

BAB IV

KONSEP

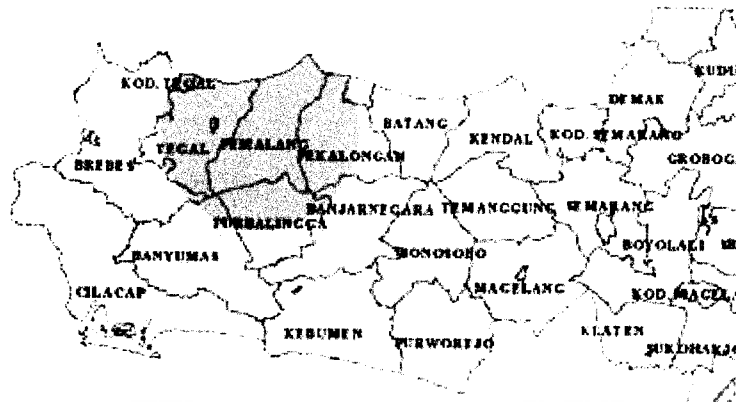
4.1. Konsep Perencanaan

4.1.1. Konsep Pemilihan Site

Lokasi perencanaan sebuah Sport Mall disesuaikan dengan perannya sebagai bangunan perdagangan dan fasilitas kota, membutuhkan beberapa pertimbangan, seperti :

- Segi Perekonomian dan Perdagangan
Mempertimbangkan berbagai potensi bidang perekonomian dan perdagangan yang ada di daerah tersebut dan membandingkannya dengan daerah sekitarnya sebagai kecenderungan arah perencanaan kota.
- Segi Sarana dan Prasarana
Bangunan komersial memerlukan dukungan sarana dan prasarana seperti fungsi bangunan sekitar, tingkatan jalan, jaringan listrik dan lain sebagainya. Juga mempertimbangkan sarana dan prasarana yang sudah ada karena fungsi mall yang juga berfungsi sebagai fasilitas publik bagi kota.

Berdasarkan kriteria dan pertimbangan diatas, maka dipilihlah Kota Pemalang sebagai lokasi untuk perencanaan Sport Mall, karena potensi perekonomian dan kecenderungan kota yang berkembang seperti pada kota-kota di sekitarnya. Selain itu, fasilitas perdagangan kota Pemalang yang masih kurang memadai sehingga perlu adanya fasilitas baru yang lebih terencana.



Gambar 4.1. Peta Propinsi Jawa Tengah yang menunjukkan lokasi Kab. Pemalang,

sumber : www.jawatengah.go.id/

Pemilihan site pada perancangan Sport Mall, sebagai bangunan dengan fungsi perdagangan dan sebagai fasilitas publik kota merujuk pada beberapa kriteria, sebagai berikut :

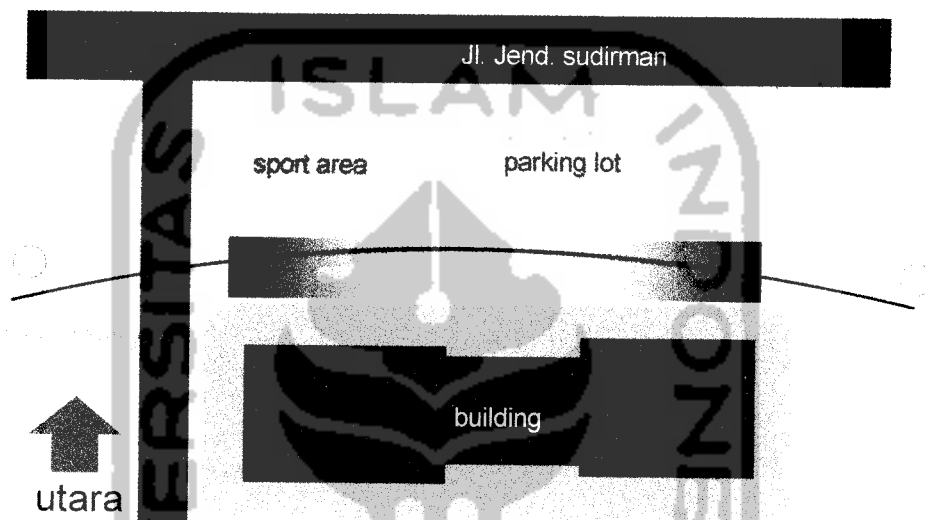
- Tata guna lahan, site dipilih berdasarkan tata guna lahan pada RUTRK Pemda Kota yang termasuk pada kawasan perdagangan yang potensial.
- Jaringan infrastruktur yang memadai, seperti kondisi bangunan sekitar, tingkatan kualitas jalan, serta sarana dan prasarana utilitas, drainase dan listrik.
- Potensi kawasan sebagai fasilitas publik kota, site harus dekat dengan kawasan dengan konsentrasi publik yang tinggi sehingga dapat benar-benar dimanfaatkan sebagai fasilitas bagi publik.

Oleh karena itu, dengan mempertimbangkan kriteria diatas maka dipilih lokasi site di Jln. Jend Sudirman Timur, \pm 3 km sebelah timur dari pusat kota.



4.1.2. Konsep Perencanaan Site

Lokasi site terletak di pertigaan antara Jl. Jend. Sudirman Timur dan Jl. Wahid Hasyim. Jalan utama terletak di depan bangunan sedangkan Jl. Wahid Hasyim merupakan jalan sekunder yang tidak terlalu ramai. Sehingga bangunan terletak memanjang, menghadap ke arah Jl. Jend. Sudirman.



Gambar 4.2. Sketsa organisasi perencanaan site

Sumber : analisa

Dengan site yang berada di sisi selatan dari jalan utama, maka orientasi bangunan diarahkan frontal atau menghadap jalan tersebut sehingga bentuk bangunan akan memanjang dari barat ke timur. Pertimbangan lain adalah menghindari sisi bangunan yang akan terkena sinar matahari.

Aliran pembuangan air atau drainase pada site diarahkan menuju saluran air (riol) kota yaitu di samping Jl. Jend. Sudirman.

