UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

BAB IV

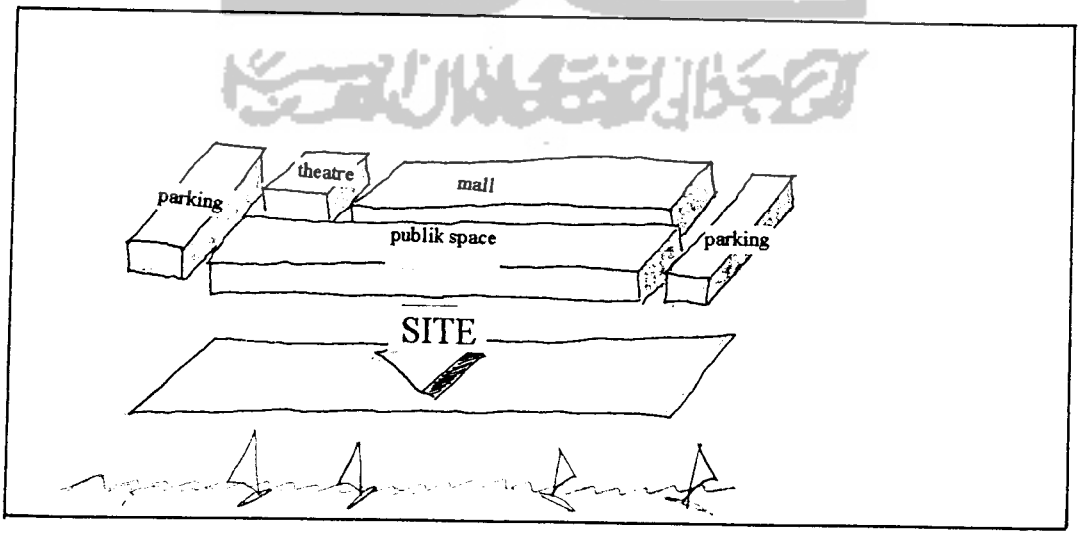
BAB IV
KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Penerapan konsep dasar perencanaan dan perancangan ini merupakan tahap terakhir penyusunan penulisan untuk mendapatkan arahan landasan menuju tahap transformasi ke bentuk rancangan fisik. Penyusunan konsep ini merupakan titik tolak upaya pemecahan sejumlah permasalahan yang muncul dan di dasarkan atas simpulan pendekatan yang telah di lakukan pada tahap sebelumnya.

Perwadahan pusat perbelanjaan selain sebagai wadah perbelanjaan modern juga sebagai tempat hiburan atau rekreasi dan dapat menampilkan karakter kota atau dapat menjadikan citra kota merupakan pertimbangan utama perencanaan dan perancangan bangunan pusat perbelanjaan di Cilacap ini.

4.1 Konsep Dasar Pusat Perbelanjaan Modern Sebagai Tempat Rekreasi pada Ruang Publik dan Ciri Khas pada Bangunan *Waterfront*

Fungsi sebagai bangunan umum komersial fasilitas perbelanjaan juga rekreasi, harus dapat dikunjungi dan dapat dinikmati oleh segenap lapisan masyarakat, maka diperlukan juga kesan terhadap bangunan dengan keterbukaan yang mengundang orang untuk mengunjungi dan familiar sehingga orang mudah mengingat pada pusat perbelanjaan itu.



Fasilitas rekreasi memberikan keleluasaan dan kenyamanan untuk pengunjung dengan menciptakan suasanan familiar sesuai dengan karakteristik di *street mall* nya baik yang terdapat di dalam bangunan maupun diluar bangunan, dan penyediaan fasilitas pertokoan dan hiburan baru yang memiliki ciri khusus atau pola-pola khusus dalam disain dalam *street mall*, serta menyediakan barang-barang kebutuhan yang lengkap.

4.1.1 Karakter Kegiatan Pelaku Sebagai Penentu Ruang

Tuntutan dan karakter berbagai ruang berbeda menurut jenis serta sifat kegiatan yang berlangsung di dalamnya. Berbagai tuntutan yang meliputi persyaratan suasanan dan persayaratan fungsional pada beberapa ruang kegiatan yang ada didalamnya.

a. Ruang Pelayanan Pembelanjaan

Ruang-ruangnya meliputi toko-toko, kios-kios, supermarket, department store sebagai wadah utama pada kegiatan utama pada pusat perbelanjaan ini harus mempunyai pencapaian yang baik, mudah dari segala sisi, baik oleh pengunjung yang berjalan kaki maupun yang berkendaraan. Selain itu ruang-ruang ini harus bersifat menarik, terbuka, dengan menampilkan sisi interior bangunan, memperhatikan kenyamanan dan keamanan dengan menampilkan faslitas yang memadai, serta memiliki kejelasan sirkulasi yang bisa mengarahkan pengunjung, tetapi tetap memberikan kebebasan pengunjung untuk berbelanja secara bebas dalam memilih ruang yang dituju.

b. Ruang Pelayanan/rekreasi/Hlburan/Publik

Ruang-ruang ini diharapkan dapat menjadi daya tarik bagi pengunjung untuk datang ke pusat perbelanjaan ini sebagai salah satu daya tarik pada pusat belanja ini. Oleh karena itu ruang-ruang pelayanan ini harus dapatditata sedemikian rupa pada titik-titik tertentu, sehingga diharapkan akan dilewati pengunjung, dengan menampilkan bentuk-bentuk sirkulasi yang khas atau perbedaan bahan, sehingga secara tidak langsung akan mengarahkan pengunjung akan masuk dan berbelanja pada toko-toko disekitarnya atau yang dilewati. Demikian pula dengan

adanya bioskop sebagai salah satu ruang publik yang menjadi salah satu tempat berkumpul orang-orang perlu penempatan tersendiri yang juga membutuhkan ruang yang cukup besar.

c. Ruang pelengkap dan pendukung

Ruang-ruang pelengkap seperti ruang pengelola, ruang sekuriti, yang termasuk ruang privat, sehingga perletakkanya membutuhkan ruang dengan keamanan, disamping tetap memiliki kemudahan kontrol terhadap ruang-ruang pelayanan. Demikian dengan ruang-ruang pendukung seperti sarana penyimpanan, pergudangan dan bongkar muat barang yang memerlukan akses keluar langsung dan mudah serta aman dalam pelaksanaannya, tetapi juga tidak menghalangi sirkulasi pengunjung, atau tidak dilewati oleh pengunjung.

4.1.2 Ruang Publik Sebagai Alternatif Ruang Rekreasional

Ruang-ruang terbuka atau ruang-ruang publik sebagai salah satu sarana fasilitas rekreasi pada pusat perbelanjaan disini dapat sebagi ruang 'penangkap' dan 'penerima' pejalan kaki, sebagi salah satu daya tarik yang dapat ditonjolkan disini, maka letaknya dapat diletakkan pada ujung-ujung tapak atau dekat dengan titik-titik pengaliran pengunjung atau dapat terlihat dengan mudah dari atau ke tempat pembelanjaan tersebut sehingga dapat menambah daya tarik tersendiri pada pusat perbelanjaan tersebut yang menjadi alternatif lain untuk ruang publik yang berada di kota. Penataan dengan menampilkan sirkulasi pengunjung atau tempat-tempat istirahat. Penekanan ruang publik disini akan ditekankan pada penciptaan taman-taman baru.

