menyediakan fasilitas istirahat dititik lelah berupa fasilitas makan, minum, menonton dan sebagainya.

Konsep yang dicantumkan untuk mengantisipasi fenomena tersebut adalah dengan mempertimbangkan titik lelah manusia berjalan sekitar 200-300 meter, maka perlu disediakan kegiatan istirahat pada bangunan fasilitas komersial terpadu. Dalam penciptaan sirkulasi yang rekreatif dengan memperhatikan kinematika gerak yakni orang berjalan-jalan, berhenti sejenak, berhenti lama, istirahat dan menikmati view sekeliling. Begitu juga dengan penciptaan sirkulasi yang integratif pada tempat-tempat kegiatan ini akan dapat memberikan orientasi dalam bangunan baik berupa ruang terbuka berupa plaza dan ruang bersama, dengan unsur alamiah yang terkait dengan vegetasi, air dan lain-lain. Penggabungan kegiatan-kegiatan yang ada berupa kegiatan perbelanjaan, rekreasi dan gedung parkir dapat dikembangkan dengan pola sirkulasi linier memusat dengan variasi yang tidak monoton. Hal ini diharapkan mampu menjadi generator yang kuat untuk menumbuhkan fungsi kegiatan lainnya di sekitar area Pasar Bawah.

KATA PENGANTAR

Assalaamu'alaikum Wr.Wb.

Puji Syukur kami panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya, sehingga selesainya tugas akhir ini.

Laporan Tugas Akhir ini merupakan konsep perencanaan dan perancangan yang menjadi pedoman dan landasan didalam perancangan fisiknya, diajukan dalam rangka memenuhi persyaratan kurikuler untuk mencapai gelar keserjanaan pada jurusan Teknik Arsitektur Universitas Islam Indonesia. Adapun judul yang kami ambil adalah:

**FASILITAS KOMERSIAL TERPADU DIAREA PASAR BAWAH PEKANBARU
pendekatan pada
Penciptaan Sirkulasi yang Rekreatif dan Integratif
Melalui Pengolahan Ruang Dalam dan Ruang Luar**

Selama menyusun laporan Tugas Akhir ini, kami banyak mendapatkan bantuan dan dorongan secara moril, sehingga laporan ini dapat selesai tepat pada waktunya. Untuk itu, Pada kesempatan ini pula kami ingin mengatitkan ucapan tulus ikhlas dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ir. Widodo, MSCE, Ph.D, Selaku Dekan FTSP – Ull
2. Ir. H. Munichy B.E, M. Arch, Selaku Ketua Jurusan Teknik Arsitektur, Ull
3. Ir, A. Saifullah, MJ. Msi, Selaku Dosen Pembimbing Utama.
4. Ir. Hastuti Saptorini, MA, Selaku Dosen Pembimbing Pembantu.
5. Ir. Ilya Fajar Maharika, MA, Selaku Koordinator TGA, Jurusan Teknik Arsitektur, FTSP, Ull.
6. Ir. H. Zulkifli Saleh, Kepala Dinas Pekerjaan Umum Pekanbaru.
7. Ir. Teguh Indarmaja MSC, Kepala Seksi Perencanaan Cipta Karya.
8. Semua Instansi terkait yang memberikan data-data untuk Tugas Akhir ini.
9. Ayah, ibu, kakak-kakak dan adikku, makcik dan pakcik tercinta atas do'a restu yang diberikan demi kelancaran Tugas Akhir ini.
10. Lusiana, Besti, Budi dan kak Bambang, di Pekanbaru, terimakasih atas semuanya.
11. Mas Aji, Midah, Susi, Yayak, Aziz, Sunarto terimakasih atas semuanya.
12. Teman-teman seperjuangan Ipung, windu, imam terimakasih atas semuanya.

13. Teman-teman Arsitektur-Ull angkatan '94 dan alumni Arsitek-Ull, Kak Rudi, kak wiwik dan kak Aina terima kasih atas semuanya
14. Serta seluruh pihak yang terkait secara moril-materiil telah membantu terselesainya penulisan ini.

Kami menyadari bahwa laporan ini belum sempurna, namun kami berharap agar laporan ini menjadi tambahan koleksi bacaan rekan-rekan mahasiswa. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penyusun harapkan.

Semoga amal kebaikan, bantuan serta saran yang kami terima dapat balasan dan hidayah dari Allah SWT. Amin.

Wabillahi taufik Wal hidayah
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, Mei 1999
Penyusun

REPI
94 340 030

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSEMBAHAN	iii
ABSTRAKSI	iv
PRAKATA	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR TABEL	xvii
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1. Batasan Pengertian Judul	1
1.2. Latar Belakang	2
1.3. Permasalahan	7
1.4. Tujuan Pembahasan	7
1.5. Sasaran Pembahasan	8
1.6. Lingkup Pembahasan	8
1.7. Metode Pembahasan	9
1.8. Sistematika Penulisan	10
1.9. Keaslian Penulisan	11
1.10. Pola Pikir	13
BAB II TINJAUAN TEORITIS DAN FAKTUAL FASILITAS KOMERSIAL TERPADU	
2.1. Tinjauan Teoritis Fasilitas Komersial Terpadu	
2.1.1. Pengertian Fasilitas Komersial	14
2.1.2. Jenis Kegiatan Komersial	14
2.2. Tinjauan Umum Pusat Perbelanjaan	14
2.2.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan	14
2.2.2. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan	15
2.2.3. Sistem Pelayanan Dalam Pusat Perbelanjaan	17
	vii

2.2.4. Materi yang Diperdagangkan	17
2.3. Pelaku dan Kegiatan Pusat Perbelanjaan	18
2.3.1. Pelaku Kegiatan	18
2.3.2. Jenis Kegiatan	19
2.3.3. Pola Kegiatan	19
2.3.4. Sifat Kegiatan	20
2.4. Tinjauan Fasilitas Rekreasi pada Pusat Perbelanjaan	
2.4.1. Pengertian Umum Rekreasi dan Area Rekreasi	20
2.4.2. Klasifikasi Kegiatan Rekreasi	21
2.5. Tinjauan Umum Gedung Parkir	
2.5.1. Pengertian Umum Gedung Parkir	22
2.5.2. Jenis Tempat Parkir	22
2.5.3. Penataan Gedung Parkir	22
2.5.4. Pola Pengaturan Parkir	22
2.6. Pola Sirkulasi	23
2.7. Tinjauan Sirkulasi Kreatif	23
2.7.1. Pengertian	23
2.7.2. Tuntutan Kegiatan Rekreasi	24
2.7.3. Penerapan Rekreasi pada Sirkulasi	24
2.8. Tinjauan Sirkulasi Integratif	
2.8.1. Pengertian Sirkulasi Integratif	25
2.8.2. Tuntutan Penyatuan Kegiatan	25
2.8.3. Penerapan Penyatuan Kegiatan	26
2.9. Tinjauan kondisi Perdagangan di Pekanbaru	
2.9.1. Kondisi Umum	26
2.9.2. Kondisi Khusus Perdagangan	27
2.9.3. Kondisi Perdagangan di kawasan Pasar Bawah	28
2.9.4. Fasilitas Rekreasi di Kawasan Pasar Bawah	35
2.10 Tinjauan Fasilitas Komersial Terpadu Terhadap Pembanding Faktual	
2.10.1. Plaza Senayan	35
2.10.2. Blok M Mall	37
2.10.3. Slipi Jaya Plaza	39

**BAB III. ANALISIS dan PENDEKATAN KONSEP UNTUK SIRKULASI
REKREATIF dan INTEGRATIF MELALUI PENGOLAHAN RUANG
DALAM dan RUANG LUAR**

3.1. Lokasi	42
3.2. Analisis Site	43
3.2.1. Pemintakataan pada Site	43
3.2.2. Analisa Sirkulasi Sekitar Site	44
3.2.3. Analisa Sirkulasi Di dalam Site	45
3.2.4. Kaitan Site dengan Kawasan Sekitarnya	46
3.2.5. Tata Ruang dan Strategi Penataan Di dalam Site	46
3.3. Analisa Kegiatan Fasilitas Perbelanjaan	
3.3.1. Analisa Pelaku dan Kegiatan fasilitas Belanja	47
3.3.2. Analisa Pola Sirkulasi Kegiatan Perilaku	48
3.3.3. Analisa Hubungan Ruang	50
3.3.4. Analisa Organisasi Ruang	53
3.3.5. Kebutuhan Ruang Kegiatan Perbelanjaan	54
3.3.6. Besaran Ruang Kegiatan	56
3.4. Analisa Kebutuhan Fasilitas Perbelanjaan	56
3.4.1. Analisis Klasifikasi Pusat	56
3.4.2. Analisa Materi yang di Perdagangan	57
3.4.3. Analisis Sistem Pelayanan Dalam Pusat Perbelanjaan	58
3.5. Analisis Kegiatan Fasilitas Rekreasi	59
3.5.1. Analisa Pelaku dan Kegiatan fasilitas Rekreasi	59
3.5.2. Analisa Pola Sirkulasi Kegiatan Perilaku	60
3.5.3. Analisa Hubungan Ruang	61
3.5.4. Analisa Organisasi Ruang	64
3.5.5. Kebutuhan Ruang Kegiatan rekreasi	64
3.5.6. Besaran Ruang Kegiatan	65
3.6 Analisa Kebutuhan Fasilitas Rekreasi	65
3.7. Analisis Kegiatan Fasilitas Gedung Parkir	66
3.7.1. Pola Sirkulasi Kegiatan Perilaku	66
3.7.2. Hubungan Ruang	66
3.7.3. Organisasi Ruang	66

3.7.4. Kebutuhan Ruang Fasilitas Gedung Parkir	67
3.7.5. Besaran Ruang Kegiatan	67
3.8. Analisa Kebutuhan Gedung Parkir	68
3.8.1. Sirkulasi Kendaraan	68
3.9. Analisa Penggabungan Kegiatan Fasilitas Komersial Terpadu	69
3.9.1. Faktor Yang Mempengaruhi Fasilitas Belanja, Rekreasi dan Gedung Parkir	70
3.9.2. Analisa Penggabungan Ruang Belanja, Rekreasi dan Gedung Parkir	70
3.10. Analisis Kebutuhan Sirkulasi yang Kreatif pada Fasilitas Komersial Terpadu	72
3.11. Analisis kebutuhan Sirkulasi yang Integratif pada Fasilitas Komersial Terpadu	73
3.12. Analisa Penataan Ruang Dalam	76
3.12.1. Sirkulasi Ruang Dalam	76
3.12.2. Kualitas Ruang Dalam	79
3.13. Analisa Penataan Ruang Luar	80
3.14. Analisa Penampilan Bangunan	82
3.15. Analisa Gubahan Massa	82
3.16. Analisa Orientasi Bangunan	84
3.17. Analisa Persyaratan Sistem Pencahayaan dan Penghawaan Ruang	84
3.17.1. Analisa Sistem Pencahayaan	84
3.17.2. Analisa Sistem Penghawaan	86
3.18. Analisa Sistem Utilitas Bangunan	87
3.19. Analisa Sistem Struktur	90

BAB IV . KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. Konsep Dasar Perencanaan Site	91
4.1.1. Pencapaian ke Site	91
4.1.2. konsep Pemintakataan site	91
4.1.2. Sirkulasi Site	92
4.2. Konsep Dasar Program Ruang Fasilitas Perbelanjaan	92
4.2.1. Kebutuhan Ruang	92
4.2.2. pengelompokan Ruang	93
4.2.3. Konsep Besaran Ruang	93

4.3. Konsep Dasar Program Ruang Fasilitas Rekreasi	93
4.3.1. Kebutuhan Ruang	93
4.3.2. Pengelompokan Ruang	94
4.3.3. Besaran Ruang	94
4.4. Konsep Dasar Program Ruang Fasilitas Gedung Parkir	94
4.4.1. Kebutuhan Ruang	94
4.4.2. Besaran Ruang	95
4.5. Konsep Dasar Program Ruang Kegiatan Pengelola dan Service	95
4.5.1. Kebutuhan Ruang	95
4.5.2. Besaran Ruang	95
4.6. Konsep Dasar Hubungan Ruang Dalam Bangunan	96
4.7. Konsep Dasar Organisasi Ruang Dalam Bangunan	96
4.8. Konsep Dasar Penggabungan Ruang Belanja, Rekrasi dan Gedung Parkir	97
4.9. Konsep Dasar Sirkulasi yang Kreatif	97
4.10. Konsep Dasar Sirkulasi yang Integratif	98
4.11. Konsep Dasar Penataan Ruang Dalam	99
4.11.1. Konsep Sirkulasi Ruang Dalam yang Kreatif	100
4.11.2. Konsep Sirkulasi Ruang Dalam yang Integratif	101
4.11.3. Konsep Kualitas Ruang Dalam	103
4.12. Konsep Dasar Penataan Ruang Luar	104
4.13. Konsep Dasar Bangunan	105
4.13.1. Konsep Penampilan Bangunan	105
4.13.2. Gubahan Massa	105
4.13.3. Orientasi Bangunan	106
4.14. Konsep Dasar Pencahayaan dan Penghawaan Ruang	106
4.14.1. Konsep Sistem Pencahayaan	106
4.14.2. Konsep Sistem Penghawaan	108
4.15. Konsep Dasar Sistem Utilitas Bangunan	109
4.16. Konsep Dasar Sistem Struktur	111
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1. Peta sarana yang membutuhkan area parkir	L18
Gambar 1.2. Peta titik kemacetan Pasar Bawah	L19
Gambar 1.3. Foto kondisi Pasar Bawah	L20
Gambar 2.1. Pola pengaturan parkir	L21
Gambar 2.2. Sistem pergerakan yang rekreatif	24
Gambar 2.3. Sistem pergerakan	24
Gambar 2.4. Jalan yang menimbulkan pola-pola untuk istirahat dengan gerak didalam ruang	25
Gambar 2.5. Penyatuan dengan karakteristik visual yang berbeda	25
Gambar 2.6. Pencapaian ruang kegiatan	25
Gambar 2.7. Lorong yang melewati ruang	26
Gambar 2.8. Peta karateristik khusus wilayah pengembangan Kodya Pekan Baru	L22
Gambar 2.9. Peta aktifitas di sekitar site	L23
Gambar 2.10. Pola peruangan pasar bawah	L24
Gambar 2.11. Lorong yang digunakan untuk tempat pemajangan barang Dagangan	29
Gambar 2.12. Selasar yang digunakan pedagang kuki lima	29
Gambar 2.13. Kondisi drainase Pasar Bawah	30
Gambar 2.14. Sistem penyajian di Pasar Bawah	32
Gambar 2.15. Sistem sirkulasi di Pasar Bawah	33
Gambar 2.16. Pusat perbelanjaan Plaza Senayan	36
Gambar 2.17. Penciptaan sirkulasi yang rekreatif	36
Gambar 2.18. Skema kontrol zone	37
Gambar 2.19. Bangunan Blok M mall	37
Gambar 2.20. Skema ruang dalam Blok M Mall	38
Gambar 2.21. Pola penggabungan kegiatan ruang dalam Blok M Mall	39

Gambar 2.22. Bangunan Slipi Jaya	39
Gambar 2.23. Denah dan Potongan Slipi Jaya	40
Gambar 2.24. Konsep tata ruang dalam yang berintegrasi	41
Gambar 2.25. Konsep tata ruang dalam yang berintegrasi	41
Gambar 3.1. Peta lokasi fasilitas komersial terpadu	42
Gambar 3.2. Koefisien dasar bangunan, sempadan bangunan, dan ketinggian bangunan	43
Gambar 3.3. Analisa pemintakataan pada site	44
Gambar 3.4. Peta analisa sirkulasi sekitar site	44
Gambar 3.5. Peta analisa sirkulasi di dalam site	45
Gambar 3.6. Analisa kaitan site dengan kawasan di sekitarnya	46
Gambar 3.7. Pola perilaku / kegiatan	L25
Gambar 3.8. Pola sirkulasi kegiatan pedagang eceran dan pedagang kaki lima	49
Gambar 3.9. Pola sirkulasi kegiatan pengunjung	49
Gambar 3.10. Pola sirkulasi kegiatan pengelola	50
Gambar 3.11. Pola sirkulasi kegiatan barang	50
Gambar 3.12. Pola sirkulasi kegiatan kendaraan	50
Gambar 3.13. Skema analisa hubungan ruang pertokoan	50
Gambar 3.14. Skema analisa hubungan ruang kios dan los	51
Gambar 3.15. Skema analisa hubungan ruang departement store	51
Gambar 3.16. Skema analisa hubungan ruang supermarket	52
Gambar 3.17. Skema analisa hubungan ruang pengelola	52
Gambar 3.18. Skema analisa hubungan ruang pelayanan service	53
Gambar 3.19. Pola sirkulasi pada ruang dagang fasilitas perbelanjaan	53
Gambar 3.20. Organisasi ruang perbelanjaan	54
Gambar 3.21. Pengelompokan materi perdagangan secara vertikal	58
Gambar 3.22. Cara penyajian dan pelayanan	59
Gambar 3.23. Pola perilaku/kegiatan	L26
Gambar 3.24. Pola sirkulasi kegiatan rekreasi	61
Gambar 3.25. Skema analisa hubungan ruang bioskop	61

Gambar 3.26. Skema analisa hubungan ruang billiard center	62
Gambar 3.27. Skema analisa hubungan ruang permainan anak	62
Gambar 3.28. Skema analisa hubungan ruang fitness center	63
Gambar 3.29. Skema analisa hubungan ruang promosi barang	63
Gambar 3.30. Skema analisa hubungan ruang restoran dan pjasera	63
Gambar 3.31. Skema analisa orgaisasi ruang rekreasi	64
Gambar 3.32. Pola perilaku / kegiatan	L27
Gambar 3.33. Pola sirkulasi kegiatan kendaraan	66
Gambar 3.34. Skema analisa hubungan ruang promosi barang	67
Gambar 3.35. Skema analisa organisasi ruang gedung parkir	67
Gambar 3.36. Analisa alur sirkulasi pengguna gedung parkir	69
Gambar 3.37. Pola penggabungan kegiatan berdasarkan waktu	71
Gambar 3.38. Peruangan fasilitas perbelanjaan, rekreasi dan gedung parkir	71
Gambar 3.39. Pola sirkulasi yang rekreatif	73
Gambar 3.40. Pola sirkulasi fasilitas perbelanjaan	73
Gambar 3.41. Pola sirkulasi fasilitas rekreasi	73
Gambar 3.42. Pola sirkulasi fasilitas gedung parkir	74
Gambar 3.43. Alternatif penggabungan kegiatan	74
Gambar 3.44. Pola sirkulasi yang rekreatif	77
Gambar 3.45. Pola ruang dalam	78
Gambar 3.46. Penggabungan kegiatan perantai	78
Gambar 3.47. Permintakataan secara vertikal	79
Gambar 3.48. Bentuk dasar ruang dalam dan ornamen	80
Gambar 3.49. Sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan	80
Gambar 3.50. Elemen-elemen ruang luar	81
Gambar 3.51. Pola ruang luar	81
Gambar 3.52. Penampilan bangunan	82
Gambar 3.53. Massa bangunan tunggal	83
Gambar 3.54. Massa bangunan banyak	83
Gambar 3.55. Pencapaian dan orientasi bangunan	84
Gambar 3.56. Sistem pencahayaan alami dalam bangunan	85

Gambar 3.57. Sistem pencahayaan buatan dalam bangunan	85
Gambar 3.58. Sistem pengkondisian udara	87
Gambar 3.59. Skema sistem jaringan air bersih	88
Gambar 3.60. Skema sistem jaringan air kotor dan limbah bangunan	88
Gambar 3.61. Skema sistem sampah	89
Gambar 3.62. Skema sistem jaringan listrik	89
Gambar 3.63. Struktur pondasi, kolom dan balok	90
Gambar 3.64. Struktur atap	90
Gambar 4.1. Konsep pencapai kebangunan	91
Gambar 4.2. Konsep pemintakataan pada site	92
Gambar 4.3. Konsep hubungan tiap-tiap kegiatan	92
Gambar 4.4. Konsep organisasi ruang fasilitas komersial terpadu	96
Gambar 4.5. Konsep penggabungan ruang fasilitas belanja, rekreasi dan gedung parkir	97
Gambar 4.6. Konsep sirkulasi yang rekreatif	97
Gambar 4.7. Konsep pola sirkulasi fasilitas perbelanjaan	98
Gambar 4.8. Konsep pola sirkulasi fasilitas rekreasi	98
Gambar 4.9. Konsep pola sirkulasi gedung parkir	98
Gambar 4.10. Konsep pola sirkulasi integratif	99
Gambar 4.11. Konsep sirkulasi ruang dalam	99
Gambar 4.12. Konsep sirkulasi ruang dalam yang rekreatif	101
Gambar 4.13. Konsep sirkulasi ruang dalam yang integratif	101
Gambar 4.14. Konsep penggabungan kegiatan perantai	102
Gambar 4.15. Konsep pemintakataan secara vertikal	103
Gambar 4.16. Konsep bentuk dasar ruang dalam dan ornamen	103
Gambar 4.17. Konsep ruang luar	104
Gambar 4.18. Konsep elemen-elemen luar	104
Gambar 4.19. Konsep bentuk dan penampilan bangunan	105
Gambar 4.20. Konsep orientasi bangunan	106
Gambar 4.21. Konsep sistem pencahayaan alami dalam bangunan	106
Gambar 4.22. Konsep sistem pencahayaan buatan dalam bangunan	107

Gambar 4.23. Konsep sistem pengkondisian udara	109
Gambar 4.24. Konsep skema sistem jaringan air bersih	109
Gambar 4.25. Konsep skema sistem jaringan air kotor dan limbah bangunan	110
Gambar 4.26. Konsep skema sistem jaringan pembuangan sampah	110
Gambar 4.27. Konsep skema sistem jaringan listrik	111
Gambar 4.28. Konsep struktur pondasi, kolom dan balok	112
Gambar 4.29. Konsep struktur atap	112

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1. Perkembangan jumlah usaha dagang dan jasa kec. Senaplan	L1
Tabel 1.2. Komposisi kios pasar bawah berdasarkan barang / jasa dagang Tahun 1993	L1
Tabel 1.3. Tingkat pelayanan ruang jalan pada beberapa ruas jalan di Pekan Baru tahun 1995-1996	L2
Tabel 2.1. Perkiraan kebutuhan fasilitas perekonomian di Kodya Pekan Baru	L3
Tabel 2.2. Perkiraan jumlah kendaraan yang membutuhkan area parkir	L5
Tabel 2.3. Jumlah dan pertumbuhan pedagang yang menempati los pada Pasar bawah	L5
Tabel 2.4. Jumlah pertambahan pedagang yang menempati los pada	L6
Tabel 2.5. Proyeksi jumlah pedagang pasar bawah sampai dan perkiraan Tahun 2005	L6
Tabel 3.1. Kebutuhan ruang fasilitas perbelanjaan	55
Tabel 3.2. Kebutuhan ruang fasilitas kelompok kegiatan pendukung	55

BAB I PENDAHULUAN

1.1. BATASAN PENGERTIAN JUDUL

Fasilitas Komersial Terpadu:

Sarana – prasarana untuk melakukan kegiatan perniagaan, pembeli atau penjual barang dan jasa.(Winardi, th 1992 ; 205) Kegiatan komersial terpadu terdiri dari kegiatan belanja, rekreasi dan gedung parkir.

Area Pasar Bawah:

Di area Pasar Bawah, yang merupakan kawasan perdagangan yang tertua dikota Pekanbaru, terletak di Kecamatan Senaplan

Penciptaan Sirkulasi yang Rekreatif :

Penciptaan sebuah unsur linier dapat diperlebar tidak hanya untuk menampung lebih banyak lalu lintas, tetapi untuk menciptakan tempat-tempat untuk berhenti sejenak, beristirahat atau menikmati pemandangan.(Francis D.K. Ching, th1985 ; 287) Penciptaan sirkulasi yang rekreatif melalui pengolahan ruang dalam dan ruang luar sebagai suatu aktifitas untuk mendapatkan kesenangan baik fisik maupun mental.

Sirkulasi Integratif :

Unsur linier yang lurus dapat menjadi unsur pembentuk utama untuk penyatu deretan ruang-ruang, yang mana jalan dapat melengkung atau terdiri atas beberapa bagian, memotong jalan lain, mempunyai cabang-cabang. (Francis D.K. Ching, th1985 ; 271) Pengelompokan atau pengorganisasian berdasarkan kedekatan atau kebutuhan satu sama lain.

Pengolahan Ruang Dalam :

Mengolah ruang dibawah atap pada bangunan menggambarkan letak, hubungan, interior dan organisasi ruangnya.

Pengolahan Ruang luar :

Mengolah ruang luar bangunan meliputi ruang-ruang luar berfungsi pokok maupun penunjang yang berupa *land scape*, *prasarana traffic*, *foot steep* dan lain-lain

1.2. LATAR BELAKANG

1.2.1. Tinjauan Umum Kotamadya Pekanbaru

A. Pertumbuhan Penduduk

Kotamadya Pekanbaru sebagai ibu kota Propinsi Riau, mengalami pertambahan penduduk yang sangat cepat, pada tahun 1996 menunjukkan angka yang cukup tinggi sebesar 5,70 % setiap tahunnya. (Info kota, 1997 ;1) jiwa, sehingga kota Pekanbaru sebagai salah satu kota besar di Indonesia .

B. Perkembangan Ekonomi

Kotamadya Pekanbaru memiliki perkembangan ekonomi yang lebih tinggi dibandingkan Propinsi Riau, yakni rata-rata 9,33 % pertahun (1983-1989), sedangkan propinsi hanya 7,19 % pertahun. Perkembangan yang cukup tinggi tersebut berupa sektor industri pengolahan, sektor listrik, gas dan air minum. (RUTRK Kotamadya Pekanbaru, 1994-2004; II-18)

C. Perkembangan Perdagangan

Sektor yang menjadi andalan di Kotamadya Pekanbaru adalah sektor perdagangan. Perkembangan perdagangan antar pulau pada tahun 1987-1992, rata-rata kenaikan tiap tahunnya sebesar 98,35 % dan ekspor non migas 37,6 % pertahun. (Rencana pembangunan lima tahun, 1994/1995-1998/1999; 145) Salah satu sektor perdagangan yang memiliki peranan penting di kota Pekanbaru adalah Pasar Bawah, selain sebagai pusat pelayanan perdagangan bagi masyarakat Pekanbaru juga memiliki nilai historis tersendiri dalam perkembangan kota Pekanbaru.

Menurut RUTRK 1991-2015 lokasi kawasan Pasar Bawah berada pada daerah yang diperuntukkan bagi daerah perdagangan dan jasa yang berupa pertokoan, pasar, warung, jasa angkutan dan lain-lain. Perkembangan usaha dagang dan jasa di Kecamatan Senaplan semakin meningkat tiap tahunnya. Mulai dari tahun 1985-1997 angka kenaikan rata-rata untuk golongan usaha besar 12,5 %, usaha menengah 35,8 %, usaha kecil 51,8 %, lihat lampiran tabel 1.1 ; L.1. (RUTRK Pekanbaru, 1991-2015; III-12).

Dengan melihat perkembangan-perkembangan diatas dapat kita tarik kesimpulan bahwa semakin pesatnya pertumbuhan penduduk maka akan diiringi

oleh peningkatan kebutuhan masyarakat, hal ini tentunya akan membuka peluang kerja bagi masyarakat dalam sektor perdagangan dan sarana pendukungnya.

1.2.2. Kondisi dan Prospek Kegiatan Perbelanjaan di Pasar Bawah

Lokasi kawasan Pasar Bawah terletak disebelah utara kota Pekanbaru tepatnya dikecamatan Senaplan. Kecamatan ini memiliki luas wilayah $\pm 6,65 \text{ km}^2$. Sedangkan luas tanah untuk kawasan Pasar Bawah $\pm 7250 \text{ m}^2$ dengan luas bangunan $\pm 3858 \text{ m}^2$, sudah termasuk rencana pelebaran jalan, garis sempadan, dan KDB 70%. (UPTD Pasar Bawah)

Pasar Bawah merupakan sebuah tempat perbelanjaan yang dikelola dan dimiliki oleh Pemerintah Daerah Tingkat II Pekanbaru. Pasar Bawah berdasarkan hirarki pelayanan perdagangan, populasi pelayanannya untuk kota dan regional, yang mana sekarang memiliki 169 petak kios dan 96 los serta 80 orang pedagang kaki lima yang terdaftar (Kantor Dinas Pasar Kodya Pekanbaru, 1993). Presentase berdasarkan jenis barang/ jasa dagangan terdiri dari: dagangan pecah belah/ keramik (26%), kebutuhan pokok utama (15,4%), pedagang kelontong (7,6 %), elektronik (7,2%), alat rumah tangga (6%), Konveksi/ pakaian jadi (6%), rokok (6%), rumah makan/ kedai (4,1%), sepatu dsb (4,1%), barang dan jasa (3,5%), tekstil (2,9%), service (2,9%), obat-obatan (2,9%), perhiasan (2,4%), penjahit pakaian (1,7%), alat tulis (1,2%) lihat lampiran tabel 1.2 ; L.1. (UPTD Pasar Bawah)

A. Fasilitas Perbelanjaan dan Rekreasi

Pasar Bawah merupakan pasar yang tertua di Pekanbaru. Pasar tersebut dikenal orang keberadaannya, karena murahnya harga-harga barang yang dijual, dibandingkan pasar-pasar lainnya. Sistem penjualan berupa penjualan eceran dengan bermacam-macam barang dan produk. Produk dalam negeri berupa kebutuhan pokok, pakaian, sepatu, alat rumah tangga, dan lain-lain, sedangkan produk luar negeri berupa keramik, elektronik, perlengkapan rumah tangga (barang baru dan bekas) dan sebagainya. Khusus produk luar pembeli dapat memilih barang yang baru atau barang bekas, yang biasanya berupa barang elektronik dan perlengkapan rumah tangga.

TUGAS AKHIR

Berdasarkan presentase jenis dagangan yang ada di Pasar Bawah, lebih dominan berupa dagangan keramik, yang merupakan produk andalan serta daya tarik bagi wisatawan dalam negeri maupun wisatawan manca negara. Adapun potensi yang dimiliki kawasan dan Pasar Bawah adalah:

a. Unsur perdagangan/ bisnis

Sebagai suatu tempat perbelanjaan yang terletak dekat dengan pelabuhan, serta jenis barang dagangan yang tidak terdapat dipasar lainnya dikota Pekanbaru.

b. Unsur rekreasi

Fasilitas rekreasi yang ada disekitar kawasan dan Pasar Bawah sudah semakin berkembang berupa video game dan bilyard. Unsur rekreasi lainnya, pengunjung dapat menyaksikan barang-barang yang disajikan terutama sekali jenis barang dagangan berupa keramik, pecah belah, elektronik dan lain-lain. Bila berada didalamnya merupakan hiburan tersendiri

Semangkin berkembang fasilitas rekreasi yang ada di kawasan dan Pasar Bawah maka hal ini menjadi dasar untuk merencanakan sarana rekreasi bagi pengunjung. Kegiatan ini biasanya terlepas/ tidak menyatu dengan pusat belanja. Namun dengan demikian kompleksnya kebutuhan masyarakat, maka kegiatan tersebut dapat di padukan dengan kegiatan belanja.

B. Fasilitas Perbelanjaan dan Gedung Parkir

Kendaraan yang lewat atau parkir di Pasar Bawah berupa kendaraan pribadi, dan kendaraan umum berupa oplet, taxi, bajaj, truk, dan sebagainya. Berdasarkan tingkat pelayanan ruang jalan pada beberapa ruas jalan di Pekanbaru tahun 1996, jumlah kendaraan yang lewat di kawasan Pasar Bawah berjumlah ± 2100 kendaraan per hari, sementara kapasitas atau daya tampungnya hanya ± 1260 kendaraan perharinya yang terdiri dari kendaraan roda dua dan kendaraan roda empat, lihat lampiran tabel 1.3 ; L.2. (Dinas PU TK Riau) Sarana penunjang kelengkapan suatu tempat perbelanjaan, Pasar Bawah masih terlihat tertinggal dari pasar yang lainnya, berupa:

a. Kurangnya area parkir

- Kendaraan pengunjung atau pedagang Pasar Bawah berupa kendaraan roda dua dan roda empat hanya parkir dipinggir jalan

TUGAS AKHIR

- Di kawasan Pasar Bawah terdapat fasilitas pelabuhan, terminal transit, gudang, bank, hotel, biro jasa, bengkel serta adanya pertambahan jumlah pedagang yang mulai menyebar di sebelah Barat jalan Kota Baru dan jalan Sago (lihat lampiran gambar 1.1. peta sarana-sarana yang membutuhkan area parkir ; L.18).

Melalui pengamatan kondisi yang ada, kendaraan hanya parkir di depan pertokoan dan sepanjang jalan kawasan Pasar Bawah serta arah Barat jalan Kota Baru. Selain kegiatan perbelanjaan fasilitas pelabuhan sangat mempengaruhi kenaikan jumlah kendaraan yang lewat di area Pasar bawah, yang mana pelabuhan difungsikan untuk angkutan penumpang dan barang. Angkutan barang yang bongkar dan muat di pelabuhan dengan menggunakan truk berjumlah ± 250 kendaraan per hari, dengan rincian jumlah kapal yang bongkar muat perharinya ± 10 kapal, tiap kapal yang berisi barang memerlukan ± 25 truk dengan lama muatannya $\pm 30 - 60$ menit per truk. Kendaraan pribadi berupa mobil berjumlah ± 150 kendaraan per hari, sepeda motor ± 100 kendaraan perhari. (Dinas Bea dan Cukai Pekanbaru)

- a. Tidak adanya fasilitas bagi pejalan kaki berupa trotoar

Kendaraan yang parkir disepanjang jalan kawasan Pasar Bawah mengakibatkan sering terjadinya kemacetan lalu lintas. Kemacetan yang sering terjadi pada pagi hari hingga siang hari dan terutama sekali pada hari-hari libur, dengan titik rawan kemacetan pada perempatan jalan Saleh Abbas dengan jalan Kota Baru (lihat lampiran gambar 1.2. peta titik kemacetan di Pasar Bawah ; L.19).

Melihat permasalahan diatas dapat disimpulkan kawasan Pasar Bawah dari kondisi site yang tidak memungkinkan lagi, untuk mengatasi hal tersebut perlu adanya gedung parkir yang mampu mewadahi segala kegiatan di kawasan Pasar Bawah.

Sebagai sarana perbelanjaan tradisional, Pasar Bawah perlu ditingkatkan baik kondisi fisik maupun mutu pelayanan sesuai dengan tuntutan modernisasi, karena keterbatasan lahan, kondisi bangunan yang tidak memadai serta kegiatan yang ada di sekitarnya, hal inilah yang menjadi dasar perlunya fasilitas komersial terpadu berupa tempat belanja, rekreasi dan gedung parkir.

TUGAS AKHIR

C. Perlunya Penciptaan Sirkulasi yang Kreatif dan Integratif melalui Penataan Ruang Dalam dan Ruang Luar pada Fasilitas Komersial Terpadu.

1. Ruang Dalam Area Pasar Bawah

Ruang dalam untuk sirkulasinya berupa lorong atau gang, yang mana lebar gang pada kios penjualan keramik 60 cm, sebahagian ada yang berukuran 1 m namun ditengahnya ada selokan, yang menjadi masalah tidak semua selokan ditutupi sehingga pengguna bangunan perlu hati-hati. Selain itu kebiasaan penjual menata dagangannya didepan kios, karena keterbatasan ruang yang mereka miliki. Lorong yang lebarnya minim akan mengganggu sirkulasi orang baik bagi pengunjung maupun pedagang. Selain itu pengangkutan barang ke dalam pasar sering tidak terjadwal sehingga sering terjadi crossing antara pengangkutan barang dan pengunjung pada jam-jam sibuk

2. Ruang luar Area Pasar Bawah

Ruang luar untuk sirkulasi berupa selasar dengan lebarnya ± 2 meter. Selasar ini dimanfaatkan oleh pedagang kaki lima dan kios-kios yang mengarah keluar bangunan untuk meletakkan barang dagangannya, sehingga mengganggu sirkulasi kegiatan pengunjung dan pengangkutan barang. Salah satu kebiasaan pemilik kios terutama pedagang yang khusus menjual produk luar negeri yang berupa peralatan rumah tangga (barang bekas), biasanya menggelar dagangannya didepan kios untuk dibersihkan terlebih dahulu, misalnya karpet, spring bed dan lain-lain. (lihat gambar 1.3. foto kondisi Pasar Bawah ; L.20) Sehingga menyebabkan terganggunya sirkulasi orang dan kendaraan sepeda motor yang biasa parkir ditempat tersebut.

3. Kebutuhan Penciptaan Sirkulasi yang Kreatif pada Fasilitas Komersial Terpadu

Kondisi Pasar Bawah bila dilihat dari ruang dalam dan ruang luar masih tidak teratur dengan terlihatnya lorong-lorong yang sempit yang memberikan kesan tidak nyaman. Dalam hal ini belum menampakkan sirkulasi yang kreatif.

TUGAS AKHIR

Sebagai fasilitas komersial terpadu selain tempat berbelanja juga sebagai tempat rekreasi dan gedung parkir, pengunjung yang datang ke pusat perbelanjaan semata-mata tidak hanya bertujuan membeli barang, tetapi untuk rekreasi.

Mengatasi masalah ini perlu perluasan sirkulasi untuk menampung kebutuhan jumlah pengunjung yang lebih besar, pola pergerakan, hubungan kegiatan, pencapaian dan untuk kebutuhan variasi view, sehingga memberikan rasa nyaman dan daya tarik bagi pengunjung ke fasilitas komersial terpadu.

4. Kebutuhan Penciptaan Sirkulasi yang Integratif pada Fasilitas Komersial Terpadu

Tempat belanja dipasar bawah terdiri dari kebutuhan sehari-hari, keramik, peralatan rumah tangga (baru dan loakan), dan elektronik, kesemuanya ini memiliki kegiatan dan letaknya menyebar. Usaha untuk penyatuan kegiatan yang ada, berupa penyatuan kegiatan, pencapaian, dan pola pergerakan melalui pengolahan ruang dalam dan ruang luar pada fasilitas komersial terpadu.

1.3. PERMASALAHAN

1.3.1. Permasalahan Umum

- Bagaimana konsep perencanaan dan perancangan fasilitas komersial yang bersifat terpadu di area Pasar Bawah, meliputi tempat belanja, rekreasi dan gedung parkir yang mampu memenuhi tuntutan kebutuhan wadah kegiatan serta memberikan dukungan terhadap kelancaran, kenyamanan dan keamanan di area tersebut.

1.3.2. Permasalahan khusus

- Bagaimana konsep penciptaan sirkulasi yang bersifat rekreatif dan integratif melalui pengolahan ruang dalam dan ruang luar.

1.4. TUJUAN PEMBAHASAN

- a. **Tujuan Umum Pembahasan:** Mendapatkan konsep perencanaan dan perancangan fasilitas komersial yang bersifat terpadu yang dapat

TUGAS AKHIR

memadukan dan menampung segala kebutuhan masyarakat meliputi: pasar eceran, rekreasi dan gedung parkir.

b. Tujuan Khusus Pembahasan:

Merumuskan konsep perencanaan dan perancangan sirkulasi yang rekreatif dan integratif melalui pengolahan ruang dalam dan ruang luar.

1.5. SASARAN PEMBAHASAN

a. Sasaran Umum Pembahasan:

- Pengguna bangunan perbelanjaan yang meliputi jumlah pedagang, jumlah pembeli/ pengunjung dan jumlah pengguna jasa lainnya.
- Karakter barang dagangan berupa kebutuhan pangan, sandang, keramik, elektronik dan peralatan rumah tangga (baru dan bekas).
- Karakter rekreasi berupa tempat bermain, game dan lain-lain.
- Jumlah kendaraan yang akan diwadahi sesuai dengan tuntutan kegiatan yang ada disekitar area Pasar bawah.
- Jenis kendaraan berupa kendaraan pribadi dan umum terdiri dari, mobil sepeda motor, truk, angkutan umum, sepeda dan lain,lain.
- Peraturan-peraturan dan standar fasilitas perbelanjaan, dan parkir.

b. Sasaran Khusus Pembahasan: Sasaran yang ingin dicapai adalah: Penataan sirkulasi yang rekreatif dan integratif melalui pengolahan ruang dalam dan ruang luar, dengan menentukan entrance, jalur jalan sirkulasi, karakteristik, hirarki dan pola dari sirkulasi, sehingga mempermudah ruang gerak bagi pengguna maupun barang.

1.6. LINGKUP PEMBAHASAN

Dalam lingkup pembahasan dibedakan atas:

1. Non Arsitektural

- Ciri khas perdagangan Pasar Bawah yang menjual produk luar negeri yang merupakan produk andalan.
- Keterbatasan lahan pasar dalam menampung pertambahan jumlah pedagang serta berbagai kegiatan yang ada disekitar area pasar .

TUGAS AKHIR

2. Arsitektural

- Membahas tentang sirkulasi terutama berkaitan dengan penyediaan ruang pergerakan pada ruang dalam dan ruang luar.

1.7. METODE PEMBAHASAN

A. Pengumpulan Data

Pengumpulan data ini dilakukan dengan cara:

- a. Studi lapangan atau observasi langsung terhadap obyek, dengan melihat secara langsung dan mendokumentasikan lokasi bangunan untuk merencanakan fasilitas komersial terpadu.
- b. Studi literatur atau observasi tidak langsung, yakni :
 - Mempelajari tentang arah pengembangan kawasan Pasar Bawah sebagai pusat perdagangan dan jasa.
 - Mempelajari pengertian dan fungsi fasilitas komersial terpadu (fasilitas perbelanjaan, rekreasi dan gedung parkir)
 - Tinjauan dalam menciptakan sirkulasi rekreatif dan integratif melalui pengolahan ruang dalam dan luar.
- c. Wawancara yaitu mengadakan wawancara dengan pihak-pihak terkait baik secara langsung maupun tidak langsung mengenai pengembangan Pasar Bawah dan prospeknya pada masa yang akan datang.

Pada tahap pengumpulan data dan penyusunan data menggunakan metode deskriptif untuk memberikan gambaran secara jelas tentang potensi Pasar Bawah sebagai fasilitas komersial terpadu.

B. Tahap Analisa dan Sintesa

Tahap analisa dan sintesa digunakan untuk memperoleh pendekatan konsep perencanaan dan perancangan fasilitas komersial terpadu di area Pasar Bawah dengan penekanan pada penciptaan sirkulasi yang rekreatif dan integratif melalui pengolahan ruang dalam dan ruang luar.

TUGAS AKHIR

C. Tahap Merumuskan Konsep

Tahap Merumuskan Konsep digunakan untuk mendapatkan konsep yang sesuai dengan fasilitas komersial terpadu, yang menggabungkan kegiatan perbelanjaan, rekreasi dan gedung parkir, dengan konsep sirkulasi yang rekreatif dan integratif melalui pengolahan ruang dalam dan ruang luar.

1.8. SISTEMATIKA PENULISAN

Secara garis besar penulisan ini dibagi menjadi beberapa bab yang saling berkaitan antara yang satu dengan yang lainnya, yaitu :

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi latar belakang permasalahan, permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup pembahasan, metodologi pembahasan, penataan pola pikir.

BAB II: TINJAUAN TEORITIS DAN FAKTUAL FASILITAS KOMERSIAL TERPADU

Tinjauan umum tentang fasilitas komersial terpadu baik secara teoritis maupun faktual, serta kondisi umum kota Pekanbaru. Berisi studi literatur tentang fasilitas perbelanjaan, rekreasi, gedung parkir.

BAB III : ANALISIS PENCIPTAAN SIRKULASI REKREATIF DAN INTEGRATIF

Menganalisis terhadap hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan dengan pendekatan sirkulasi yang rekreatif dan integratif pada pengolahan ruang dalam dan ruang luar

BAB IV : KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi tentang konsep dasar yang mencakup hal-hal yang telah dianalisis untuk dapat dijadikan sebagai alternatif konsep dasar dalam perencanaan dan perancangan fasilitas komersial terpadu

TUGAS AKHIR

1.7. KEASLIAN PENULISAN:

Keaslian penulisan dimaksudkan supaya tetap terjaga keorisinilan pemikiran-pemikiran, ide-ide, serta gagasan-gagasan tentang studi tugas akhir. Di bawah ini beberapa judul yang dapat dijadikan sebagai pembanding dari tugas akhir yang pernah diangkat:

1. Oleh : Antin Julianti/ No Mhs : 91340089/ TA - UII

Judul : PUSAT PERBELANJAAN DI PURWOKERTO

Permasalahan:

- a. Kebutuhan terhadap wadah kegiatan perbelanjaan dan rekreasi/ hiburan yang dapat memberikan kemudahan, kenyamanan dan keamanan bagi pengunjung.
- b. Ungkapan penampilan bentuk bangunan sebagai fasilitas komersial yang menunjukkan adanya keterpaduan antara arsitektur modern dan arsitektur Jawa.

2. Oleh : Ahmad Subhan / No Mhs : 92340020 / TA - UII

Judul : PASAR SENI DI SAMPIT KOTA WARINGIN TIMUR

Permasalahan:

- a. Pasar seni yang menampung kegiatan belanja dan rekreasi secara terpadu sebagai pemenuhan tuntutan perkembangan kota.
- b. Keterpaduan fungsi tidak mempengaruhi sirkulasi kegiatan dalam penataan ruang.
- c. Bagaimana pasar seni sebagai fasilitas komersial yang dapat memberikan efisiensi, fleksibilitas, estetika bentuk dan penampilan bangunan.

3. Oleh : Rudyono / 9557 / TA - UGM

Judul : GEDUNG PARKIR DI DAERAH PERBELANJAAN

Sistem Pembangunan Sebagai Salah Satu Faktor Penentu Jangka Waktu Pengembalian Modal

Permasalahan:

- a. Keterbatasan site, intensitas kegiatan yang tinggi pada daerah perbelanjaan, yang menimbulkan masalah dalam proses pelaksanaan pembangunan.
- b. Sebagai penanaman modal

TUGAS AKHIR

4. Oleh : Aria Nugrahadhi / No Mhs: 92/ 87180 / TK / 17763 - UGM

Judul : SARANA PERBELANJAAN, HIBURAN DAN REKREASI DI JALAN
BRAGA, BANDUNG

Permasalahan:

- a. Bagaimana konsep rancangan bangunan sarana perbelanjaan, hiburan dan rekreasi yang mempunyai keterkaitan façade dengan bangunan sekitarnya.
- b. Bagaimana konsep rancangan bangunan sarana perbelanjaan, hiburan dan rekreasi yang mempunyai keterkaitan dengan pola ruang luar dan dalam.