Kawasan terdiri dari bangunan mall, taman parkir dan area pendukung yang berupa open space. Sehingga keseluruhan kawasan akan didominasi oleh area terbuka. Perhitungan Building Coverage Ratio

(BCR) pada kawasan adalah luas bangunan per luas site $\times 100 \% = 5036 \text{ m}^2 / 23825 \text{ m}^2 \times 100 \% = \pm 24 \%$. Dengan pertimbangan site yang terletak di Pemalang, dimana nilai jual tanah yang belum terlalu tinggi maka rasio tersebut dirasa masuk akal.

4.2. Konsep Perancangan

Pada bangunan utama, yaitu bangunan Shopping Mall, konsep perancangan akan merujuk pada pembahasan konsep yang telah dikemukakan pada Bab III.

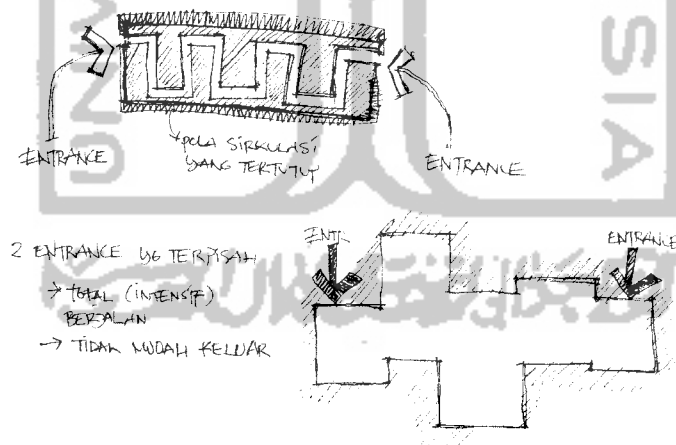
4.2.1. Peletakan koridor, outlet, anchor dan ramp pada mall

Outlet-outlet akan disusun dengan memaksimalkan space untuk sirkulasi (koridor) sehingga sistem sirkulasi menjadi lebih tertutup. Dengan tuntutan koridor yang panjang dan jauh, tetapi tidak menimbulkan kebosanan dan kesan jauh bagi pengunjung yang berjalan maka koridor dirancang selalu berkelok-kelok. Bentuk koridor seperti ini tetap memiliki jarak yang panjang, namun pengunjung memiliki keterbatasan jarak pandang sehingga tidak berkesan jauh daripada bentuk koridor yang lurus.

kebosanan dan kesan jauh bagi pengunjung yang berjalan maka koridor dirancang selalu berkelok-kelok. Bentuk koridor seperti ini tetap memiliki jarak yang panjang, namun pengunjung memiliki keterbatasan jarak pandang sehingga tidak berkesan jauh daripada bentuk koridor yang lurus.

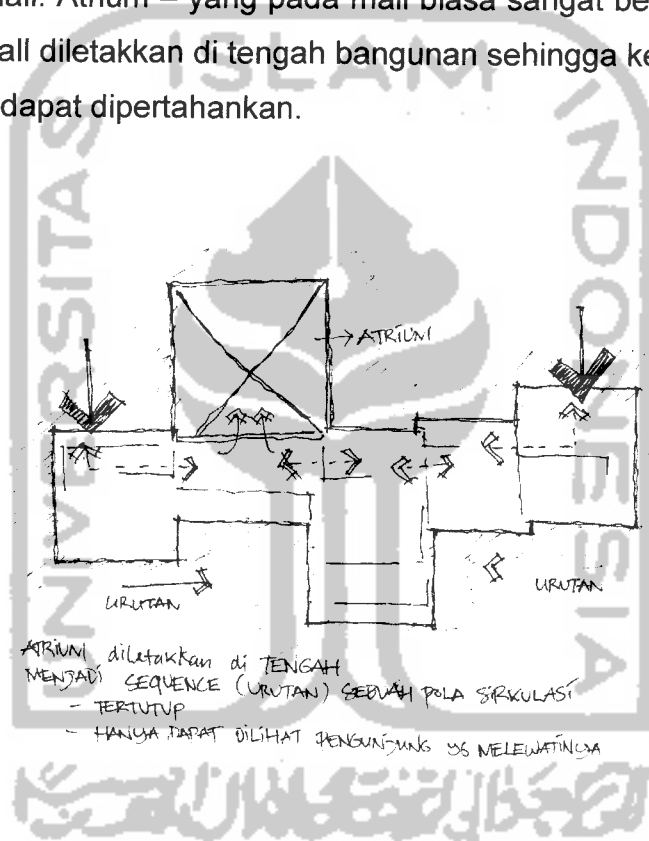
Dengan desain koridor dan outlet yang berliku-liku tersebut, maka pengunjung akan merasa lelah dan tersita energinya. Sebagai pertanggungjawaban desain, maka diletakkan ruang-ruang istirahat berupa ruang duduk (lounge) di titik tertentu sehingga pengunjung bisa berhenti sejenak sewaktu-waktu.

Dengan tuntutan mall yang tertutup, maka entrance bangunan diletakkan saling berjauhan satu sama lain, sehingga setelah memasuki mall pengunjung akan intens dalam sebuah pola sirkulasi dan tidak mudah untuk keluar begitu saja. Entrance bangunan ada 2 (dua), diletakkan di ujung barat dan timur bangunan dan keduanya merupakan entrance utama.



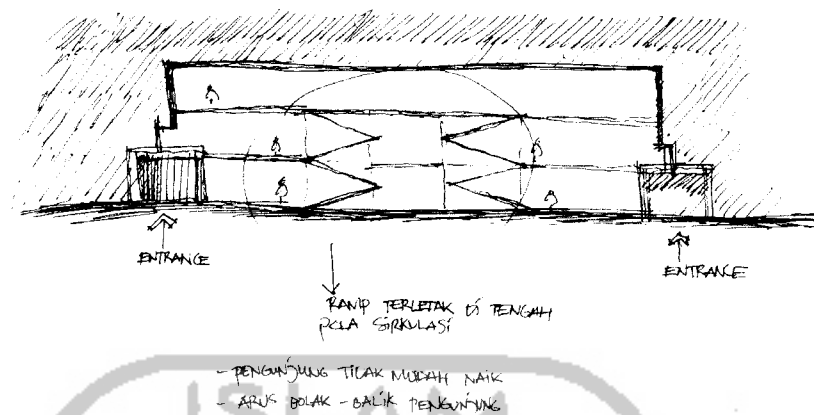
Gambar 4.4. Konsep peletakan entrance, sumber: analisa

Anchor atau magnet ditempatkan di awal dan di akhir dari sebuah pola sirkulasi sehingga pengunjung akan bergerak menuju magnet dengan melewati pola sirkulasi yang ada. Magnet utama, yaitu Matahari Supermarket dan Department Store diletakkan di tengah agar memudahkan akses bagi pengunjung yang hanya ingin berbelanja disitu. Tetapi pengunjung tersebut tetap harus melewati koridor yang berliku hanya saja tidak sejauh pengunjung lain yang akan 'total' dalam menjelajahi mall. Atrium – yang pada mall biasa sangat bersifat terbuka – pada Sport Mall diletakkan di tengah bangunan sehingga kesan bangunan yang tertutup dapat dipertahankan.