4.1.3 Bangunan *Waterfront* Sebagai Pembentuk Citra Kota

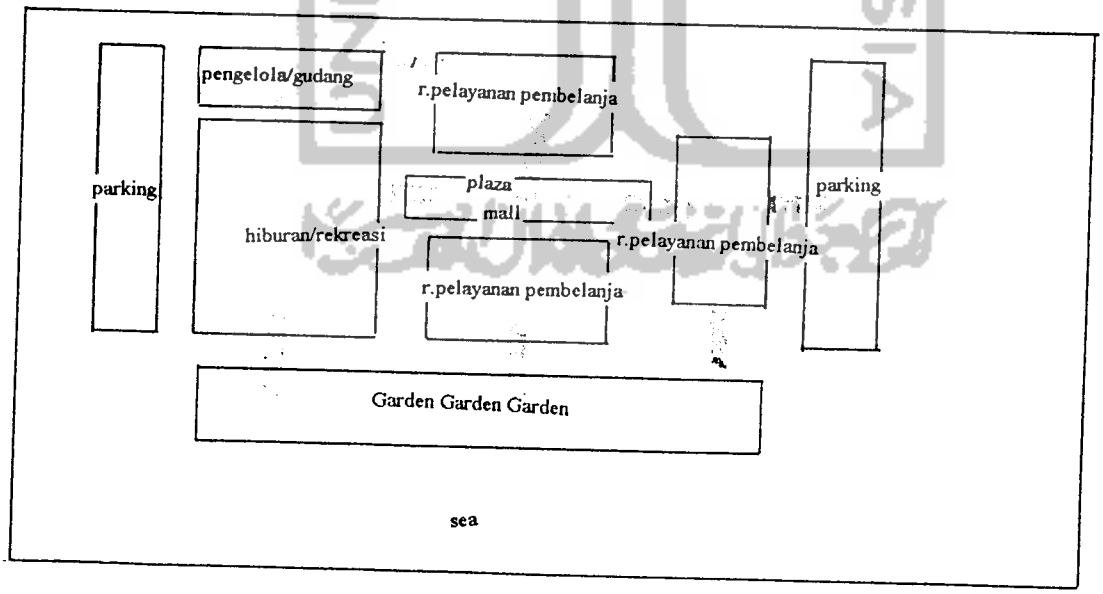
Salah satu ciri dari suatu bangunan komersial adalah mudah dikenal seperti dapat menjadi landmark suatu kawasan tersebut. Pusat perbelanjaan sebagai salah satu bangunan komersial harus dapat menjadikan suatu citra tersendiri pada suatu kota atau suatu kawasan. Dengan memanfaatkan letak geografis kota sendiri yang terletak pada tepi pantai, tepatnya berbentuk teluk, maka pendekatan bangunan pusat perbelanjaan diletakkan pada tepian pantai

dengan dengan disain modern sehingga dapat menjadikan ciri tersendiri pada daerah setempat. Untuk konsep perencanaan pada daerah tepi pantai maka pendekatan pada bangunan *waterfront* atau bangunan yang terletak pada tepian air. Bangunan pusat belanja tersebut akan berwajah arsitektur modern pada fasadenya, juga dengan menggabungkan dengan mengadaptasi pada daerah tepi pantai pada bentuk-bentuk yang aerodinamika seperti bentuk-bentuk shell atau layar yang menjadi salah satu bentuk -bentuk khas di daerah pantai. bentuk-bentuk tersebut akan digabungkan sehingga diharapkan dapat membentuk suatu kesan tersendiri pada kawasan tersebut dan daoat huga bersifat familiar sehingga mudah dikenal, sebagai salah satu tujuan bentuk bangunan komersial, juga untuk penampilann fasadenya pada bangunan komersial butuh kemencolokan dari kawasan tersebut sebagai citra yang membuat orang segera mengenali fasilitas dan mengingatnya dalam kenangan.

4.2 Konsep Dasar Kebutuhan Ruang

4.2.1 Hubungan Ruang Pada Pusat Perbelanjaan

Secara makro dilakukan skema hubungan ruang untuk memperkirakan sirkulasi dan peletakkan ruangnya.



4.2.2 Pengelompokkan Ruang

Sistem peruangan pada pusat perbelanjaan disini akan dibagi menjadi empat bagian menurut fungsi-fungsi yang ada, yaitu kelompok ruang pelayanan pembelanjaan, kelompok ruang pelayanan rekreasi atau hiburan, kelompok ruang pelengkap dan kelompok ruang pendukung. Kelompok ruang pembelanjaan adalah yang memakan ruang paling besar, karena fungsi bagian utama sebagai wadah perbelanjaan modern. Ruang-ruang yang masuk dalam kelompok pelayanan pembelanjaan adalah ruang-ruang utama yang berfungsi sebagai toko-toko, disini ruang-ruang ini juga akan dibagi menurut besar kecilnya ruang mengingat pada pusat perbelanjaan, selalu menampilkan daya tarik toko yang membutuhkan ruang yang paling luas (*anchor tenant*). Kelompok ruang pelayanan rekreasi atau hiburan adalah sebagai salah satu daya tarik pada pusat perbelanjaan tersebut, juga sebagai kompleksitas dari fungsi bangunan tersebut. Ruang-ruang yang masuk adalah bioskop (*cinema*), restorant ataupun kafe selain untuk sarana hiburan dan santai, sebagai ruang istirahat setelah melalui toko-toko. Kelompok ruang pelengkap dan kelompok ruang pendukung sangat berkaitan erat yaitu antara ruang pengelola, sekuriti dan ruang-ruang penyimpanan, ruang-ruang lavatory dan utlitas karena itu merupakan fasilitas yang tidak bisa dipisahkan terhadap bangunan itu sendiri. Ruang pengelola sebagi ruang pelengkap harus mudah mengakses ke ruang-ruang pelayanan pembelanjan, dan dekat pula dengan akses pergudangan untuk pengontrolan barang keluar masuk.

4.2.3 Hubungan Ruang

Ruang-ruang yang ada dihubungkan berdasarkan kedekatan fungsi dari keseluruhan fasilitas yang ada. Untuk ruang-ruang outlet-outlet pada pertokoannya berhubungan erat satu sama lain guna menyamakan akses pada tiap-tiap outlet gar mempunyai kesempatan dilalui pengunjung secara maksimal.