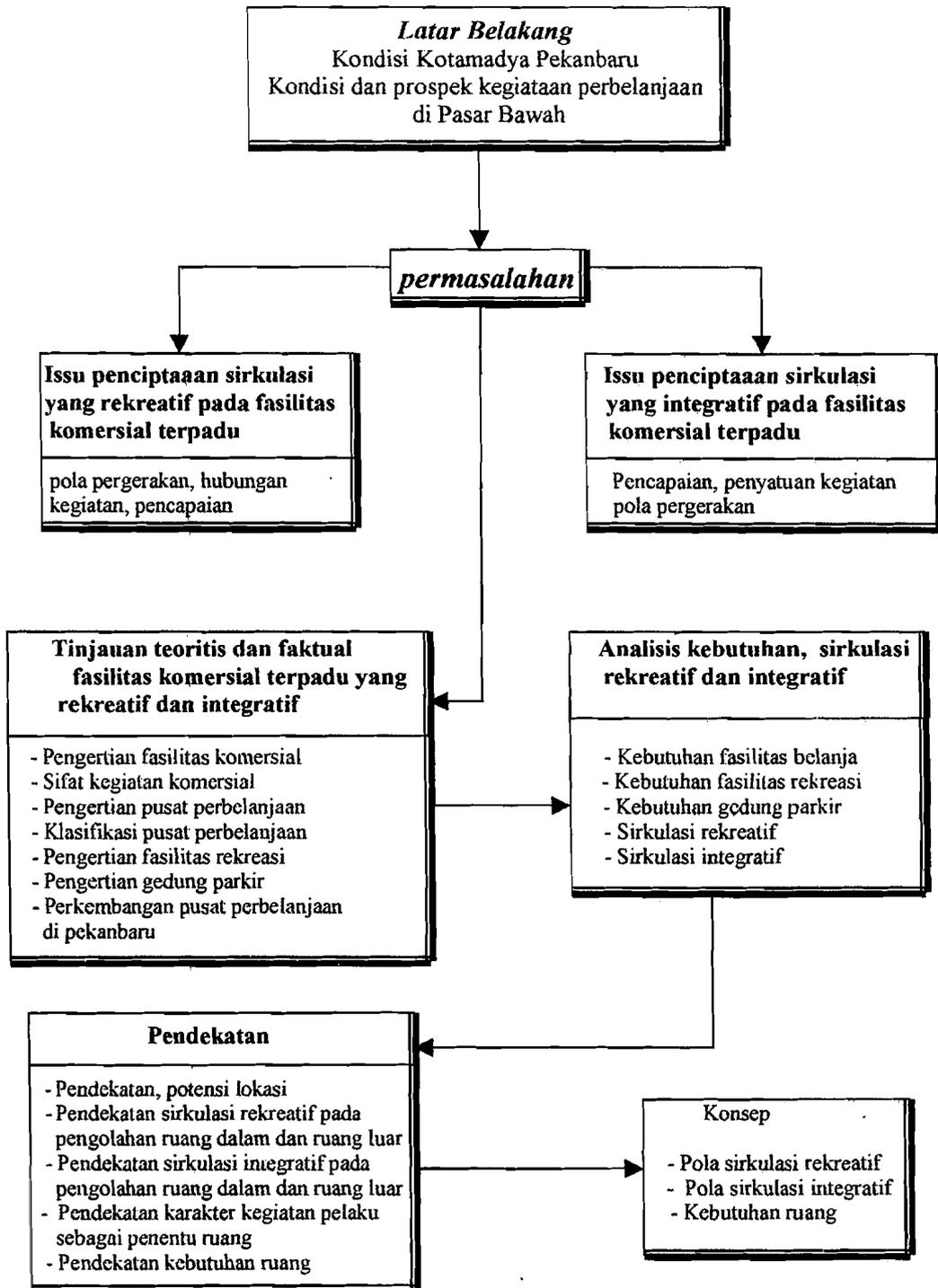
5. Oleh : Titis Yulianto / No Mhs: 14842 / TK - UGM

Judul : PUSAT PERBELANJAAN DAN REKREASI DI KLATEN

Permasalahan:

- a. Bagai mana mengakomodasikan beberapa fungsi kegiatan antara fasilitas perbelanjaan dan rekreasi yang bersifat modren pada pasar tradisional, dalam satu tatanan ruang sehingga terjadi hubungan yang saling menguntungkan dan eksistensi pasar tradisional tetap terjaga.
- b. Bagaimana ekspresi/ ungkapan fisik bangunan yang mencerminkan kesan komersial, dan antara pusat perbelanjaan dan rekreasi dengan pasar tradisional dapat berintegrasi secara selaras.

POLA PIKIR



BAB II

TINJAUAN TEORITIS DAN FAKTUAL

FASILITAS KOMERSIAL TERPADU

2.1. Tinjauan Teoritis Fasilitas Komersial

2.1.1. Pengertian Fasilitas Komersial

Sarana – prasarana untuk melakukan kegiatan perniagaan, pembelian atau penjualan barang dan jasa. Dasar kegiatan adalah prinsip ekonomi yaitu dengan pengorbanan sekecil-kecilnya untuk mendapatkan keuntungan sebesar-besarnya. (Winardi, th 1992 ; 205)

2.1.2. Jenis Kegiatan Komersial

Kegiatan ini berkembang khususnya di daerah perkotaan dengan melibatkan banyak pihak dan pelaku kegiatan. Adapun jenis kegiatannya dapat dikelompokkan menjadi tiga:

- a. Kegiatan industri (industri besar, sedang dan kecil)
- b. Kegiatan perdagangan (grosir dan eceran)
- c. Kegiatan jasa (pariwisata, perbangkan, hiburan, transportasi, komunikasi, dan lain sebagainya)

2.2. Tinjauan Umum Pusat Perbelanjaan

2.2.1. Pengertian Pusat Perbelanjaan

Pusat perbelanjaan adalah: sekelompok kesatuan bangunan komersial yang dibangun dan didirikan pada sebuah lokasi yang direncanakan, dikembangkan, dimulai dan diatur menjadi sebuah kesatuan oprasi (*operating unit*), berhubungan dengan lokasi, ukuran tipe toko dan area perbelanjaan dari unit tersebut. Unit ini juga menyediakan parkir yang dibuat berhubungan dengan tipe dan ukuran total dari toko-toko. (An no name, Community Builders Handbook, 1977; 43)

Pengertian lain menyebutkan: pusat perbelanjaan adalah sebuah tempat kegiatan pertukaran dan distribusi barang atau jasa yang bercirikan komersial,

TUGAS AKHIR

melibatkan waktu dan perhitungan khusus dengan tujuan adalah memetik keuntungan. (Victor Gruend, 1973; 23)

2.2.2. Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

1. Berdasarkan Skala Pelayanan

Pusat perbelanjaan dapat digolongkan menjadi tiga macam tingkatan: (Victor Gruend, 1973; 23)

a. Pusat perbelanjaan lokal (*Neighbourhood Center*)

Pusat perbelanjaan lokal ini mempunyai jangkauan pelayanan antara 500 s/d 40.000 penduduk. Luas areanya berkisar antara 30.000 s/d 100.000 sq ft (2787 s/d 9290 m²) dengan unit terbesar berupa *supermarket*.

b. Pusat perbelanjaan distrik (*Community Center*)

Pusat perbelanjaan distrik ini mempunyai jangkauan pelayanan antara 40.000 s/d 150.000 penduduk dengan skala wilayah. Luas arealnya berkisar 100.000 s/d 300.000 sq ft (9290 s/d 27870 m²) yang terdiri dari *junior department store*, *supermarket* dan toko-toko.

c. Pusat perbelanjaan regional (*Regional / Main Center*)

Pusat perbelanjaan regional mempunyai jangkauan pelayanan antara 150.000 s/d 400.000 penduduk. Luas arealnya berkisar antara 300.000 s/d 1000.000 sq ft (27870 s/d 92990 m²) yang terdiri dari *junior departement store*, *departement store*, dan jenis-jenis toko.

2. Berdasarkan Bentuk Fisik

Pusat perbelanjaan dapat digolongkan dalam tujuh bentuk yaitu: (Nadine, Bendington, 1982; 14)

a. *Shopping street*

Toko yang berderet di sepanjang sjalan dan membentuk pola pita.

b. *Shopping center*

Kompleks pertokoan yang terdiri dari stand-stand toko yang disewakan atau dijual.

c. *Departement store*

TUGAS AKHIR

Suatu toko besar, biasanya terdiri dari beberapa lantai, yang menjual bermacam-macam barang termasuk pakaian. Perletakan barang memiliki tata letak yang khusus untuk memudahkan sirkulasi dan memberikan kejelasan akses. Luas lantainya berkisar antara 10.000 s/d 20.000 m².

d. *Supermarket*

Merupakan toko yang menjual barang kebutuhan sehari-hari dengan sistem pelayanan *self service*. Dari area penjualan dengan luas area berkisar antara 5000 s/d 7000 m².

e. Departement store dan supermarket

Merupakan bentuk perbelanjaan modern yang umum dijumpai dan merupakan gabungan kedua jenis pusat perbelanjaan diatas.

f. Super store

Merupakan toko satu lantai yang menjual bermacam-macam barang kebutuhan sandang dengan sistem *self service*. Luasnya berkisar antara 5000 s/d 7000 m².

3. Berdasarkan Kuantitas Barang yang Dijual

a. Toko grosir

Yaitu toko menjual barang dengan jumlah besar atau secara partai, dimana barang dalam jumlah besar tersebut biasanya di simpan di tempat lain, dan yang terdapat ditoko-toko hanya sebagai contohnya saja.

b. Toko eceran (retail)

Merupakan toko yang menjual barang dalam jumlah relatif sedikit atau persatuan barang. Lingkup sistem eceran ini lebih luas dan fleksibel dari pada grosir. Selain itu toko retail akan lebih banyak menarik pengunjung karena tingkat variasi barang yang tinggi.

4. Berdasarkan Variasi Barang yang Dijual

a. *Specially shop*

Merupakan toko yang menjual jenis barang tertentu, misalnya: toko obat, toko sepatu, toko kaca mata, toko emas, dan sebagainya.

b. *Variety shop*

Merupakan toko yang menjual berbagai jenis barang seperti toko kelontongan.

2.2.3. Sistem Pelayanan Dalam Pusat Perbelanjaan

Berdasarkan sistem pelayanan pada pusat perbelanjaan dapat dibagi atas:
(Victor Gruen, 1982; 23)

1. *Personal Service*

Pembeli dilayani oleh pramuniaga dari balik *counter*. Biasanya untuk barang-barang yang mahal dan eksklusif, seperti: jam tangan, perhiasan, kaca mata, parfum, kosmetika, dan sebagainya.

2. *Self Selection*

Pembeli mencari sendiri barang kebutuhannya, kemudian memilihnya dan memberitahukan pramuniaga agar mendapatkan nota tanda pembelian untuk melakukan pembayaran.

3. *Self Service*

Pembeli menggunakan alat angkut barang perbelanjaan seperti trolley atau keranjang yang tersedia dan memilih barang yang dibutuhkan, kemudian membawanya menuju counter untuk melakukan pembayaran.

2.2.4. Materi yang Diperdagangkan

Berdasarkan tingkat kebutuhan pemakaian, barang dagangan yang ditawarkan dapat dikelompokkan menjadi : (De Chiara, 1983 ; 731)

1. *Demand Goods*

Yaitu barang-barang kebutuhan pokok yang dibutuhkan setiap harinya.

2. *Convenience Goods*

Yaitu barang yang sering dibutuhkan, tetapi bukan kebutuhan pokok dan tiap hari dibutuhkan.

3. *Impuls Goods*

Yaitu barang kebutuhan khusus, mewah dan biasanya untuk kepuasan, bahkan juga menaikkan gengsi pemakainya, seperti jam tangan, parfum, kaca mata, sepatu, perhiasan, asesoris dan sebagainya.

TUGAS AKHIR

Selain itu materi perdagangan juga dapat dibedakan berdasarkan sifat materi perdagangan yang terkandung di dalam barang itu sendiri. Sifat-sifat barang yang ditawarkan yaitu:

- a. Bersih baik materi barang maupun wadahnya.
- b. Tidak berbau, untuk yang berbau dilakukan pengemasan khusus.
- c. Padat, paling tidak untuk wadah luarnya.
- d. Kering, sedang untuk yang basah dilakukan pengemasan khusus.
- e. Tidak mudah busuk dan tahan lama.

2.3. Pelaku Dan Kegiatan Pusat Perbelanjaan

2.3.1. Pelaku Kegiatan

Pelaku kegiatan dalam pusat perbelanjaan dapat dibedakan atas: (Aria Nugrahadi, 1997 ; 36)

A. Konsumen/ Pengunjung/ Pembeli

Yaitu masyarakat atau obyek pelaku kegiatan yang membutuhkan pelayanan barang, jasa dan rekreasi. Kondisi sosial ekonomi konsumen sangat mempengaruhi jumlah dan jenis kebutuhannya. Pengunjung sebagai calon konsumen menginginkan banyak pilihan barang, pelayanan dalam transaksi maupun parkir, serta menikmati suasana ruang yang rekreatif.

B. Penyewa/ Pedagang

Yaitu pemakai ruang dengan menyewa atau membeli dari pusat perbelanjaan untuk digunakan sebagai tempat barang-barang dagangannya kepada konsumen.

C. Pengelola

Yaitu memberikan pelayanan dan menyediakan fasilitas yang memadai agar pedagang mau menyewa seluruh luasan yang ditawarkan.

D. Supplier

Yaitu pengisi atau pengantar barang yang di perlukan pedagang.

TUGAS AKHIR

2.3.2. Jenis Kegiatan

Jenis kegiatan yang diwadahi dalam kegiatan pusat perbelanjaan adalah sebagai berikut:

A. Kegiatan jual beli

- Kegiatan penyajian barang dan penyimpanan
- Kegiatan pelayanan jual beli
- Kegiatan promosi
- Kegiatan pergerakan
- Kegiatan distribusi barang (bongkar muat)

B. Kegiatan pengelola

- Kegiatan manajemen
- Kegiatan operasional dan pemeliharaan

2.3.3. Pola Kegiatan

A. Pola kegiatan mengenal area

Pola kegiatan ini pengunjung memikirkan jarak yang akan ditempuh untuk mencapai unit penjualan yang dituju, dalam hal ini memerlukan orientasi yang jelas.

B. Pengunjung telah mengenal medan

- Langsung ketempat yang dituju apabila untuk keperluan khusus, maka perlu diberikan jarak capai yang efektif.
- Berkeliling apabila pengunjung ingin memilih barang atau sekedar melihat-lihat atau rekreasi.

C. Transaksi

Yaitu pengunjung langsung membayar harga barang yang dibeli pada kasir.

D. Rekreatif

Yaitu pengunjung dalam melakukan kegiatan berbelanja lama akan melelahkan dan membutuhkan suasana yang lebih rekreatif oleh karena itu perlu diberikan keleluasaan gerak.

E. Kedekatan Jarak

TUGAS AKHIR

Yaitu pengunjung cenderung untuk mencari jalan yang singkat apabila kebutuhannya telah terpenuhi, sehingga bentuk dan arah jalur dimungkinkan untuk mudah tercapai dan sederhana.

2.3.4. Sifat Kegiatan

Kegiatan utama pusat perbelanjaan adalah kegiatan jual beli dan kegiatan promosi yang bersifat rekreatif. Adapun sifat-sifat kegiatan tersebut adalah:

A. Sifat kegiatan jual beli

- Sifat dinamis yaitu suasana yang ramai karena adanya aliran pengunjung dalam memilih barang yang akan dibeli.
- Sifat terbatas berarti terdapatnya pembatasan. Walaupun semua orang bisa terlibat dalam kegiatan tersebut, tetapi hanya kalangan ekonomi tertentu yang mau melakukan dan mampu melakukannya.

B. Sifat kegiatan promosi

Diorientasikan pada peningkatan daya tarik dan daya saing barang. Orientasi daya tarik lebih mengarah pada aspek visual atau penampakan barang yang langsung ditangkap oleh pengunjung. Sedangkan orientasi daya saing barang lebih mengarahkan pada aspek harga dan mutu serta pelayanan.

C. Sifat kegiatan rekreasi

- Non formal, pengunjung datang untuk santai dan bersenang-senang dan melihat keramaian suasana.
- Dinamis, adanya pergerakan yang selalu mengalir dan yang dilakukan oleh pengunjung dari satu tempat ketempat yang lain.

2.4. Tinjauan Fasilitas Rekreasi Pada Pusat Perbelanjaan

2.4.1. Pengertian Umum Rekreasi dan Arena Rekreasi

A. Pengertian Umum Rekreasi

Rekreasi berasal dari kata '*re-create*', yang berarti menciptakan kembali; maksudnya adalah menciptakan suasana baru dan cocok untuk melaksanakan tugas

TUGAS AKHIR

seperti sediakala setelah bekerja keras baik secara fisik maupun mental. (Echols, 1976; 471)

B. Arena Rekreasi

Arena rekreasi adalah suatu tempat yang berfungsi sebagai fasilitas tempat rekreasi dalam hal ini berada di suatu pusat perbelanjaan.

Jadi dapat disimpulkan bahwa rekreasi adalah: suatu aktifitas atau usaha untuk mendapatkan suasana baru yang menyenangkan di sela-sela melakukan kegiatan berbelanja.

2.4.2. Klasifikasi Kegiatan Rekreasi

1. Berdasarkan Sifat Kegiatan
 - a. *Entertainment/* kesukaan : restoran, *cafeteria*, *snack bar*.
 - b. *Amusement/* kesenangan : bioskop, *night club*, *art gallery*, *ball room*, teater, konser dan sebagainya.
 - c. *Recreation/* bermain dan hiburan : *bowling*, *billyard*, taman margasatwa, permainan dan ketangkasan seperti *pin ball* dan sebagainya.
 - d. *Relaxation/* santai : taman kota, *swimming poll*, *jeaside youthclub*, *cottage beach* dan sebagainya.
2. Berdasarkan Jenis Kegiatan
 - a. Aktif : kegiatan rekreasi yang membutuhkan gerak fisik seperti renang, golf, *billyard*, permainan/ ketangkasan ; *video games*, *bom-bom car* dan lain-lain.
 - b. Pasif : kegiatan rekreasi yang tidak membutuhkan gerakan fisik seperti menonton bioskop, *consert*, drama dan lain-lain.
3. Berdasarkan Pola Kegiatan
 - a. Massal: pertunjukan film, konser, drama dan lain-lain.
 - b. Kelompok kecil: *billyard*.
 - c. Perorangan: *bowling*, *pinball*.
4. Berdasarkan Waktu Kegiatan
 - a. Pagi hari: jalan-jalan di taman
 - b. Pagi/ siang/ malam: bioskop, *billyard*, renang, bowling
 - c. Malam hari: *club* malam, disko

2.5. Tinjauan Umum Gedung Parkir

2.5.1. Pengertian Gedung Parkir

Memanfaatkan ruang atau bangunan pada peruntukan tanah tertentu (bangunan umum, pusat perbelanjaan) dimana pembangunannya khusus untuk tempat parkir. (Harmaizusdi, 1983; 10)

2.5.2. Jenis Tempat Parkir

Jenis tempat parkir dapat dibedakan atas: (Suwardjoko Warpani, 1988; 51)

1. Pelataran Parkir Bagi Masyarakat Luas:

- a. Bebas atau membayar
- b. Satu tingkat atau bersusun
- c. Milik pemerintah atau swasta

2. Pelataran parkir bagi orang-orang tertentu:

Parkir untuk pegawai suatu kantor atau perusahaan, parkir khusus bagi pembeli pada suatu toko tertentu.

2.5.3. Penataan Gedung Parkir

Yang mempengaruhi penataan gedung parkir adalah: (Harmaizusdi, 1983; 18)

1. Tingkat pertambahan jumlah kendaraan
2. Situasi dan kondisi lingkungan dimana gedung parkir berada
3. Daya tampung parkir

2.5.4. Pola Pengaturan Parkir

- a. Paralel (Sjamsu Amril, 1992; 27)
- b. Serong 30° - 60°
- c. Tegak lurus 90° (lihat lampiran gambar 2.1. pola pengaturan parkir ; L.21)

TUGAS AKHIR

2.6. Pola Sirkulasi

Sirkulasi merupakan bagian yang tak terpisahkan dari organisasi bangunan. Jalan sirkulasi dapat diartikan ruang-ruang sebagai tali yang terlihat yang menggabungkan ruang-ruang suatu bangunan atau suatu deretan ruang-ruang dalam maupun luar, bersama. Bentuk-bentuk sirkulasi dapat dibagi atas: ((Francis D.K. Ching, 1985; 271)

1. Linier

Jalan yang lurus dapat menjadi unsur pembentuk utama untuk satu deretan ruang-ruang.

- a. Organisasi linier dapat menutup/ melingkupi suatu ruang.
- b. Ruang yang difungsikan atau simbolisnya dapat berada ditengah, ditepi, dibelokan atau terpisah penting terhadap organisasi

2. Radial

- a. Merupakan kombinasi antar organisasi ruang memusat dan linier
- c. Ruang pusat biasanya berbentuk umum/ teratur

3. Grid

Jalan-jalan sejajar yang saling berpotongan pada jarak yang sama dan menciptakan bujur sangkar atau kawasan-kawasan ruang segi empat.

2.7. Tinjauan Sirkulasi Rekreatif

2.7.1. Pengertian

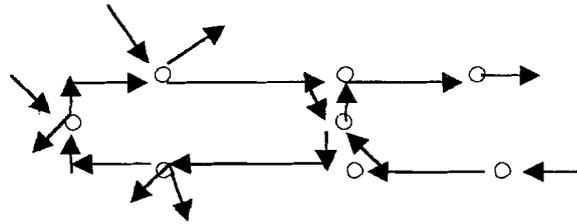
Rekreasi berasal dari kata *re-create* yang artinya menciptakan kembali, maksudnya adalah menciptakan suasana baru yang santai dan cocok untuk melepaskan tugas seperti sediakala setelah bekerja keras, baik secara fisik maupun mental. (Echols, 1976; 471)

2.7.2. Tuntutan Kegiatan Rekreasi

Dalam jalan yang berkembang atau berhenti pada sebuah pusat, titik bersama. Bila sirkulasi linier yang lurus, akan membuat seseorang merasa bosan atau enggan

TUGAS AKHIR

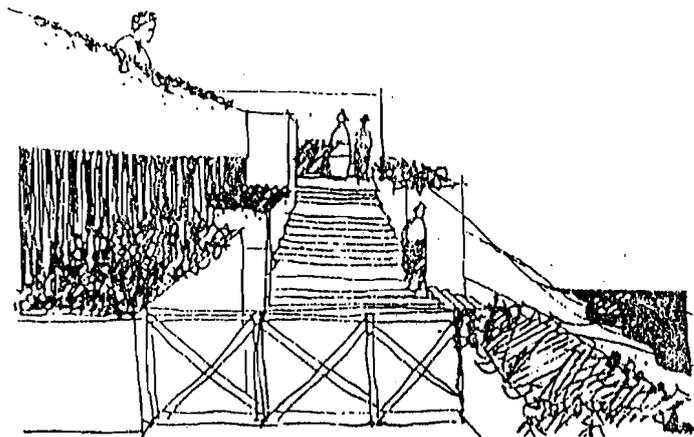
untuk menyusuri, apabila seseorang tidak yakin akan adanya sesuatu yang benar-benar dibutuhkan diujung perjalanan.



*Gambar 2.2: sistem pergerakan yang rekreatif
Sumber: Edward T. White, 1985*

Pada kebosanan dan keengganan tersebut faktor lain yang mendukung melakukan kegiatan rekreasi menurut kinematika gerak antara lain:

- Gerakan berjalan
- Gerakan berhenti sejenak
- Gerakan berhenti lama
- Gerakan istirahat
- Gerakan menikmati view sekeliling

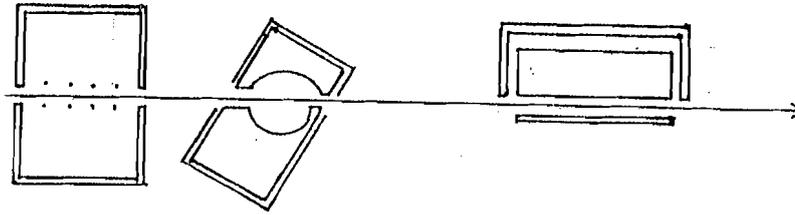


*Gambar 2.3: sistem pergerakan
Sumber: Ketchum, Moris JR, 1957*

2.7.3. Penerapan Rekreasi pada Sirkulasi

Sebuah unsur linier dapat diperlebar tidak hanya untuk menampung lebih banyak lalu lintas, tetapi untuk menciptakan tempat-tempat perhentian, untuk istirahat atau menikmati pemandangan. (Francis D.K. Ching, 1985; 287)

TUGAS AKHIR

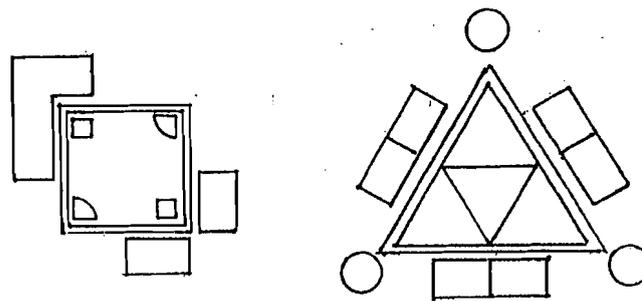


Gambar 2.4: Jalan yang menimbulkan pola-pola untuk istirahat dan gerak didalamnya
Sumber: Francis D.K. Ching, 1985

2.8. Tinjauan Sirkulasi Integratif

2.8.1. Pengertian Sirkulasi Integratif

Pengelompokan atau pengorganisasikan unsur-unsur komposisi acak menurut kedekatan atau kebutuhan satu sama lain dan karakteristik visual yang dimiliki bersama. (Francis D.K. Ching, 1985; 270)



Gambar 2.5 : Penyatuan dengan karakteristik visual yang berbeda
Sumber : Edward T. White, 1985

2.8.2. Tuntutan Penyatuan Kegiatan

Hubungan jalan (linier) dengan ruang digunakan untuk mencapai dan memasuki secara fungsional atau menghubungkan ruang-ruang yang penting. (Francis D.K. Ching, 1985; 282)



Gambar 2.6 : Pencapaian ruang kegiatan
Sumber : Francis D.K. Ching, 1985

TUGAS AKHIR

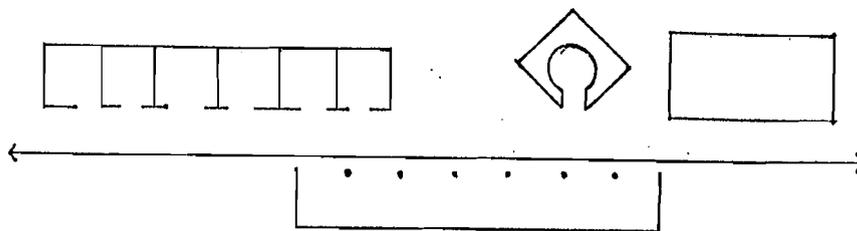
Selain pencapaian ruang-ruang yang di akomondasikan sebagai penyatu kegiatan, hal ini yang mempengaruhi penyatuan kegiatan menurut kinematika gerak diantaranya :

- Menuju sesuatu yang menyenangkan
- Dalam jalur yang dibimbing oleh bentuk-bentuk atau lambang yang mengarahkan.

2.8.3. Penerapan Penyatuan Kegiatan

Jalan-jalan dapat dikaitkan dengan ruang-ruang yang dihubungkan dengan cara melewati ruang sehingga: (Francis D.K. Ching, 1985; 282)

- Integritas ruang dipertahankan
- Konfigurasi jalan yang luwes
- Ruang-ruang perantara dapat dipergunakan untuk menghubungkan jalan dengan ruang-ruangnya.



Gambar 2.7 : Lorong yang melewati ruang-ruang
Sumber : Francis D.K. Ching, 1985

2.9. Tinjauan Kondisi Perdagangan di Pekanbaru

2.9.1. Kondisi Umum

A. Kedudukan geografis

Daerah Tingkat II Pekanbaru meliputi 8 kecamatan dengan luas $\pm 632,26 \text{ km}^2$ dan secara geografis terletak antara $101^{\circ} 18' - 101^{\circ} 36'$ Bujur Timur dan $0^{\circ} 25' - 0^{\circ} 45'$ Lintang Utara.

C. Batas administrasi

Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Bengkalis, sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Bengkalis, sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Kampar, dan sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Kampar. (RUTRK, 1994-2004; II-1)

TUGAS AKHIR

D. Keadaan Topografis

Memiliki ketinggian 5-50m atas permukaan laut. Sebahagian wilayahnya terdiri dari dataran rendah yang rata-rata (0-2 %) terletak dibagian selatan Sungai Siak. Sebahagian kecil bergelombang (2-40%) terletak dibagian utara dan sebagian kecil selatan Sungai Siak

D. Pertumbuhan penduduk

Jumlah penduduk Kodya Pekanbaru berdasarkan proyeksi tahun 2004 sebesar \pm 824.437 jiwa, dengan pertumbuhan rata-rata 5,70% pertahun.

2.9.2. Kondisi khusus Perdagangan

Kota Pekanbaru menurut Rencana Induk Kota (RIK) merupakan salah satu pusat perdagangan terbesar di Propinsi Riau, dengan lingkup pelayanan lokal/ kota, regional dan internasional.

A. Konsep pengembangan Kota Pekanbaru

Wilayah pengembangan kota Pekanbaru untuk tahun 2015 terbagi atas lima, salah satunya wilayah pengembangan (WP) I yang terdiri dari kecamatan Lima Puluh, *Senaplan*, Pekanbaru Kota, Sail, dan Sukajadi. Pengembangan ini untuk prediksi jumlah penduduk \pm 235.000 jiwa dengan luas 2.131 ha. (RUTRK Pekanbaru, 1994-2015; III-49)

B. Fungsi Wilayah Pengembangan I

Di fungsikan sebagai pusat perdagangan, perkantoran, pemerintahan, jasa-jasa perkantoran, industri kecil dan pemukiman .(lihat lampiran gambar 2.8. peta karakteristik khusus wilayah pengembangan Kodya Pekanbaru tahun 2015 ; L.22)

C. Kebutuhan Fasilitas Perdagangan

Kebutuhan luas kegiatan perdagangan di Kota Pekanbaru tahun 2004 seluas \pm 1.428 ha, yang difungsikan untuk shopping mall seluas \pm 50 ha, pusat perbelanjaan \pm 10 ha, pertokoan \pm 1.642.500 m² dengan 271 unit, pasar \pm 248.000 m² dengan 31 unit dan warung \pm 86.480 m² dengan 2.751 unit, lihat lampiran tabel 2.1 ; L.3: (RUTRK Pekanbaru,1994 – 2004; IV- 41).

2.9.3. Kondisi Perdagangan di Kawasan Pasar Bawah

A. Kondisi Fisik Pasar Bawah

1. Site Pasar Bawah

Site Pasar Bawah diapit oleh jalan Saleh Abas, Kota Baru dan jalan M. Yatim. Kawasan Pasar dikelilingi oleh lingkungan kegiatan masyarakat lainnya yang terdiri dari:

- Sebelah Utara merupakan daerah pelabuhan yang dilengkapi dengan dermaga, tempat pemberangkatan/ kedatangan, kantor pelabuhan dan sebagainya, dimana area ini merupakan salah satu pintu gerbang masuknya wisatawan ke Pekanbaru.
- Sebelah Selatan, terdapat pertokoan, terminal transit, dan kantor PU
- Sebelah Timur terdapat hotel, bank, pertokoan dan rumah toko, pasar sago
- Sebelah Barat terdapat bank, pertokoan dan rumah toko

Untuk lebih jelas dapat dilihat site Pasar Bawah terhadap kota Pekanbaru (lihat lampiran gambar 2.9. peta aktivitas disekitas site ; L.23).

2. Kondisi Bangunan Pasar Bawah

Bangunan Pasar Bawah merupakan bangunan satu lantai yang terdiri dari kios, los dan pedagang kaki lima. Jenis bangunan diperkirakan $\pm 60\%$ semi permanen dan $\pm 40\%$ permanen.(RUTD Pasar Bawah) Standar kelayakan dari ruang menurut RUTRK Pekanbaru yakni 5 m^2 , sedangkan yang diperoleh dari kondisi saat ini masih terdapat luasan sebesar $3-4\text{ m}^2$ (lihat lampiran gambar 2.10 pola peruangan pasar bawah ; L.24).

Dari studi lapangan dapat dilihat kondisi Pasar Bawah tidak lagi memenuhi syarat ditinjau dari:

- a. Sarana penunjang berupa tempat parkir kendaraan belum memadai, hal ini dapat terlihat sering terjadinya kemacetan lalu lintas. Salah satu penyebabnya, disekitar kawasan Pasar Bawah juga terdapat kegiatan lainnya berupa pelabuhan, toko, rumah toko, kantor, bank dan lain-lain. Jumlah pengunjung pasar bawah yang menggunakan area parkir terhitung pada tahun 1996, berjumlah ± 500 kendaraan per hari yang merupakan kendaran roda empat.(LLAJR Kodya Pekanbaru,1996),

TUGAS AKHIR

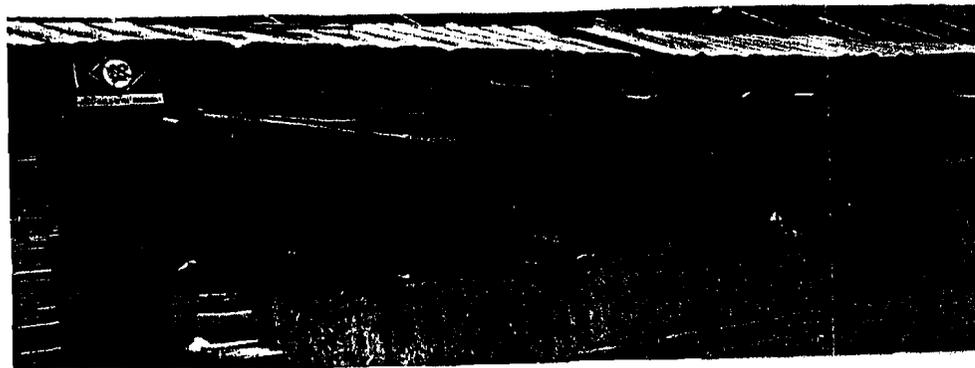
berdasarkan kegiatan yang ada disekitar Pasar Bawah dapat diperkirakan jumlah kendaraan yang parkir, yakni berjumlah ± 4950 kendaraan roda empat per harinya, sedangkan untuk kendaraan roda dua diperkirakan berjumlah ± 300 kendaraan perharinya (lihat tabel 2.2 ; L.5)

- b. Gang atau lorong digunakan untuk tempat pemajangan barang-barang oleh pedagang, hal ini mengganggu sirkulasi pengunjung dan barang serta tidak menguntungkan apabila terjadi kebakaran.



*Gambar 2.11. : Lorong yang digunakan untuk tempat pemajangan barang dagangan
Sumber : Dokumen pribadi*

- b. Selasar dipenuhi oleh pedagang kaki lima



*Gambar 2.12. : Selasar yang digunakan oleh pedagang kaki lima
Sumber : Dokumen pribadi*

TUGAS AKHIR

- d. Tidak adanya penentuan jenis dagangan, terlihat pencampuran jenis barang
- e. Untuk jaringan drainase, beberapa saluran terbuka sehingga mengganggu kenyamanan dalam berbelanja.



Gambar 2.13 : Kondisi drainase saat ini
Sumber : Sketsa Penulis

B. Kondisi Non Fisik Pasar Bawah

1. Pedagang Pasar Bawah

Orang yang menjajakan barang dagangannya di Pasar Bawah dibedakan atas beberapa bagian antara lain:

a. Pedagang tetap

Orang yang menjajakan barang dagangannya dengan menempati kios, dan los. Pertambahan jumlah pedagang yang menempati kios di Pasar Bawah dalam lima tahun terakhir, kenaikan rata-rata 17 pedagang pertahun atau 12,8 %, lihat lampiran tabel 2.3 ; L.5. Sedangkan pertambahan jumlah pedagang yang menempati los pada Pasar Bawah, kenaikan rata-rata 11 orang pertahun atau 19,2 %, lihat lampiran tabel 2.4; L.6. (UPTD Pasar Bawah) Berdasarkan proyeksi jumlah pedagang tetap, di Pasar Bawah sampai tahun 2005 berjumlah \pm 564 orang (lihat lampiran tabel 2.5; L.6), sehingga tidak lagi sesuai dengan kondisi yang ada. Dari sejumlah pedagang tetap ini, barang dagangannya berupa kebutuhan sekunder dengan menempati hampir sebagian ruang pasar, yang kemudian pedagang primer terlihat telah terdesak hingga sampai keluar pasar. (wawancara dengan kepala UPTD Pasar Bawah Pekanbaru, 1999).

b. Pedagang tidak tetap

Orang yang menjajakan dagangannya dengan menyusun meja-meja, menggunakan bakul, dan menggunakan kendaraan mobil. Pedagang ini dapat disebut sebagai pedagang kaki lima. jumlah pedagang kaki lima di Pasar Bawah pada tahun 1996 berjumlah \pm 80 orang. (UPTD Pasar Bawah) Pertambahan jumlah pedagang kaki lima tidak lagi sesuai dengan kondisi yang ada., sehingga keluar pasar yang

kemudian mencari tempat dagangan sendirinya yaitu sepanjang jalan Sago dan jalan H. Sulaiman, yang lebih dikenal sebagai pasar Babi. Namun dengan kondisi yang ada menyebabkan pasar menjadi kotor dan tidak teratur. (wawancara dengan kepala UPTD Pasar Bawah Pekanbaru, 1999).

2. Kegiatan Pasar Bawah

Kegiatan utama dari Pasar Bawah sama seperti pasar-pasar lain yaitu kegiatan jual beli yang didukung oleh kegiatan-kegiatan lain. Adapun kegiatan-kegiatan yang tidak memenuhi syarat dapat ditinjau dari:

A. Kegiatan jual beli

Kegiatan ini didukung oleh:

1). Penyajian barang

Penyajian barang di Pasar Bawah bertujuan agar barang tersebut mudah dilihat dan dipilih pembeli, yang terdiri dari:

➤ *Almari transparan*

Almari transparan ini di sebahagian kios ada yang meletakkan pada bagian paling dalam dari kios, sehingga pengunjung tidak sepenuhnya dapat melihat dengan leluasa, karena bagian depan juga terdapat susunan barang dagangan yang dipajang. Ruang gerak pemilik/ pedagang dan pembeli sangat terbatas.

Ketinggian almari menyebabkan sistem peruangan menjadi terganggu seperti sistem penghawaan dan pencahayaan ruangan pada Pasar Bawah. Sebaiknya penggunaan almari sesuai dengan proporsinya agar tidak mengganggu sistem arsitektural ruangan.

➤ *Penyajian dengan meja yang bertingkat-tingkat*

Penyajian dengan meja bertingkat sangat mengganggu sirkulasi pengunjung, karena diletakkan disepanjang lorong atau depan kios.

➤ *Penyajian pada meja rendah*

Penyajian pada meja rendah memberikan kesan akrab, namun pada kondisi Pasar Bawah penyajian seperti ini sangat mengganggu sirkulasi pengunjung dan barang, karna umumnya pedagang seperti ini menjajakan dagangannya si selasar atau lorong pasar.

TUGAS AKHIR

➤ Penyajian pada kotak terbuka

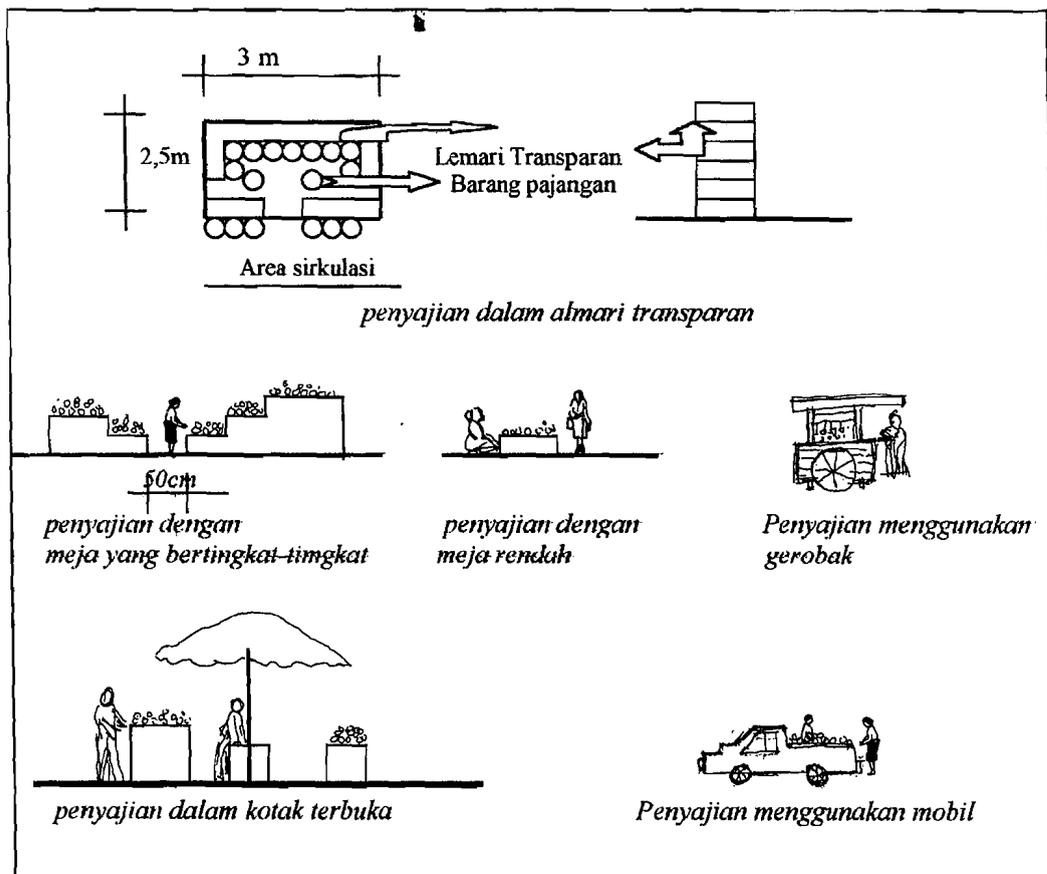
Sistem penyajian seperti ini akan mengganggu apabila terjadi pada musim penghujan kerana hanya menempati ruangan seadanya.

➤ Penyajian dengan gerobak

Penyajian seperti ini terdapat di selasar-selasar dan dipinggiran jalan, sehingga mengganggu sirkulasi pengunjung dan kendaraan.

➤ Penyajian dengan mobil

Penyajian menggunakan mobil biasanya dibadan jalan sehingga akan mengganggu sirkulasi kendaraan, pejalan kaki dan keselamatan pembeli



Gambar 2.14. Sistem Penyajian di Pasar Bawah
Sumber : Sketsa Penulis

2). Penyimpanan barang

Penyimpanan barang biasanya dilakukan pedagang apabila tidak lagi melakukan aktifitas berdagang. Penyimpanan ini dimaksudkan agar barang-barang

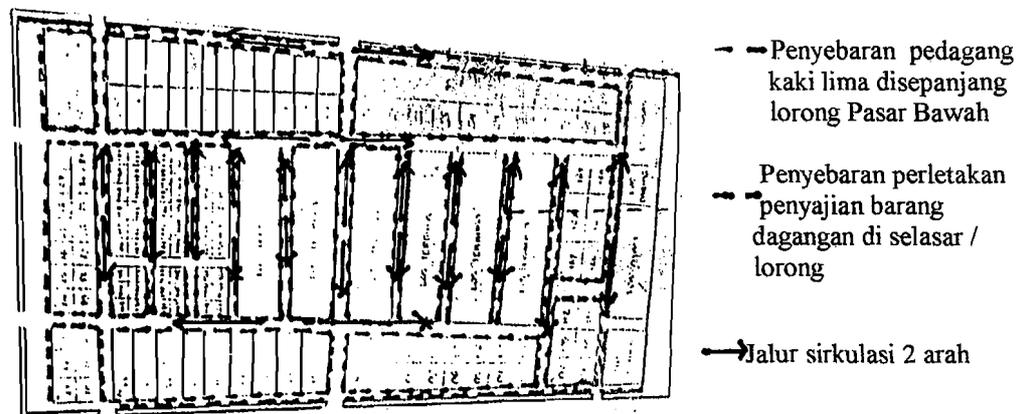
TUGAS AKHIR

aman dari pencuri. Pedagang yang menggunakan kios penyimpanan tetap berada dalam kios itu sendiri. Dan untuk pedagang los dan darurat, menyimpannya dikotak yang juga berfungsi sebagai meja dan sebahagian ada yang membawa pulang. Yang menjadi kendala adalah pedagang yang menggunakan kios dengan barang dagangannya berupa keramik, tidak memiliki tempat penyimpanan barang yang cukup. Dengan barang dagangan yang mudah pecah, bila penyimpanan tidak ditata dengan baik akan mudah pecah. (wawancara dengan beberapa pedagang Pasar Bawah).

3). Sistem sirkulasi

a. Sirkulasi pengunjung/ pembeli

Jalur pergerakan konsumen Pasar Bawah merupakan lintasan linear mengikuti bentuk bangunan dari kios dan los-los.



Gambar 2.15. Sistem sirkulasi di Pasar Bawah
Sumber: sketsa panulis

Bentuk dan ukuran lorong yang sangat sempit, memberikan rasa yang tidak nyaman bagi pengunjung, terutama sekali pada jam-jam sibuk. Sistem pergerakan pengunjung dalam hal ini tidak lagi memenuhi syarat, yang mana dipengaruhi oleh:

- Keterbatasan luasan ruang jual, menyebabkan para pedagang memajang barang dagangannya di sepanjang lorong atau selasar.

TUGAS AKHIR

- b. Saluran drainase yang terletak ditengah-tengah lorong serta tidak ditutupi, hal ini mempersempit serta mengganggu pergerakan pengunjung.
- c. Pertambahan jumlah pedagang kaki lima yang menempati di bagian selasar, sehingga selasar menjadi sempit.
- d. Selasar yang difungsikan untuk tempat membersihkan dan menjemur barang dagangan terutama bagi para pedagang yang menjual peralatan rumah tangga (barang bekas), hal ini juga mengganggu pergerakan pengunjung.

Kegiatan penyaluran barang ke kios-kios dan los dilakukan bersamaan dengan kegiatan jual beli, karena barang dagangan yang ada di Pasar Bawah pada umumnya didatangkan dari luar kota. Kegiatan ini sangat mengganggu kegiatan jual beli karena di Pasar Bawah tidak terdapat pemisahan sirkulasi pengunjung dan barang.

b. Sirkulasi kendaraan

Sirkulasi kendaraan tidak tertata dengan baik, hal ini terlihat dari kondisi yang ada sering terjadi kemacetan, terutama pada jam-jam sibuk. Kendaraan-kendaraan tersebut tidak hanya pengunjung Pasar Bawah, namun pengunjung kegiatan yang ada di sekitar kawasan Pasar Bawah.

4). Kegiatan pendistribusian barang

Kegiatan pendistribusian barang pada pasar Bawah oleh pedagang dilakukan pada waktu dini hari, berupa kebutuhan sehari-hari yang terdiri dari sayur-sayuran, ayam serta daging dan sebagainya. Jenis dagangan lain dilakukan pada waktu pembeli atau konsumen berdatangan, karena barang-barang tersebut datang dari luar daerah, seperti keramik, elektronik, beras dan lain-lain.

3. Materi Perdagangan Pasar Bawah

Materi yang diperdagangkan pada Pasar Bawah terdiri atas bermacam-macam barang dagangan. Dimana dapat dikelompokkan atas:

- a. Barang-barang kebutuhan pokok (*Demand goods*), seperti beras, sayuran dan ikan dan sebagainya.
- b. Barang yang sering dibutuhkan, namun bukan kebutuhan pokok (*convenience goods*), seperti sabun mandi, pembersih peralatan rumah tangga dan lain-lain

- c. Barang kebutuhan khusus, mewah (*Impuls goods*), seperti jam tangan, perhiasan, elektronik, keramik, dan sebagainya.

4. *Lingkup pelayanan*

Pasar Bawah merupakan pasar dengan populasi pelayanan untuk kota dan regional, sedangkan skala radius pelayanan 5-10 km.