Gambar 4.5. Peletakan atrium pada Sport Mall, sumber: analisa

Sebagai elemen sirkulasi vertikal, ramp diletakkan berjauhan dengan pintu masuk bangunan. Hal ini dilakukan agar pengunjung tidak langsung menemukan akses menuju lantai atas setelah memasuki bangunan. Sehingga bagi pengunjung, sebelum naik ke lantai 2 lebih dulu mengalami pola sirkulasi yang ada.



Gambar 4.6. Peletakan ramp pada bangunan, sumber: analisa

Panjang koridor pada Sport Mall harus memperhatikan parameter fisik dalam rancangannya. Sehingga ditentukan panjang koridor tiap lantai ± 300 m. Dengan jumlah lantai mall yang sebanyak 3 lantai + lower ground, maka untuk menjelajahi mall lewat koridor yang ada (tanpa memasuki outlet-outlet), pengunjung menempuh jarak sejauh ± 1000 m. Sedangkan pada tiap km-nya, manusia menghabiskan 100 kalori. Sehingga apabila seseorang pengunjung hanya berjalan-jalan di koridor mall saja pengunjung tersebut minimal mengeluarkan energi sebesar 100 kalori.

Segmentasi dagang dalam Sport Mall memperhatikan kelas-kelas pengunjung yang datang. Sebagai parameternya digunakan kelas usia karena semakin tua usia seseorang maka kualitas fisiknya juga akan semakin berkurang. Pada lantai 1, pengunjung belum merasakan sensasi olahraga yang diterapkan pada bangunan karena panjang koridor yang belum terlalu panjang. Sehingga pada lantai 1 ditempatkan magnet dan retail untuk kelas pengunjung segala usia. Pada lantai 2, dimana sensasi olahraga yang masih cukup ringan mulai dirasakan oleh pengunjung karena pengunjung diharuskan melewati ramp akan ditempatkan magnet

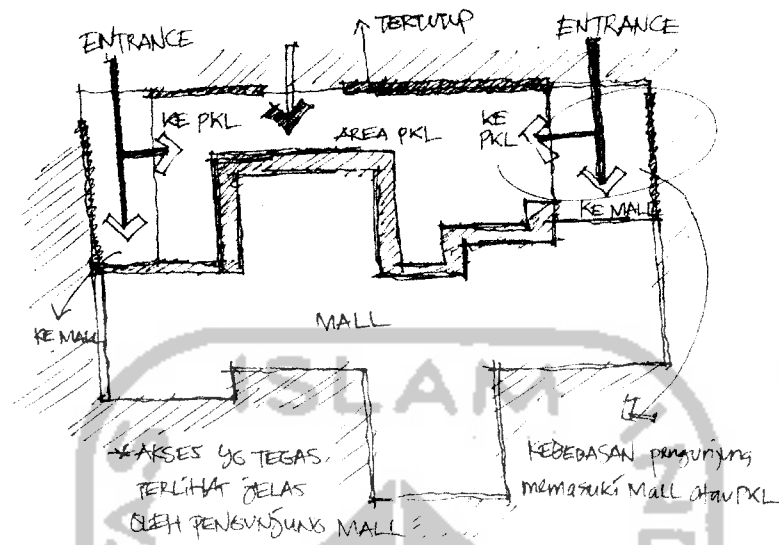
dan retail untuk kelas pengunjung segala usia. Karena disini semua pengunjung diharapkan merasakan sensasi olahraga tersebut walaupun hanya sedikit. Pada lantai 3, dimana sensasi olahraga paling terasa bagi pengunjung ditempatkan kelas dagangan bagi usia muda atau remaja. Hal ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa pengunjung yang datang sebagian besar adalah kaum muda-mudi yang masih memiliki kualitas fisik yang lebih prima.

Secara umum, klasifikasi dagangan per lantai bangunan pada Sport mall adalah sebagai berikut :

- Ground Floor : Matahari supermarket, Gramedia
- 1st Floor : Department Store (ladies), fast food, retail umum,dll
- 2nd Floor : Department Store (ladies&kids), retail umum, computer & cellular center, electronic &music
- 3rd Floor : Food Court Cafe, Billiards, Coffee Shop, Game Center (timezone), Sport Center.

4.2.2. Penataan Area Pedagang Kaki Lima

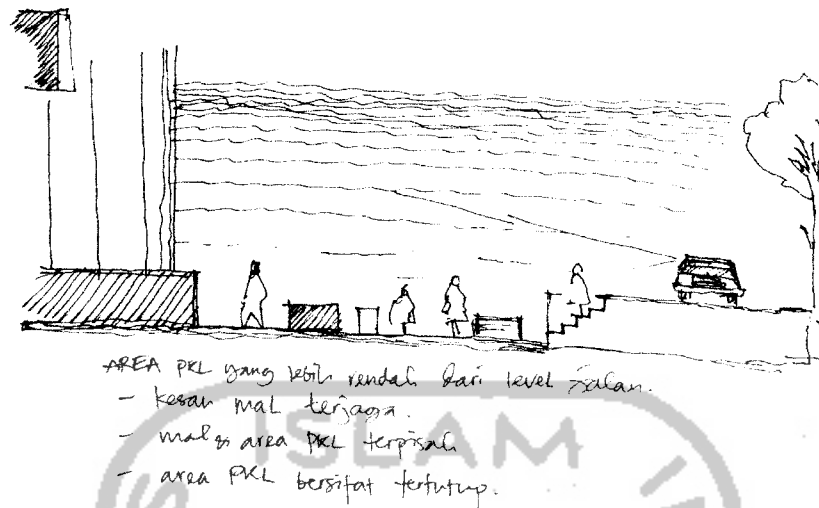
Area PKL diletakkan di depan bangunan utama, dengan pertimbangan bahwa area ini juga dapat menjadi daya tarik bagi pengunjung dan trade mark bagi shopping mall. Entrance menuju area PKL diletakkan berdekatan dengan 2 (dua) gate atau gerbang pintu masuk mall. Sehingga pengunjung pada saat akan memasuki mall dapat melihat area PKL yang ada sehingga memberikan kebebasan bagi pengunjung untuk berbelanja.