Demikian pula ruang-ruang pelayanan hiburan seperti bioskop dan resto, untuk bioskop outlet akan mempunyai akses dua dari dalam sepanjang pertokoan dan langsung dari luar mengingat massa pemutaran film yang biasanya memakan waktu yang relatif lama. Untuk bioskop sendiri akan dibuat 2 layar agar menjadi lebih banyak alternatif pilihan. Untuk ruang-ruang resto akan dibagi menjadi dua bagian yaitu satu pada dasar bangunan dan lainnya pada lantai atas, hubungan ini terhadap outlet pertokoan berhubungan langsung mengingat fungsi disini sebagai tempat rekreasi atau beristirahat setelah berbelanja atau berjalan-jalan. Untuk ruang pengelola mempunyai akses tidak langsung menuju pertokoannya tapi tetap dapat mengontrol, dan untuk pergudangan juga tidak berhubungan secara langsung tetapi juga dapat dicapai dengan mudah untuk pemasukan stok-stok barang ke masing-masing outlet yang ada. Untuk ruang-ruang lavatory akan berada di tiap-tiap lantai pada titik-titik tertentu dan berhubungan tidak langsung tetapi mempunyai akses yang jelas pencapaiannya dari toko-toko.

4.3 Konsep Dasar Penampilan Bangunan

4.3.1 Penampilan Bangunan

Dalam tautan fungsional, tampilan tetap memperhatikan fungsi yang disandang sebagai fasilitas komersial, rekreasi dan citra. Sebagai fasilitas komersial, penampilan bangunan mempertimbangkan unsur kejelasan, kemencolokan, keakraban, fleksibilitas, kekompakan, efisiensi dan kebaruan. Sedang sebagai fasiitas rekreasi atau hiburan, penampilan mencerminkan ungkapan bentuk yang lebih berorientasi pada penyelesaian yang kreatif, misalnya melaui detail dan oranamen, atau bahkan warna-warna.

4.3.2 Figur Fasade

Arahan pengembangan fasade dilakukan melalui rancangan bangunan-bangunan modern dengan menggabungkan pada konsep bangunan pada kawasan tepi air atau *waterfront*, sehingga dapat mengacu pada pola-pola dominan tersebut dengan kemungkinan pengembangan melalui *new create watermall*, refleksi, dupiklasi dan pengambilan detail sebagai referensi.

4.3.3 Watermall

Pengertian watermall adalah penggabungan antara pusat perbelanjaan (mall) dengan model bangunan *waterfront*. Penggabungan akan menjadi bentuk perencanaan pusat perbelanjaan yang terdapatr di tepi pantai dan dapat menjadi suatu yang sesifik dari penampilan bangunannya sendiri, kepada kawasan terbangun. Penggabungan in akan pberpengaruh pada perencanaan fasade bangunannya sendiri dari bangunan modern yang menampilkan struktur dan kaca atau bidang transparan pada permukaaan bangunan dan bangunan waterfront yang menampilkan bangunan bangunan yang terdapat diteppi air dengan bentuk-bentuk permukaan bangunan yang aerodinamis dan dapat juga dengan pengambilan dengan diatapsinya bentuk-bentuk benda yang terdapat dipantai seperti kerang ataupun layar.

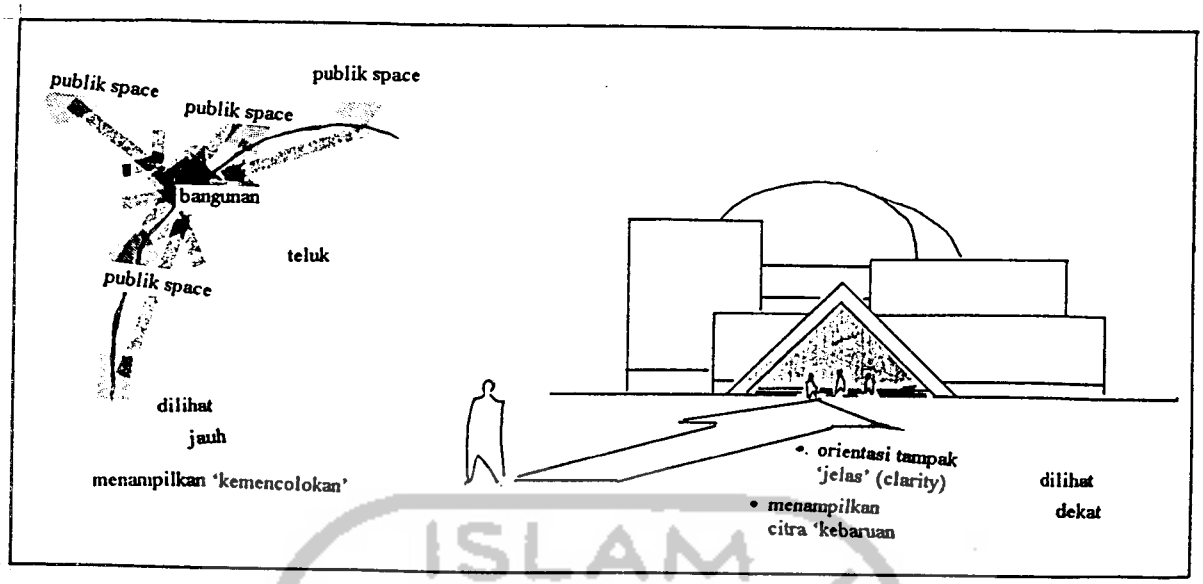
4.3.4 Citra Kota

Citra kota akan sangat penting bagi skala kecil seperti susuatu yang unik atau simbol pada kawasan setempat atau bahkan dalam lingkup kota. Bangunan pusat perbelanjaan yang di kategorikan sebagai bangunan komersial tentunya membutuhkan suatu karakter sendiri yang unik atau mudah diingat oleh orang yang mengunjunginya. Disini dengan menampilkan bentuk yang lain dari lingkungan sekitarnya dengan pendekatan pada bangunan *waterfront* dari fasade bangunan maupun dengan bentuk atap dan ciri khas pada ruang-ruang publik sebagai tempat rekreasi warga setempat khususnya sebagai salah satu daya tarik pada pusat perbelanjaan tersebut.