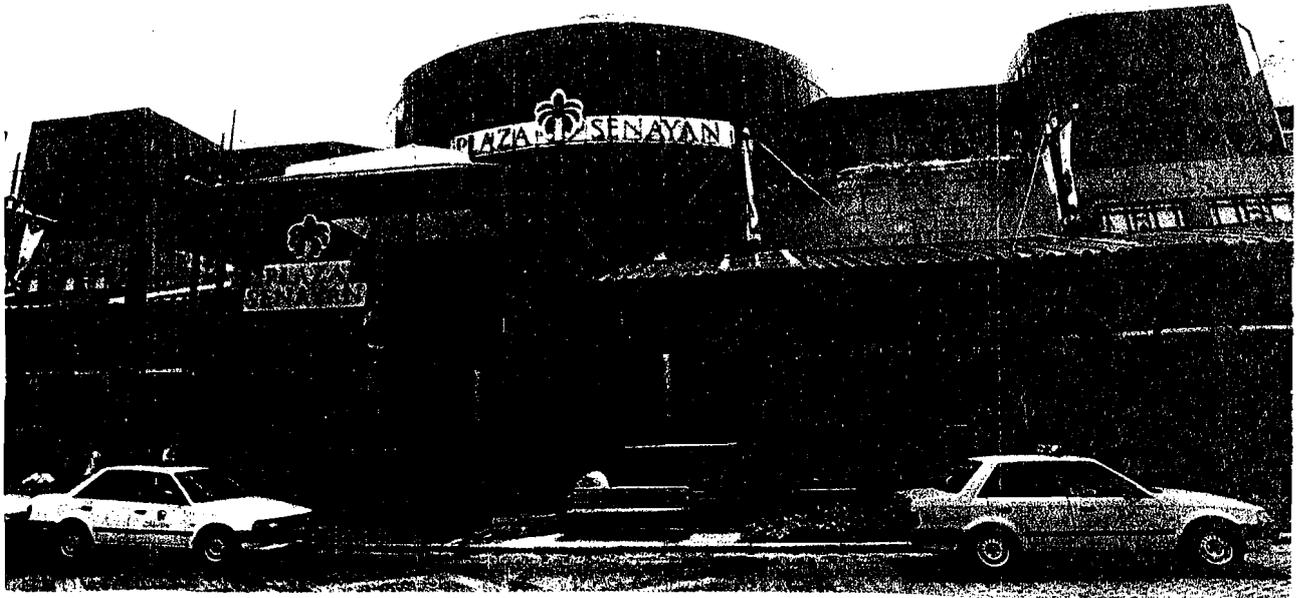
2.9.4. Fasilitas Rekreasi di Pasar Bawah

Fasilitas Rekreasi yang ada di Pasar Bawah dan kawasan sekitarnya berupa video game, *billyard*. Fasilitas rekreasi yang ada saat sekarang ini berjumlah 10 tempat *video game*, 5 tempat *billyard*. (pengamatan langsung) Pengunjung tempat rekreasi ini tidak hanya penduduk disekitar kawasan Pasar Bawah, namun juga dari luar kota serta dari berbagai umur. Hal ini disebabkan kawasan Pasar bawah tidak hanya sebagai pusat perdagangan namun juga memiliki pelabuhan penumpang dan barang.

2.10. Tinjauan Fasilitas Komersial Terpadu Terhadap Pembanding Faktual

2.10.1. Plaza Senayan

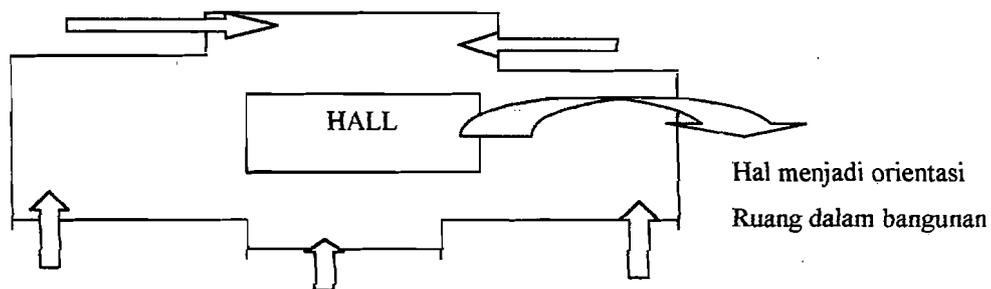
Plaza Senayan berlokasi di jalan Asia Afrika, dengan lokasi yang strategis dikawasan pusat bisnis. Pusat perbelanjaan ini di bangun dengan konsep mal yang memadukan aspek belanja dan rekreasi. Berbagai fasilitas yang disediakan di Plaza Senayan yang memiliki luas bangunan 85.000 m² diatas tanah seluas 117 000 m² ini antara lain *food court* dengan aneka ragam jenis masakan, bioskop, sarana bermain anak atau sarana hiburan lainnya serta tempat parkir yang luasnya dapat menampung ± 3.600 mobil. Plaza ini juga dikenal sebagai tempat belanja bagi kalangan elit ibukota, karena hampir seluruh barang-barang bermerek internasional ada di plaza ini.



Gambar 2.16 : **Pusat Perbelanjaan Plaza senayan**
Sumber : Majalah TOTO, no 37, Maret 1997

Berbeda dari konsep asli sebuah mall yang hanya memiliki satu koridor utama, Plaza Senayan justru memiliki pintu utama. Hal ini memudahkan pengunjung agar dapat masuk dari berbagai sudut plaza, sesuai dengan yang dituju.

Pencapaian bangunan dapat dilakukan dari segala arah dengan memiliki koridor utama dan koridor pendukung hal ini menyebabkan ada bagian yang tak dikunjungi

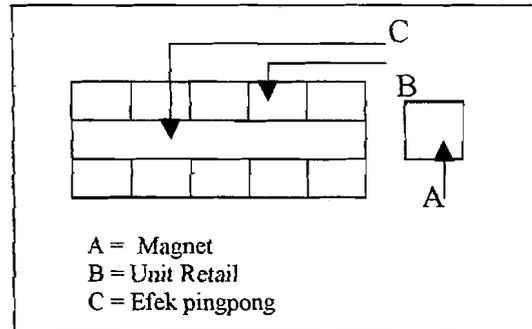


Hal yang menjadi orientasi dalam bangunan, dapat difungsikan sebagai tempat promosi barang

Gambar 2.17 : *Penciptaan sirkulasi yang rekreatif*
Sumber : sketsa penulis

TUGAS AKHIR

Dari sejarahnya, konsep awal tentang mall berasal dari Amerika Serikat, yaitu suatu bangunan yang memiliki koridor tunggal, sehingga memungkinkan semua toko mempunyai peluang untuk disinggahi pengunjung. Pengunjung tidak selalu belanja, tetapi ada juga yang sekedar cuci mata.



Gambar: 2.18. Skema kontrol zone
Sumber: sketsa penulis

2.10.2. Blok M Mall

Blok M Mall merupakan gabungan fungsi shopping mall, parkir dan terminal. Keberadaan pertokoan di bawah tanah merupakan keunikan dan akan menjadi daya tarik tersendiri sekaligus meningkatkan imaji terminal yang buruk. Gabungan fungsi ini juga menuntut penyelesaian khusus agar sistem operasional masing-masing fungsi.



Gambar 2.19 : **Bangunan Blok M Mall**
Sumber : Majalah Asri, No. 124, 1993

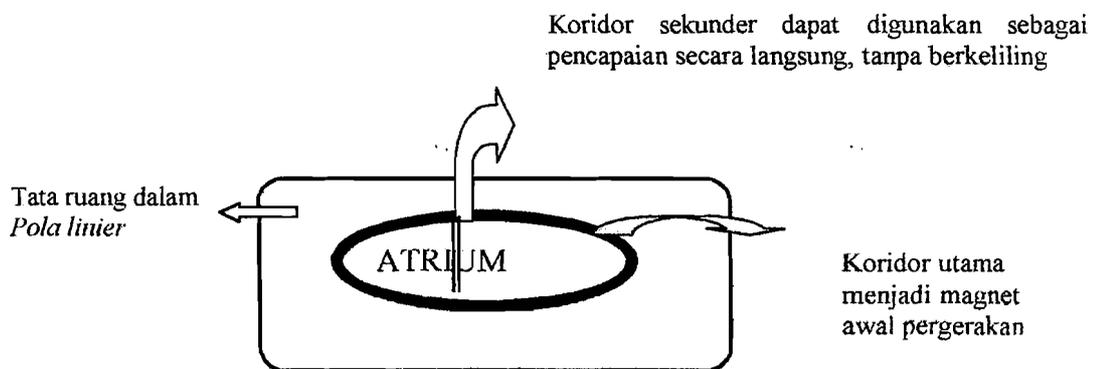
TUGAS AKHIR

■. Pengelompokan ruang

Fungsi dipisah oleh perbedaan lantai yang mana lantai dasar untuk terminal, 2 lantai basement untuk *shopping mall*, restoran dan parkir dengan kapasitas 420 mobil, tautan kedua fungsi utama berada pada lobby terminal di basement, sebagai ruang bersama. Fungsi yang terletak pada suatu lantai dipisahkan oleh mall. Parkir sebagian dialokasikan pada halaman luar terminal sedangkan yang lain pada tiap setengah lantai basement.

■. Tata ruang

Tata ruang beberapa tempat tampil menarik seperti pada atrium. Sistem ruang berupa pola linier ruang dalam terpisah oleh koridor utama dan sekunder dengan pusat pada magnet di ujung dan pusat.



Gambar 2.20 : skema ruang dalam Blok M Mall
Sumber : Sketsa penulis

■. Sistem pergerakan

Pencapaian bangunan melalui area parkir diarah Aldiron Plaza, sedangkan penumpang bus umum dari area penurunan penumpang ke lobby terminal, untuk kemudian masuk ke basement lewat eskalator. Nilai penyelesaian yang penting adalah terjadinya penyatuan akses pencapaian dengan ruang pergerakan urban. Pergerakan dalam bangunan melalui koridor ruang dan sistem transportasi elektrik eskalator.

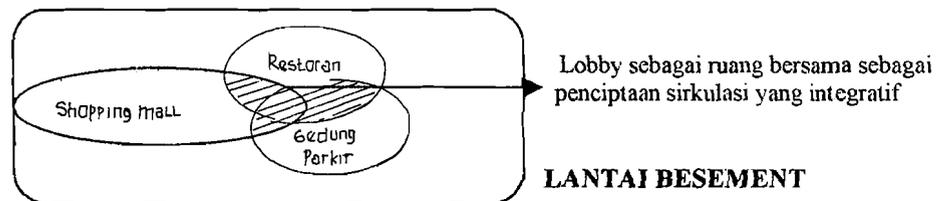
TUGAS AKHIR

1. Pengunjung dan aktifitas

Aktivitas pengunjung sangat variatif yakni, berbelanja, melihat-lihat barang, berekreasi atau sekedar menikmati suasana. Namun rata-rata pengunjung bertujuan berekreasi atau menikmati suasana, khususnya kaum remaja. Kaum remaja merupakan kelompok pengunjung terbesar di pusat perbelanjaan ini. Rata-rata mereka berasal dari status sosial menengah keatas. Banyak pula pengunjung dari luar kota. Frekwensi pengunjung cukup tinggi, terutama pada akhir minggu dan malam hari.

1. Kesimpulan

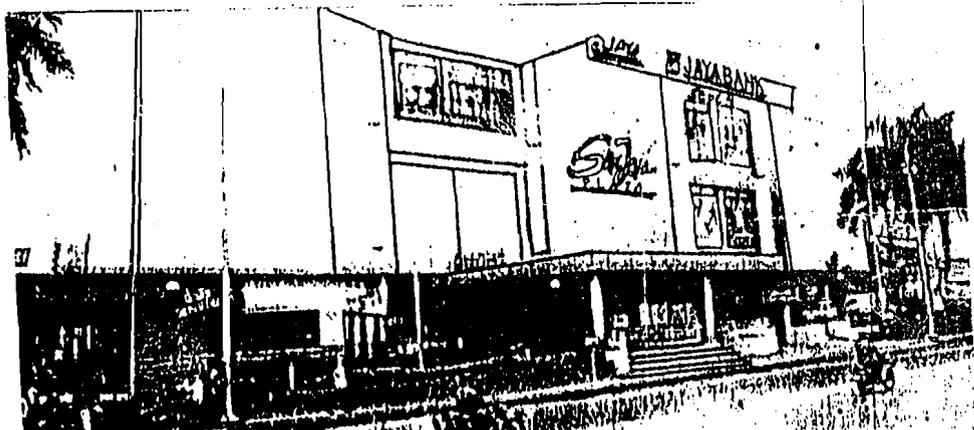
Mall sebagai pengorganisir cukup berperan dalam penyatuan kegiatan yang berbeda, namun adanya koridor sekunder, dengan maksud efisiensi, mengurangi nilai strategi bagian unit retail. Ruang dalam bangunan ini terlihat rekreatif



Gambar 2.21: Pola penggabungan kegiatan ruang dalam Blok M Mall
Sumber : Sketsa penulis

2.10.3. Slipi Jaya Plaza

Slipi Jaya Plaza yang terletak di Jakarta Barat, fasilitas perbelanjaan ini dengan skala menengah, seluas $\pm 12.00 \text{ m}^2$ yang dilengkapi dengan gedung parkir seluas 6000 m^2 .



Gambar 2.22. : **Bangunan Slipi Jaya Plaza**
Sumber : Majalah Konstruksi no 142, Pebruari 1990

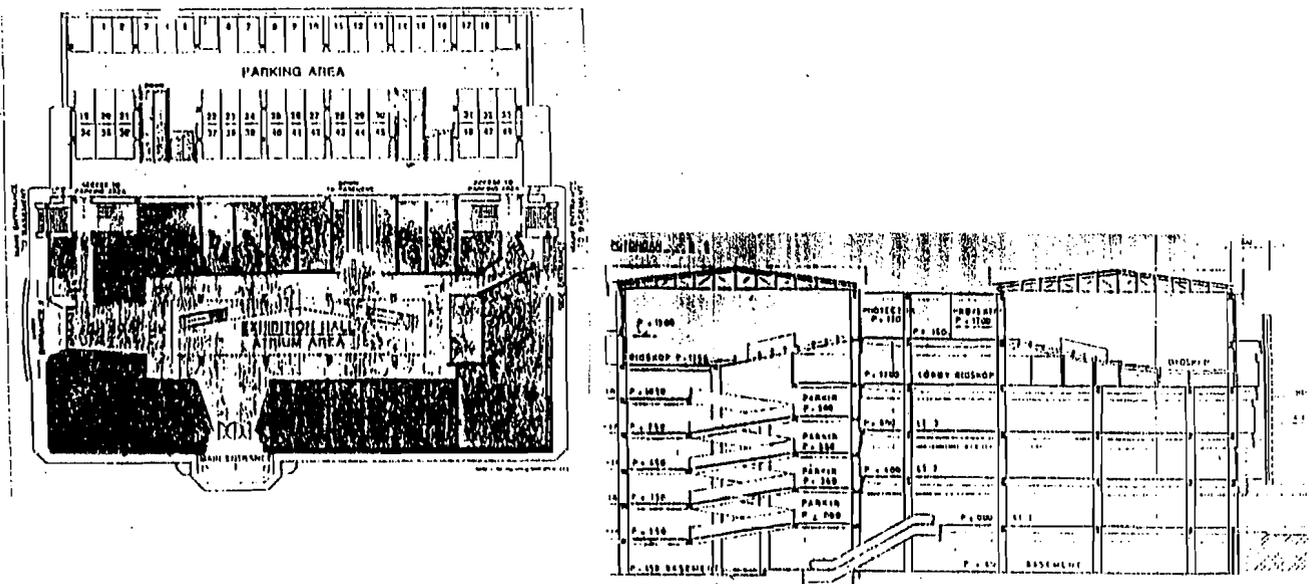
TUGAS AKHIR

■ Entrance

Entrance utama diselesaikan dengan kanopi yang panjang sehingga mendekati pedestrian, sedangkan entrance pendukung juga diberikan kanopi, tetapi tidak terlalu panjang karena memperhitungkan sirkulasi mobil. Jalur pedestrian dibuat cukup dominan untuk menampung pejalan kaki dari arah perumahan dan kendaraan umum.

■ Pengelompokan ruang

SPJ terdiri dari 5 lantai termasuk basement, yang masing-masing fungsi: lantai 1 dan 2 diperuntukkan untuk *specialities store*, lantai 3 untuk *departement store* lantai 4 untuk *departement store* dan bioskop dan lantai 5 untuk bioskop dan parkir serta pada lantai basement terdapat *supermarket*, restoran.



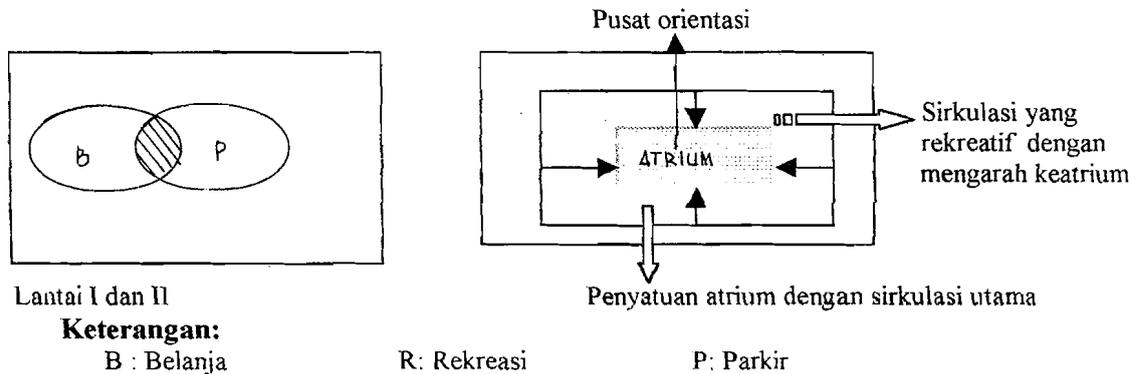
Gambar 2.23. : Gambar denah dan Potongan
Sumber : Majalah Konstruksi no 142, Pebruari 1990

■ Tata ruang

Konsep tata ruang dalamnya hanya menghendaki adanya *single loaded corridor* yang menyatu dengan atrium, perletakkannya ditengah ruangan. Hal ini dimaksud agar fungsi atrium sebagai pusat orientasi dan sarana komunikasi visual dapat terlaksana secara efektif Mencegah adanya daerah mati karena semua unit toko diusahakan terlalui oleh pengunjung. Dengan penyatuan atrium dengan sirkulasi

TUGAS AKHIR

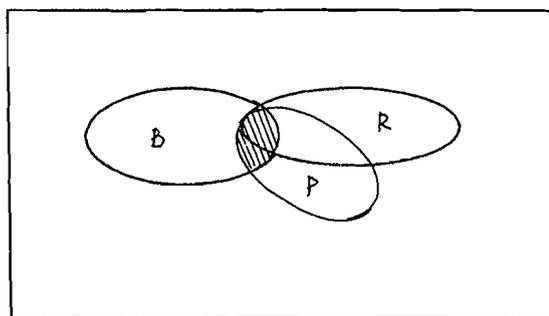
utama diharapkan SPJ dapat mencerminkan filosofi pusat perbelanjaan, yakni tidak sekedar sebagai tempat belanja tetapi juga tempat rekreasi.



Gambar 2.24. : Konsep tata ruang dalam yang berintegrasi
Sumber : sketsa penulis

■ Bangunan Parkir

Bangunan parkir SPJ sengaja diletakkan menempel dengan bangunan perbelanjaan, dengan tujuan agar pencapaian pengunjung dari gedung parkir ke bangunan utama dapat lancar dan semudah mungkin. Tiap parkir dapat langsung berhubungan dengan bangunan perbelanjaan melalui dua pintu yang terdapat pada ujung kanan-kiri bangunan. Gedung parkir yang berlantai 6 dan mempunyai kapasitas sekitar 350 mobil.



Keterangan:
B : Belanja
R : Rekreasi
P: Parkir

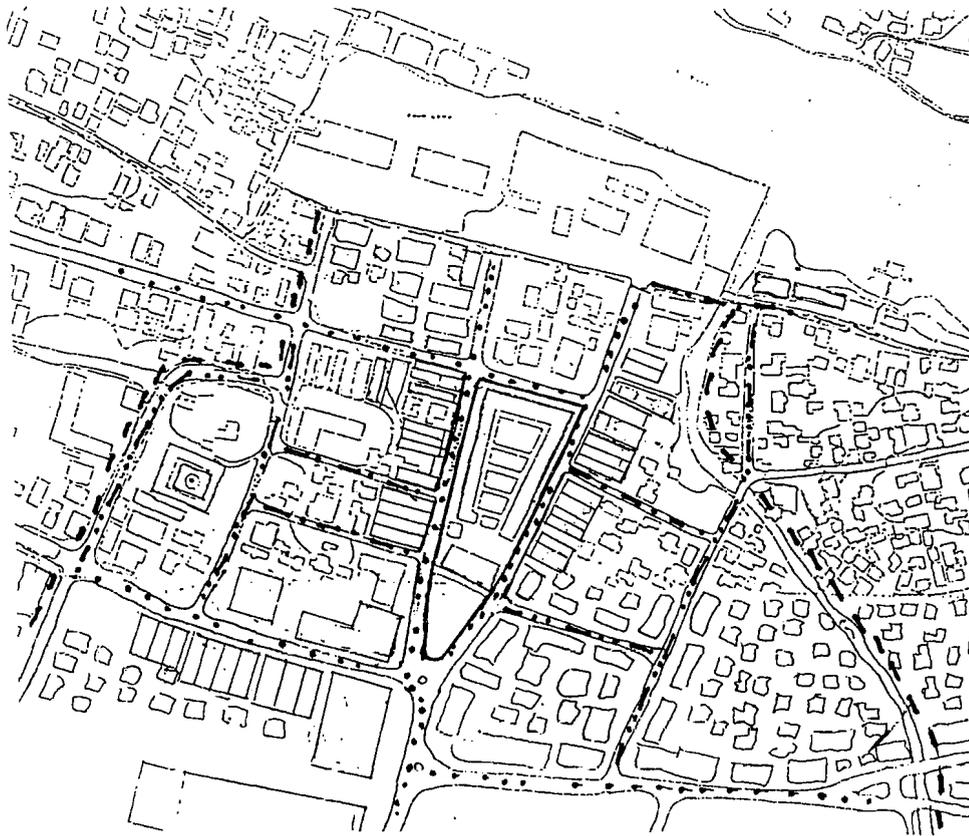
Lantai IV

Gambar 2.25. : Konsep tata ruang dalam yang berintegrasi
Sumber : sketsa penulis

BAB III
ANALISIS PENCIPTAAN SIRKULASI
REKREATIF DAN INTEGRATIF

3.1. Lokasi

Lokasi fasilitas komersial terpadu tetap berada di area Pasar Bawah yang merupakan Kecamatan Senaplan dan Kelurahan Kampung Dalam. Sesuai dengan rencana tata kota yang merupakan kawasan perdagangan dan jasa, dengan pola pergerakan kegiatan terhadap lingkungan sekitarnya adalah: (prediksi tahun 1994-2004)



Keterangan:

- Jalan Arteri Primer
- · - · - Jalan Kolektor Sekunder
- · - - Jalan lingkungan
- - - Batas lokasi



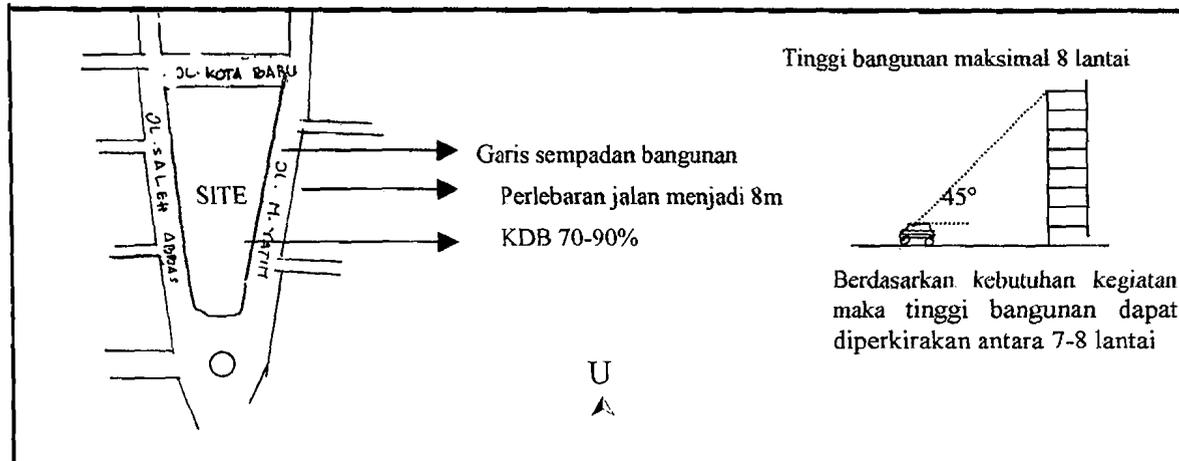
Gambar 3.1 :Peta Lokasi Fasilitas Komersial Terpadu
Sumber : RUTRK, 1994 - 2004 Pekanbaru

TUGAS AKHIR

3.2. Analisa Site

3.2.1. Pemintakataan pada Site

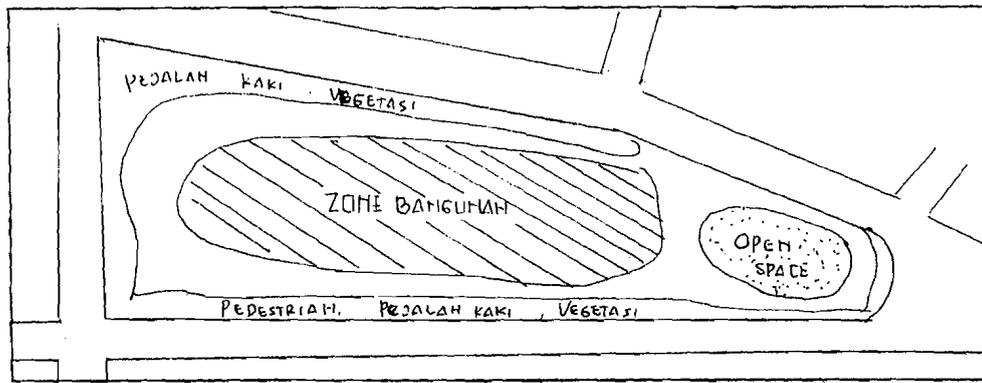
Site fasilitas komersial terpadu, berada di area bekas Pasar Bawah yang diapit oleh Jl. Saleh Abbas, Jl. Kota Baru dan Jl. M. Yatim. Luas site $\pm 7250\text{m}^2$ berbentuk segi tiga, koefisien dasar bangunan (KDB) 70-90%. Ketinggian bangunan maksimum 8 lantai, serta penambahan pelebaran jalan dari 5m menjadi 8 m.



Gambar 3.2. Koefisien dasar bangunan, sempadan bangunan dan ketinggian bangunan
Sumber: Revisi RUTRK Pekanbaru 1994 - 2004

Kondisi site yang ada memiliki berbagai kegiatan, berupa kegiatan berbelanja, bongkar muat barang, tempat rekreasi dan sebagainya, dimana pola sirkulasinya tidak memberikan rasa nyaman dan sering menimbulkan crossing antar kegiatan.

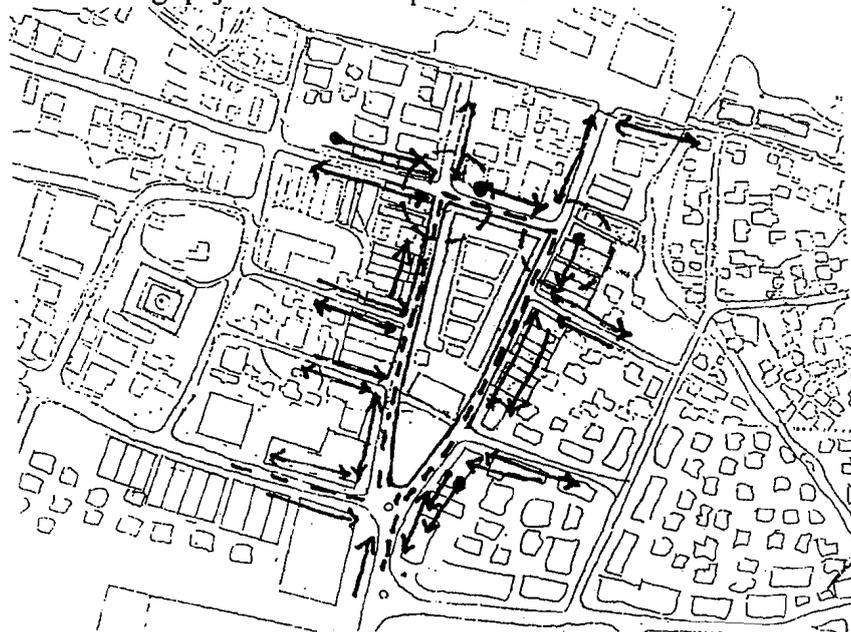
Berdasarkan kondisi yang ada, maka perlu dilakukan pendekatan terhadap pelaku dan pola kegiatan dalam perencanaan dan perancangan fasilitas komersial terpadu. Adapun pendekatan tuntutan pelaku utama yang dominan adalah pengunjung dan pedagang/ penyewa bangunan. Pelaku kegiatan ini memiliki pola sirkulasi yang berbeda-beda sesuai dengan tuntutan kegiatan yang diinginkan yakni, berupa kelompok kegiatan belanja, kegiatan rekreasi dan kegiatan gedung parkir. Penggabungan ketiga kelompok kegiatan ini dapat dilakukan dengan pola sirkulasi yang integratif.



Gambar 3.3. Analisa Pola pemintakataan pada site (Sumber: analisa)

3.2.2. Analisa Sirkulasi Sekitar Site

Sirkulasi sekitar site tidak teratur dan tidak lancar, karena penggunaan badan jalan sebagai area parkir dan pedagang kaki lima baik yang menggunakan gerobak maupun mobil, hal ini menimbulkan kemacetan dan crossing antara kendaraan dan pedagang. Sebagai jalur pencapaian dan jalur keluar, dapat dikembangkan jalan lingkungan yang ada disekitar site baik bagi pejalan kaki maupun kendaraan..



Keterangan:

- ↔ Sirkulasi pejalan kaki dari segala arah sebagai jalur masuk dan keluar pada jalan lingkungan yang dihubungkan dengan jalan arteri dan kolektor
- - - Sirkulasi kendaraan umum mengelilingi site
- Sirkulasi kendaraan pribadi sebagai jalur masuk dan keluar dapat dikembangkan jalan lingkungan yang dihubungkan dengan jalan arteri dan kolektor
- Sirkulasi kendaraan service sebagai jalur masuk dan jalur keluar dari jalan kolektor langsung kejalan arteri.
- Titik kemacetan kendaraan

Gambar 3.4. Peta analisa Sirkulasi Sekiter site (Sumber : analisa)

TUGAS AKHIR

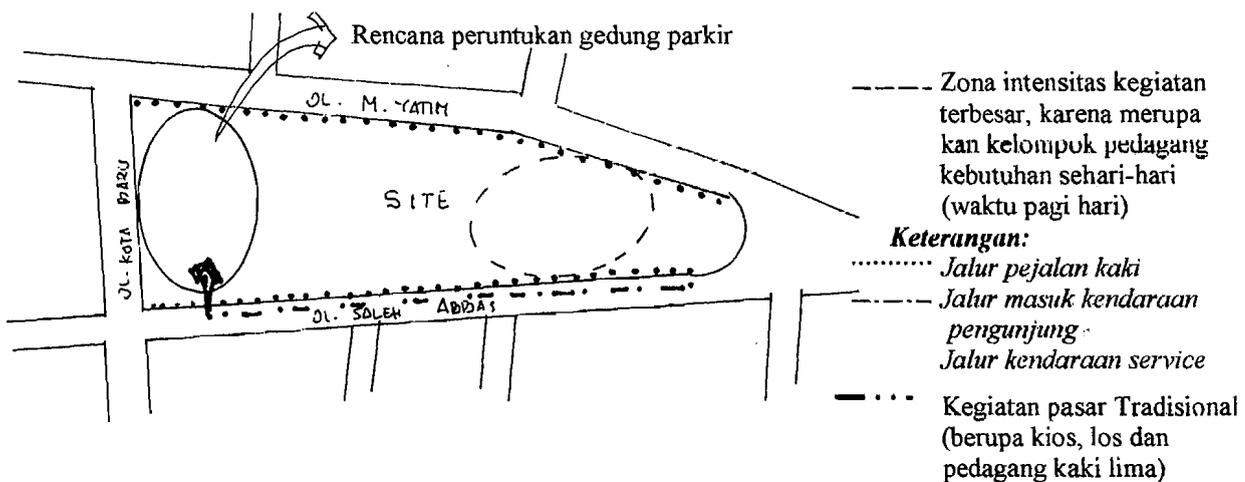
Kondisi parkir tidak memadai, karena keterbatasan lahan serta intensitas kegiatan yang tinggi disekitar site, sehingga menimbulkan kemacetan. Maka dalam hal ini perlu adanya pendekatan perencanaan gedung parkir yang mampu mewedahi kegiatan pada bangunan serta kegiatan yang ada disekitarnya. Setiap fasilitas yang ada disekitar site, kebutuhan akan parkir diarahkan kedalam site.

3.2.3. Analisa Sirkulasi di dalam Site

Kegiatan yang ada di dalam site berupa kegiatan perdagangan yang merupakan pasar tradisional yang terdiri dari pedagang kios, los dan pedagang kaki lima. Waktu kegiatan berlangsung mulai dari jam 5.00 – 16.00.

Intensitas kegiatan terbesar pada pedagang kios dan los, dengan dagangan berupa kebutuhan sehari-hari terjadi pada jam 5.00 – 12.00. Dagangan berupa keramik, elektronik serta peralatan rumah tangga lainnya, intensitas terbesar pada jam 08.00-16.00, sedangkan untuk hari-hari libur hingga jam 17.00. Ledakan jumlah pengunjung di dalam site perlu pendekatan pengaturan sirkulasi, dengan cara:

- Pemisahan sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki
- Pembedaan sirkulasi kendaraan pengunjung dengan kendaraan service



Pejalan kaki yang berupa pedestrian

Gambar 3.5. Peta analisa Sirkulasi dalam Site

Sumber : analisa



TUGAS AKHIR

3.2.4. Kaitan Site dengan Kawasan Sekitarnya

Kegiatan di dalam site berupa pusat kegiatan perdagangan berupa pasar dengan skala pelayanan kota dan regional. Adapun kegiatan yang ada disekitar site berupa kegiatan perdagangan, pelabuhan, terminal transit, perkantoran, hotel dan lain-lain. Kegiatan-kegiatan ini berlangsung pada waktu yang bersamaan baik di dalam site maupun diluar site. Pada kondisi yang ada menyebabkan kepadatan di kawasan ini, terutama jumlah kendaraan akan lebih cenderung meningkat. Dengan adanya kecendrungan peningkatan kendaraan, kebutuhan akan kapasitas jalan serta kebutuhan parkir tidak terpenuhi, maka kegiatan parkir dikembangkan kedalam site berupa gedung parkir.



Gambar 3.6. Analisa Kaitan site dengan kawasan sekitarnya (Sumber : analisa)

3.2.5. Tata Ruang dan Strategi Penataan di dalam Site

Ruang dalam yang ada di site sudah tidak teratur dan sangat padat yang disebabkan jumlah pedagang cenderung meningkat, hal tersebut menyebabkan kecendrungan pemanfaatan lorong dan selasar sebagai tempat berdagang, tanpa memperhitungkan sirkulasi pengunjung dan barang. Begitu juga dengan ruang luar di site sudah tidak teratur dengan terlihatnya penggunaan badan jalan sebagai tempat parkir dan berdagang serta sebagian kendaraan roda dua menggunakan parkir diselasar.

Pendekatan penataan ruang dalam agar tidak padat dan sesak berupa pengembangan bangunan secara vertikal. Adapun kebutuhan luasan lantai untuk fasilitas komersial terpadu ini diasumsikan adalah $\pm 35331.62 \text{ m}^2$. Hal ini dapat disesuaikan dengan luasan site yang ada $\pm 6638 \text{ m}^2$ serta ketentuan tinggi bangunan di kawasan Pasar Bawah dengan ketinggian maksimal 8 lantai dan KDB 70% - 90% . Maka jumlah lantai dapat diperkirakan 7-8 lantai. (lihat lampiran kebutuhan besaran ruang; L.8) Pola sirkulasi kegiatan dalam satu lantai berupa sirkulasi secara horizontal, dengan menggunakan selasar/ koridor yang terdiri dari koridor utama dan sekunder, sedangkan hubungan secara vertikal menggunakan tangga, eskalator dan lift.

Pendekatan penataan ruang luar agar tidak macet, maka perlu pengaturan sirkulasi yang terdiri:

- Sirkulasi pejalan kaki, perlu dibuatkan pedestrian atau ruang terbuka
- Sirkulasi kendaraan, mengikuti pola sirkulasi jalan diluar site

3.3. Analisis Kegiatan Fasilitas Perbelanjaan

3.3.1. Analisa Pelaku dan Kegiatan Fasilitas Belanja

Dalam fasilitas komersial, terdapat berbagai aktivitas kegiatan dengan karakter pelaku dan pola kegiatan yang berbeda pula dalam hal ini dapat dibedakan atas:

A. Pertokoan

Frekwensi kegiatan pertokoan berlangsung pada pukul 08.00-21.00, jam padat pengunjung diperkirakan pada pagi hari jam 10.00 – 12.00 dan sore jam 17.00-21.00. Kegiatan menyebar keseluruh retail, dengan pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.7 pola pelaku/ kegiatan; L.25)

B. Kios dan Los

Frekwensi kegiatan kios dan los berlangsung pada pukul 05.00-17.00, jam padat pengunjung diperkirakan pada pagi hari jam 06.00 – 12.00. Pola pergerakannya dapat dimulai dari area parkir hingga menyebar ke seluruh kios dan los, dengan pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.7 pola pelaku/ kegiatan; L.25)

C. Departement store dan Supermarket

Frekwensi kegiatan ini berlangsung pada pukul 08.00-21.00, jam padat pengunjung diperkirakan pada pagi hari jam 10.00 – 12.00 dan sore jam 17.00-21.00. Kegiatan

TUGAS AKHIR

menyebar keseluruh retail, dengan pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.7 pola pelaku/ kegiatan; L.25)

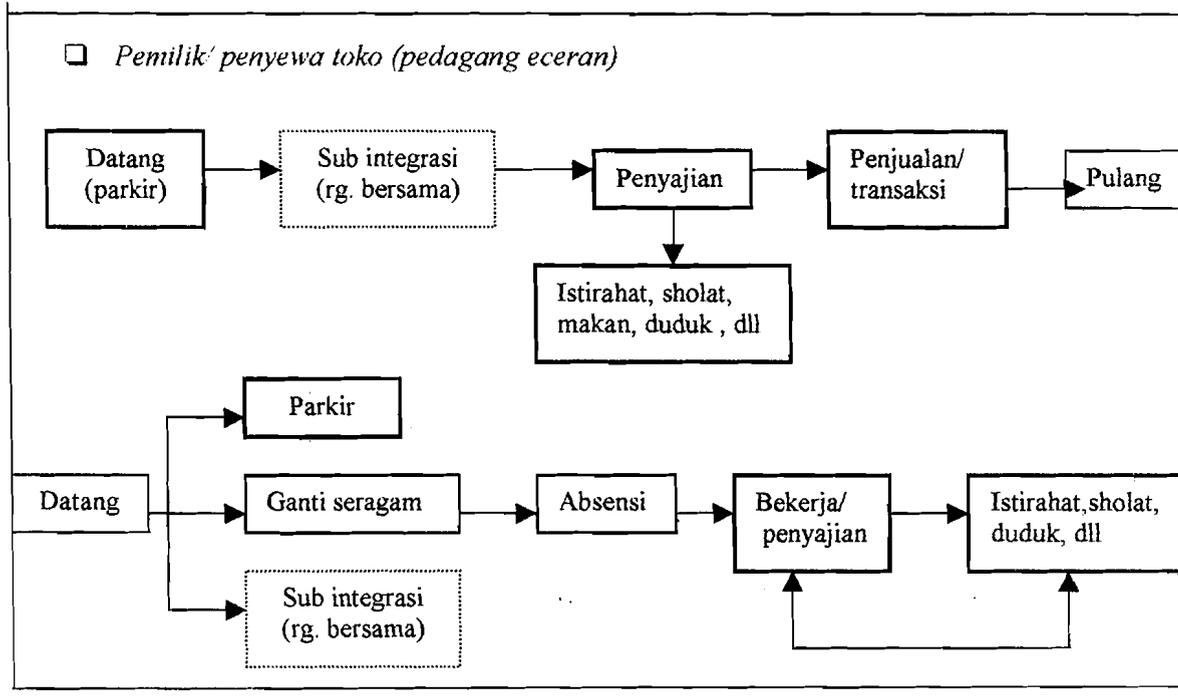
3.3.2. Analisa Pola Sirkulasi Kegiatan Perilaku

Dari masing-masing pelaku kegiatan pada fasilitas perbelanjaan memiliki pola sirkulasi kegiatan yang berbeda-beda. Ruang sirkulasi dapat dikembangkan berdasarkan lebar badan manusia, barang dagangan dan kegiatan yang terjadi. Berdasarkan kegiatan yang ada dengan memiliki karakteristik berbeda pula, maka perlu adanya penggabungan kegiatan tersebut dengan pengolahan sirkulasi integritas maupun sirkulasi sub integritas. Pengolahan sirkulasi integritas berupa ruang bersama (plaza) pada kegiatan fasilitas komersial terpadu. Sedangkan sub integritas merupakan penggabungan kegiatan yang lingkupnya lebih kecil yakni berupa ruang bersama yang terdiri dari ruang duduk, hall, lobby dan lain-lain. Maka pola sirkulasi kegiatan perilaku dapat dibedakan atas:

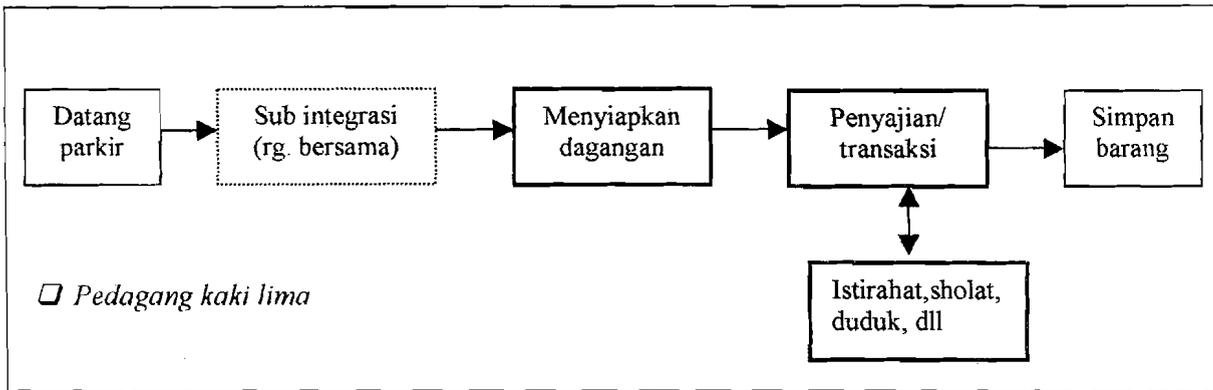
1. Manusia

a. Pedagang

Berdasarkan pengamatan pola sirkulasi pedagang mempunyai tempat yang menetap dalam arti pembeli mendatangi pedagang, selain kegiatan berdagang pedagang juga memiliki kegiatan yang lain. Dalam hal ini dapat dilihat diagram pola sirkulasi pedagang sebagai berikut:



TUGAS AKHIR

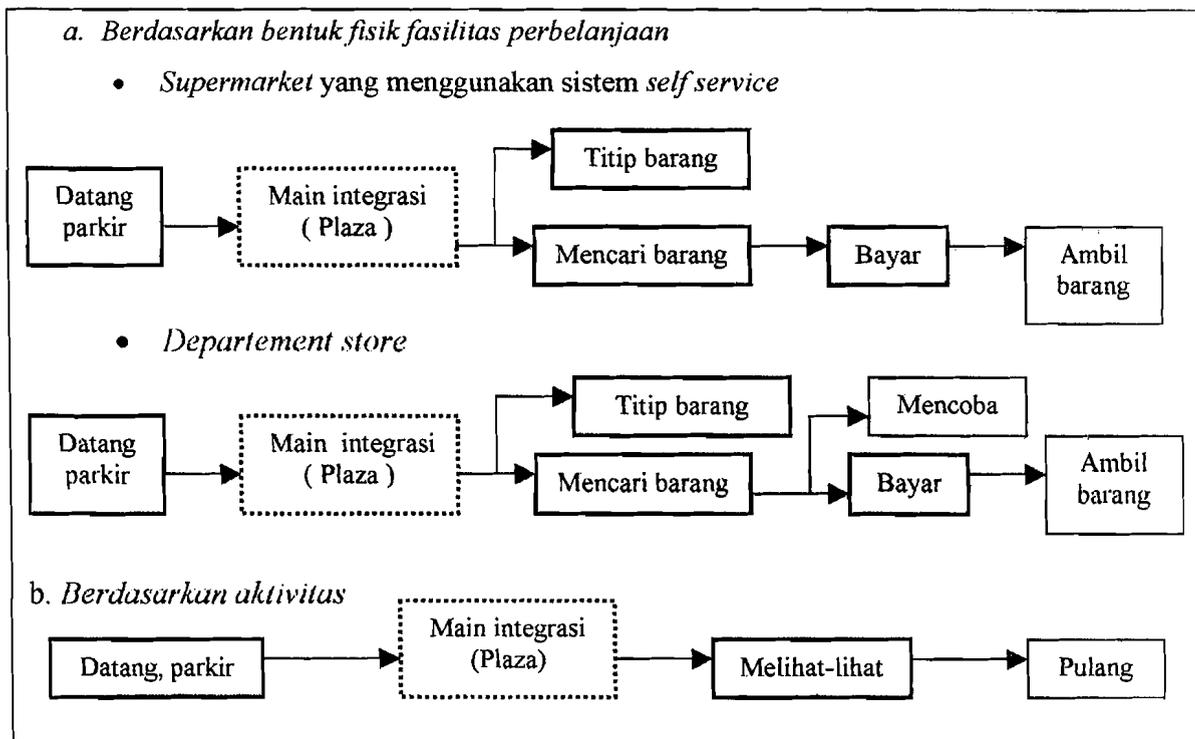


Gambar 3.8. Pola sirkulasi kegiatan pedagang eceran dan pedagang kaki lima
Sumber : Analisa

b. Pengunjung

Aktivitas pengunjung di tiap-tiap toko berbeda berdasarkan cara penyajiannya dapat dibedakan:

- Berdasarkan bentuk fisiknya fasilitas perbelanjaan
- Berdasarkan aktifitas

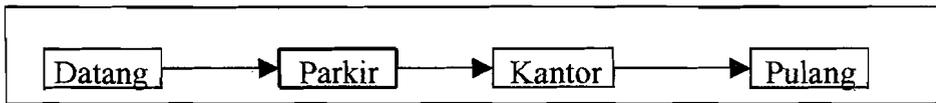


Gambar 3.9. Pola sirkulasi kegiatan pengunjung
Sumber : Analisa

TUGAS AKHIR

c. Pengelola

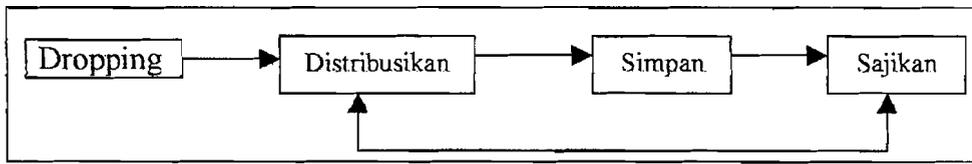
Pengelola pada dasarnya tidak banyak mempengaruhi terhadap tata ruang fasilitas perbelanjaan ini, karena jumlah pelakunya yang terlibat relatif sedikit.



Gambar 3.10. Pola sirkulasi kegiatan pengelola
Sumber : Analisa

2. Barang

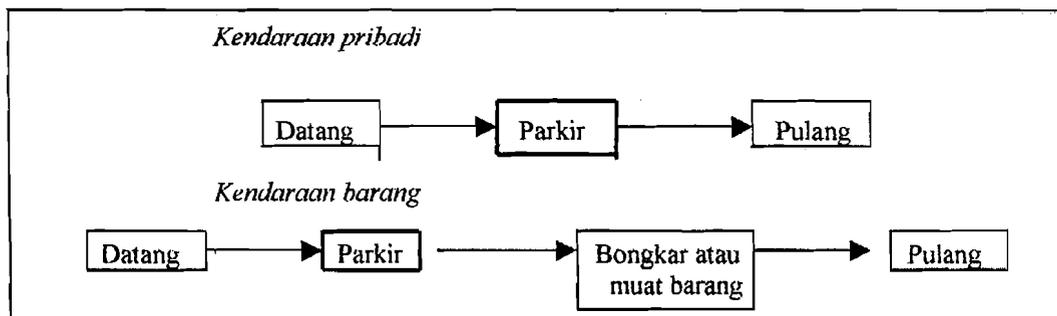
Sistem pola kegiatan barang pada fasilitas perbelanjaan adalah :



Gambar 3.11. Pola sirkulasi kegiatan barang
Sumber : Analisa

3. Kendaraan

Pola kegiatan kendaraan dapat dibedakan atas:



Gambar 3.12. Pola sirkulasi kegiatan kendaraan (Sumber : Analisa)

3.3.3. Analisa Hubungan Ruang

Aspek yang harus dipertimbangkan dalam hubungan ruang pada fasilitas perbelanjaan ini adalah:

- Pengelompokan pedagang
- Pola sirkulasi
- Erat tidaknya hubungan antar kegiatan

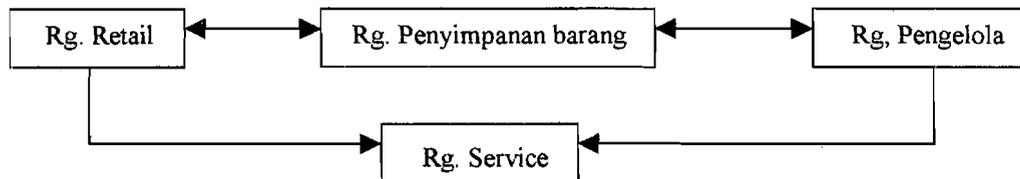
Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka hubungan ruang yang dibutuhkan pada kegiatan fasilitas perbelanjaan adalah:

TUGAS AKHIR

A. Kelompok Kegiatan Perbelanjaan

1). Pertokoan

Kegiatan pertokoan ini dominan merupakan kegiatan pengunjung dan pedagang/ pengelola, terdiri dari: Rg. Retail, Rg. administrasi/ pengelola, Rg. Penyimpanan barang/ gudang. Sedangkan ruang service merupakan bagian penunjang dalam bangunan.