Gambar 4.7. Konsep penataan area PKL, sumber: analisa

Pada area PKL, koridor yang digunakan tetap menggunakan konsep utama yaitu bentuk koridor yang dapat menimbulkan sensasi olahraga. Area sirkulasi pada area PKL akan berliku-liku, dengan diselingi ruang-ruang duduk yang menyatu dengan koridor tetapi dapat memberi batas daerah dengan perbedaan ketinggian.

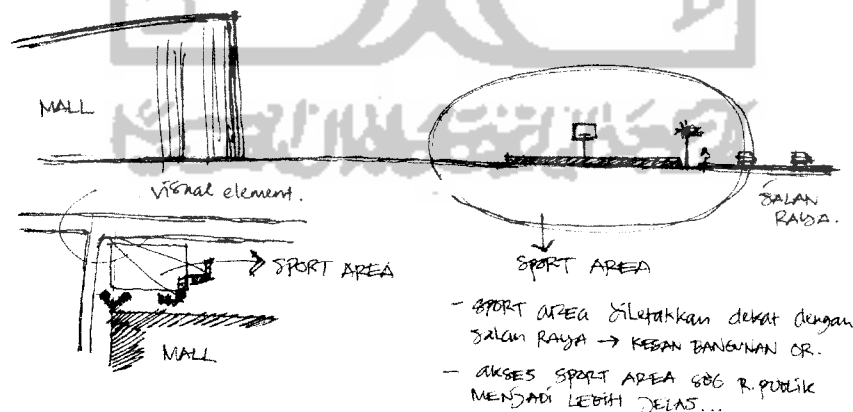
Area PKL juga bersifat tertutup, sehingga pengunjung bisa intens menjelajahi area PKL tanpa terpecah konsentrasinya. Sehingga kawasan PKL, diletakkan ± 2 m lebih rendah dari level lantai mall dan jalan di sekitarnya. Level yang lebih rendah juga dimaksudkan untuk menghindari kesan kumuh yang mungkin timbul pada area PKL, sehingga image mall sebagai bangunan perdagangan yang representatif tetap terjaga.



Gambar 4.8. Area PKL yang lebih rendah dari jalan, sumber: analisa

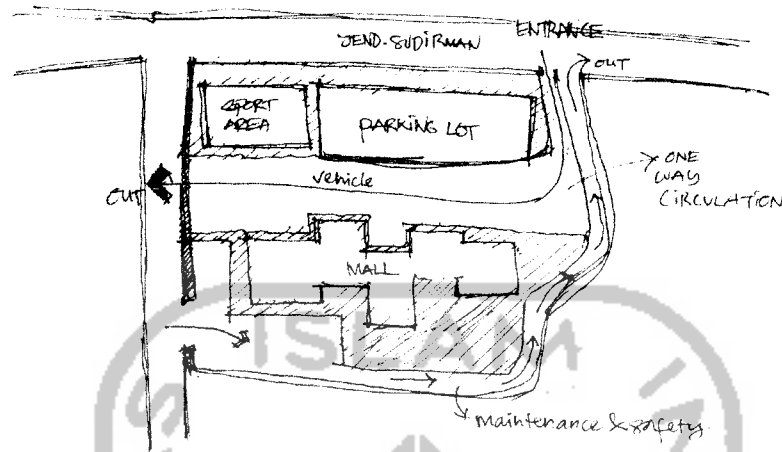
4.2.3. Visualisasi Karakter Olahraga pada Bangunan

Pada site, ditempatkan sarana olahraga berupa lapangan bola basket sebagai visualisasi olahraga pada bangunan. Lapangan basket ditempatkan pada sebelah utara kawasan agar kesan olahraga pada bangunan tampak dari jalan. Area olahraga tersebut juga diekspos dengan meminimalisasi vegetasi pada area tersebut sehingga area olahraga secara visual tampak jelas.



Gambar 4.9. konsep visualisasi karakter olahraga pada bangunan, sumber: analisa

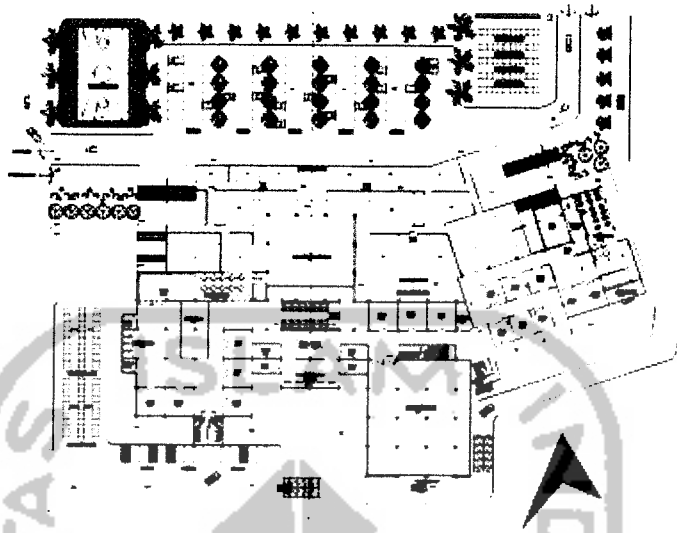
4.3. Konsep Pengolahan Ruang Luar



Gambar 4.10. Konsep sirkulasi dalam kawasan, sumber: analisa

Proses sirkulasi pada kawasan akan menggunakan sirkulasi yang linier (one-way circulation), dengan pintu masuk dan keluar yang terpisah satu sama lain dengan pertimbangan kontrol kendaraan dan menghindari antrian kendaraan apabila menggunakan sirkulasi dua arah. Area parkir diletakkan di bagian terluar dari kawasan dan menggunakan konsep taman parkir, sehingga pengunjung dapat menikmati rangkaian perjalanan berbelanja dari luar bangunan (area PKL) sampai ke dalam bangunan (shopping mall).