4.4 Konsep Dasar Tata Ruang Luar

4.4.1 Pola Ruang Luar

Ruang luar pada tapak ditujukan serta dimanfaatkan antara lain:



Gambar 4.3 Pola Ruang Luar

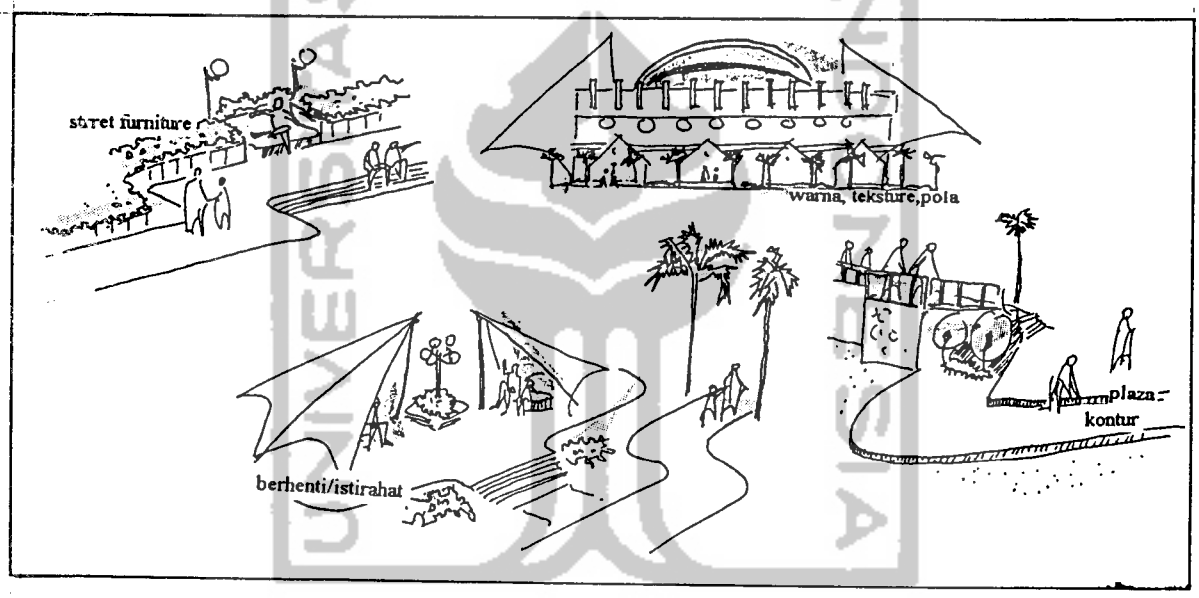
a. *Ruang tangkap visual*

Ruang tangkap visual ini harus dapat dirasakan oleh setiap orang yang melihatnya pada citra arsitektural bangunan komersial ini baik dari jauh maupun sesudah dekat dengan bangunan komersial tersebut. Dari jauh, orang bisa merasakan kehadiran bangunan tersebut, yang letak kawasan tersebut berbentuk teluk sehingga setiap pesisir sepanjang kawasan itu dapat terlihat dari jauh, maka perlu kemencolokan (*boldness*) terhadap yang ada di pesisir tersebut sehingga dapat menarik minat orang untuk datang lebih dekat, juga dilihat dari kebaruan (*invetiveness*) yang dapat menampilkan citra yang mencerminkan inovasi baru, ekspresif dan spesifik pada visual bangunan tersebut. Dan pada jarak dekat, citra *clarity* (kejelasan) pada bangunan komersial tersebut dapat diarahkan, jadi dapat memberikan kejelasan kepada orang yang datang untuk mengenali suatu fasilitas dengan cepat seperti menemukan pintu utama dan dapat merasakan aktivitas dari luar sehingga dapat menarik minat orang untuk masuk ke dalam bangunan tersebut.. Visual bangunan juga harus dapat memberikan citra yang kompleksitas sehingga dapat meberikan citra yang tidak monoton.

b. *Pendukung penampilan bangunan dan pembentuk suasana*

Pendukung penampilan bangunan sangat diperlukan guna menambah daya tarik dari bangunan tersebut. Seperti halnya disini direncanakan pada

ruang-ruang publik dengan menambah elemen-elemen tambahan pada taman-taman di pusat perbelanjaan ini juga dapat pula elemen-elemen tambahan pada fasade bangunan itu sendiri seperti permainan struktur dengan permainan bentuk atau penonjolan pada bidang permukaan atau permainan warna bangunan, sehingga dapat menambah ciri khas pada pusat belanja tersebut. Pembentuk suasana dengan menampilkan sirkulasi pengunjung menampilkan vegetasi.



Gambar: 4.4 Pembentuk Suasana

c. Pengarah sirkulasi kendaraan dan pedestrian

Pengarah untuk sirkulasi ditujukan agar pengunjung merasa aman dan nyaman bila berjalan menuju titik-titk yang dituju, juga dengan kendaraan yang tidak terlalu jauh dari bangunan utama dan efisien. Sirkulasi diluar bangunan akan dibagi menjadi dua yaitu sirkulasi untuk kendaraan dalam hubungannya menuju tempat parkir dan sirkulasi bagi pejalan kaki dengan memanfaatkan pedestrian dan sarana rekreasi pada ruang-ruang publiknya. Pemanfaatan vegetasi untuk

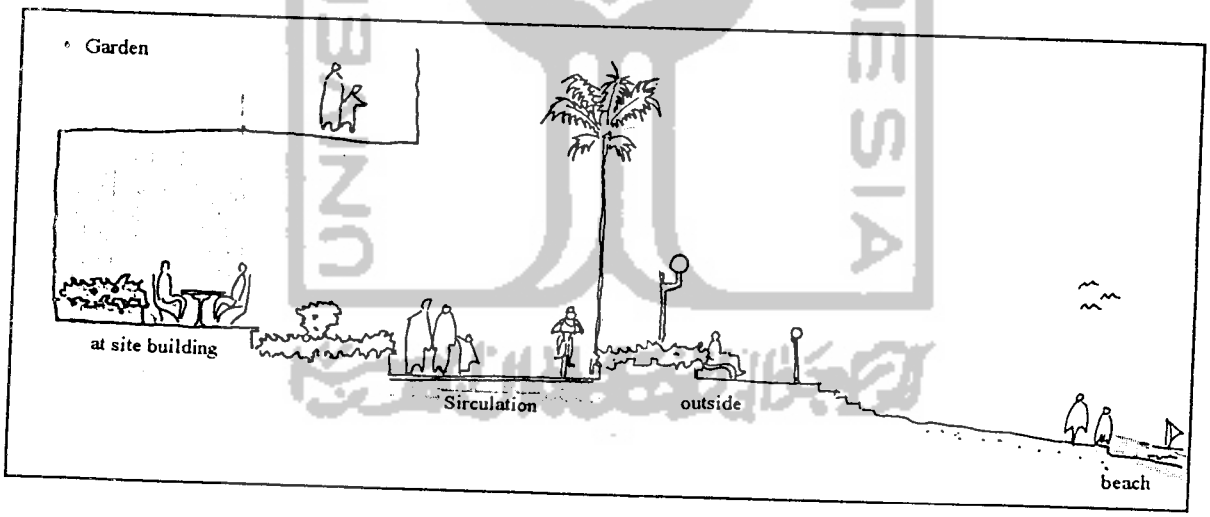
pengarah pengunjung atau pejalan kaki dengan melewati fungsi-fungsi ruang tertentu atau pusat pelayanan yang ada, juga dalam pencapaian plaza atau titik-titik peristirahatan dalam ruang publik ini.

d. *Ruang interaksi antar kegiatan dan komunitas pemakai yang beragam*

Ruang-ruang interaksi antar kegiatan dapat dipisahkan atau pemisahan fungsi atau pergantian fungsi yang ada seperti ruang istirahat, ruang pejalan, ruang parkir, dengan penampilan perbedaan tinggi lantai, perbedaan bentuk elemen-elemen ruang-ruang tersebut, ataupun dengan perbedaan luasan ruang.