Gambar 3.13. Skema analisa hubungan ruang pertokoan (Sumber: Analisa)

2). Kios dan Los

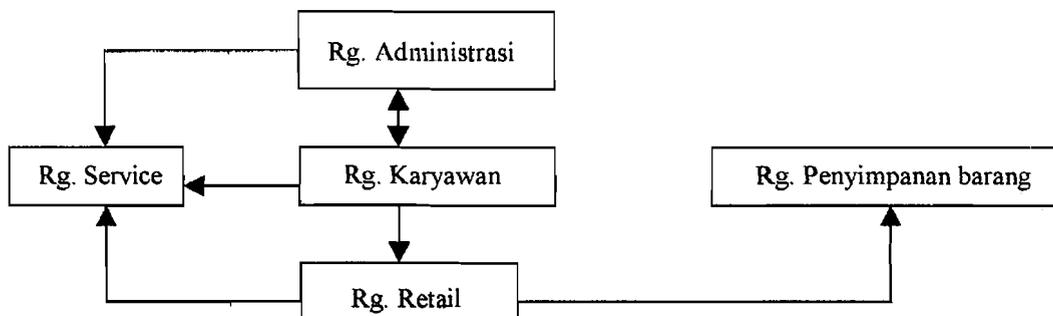
Kegiatan Kios dan los ini dominan merupakan kegiatan pengunjung dan pedagang terdiri dari: Rg. Penyajian barang, Rg. Penyimpanan barang



Gambar 3.14. Skema Analisa hubungan ruang kios dan los (Sumber: Analisa)

3). Departement store

Kegiatan *departement store* ini dominan merupakan kegiatan pengunjung dan pedagang/ pengelola, terdiri dari: Rg. Retail, Rg. administrasi, Rg. Karyawan, Rg. Penyimpanan barang. Sedangkan ruang service merupakan bagian penunjang dalam bangunan.

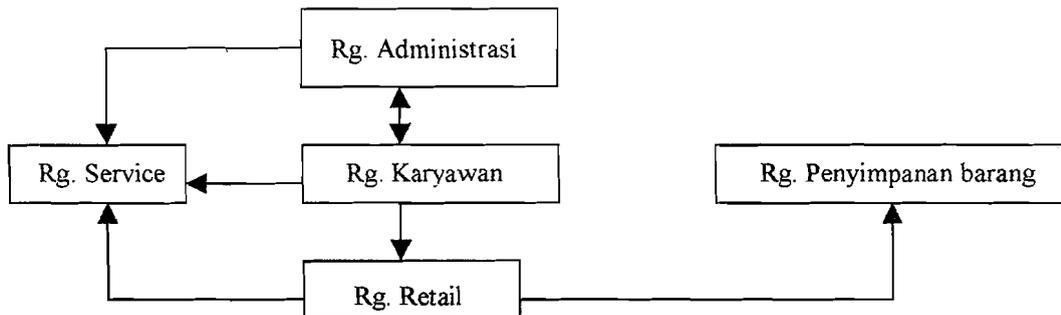


Gambar 3.15. Skema analisa hubungan ruang departement store (Sumber: Analisa)

TUGAS AKHIR

4). Supermarket

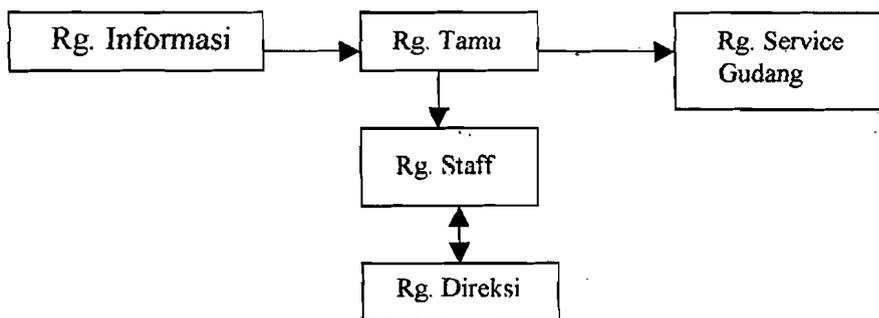
Kegiatan *supermarket* ini dominan merupakan kegiatan pengunjung dan pedagang/ pengelola, terdiri dari: Rg. Retail, Rg. administrasi, Rg. Karyawan, Rg. Penyimpanan barang. Sedangkan ruang service merupakan bagian penunjang dalam bangunan.



Gambar 3.16. Skema analisa hubungan ruang supermarket
Sumber: Analisa

B. Kelompok Kegiatan Pengelola

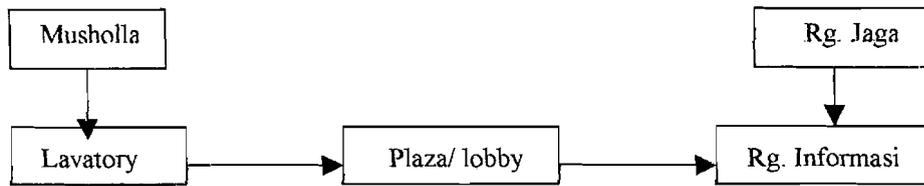
Kegiatan pengelola ini merupakan kegiatan administrasi terdiri dari: Rg. direksi, Rg. staff, Rg. tamu, Rg. Informasi memiliki hubungan ruang yang erat. Sedangkan ruang service dan gudang hanya sebagai ruang penunjang.



Gambar 3.17. Skema Analisa hubungan ruang pengelola
Sumber: Analisa

C. Kelompok Kegiatan Pelayanan Service

Kegiatan pelayanan service ini diperuntukkan bagi kegiatan penunjang. Unit pelayanan umum ini terdiri dari: Rg. Plaza/ lobby, Rg. informasi, Musholla dan lavatory. Sedangkan ruang jaga merupakan security bangunan.



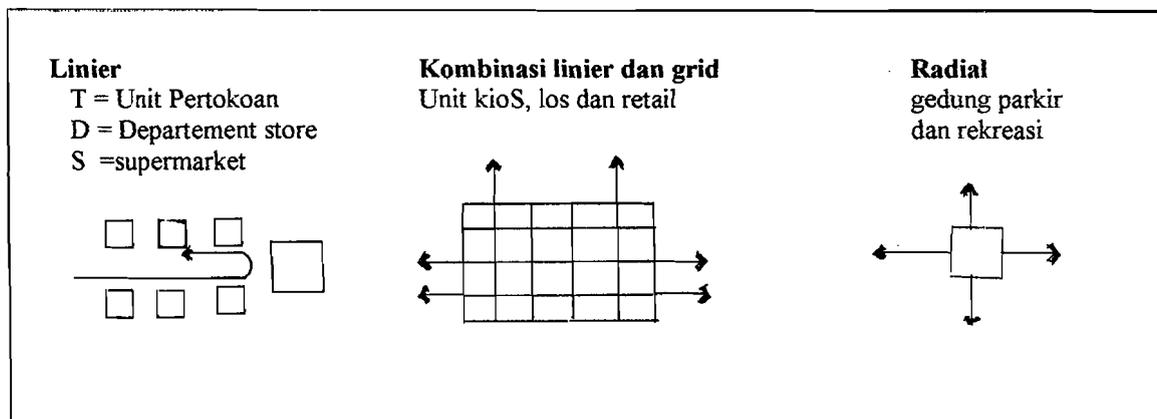
Gambar 3.18. Skema analisa hubungan ruang pelayanan service
Sumber: Analisa

3.3.4. Analisa Organisasi Ruang

Pola organisasi ruang membutuhkan transpormasi dari pola hubungan ruang yang lebih spesifik dari kegiatan perbelanjaan yang diwadahi. Dalam perencanaan pola organisasi ruang yang menjadi dasar pertimbangannya adalah:

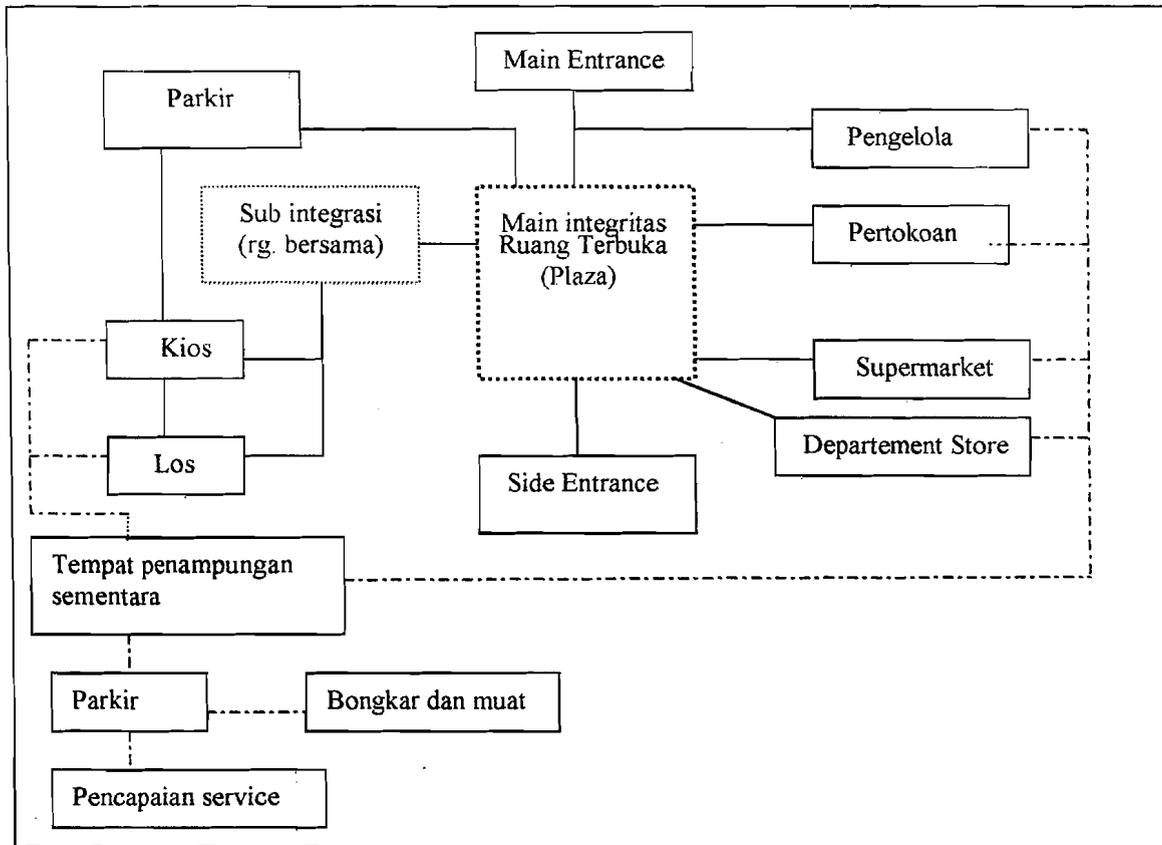
- Pengorganisasian ruang disesuaikan dengan fungsi kegiatan yang akan diwadahi yaitu sebagai fasilitas belanja
- Sirkulasi harus menciptakan nilai strategis yang sama terhadap semua ruang dagang.
- Kemudahan pencapaian kesegala arah
- Sirkulasi harus dapat mendukung kenyamanan dan suasana belanja konsumen dengan memberikan ruang sirkulasi yang cukup.

Pola organisasi ruang, dalam penciptaan sirkulasi yang dianggap sesuai dengan pola kegiatan perbelanjaan dapat diterapkan:



Gambar 3.19. Pola sirkulasi pada ruang dagang fasilitas perbelanjaan
Sumber: Analisa

Maka pola organisasi kegiatan perbelanjaan adalah:



Gambar 3.20. Analisa Organisasi ruang perbelanjaan
Sumber: Analisa

3.3.5. Kebutuhan Ruang kegiatan Perbelanjaan

Kebutuhan ruang pada fasilitas perbelanjaan ini berdasarkan materi yang diperdagangkan, sistem pelayanan serta pelaku kegiatan lihat tabel berikut:

**TABEL 3.1
KEBUTUHAN RUANG FASILITAS PERBELANJAAN**

PENGELOMPOKAN JENIS DAGANGAN	KELOMPOK KEGIATAN PERBELANJAAN	KEBUTUHAN JENIS RUANG
<i>Convenience Goods</i> <i>Impuls Goods</i>	<input type="checkbox"/> Pertokoan	<ul style="list-style-type: none"> • Retail space (pedagang eceran) • Ruang pengelola • Gudang/ penyimpanan barang
<i>Demand Goods</i>	<input type="checkbox"/> Pedagang kaki lima	<ul style="list-style-type: none"> • Kios dan los • Tempat penyimpanan barang dagangan
<i>Demand Goods</i> <i>Convenience Goods</i>	<input type="checkbox"/> Supermarket	<ul style="list-style-type: none"> • Retail space • Ruang pengelola/ Administrasi • Ruang karyawan • Gudang/ Penyimpanan barang
<i>Impuls Goods</i> <i>Convenience Goods</i>	<input type="checkbox"/> Departement store	<ul style="list-style-type: none"> • Retail space • Ruang administrasi • Ruang karyawan • Gudang • Ruang service

Sumber: analisa

Disamping ruang dagang pada bangunan ini memerlukan adanya ruang service bagi pengunjung maupun bagi pedagang dan ruang pengelola.

**TABEL 3.2
KEBUTUHAN RUANG KELOMPOK KEGIATAN PENDUKUNG**

KEGIATAN	KARAKTERITIK KEGIATAN	KEBUTUHAN JENIS RUANG
A. Pengelola	Pelayanan administratif pengelolaan <i>fasilitas komersial terpadu</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang informasi • Ruang tamu • Ruang staff • Ruang direksi • Gudang • Ruang service
B. Service	Pelayanan Umum	<ul style="list-style-type: none"> • Pos penjaga • Musholla • Utilitas • Ruang service
	Pelayanan umum pendistribusian barang	<ul style="list-style-type: none"> • Tempat parkir kendaraan bongkar dan muat barang • Gudang (penampungan sementara)

Sumber : Analisa

3.3.6. Besaran Ruang Kegiatan

Dasar penentuan besaran ruang pada kegiatan fasilitas perbelanjaan adalah kebutuhan ruang gerak bagi setiap kegiatan, jenis dagangan, sistem penyajian, sistem pelayanan, pelaku kegiatan, besaran furniture yang menunjang kegiatan dan sirkulasi. Bila berdasarkan sistem penyajian untuk pertokoan menggunakan meja/ lemari dan jendela peraga. Sedangkan untuk penyajian kios dan los menggunakan meja/ lemari untuk penempatan barang dagangan. Perhitungan besaran ruang (lihat lampiran L.8) maka diperoleh luasan ruang kegiatan perbelanjaan 19674 m² yang terdiri dari , kios, los, pertokoan, *departement store* dan *supermarket*. Besaran ruang untuk kegiatan pengelola dan service berdasarkan pelaku kegiatan, pola pergerakan serta besaran furniture yang menunjang kegiatan, perhitungan besaran ruang (lihat lampiran L.12)

3.4. Analisis Kebutuhan Fasilitas Perbelanjaan

3.4.1. Analisis Klasifikasi Pusat Perbelanjaan

A. Berdasarkan Skala Pelayanan

Pusat perbelanjaan ini direncanakan mempunyai lingkup pelayanan kota dan regional diperkirakan dapat melayani masyarakat berbelanja di Pekanbaru. Berdasarkan adanya peningkatan jumlah penduduk dan perekonomian Pekanbaru, maka daya serap pusat-pusat perbelanjaan semakin meningkat pula. Yang mana jumlah penduduk Kota Pekanbaru berdasarkan prediksi tahun 2004 berjumlah ± 824.437 jiwa, dan dalam pemenuhan fasilitas belanja pemerintah menyediakan area perdagangan berupa kebutuhan ruang: warung/ kios 2.751 unit dengan luas 86.480 m², pertokoan 271 unit dengan luas 1.642.500 m², pasar 32 unit dengan luas 248.000 m², pusat perbelanjaan seluas 10 ha dan mall seluas 50 ha. Bila dibandingkan dengan jumlah yang ada masih terdapat kekurangan sejumlah, untuk pertokoan 42%, pasar 42 %, warung 41,4% (lihat : lampiran tabel 2.1 hal: L.3).

Mengingat cakupan jumlah penduduk yang dilayani cukup besar, maka yang dikembangkan adalah pusat perbelanjaan regional / main center dengan luas area minimal 27870m², dan lingkup pelayanan 150.000 s/d 400.000 orang (Gruend, 1973).

TUGAS AKHIR

B. Berdasarkan Bentuk Fisik

Berdasarkan jangkauan pelayanan dan luas area, pusat perbelanjaan regional (main center) dapat berupa *junior department store*, *departemen store*, *supermarket* dan jenis-jenis toko.

C. Berdasarkan Kuantitas Barang

Dengan bentuk fisik berupa *departement store*, *supermarket* dan toko-toko lebih cenderung penjualan berupa toko eceran. Lingkup sistem eceran lebih luas dan fleksibel dari pada grosir, sehingga akan lebih banyak menarik pengunjung karena tingkat variasi barang yang tinggi. Hal ini mendukung keberadaan kondisi perdagangan di kawasan Pasar bawah yang memiliki variasi barang yang tinggi dari pada tempat perbelanjaan lain yang ada di Pekanbaru. Selain itu berdasarkan kuantitas barang dagangan dan sifat barang berdagang dan waktu berdagang dapat diperoleh pendekatan penataan unit dagangan dalam bangunan. (lihat lampiran tabel 3.3 hal: L.15) Dari tabel dapat dikelompokkan yang mewadahi perdagangan lainnya yaitu:

1. Pedagang kaki lima dengan jenis dagangan berupa kebutuhan sehari-hari akan diwadahi dengan los dan kios dengan waktu berdagang dari jam 05.00-17.00.
2. Jenis dagangan yang dapat dikategorikan berupa *Impuls Goods* dan *Convenience Goods* akan diwadahi dengan pertokoan dan *departement store* dengan waktu berdagang jam 08.00-21.00
3. Penggabungan ketiga jenis dagangan tersebut diwadahi dengan *supermarket* namun lebih bersifat teratur dari pada sistem perdagangan kios dan los.

3.4.2. Analisis Materi yang Diperdagangkan

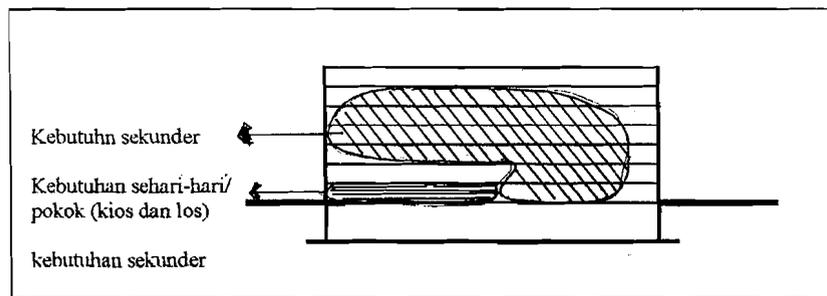
Pertambahan jumlah dan jenis barang dagangan ini memerlukan ruangan yang lebih besar dan layak untuk berdagang. Penggolongan jenis barang dagangan dapat dikelompokkan berdasarkan tuntutan wadah dan sifatnya, (lihat : lampiran tabel 3.4 hal: L.16) dari tabel tersebut dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- a. Berdasarkan tuntutan pewadahnya, dapat diketahui jenis barang yang bisa ditumpuk dan ditata/ dikemas secara khusus yang akan mempengaruhi kapasitas ruang dagang.

TUGAS AKHIR

- b. Berdasarkan sifat barang dagangan yang utama (dominan) adalah sifat basah dan kering karena akan mempengaruhi sifat yang lain, sehingga perlu pemisahan jenis dagangan ini.

Berdasarkan pewadahan sistem perdagangan, dalam strategi pengembangan bangunan secara vertikal dapat dikelompokkan atas: los, kios, toko dengan materi perdagangan berupa kebutuhan pokok diletakkan pada lantai dasar, sehingga dapat langsung berhubungan dengan bagian luar bangunan dan kebutuhan sekunder pada lantai besement hingga lantai lima, dengan pertimbangan untuk menarik pengunjung.



Gambar 3.21. Pengelompokan materi perdagangan secara vertikal
Sumber : Analisa

3.4.3. Analisis Sistem Pelayanan Dalam Pusat Perbelanjaan

Sistem pelayanan pada fasilitas perbelanjaan harus sesuai dengan jenis barang dagangannya, misalnya pakaian, perkakas rumah tangga, keramik, elektronik, perhiasan dan lain-lain. Selain itu cara penyajian juga mempengaruhi cara pelayanan, yang berdasarkan atas dimensi, resiko kerusakan, berat dan sifat barang (bersih, tidak bau, padat, kering dan tahan lama). Namun pedagang cceran seperti ini biasanya memajang semua barang dagangan, hal ini bertujuan untuk memudahkan konsumen dalam memilihnya. Ada pun cara pelayanan jual beli yang ada biasanya berupa:

- Pedagang dan pengunjung sama-sama berdiri.

Misalnya: pedagang yang menggunakan meja etalase, meja barang, rak/ almari

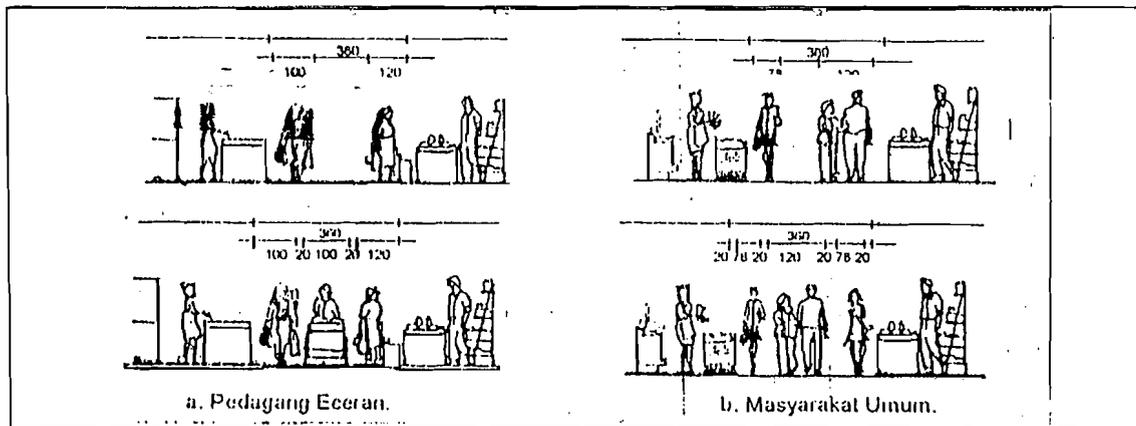
- Pedagang berdiri pengunjung duduk.

Misalnya: pedagang makanan.

Sistem pelayanan yang sesuai dengan jenis barang dagangan dapat dikategorikan sebagai berikut:

TUGAS AKHIR

- Sistem *personal service* dilayani oleh pramuniaga dari balik counter berupa jenis dagangan *impuls goods* (jam tangan, perhiasan, kaca mata dan lain-lain)
- Sistem *self selection*, pembeli mencari sendiri barang yang dibutuhkan, berupa jenis dagangan *impuls goods* (pakaian, elektronik, keramik dan sebagainya)
- Sistem *self service*, mencari dan memilih barang dengan menggunakan alat angkut barang perbelanjaan seperti trolley yang kemudian melakukan pembayaran di counter, berupa jenis dagangan *demand goods*, *convenience goods* dan sebahagian berupa jenis *impuls goods* (kebutuhan sehari-hari, pakaian, sepatu dan lain-lain)



Gambar 3.22. cara penyajian dan pelayanan
Sumber : Analisa

3.5. Analisis Kegiatan Fasilitas Rekreasi

3.5.1. Analisa Pelaku dan Kegiatan Fasilitas Rekreasi

Dalam fasilitas komersial, terdapat berbagai aktivitas kegiatan dengan karakter pelaku dan pola kegiatan yang berbeda pula dalam hal ini fasilitas rekreasi dapat dibedakan atas

A. Bioskop

Frekwensi kegiatan Bioskop berlangsung pada pukul 08.00-03.00, jam padat pengunjung diperkirakan pada waktu-waktu tertentu berdasarkan jadwal pemutaran film. Adapun pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.23 pola perilaku/kegiatan; L.26)

B. Billyard center

Frekwensi kegiatan Billyard center berlangsung pada pukul 08.00-03.00, jam padat pengunjung diperkirakan pada waktu-waktu tertentu terutama sekali pada malam hari

TUGAS AKHIR

dan hari libur. Adapun pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.23 pola perilaku/ kegiatan; L.26)

C. Permainan anak-anak

Frekwensi kegiatan permainan anak-anak berlangsung pada pukul 08.00-21.00, jam padat pengunjung diperkirakan pada jam 17.00-21.00 atau hari libur pada pagi hari jam 10.00-12.00 dan sore hari jam 16.00-21.00. Adapun pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.23 pola perilaku/ kegiatan; L.26)

D. Fitness Center

Frekwensi kegiatan Fitness center berlangsung pada pukul 06.00-18.00, jam padat pengunjung diperkirakan pada jam 16.00-18.00 atau hari libur pada pagi hari dan sore hari. Adapun pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.23 pola perilaku/ kegiatan; L.26)

E. Promosi Barang

Frekwensi kegiatan promosi barang berlangsung pada pukul 08.00-21.00, bersamaan dengan waktu kegiatan perbelanjaan, karena biasanya kegiatan ini diwadahi pada ruang terbuka (plaza). Adapun pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.23 pola perilaku/ kegiatan; L.26)

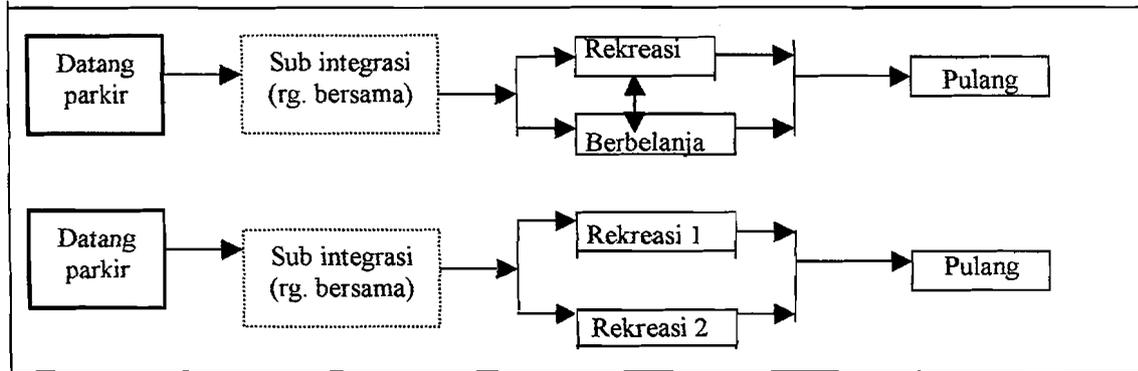
F. Restoran dan pugasera

Frekwensi kegiatan restoran dan pugasera berlangsung pada pukul 08.00-21.00, bersamaan dengan waktu kegiatan perbelanjaan, Adapun pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.23 pola perilaku/ kegiatan; L.26)

3.5.2. Analisa Pola Sirkulasi Kegiatan Pelaku

1. Manusia/ pengunjung

Pola sirkulasi fasilitas rekreasi pada dasarnya saling berkaitan dengan kegiatan perbelanjaan, karena pengunjung dapat rekreasi sambil belanja atau sebaliknya. Maka penggabungan kegiatannya dengan pengolahan sirkulasi integritas berupa plaza dan sub integritas merupakan ruang bersama, yang terdiri dari ruang duduk, hall, lobby dan lain-lain. Kegiatan pola sirkulasi pelaku fasilitas rekreasi terdiri atas:



Gambar 3.24. Pola sirkulasi kegiatan rekreasi
Sumber : Analisa

3.5.3. Analisa Hubungan Ruang

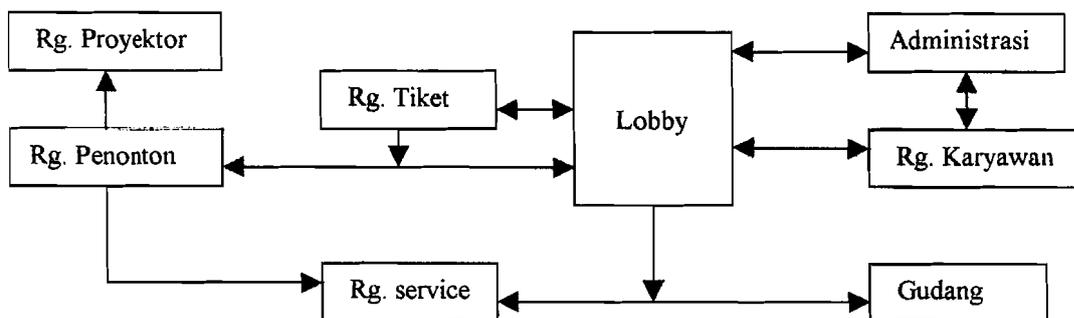
Aspek yang harus dipertimbangkan dalam hubungan ruang pada fasilitas rekreasi ini adalah:

- a. Pengelompokan rekreasi
- b. Pola sirkulasi
- c. Erat tidaknya hubungan antar kegiatan

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka hubungan ruang yang dibutuhkan pada kegiatan fasilitas rekreasi adalah:

1). Bioskop

Kegiatan bioskop ini dominan merupakan kegiatan pengunjung, terdiri dari: Rg. lobby, Rg. tiket, Rg. penonton, Rg proyektor, kafetaria, Rg. administrasi, Rg karyawan, Sedangkan ruang service gudang merupakan bagian penunjang dalam bangunan.

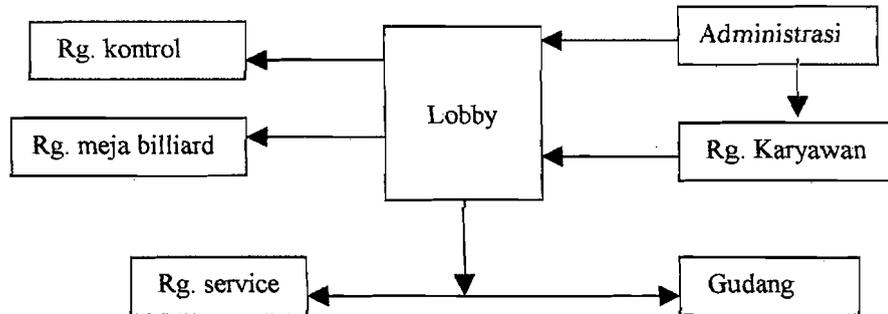


Gambar 3.25. Skema analisa hubungan ruang bioskop
Sumber: Analisa

TUGAS AKHIR

2). Bilyard center

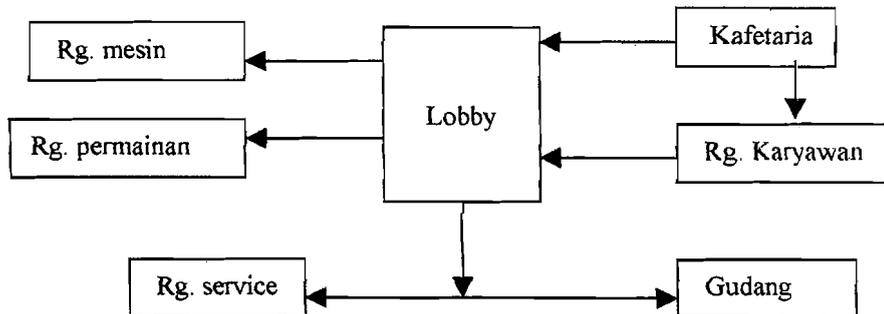
Kegiatan bilyard center ini dominan merupakan kegiatan pengunjung, terdiri dari: Rg. lobby, Rg. kontrol, Rg. meja billiar, Rg karyawan, Sedangkan ruang service gudang merupakan bagian penunjang dalam bangunan.



Gambar 3.26. Skema analisa hubungan ruang bilyard center
Sumber: Analisa

3). Permainan anak

Kegiatan permainan anak ini dominan merupakan kegiatan pengunjung, terdiri dari: Rg. lobby, Rg. mesin, Rg. permainan, kafetaria, Rg karyawan, Sedangkan ruang service gudang merupakan bagian penunjang dalam bangunan.

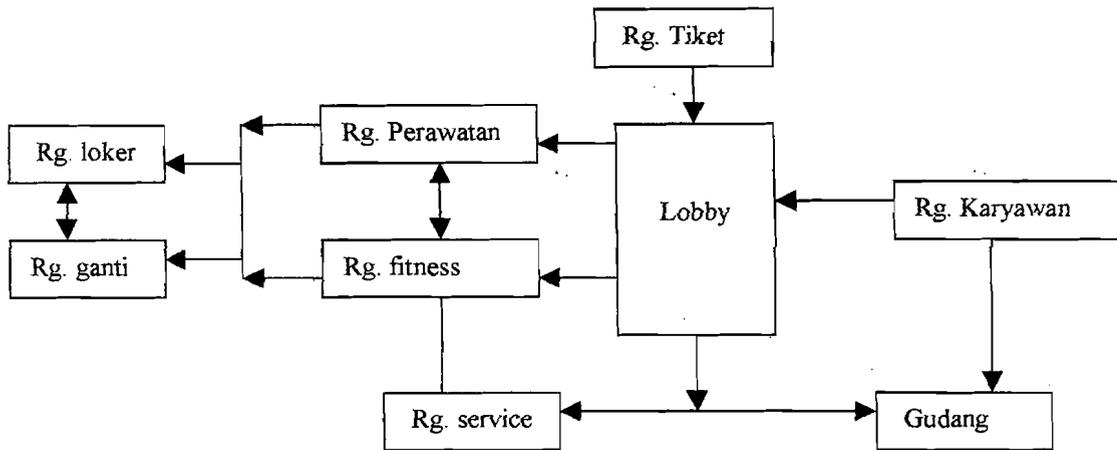


Gambar 3.27 Skema analisa hubungan ruang permainan anak
Sumber: Analisa

5). Fitness center

Kegiatan fitness center ini dominan merupakan kegiatan pengunjung, terdiri dari: Rg. lobby, Rg. tiket, Rg. fitness, Rg. ganti, Rg. loker, Rg. perawatan kafetaria, Rg. administrasi, Sedangkan ruang service gudang merupakan bagian penunjang dalam bangunan.

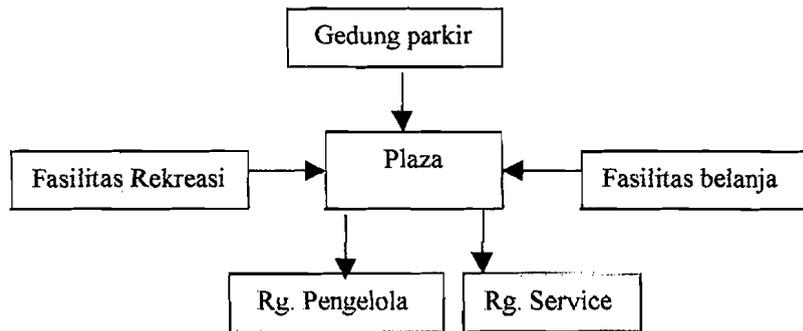
TUGAS AKHIR



Gambar 3.28. Skema analisa hubungan ruang fitness center
Sumber: Analisa

6). Promosi barang

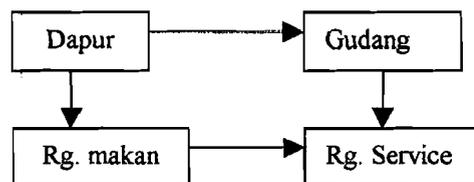
Kegiatan Promosi barang ini dominan merupakan kegiatan pengunjung, berada pada tempat interaksi pengunjung yakni plaza.



Gambar 3.29. Skema analisa hubungan ruang promosi barang
Sumber: Analisa

6). Restoran dan Pujasera

Kegiatan restoran dan pujasera ini dominan merupakan kegiatan pengunjung, terdiri dari Rg. makan, Rg. dapur, Rg service dan gudang.

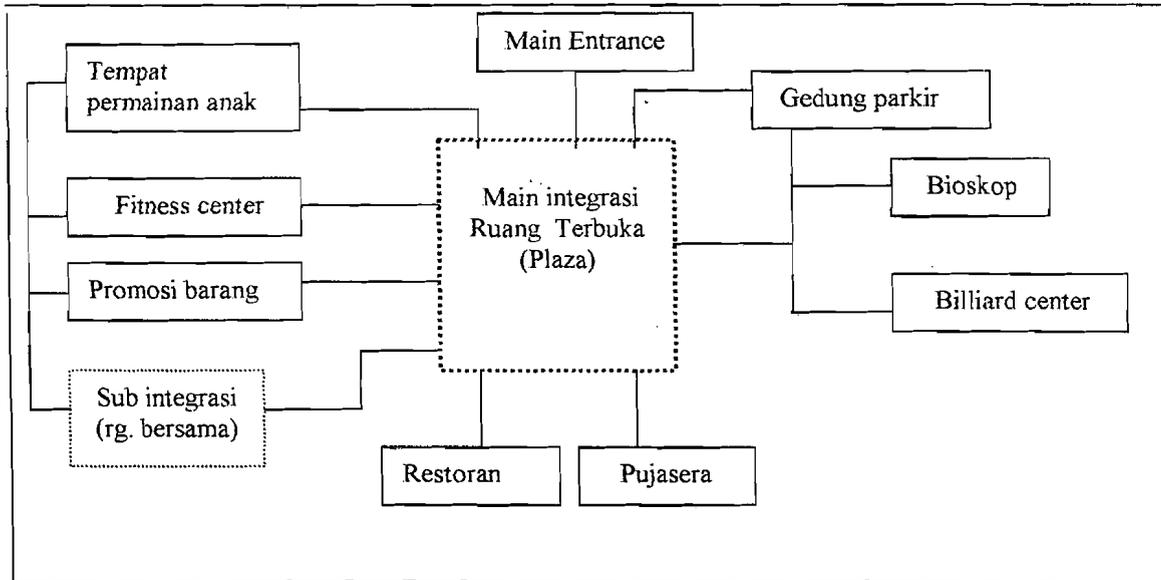


Gambar 3.30. Skema analisa hubungan ruang restoran dan pujasera
Sumber: Analisa

TUGAS AKHIR

3.5.4. Analisa Organisasi Ruang

Pola organisasi ruang kegiatan rekreasi adalah:



Gambar 3.31.: Skema analisa organisasi ruang rekreasi
sumber: Analisa

3.5.5. Kebutuhan Ruang Kegiatan Rekreasi

TABEL 3.5

KEBUTUHAN RUANG FASILITAS REKREASI

MACAM KEGIATAN	KEBUTUHAN JENIS RUANG	
Rekreasi	<input type="checkbox"/> Bioskop	<ul style="list-style-type: none"> • Hall / Lobby • Ruang tiket • Ruang administrasi • Ruang karyawan • Ruang penonton • Ruang proyektor • Kafetaria • Ruang service • Gudang
	<input type="checkbox"/> Billiard center	<ul style="list-style-type: none"> • Hall / lobby • Ruang kontrol • Ruang meja billiard • Ruang karyawan • Ruang service • Gudang
	<input type="checkbox"/> Permainan anak	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang mesin • Ruang duduk • Ruang permainan • Kafetaria • Ruang karyawan

TUGAS AKHIR

	<input type="checkbox"/> <i>Fitness Center</i>	<ul style="list-style-type: none">• Ruang service• Ruang tiket• Ruang pengelola• Fitness room• Ruang duduk• Ruang ganti• Ruang loker• Ruang perawatan• Ruang service• Gudang
	<input type="checkbox"/> Promosi barang <input type="checkbox"/> Taman terbuka <input type="checkbox"/> Pujasera <input type="checkbox"/> Restoran	

Sumber : Analisa

3.5.6. Besaran Ruang Kegiatan

Dasar penentuan besaran ruang pada kegiatan fasilitas rekreasi adalah kebutuhan ruang gerak bagi setiap kegiatan, jenis rekreasi, pelaku kegiatan, kapasitas ruang kegiatan, besaran furniture yang menunjang kegiatan dan sirkulasi, perhitungan besaran ruang (lihat lampiran besaran ruang; L.9) maka diperoleh luasan ruang kegiatan rekreasi 1866,2 m².

3.6. Analisis Kebutuhan Fasilitas Rekreasi

Fasilitas rekreasi pada kegiatan perbelanjaan, sangat mendukung keberhasilan suatu fungsi pusat perbelanjaan sebagai fasilitas komersial terpadu, karena setiap pengunjung belum tentu untuk membeli barang namun untuk rekreasi.

Jenis fasilitas rekreasi yang dikembangkan diharapkan dapat memenuhi kebutuhan pelaku konsumen dari segala kelompok umur. Berdasarkan pertimbangan sasaran pelaku konsumen yang dituju serta pertimbangan lokasi pusat perbelanjaan yang berada di pusat perdagangan di Pekanbaru yang mempunyai nilai ekonomis strategis, maka fasilitas ini dikembangkan dengan sasaran pengunjung (adalah anak-anak, remaja dan dewasa, karena pelaku konsumen yang biasa mengunjungi pusat perbelanjaan adalah segala kelompok umur).

Dari pertimbangan diatas, maka jenis fasilitas rekreasi yang direncanakan meliputi:

» *Entertaimen* (kesukaan) = Restaurant, pujasera, dan kafetaria

TUGAS AKHIR

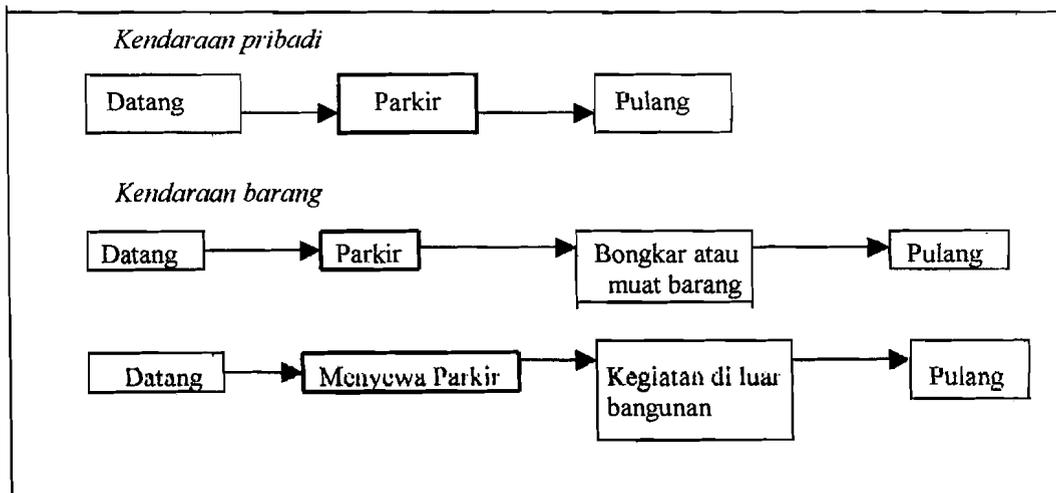
- » *Amusement* (kesenangan) = Bioskop
- » Rekreasi/ bermain dan liburan = *Billyard*, permainan anak, dan *fitness center*
- » *Relaxation*/ santai = Taman terbuka, *traffic garden*, promosi barang dan panggung pertunjukan.

3.7. Analisis Kegiatan Fasilitas Gedung Parkir

Gedung parkir dari segi fungsinya untuk memwadahi kegiatan pada bangunan serta kegiatan yang ada disekitarnya. Frekwensi kegiatan gedung parkir berlangsung pada jam 05.00-03.00, jam padat pengunjung diperkirakan bersamaan dengan kegiatan yang ada dibangunan diperkirakan pada pagi hari jam 07.30-12.00 dan sore hari jam 16-20.00. Adapun pola pergerakan sebagai berikut. (lihat lampiran gambar 3.32 pola perilaku/ kegiatan; L.27)

3.7.1. Pola Sirkulasi Kegiatan Perilaku

Pola sirkulasi kegiatan kendaraan dapat dibedakan atas:

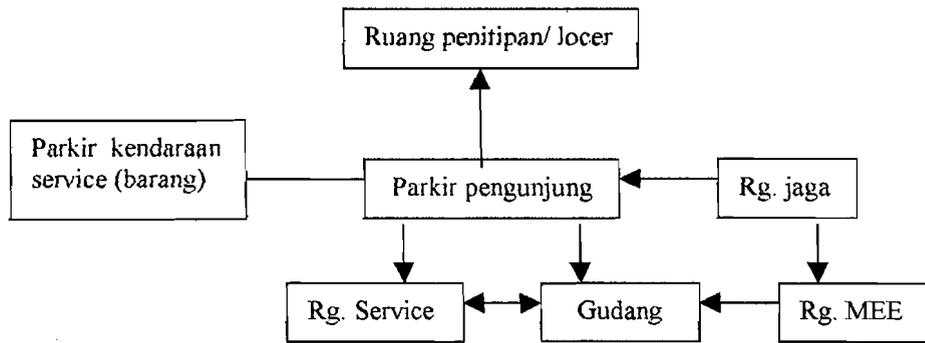


Gambar 3.33. Pola sirkulasi kegiatan kendaraan
Sumber : Analisa

3.7.2. Hubungan Ruang

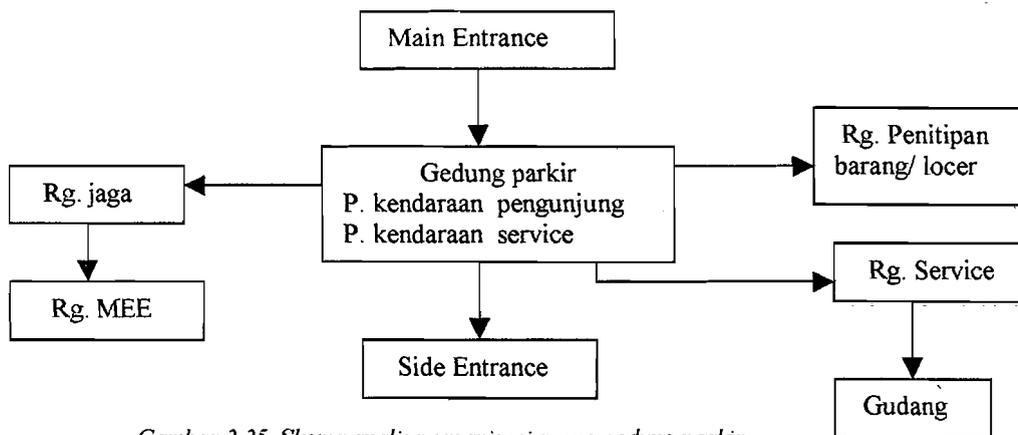
Kegiatan parkir ini dominan merupakan kegiatan kendaraan pengunjung, selain itu berupa kendaraan pedagang serta kendaraan barang. Sedangkan Rg service, gudang, Rg. jaga, Rg. penitipan barang/ locer dan Rg. MEE merupakan bagian penunjang dalam bangunan.