Pembentukan massa bangunan akan merespon terhadap bentuk site dan mempertimbangkan fungsi-fungsi ruang luar yang dilingkupi oleh bangunan. Bentuk massa bangunan akan memanjang dari barat ke timur, dengan perubahan bentuk di bagian timur. Hal itu dimaksudkan untuk merespon pola sirkulasi kendaraan dan menampilkan kesan bangunan yang lebih dinamis.

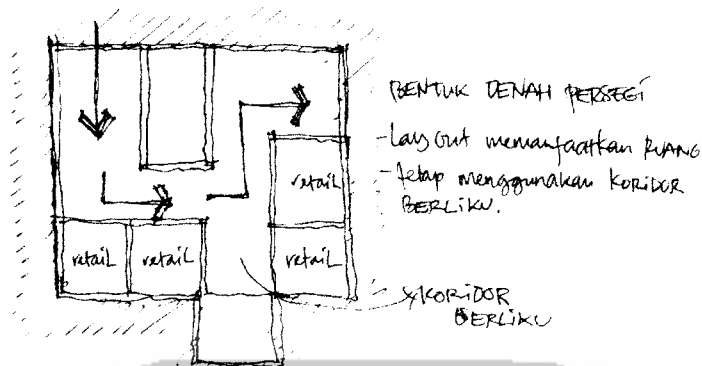


Gambar 4.11. Konsep pengolahan ruang luar, sumber: analisa

4.4. Konsep Pendukung

4.4.1. Denah

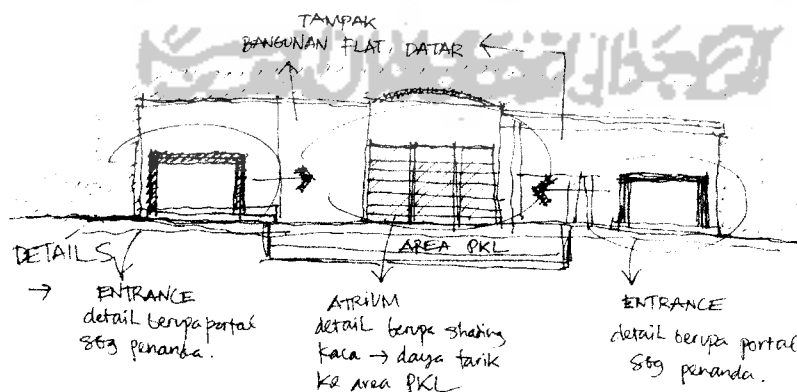
Bentuk denah mengacu pada pola sirkulasi yang ada, dimana terdiri dari blok-blok bangunan yang berbentuk *square* atau persegi. Hal ini dimaksudkan untuk memaksimalkan atau efisiensi ruang-ruang yang terdiri dari koridor dan retail. Bentuk denah tiap blok disusun dengan layout yang berbeda satu sama lain agar memudahkan pengunjung untuk mengidentifikasi blok-blok bangunan.



Gambar 4.12. Konsep denah, sumber : analisa

4.4.2. Tampak bangunan

Seperti bangunan perdagangan pada umumnya, bangunan memiliki penampilan yang menarik, yang mengundang pengunjung untuk datang dan berbelanja. Pada Sport Mall, tampak bangunan akan didominasi oleh elemen yang datar, flat dengan detail-detail yang ada pada titik tertentu seperti pada kedua entrance dan atrium. Detail-detail tersebut berupa portal-portal sebagai penanda pintu masuk dan akan tampak mencolok dibandingkan dinding sekitarnya yang flat dan dipenuhi banner iklan.



Gambar 4.13. Konsep tampak bangunan, sumber : analisa

Pada atrium, bagian luar dilengkapi dengan detail-detail berupa shading horisontal yang berulang-ulang, sebagai daya tarik bagi pengunjung untuk menuju ke area PKL (informal).

4.4.3. Struktur dan Material Bangunan

Struktur bangunan akan menggunakan struktur yang kuat, aman, tahan lama dan low maintenance. Oleh karena itu, pada struktur utama menggunakan struktur rangka beton yang sering dijumpai pada bangunan shopping mall lainnya. Pada struktur atap digunakan atap dengan kemiringan 5° dengan konstruksi baja portal, dimaksudkan untuk menghindari kebocoran atau rembesan air yang kerap terjadi pada atap beton. Keunggulan atap jenis ini juga memiliki bentang yang cukup lebar yaitu mencapai 24m.

Struktur pada elemen sirkulasi vertikal seperti ramp menggunakan struktur yang terpadu dengan struktur utama, yaitu dengan penyangga balok2 beton.

BAB V

PENGEMBANGAN DESAIN

Desain Skematik

konsep perencanaan site



desain skematik
pemalang sport mall

berbelanja dan berolahraga



Gambaran Aktifitas Berbelanja.

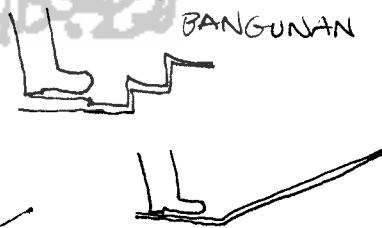
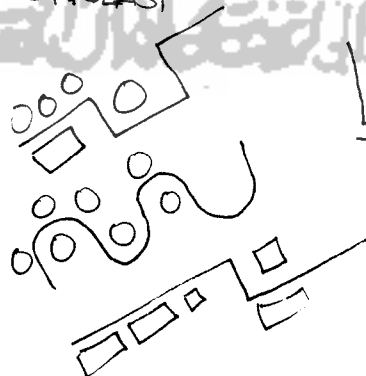
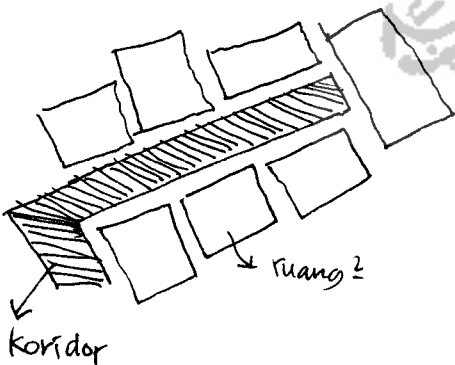
BERJALAN SEBAGAI AKTIFITAS UTAMA