4.4.2 Ruang Publik

Ruang publik sebagai ruang penangkap dan penerima pejalan kaki, maka letaknya dimanfaatkan pada sisi bangunan yang bisa dimanfaatkan sebagai resto atau kegiatan promosi dan sisi luar bangunan sendiri, dan letaknya pada ujung-ujung tapak, dekat titik-titik pengaliran pengunjung dan pola rekreasi di tepi pantai.



Gambar 4.5 Publik space

Penataan fisik ruang akan dibagi menjadi dua yaitu yang terdapat pada bangunan dan diluar bangunan. Penataan fisik ruang luar ini akan ditekankan pada penataan ruang-ruang terbuka (parkir , plaza) serta tata vegetasi yang dapat mencerminkan ekspresi yang familiar. Untuk ruang yang terdapat pada

bangunan akan menempati di pinggir dengan ruang-ruang terbuka menghadap kelaut diselingi dengan vegetasi sebagai pembatas sehingga dapat menjadikan suasana yang tampak lebih akrab dan rekreatif, dan dapat dimanfaatkan dengan fasilitas resto atupun tempat-tampat promosi. Untuk ruang-ruang terbuka yang terletak di luar bangunan akan dibatasi dengan sirkulasi pengunjung atau pejalan kaki pada pedestrian, dengan penataan vegetasi dan tempat-tempat duduk sebagai ruang istirahat, dan bentuk-bentuk fungsi gazebo untuk istirahat dari sengatan matahari ataupun dengan memanfaatkan vegetasi untuk berteduh, semuannya akan diarahkan kearah pantai sebgai pemandangannya. Penampilan pedestrian atau wadah bagi pejalan kaki juga kan ditonjolkan dengan bentuk-bentuk yang rekreatif diantara batas ruang publik di bangunan dan luar bangunan, bebas dari kendaraan bermotor sehingga menambah nyaman.

4.4.3 Penataan Pertamanan

Penataan pertamanan dalam penciptaan taman-taman baru sebagai fasilitas ruang-ruang rekreasional dapat diletakkan pada bangunan, samping maupun pada sisil luar bangunan sendiri. Untuk bagian dalam lebih cenderung sebagai salah satu daya tarik interior, dengan fungsi untuk mengurangi kejenuhan pengunjung dalam mengurangi monotinitas ruang atau sirkulasinya. Untuk yang berada pada sisi bangunan, menamilkan taman-taman baru sebagai salah satu fasilitas tempat untuk istirahat sejenak atau pengarah sirkulasi pengunjung terhadap toko-toko yang dilewati, peletakkkan pertamanan disini dapat difungsikan ganda sebagai ruang istirahat ataupun peruntukkan untuk fasilitas resto dengan pemandangan kearah laut, selain itu dengan penampilan tidak hanya pertamanam tapi diselinggi dengan ruang-ruang luas lainnya (plaza) sebagi bagian dari tata pertamanan yang dapat digunakan sebagai ajang promosi yang tidak ada setiap waktu. Untuk pertamanan yang berada di luar bangunan akan lebih di tonjolkan sebagi public space dengan panorama laut. Dengan elemen-elemen tanaman, tempat-tempat istirahat tau kursi dapat pula memanfaatkan tangga-tanggga di seputrar plaza, juga tempat-tem[pat berteduh

dari terik selain menmanfaatkan tanam juga elemen yang berada di taman sebagai titik-titik pemberhentian atau istirahat buatan sperti misalnya gasebo.

Tata ruang dalam vegetasi diarahkan penempatannya pada mall karena pertimbangkan cahaya matahari (melalui skylight, bidang-bidang transparan sisi bangunan) dan perawatannya.

4.5 Konsep Dasar Tata Ruang Dalam

Konsep tata ruang dalam ini disusun dengan mengingat kebutuhan kegiatan pelaku yang dapat ditampung, konsep peruangan pada pusat perbelanjaan disini, yang antara lain organisasi ruang yang sederhana sehingga memudahkan pencapaian oleh pengunjung, arahan sirkulasi yang jelas dan terdapat perluasan daerah sirkulasi pada beberapa jalur sirkulasi untuk variasi dan perletakkan fasilitas-fasilitas tertentu, menempatkan ruang-ruang yang bersifat privat (ruang pengelola, administrasi) terpisah dengan ruang-ruang yang bersifat umum (toko, bioskop, resto) tetapi masi dijangkau denganmudah, perletakkan board-board pada outlet-oulet secara vertikal atau horisontal dengan ukuran dan ketinggian tertentu agar dapat membentuk kesatuan irama.

4.5.1 Pengelompokkan Fasilitas dan Kebutuhan Ruang

Sistem peruangan pada pusat perbelanjaan disini dibagi menjadi tiga bagian besar, yaitu;

Kelompok ruang pelayanan pembelanjaan, yang terdiri dari pertokoan, supermarket, department store yang biasanya membutuhkan ruang yang lebih besar dari pertokoan (*anchor tenant*).

Kelompok ruang pelayanan rekreasi/hiburan, seperti bioskop, disini juga membutuhkan ruang yang relatif besar, restaurant, kafe, pujasera, arena bermain/ketangkasan.

Kelompok ruang pelengkap, seperti kantor pengelola atau administrasi, sekuriti.

Kelompok ruang pendukung, seperti lavatory, pergudangan, utilitas.

4.5.2 Karakter dan Tuntutan Ruang

Tuntutan dan karakter berbagai ruang berbeda menurut jenis serta sifat kegiatan yang berlangsung didalamnya. Berbagai tuntutan yang meliputi persyaratan suasana dan persyaratan fungsional pada beberapa ruang kegiatan diantaranya:

a. *Ruang pelayanan pembelanjaan*

Ruang-ruang yang meliputi toko-toko atau outlet-outlet yang relatif kecil, supermarket, department store yang menempati ruang yang relatif lebih besar dan biasanya menjadi *anchor tenant* pada pusat perbelanjaan tersebut dan menjadi daya tarik pada pusat belanja itu. Semua itu harus mempunyai pencapian yang mudah dari segal sisi, baik oleh pengunjung yang berjalan kaki maupun yang berkendaraan. Selain itu ruang-ruang ini harus bersifat menarik, terbuka, memperhatikan kenyamanan dan keamanan, serta memiliki kejelasan sirkulasi yang mengarahkan pengunjung tapi tetap memberikan kebebasan dalam memilih tujuannya.