TUGAS AKHIR



Gambar 3.34 Skema analisa hubungan ruang promosi barang
Sumber: Analisa

3.7.3. Organisasi Ruang



Gambar 3.35. Skema analisa organisasi ruang gedung parkir
Sumber: Analisa

3.7.4. Kebutuhan Ruang Fasilitas Gedung Parkir

TABEL 3.6
KEBUTUHAN RUANG FASILITAS GEDUNG PARKIR

KEGIATAN	KEBUTUHAN JENIS RUANG	
Jasa Parkir	Gedung parkir	Tempat parkir Rg. jaga Ruang loker Ruang service Gudang MEE

Sumber: analisa

3.7.5. Besaran Ruang Kegiatan

Dasar penentuan besaran ruang pada kegiatan fasilitas gedung parkir adalah kebutuhan ruang gerak bagi setiap kendaraan, jenis kendaraan, dan jumlah kendaraan,

TUGAS AKHIR

perhitungan besaran ruang (lihat lampiran besaran ruang ; L.11) maka diperoleh luasan ruang kegiatan gedung parkir 12874,93 m².

3.8. Analisis Kebutuhan Gedung Parkir

Sistem perparkiran yang belum tertata dengan baik dan kurang tersedianya area parkir pada fasilitas komersial terpadu, mengakibatkan terganggu jalur pedestrian dan jalur lalu lintas. Fasilitas komersial ini terletak pada lokasi yang sangat strategis dengan tingkat kegiatan yang tinggi berupa pelabuhan, hotel, pertokoan, perkantoran dan sebagainya, dengan semakin tingginya kegiatan maka akan bertambah pula jumlah pengunjungnya terutama pengunjung yang menggunakan kendaraan bermotor. Adapun jumlah kendaraan yang lewat di area Pasar Bawah (Jl. Saleh Abbas, Jl, terusan Kota Barudan Jl. M. Yatim) pada tahun 1996 berjumlah \pm 2100 kendaraan perharinya bila dibandingkan dengan kapasitas atau daya tampungnya hanya berjumlah \pm 1260 kendaraan, dalam hal ini terlihat ketidak seimbangan. Berdasarkan kegiatan di Pasar Bawah dan kegiatan disekitarnya dapat diperkirakan jumlah kendaraan yang parkir berjumlah \pm 4950 kendaraan bermotor/ hari (lihat lampiran tabel 2.2 hal: L.5) Dari tabel diperoleh jumlah kebutuhan akan parkir yang mana diasumsikan lama kendaraan parkir 1-2 jam, dengan intensitas tertinggi dari kegiatan jam 06.00- 18.00.

3.8.1. Sirkulasi Kendaraan

Sirkulasi kendaraan dapat dibedakan atas jenis kendaraan yakni kendaraan pengunjung dan kendaraan barang/ service.

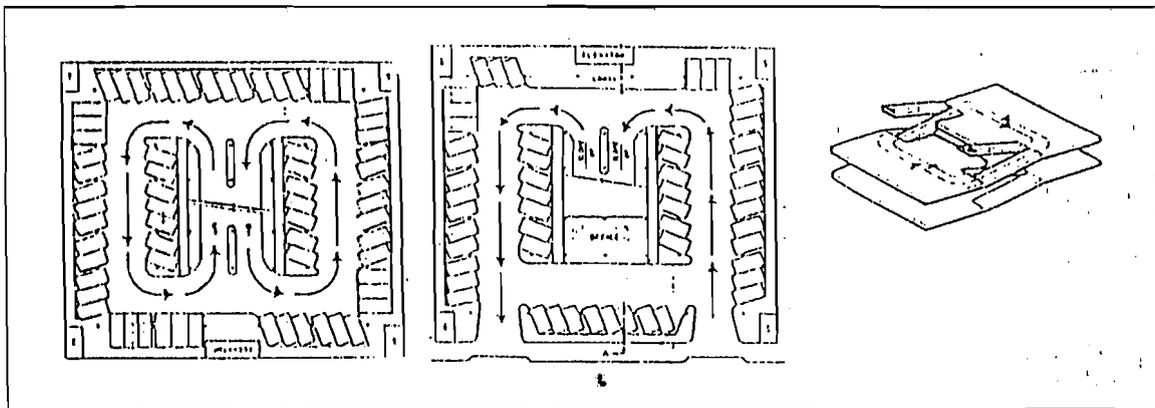
Pertimbangan sirkulasi kendaraan adalah:

- a. cara berhenti dan berjalan kendaraan
- b. Sistem penataan pola parkir (lihat lampiran gambar 2.1 pola pengaturan parkir; L.21).
 1. Paralel
 - Penempatan keposisi parkir sangat rendah
 - Kebutuhan ruang relatif besar
 - Sering terjadi crossing antara kendaraan dan pengunjung
 - Kendaraan saling tergantung sama lain

TUGAS AKHIR

2. Parkir tegak lurus
 - Penempatan keposisi parkir sulit
 - Kebutuhan ruang relatif kecil
 - Pencapaian kendaraan mudah
3. Parkir menyudut 30° - 60°
 - Mudah dimasuki dan keluar jika jalur belakangnya cukup lebar
 - Kebutuhan ruang relatif kecil
4. Parkir melingkar
 - Penempatan keposisi parkir sulit
 - Kebutuhan ruang relatif besar
 - Pencapaian kendaraan sulit

Berdasarkan penilai dari kriteria pola parkir (lampiran tabel 3.7 hal: L.17), maka pola parkir yang terpilih adalah pola parkir alternatif III (menyudut) yang digunakan sebagai rencana pola parkir pada gedung parkir fasilitas komersial terpadu. Pengaturan pola parkir pada gedung parkir ini dapat dikelompokkan antara kendaraan roda dua dan roda empat, begitu juga dengan kendaraan pribadi dengan kendaraan service/ barang. Pola pergerakan perlintai menggunakan ramp, agar tidak terjadi crossing antara kendaraan yang naik dan turun maka dapat dibedakan ramp yang arah naik dan ramp yang arah turun, begitu juga pembedaan antara masuk dan keluarnya kendaraan.



Gambar 3.36. Analisa alur sirkulasi pengguna gedung parkir
Sumber: Analisa

TUGAS AKHIR

3.9. Analisa Penggabungan Kegiatan Fasilitas komersial Terpadu

3.9.1. Faktor yang Mempengaruhi Penggabungan Fasilitas Belanja, Rekreasi dan Gedung Parkir.

Bertitik tolak dari anggapan bahwa fasilitas komersial memiliki beragam kegiatan, maka yang mempengaruhi penggabungan ke tiga fasilitas tersebut adalah:

- Potensi lokasi yang sangat strategis di kawasan perdagangan
- Materi yang diperdagangkan berupa kebutuhan pokok, sandang dan mewah
- Kualitas barang yang diperdagangkan.
- Penyajian barang dagangan
- Potensi pengunjung untuk berbelanja, rekreasi dan menyewa gedung parkir.

3.9.2. Analisa Penggabungan Ruang Belanja, Rekreasi dan Gedung Parkir

Pusat perbelanjaan, rekreasi dan gedung parkir memiliki perbedaan karakteristik waktu kegiatan lihat tabel berikut:

TABEL 3.8
PENGELOMPOKAN KEGIATAN
FASILITAS KOMERSIAL TERPADU

KEGIATAN		WAKTU		
		A	B	C
Perbelanjaan	Entrance	✓	✓	✓
	Plaza	✓	✓	✓
	Pertokoan		✓	
	Pedagang kaki lima (kios dan los)	✓		
	Departement store		✓	
	Supermarket		✓	
Rekreasi	Bioskop			✓
	Biliard center			✓
	Permainan anak	✓		
	Fitness center	✓		
	Pujasera	✓		
	Restoran	✓		
	Promosi barang	✓		
Jasa Parkir	Gedung parkir	✓	✓	✓
Pengelola	Administrasi	✓	✓	
	Service	✓	✓	✓

Sumber: analisa

Keterangan:

A : Kegiatan dari jam 05.00 – 18.00

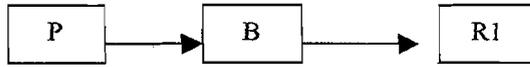
B : Kegiatan dari jam 08.00 – 21.00

C : Kegiatan dari jam 0.8.00 – 03.00

TUGAS AKHIR

Berdasarkan tabel penggabungan ke tiga kegiatan tersebut, dapat diketahui perletakan penggabungan antara fasilitas gedung parkir, rekreasi dan belanja sebagai berikut.

- Kegiatan yang dimulai dari jam 5.00 – 18.00



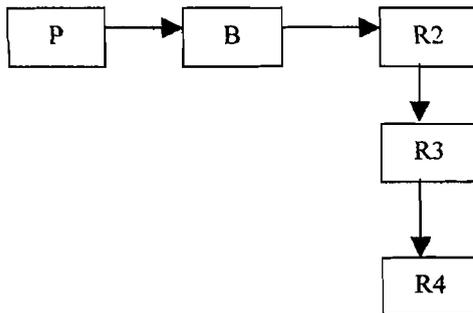
Keterangan:

P = Parkir

B = Belanja (kios dan los)

R1 = Rekreasi (*fitness center*)

- Kegiatan dari jam 08.00 – 21.00



Keterangan :

P = Parkir

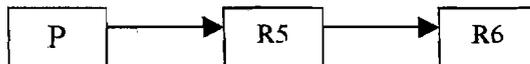
B = Belanja (Pertokoan, *departement store* dan *supermarket*)

R 2 = Rekreasi permainan anak

R3 = Rekreasi promosi barang

R4 = Rekreasi pujasera dan restoran

- Kegiatan dari jam 0.8.00 – 03.00



Keterangan

P = Parkir

R5 = Bioskop

R6 = *Billiard center*

Gambar 3.37. Analisa pola penggabungan kegiatan berdasarkan waktu

Sumber: analisa

Perletakan fasilitas belanja, rekreasi dan gedung parkir pada bangunan dapat disusun secara vertikal, yang mana tahapan kegiatan pengunjung yang ingin menggunakan fasilitas komersial terpadu adalah penggunaan gedung parkir, dan bila ingin menuju fasilitas hiburan, sebelumnya akan melewati fasilitas perbelanjaan. Dengan kata lain orang berbelanja akan dapat menikmati fasilitas rekreasi, begitu juga sebaliknya



Gambar 3.38: Analisa peruangan fasilitas perbelanjaan, rekreasi dan gedung parkir

Sumber : analisa

3.10. Analisis kebutuhan Sirkulasi yang Rekreatif pada Fasilitas Komersial Terpadu

Kegiatan belanja, rekreasi dan gedung parkir dalam penciptaan sirkulasi yang rekreatif sangat dipengaruhi oleh pelaku kegiatan, terutama sekali pengunjung. Berdasarkan pelaku kegiatan pada kondisi normal, orang akan berhenti atau merasa lelah setelah berjalan dengan jarak 200 m – 300 m. Maka selama orang berjalan pada jarak antara 0-200 m perlu ada pergantian suasana yang bervariasi untuk mencegah kelelahan serta kebosanan dalam menelusuri jalur sirkulasi yang panjang. Variasi tersebut dapat berupa variasi suasana maupun variasi kegiatan.

A. Variasi Suasana

Dalam menikmati suasana dapat dilakukan dengan gerakan berjalan-jalan, berhenti sejenak, berhenti lama, istirahat dan menikmati view sekeliling dengan menyediakan:

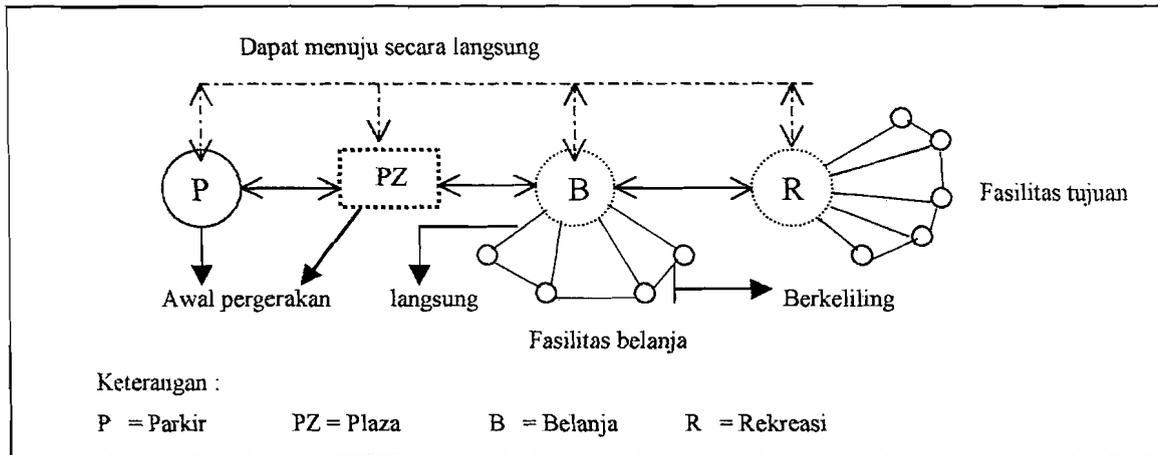
1. Menyediakan taman terbuka baik didalam maupun diluar ruang, yang dilengkapi tempat-tempat duduk, tanaman dan kolam yang dapat menghilangkan rasa bosan atau jenuh.
2. Dengan penyempitan dan pelebaran jalur sirkulasi berupa koridor, perubahan ketinggian lantai, perubahan bentuk, warna koridor dan permainan ketinggian plafon.
3. Memberikan kemungkinan pada setiap bagian ruang mempunyai peluang untuk dikunjungi, dalam pencapaiannya ke fasilitas yang diinginkan dapat dilakukan dengan berkeliling menikmati suasana maupun secara langsung dengan mencari jalan pintas.

B. Variasi Kegiatan

Berdasarkan kondisi normal, orang berjalan akan merasa kelelahan pada jarak $\pm 200\text{m}-300\text{m}$ memerlukan istirahat, maka selain memberikan suasana yang rekreatif diperlukan juga suasana kegiatan berupa:

1. Menyediakan fasilitas istirahat dititik lelah baik ditengah maupun diakhir jalur yang sesuai dengan jarak yang telah ditentukan, berupa fasilitas makan, minum dan menonton dan sebagainya.

TUGAS AKHIR

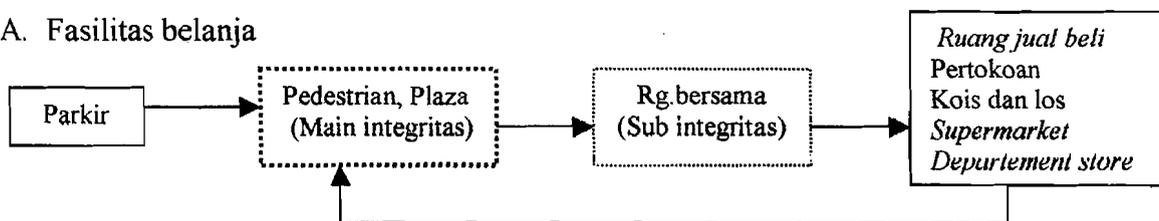


Gambar 3.39. Analisa pola sirkulasi yang rekreatif (Sumber: analisa)

3.11. Analisis kebutuhan Sirkulasi yang Integratif pada Fasilitas Komersial Terpadu

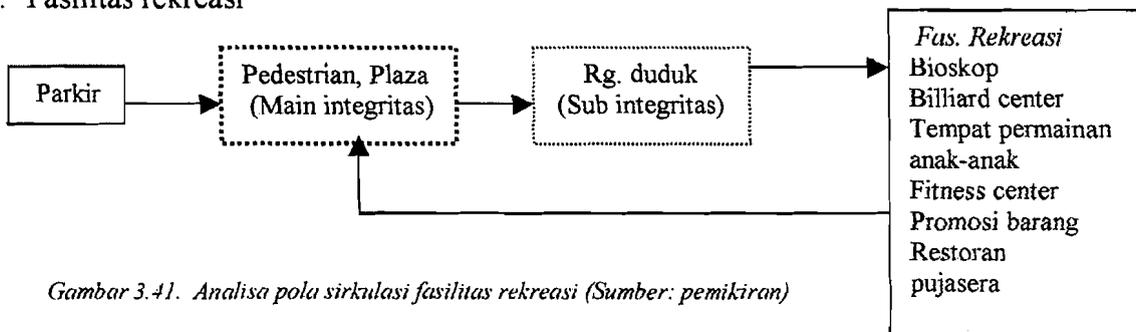
Sirkulasi integratif timbul sebagai akibat adanya penggabungan fasilitas belanja, rekreasi dan gedung parkir. Penggabungan kegiatan tersebut perlu juga diperhatikan tingkat kepadatan pengunjung pada waktu-waktu tertentu, dengan membentuk ruang bersama serta memberi kemungkinan fasilitas tersebut diletakkan dengan jalur pergerakan. Diagram pola sirkulasi yang merupakan penggabungan tiap-tiap fasilitas tersebut, yang terdiri atas:

A. Fasilitas belanja



Gambar 3.40. Analisa pola sirkulasi integratif fasilitas perbelanjaan
 Sumber: pemikiran

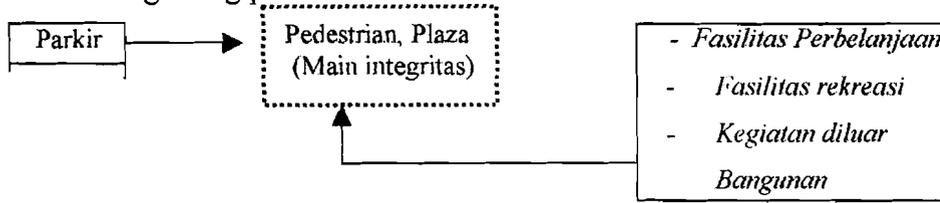
B. Fasilitas rekreasi



Gambar 3.41. Analisa pola sirkulasi fasilitas rekreasi (Sumber: pemikiran)

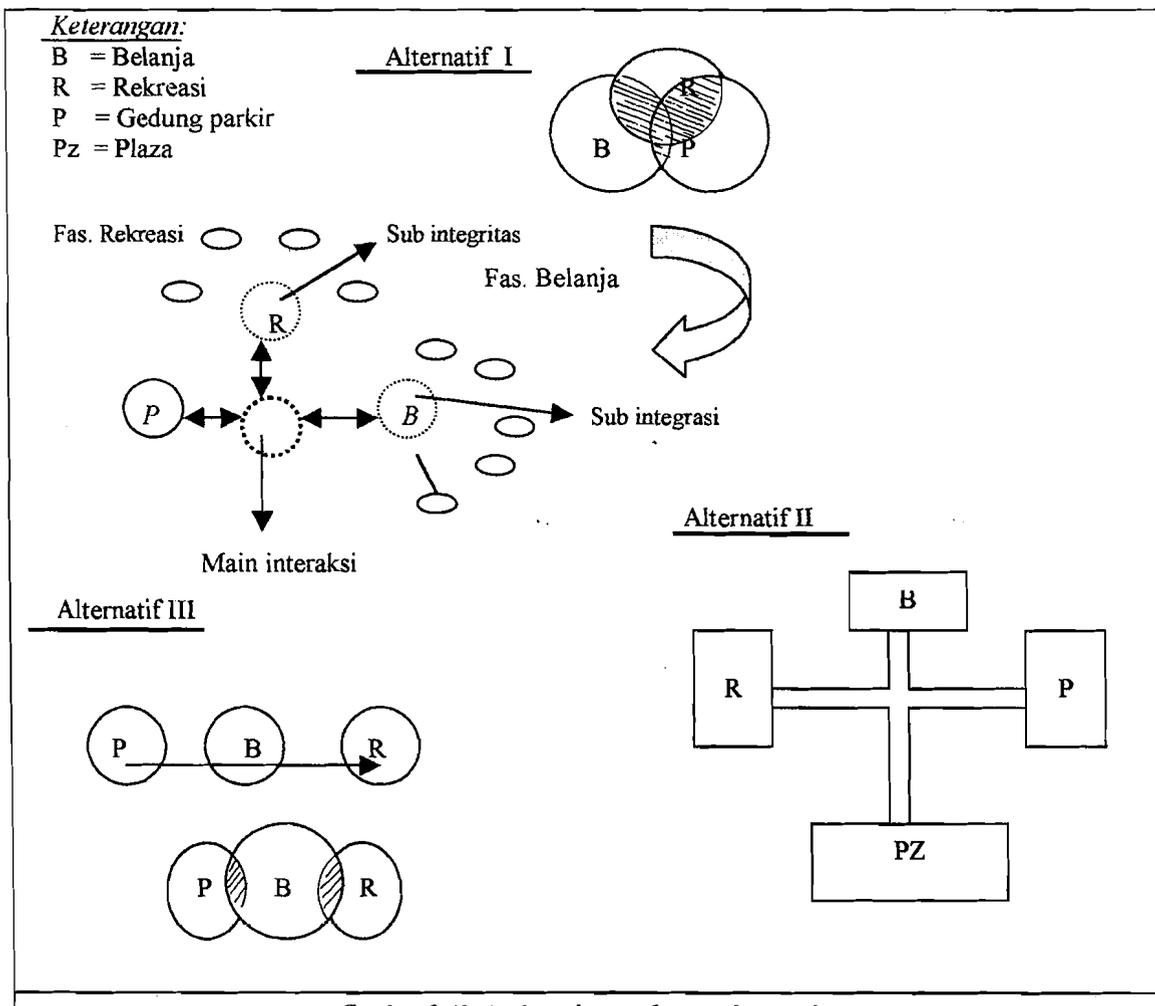
TUGAS AKHIR

C. Fasilitas gedung parkir



Gambar 3.42. Analisa pola sirkulasi fasilitas gedung parkir
Sumber: pemikiran

Dari analisa tersebut, maka dapat diperoleh beberapa alternatif yang dapat digunakan sebagai pola sirkulasi yang menggabungkan ketiga kegiatan tersebut.



Gambar 3.43. Analisa alternatif penggabungan kegiatan
Sumber: analisa

TUGAS AKHIR

Dari analisa diatas yang didasarkan pada efektifitas ruang, pola sirkulasi dan mampu memberikan daya tarik pada area belanja. Adapun keuntungan dan kerugian dari masing-masing alternatif adalah:

a. Alternatif I

Meletakkan kegiatan fasilitas gedung parkir, fasilitas rekreasi dan fasilitas perbelanjaan saling berkait, sehingga terbentuk ruang pemersatu.

Keuntungan : - Menimbulkan suasana yang rekreatif dan akrab antar semua kegiatan
- Sirkulasi akan mengarahkan pengunjung, sehingga semua fasilitas yang ada akan dikunjungi.

Kerugian : Bila tidak ada pengaturan atau pembatas yang jelas akan menimbulkan crossing antar ke tiga kegiatan tersebut.

b. Alternatif II.

Meletakkan ruang terbuka antara fasilitas gedung parkir, fasilitas rekreasi dan fasilitas belanja sebagai ruang transisi atau perantara, yang mana jarak antar ketiga kegiatan relatif jauh.

Keuntungan : Peruangan antar kegiatan yang ada menjadi jelas

Kerugian : - Pola sirkulasi pengunjung cenderung hanya pada satu fasilitas saja, karena adanya pemisahan yang cukup tegas dengan jarak yang antar kegiatan relatif jauh

c. Alternatif III

Meletakkan fasilitas gedung parkir, fasilitas rekreasi dan fasilitas belanja secara berdampingan, tanpa ada pemisahan yang jelas dengan jarak yang relatif dekat.

Keuntungan : Sirkulasi pengunjung dalam pencapaian kesemua kegiatan dapat dikunjungi.

Kerugian : - Terjadi crossing bila intensitas pengunjung tinggi, karena tidak memiliki ruang sebagai tempat integrasi.

- Adanya peluberan jumlah pedagang karena merupakan kegiatan yang paling dominan pada bangunan, kegiatan perdagangan ini akan meluber ke fasilitas rekreasi dan fasilitas gedung parkir sehingga tidak memberikan rasa nyaman dalam berbelanja.

TUGAS AKHIR

Untuk mendapatkan penggabungan kegiatan yang optimal maka alternatif yang dipakai adalah alternatif I, yakni penggabungan antara ketiga fasilitas dengan menempatkan ruang terbuka berupa plaza sebagai area main interaksi dan ruang bersama yang terdiri dari ruang duduk, hall, lobby dan lain-lain merupakan sub integrasi.

3.12. Analisa Penataan Ruang Dalam

Perancangan ruang dalam dapat dilakukan berdasarkan pola kegiatan yang terjadi serta organisasi ruang, maka pola sirkulasinya dapat berupa linier memusat dengan variasi yang tidak monoton. Pola sirkulasi dalam ruang ini dapat dibagi menjadi dua yakni sirkulasi primer yang merupakan sirkulasi penghubung antar kegiatan sedangkan sirkulasi sekunder merupakan titik temu antar sirkulasi.

3.12.1. Sirkulasi Ruang Dalam

A. Sirkulasi yang rekreatif

Dasar pertimbangan penciptaan sirkulasi yang rekreatif pada ruang dalam adalah bahwa fasilitas komersial terpadu ini memiliki berbagai kegiatan, berupa kegiatan belanja, rekreasi dan gedung parkir. Dalam pengolahan ruang dalam, pengunjung selain berbelanja juga dapat berrekreasi atau sebaliknya. Dalam menelusuri kegiatan-kegiatan yang ada yakni berupa sirkulasi yang panjang, sirkulasi akan menimbulkan rasa bosan, jenuh dan lelah, mengingat bahwa kondisi normal titik lelah manusia berjalan antara 200m –300m. Dalam hal ini perlu penciptaan sirkulasi rekreatif dapat berupa variasi suasana maupun variasi kegiatan. Variasi-variasi rekreasi ini dapat dituangkan dalam bentuk kinematika gerak yakni orang berjalan, berhenti sejenak, berhenti lama, istirahat, dan menikmati view sekeliling yang mana dapat dikategorikan pada jarak 0-200m dan jarak >200m. Maka untuk pengolahannya dapat berupa lihat tabel berikut:

TABEL 3. 9
PENGELOMPOKAN VARIASI
SIRKULASI REKREATIF PADA RUANG DALAM

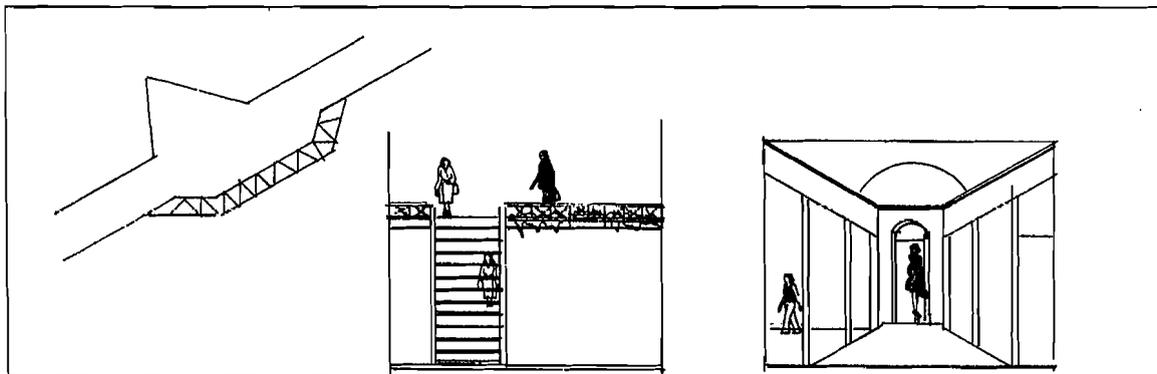
Variasi Sirkulasi Rekreatif	Kinematika Gerak	Jarak Titik Lelah	Fasilitas yang Di sediakan
Variasi suasana	Berjalan-jalan Berhenti sejenak Berhenti lama Istirahat Menikmati view sekeliling	0 – 200 m	-Gerakan berjalan-jalan berupa kegiatan melihat-lihat seperti pada fasilitas perbelanjaan. - Ruang terbuka (plaza) yang

TUGAS AKHIR

Variasi Kegiatan	Berhenti lama Istirahat Menikmati view sekeliling	> 200 m	<p>dilengkapi dengan tempat-tempat duduk, tanaman, kolam</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pengolahan jalur sirkulasi dengan penyempitan dan pelebaran atau terbuka dan tertutup berupa koridor. - Perubahan ketinggian lantai dengan tangga, ramp, eskalator dan lelevator. - Perubahan bentuk ruang yang dihubungkan dengan menembus atau memotong ruang. - Perubahan warna koridor dan permainan plafon. - Menyediakan fasilitas rekreasi berupa restoran, pujasera, promosi barang, bioskop, tempat bermain anak, billiard center
------------------	---	---------	---

Sumber: analisa

Dari tabel dapat disimpulkan bahwa titik lelah orang menelusuri jalur sirkulasi yang membutuhkan pergantian variasi suasana yang rekreatif berjarak 0 – 200 m, Sedangkan titik lelah yang membutuhkan variasi kegiatan rekreasi berjarak > 200m.



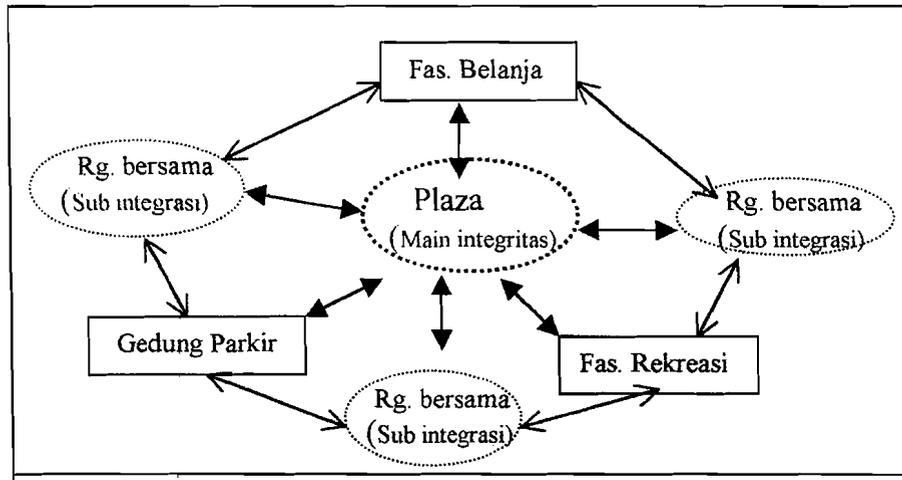
Gambar 3.44 Analisa sirkulasi yang rekreatif (Sumber: analisa)

B. Sirkulasi Integratif

Fasilitas komersial terpadu ini memiliki penggabungan beberapa kegiatan sehingga memberikan kesan monoton apa bila tidak diolah, dan pelaku kegiatan akan merasa tidak nyaman. Dalam hal ini di perlukan penciptaan ruang arsitektur dan pola sirkulasi yang terintegritas dengan memberikan kenyamanan pada pelaku kegiatan tersebut dengan cara:

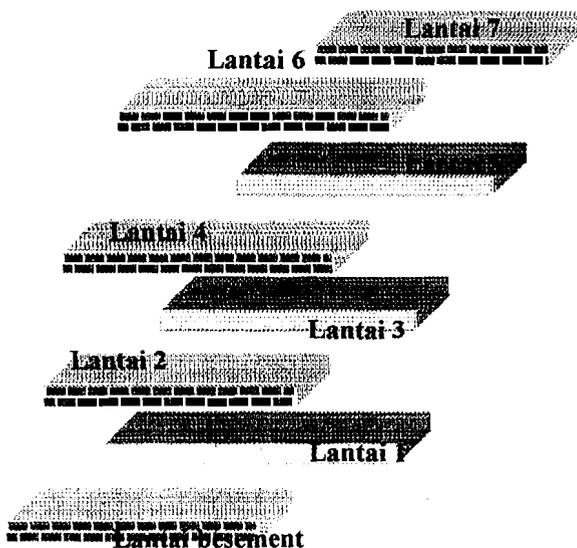
TUGAS AKHIR

- Memberikan orientasi dalam bangunan, selain itu setiap fungsi memiliki suatu pandangan yang mengarah ketaman, karena dapat menghilangkan kesan monoton.
- Penciptaan ruang terbuka berupa plaza, dengan unsur alamiah yang terkait dengan vegetasi, air dan lain-lain.



Gambar 3.45. Analisa pola ruang dalam (Sumber: analisa)

Dasar pertimbangan penggabungan kegiatan pada fasilitas komersial terpadu yakni berupa materi yang diperdagangkan, sistem pelayanan dan waktu kegiatan serta, dalam hal ini dapat di kelompokkan atas 8 lantai, yang mana jumlah lantai ini secara vertikal dapat diklasifikasikan atas 3 zone yakni zone bawah terdiri atas lantai besement-2, zone tengah lantai 3-6 dan zone atas lantai 7.



Gambar 3.46. Analisa penggabungan kegiatan perlantai (Sumber: analisa)

TUGAS AKHIR

Keterangan:

- A.  : Titik lelah variasi kegiatan rekreasi
- C. Sirkulasi integratif kegiatan belanja, rekreasi dan gedung parkir

► Zone bawah lantai besement-2

Terdiri dari kegiatan:

Parkir, Main integritas (plaza), sub integritas (ruang bersama) kios, los, pertokoan, promosi barang, *fitness center*, restoran, pengelola dan service dan lain-lain

► Zone tengah lantai 3-6

Terdiri dari kegiatan:

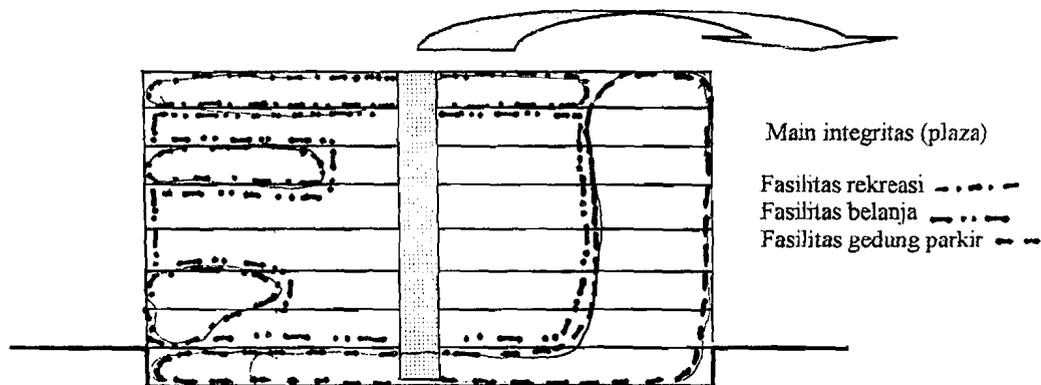
Parkir, pertokoan, sub integritas (rg. bersama), permainan anak-anak, *supermarket*,) dan pujasera, restoran dan lain-lain

► Bagian atas bangunan zone 7

Terdiri dari kegiatan:

Parkir, sub integritas (rg. bersama), pertokoan, restoran, *departement store*, bioskop, *billiard center* lain-lain.

Berdasarkan pengelompokan kegiatan ini dapat diperoleh pemintakataan secara vertikal pada bangunan fasilitas komersial terpadu yang terdiri dari kegiatan perbelanjaan, rekreasi dan gedung parkir.

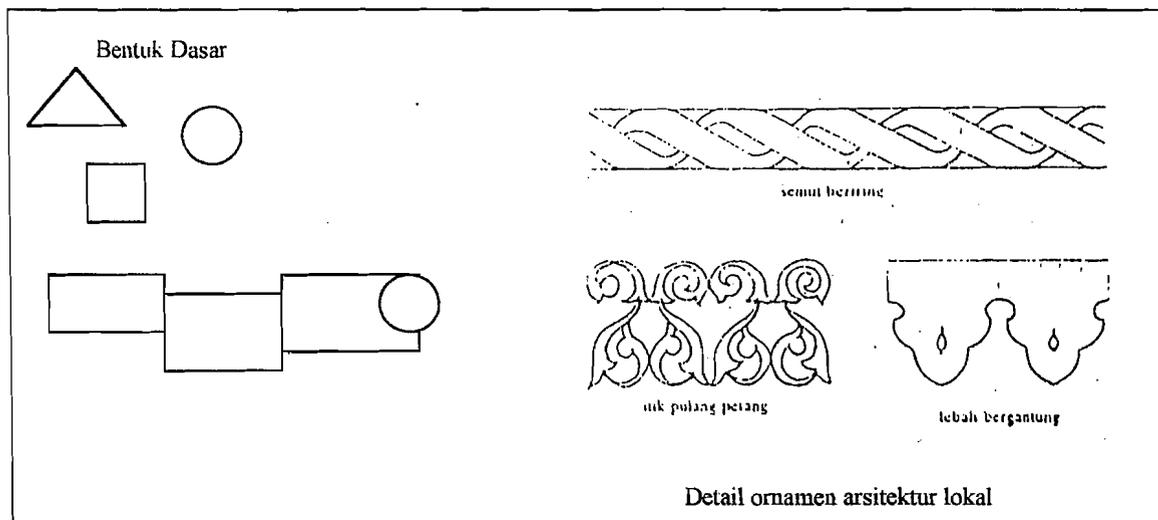


Gambar 3.47. Analisa pemintakataan secara vertikal
Sumber: analisa

TUGAS AKHIR

3.12.2. Kualitas Ruang Dalam

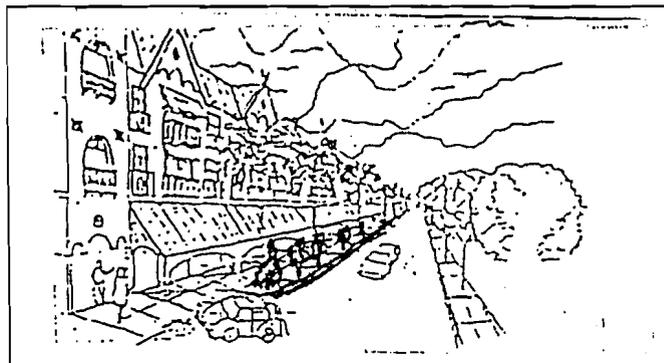
Penampilan interior bangunan direncanakan bersifat komersial serta menerapkan detail ornamen arsitektur lokal, hal ini untuk memperkuat keberadaannya. Kualitas ruang juga dipengaruhi bentuk dasar ruang dalam bangunan, dipilih atas dasar pertimbangan agar memberikan kesan yang dinamis, maka diterapkan bentuk dasar segi empat dalam pengolahan massa bangunan yang kemungkinan akan dikembangkan atau adanya penggabungan bentuk segi empat dengan bentuk-bentuk dasar geometris lainnya.



Gambar 3.48. Analisa bentuk dasar ruang dalam dan ornamen (Sumber: analisa)

3.13. Analisa Penataan Ruang Luar

Kemacetan sering ditimbulkan oleh arus sirkulasi kendaraan yang tidak lancar, maka perlu pengaturan serta pemisahan pola pergerakan kendaraan dan pejalan kaki, agar sirkulasi pejalan kaki aman dan nyaman di rencanakan pedestrian.

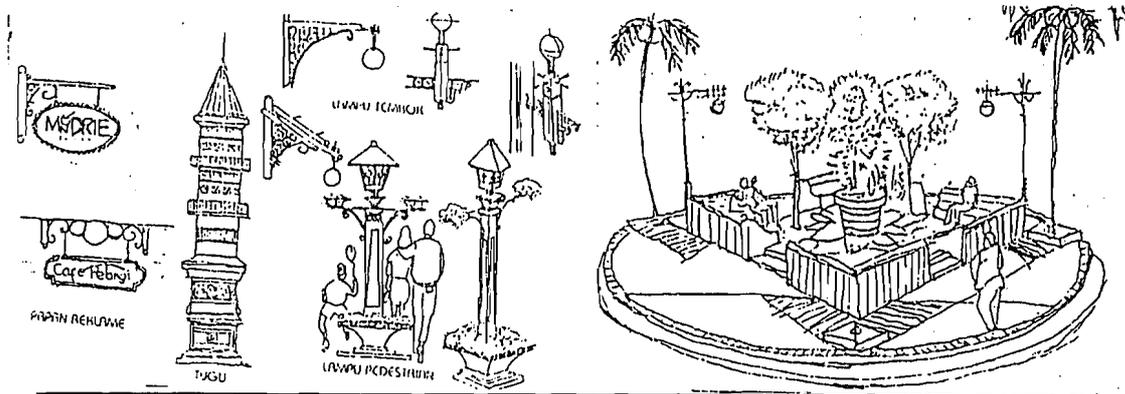


Gambar 3.49. sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan
Sumber: analisa

TUGAS AKHIR

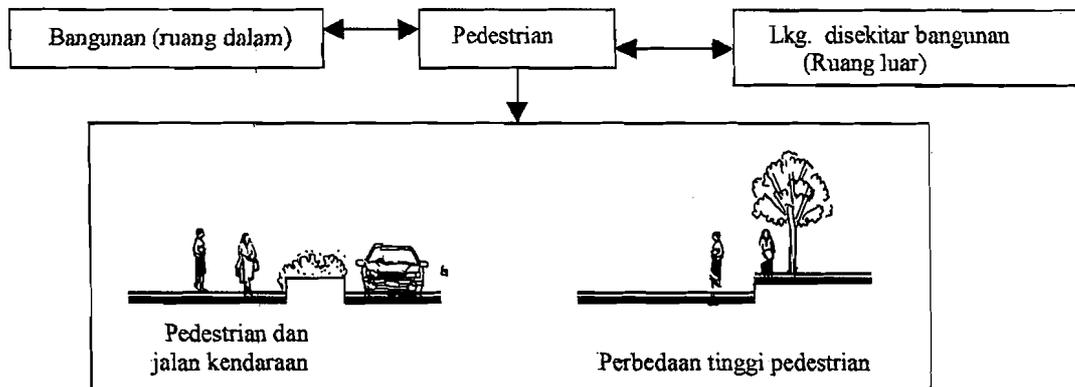
Jalur pedestrian dapat menjadi unsur pengikat antara jalan dan bangunan. Penciptaan pedestrian ini dapat didasarkan atas perilaku manusia yang terdiri dari:

- Manusia suka melihat-lihat, sehingga tepian-tepian bangunan harus didesain agar pejalan kaki dapat melihat dan dilihat oleh pejalan kaki.
- Kebiasaan manusia adalah menyenangi kegiatan melihat-lihat ke pusat keramaian. Manusia lebih senang duduk dipusat sebuah ruangan terbuka dan duduk ditepian suatu ruangan terbuka.
- Menciptakan ruang terbuka berupa plaza dengan lingkungan yang menarik.
- Elemen-elemen penting pendukung pedestrian atau plaza adalah seperti bangku, air mancur, ruang terbuka, tumbuh-tumbuhan dan sculpture.
- Memiliki orientasi yang jelas.



Gambar 3.50. Analisa. elemen-elemen ruang luar (Sumber: analisa)

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa perilaku pejalan kaki memiliki keterkaitan yang erat antara bangunan dengan lingkungan sekitar bangunan serta menjadi penghubung yang erat antara ruang dalam dan ruang luar.

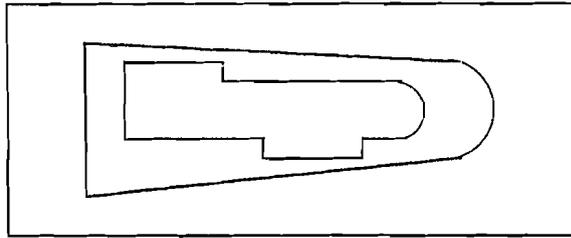


Gambar 3.51. Analisa pola ruang luar (Sumber: analisa)

TUGAS AKHIR

tunggal dan massa bangunan yang lebih dari satu (banyak).

Massa bangunan tunggal

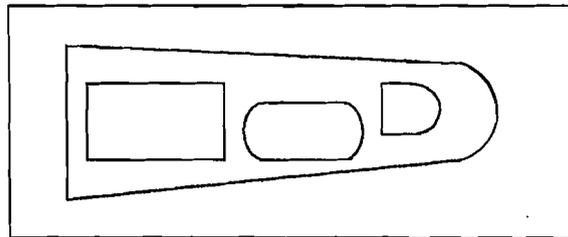


Gambar 3.53. : Analisa massa bangunan tunggal
Sumber : analisa

Dengan gubahan masa tunggal maka:

- Penggunaan ruang untuk sirkulasi lebih efisien dan lebih integratif
- Kebutuhan ruang lebih efisien karena semua ruang yang digunakan diletakkan dalam satu bangunan sehingga tidak ada ruang yang dobel
- Pengolahan kegiatan yang ada didalam bangunan akan lebih mudah

Massa bangunan jamak



Gambar 3.54. : Analisa massa bangunan banyak
Sumber : analisa

Dengan gubahan massa jamak maka:

- Membutuhkan banyak ruang untuk kegiatan sirkulasi
- Kebutuhan lahan untuk bangunan lebih banyak
- Pengolahan kegiatan dalam bangunan lebih sulit
- Kebutuhan ruangnya menjadi lebih banyak, karena adanya ruang yang sama fungsinya dalam setiap massa bangunan.

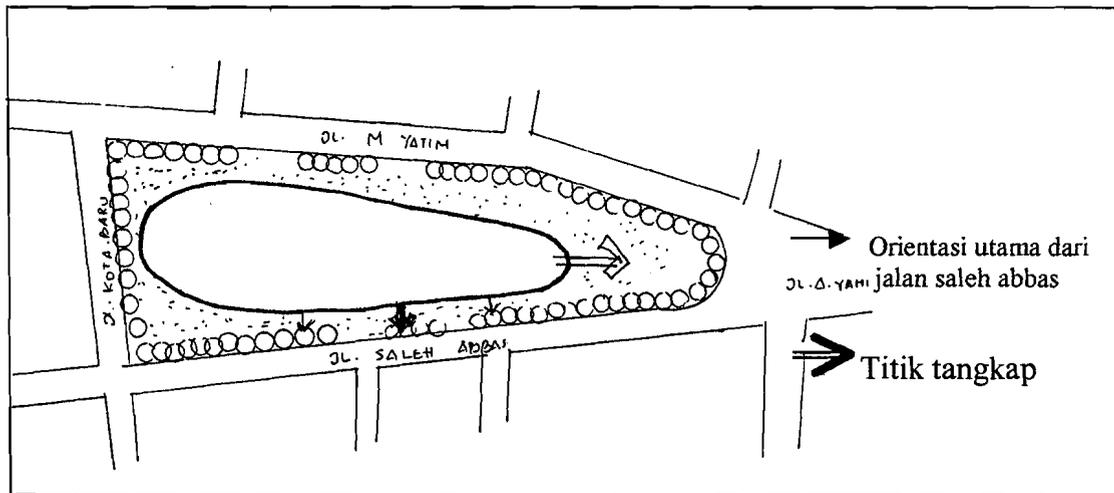
Dengan adanya pertimbangan diatas maka massa bangunan yang dipilih adalah massa bangunan tunggal. bentuk dasar ruang dalam bangunan, dipilih atas dasar pertimbangan agar memberikan kesan yang dinamis, maka diterapkan bentuk dasar segi

TUGAS AKHIR

empat dalam pengolahan massa bangunan yang kemungkinan akan dikembangkan atau adanya penggabungan bentuk segi empat dengan bentuk-bentuk dasar geometris lainnya.

3.16. Analisa Orientasi Bangunan

Site yang dikelilingi oleh tiga jalan yang sama-sama memiliki potensi dan view yang dapat ditangkap dari segala arah. Berdasarkan analisis disekitar site, jalan Saleh Abbas memiliki potensi yang lebih baik, karena memiliki jumlah arus pengunjung paling banyak dibandingkan dengan jalan-jalan lainnya. Maka orientasi utama bangunan fasilitas komersial terpadu menghadap arah barat. Selain itu arah selatan yakni arah jalan A. Yani sebagai titik tangkapnya karena merupakan sumbu jalan dari arah pusat kota. Entrance bangunan memperoleh ketegasan visualisasi, yang mempengaruhi penggunaan bangunan melalui pintu masuk, penampakan fasade seluruhnya, dan lain-lain.



