

Khusus

Bagaimana merancang bangunan sport and shopping mall dengan konsep smart commercial building.

1.4 TUJUAN DAN SASARAN

1.4.1 Tujuan

Merumuskan sebuah konsep perencanaan dan perancangan bangunan olah raga, belanja dan hiburan yang terintegrasi dengan baik yang efektif dan efisien dalam sebuah interaksi yang baik antar keduanya serta lingkungan di sekitarnya.

1.4.2 Sasaran

- Mengidentifikasi lokasi dan kondisi site yang sesuai dengan kebutuhan dan kriteria bangunan mall yaitu berada dipusat kota atau sekitar kota Yogyakarta dengan batasan dapat menjangkau fasilitas pusat kota dengan cukup cepat (± 30 menit).
- Identifikasi ruang belanja dan olah raga yang saling mendukung antara satu dengan yang lain.

1.5 METODE PEMBAHASAN

1. Identifikasi masalah

Mengenai latar belakang masalah dan isu-isu permasalahan antara lain :

- Identifikasi kebutuhan akan fasilitas belanja dan hiburan.
- Identifikasi pusat perbelanjaan sabagai sebuah bangunan komersial yang memberikan keuntungan bagi investor.
- Identifikasi gabungan keduanya berdasarkan pertimbangan arsitektural maupun non arsitektural.

2. studi literature

Sebagai landasan teori konsep *smart comeercial building* atau sebagai acuan dalam proses perencanaan dan perancangan yang berkaitan dengan issue-isue atau permasalahan yang ada.

3. studi kasus

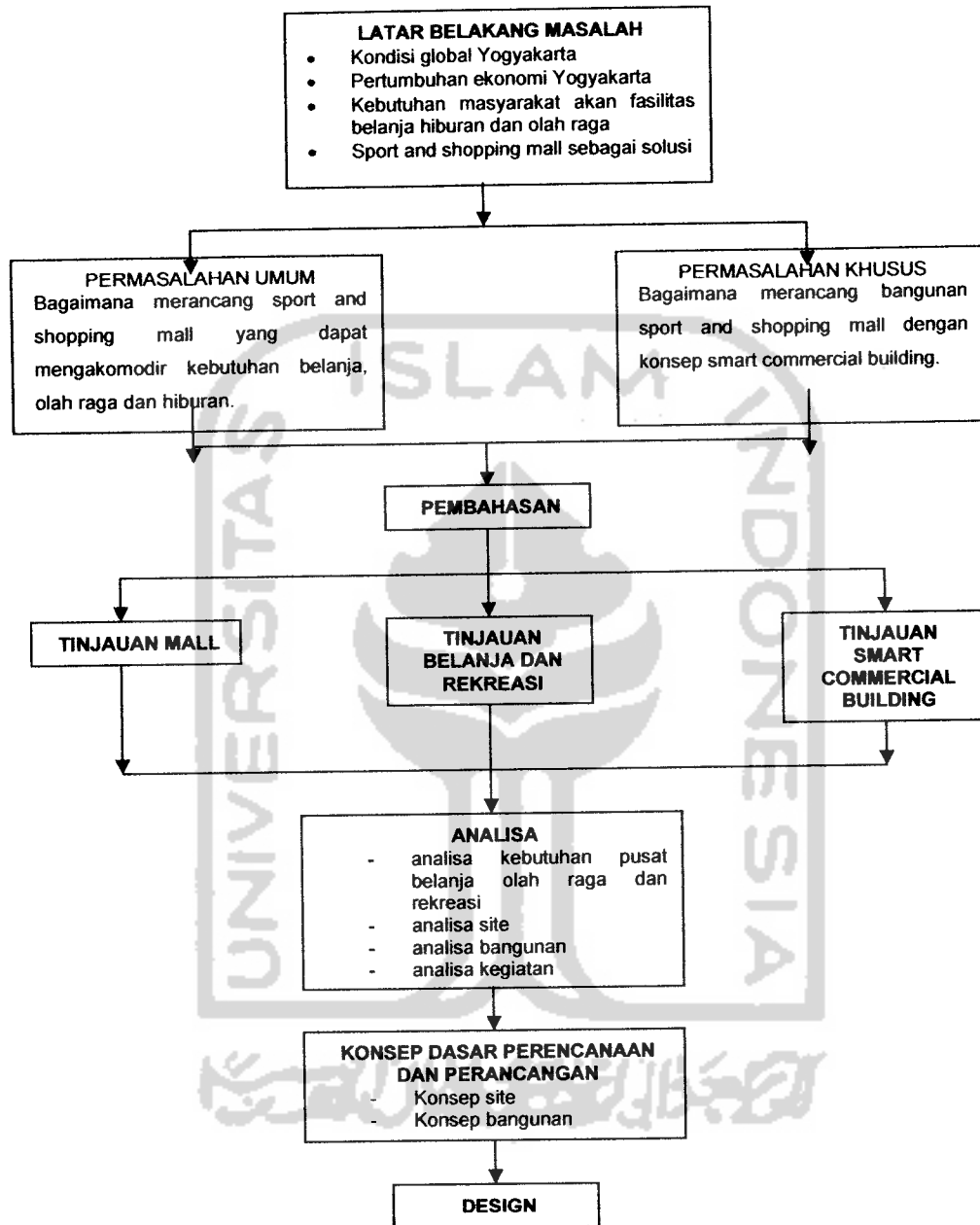
untuk mendapatkan masukan-masukan atau informasi yang berkaitan dengan *smart comeercial building* untuk melakukan perbandingan dan klasifikasi dari obyek-obyek sejenis.