b. *Ruang pelayanan rekreasi/hiburan*

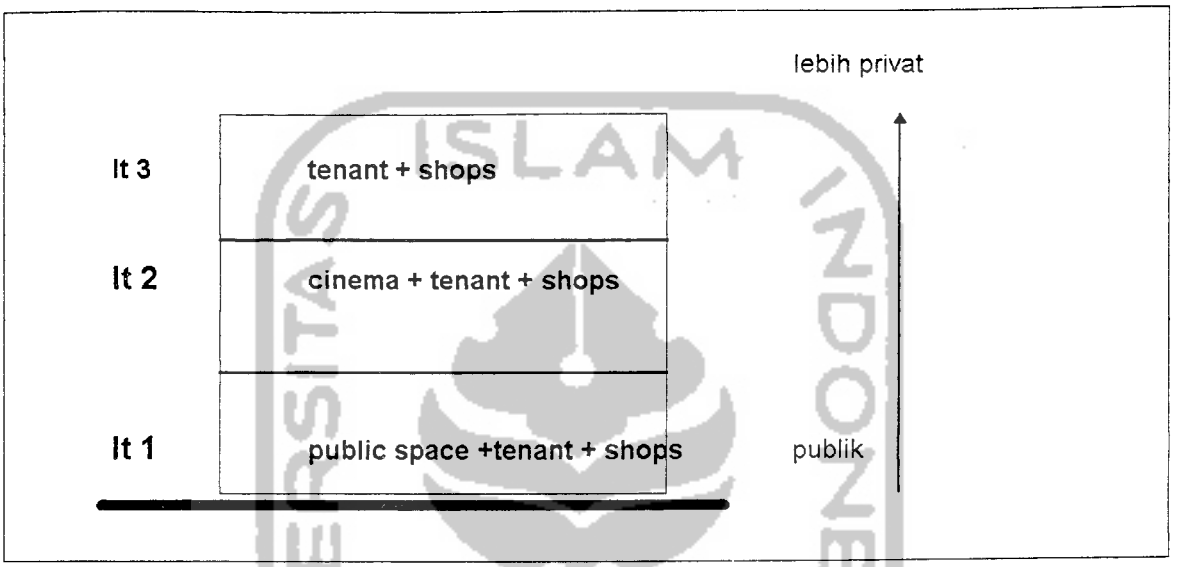
Ruang-ruang ini diharapkan menjadi salah satu faktor penarik bagi pengunjung, dengan adanya kompleksitas pada pusat perbelanjaan ini maka akan menambah karakter komersial pada pusat perbelanjaan tersebut. Oleh karena itu ruang-ruang pelayana hiburan ini harus ditata sedemikian rupa pada titik-titik tertentu yang dilewati pengunjung, sehingg asecara tidak langsung juga mengarahkan pengunjung untuk masuk dan berbelanja pada outlet-outlet disekitarnya.

c. *Ruang pelengkap*

Ruang pelengkap seperti ruang pengelola, administrasi, sekuriti. Untuk ruang-ruang ini memang sediit privat daripada yang lain, sehingga perletakanya pada bangunan harus memungkinkan adanya privacy, ketenangan kerja, serta keamanan, disamping tetap memudahkan kontrol terhadapb ruang-ruang pelayanan.

4.5.3 Penzoningan dan Organisasi Ruang pada Pusat Perbelanjaan

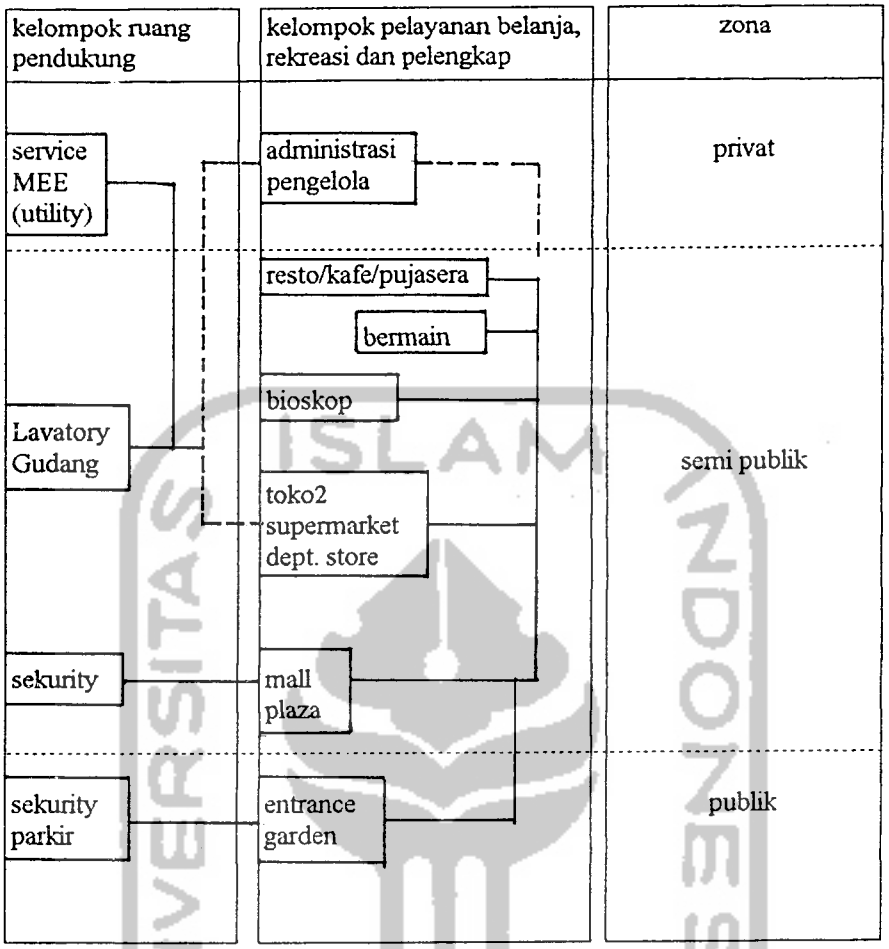
Penzoningan ruang secara makro vertikal, didasarkan menurut lantainya. Pada lantai dasar bersifat publik dan keatas semakin privat, yaitu pada lantai pertama untuk *tenant, shops, mall/plaza, public space*, lantai dua untuk bioskop, *tenant, shops*, sedangkan pada lantai tiga secara makro berupa *tenant, shops*. Dan tiap-tiap lantai mempuyai ruang-ruang service seperti lavatory.



Gambar 4.6 Penzoningan secara makro

Untuk kelompok belanja, rekreasi dan pelengkap dibagi menjadi tiga besar yaitu ruang-ruang yang bersifat privat, semi publik dan publik. Untuk kebutuhan raung yang bersifat lebih privat adalah seperti kantor-kator pengelola maupun administrasi, dan dan lebih publik yaitu ruang-ruang yang mempunyai fungsi utama pada pusat perbelanjaan ini yaitu toko-toko, resto, bioskop, dan untuk ruang ruang publik berada pada bangunan dan luar bangunan yang memiliki fungsi rekreasi maupun dapat digunakan sebagai tempat promosi. Untuk kelompok ruang pendukung juga idbagi menjadi tiga zona, utnuk ruang-ruang fungsi service atau utiliti masuk menjadi ruang privat, untuk lavatory, gudang digolongkan menjadi ruangsemi publik dan ruang publik pada pertamanan atau parkir. Hubungan ruang masing-masing fungsi tersebut dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4 Penzoningan dan hubungan ruang



4.6 Kebutuhan Luasan Bangunan

Untuk memperhitungkan jumlah atau kapasitas pada pusat perbelanjaan maka perlu direncanakan perkiraan besaran ruang yang dibutuhkan pada pusat perbelanjaan tersebut.