Gambar 3.55 : Analisa Pencapaian dan Orientasi bangunan
Sumber : analisa

3.17. Analisa Persyaratan Sistem Pencahayaan dan Penghawaan Ruang

3.17.1. Analisa Sistem Pencahayaan

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam sistem pencahayaan pada bangunan adalah pergeseran matahari terhadap kondisi site, sehingga mempengaruhi perencanaan sistem bukaan dalam bangunan.

Pencahayaan pada bangunan dapat dibagi atas:

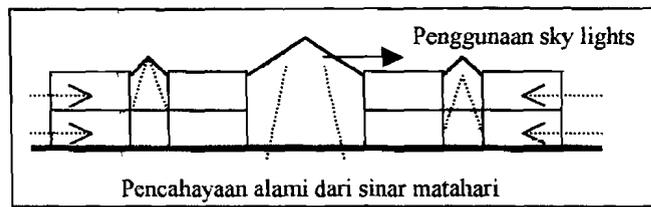
1. Pencahayaan pada ruang dalam

Dalam hal ini sistem pencahayaan yang digunakan berupa:

TUGAS AKHIR

A. Sistem pencahayaan alami

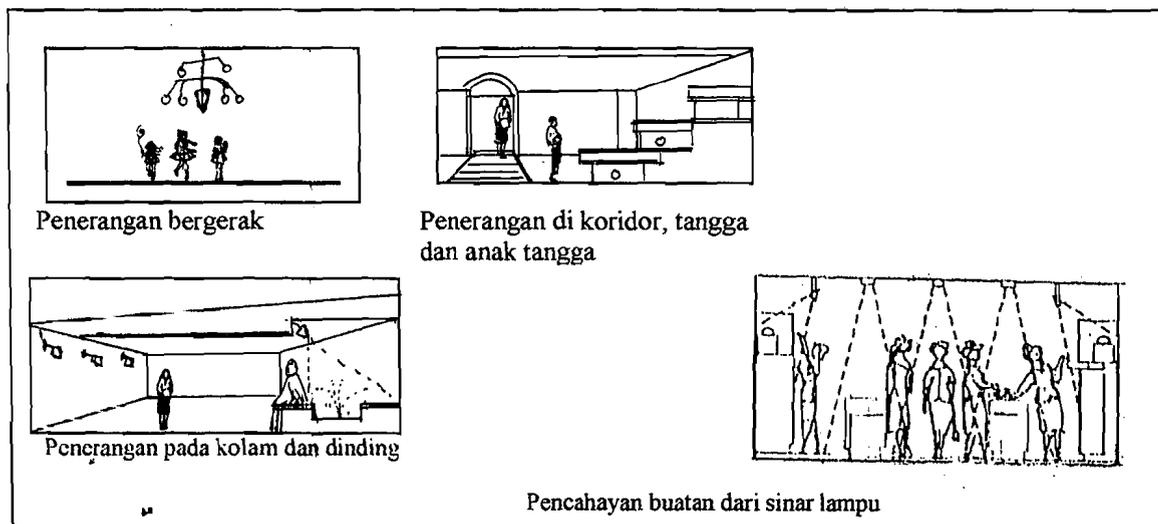
Pencahayaan alami dapat digunakan untuk penerangan seperti ruang service umum, selasar, plaza, ruang informasi, ruang promosi, fasilitas belanja berupa los dan kios, serta gedung parkir, yang mana dengan pengolahan bukaan-bukaan dari samping dan atas bangunan yang transparan.



Gambar 3.56. Analisa sistem pencahayaan alami dalam bangunan
Sumber: analisa

B. Sistem pencahayaan buatan

Sistem pencahayaan buatan lebih cenderung digunakan pada malam hari namun dapat juga digunakan pada siang hari pada ruang-ruang yang tidak mendapatkan cahaya alami.



Gambar 3.57 Analisa sistem pencahayaan buatan dalam bangunan
Sumber: analisa

Pencahayaan buatan pada bangunan fasilitas komersial terpadu berdasarkan perletakan, terdapat pada:

- Etalase pertokoan dan departement store, permainan cahaya buatan yang menarik dapat dimanfaatkan dalam memberikan efek luks pada barang-barang display

TUGAS AKHIR

- ▶ Tempat penyajian berupa kotak kaca yang berisi makanan seperti pada supermarket
- ▶ fasilitas rekreasi berupa tempat bermain anak-anak, bioskop, promosi barang dan lain-lain, menggunakan berbagai ragam cahaya, warna dan penerangan yang bergerak, hal ini untuk menarik pengunjung
- ▶ Selain itu terdapat di sepanjang koridor, dinding, kolam, tangga dan anak tangga, dan lain-lain.

2. Pencahayaan pada luar bangunan

Sistem pencahayaan luar bangunan terdiri atas:

A. Pencahayaan alami

pada siang hari menggunakan sinar matahari secara langsung, untuk meredam cahaya matahari secara langsung terutama jalur pejalan kaki dapat menggunakan pengaturan vegetasi sebagai kanopi

B. Pencahayaan Buatan

Pencahayaan buatan ini digunakan pada malam hari. Pencahayaan dapat memberikan kesan pada bangunan agar kelihatan menarik, selain diletakkan disepanjang koridor dan entrance juga digunakan pada jalan, taman. Pada jalan menggunakan penerangan yang cukup jelas yang dapat mengarahkan pengunjung kedalam bangunan, sedangkan pada taman dapat bervariasi baik dari segi warna, maupun perletakan (secara vertikal maupun yang sebahagian tertanam di tanah).

3.17.2. Penghawaan

Sistem penghawaan dibuat dengan pertimbangan kenyamanan pengguna bangunan (gaya hidup konsumen), untuk menjaga mutu barang dagangan serta kemampuan finansial unit dagang. Dari pertimbangan tersebut ditentukan:

a. Kelompok kegiatan perbelanjaan

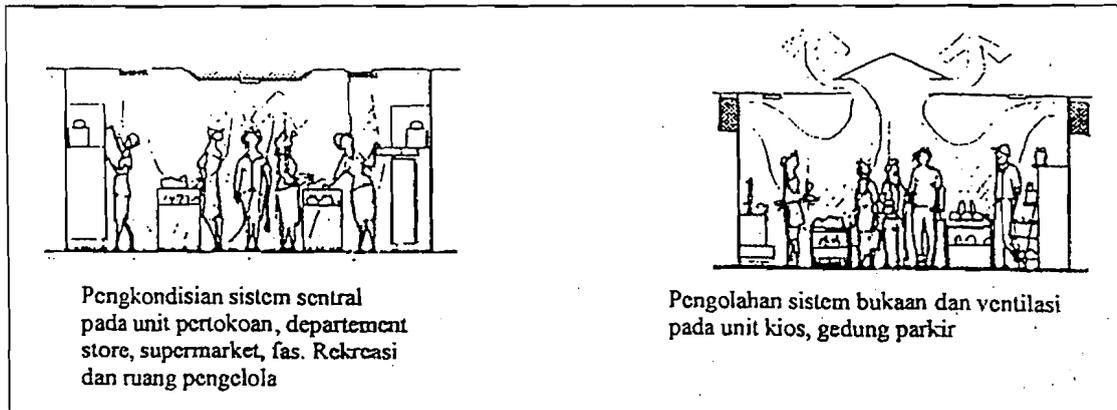
- Unit los dan kios direncanakan dengan pengkondisian udara secara alami, yakni dengan pengolahan bukaan-bukaan dan ventilasi.
- Unit pertokoan, *departement store* dan supermarket direncanakan dengan pengkondisian udara buatan (sistem sentral). Pengkondisian ini juga

TUGAS AKHIR

diterapkan pada ruang pengelolaan serta ruang-ruang yang membutuhkan suhu stabil bagi instrumen tertentu.

b. Kelompok kegiatan rekreasi.

Kelompok kegiatan rekreasi direncanakan dengan pengkondisian udara buatan (sistem sentral).



Gambar 3.58. Analisa sistem pengkondisian udara
Sumber: analisa

c. Kelompok kegiatan gedung parkir

Kegiatan gedung parkir direncanakan dengan pengkondisian udara secara alami, dengan menerapkan pengolahan bukaan-bukaan dan ventilasi yang diperkirakan $2/3-3/4$ luas lantai. Dalam mengatasi pulusi udara yang ditimbulkan oleh kendaraan dapat dilakukan pengolahan vegetasi. Sedangkan polusi berupa suara dapat diatasi dengan memperkecil jumlah perlobangan antara kegiatan gedung parkir dengan fasilitas rekreasi dan fasilitas belanja selain itu penggunaan struktur dinding yang licin sehingga suara dapat dipantulkan.

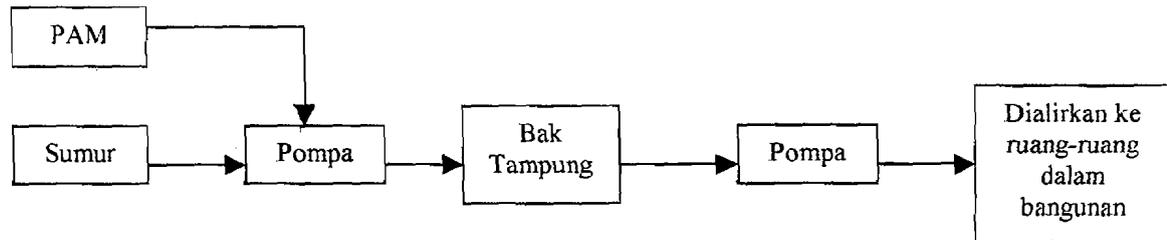
3.17. Analisa Sistem Utilitas Bangunan

A. Jaringan air bersih

Air bersih digunakan untuk air minum, lavatori, penyiraman serta pemadaman terhadap kebakaran. Jaringan air bersih bersumber dari sumur dalam dan PDAM. Pendistribusian air bersih menggunakan *down feed system* dengan pertimbangan lebih hemat energi karena listrik hanya digunakan untuk menaikkan air dari besement

TUGAS AKHIR

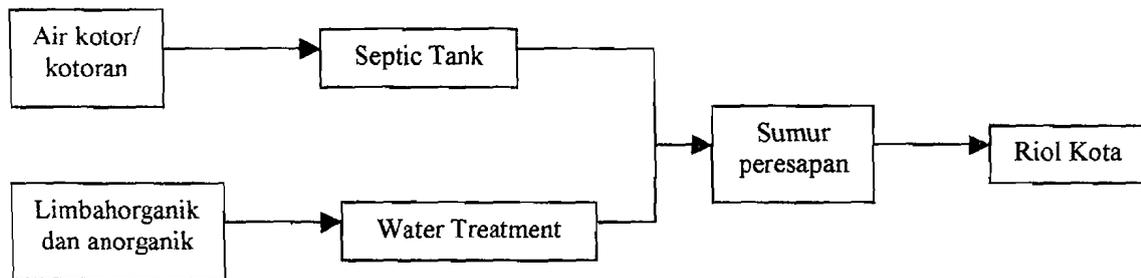
sunction tank ke *roof storage tank*, dari *roof storage tank* air di distribusikan kebawah dengan gaya grafitasi.



Gambar 3.59:Skema analisa sistem jaringan air bersih
Sumber: analisa

B. Jaringan air kotor

Jaringan air kotor dialiri dengan penggunaan sumur peresapan dan septic tank. Sistem ini terletak pada area-area publik, agar memudahkan maintenance dan kenyamanan.



Gambar 3.60 :Skema analisa sistem jaringan air kotor dan limbah bangunan
Sumber: analisa

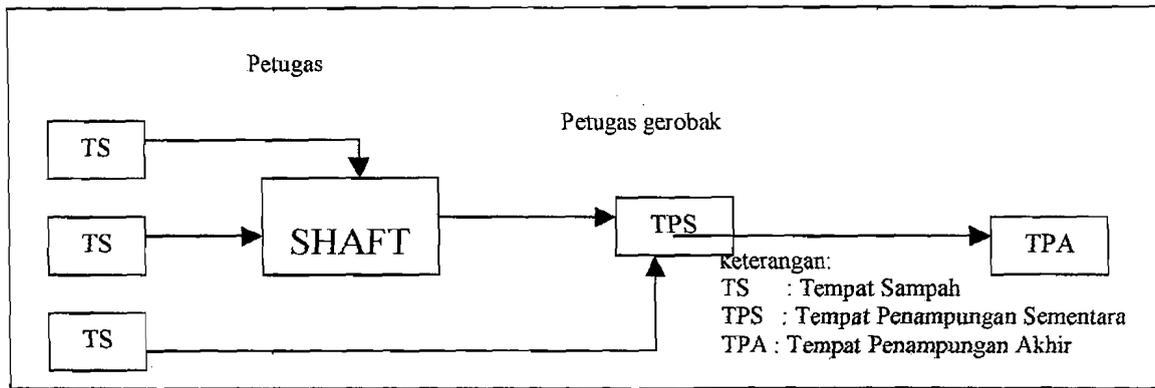
C. Jaringan drainase

Jaringan drainase direncanakan berada disekeliling bangunan dan mampu menampung air hujan serta menyalurkan kesaluran drainase kota atau ke sungai.

D. Jaringan sampah

Sistem pembuangan sampah ditetapkan dengan penyediaan tempat sampah pada tiap-tiap fasilitas, yang kemudian dikumpulkan ke TPS pada jam-jam tertentu. Dari tempat sampah pada lantai dasar diangkat secara langsung dengan gerobak ke TPS, sedangkan lantai-lantai di atasnya dari tempat-tempat sampah dimasukkan kedalam kantong plastik lalu dipindahkan kebawah melalui shaft sampah (shaft sampah kering dan basah), kemudian diangkat secara langsung ke TPS. Sistem pengangkutan dari tempat sampah dilantai dasar dan shaft ke TPS dengan menggunakan gerobak sampah. Dari TPS diangkat oleh kendaraan DKP kota Pekanbaru ke TPA.

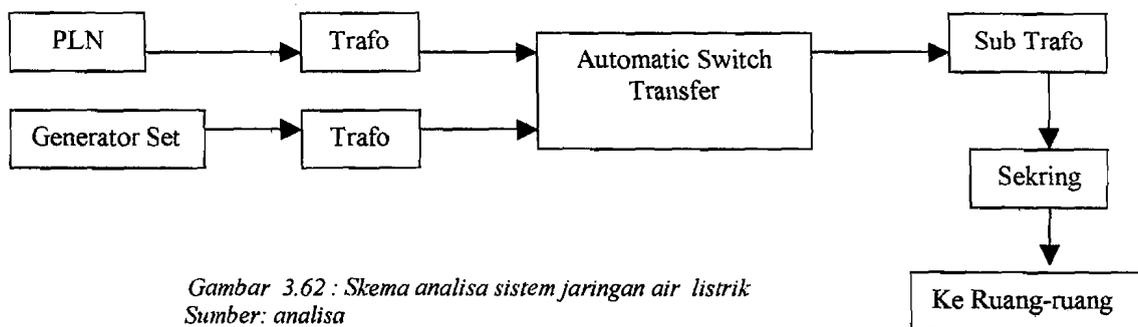
TUGAS AKHIR



Gambar 3.61. :Skema analisa sistem jaringan sampah
Sumber: analisa

E. Jaringan listrik

Sistem jaringan listrik pada kondisi normal menggunakan sumber utama dari PLN, sedangkan untuk kondisi darurat menggunakan sumber dari genset.



Gambar 3.62 : Skema analisa sistem jaringan air listrik
Sumber: analisa

F. Sistem pengaman bangunan (*fire protection*)

Sistem *fire protection* pada bangunan terdiri dari:

- Sistem *sprinkler*

Sistem ini bekerja setelah mendapat sinyal dari detector. Pemipaan menggunakan sistem *Dry pipe* dimana pipa tidak selalu terisi dengan pertimbangan tidak terlalu membebani bangunan. Sistem ini direncanakan dipasang pada setiap kegiatan di fasilitas komersial terpadu.

- Sistem *fire alarm*

Merupakan alarm yang akan menyala jika ada sinyal gejala kebakaran dari detector.

- Sistem *smoke detector*

TUGAS AKHIR

Detector yang digunakan untuk mendeteksi gejala kebakaran, yang kemudian mengirimkan ke operator.

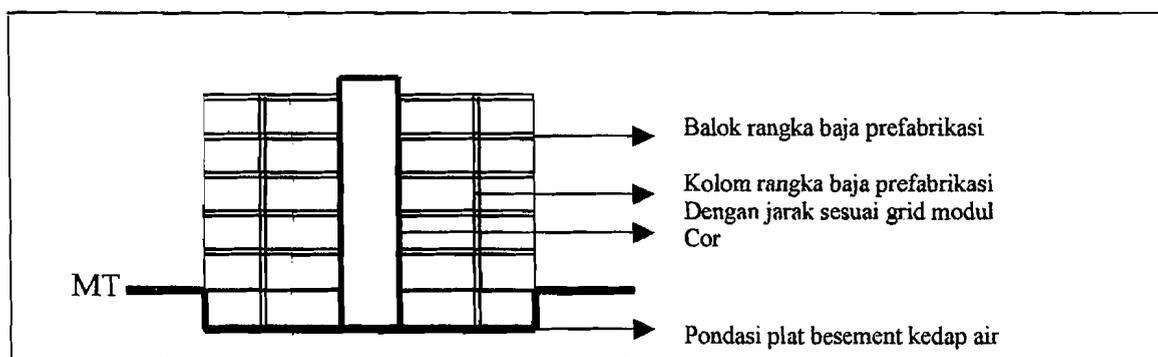
G. Sistem Komunikasi

Hubungan ruang toko dan pengelola menggunakan telepon otomatis (PABX = *private auto branch exchange*).

3.18. Analisa Sistem Struktur

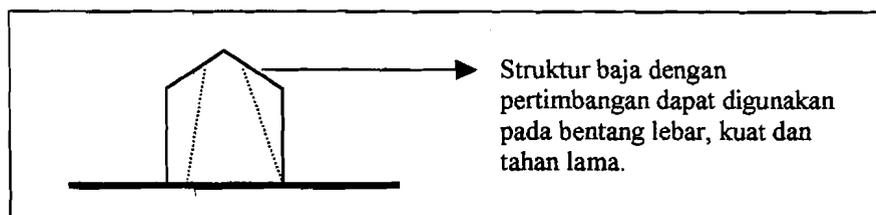
Pemilihan sistem struktur dan konstruksi dengan pertimbangan fungsi bangunan yang menampung berbagai kegiatan yang menuntut adanya fleksibilitas penataan ruang dan pembebanan. Struktur utama pada bangunan komersial ini menggunakan kombinasi sistem rangka dan core untuk kestabilan vertikal dan horizontal. Selain pertimbangan diatas juga memperhatikan kemudahan dalam perawatan dan kemudahan operasional.

Sedangkan sistem struktur pondasi, berdasarkan pertimbangan kondisi tanah, fleksibilitas pembebanan, kestabilan vertikal dan horizontal dipilih pondasi plat besement dengan konstruksi beton bertulang kepad air.



Gambar 3.63.: Analisa struktur pondasi, kolom, balok
Sumber: analisa

Struktur atap menggunakan struktur baja dengan pertimbangan dapat digunakan pada bentangan lebar, kuat dan tahan lama, dengan penutup transparan memberikan cahaya alami dalam bangunan.



Gambar 3.64.: Analisa struktur atap (Sumber: analisa)

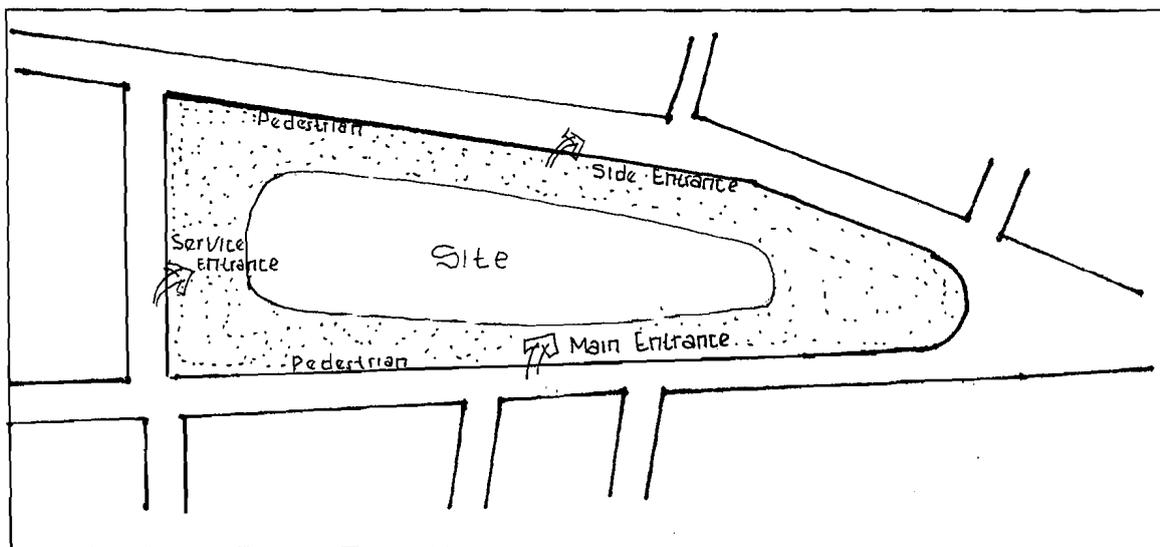
BAB IV KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. Konsep Dasar Perencanaan Site

4.1.1. Pencapaian ke Site

Pencapaian ke site melalui berbagai arah yakni melalui jalan arteri primer, jalan kolektor dan jalan lingkungan. Pencapaian ke tapak dapat juga dengan mempertimbangkan pola sirkulasi dan kepadatan arus lalu lintas disekitar site

- a. Main entrance direncanakan di bagian Barat site (jalan Saleh Abbas) karena arus sirkulasi terbesar di jalur ini, serta memiliki potensi sebagai sumbu utama jalan dari arah pusat kota (jalan A. Yani) ke pelabuhan.
- b. Side entrance direncanakan pada Timur site (jalan M. Yatim)
- c. Service entrance direncanakan pada Utara site (jalan Kota Baru)



Gambar 4.1. Konsep pencapaian bangunan
Sumber: pemikiran

4.1.2. Pemintakataan pada Site

Kondisi site yang diapit oleh tiga jalan perlu pengaturan sirkulasi ruang luar agar memberikan rasa nyaman dan tidak crossing, maka dalam hal ini pemintakataan pada site

TUGAS AKHIR

terdiri atas pedestrian (berupa jalur pejalan kaki, vegetasi, furniture dan lain-lain), bangunan yang memiliki berbagai kegiatan serta *open space*.



Gambar 4.2. Konsep pemintakataan pada site
Sumber: pemikiran

4.1.3. Sirkulasi Site

Sirkulasi didalam site dapat dibedakan menjadi:

1. Sirkulasi pejalan kaki

- Sirkulasi jelas dengan arahan sederhana, nyaman dan terpisah dari sirkulasi kendaraan.
- Perkerasan dengan bahan dan pola tertentu disekitar tapak dapat mengarahkan arus pengunjung yang diinginkan.

2. Sirkulasi Kendaraan

- Jalur sirkulasi kendaraan pengunjung dibuat terpisah dengan jalur kendaraan barang/ service.
- Sirkulasi kendaraan harus jelas dan cukup luas serta mengarah agar tidak simpang siur (crossing).
- Perletakan parkir didalam bangunan.

4.2. Konsep Dasar Program Ruang Fasilitas Perbelanjaan

4.2.1. Kebutuhan Ruang

Dari berbagai macam kegiatan perbelanjaan yang ada, maka kebutuhan ruang kegiatan ini, antara lain:

- a. Kios dan los
- b. Pertokoan

TUGAS AKHIR

c. *Departement store*

d. *Supermarket*

4.2.2. Pengelompokan Ruang

Pengelompokkan ruang berdasarkan fungsi kegiatan dan meteri yang diperdagangkan, maka kegiatan perbelanjaan dapat dikelompokkan atas:

- a. Jenis dagangan berupa kebutuhan sehari (*demand goods*) dikelompokkan pada kios dan los
- b. Jenis dagangan berupa *convenience goods* dan *impuls goods* dikelompokkan pada pertokoan
- c. Jenis dagangan berupa *convenience goods* dan *demand goods* dikelompokkan pada *supermarket*.
- d. Jenis dagangan berupa *convenience goods* dan *impuls goods* dikelompokkan pada *departement store*

4.2.3. Konsep Besaran Ruang

Penentuan besaran ruang ini didasarkan pada pelaku dan jenis kegiatan yang diwadahi dan meteri yang diperdagangkan pada fasilitas perbelanja . Besaran ruang ini diasumsikan secara makro memiliki kebutuhan ruang:

- Pertokoan = ± 17262 m²
- Kios = ± 684 m²
- Los = ± 168 m²
- *Departement store* = ± 780 m²
- *Supermarket* = ± 780 m²

Luas total fasilitas belanja = ± 19674 m²

4.3. Konsep Dasar Program Ruang Fasilitas Rekreasi

4.3.1. Kebutuhan Ruang

Dari berbagai macam kegiatan rekreasi yang ada, maka kebutuhan ruang kegiatan ini, antara lain:

- a. Bioskop
- b. *Billiard center*
- c. Permainan anak

TUGAS AKHIR

- d. *Fitness center*
- e. Promosi barang
- f. Taman terbuka
- g. Pujasera dan Restoran

4.3.2. Pengelompokan Ruang

Pengelompokan ruang berdasarkan waktu kegiatannya, maka kegiatan ini dapat dikelompokkan atas:

- a. Kegiatan dari jam 05.00 – 18.00, berupa *fitness center*
- b. Kegiatan dari jam 08.00-21.00, berupa permainan anak, promosi barang, restoran dan pujasera.
- c. Kegiatan dari jam 08.00-03.00, berupa bioskop, dan *billiard center*

4.3.3. Besaran Ruang

Penentuan besaran ruang ini didasarkan pada pelaku dan jenis kegiatan yang diwadahi pada fasilitas rekreasi . Besaran ruang ini diasumsikan secara makro memiliki kebutuhan ruang:

- Bioskop = ± 439,2 m²
- *Billiard center* = ± 157 m²
- Ruang permainan anak = ± 296 m²
- *Fitness center* = ± 539 m²
- Restora = ± 217,5 m²
- Pujasera = ± 217,5 m²
- *Luas Total fasilitas rekreasi* = ± 1866,2 m²

4.4. Konsep Dasar Program Ruang Falitas Gedung Parkir

4.4.1. Kebutuhan Ruang

Dari berbagai macam kendaraan yang diwadahi, maka kebutuhan ruang kegiatan gedung parkir, antara lain:

- a. Tempat parkir kendaraan pengunjung

Pengaturan parkir dengan pengelompokkan antara kendaraan roda dua dan roda empat. Pola pengaturan kendaraan roda empat dengan menyudut, dalam pencapaian antar lantai menggunakan ramp.

TUGAS AKHIR

b. Tempat parkir kendaraan service

Kendaraan service atau barang dalam pencapaian ke bangunan memiliki jalur pergerakan yang berbeda dengan kendaraan pribadi dan hanya diperuntukan untuk tiga kendaraan truk, dengan pola pengaturan menyudut/ lurus. Perletakan parkir kendaraan ini dekat dengan gudang penyimpanan serta sarana transportasi pengangkutan barang.

4.4.2. Besaran Ruang

Penentuan besaran ruang parkir ini didasarkan pada jenis kendaraan, pola parkir (berpola menyudut) serta jumlah kendaraan yang diwadahi oleh gedung parkir. Besaran ruang ini diasumsikan secara makro memiliki kebutuhan ruang:

- Parkir mobil = ± 11137,5 m²
- Parkir motor = ± 270 m²
- Parkir kendaraan service = ± 297 m²
- Faktor aman 10 %

Luas Total Gedung Parkir = ± 12874,95 m²

4.5. Konsep Dasar Program Ruang Kegiatan Pengelola dan Service

4.5.1. Kebutuhan Ruang

1. Kelompok kegiatan pengelola berupa ruang pelayanan administrasi
2. Kelompok kegiatan service berupa ruang pelayanan umum dan pelayanan umum pendistribusian barang
3. Plaza yang merupakan tempat interaksi dari berbagai kegiatan

4.5.2. Besaran Ruang

Besaran ruang ini diasumsikan secara makro, memiliki kebutuhan ruang:

1. Ruang Fasilitas Pengelola = ± 102 m²
 2. Ruang Pelayanan umum = ± 73,554 m²
 3. Ruang utilitas = ± 152 m²
 4. Rg. Plaza = ± 480 m²
- Luas ruang secara keseluruhan* = ± 35208,42 m²

TUGAS AKHIR

4.6. Konsep Dasar Hubungan Ruang dalam Bangunan

Hubungan ruang fasilitas komersial terpadu:

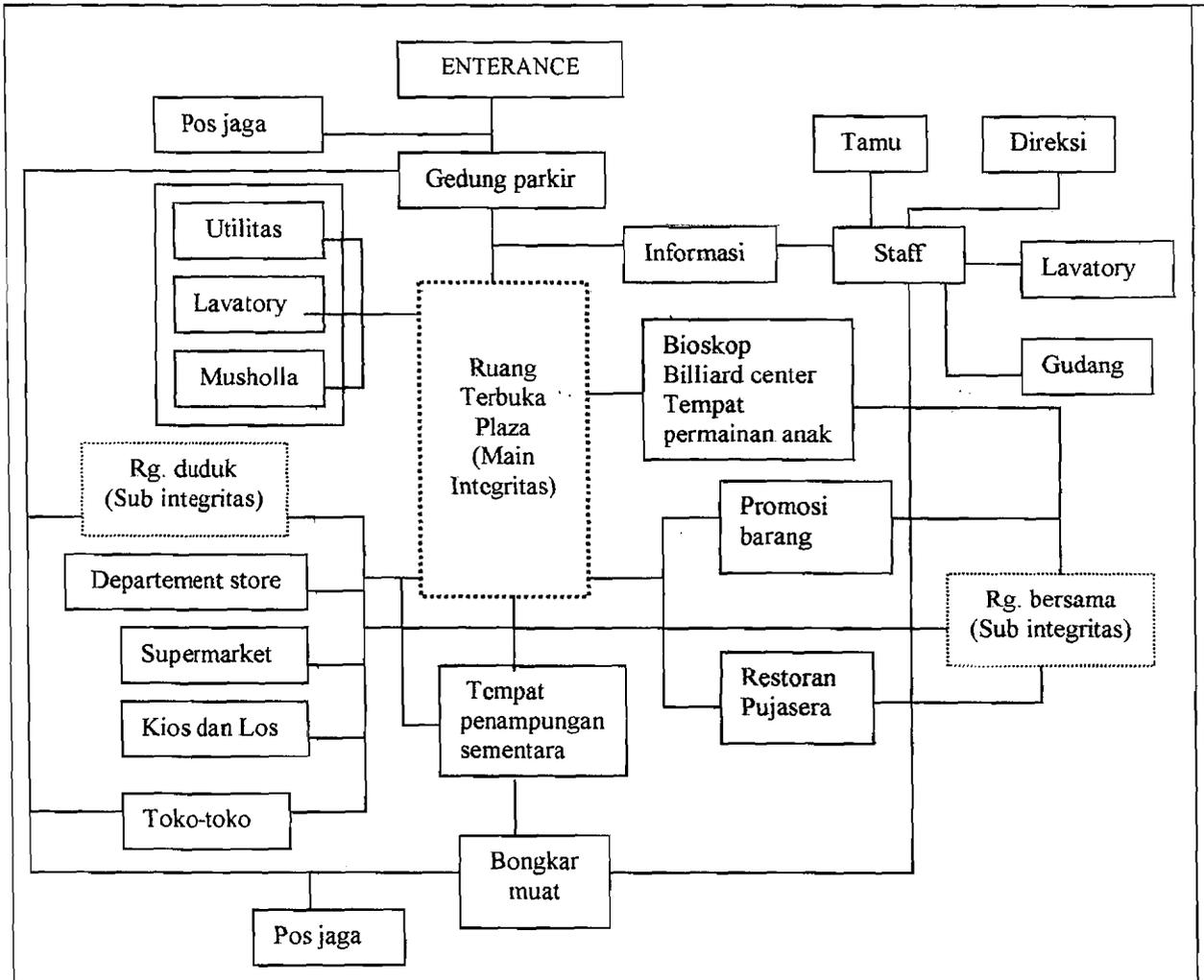
1	Kegiatan perbelanjaan	●
2	Kegiatan Rekreasi	●
3	Kegiatan gedung parkir	●
4	Kegiatan pengelola	●
5	Kegiatan Pelayanan (servis)	●

Keterangan:

- : Hubungan erat
- : Hubungan kurang erat
- : Hubungan tidak erat

Hubungan ruang tiap-tiap kegiatan (lihat lampiran gambar 4.3; L.28)

4.7. Konsep Dasar Organisasi Ruang dalam Bangunan



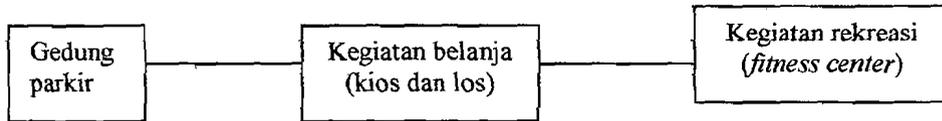
Gambar 4.4. konsep organisasi ruang fasilitas komersial terpadu (Sumber: pemikiran)

TUGAS AKHIR

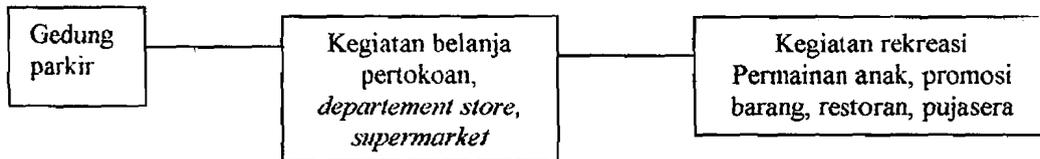
4.8. Konsep Dasar Penggabungan Ruang Belanja, Rekreasi dan Gedung Parkir

Penggabungan ketiga kegiatan ini, yang berdasarkan waktu kegiatan diharapkan dapat menciptakan suatu hubungan yang saling mendukung, antara lain:

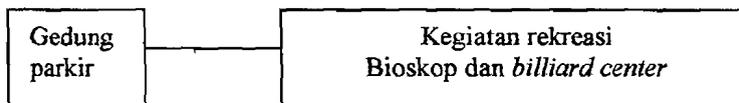
a. Waktu kegiatan dari jam 05.00-18.00



b. Waktu kegiatan dari jam 08.00-21.00



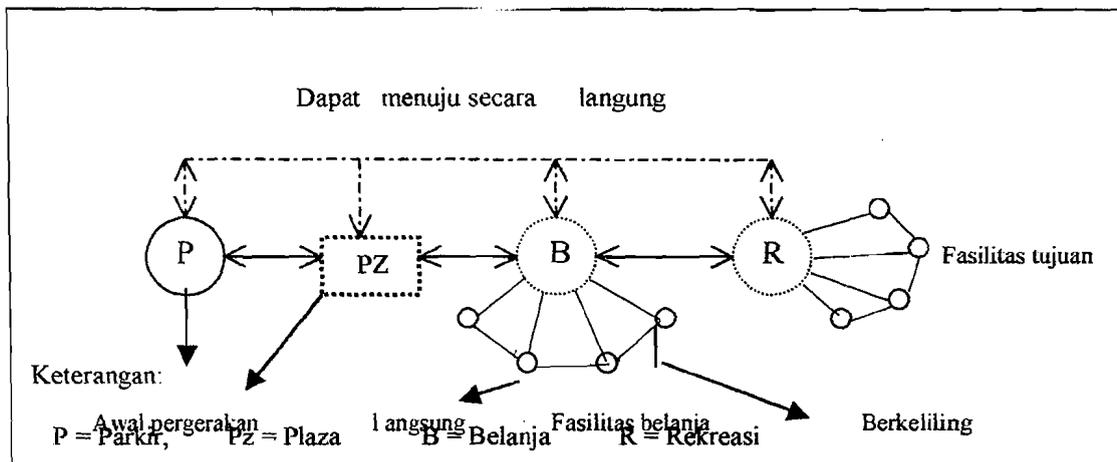
c. Waktu kegiatan dari jam 08.00-03.00



Gambar 4.5. Konsep penggabungan ruang fasilitas belanja, rekreasi dan gedung parkir
Sumber : pemikiran

Penggabungan ketiga kegiatan ini tidak menutup kemungkinan bila ada pengembangan konsep, misalnya konsep (b dan c) dapat digabungkan.

4.9. Konsep Dasar Sirkulasi yang Kreatif



Gambar 4.6. Konsep sirkulasi yang kreatif (Sumber : pemikiran)

TUGAS AKHIR

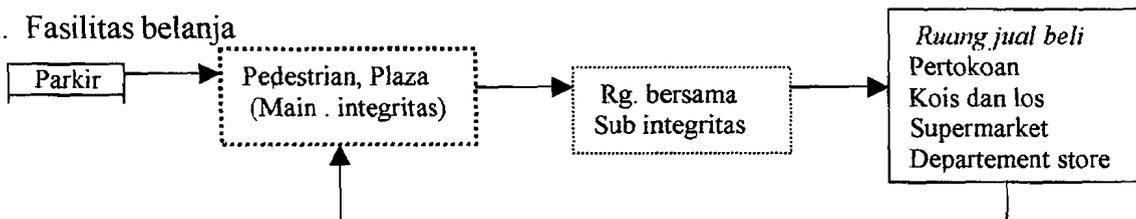
Konsep sirkulasi rekreatif dapat dibedakan atas:

- A. Variasi suasana
 - a. Menciptakan tempat berhenti sejenak dan menikmati view sekeliling, dengan menyediakan taman yang dilengkapi tempat duduk, tanaman dan kolam yang dapat menghilangkan rasa jenuh.
 - b. Meletakkan fasilitas istirahat dititik lelah baik ditengah maupun diakhir jalur, dengan menyediakan tempat makan, minum dan menonton.
 - c. Memberikan kemungkinan pada setiap bagian ruang mempunyai peluang untuk dikunjungi, baik secara berkeliling maupun secara langsung dengan mencari jalan pintas.
- B. Variasi Kegiatan
Penyediaan fasilitas rekreasi pada jarak antara > 200m untuk kegiatan istirahat berupa fasilitas makan, minum dan menonton dan lain-lain;

4.10. Konsep Dasar Sirkulasi yang Integratif

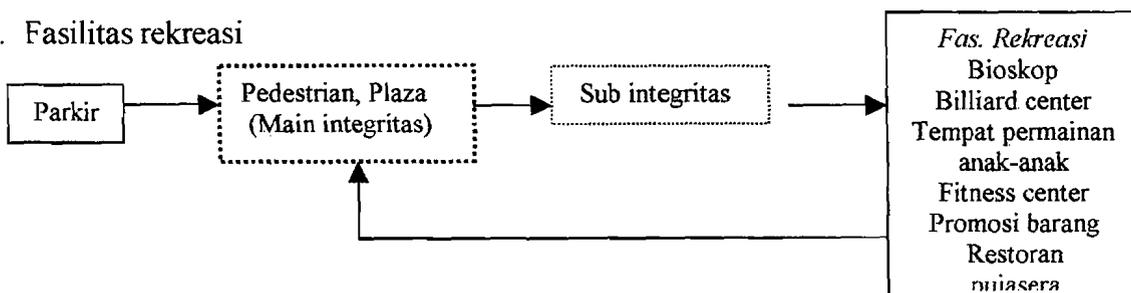
Konsep pola sirkulasi yang merupakan penggabungan tiap-tiap fasilitas kegiatan diwujudkan dalam bentuk sirkulasi main integrasi berupa plaza pada ruang dalam dan pedestrian pada ruang luar. Sedangkan penggabungan kegiatan pada lingkup yang lebih kecil yakni sirkulasi sub integrasi yang berupa ruang bersama, terdiri dari ruang duduk, hall, lobby dan lain-lain.

A. Fasilitas belanja



Gambar 4.7. Konsep pola sirkulasi fasilitas perbelanjaan (Sumber: pemikiran)

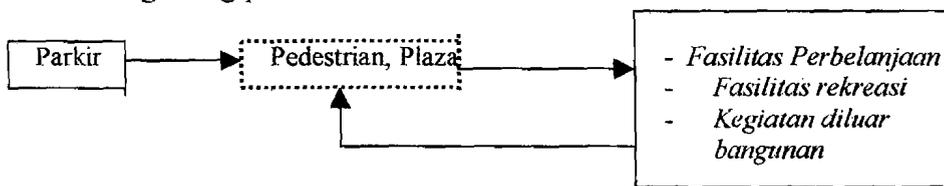
B. Fasilitas rekreasi



Gambar 4.8 konsep pola sirkulasi fasilitas rekreasi (Sumber: pemikiran)

TUGAS AKHIR

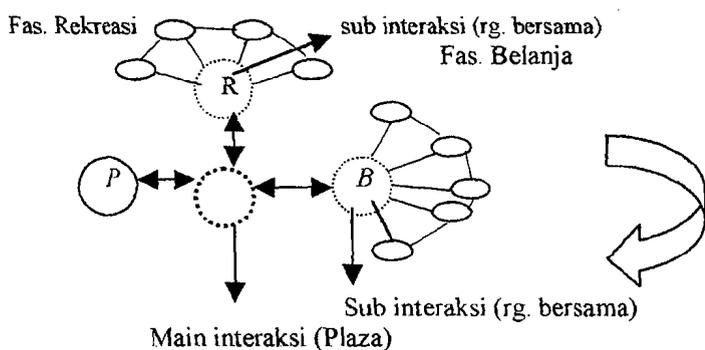
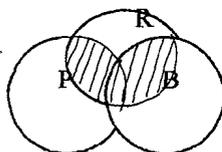
C. Fasilitas gedung parkir



Gambar 4. 9 konsep pola sirkulasi fasilitas gedung parkir
 Sumber: pemikiran

Keterangan:

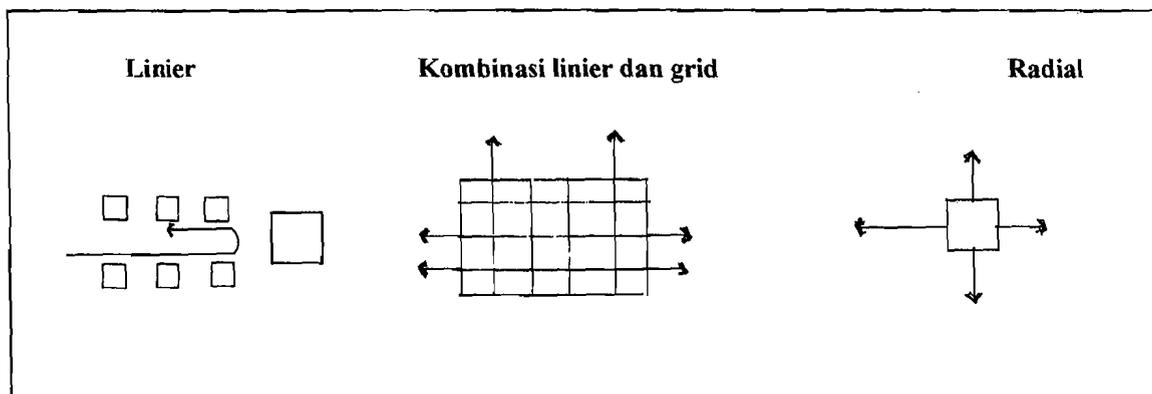
- B = Belanja
- R = Rekreasi
- P = Gedung parkir



Gambar 4.10. konsep pola sirkulasi integratif
 Sumber: pemikiran

4.11. Konsep Dasar Penataan Ruang Dalam

Konsep pola sirkulasi ruang dalam diterapkan pola linier memusat dengan variasi yang tidak monoton yang dihubungkan dengan sirkulasi primer dan sirkulasi sekunder.



Gambar 4.11. konsep pola sirkulasi ruang dalam
 Sumber: pemikiran

TUGAS AKHIR

4.11.1. Konsep Sirkulasi Ruang Dalam yang Kreatif

A. Sirkulasi yang kreatif

Dasar pertimbangan penciptaan sirkulasi yang kreatif pada ruang dalam adalah agar dalam menelusuri sirkulasi yang panjang tidak menimbulkan rasa bosan dan jenuh, serta mengingat kondisi normal titik lelah manusia berjalan antara 200m-300m. Maka untuk pengolahannya dengan memberikan variasi suasana dan variasi kegiatan, yang terdiri dari:

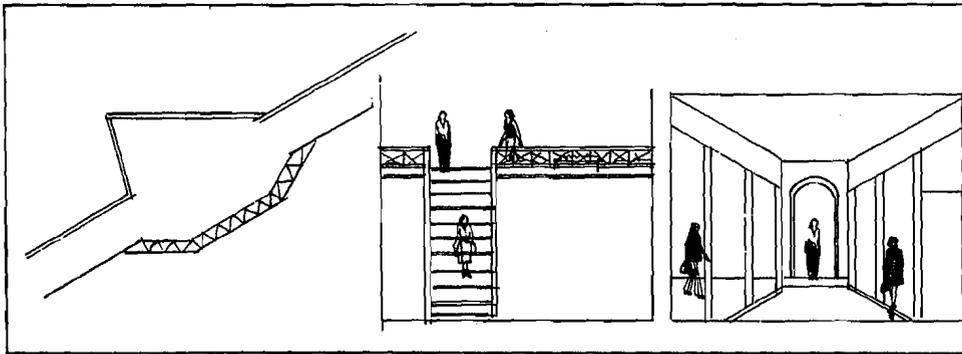
PENGELOMPOKAN VARIASI
SIRKULASI KREATIF PADA RUANG DALAM

Variasi Sirkulasi Kreatif	Kinematika Gerak	Jarak Titik Lelah	Fasilitas yang Di sediakan
Variasi suasana	Berjalan-jalan Berhenti sejenak Berhenti lama Istirahat Menikmati view sekeliling	0 - 200 m	<ul style="list-style-type: none">- Gerakan berjalan-jalan berupa kegiatan melihat-lihat seperti pada fasilitas perbelanjaan.- Ruang terbuka (plaza) yang dilengkapi dengan tempat-tempat duduk, tanaman, kolam- Pengolahan jalur sirkulasi dengan penyempitan dan pelebaran atau terbuka dan tertutup berupa koridor.- Perubahan ketinggian lantai dengan tangga, ramp, eskalator dan elevator.- Perubahan bentuk ruang yang dihubungkan dengan menembus atau memotong ruang.- Perubahan warna koridor dan permainan plafon.
Variasi Kegiatan	Berhenti lama Istirahat Menikmati view sekeliling	> 200 m	<ul style="list-style-type: none">- Menyediakan fasilitas rekreasi berupa restoran, pujasera, promosi barang, bioskop, tempat bermain anak, <i>billiard center</i>

Sumber: pemikiran

Dari tabel dapat disimpulkan bahwa titik lelah orang menelusuri jalur sirkulasi yang membutuhkan pergantian variasi suasana yang kreatif berjarak 0 – 200 m, Sedangkan titik lelah yang membutuhkan variasi kegiatan rekreasi berjarak > 200m.