* BERJALAN di MALL → SENSASI OLAHRAGA

RUANG² PEMBENTUK AKTIFITAS

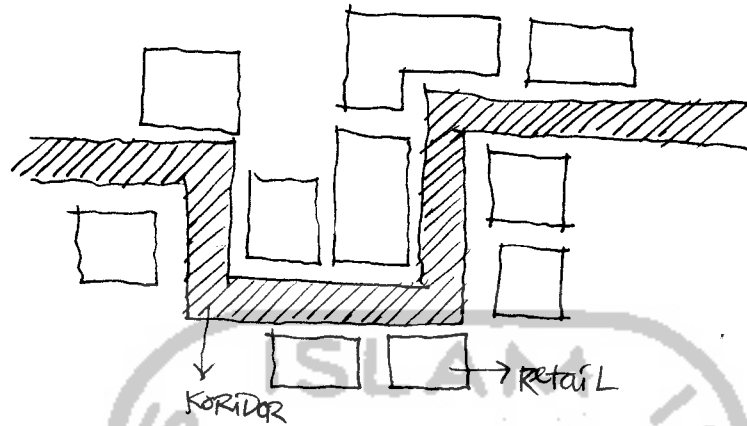
BENTUK POLA SIRKULASI

ELEMEN SIRKULASI BANGUNAN



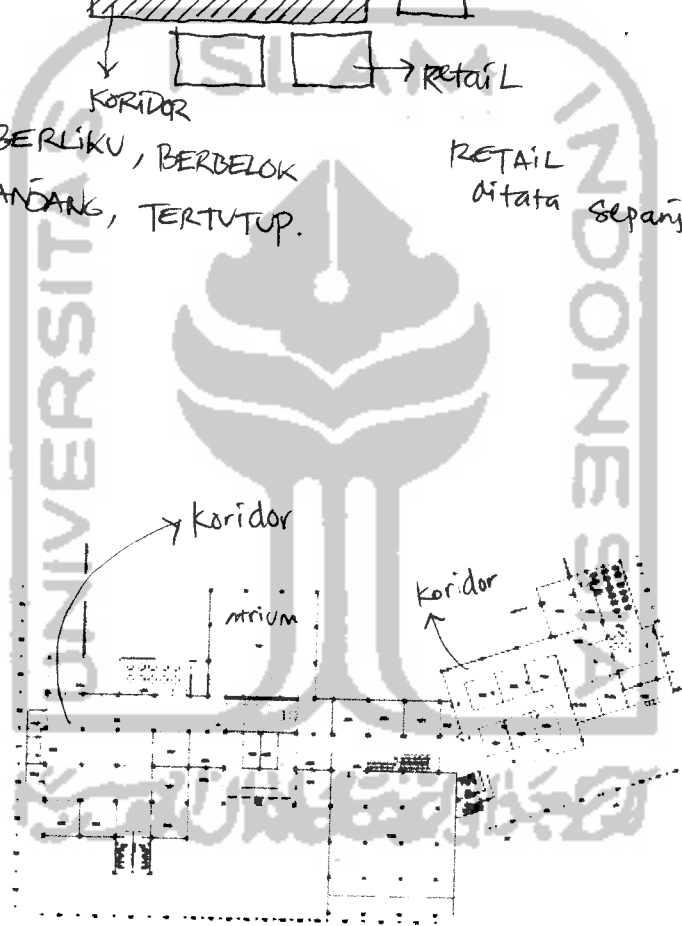
desain skematik pemalang sport mall

bentuk pola sirkulasi



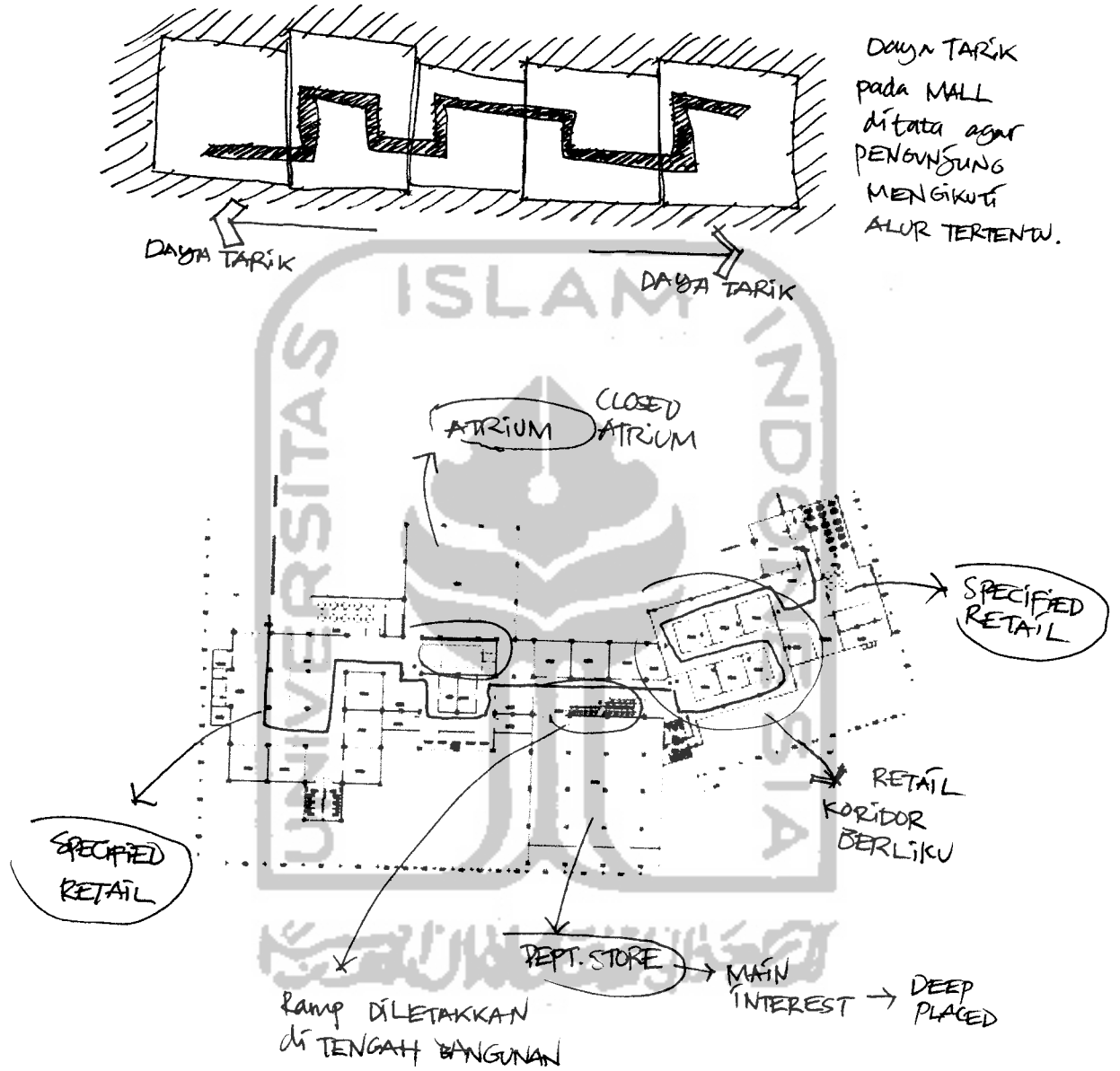
- BERLIKU, BERBELOK
- PANJANG, TERTUTUP.