4. analisa

dengan menggunakan pendekatan-pendekatan perencanaan dan perancangan sehingga akan diperoleh sebuah sintesa permasalahan berupa konsep dengan tahap-tahap:

- analisa lebih lanjut mengenai perencanaan sport and shopping mall dalam sebuah integrasi yang saling mendukung serta tinjauan keberadaan terhadap kebutuhan dari program kegiatan, kebutuhan ruang, sirkulasi, pencapaian serta sarana interaksi yang dibutuhkan.
- Analisa terhadap karakteristik dan perilaku kegiatan secara individu dengan interaksi yang terjadi antar keduanya.
- Analisa karakter komposisi penataan massa dan ruang-ruang luar dan dalam apartemen dan kantor sewa terhadap kegiatan yang diwadahi.
- Rumusan konsep perencanaan dan perancangan dari hasil pendekatan konsep.

1.6 KERANGKA POLA PIKIR



tinggi walaupun harganya mahal. Tempat bagi mereka adalah tempat yang berbentuk modern, eksklusif dan lengkap. Disamping itu mereka juga membutuhkan tempat sarana untuk ajang rekreasi dan hiburan. Pengunjung seperti banyak terdapat di kota-kota besar.

3. pengunjung transisi

pengunjung transisi adalah peralihan antara pengunjung tradisional dengan pengunjung modern, dengan sifat gubahan diantara keduanya. Tempat bagi kelompok ini adalah tempat dengan sistem modern dan lengkap tetapi tidak eksklusif dan glamour. Pengunjung seperti ini ada di kota besar dan kecil.

4. pengunjung wisatawan

pengunjung wisatawan berbelanja pada suatu tempat perbelanjaan dengan sifat musiman. Dalam berbelanja mereka berbelanja mencari barang khas daerah tersebut, yang tidak melihat harga dan kualitas. Pusat berbelanja yang cocok bagi mereka adalah pusat perbelanjaan yang menjual barang-barang souvenir khas daerah tersebut.

b. Jenis Kegiatan

Jenis kegiatan yang diwadahi dalam pusat perbelanjaan yaitu kegiatan jual beli dan kegiatan pengelolaan.

1. kegiatan jual beli

- kegiatan pelayanan jual beli
- kegiatan penyajian barang dan penyimpanan
- kegiatan promosi
- kegiatan pergerakan
- kegiatan distribusi barang

2. kegiatan pengelolaan

- kegiatan manajemen

- kegiatan manajemen dan pemeliharaan

c. Pola Kegiatan Pengunjung

1. pola kegiatan mengenal area

Pisini pengunjung memerlukan orientasi yang jelas sehingga pengunjung dapat memperkirakan jarak yang akan ditempuh untuk mencapai unit penjualan yang dituju.