TUGAS AKHIR

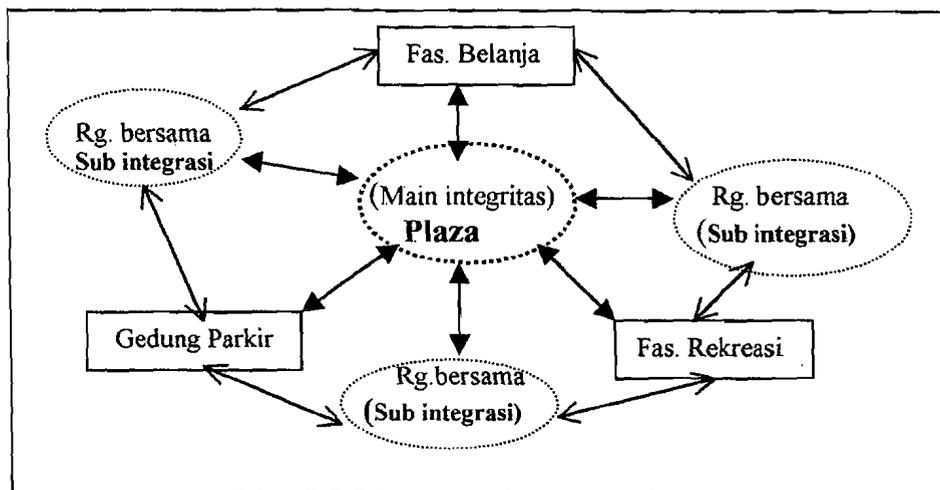


Gambar 4.12. konsep ruang dalam yang rekreatif
Sumber: pemikiran

4.11.2. Konsep Sirkulasi Ruang Dalam yang Integratif

Konsep sirkulasi ruang dalam diterapkan:

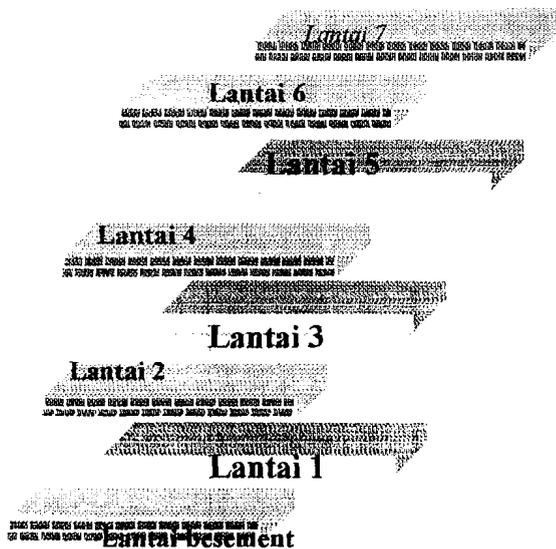
- Memberikan orientasi dalam bangunan, dengan pandangan yang mengarah ke taman
- Penciptaan ruang terbuka berupa plaza, dengan unsur alamiah yang terkait dengan vegetasi, air dan lain-lain.



Gambar 4.13. konsep pola ruang dalam yang integratif
Sumber: pemikiran

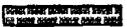
Penggabungan kegiatan pada fasilitas komersial terpadu terdiri atas 8 lantai, yang mana secara vertikal dapat diklasifikasikan atas 3 zone yakni zone bawah, zone tengah dan zone atas.

TUGAS AKHIR



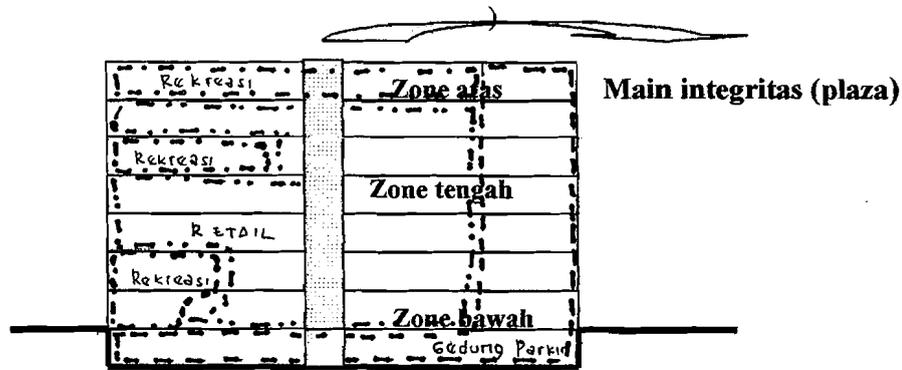
Gambar 4.14. Konsep penggabungan kegiatan per lantai
Sumber: pemikiran

Keterangan:

- A.  : Titik leleh variasi kegiatan rekreasi
- B. Sirkulasi integratif kegiatan belanja, rekreasi dan gedung parkir
- ▶ Zone bawah, lantai basement-2, pengelompokan berdasarkan materi yang diperdagangkan, sistem pelayanan dan waktu kegiatan serta pengaturan titik leleh, terdiri dari kegiatan: parkir, main integritas (plaza), sub integritas (ruang bersama), kios, los, pertokoan, promosi barang, *fitness center*, restoran dan service.
 - ▶ Zone tengah lantai 3-6, pengelompokan berdasarkan materi yang diperdagangkan, sistem pelayanan, dan waktu kegiatan serta pengaturan titik leleh, terdiri dari kegiatan parkir, sub integritas (ruang bersama), supermarket, pujasera, restoran dan lain-lain.
 - ▶ Zone atas lantai 7, pengelompokan berdasarkan materi yang diperdagangkan, sistem pelayanan, dan waktu kegiatan serta pengaturan titik leleh, terdiri dari kegiatan parkir, sub integrasi (ruang bersama), *departement store*, restoran, *billiard center*, bioskop, permainan anak-anak dan lain-lain

TUGAS AKHIR

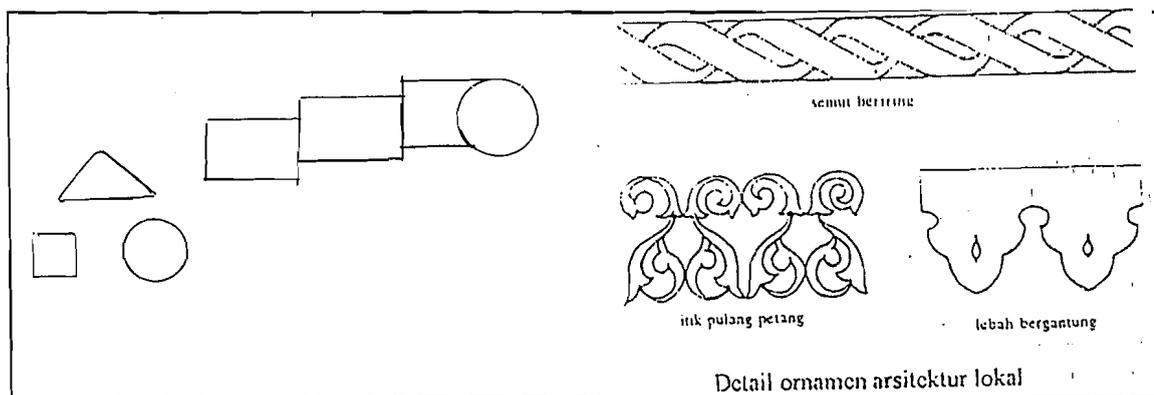
Berdasarkan pengelompokan kegiatan yang ada baik berupa pengolahan sirkulasi main integrasi maupun sub integrasi, dapat diperoleh pemintakataan secara vertikal yang terdiri atas:



Gambar 4.15. Konsep pemintakataan secara vertikal
Sumber: pemikiran

4.11.3. Konsep Kualitas Ruang Dalam

Kualitas ruang dalam diterapkan bentuk-bentuk dasar segi empat dalam pengolahan massa bangunan yang kemungkinan akan dikembangkan dengan penggabungan bentuk-bentuk dasar geometris yang bersifat dinamis. Selain itu menerapkan ornamen arsitektur lokal.

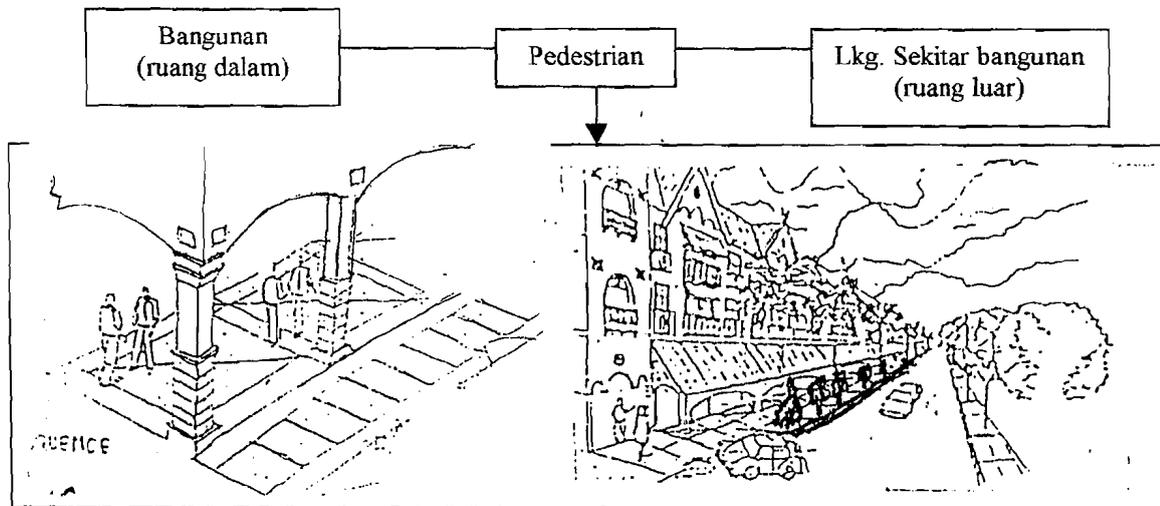


Gambar 4.16. Konsep bentuk dasar ruang dalam dan ornamen
Sumber: Pemikiran

TUGAS AKHIR

4.12. Konsep Dasar Penataan Ruang Luar

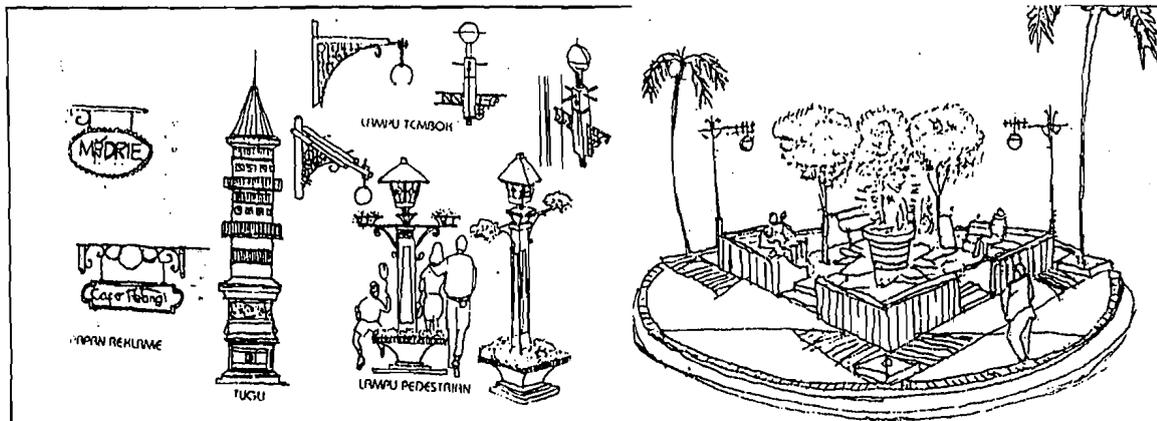
Konsep penataan ruang luar yang terdiri dari pedestrian berupa jalur pejalan kaki, vegetasi dan open space yang dilengkapi dengan berbagai macam furniture.



Gambar 4.17 konsep ruang luar (Sumber: pemikiran)

Penghubungan ruang dalam dan ruang luar pada bangunan fasilitas komersial terpadu adalah jalur pedestrian, dengan pengolahan sebagai berikut:

- Tepian-tepiian bangunan didesain agar pejalan kaki dilingkungan bangunan dapat melihat atau dilihat oleh pejalan kaki diluar lingkungan bangunan.
- Menerapkan elemen-elemen penting, dalam mendukung pedestrian seperti bangku, air mancur, ruang terbuka, tumbuh-tumbuhan, lampu taman, *sculpture* dan perkerasan.
- Memiliki orientasi yang jelas



Gambar 4.18 Konsep elemen-elemen luar (Sumber: pemikiran)

TUGAS AKHIR

4.13. Konsep Dasar Bangunan

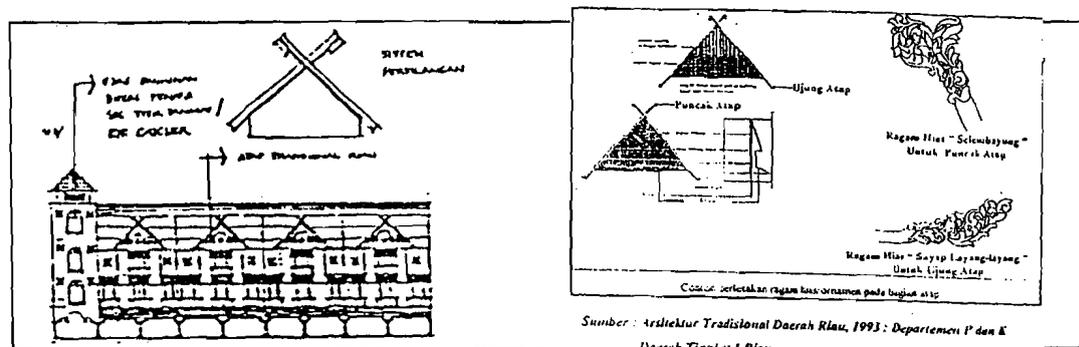
4.13.1. Konsep Penampilan Bangunan

A. Konsep Bentuk Dasar

- Pola dasar bangunan linier memusat dengan variasi yang tidak monoton
- Menggunakan pola-pola pengulangan, diterapkan pada bidang bukaan-bukaan

B. Konsep Penampilan Bangunan

- Penampilan bangunan yang merupakan bangunan komersial, didasari unsur-unsur dinamis dengan menciptakan bentuk-bentuk yang bervariasi, sehingga dapat menghilangkan kesan monoton.
- Menyediakan ruang terbuka (out door), agar memberikan kesan menerima serta untuk menarik pengunjung.
- Membuat permainan bidang-bidang, agar menimbulkan kesan yang dinamis dan kreatif.
- Mengambil beberapa bentuk ornamen arsitektur yang dominan dari bangunan sekitarnya (berupa arsitektur lokal), seperti bentuk atap, kolom dan sebagainya untuk menciptakan keharmonisan dengan lingkungan sekitarnya.



Gambar 4.19. Konsep bentuk dan penampilan bangunan
Sumber : Pemikiran

4.13.2. Gubahan Massa

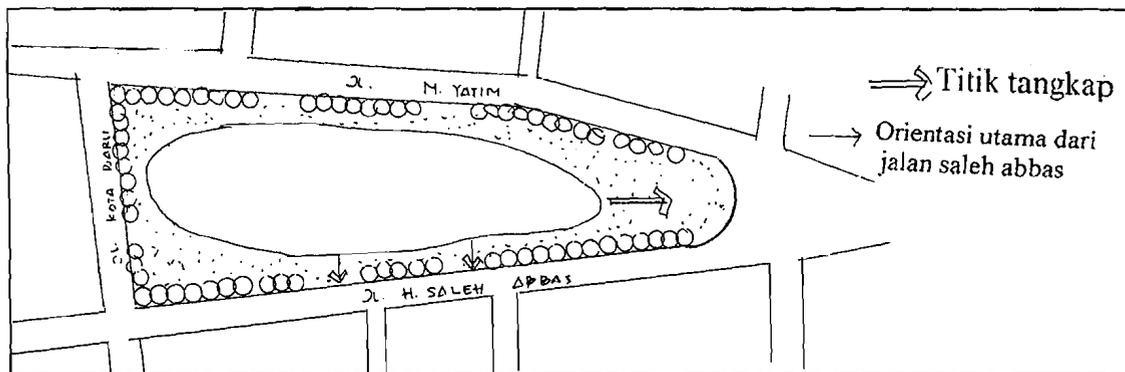
Konsep yang diterapkan pada pola tata masa bangunan fasilitas komersial terpadu adalah *massa tunggal* dengan pertimbangan sesuai dengan luas dan bentuk tapak serta pencapaian.

TUGAS AKHIR

4.13.3. Orientasi Bangunan

Konsep orientasi bangunan fasilitas komersial terpadu ini direncanakan:

- Orientasi utama bangunan mengarah ke Barat
- Sebagai titik tangkap mengarah Selatan karena merupakan sumbu jalan dari arah pusat kota.
- Bangunan memperoleh ketegasan visualisasi, melalui pintu masuk, penampakan fasade seluruhnya dan lain-lain.



Gambar 4.20 Konsep orientasi Bangunan (Sumber: Pemikiran)

4.14. Konsep Dasar Pencahayaan dan Penghawaan Ruang

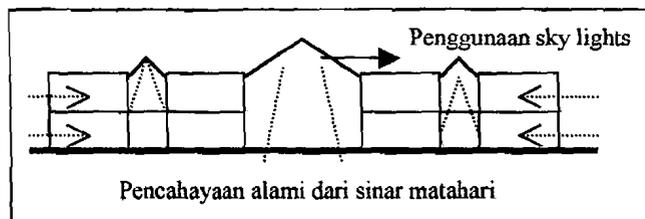
4.14.1. Konsep Sistem Pencahayaan.

1. Pencahayaan pada ruang dalam

Dalam hal ini sistem pencahayaan yang digunakan berupa:

A. Sistem pencahayaan alami

Pencahayaan alami dapat digunakan untuk penerangan seperti ruang service umum, selasar, plaza, ruang informasi, ruang promosi, fasilitas belanja berupa los dan kios, serta gedung parkir, yang mana dengan pengolahan bukaan-bukaan dari samping dan atas bangunan yang transparan.

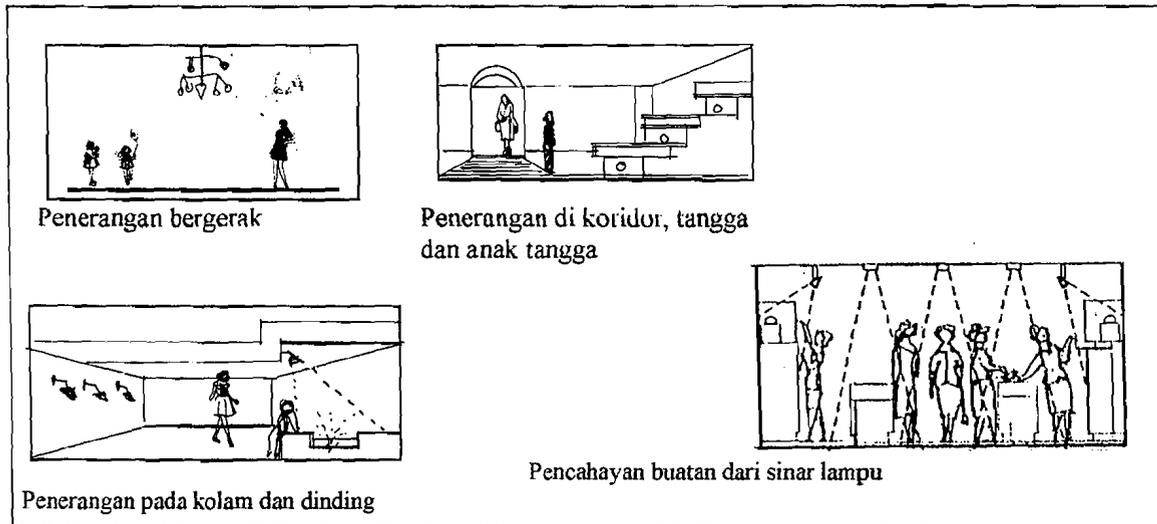


Gambar 4.21. Konsep Sistem pencahayaan alami dalam bangunan (Sumber: Pemikiran)

TUGAS AKHIR

B. Sistem pencahayaan buatan

Sistem pencahayaan buatan lebih cenderung digunakan pada malam hari namun dapat juga digunakan pada siang hari pada ruang-ruang yang tidak mendapatkan cahaya alami.



Gambar 4.22. Konsep Sistem pencahayaan buatan dalam bangunan
Sumber: pemikiran

Pencahayaan buatan pada bangunan fasilitas komersial terpadu berdasarkan perletakan, terdapat pada:

- ▶ Etalase pertokoan dan *departement store*, permainan cahaya buatan yang menarik dapat dimanfaatkan dalam memberikan efek luks pada barang-barang *display*
- ▶ Tempat penyajian berupa kotak kaca yang berisi makanan seperti pada *supermarket*
- ▶ fasilitas rekreasi berupa tempat bermain anak-anak, bioskop, promosi barang dan lain-lain, menggunakan berbagai ragam cahaya, warna dan penerangan yang bergerak, hal ini untuk menarik pengunjung
- ▶ Selain itu terdapat di sepanjang koridor, dinding, kolam, tangga dan anak tangga, dan lain-lain.

2. Pencahayaan pada luar bangunan

Sistem pencahayaan luar bangunan terdiri atas:

TUGAS AKHIR

A. Pencahayaan alami

pada siang hari menggunakan sinar matahari secara langsung, untuk meredam cahaya matahari secara langsung terutama jalur pejalan kaki dapat menggunakan pengaturan vegetasi sebagai kanopi.

B. Pencahayaan Buatan

Pencahayaan buatan ini digunakan pada malam hari. Pencahayaan dapat memberikan kesan pada bangunan agar kelihatan menarik, selain diletakkan disepanjang koridor dan entrance juga digunakan pada jalan, taman. Pada jalan menggunakan penerangan yang cukup jelas yang dapat mengarahkan pengunjung kedalam bangunan, sedangkan pada taman dapat bervariasi baik dari segi warna, maupun perletakkannya (secara vertikal maupun yang sebahagian tertanam di tanah).

4. 14.2. Konsep Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan dibuat dengan pertimbangan kenyamanan pengguna bangunan (gaya hidup konsumen), untuk menjaga mutu barang dagangan serta kemampuan finansial unit dagang. Sistem penghawaan yang digunakan berdasarkan kegiatan adalah:

a. Kelompok kegiatan perbelanjaan

- Unit los dan kios direncanakan dengan pengkondisian udara secara alami, yakni dengan pengolahan bukaan-bukaan dan ventilasi.
- Unit pertokoan, *departement store* dan *supermarket* direncanakan dengan pengkondisian udara buatan (sistem sentral). Pengkondisian ini juga diterapkan pada ruang pengelolaan serta ruang-ruang yang membutuhkan suhu stabil bagi instrumen tertentu.

b. Kelompok kegiatan rekreasi.

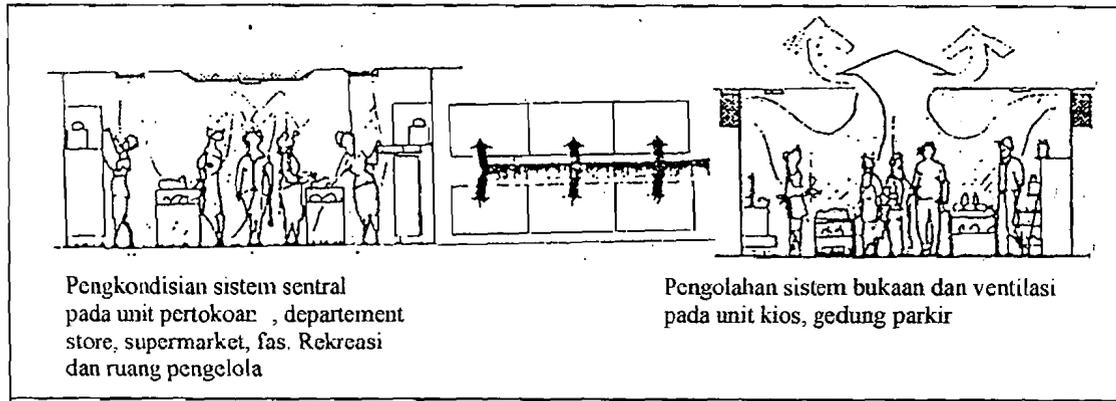
Kelompok kegiatan rekreasi direncanakan dengan pengkondisian udara buatan (sistem sentral).

c. Kelompok kegiatan gedung parkir

Kegiatan gedung parkir direncanakan dengan pengkondisian udara secara alami, dengan menerapkan pengolahan bukaan-bukaan dan ventilasi yang diperkirakan $2/3-3/4$ luas lantai. Dalam mengatasi polusi udara yang ditimbulkan oleh kendaraan dapat dilakukan pengolahan vegetasi. Sedangkan polusi berupa suara

TUGAS AKHIR

dapat diatasi dengan memperkecil jumlah perlobangan antara kegiatan gedung parkir dengan fasilitas rekreasi dan fasilitas belanja selain itu penggunaan struktur dinding yang licin sehingga suara dapat dipantulkan.

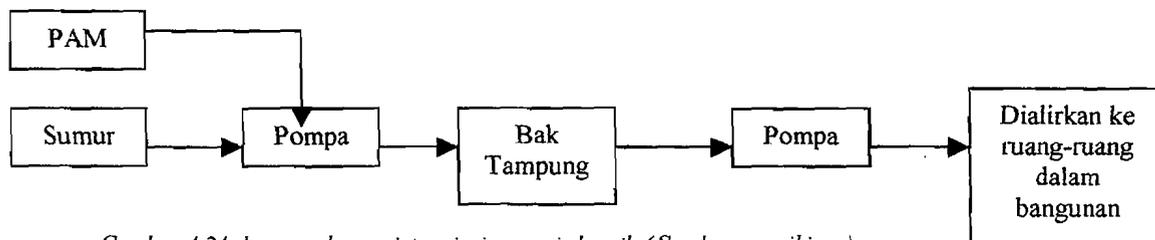


Gambar 4.23. konsep Sistem pengondisian udara (Sumber: Pemikiran)

4.15. Konsep Dasar Sistem Utilitas Bangunan

A. Jaringan air bersih

Air bersih digunakan untuk air minum, lavatori, penyiraman serta pemadaman terhadap kebakaran. Jaringan air bersih bersumber dari sumur dalam dan PDAM. Pendistribusian air bersih menggunakan *down feed system* dengan pertimbangan lebih hemat energi karena listrik hanya digunakan untuk menaikkan air dari *basement suction tank* ke *roof storage tank*, dari *roof storage tank* air di distribusikan ke bawah dengan gaya grafitasi.

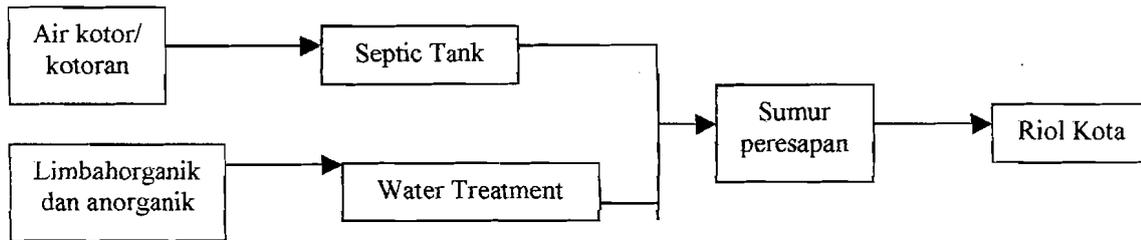


Gambar 4.24 :konsep skema sistem jaringan air bersih (Sumber: pemikiran)

B. Jaringan air kotor

Jaringan air kotor dialiri dengan penggunaan sumur peresapan dan *septic tank*. Sistem ini terletak pada area-area publik, agar memudahkan *maintenance* dan kenyamanan.

TUGAS AKHIR



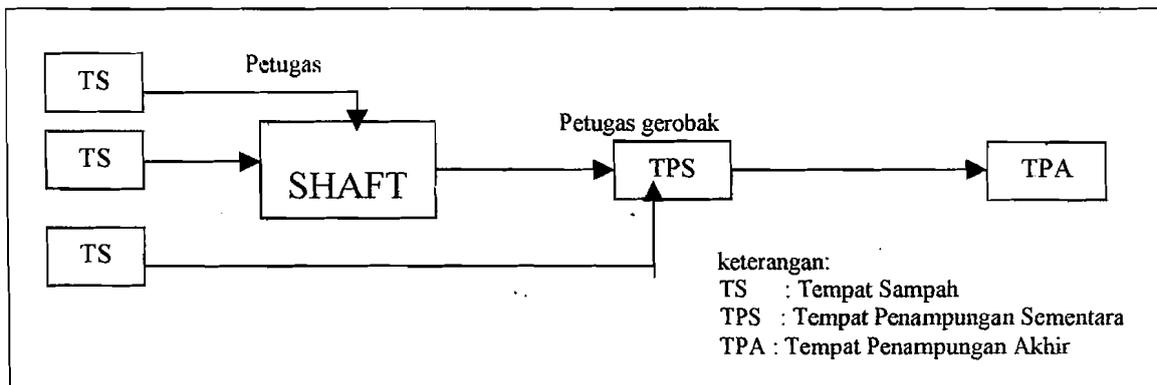
Gambar 4.25.:konsep skema sistem jaringan air kotor dan limbah bangunan
Sumber: pemikiran

C. Jaringan drainase

Jaringan drainase direncanakan berada disekeliling bangunan dan mampu menampung air hujan serta menyalurkan kesaluran drainase kota atau kesungai.

D. Jaringan sampah

Sistem pembuangan sampah ditetapkan dengan penyediaan tempat sampah pada tiap-tiap fasilitas, yang kemudian dikumpulkan ke TPS pada jam-jam tertentu. Dari tempat sampah pada lantai dasar diangkat secara langsung dengan gerobak ke TPS, sedangkan lantai-lantai di atasnya dari tempat-tempat sampah dimasukkan kedalam kantong plastik lalu dipindahkan kebawah melalui shaft sampah (shaft sampah kering dan basah), kemudian diangkat secara langsung ke TPS. Sistem pengangkutan dari tempat sampah dilantai dasar dan shaft ke TPS dengan menggunakan gerobak sampah. Dari TPS diangkat oleh kendaraan DKP kota Pekanbaru ke TPA.

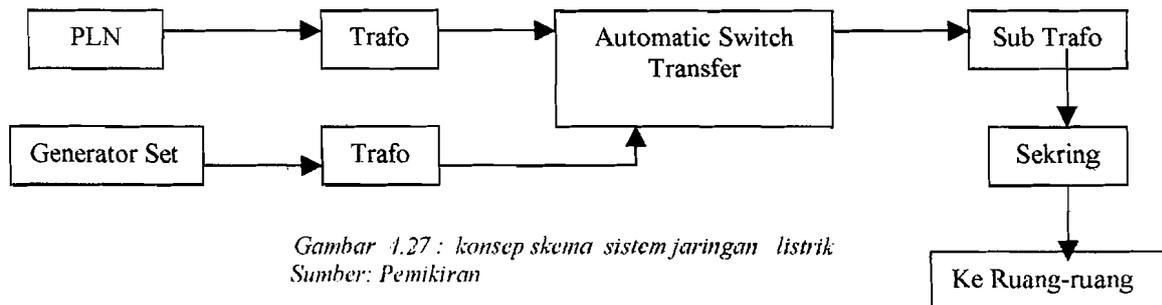


Gambar 4.26 : konsep skema sistem pembuangan sampah
Sumber: pemikiran

TUGAS AKHIR

E. Jaringan listrik

Sistem jaringan listrik pada kondisi normal menggunakan sumber utama dari PLN, sedangkan untuk kondisi darurat menggunakan sumber dari genset.



Gambar 4.27: konsep skema sistem jaringan listrik
Sumber: Pemikiran

F. Sistem pengaman bangunan (*fire protection*)

Sistem *fire protection* pada bangunan terdiri dari:

- Sistem *sprinkler*

Sistem ini bekerja setelah mendapat sinyal dari detector. Pemipaan menggunakan sistem *Dry pipe* dimana pipa tidak selalu terisi dengan pertimbangan tidak terlalu membebani bangunan. Sistem ini direncanakan dipasang pada setiap kegiatan di fasilitas komersial terpadu.

- Sistem *fire alarm*

Merupakan alarm yang akan menyala jika ada sinyal gejala kebakaran dari detector.

- Sistem *smoke detector*

Detector yang digunakan untuk mendeteksi gejala kebakaran, yang kemudian mengirimkan ke operator.

G. Sistem Komunikasi

Hubungan ruang toko dan pengelola menggunakan telepon otomatis (PABX = *private auto branch exchange*).

4.16. Konsep Dasar Sistem Struktur

Pemilihan sistem struktur dan konstruksi dengan pertimbangan fungsi bangunan yang menampung berbagai kegiatan yang menuntut adanya fleksibilitas penataan ruang dan pembebanan. Struktur utama pada bangunan komersial ini menggunakan kombinasi

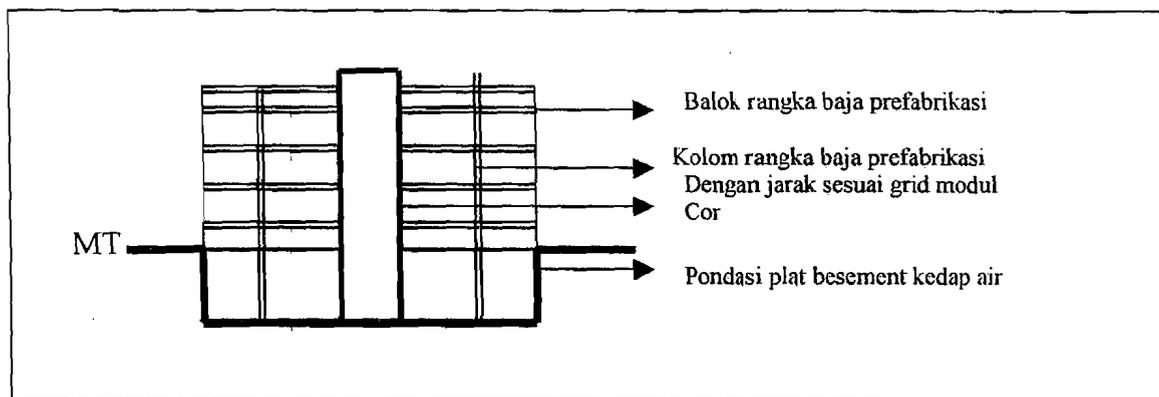
TUGAS AKHIR

sistem rangka dan core untuk kestabilan vertikal dan horizontal. Selain pertimbangan diatas juga memperhatikan kemudahan dalam perawatan dan kemudahan operasional.

A. Sedangkan sistem struktur pondasi, berdasarkan pertimbangan kondisi tanah, fleksibilitas pembebanan, kesetabilan vertikal dan horizontal dipilih pondasi plat besement dengan konstruksi beton bertulang kedap air.

B. Kolom dan Balok

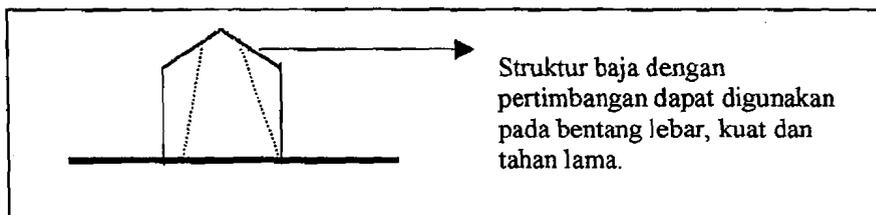
Konstruksi kolom dan balok dengan sistem rangka. Jarak antar kolom disesuaikan dengan modul ruang. Sedangkan dimensinya disesuaikan dengan jarak bentang.



Gambar 4.28.: konsep Struktur pondasi, kolom, balok
Sumber: pemikiran

A. Atap

Struktur atap menggunakan struktur baja dengan pertimbangan dapat digunakan pada bentangan lebar, kuat dan tahan lama, dengan penutup transparan memberikan cahaya alami dalam bangunan.



Gambar 4.29.:Konsep struktur atap
Sumber: pemikiran

DAFTAR PUSTAKA

- Francis D. K Ching., "Arsitektur Bentuk, Ruang dan Susunannya", USA 1979.
- Hanif Budinan, Ir., "Materi Kuliah PA 3" T. Arsitekrur UII, Yogyakarta 1993.
- Winardi, SE, Dr., "Kamus Ekonomi".
- Victor Gruend., "Shopping Town USA, The Planning of Shopping Centers, Butterwarth Design Series 1982.
- Victor Gruend., "Centers for the Urban Environment", Survival of the Cities, vand Nostrand Reinhold Co, New York 1973.
- Bendington Nadine., "Design for Shopping Centers", Butterworth Design Series 1982.
- Mills Edward., "Planning Building for Habitation, Commere and Industry, Newress Butterworth 1936.
- Edward T. White "Concept Sourcebook" Bandung 1985.
- Ernst Neufert "Data Arsitek, jilid 1 dan 2, Penerbit Erlangga Jakarta 1994
- _____ "Urban Land Institute, Shopping Centers Development Hand Book", Community Builders Handbook Series, Washington 1977.
- _____ "Rencana Pembangunan Lima Tahun Keenam" (1994/ 1995 – 1998/ 1999).
- _____ "Revisi Rencana Umum Tata Ruang Kota Pekanbaru" 1994-2004.
- _____ "Kebijaksanaan Pengembangan Kotamadya Pekanbaru".

“ Info Kota” edisi Juni, September 1997.

“ Rencana Tata Bangunan dan lingkungan”
Pekanbaru 1997.

“ Watra Caltex” no. 42 Pekanbaru 1995.

“ Rencana Pembangunan Lima Tahun
Keenam” (1994/ 1995 – 1998/ 1999).

“ Majalah Asri” no. 124, 1993.

“ Majalah TOTO” no. 37, Maret 1997.

“ Majala Konstruksi” no.171, Juli 199

TABEL 1.1
PERKEMBANGAN JUMLAH USAHA DAGANG DAN JASA
KECAMATAN SENAPLAN

NO	GOLONGAN USAHA	1985	1987	1989	1991	1993	1995	1997	JUM LAH	RATA-RATA
1.	Besar	60	82	90	95	95	98	102	622	12,5 %
2.	Menengah	150	280	275	270	270	272	280	280	35,8%
3.	Kecil	267	357	370	382	382	390	450	450	51,8%
	Total									100 %

Sumber RUTRK Pekanbaru 1992-2015

TABEL 1.2
KOMPOSISI KIOS PASAR BAWAH BERDASARKAN BARANG/ JASA
DAGANGAN (Pada Bulan Mei, 1993)

NO	JENIS DAGANGAN/ JASA	KOMPOSISI THD JUMLAH PEDAGANG (%)	KIOS (RUANG)
1.	Konveksi/ pakaian jadi	6	10
2.	Kelontongan	7,6	13
3.	Tekstil	2,9	5
4.	Pecah belah/ keramik	26	44
5.	Penjahit pakaian	1,7	3
6.	Perhiasan	2,4	4
7.	P & D	1,2	2
8.	Rumah makan / kedai	4,1	7
9.	Sepatu dan sebagainya	4,1	7
10.	Alat rumah tangga	6	10
11.	Service	2,9	5
12.	Obat-obatan	2,9	5
13.	Elektronik	6	10
14.	Alat tulis	1,2	2
15.	Rokok	6	10
16.	Keb. Pokok utama	15,4	26
17.	Barang dan jasa lain	3,5	6
	Jumlah	100	169

Sumber UPTD Pasar Bawah

TABEL 1.3
TINGKAT PELAYANAN RUANG JALAN PADA BEBERAPA RUAS
JALAN DI PEKANBARU TAHUN 1995-1996

NO	NAMA JALAN	VOLUME TERTINGGI (SMP)	KAPASITAS RUANG JALAN (SMP)	NILAI V/C RATIO	TINGKAT PELAYANAN
1.	Jend Sudirman	3012	5200	0,58	A
2.	A. Yani	1653	2150	0,77	D
3.	Cempaka	1514	1700	0,89	E
4.	Imam Bonjol	848	5200	0,16	A
5.	Nangka	1032	3600	0,28	B
6.	Kawasan Pasar Bawah	2100	1260	1,6	B

Sumber LLAJR Kotamadya Pekanbaru

TABEL 2.1
PERKIRAAN KEBUTUHAN FASILITAS
PEREKONOMIAN DIKOTAMADYA PEKANBARU

No	WP/Kecamatan/Kelurahan	Kebutuhan Hingga Th. 1999			Kebutuhan Hingga Th. 2004				
		Jml. Pdd.	A	B	C	Jml. Pdd.	A	B	C
I	WP I	267.668	892	89	10	352.859	1.178	115	13
1	KEC. SUKAJADI	89.941	299	29	3	121.934	407	40	5
a	Wonorejo	20.973	70	7	1	28.439	95	9	1
b	Jadirejo	9.528	32	3	0	12.917	43	4	1
c	Kampung Tengah	12.985	43	4	1	17.603	59	6	1
d	Kampung Melayu	11.324	38	4	0	15.352	51	5	1
e	Kedung Sari	7.312	24	2	0	9.912	33	3	0
f	Harjosari	8.112	27	3	0	10.997	37	4	0
g	Sukajadi	12.701	42	4	1	17.217	57	6	1
h	Pulau Keram	7.006	23	2	0	9.497	32	3	0
2	KEC. PEKANBARU KOTA	46.346	154	16	2	60.431	202	20	2
a	Simpang Empat	5.140	17	2	0	6.702	22	2	0
b	Suma Hilang	9.557	32	3	1	12.461	42	4	1
c	Tanah Datar	9.353	31	3	1	12.195	41	4	1
d	Koto Baru	8.514	28	3	0	11.101	37	4	0
e	Sukaramai	8.926	30	3	0	11.639	39	4	0
f	Koto Tinggi	4.856	16	2	0	6.333	21	2	0
3	KEC. SAIL	30.800	102	10	1	38.501	128	13	2
a	Cinta Raja	9.445	31	3	0	11.806	39	4	0
b	Sukamaju	10.134	34	3	0	12.668	42	4	1
c	Sukamulia	11.221	37	4	1	14.027	47	5	1
4	KEC. LIMAPULUH	51.664	173	17	2	67.934	227	22	3
a	Rintis	11.115	37	4	0	14.615	49	5	1
b	Sekip	9.504	32	3	0	12.496	42	4	0
c	Tanjung Rhu	16.367	55	5	1	21.522	72	7	1
d	Pesisir	14.678	49	5	1	19.301	64	6	1
5	KEC. SENAPELAN	48.917	163	17	2	64.059	214	20	2
a	Padang Bulan	12.100	40	4	1	15.846	53	5	1
b	Padang Terubuk	9.756	33	3	1	12.776	43	4	1
c	Kampung Sago	4.865	16	2	0	6.371	21	2	0
d	Kampung Dalam	5.383	18	2	0	7.050	24	2	0
e	Kampung Bundar	7.771	26	3	0	10.176	34	3	0
f	Kampung Baru	9.042	30	3	0	11.840	39	4	0
II	WP II	86.497	288	29	3	130.261	436	43	5
1	KEC. RUMBAI	86.497	288	29	3	130.261	436	43	5
a	Umpan Sari	18.291	61	6	1	27.546	92	9	1
b	Meranti Pandak	20.829	69	7	1	31.367	105	10	1
c	Limbangan	19.297	64	6	1	29.061	97	10	1
d	Lembah Sari	9.065	30	3	0	13.652	46	5	1
e	Lembah Damai	7.973	27	3	0	12.007	40	4	1
f	Rumbai Bukit	4.743	16	2	0	7.143	24	2	0
g	Muara Fajar	6.299	21	2	0	9.485	32	3	0
III	WP III	4.134	14	1	0	6.072	20	2	0
1	KEC. BUKIT RAYA	4.134	14	1	0	6.072	20	2	0
a	Auri	2.717	9	1	0	3.990	13	1	0

b	Tebing Tinggi	1.417	5	0	0	2.082	7	1	0
IV	WP IV	137.651	459	46	6	202.181	674	67	8
1	KEC. BUKIT RAYA	137.651	459	46	6	202.181	674	67	8
a	Simpang Tiga	15.783	53	5	1	23.182	77	8	1
b	Tangkerang	83.590	279	28	3	122.776	409	41	5
c	Rejosari	19.292	64	6	1	28.336	94	9	1
d	Sail	14.903	50	5	1	21.889	73	7	1
e	Kulim Atas	4.083	14	1	0	5.998	20	2	0
V	WP V	88.484	295	29	4	133.064	443	44	5
1	KEC. TAMPAN	88.484	295	29	4	133.064	443	44	5
a	Simpang Baru	12.644	42	4	1	19.015	63	6	1
b	Sidomulyo	21.954	73	7	1	33.013	110	11	1
c	Labuh Baru	34.057	114	11	1	51.216	171	17	2
d	Tampar	19.820	66	7	1	29.820	99	10	1
Kotamadya Pekanbaru		584.434	1.947	195	23	824.437	2.751	272	32

Sumber : Executive Summary - Revisi RUTRK Kotamadya Pekanbaru

Keterangan :

A = Warung

B = Pertokoan

C = Pasar

TABEL 2.2.
PERKIRAAN JUMLAH KENDARAAN
YANG MEMBUTUHKAN AREA PARKIR
(Dengan skala layanan kel. Kampung Dalam dan kel. Sago)

FASILITAS	JUMLAH YANG ADA	PERKIRAAN JUMLAH KENDARAAN RODA EMPAT YANG PARKIR (Kendaraan/ hari)	JUMLAH (Kendaraan)
Pasar Bawah		500	500
Pertokoan	187	20/ fas.	3740
Hotel	1	20	20
Pelabuhan	1	100	100
Bank	5	20/ fas.	100
Fasilitas Rekreasi (video game's dan billyard)	15	20/ fas.	300
Restoran	4	20/ fas.	80
Bengkel elektronik	4	10/ fas.	40
Terminal transit	1	20	20
Dll			
TOTAL			4950

Sumber: Kantor Camat Senaplan, tahun 1996 dan analisis

TABEL 2.3
JUMLAH DAN PERTUMBUHAN PEDAGANG YANG MENEMPATI KIOS PADA PASAR BAWAH

NO	TAHUN	JUMLAH PEDAGANG	PERTUMBUHAN PEDAGANG	RATA-RATA
1.	1987	120	—	17 Pedagang (12,8 %)
2.	1988	121	1	
3.	1989	129	8	
4.	1990	169	40	
5.	1991	169	—	

Sumber: Kantor Dinas Pasar Kotamadya Pekanbaru, 1992

TABEL 2.4
JUMLAH DAN PERTAMBAHAN PEDAGANG
YANG MENEMPATI LOS PADA PASAR BAWAH

NO	TAHUN	JUMLAH PEDAGANG (ORANG)	PERTUMBUHAN PEDAGANG (ORANG)	RATA-RATA
1.	1987	43		
2.	1988	59	16	
3.	1989	72	13	
4.	1990	80	8	
5.	1991	86	6	11 Orang (19,2 %)

Sumber: Kantor Dinas Pasar Kotamadya Pekanbaru, 1992

TABEL 2.5
PROYEKSI JUMLAH PEDAGANG PASAR BAWAH
SAMPAI DENGAN PERKIRAAN TAHUN 2005

N = t	P	X	X ²	PX	TAHUN
1	163	-2	4	-326	1987
2	180	-1	1	-180	1988
3	201	0	0	0	1989
4	249	1	1	249	1990
5	255	2	4	510	1991
JUMLAH	1048	0	10	253	

Rumus : $P(t + x) = a + b(X)$

Dimana

$P(t+x)$ = Jumlah pedagang tahun perhitungan ($t + x$)

(X) = Tambahan tahun terhitung pada tahun awal

P = Jumlah pedagang

a & b = Konstanta rumus bentuk

N = t = Jumlah tahun

$$a = \frac{\sum p \cdot x^2 - \sum x \cdot px}{N \cdot \sum x^2 - (\sum x)}$$

$$b = \frac{N \cdot \sum px - \sum x \cdot p}{N \cdot \sum x^2 - (\sum x)}$$

Jadi berdasarkan rumus diatas, maka:

$$a = \frac{1048 \times 10 - 0}{5 \times 10 - 0} = 209,6$$

$$b = \frac{5 \times 253 - 0}{5 \times 10 - 0} = 25,3$$

Sehingga:

$$\begin{aligned} P_{2005} &= 209,6 + 25,3 \quad (2005 - 1991) \\ &= 563,8 \sim 564 \text{ pedagang tetap} \end{aligned}$$

**PERKIRAAN KEBUTUHAN BESARAN RUANG
FASILITAS KOMERSIAL TERPADU**

A. Luas Bangunan

Luas site : ± 7250 m²

Rencana pelebaran jalan-jalan yang mengelilingi site disesuaikan dengan RUTRK tahun 1994-2004 :

- Jalan Saleh Abbas dari 5 m menjadi 8 m
- Jalan Kota Baru dari 5 m menjadi 8 m
- Jalan M. Yatim dari 5 m menjadi 8 m

Luas site setelah adanya pemotongan karena pelebaran jalan menjadi ± 6638 m²

KDB untuk jenis = 70%-90% diambil 70%

Luas dasar bangunan = 70% x 6638 = 4646,6 m²

Diasumsikan Luas total lantai kebutuhan ruang fas. komersial terpadu

= 35208,42 m²

Jumlah lantai : 35208,42 m² : 4646,6 m² = 7,5 lantai ~ 8 lantai

Jumlah lantai = 7 lantai + 1 basement

Jadi luas total lantai = 8 x 4646,6 mm² = 37172,8 m²

Diasumsikan besaran ruang tiap kegiatan adalah:

1. Ruang Fasilitas Perbelanjaan

a. Pertokoan

Ruang penjualan diasumsikan pedagang tetap 564 unit (lihat tabel 2.5 hal lampiran)

- Unit toko 18 m²; 50 % = 18 x 282 unit = 5076 m²
- Unit toko 36 m²; 30 % = 36 x 169 unit = 6084 m²
- Unit toko 54 m²; 20 % = 54 x 113 unit = 6102 m²

Luas Total = 17262 m²

b. Kios dan Los

Pedagang kaki lima, dengan jenis dagangan kebutuhan sehari-hari, jajan pasar dan lain-lain, diasumsikan 20 % dari pedagang tetap.