RETAIL
ditata sepanjang koridor



desain skematik
pemalang sport mall

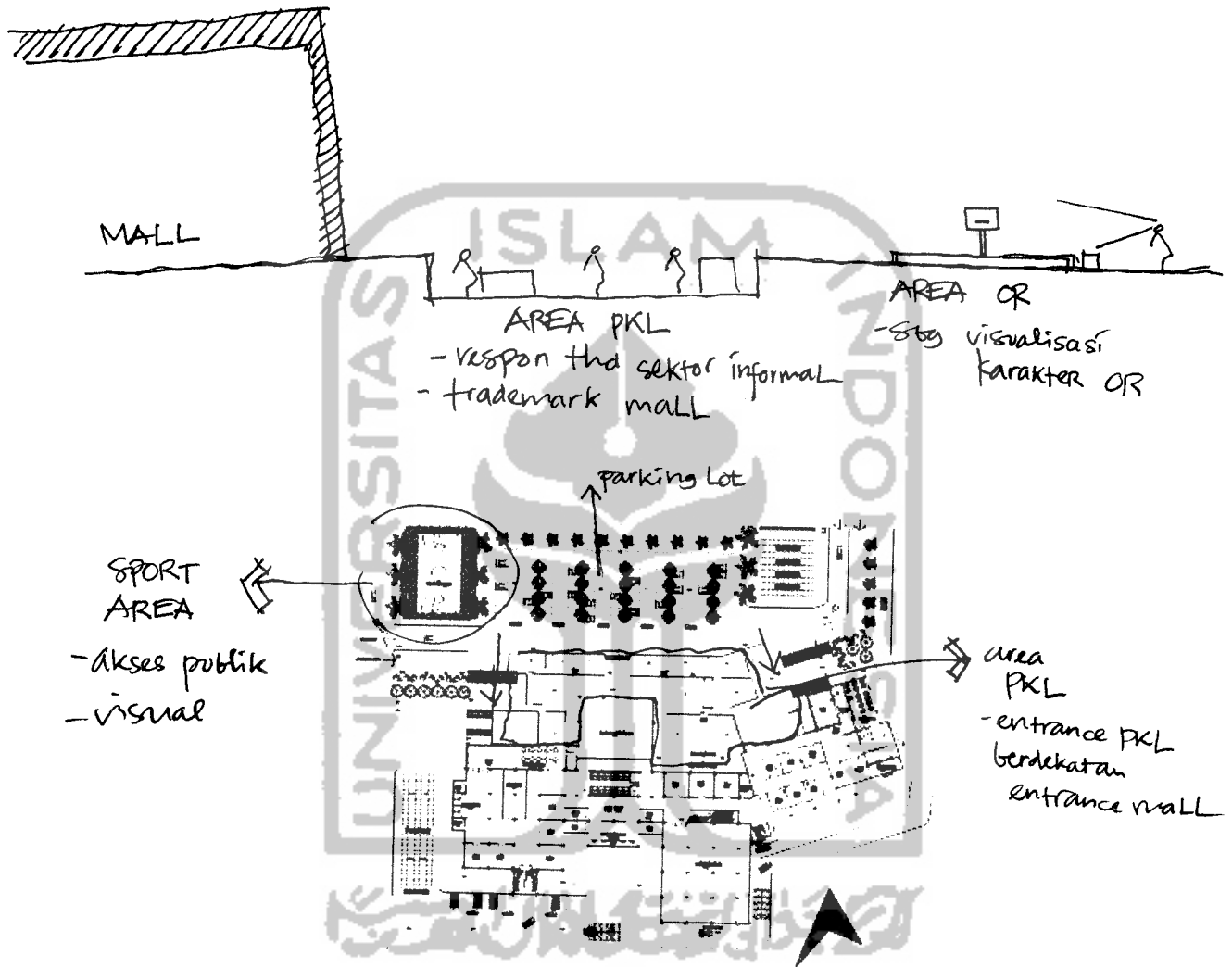
peletakan elemen ruang bangunan



DAYA TARIK pada MALL ditata agar PENUNJANG MENGIKUTI ALUR TERTENTU.