2. pengunjung telah mengenal area

Pengunjung langsung ke tempat yang dituju apabila ada keperluan khusus, sehingga diperlukan pola pencapaian yang efektif.

Pengunjung berkeliling jika ingin memilih barang atau sekedar ingin melihat-lihat atau ingin berekreasi.

3. pola transaksi

dalam transaksi pengunjung langsung membayar harga barang yang dibelui pada kasir.

4. pola rekreatif

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

5. pola sirkulasi

pola sirkulasi disini adalah pola sirkulasi yang mudah dibaca dan sederhana, karena pengunjung cenderung untuk jalan yang singkat apabila kebutuhannya telah terpenuhi.

d. Sifat Kegiatan

Dalam pusat perbelanjaan ada tiga kegiatan yang diwadahi dan sifatnya adalah :

1. kegiatan jual beli, mempunyai sifat : dinamis dan terbatas

2. kegiatan promosi, mempunyai sifat : dari segi daya saing mengarah pada aspek harga, mutu serta pelayanan.

Kegiatan rekreasi mempunyai sifat non formal dan dinamis.

- Fasilitas yang bervariasi, bisa pada ruang dekor, cahaya dan sebagainya membuat nyaman.
- c. Keamanan
Fasilitas keamanan yang memadai sangat diperlukan baik terhadap aksi kekerasan yang serius maupun pencurian.
- d. Karakter Bangunan
karakter bangunan yang bersifat komunikatif dan komersial, untuk mewujudkannya dibutuhkan perancangan ruang yang memberi kesan terbuka, menerima serta kemungkinan pengaruh lingkungan sekitarnya.
- e. Efisiensi Pemakaian Ruang
Perencanaan dan perancangan ruang yang efisien tanpa mengorbankan faktor-faktor penting lainnya diperlukan karena harga tanah yang tinggi sedangkan fasilitas komersial ini harus mendapatkan untung yang sebesar-besarnya.

2.6.3 Persyaratan Standar

- a. Anchor Tenant
Kunci sukses sebuah Mall adalah masalah perencanaan Keys Tenant yaitu pemilihan dan penempatan anchors tenants. Penyewa utama seperti department store, supermarket penempatannya harus mampu menjadi magnet bagi pengunjung.
- b. Atrium
Sebagai pusat dari mall yang merupakan tempat berkumpul dan pusat dari orientasi dari semua fungsi komersil yang ada. Juga dapat digunakan sebagai tempat pameran atau pedagang kaki lima menggelar dagangannya.
- c. Koridor
Ciri utama yang membedakan mall perbelanjaan dengan pusat perbelanjaan lainnya adalah koridornya tunggal dengan atrium

f. **Material Lantai dan Dinding**

- Area sewa. lazimnya diserahkan pada penyewa dalam bentuk lantai semen datar dan licin. Finishing merupakan tanggungan penyewa.
- Area mall. Di finishing dengan terrazzo atau buatan semacamnya dimana pertimbangan adalah ketahanan, harga dan perawatan.
- Area layanan. Lazimnya dalam bentuk lantai semen biasa yang mungkin di finishing dengan warna dan sebagainya.

Dinding eksterior, interior sekitar area pelayanan, partisi interior antar petak. Secara umum, untuk lantai dan dinding berlaku pertimbangan : biaya awal dan perawatan, usia material dan dampak penggantian, Kemungkinan penggantian material baru dimasa mendatang.

g. **Storefront dan Dekor**

Storefront sebagai bagian dari pembentukan karakter / suasana mall. Penyewa melihatnya sebagai terpenting untuk menarik pelanggan. Harus dirancang dengan cermat, termasuk signband dan berbagai tanda / grafis. Meski demikian, imajinasi individual penyewaharus diperbolehkan, termasuk untuk menghidupkan suasana mall.

Dekor untuk memberikan suasana mall dapat meliputi dekor dinding, lantai, langit-langit, pencahayaan, storefront, signband, sign tegak.

Elemen-elemen lainnya : peralatan tengah, area terbenam air, air mancur, tempat-tempat duduk, patung, artwork, tanaman, kios-kios, supergrafik, fasilitas-fasilitas umum (telefon, pemadam kebakaran, dan lain sebagainya).