- 20 % x 564 unit = 112,8 ~ 113 unit

Handwritten calculation: $564 \times 30\% = 169,2$ (circled), $564 \times 20\% = 112,8$ (circled), and a circled "85" with a checkmark.

a). Kios 10 % dari 113 = 57 unit

- Ruang penyajian barang = 8 m²
- Penyimpanan stok barang dagangan khusus = 2 m²
- Sirkulasi 20 % = 2 m²
- Luas Total = 12 m²
- Jumlah kios 57 unit x 12 m² = 684 m²

b). Los 10 % dari 113 = 56 unit

Modul yang digunakan 20 m² tiap unitnya berukuran (1,25m x 2m) yang digunakan untuk 1-8 pedagang.

- Ruang Penyajian barang/ penyimpanan = 2,5 m²
- Jumlah los 56 unit x 2,5 m² = 140 m²
- Sirkulasi 20% = 28 m²
- Luas Total = 168m²

c. Departement store

- Ruang berjualan diasumsikan 300 orang (@ = 2 m²)
300 x 2 = 600 m²
- Ruang karyawan dan gudang 10 % x 600 = 60 m²
- Ruang sirkulasi + service 20 % x 600 = 120 m²
- Luas Total = 780 m²

d. Supermarket

- Ruang herjualan diasumsikan 300 orang (@ = 2 m²)
300 x 2 = 600 m²
- Ruang karyawan dan gudang 10 % x 600 = 60 m²
- Ruang sirkulasi + service 20 % x 600 = 120 m²
- Luas total = 780 m²
- Luas total fas. perbelanjaan = 19674 m²*

2. Ruang Fasilitas Rekreasi

a. Bioskop

- Ruang penonton kapasitas 150 orang (@ = 1 m²)
150 x 1 = 150 m²

- Ruang proyektor di asumsikan = 20 m²
- Ruang tiket di asumsikan = 6 m²
- Kafetaria diasumsikan = 25 m²
- Lobby 150 orang (@ = 0,6 m²) 150 x 0,6 = 90 m²
- Ruang karyawan di asumsikan 7 orang (@ = 2 m²) = 14 m²
- Ruang administrasi di asumsikan (@ = 2 m²) = 36 m²
- Gudang generator di asumsikan = 25 m²
- Service + sirkulasi 20 % = 73,2 m²
- Luas Total = 439,2 m²

b. Billiar center

- Ruang bermain untuk meja 10 meja (@ 10 m²)
- Ruang pengelola, administrasi dan srvice 20 % x 100 = 20 m²
- Counter desk = 6 m²
- Kafetaria = 6 m²
- Lobby 25 % dari ruang bermain = 25 m²
- Luas Total = 157 m²

c. Ruang bermain anak

Area video games dan area bermain anak

- Jumlah mesin di asumsikan 50 buah (@ = 2 m²)
= 50 x 2 = 100 m²
- Ruang duduk di asumsikan 50 buah (@ = 0,6 m²)
= 50 x 0,6 = 30 m²
- Ruang bermain anak 40 orang (@ = 2,5 m²)
= 40 x 2,5 = 100 m²
- Ruang administrasi = 16 m²
- Ruang karyawan 10 orang (@ = 1,5 m²)
= 10 x 1,5 = 15 m²
- Kantin di asumsikan = 15 m²
- Gudang dan sirkulasi = 20 % x 100 = 20 m²
- Luas Total = 296 m²

d. Fitness center

- Ruang senam untuk 100 orang (@ = 2 m²)
 $100 \times 2 = 200 \text{ m}^2$
 - Ruang latihan alat asumsi 40 orang (@ = 3 m²/ orang)
 $40 \times 3 = 120 \text{ m}^2$
 - Ruang sauna, ruang pijat, ruang dokter = 65 m²
 - Ruang ganti dan loker 10 % x (200 + 120 + 65)
 $= 10 \% \times 385 = 38,5 \text{ m}^2$
 - Ruang pengelola, karyawan, gudang
 $10 \% \times (200 + 120 + 65) = 38,5 \text{ m}^2$
 - Sirkulasi 20 % x (200 + 120 + 65) = 77 m²
- Luas total = 539 m²

e. Restoran

- Ruang makan dan minum 100 orang (@ = 1,5 m²)
 $100 \times 1,5 = 150 \text{ m}^2$
 - Ruang karyawan, dapur, gudang 25 % x 150 = 37,5 m²
 - Sirkulasi dan service 20 % x 150 = 30 m²
- Luas total = 217,5 m²

f. Pujasera

- Ruang makan dan minum untuk 100 orang (@ = 1,5 m²)
 $100 \times 1,5 = 150 \text{ m}^2$
 - Ruang karyawan, dapur, gudang 25 % x 150 = 37,5 m²
 - Sirkulasi dan service 20 % x 150 = 30 m²
- Luas total = 217,5 m²
- Luas total fas. rekreasi = 1866,2 m²*

3. Gedung Parkir

Asumsi jumlah kendaraan mobil perharinya (tabel 2.2 hal: lampiran)

a. Parkir mobil

- Jumlah kendaraan ± 4950 kendaraan / hari

- Dengan waktu kegiatan jam 06.00 – 21.00
 - Bila lama parkir 1 – 2 jam
- Maka : $4950 : 15 = 330$ kendaraan / jam

Untuk waktu 2 jam = $330 : 2 = 660$ kendaraan.

- Asumsi kebutuhan parkir mobil ± 660 kendaraan (@ = $11,25 \text{ m}^2$)

$660 \times 11,25$	=	7425 m^2
--------------------	---	--------------------
- Sirkulasi

$50 \% \times 7425$	=	$3712,5 \text{ m}^2$
---------------------	---	----------------------
- Luas total

	=	$11137,5 \text{ m}^2$
--	---	-----------------------

c. Parkir kendaraan service

- Bongkar muat barang untuk 3 truk (@ 24 m^2)

	=	72 m^2
--	---	------------------
- Ruang bongkar muat barang 15×15

	=	225 m^2
--	---	-------------------
- Luas total bongkar muat

	=	297 m^2
--	---	-------------------

d. Parkir motor

- Asumsi area parkir untuk 300 sepeda motor (@ = $0,9 \text{ m}^2$)

$300 \times 0,9$	=	270 m^2
------------------	---	-------------------

Sirkulasi $50 \% \times 270 = 135 \text{ m}^2$ ($270 + 135 = 405 \text{ m}^2$)

Total luasan parkir $11137,5 + 297 + 270 = 11704,5 \text{ m}^2$

Faktor aman $10 \% + 11704,5 = 12874,95 \text{ m}^2$

4. Ruang Pengelola

a. Ruang manajemen

- Ruang pimpinan 2 orang (@ = $6,25 \text{ m}^2$)

$2 \times 6,25$	=	$12,50 \text{ m}^2$
-----------------	---	---------------------
- Ruang staf pimpinan 3 orang (@ = $6,25 \text{ m}^2$)

$3 \times 6,25$	=	$18,75 \text{ m}^2$
-----------------	---	---------------------
- Ruang rapat 15 orang (@ = $6,25 \text{ m}^2$)

$15 \times 6,25$	=	$22,50 \text{ m}^2$
------------------	---	---------------------
- Ruang karyawan 5 orang (@ = $6,25 \text{ m}^2$)

$5 \times 6,25$	=	$31,25 \text{ m}^2$
-----------------	---	---------------------
- Sirkulasi dan service $20 \% \times 85$

	=	17 m^2
--	---	------------------
- Luas total

	=	102 m^2
--	---	-------------------

b. Ruang pelayanan umum

- Pos jaga (@ = 4 m²) = 8 m²

- Mushola ; Ruang sholat 25 (@ = 0,92 m²)
25 x 0,92 = 23 m²

Ruang wudhu dan km/wc asumsi dari ruang sholat

$$25 \% \times 23 = 5,75 \text{ m}^2$$

Luas total = 36,75 m²

c. Lavatory

Asumsi density 4 m² / orang

- Standart luas wastafel = 1 m² / buah / 100 pemakai

- Urinoir = 0,7 m² / buah

- WC = 18 m² / buah

Perkiraan pemakai = luas seluruh lantai dasar

Density

$$= \frac{4021,5 + \text{sirkulasi}}$$

density

$$= \frac{4021,5 + 804,3}{4}$$

$$= 1206,45 \text{ orang}$$

Asumsi pria : wanita = 1 : 2

- Pria

Pengunjung pria = $\frac{1}{3} \times 1206,45 = 402,15 \sim 403 \text{ orang}$

Wc = $\frac{403}{100} \times 1,8 \text{ m}^2 = 7,254 \text{ m}^2$

Urinoir = $\frac{403}{100} \times 0,7 \text{ m}^2 = 2,823 \sim 3 \text{ m}^2$

Wastafel = $\frac{403}{100} \times 1 = 4,03 \text{ m}^2$

Luas total = 14,284 m²

- Wanita

Pengunjung wanita = $\frac{2}{3} \times 1206,45 = 804,3 \text{ orang}$

Wc = $\frac{804,3}{100} \times 1,8 \text{ m}^2 = 14,477 \text{ m}^2$

Wastafel = $\frac{804,3}{100} \times 1 \text{ m}^2 = 8,043 \text{ m}^2$

Luas total = 22,52 m²

d. Ruang utilitas

a. Ruang operator	= 4 m ²
b. Ruang elektrik	= 18 m ²
c. Ruang AHU (central AC) (2 buah x 2)	= 24 m ²
d. Ruang cooling tower	= 12 m ²
e. Ruang genset	= 42 m ²
f. Ruang pompa	= 18 m ²
g. Ruang storage tank	= 18 m ²
h. Ruang penampungan sampah sementara (4 buah x 4)	= 16 m ²

Luas total = 152 m²

4. Plaza diasumsikan untuk 200 orang (@ = 2 m²)

$$200 \times 2 = 400 \text{ m}^2$$

$$\text{Sirkulasi } 20 \% \times 400 = 480 \text{ m}^2$$

$$\text{Luas total lantai kebutuhan ruang fas. komersial terpadu} = 35208,42 \text{ m}^2$$

$$\text{Jumlah lantai} : 35208,42 \text{ m}^2 : 4646,6 \text{ m}^2 = 7,5 \text{ lantai}$$

TABEL 3.3
MATERI YANG DIPERDAGANGKAN
TUNTUTAN PEWADAHAN DAN SIFAT

Jenis Dagangan	Waktu Berdagang	05.00 – 17.00			08.00-21.00	
	Unit Dagang	Los	Kios	Pertokoan	Departement store	Supermarket
	Sifat barang dagangan					
Kebutuhan Sehari-hari	Bahan makanan	√	√	√	-	-
	Makanan jadi	√	√	√	-	-
	Buah	√	√	X	-	-
	Sayur	√	√	X	-	-
	Daging	√	-	X	-	-
	Ikan	√	-	X	-	-
Kelontong Perabot dan Perkakas		-	√	√	-	√
Pakaian Sepatu Dll		-	-	√	√	-
		-	-	√	√	-
Alat tulis dan kantor		-	-	√	-	-
Perhiasan Dan asesoris	Emas	-	-	√	-	-
	Optic dan arloji Parfum	-	-	√	-	-
Keramik Barang Pecah belah		-	-	√	-	-
ELEctronik	TV, Tape, radio dll	-	-	√	-	-

Sumber : analisa

V = Ya

X = Tidak

- = Nihil

TABEL 3.4
MATERI YANG DIPERDAGANGKAN
TUNTUTAN PEWADAHAN DAN SIFAT

Jenis Dagangan	Nama Dagangan	Tuntutan Pewadahan					Sifat				
		Resiko		Sifat			Bersih	Tidak Bau	P a d a t	K e r i n g	Tahan lama
		Mudah pecah	Tidak mudah pecah	Besar > 0,25 m ²	Sedang 0,1-0,25 m ²	Kecil < 0,10 m ²					
Kebutuhan Sehari-hari	Bahan makanan	✓	-	-	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓/x
	Makanan jadi	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓/x	✓/x
	Buah	✓	-	-	✓	-	✓	-	✓	-	-
	Sayur	✓	-	-	✓	-	✓	-	✓	-	-
	Daging	✓	-	✓	✓	-	✓	-	✓	✓/x	-
	Ikan	✓	-	✓	✓	-	✓	-	✓	✓/x	-
Kelontong Perabot dan Perkakas		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Pakaian Sepatu Dll		-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
		-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Alat tulis dan kantor		✓/x	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Perhiasan Dan asesoris	Emas Optic dan arloji Parfum	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Keramik Barang Pecah belah		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Elektronik dll	TV, Tape, radio dll	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓

Sumber : analisa

V = Ya

X = Tidak

- = Nihil

TABEL 3.7
ALTERNATIF PEMILIHAN
POLA PARKIR

NO	Kriteria-kriteria	Alternatif I	Alternatif II	Alternatif III	Alternatif IV
1.	Pencapaian	0	1	1	-1
2.	Kebutuhan ruang	0	1	1	0
3.	Penempatan	0	-1	1	0
	Total skor	0	2	3	-1

Sumber: analisis

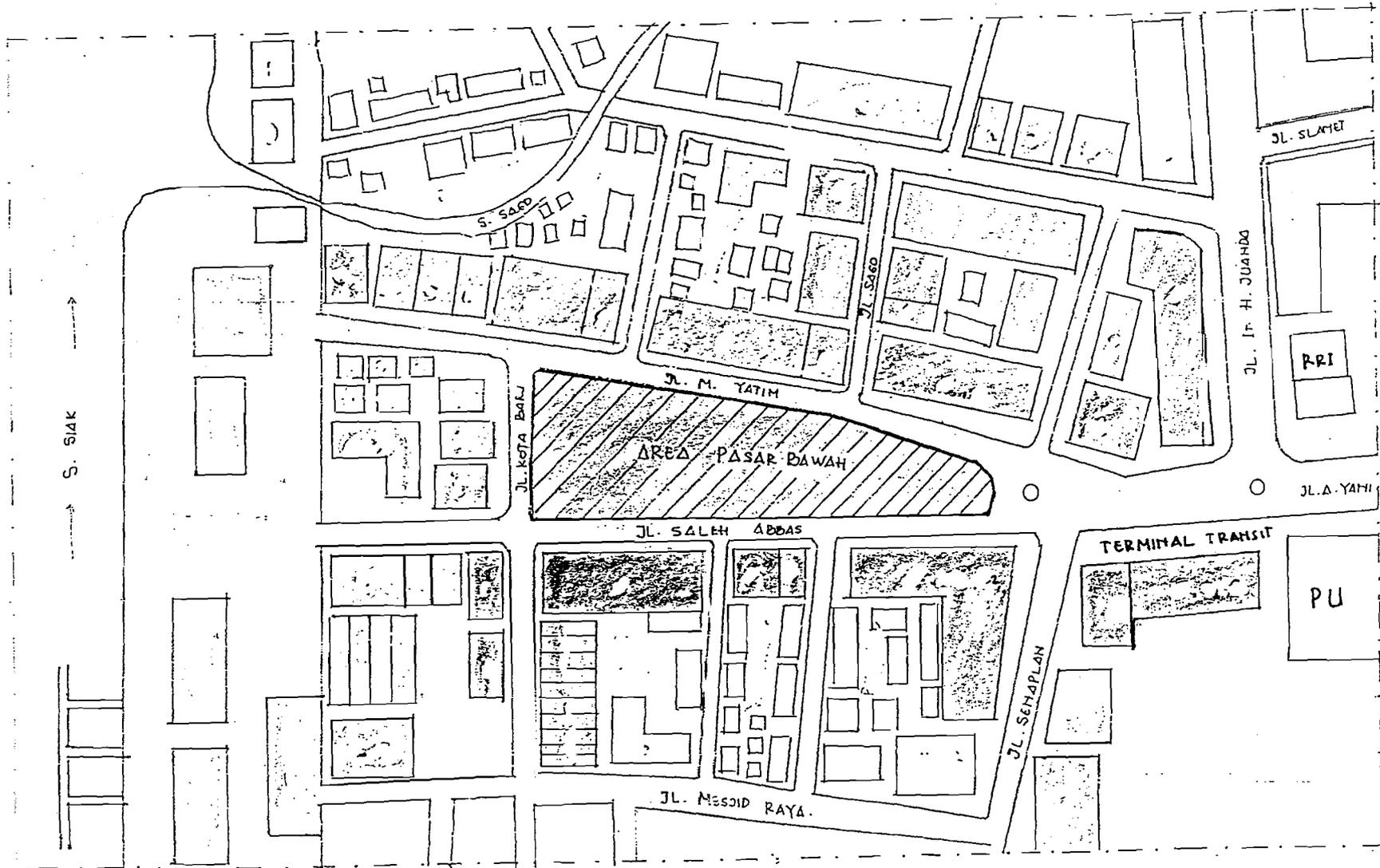
Keterangan:

1 = Sangat baik

-1 = Baik

0 = Tidak baik

GAMBAR I.1.
PETA SARANA-SARANA YANG MEMBUTUHKAN AREA PARKIR



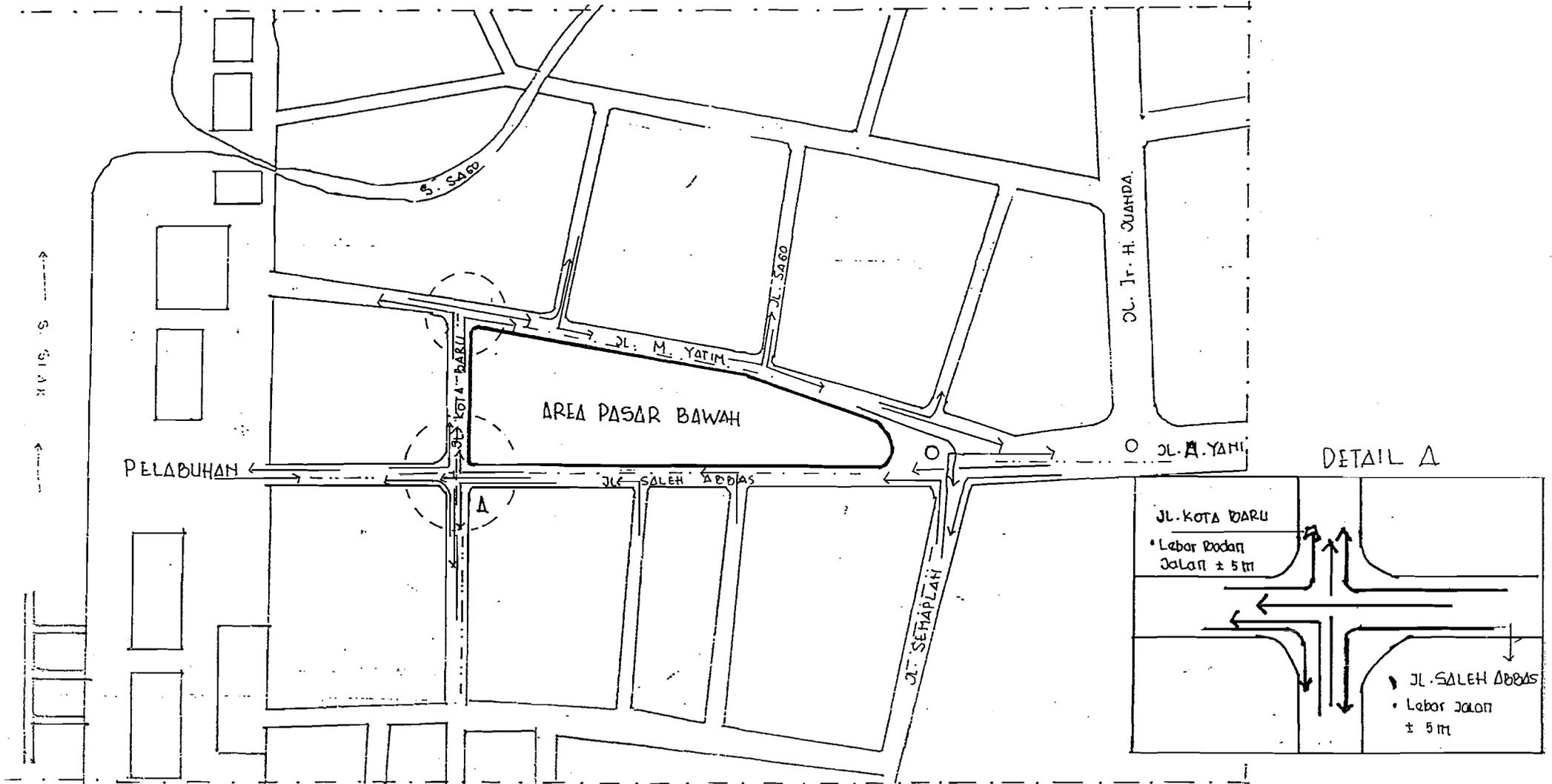
KETERANGAN

- A. Hotel dan Restoran
- B. Bank, Kantor
- C. Ruko, Toko
- C1. Jasa (trevel, telkom dan lain-lain)
- C2 Tempat bermain (video games, billyar)
- D. Pelabuhan (kantor, pelabuhan penum pang dan barang, gudang)
- E. Gudang
- G. Restoran

KALA 1:1000

ber : pengamatan lapangan

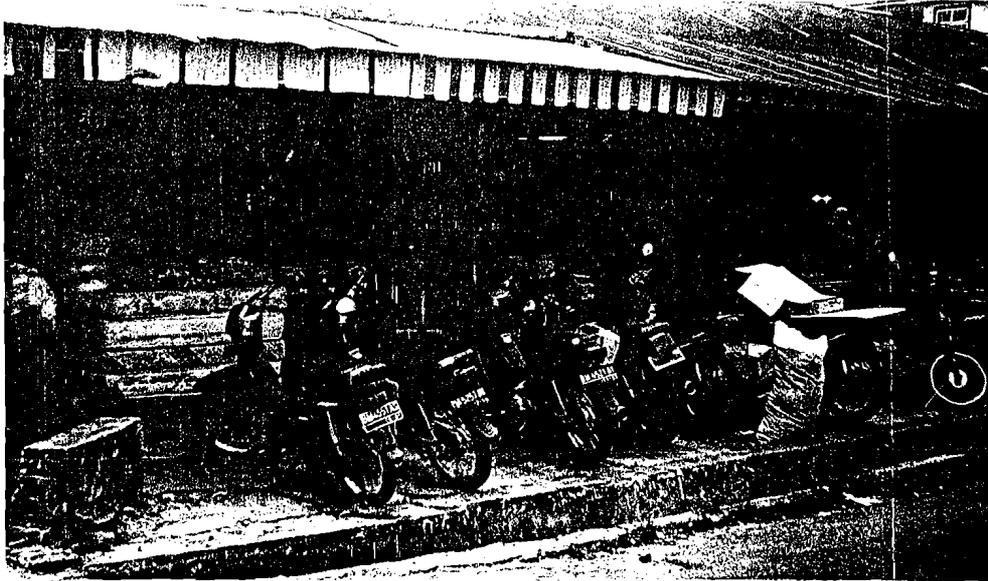
GAMBAR 1.2
PETA LETAK TITIK KEMACETAN



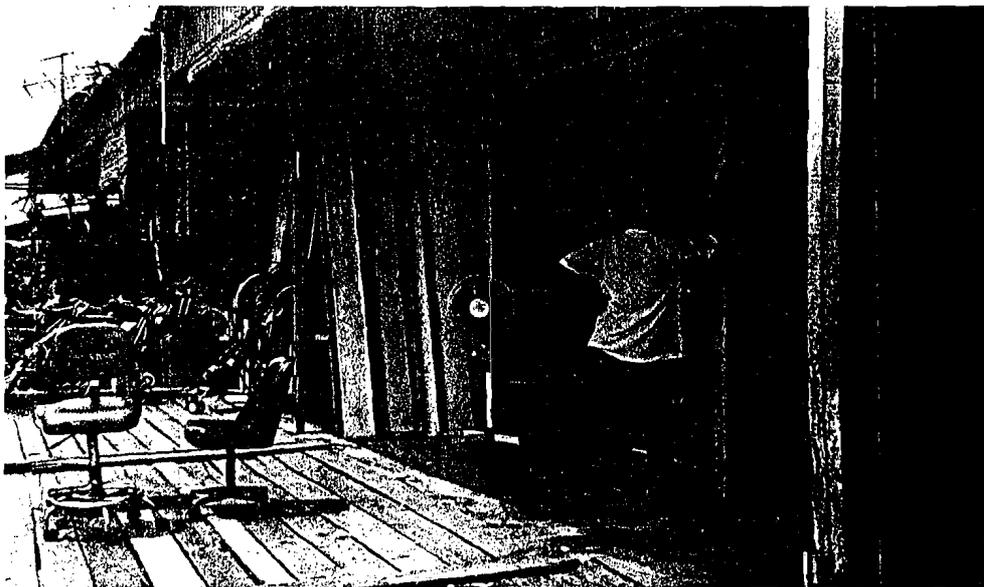
SKALA 1:1000

Sumber : pengamatan lapangan

GAMBAR 1.3
KONDISI AREA PASAR BAWAH



Selasar bangunan yang digunakan untuk parkir kendaraan bermotor.



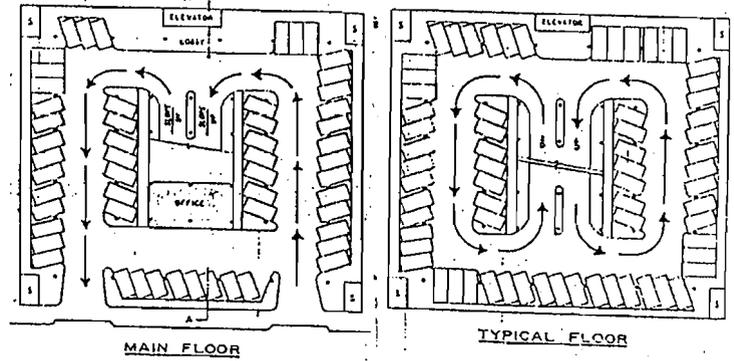
Selasar yang digunakan sebagai tempat membersihkan barang dagangan berupa peralatan rumah tangga

**GAMBAR 2.1
POLA PENGATURAN PARKIR**

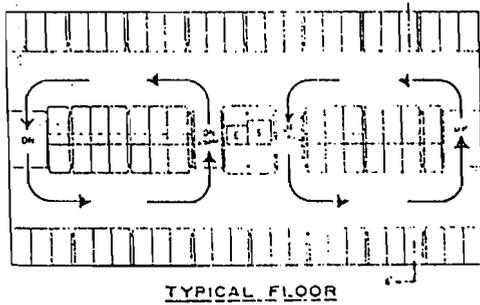
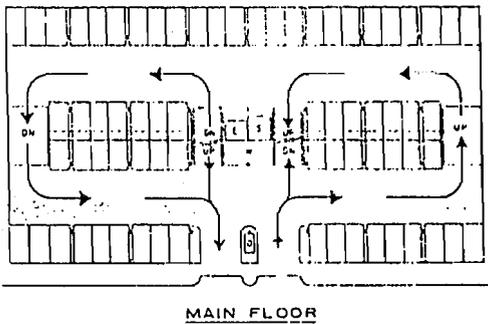
1. PARALEL



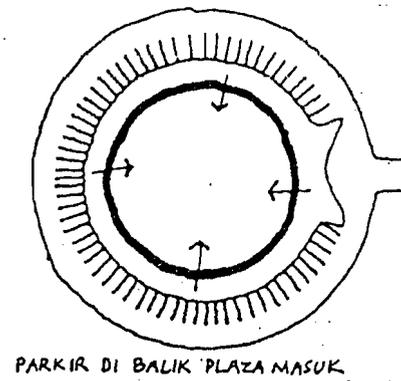
2. SERONG 30°-60°



3. TEGAK LURUS



4. MELINGKAR



Sumber: Kim W. Todd, 1987

DAERAH PERENCANAAN UMUM TATA RUANG KOTA
PEKANBARU

Gambar: i4.10
**PETA RENCANA PENYEBARAN
KEBUTUHAN FASILITAS SOSIAL
DI KOTAMADYA PEKANBARU TAHUN 2004**

- Keterangan:**
- Batas Kotamadya
 - Batas Kecamatan
 - Sungai
 - Danau
 - Jalan
 - Batas Wilayah Pengembangan
- PENDIDIKAN**
- 1. TK
 - 2. SD
 - 3. SLTP
 - 4. SLTA
- PEREKONOMIAAN**
- 1. Warung
 - 2. Pertokoan
 - 3. Pasar
- KESEHATAN**
- 1. Balok Pengobatan
 - 2. Apotik
 - 3. RS Dorsalin
 - 4. Puskesmas Pembantu
 - 5. Puskesmas
- OLAH RAGA DAN REKREASI**
- 1. Gedung OR
 - 2. Gedung Kesenian
 - 3. Stadiun
- PERIBADATAN**
- 1. Mushola
 - 2. Surau
 - 3. Masjid
 - 4. Gereja
 - 5. Vihara

Sumber: HASIL ANALISIS

Digambar: 1

Diperiksa: 1

Diketahui: 1

Disetujui: 1

Tanggal: No. Prayat: Jml. Lembar: No. Lembar:

0 1AS 200 425 km
Skala 1:145.000

PEMERINTAH KOTAMADYA
DAERAH TINGKAT II
PEKANBARU

WP II	1	2	3	4	5
○	175	67	26	13	-
☆	43	13	13	13	6
★	436	43	26	10	-
●	436	43	5	-	-
⊙	4	4	4	-	-

WP III	1	2	3	4	5
○	8	3	1	1	-
☆	2	1	1	1	-
★	20	2	1	2	-
●	20	2	-	-	-
⊙	-	-	-	-	-

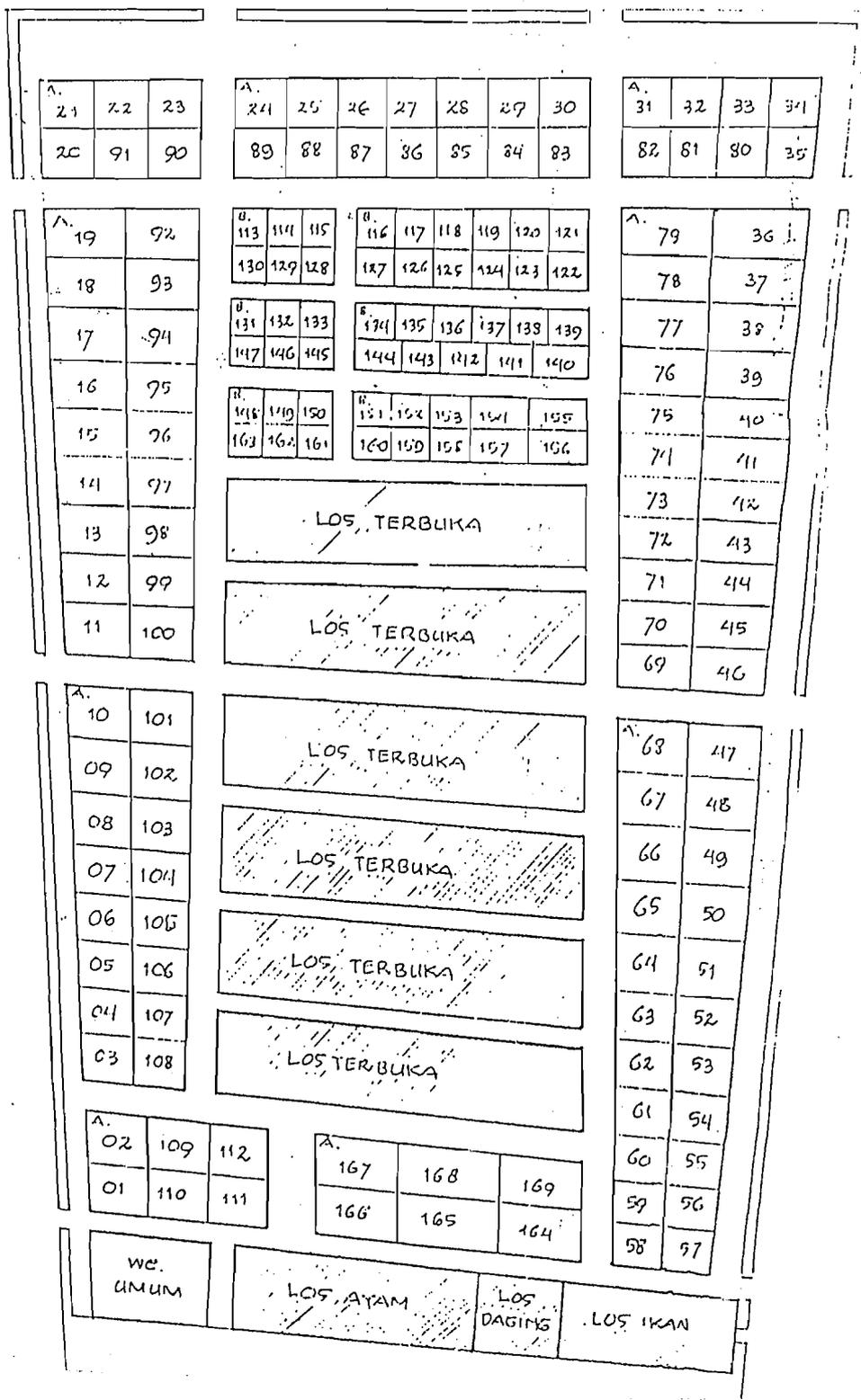
WP I	1	2	3	4	5
○	352	115	62	35	-
☆	115	35	35	35	17
★	1178	115	62	14	10
●	1178	115	13	-	-
⊙	11	11	11	-	-

WP IV	1	2	3	4	5
○	770	181	40	30	-
☆	37	30	30	30	10
★	674	67	40	5	-
●	674	67	2	-	-
⊙	7	7	7	-	-

WP V	1	2	3	4	5
○	177	62	27	13	-
☆	44	13	13	13	7
★	443	44	27	3	-
●	443	44	3	-	-
⊙	4	4	4	-	-

KOTAMADYA PEKANBARU

GAMBAR 2.9
POLA PERUANGAN PASAR BAWAH



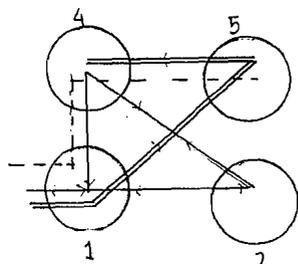
SKALA 1:400
Sumber : UPTD Pasar Bawah

KETERANGAN		
TYPE KIOS/LOS	UKURAN	JUMLAH
☐ : KIOS TYPE A	3x4	55
☐ : KIOS TYPE A	3x3	61
☐ : KIOS TYPE A	3x2,5	1
☐ : KIOS TYPE A	2x2	1
☐ : KIOS TYPE B	2x2,5	35
☐ : KIOS TYPE B	2x3	12
☐ : KIOS TYPE B	3x4	2
☐ : KIOS TYPE B	3x2,5	1
☐ : KIOS TYPE B	2x2	1
☐ : KIOS TYPE B	2x1,5	1
☐ : LOS TERBUKA		
☐ : LOS AYAM		
☐ : LOS DAGING		
☐ : LOS IKAN		
☐ : WC		

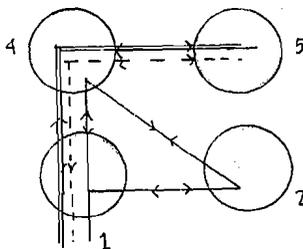
GAMBAR 3.7
POLA PERILAKU/ KEGIATAN

A. Kelompok kegiatan Perbelanjaan

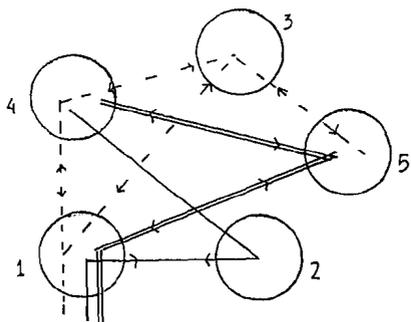
1. Kios



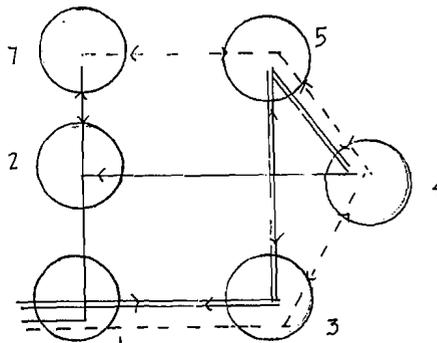
2. Los



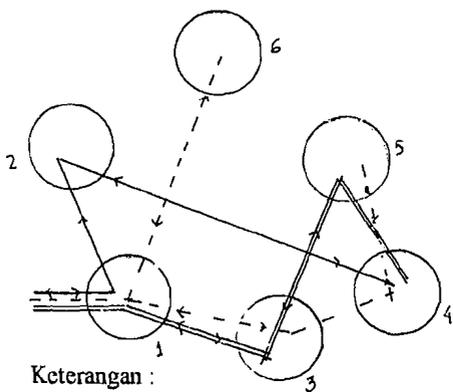
3. Pertokoan



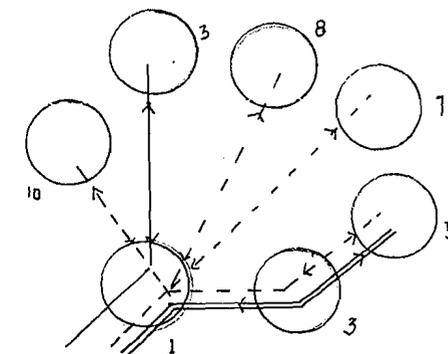
4. Supermarket



5. Departement store



B. Kelompok kegiatan Pengelola



Keterangan :

1. Parkir
2. Plaza
3. Rg. administrasi/ pengelola
4. Rg. Retail
5. penyimpanan barang/ gudang
6. Rg. Karyawan
7. Rg. Service
8. Rg. informasi
9. Rg. tamu
10. Rg. staff

————— : Pengunjung

..... : Pedagang

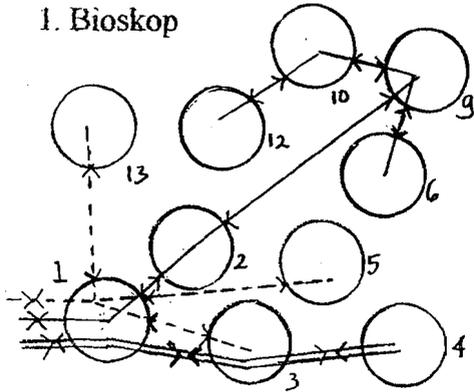
==== : Barang

----- : Kendaraan

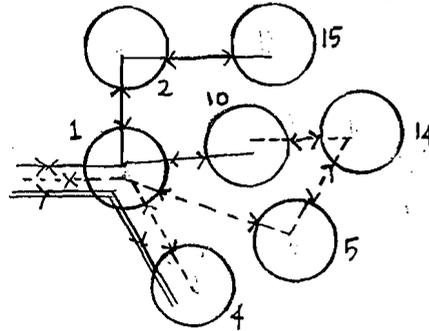
GAMBAR 3.23
POLA PERILAKU/ KEGIATAN

C. Kelompok Kegiatan Rekreasi

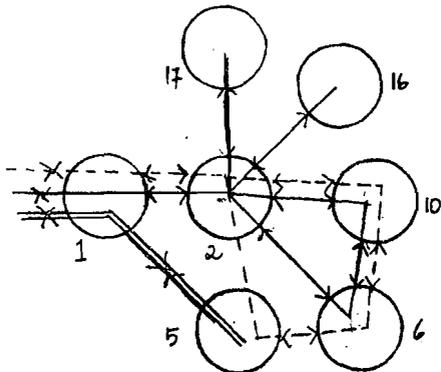
1. Bioskop



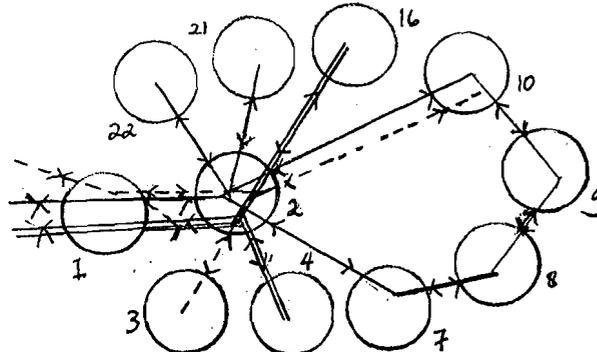
2. Billiar center



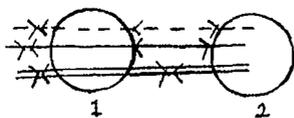
3. Permainan anak



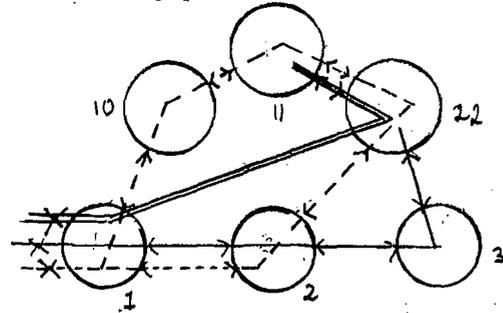
5. Fitness center



6. Promosi barang



7. Restoran/ pugasera



Keterangan :

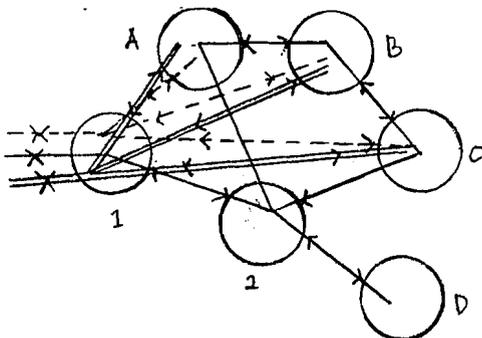
- 1. Parkir
- 2. Plaza
- 3. Rg. administrasi/ pengelola
- 4. Rg. penyimpanan barang/ gudang
- 5. Rg. karyawan
- 6. Rg. kafetaria
- 7. Rg. tiket
- 8. Rg. ganti
- 9. Rg. loker
- 10. Rg. Rg. service
- 11. Gudang

- : Pengunjung
- : Pedagang
- ==== : Barang
- - - - : Kendaraan

12. Rg. penonton
13. Rg. proyektor
14. Rg. kontrol
15. Rg. meja billiard
16. Rg. mesin
17. Rg. permainan
18. Rg. cover charge
19. Rg. dancing area
20. Rg. disc jockey
21. Rg. fitness room
22. Rg. perawatan
21. Rg. makan
22. Rg. dapur

GAMBAR 3.32
POLA PERILAKU/ KEGIATAN

D. Kelompok Kegiatan Gedung Parkir



Keterangan:

1. Gedung parkir
 - A. Kelompok Kegiatan Fasilitas belanja
 - B. Kelompok Kegiatan Fasilitas Rekreasi
 - C. Kelompok Pengelola
 - D. Kegiatan diluar bangunan

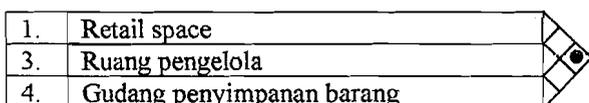
Gambar 4.3

Hubungan Ruang Masing-Masing Kegiatan

Hubungan ruang pada fasilitas komersial terpadu adalah sebagai berikut:

Kelompok kegiatan Perbelanjaan

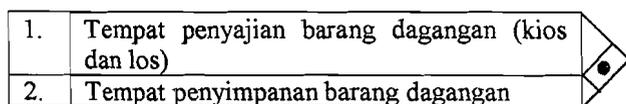
a). Pertokoan



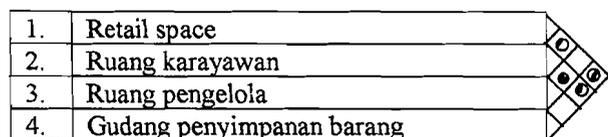
Keterangan:

- : Hubungan erat
- : Hubungan tidak erat
- : Tidak ada hubungan

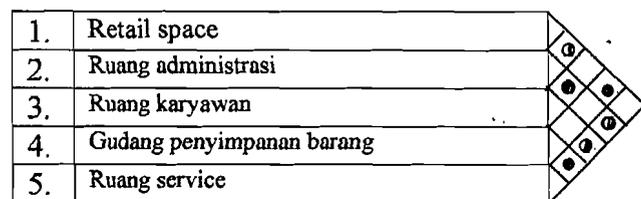
b). Pedagang kaki lima



c). Supermarket



d). Departement store

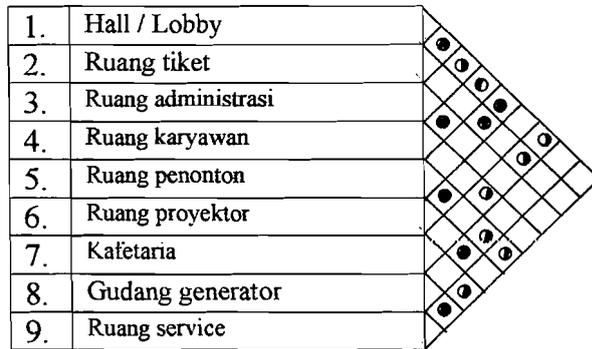


Kelompok kegiatan rekreasi

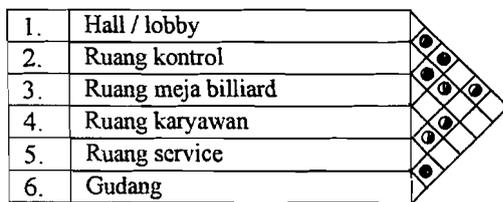
Keterangan:

- : Hubungan erat
- : Hubungan tidak erat
- : Tidak ada hubunga

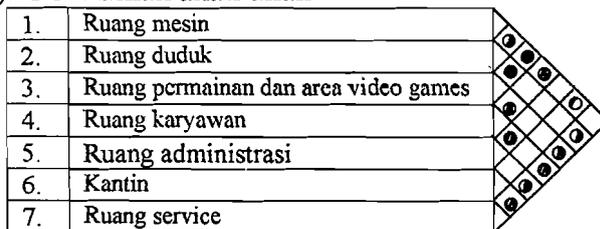
a). Bioskop



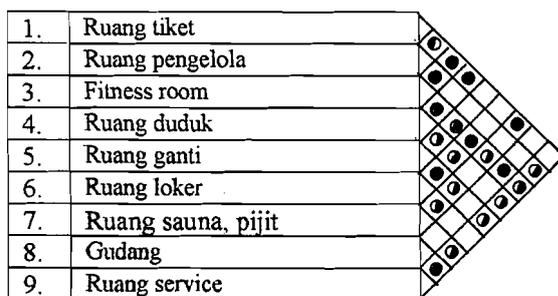
b). Billiard center



c). Permainan anak-anak

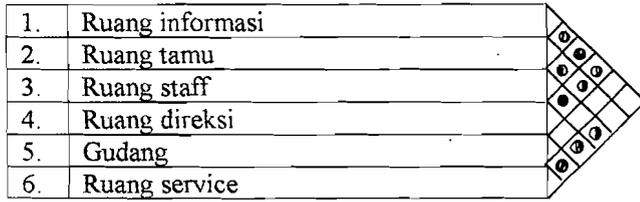


e) Fitness center

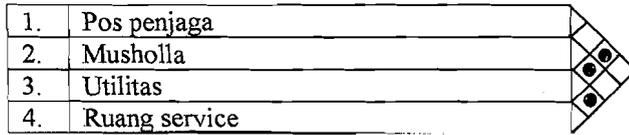


Sumber: analisis

☐ Kelompok kegiatan pengelola



☐ Kelompok kegiatan pelayanan service



Sumber : pemikiran

Keterangan:

● : Hubungan erat

○ : Hubungan tidak erat

□ : Tidak ada hubungan