Luasan dari site yang ada sekitar 30.000 m2, sedangakan BC untuk bangunan perdagangan pada daerah setempat adalah sebesar 60% dengan FAR maksimum 120%. Jadi untuk luasan lantai dasarnya adalah kurang lebih 18.000 m2, dan untuk total luasan lantai sekitar 36000 m2 dengan garis sempadan 22 meter. Jadi akan dibuat pusat perbelanjaan dengan jumlah lantai 3, dengan lantai dasar 12000 m2 belum termasuk dengan ruang publiknya yang terletak pada bangunan, lantai selanjutnya kurang lebih 14000 m2, dan lantai atas sekitar 10000 m2.

Sedangkan secara fisik, jenis fasilitas yang akan diwadahi adalah toko-toko/unit-unit kios, resto/kafe, supermarket, department store, bioskop (auditorium, lobby, lavatory, pelayanan, pengelola, proyektor). Dan bentuk site yang memanjang, bentuk ruang pola linier mempengaruhi bentuk bangunan keseluruhan.

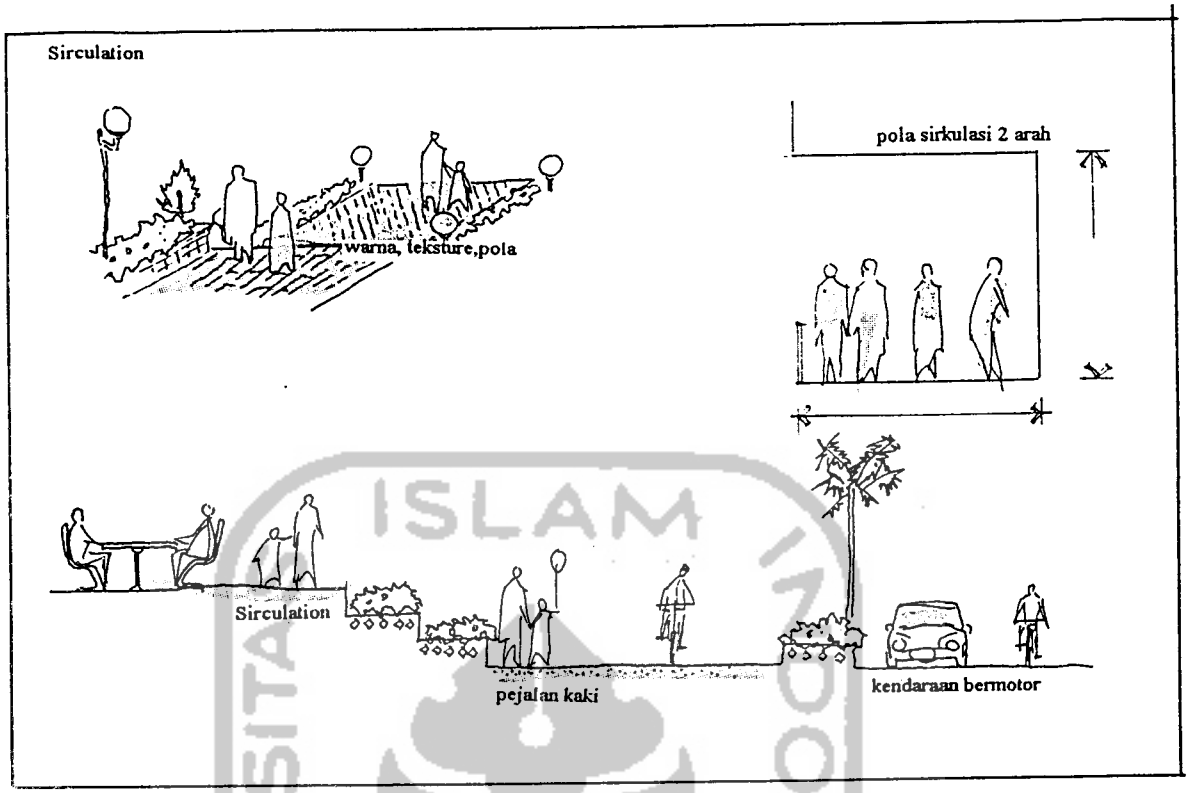
Dari luasan 36000 m2 yang direncanakan. diasumsikan untuk ruang-ruang service dan sirkulasi sebesar 30%. Untuk luasan ruang publik space pada bangunan direncanakan pada lantai dasar sekitar 20% dari luasan lantai dasar keseluruhan.

4.7 Konsep dasar Pergerakan

Konsep dasar pergerakan menjadi salah satu alternatif dalam pemilihan sirkulasi pengunjung atau pejalan kai yang berada diluar bangunan juga sirkulasipada kendaraan parkir. Konsep pergerakan pada tapak dapat dibagi 2 yaitu sirkulasi pejalan kaki dan sirkulasi kendaraan.

a. *Sirkulasi pejalan kaki*

- Sirkulasi manusia ini terpisah dengan sirkulasi kendaraan yang terdapat di sekeliling tapak (kendaraan bermotor).
- Jalur pedestrian ada dua macam yaitu pedestrian terbuka (tanpa atap) yang terletak di luar bangunan, sebagai salah satu fasilitas pada pertamanan, dan tertutup (ada atap) terletak pada sisi bangunan berdampingan atau berhubungan erat dengan pedestrian terbuka, atau yang terdapat di dalam bangunan.
- Perkerasan dengan bahan ,pola atau warna tertentu disekitar tapak dapat mengarahkan arus pengunjung ke tempat yang diinginkan atau dengan pergantian elemen pedestrian utnuk memberi kesan perubahan fungsi ruang.
- Sistem sirkulasi dibuat sesederhana mungkin agar tidak membingungkan dan memungkinkan pengunjung cepat mencapai fasilitas yang diinginkan.
- Pada sirkulasi pada bangunan (mall), dimensi mall harus dipertimbangkan agar penempatan pejalan kaki atau pengunjung tidak terganggu terhadap sempitnya atau rendahnya atap.



Gambar 4.7 Pergerakan

b. *Sirkulasi kendaraan*

- Pencapaian utama berasal dari sebelah barat bangunan yang merupakan jalan 2 arah sehingga tidak menyulitkan arus kendaraan yang akan memasuki pusat perbelanjaan tersebut.
- Jalur kendaraan barang atau service dibuat terpisah agar tidak menggangu arus kendaraan pengunjung atupun arus pengunjung.
- Zona parkir akan diletakkan pada sebelah kanan dan kiri bangunan dan di capai dari arah depan bangunan dan dapat diarahkan mebentuk parkir tanam. Penempatan jenis kendaraan di pisahkan menurut jumlah roda. Perletakkan area parkir ini dipertimbangkan terhadap kemudahan pencapaian menuju faslitas dan luasan tapak yang tersedia.