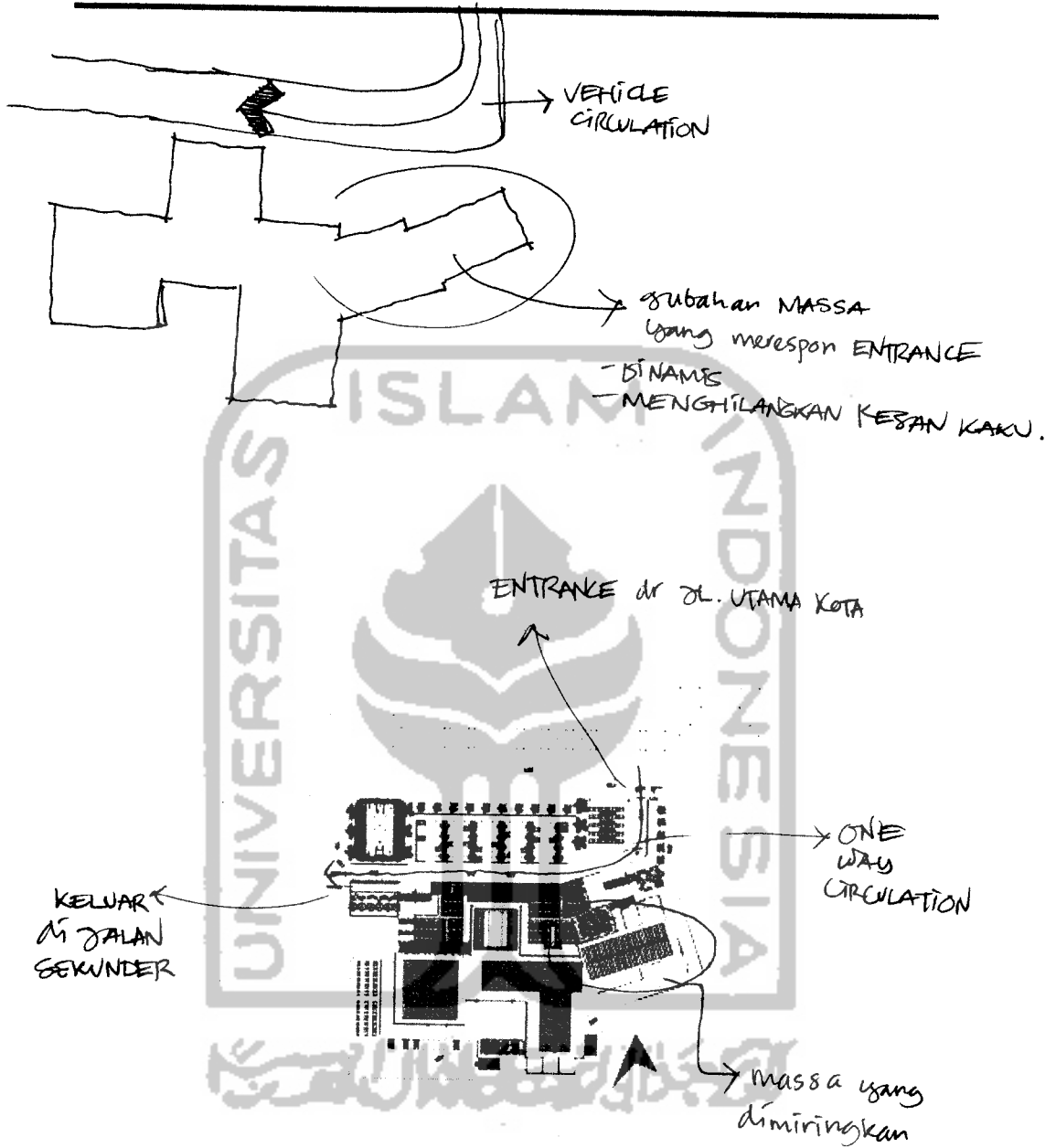
desain skematik pemalang sport mall

area PKL dan sarana olahraga



desain skematik pemalang sport mall

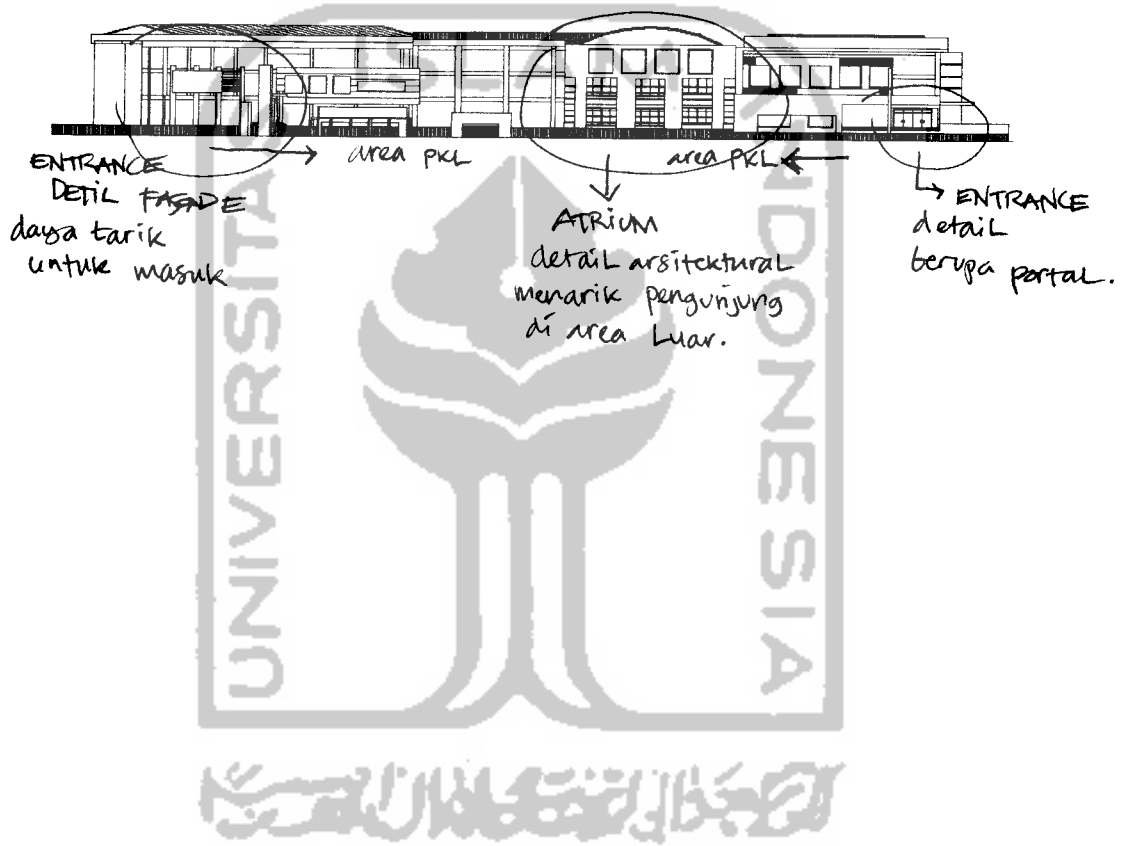
pengolahan ruang luar



desain skematik pemalang sport mall

konsep pendukung

- TAMPAK BANGUNAN
Flat, datar, Ekspos struktur.



desain skematik pemalang sport mall