4.8 Konsep Dasar Sistem Struktur dan Utilitas

4.8.1 Sistem Struktur

Pemilihan sistem struktur dipertimbangkan terhadap :

1. Fungsi bangunan yang dapat menampung berbagai kegiatan menuntut adanya fleksibilitas penataan ruang.
2. Pengaruh keadaan fisik setempat, berhubung dengan pendekatan bentuk bangunan waterfront, maka bentuk permukaan bangunan menjadi faktor utama.
3. Faktor biaya yang meliputi pelaksanaan dan pemeliharaan bangunan.
4. Bentuk, dimensi bangunan serta ruang dalam yang akan direncanakan.

Sistem struktur atas banunan utama pusat perbelanjaan ini menggunakan rangka konstruksi beton bertulang, dan pada atap-atapnya digunakan juga konstruksi beton dan juga baja profil untuk mengantisipasi bentangan atap yang panjang dan mengurangi beban konstruksi, mengingat bentuk bangunan tepi pantai yang membutuhkan sifat aerodinamika sekaligus dapat membentuk landmark dengan bentuk atas bangunan yang spesifik.

Struktur bawah/pondasi menggunakan pondasi dalam, sehingga mampu menahan beban vertikal, angin maupun gempa. Penggunaan pondasi dangkal terlalu riskan terhadap perbedaan penurunan pada masing-masing kolom mengingat beban yang diterma cukup berat.

4.8.2 Sistem Utilitas

Sistem utilitas pada bangunan pusat perbelanjaan ini sangat penting, selain sebagai faktor keamanan dan kenyaman, juaga dapat menjadi faktor alternatif pembentukan interior. Sistem utilitas di sini dibagi menjadi;

a. *Penghawaan*

Sistem pengahawaan di buat dengan mempertimbangkan kenyaman bagi pengunjung atau pemakai bangunan. Oleh karena itu ruang-ruang komersial yang ada dalam pusat perbelanjaan ini menggunakan penghawaan buatan berupa AC sentral, untuk ruang-ruang ditepi atau luar bangunan mengunakan penghawaan alami. Penggunaan penghawaan buatan juga diterapkan pada ruanag-ruang pengelolaan serta ruang-ruang yang mebuthkan sirkulasi udara

seperti lavatory, ruang-ruang yang membutuhkan suhu stabil karena faktor instrument atau barang yang ada di dalamnya..

b. *Pencahayaan*

Faktor pencahayaan yang dapat diterapkan pada pusat perbelanjaan ini dibagi menjadi menjadi 2, yaitu pencahayaan alami dan pencahayaan buatan.

Untuk pencahayaan alami, diutamakan optimalisasi pemanfaatan cahaya alami melalui pengaturan bidang bukaan pada dinding maupun pada atap. Pada banunan ini terutama pada aerah mallnya akan menggunakan sistem pencahayaan alami dengan bukaan atau bidang transparant pada atap (skylight) untuk siang hari. namun penynaran sevcara langsung harus diperhatikan agar tidak menimbulkan dampat negatif terhadap barang-barang yang terkena sinar. penggunaan skylight tidak menyebabkan terjadinya peningkatan beban energi untuk ac dengan menggunakan bahan kaca ganda sehingga panas matahari tidak banyak merambat ke dalam ruangan.

Untuk pencahayaan buatan, mutlak diperlukan, dengan pemakaiannya perlu mempertimbangkan daya efisiensi, warna dan efek kesan yang ditimbulkan oleh cahaya buatan tersebut, bentuk dan penampilan dan distribusi cahaya (silau/kontras)

c. *Elektrikal*

Sistem distribusi jaringan elektrikal dengan menggunakan generator sentral, dan tidak mengganggu secara visual kegiatan maupun suara yang ditimbulkan dan getarannya. Perletakkan ruang genset dan supply power diletakkan pada tempat yang lebih rendah dan jauh atau tidak mempunyai hubungan langsung dari ruang-ruang komersial tersebut.

d. *Transpostasi*

Sistem transportasi vertikal digunakan dalam bangunan adalah tangga , escalator dan elevator untuk kegiatan pengangkutan barang, dengan pertimbangan perawatan, kenyamanan dapat menikmati suasana dalam ruang.

e. *Sistem jaringan air*

Jaringan jaringan air ini dibagi menjadi 3 bagian, yaitu jaringan air bersih, air kotor dan air kotoran. Kebutuhan air bersih dilayani oleh PAM setempat, karena

mengingat lokasi bangunan yang terletak pada tepi pantai tidak memungkinkan, kecuali dengan menggunakan alat penyaringan khusus, karena rasa air yang agak asin. Pendistribusian air akan ditampung pada bak bawah dan di distribusikan lagi ke bak atas, untuk dialirkan ke bawah. jaringan air kotor dialirkan secara gravitasi menuju sauran drainasi setelah adanya pengolahan air kotor (penangkap lemak pâda fasilitas makan minum). Jaringan drainase direncanakan menampung air hujang menuju bagian barat ke riol kota.

Untuk jaringan air kotoran menggunakan tangki septic, air kotoran di alirkan pada bak khusus pengolahan air buangan kemudian secara berkala di sedot oleh mobil penyedot. Pengolahan sampah, dengan ditampung pada tiap-tiap titik bangunan dan sepanjang pedestrian sebagai tempat penampungan sementara.

f. *Sistem keamanan*

Jenis serta jumlah perlengkapan keamanan dipilih sesuai dengan standart untuk bangunan publik, keamanan pada bangunan meliputi keamanan terhadap kebakaran, bahaya petir dan kriminalitas. Strategi pengamanan diterapkan dengan memperhatikan keleluasaan gerak aktivitas pengunjung.

Untuk keamanan terhadap bahaya kebakaran, digunakan *fire alarm* dan *sprinkler* dengan sistem basah dengan jarak sesuai dengan ketinggian lantai dengan atap sehingga diameter pancaran air dapat merata. Air diambil dari bak air bersih dengan perhitungan 20 % dari kapasitas keseluruhan air bersih. Hidran akan diletakkan di sudut-sudut bangunan atau dekat dengan lavatory selain agar tidak mengganggu pengunjung dan mudah dalam peletakkan jaringan pipanya, jarak disesuaikan dengan panjang pipa terhadap diameter yang dapat dijangkau.

Untuk bahaya petir akan digunakan sistem sangkar *faraday* pada ujung-ujung bangunan yang tertinggi dengan jarak disesuaikan dengan diater daya jangkauannya.

Untuk keamanan terhadap kriminalitas, untuk pintu-pintu utama dengan kontrol alarm dan pada bagian dalam atau luar dengan kontrol manusia yaitu dengan penjaga pada tempat-tempat yang strategis sehingga dapat melihat dengan leluasa keadaan bangunan dan tetap dapat saling berkomunikasi.