

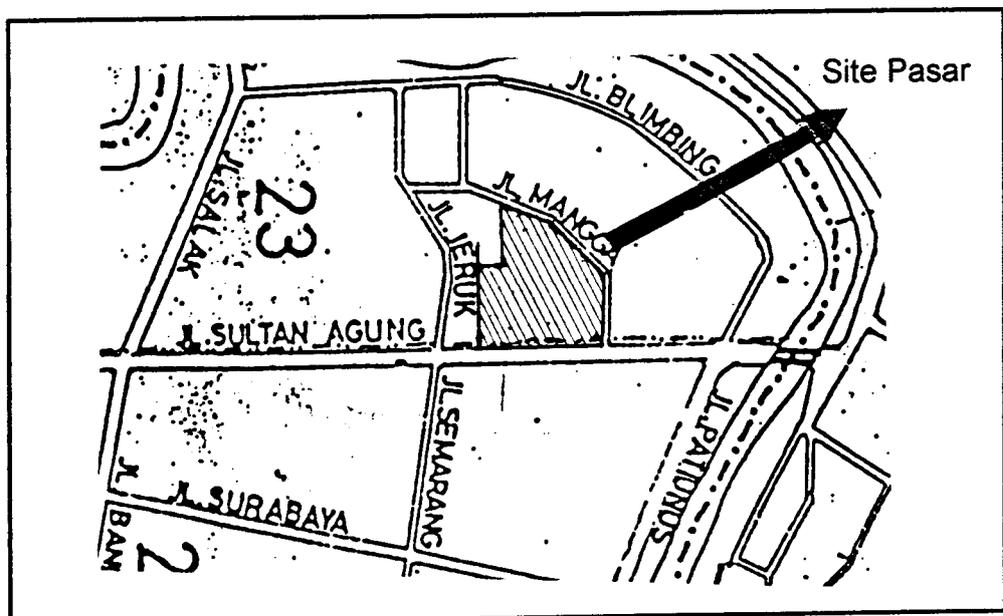
BAB IV
KONSEP DASAR
PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1. Konsep Dasar Perencanaan

4.1.1. Konsep Dasar lokasi dan Site

Lokasi dan Site Pasar Banjarsari masih menempati area semula, yaitu lokasi terletak di jalan Sultan Agung. Penempatan lokasi dan site tersebut dipertimbangkan dengan :

- a. Site terletak pada area rencana pengembangan kota yang diperuntukan untuk kawasan perdagangan dan pemukiman.
- b. Pencapaian jalur transportasi kendaraan umum mudah.
- c. Jaringan utilitas yang mendukung seperti, riol kota, PDAM, PLN, dan telepon
- d. Sirkulasi menuju site lebih mudah karena dapat dijangkau dari beberapa arah.

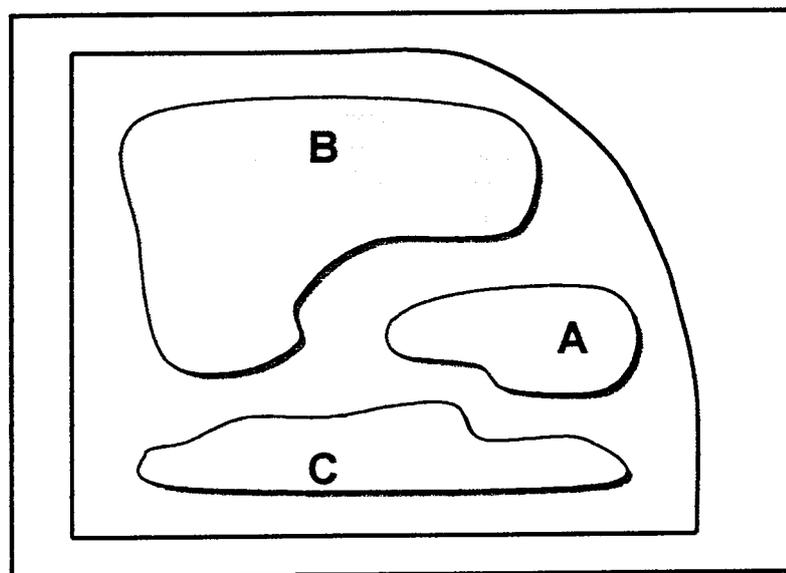


Gambar 4.1. lokasi

4.1.2. Konsep Dasar Penzoningan

A. Penzoningan secara Horisontal

Penzoningan horisontal disusun atas dasar pencapaian kebangunan dan kegiatan perdagangan yang lebih efisien, serta memberikan kejelasan bagi pengunjung untuk ingin masuk ke bangunan, dan mengerti letak dan posisi zona-zona yang ada diareal bangunan itu.



keterangan

a. Pengelola

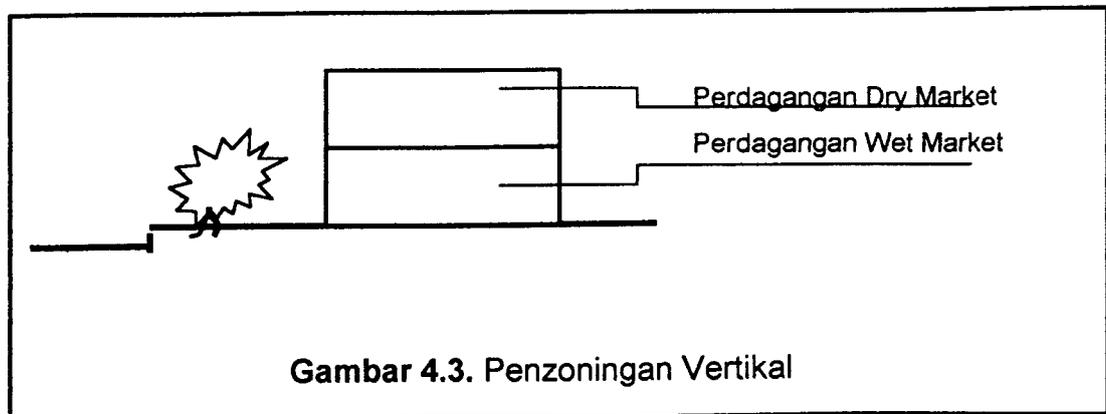
b. perdagangan

c. Parkir

Gambar 4.2. Penzoningan horisontal

B. Penzoningan Vertikal

Penzoningan vertikal disusun atas dasar jenis kelompok aktifitas kegiatan perdagangan yang dibutuhkan sehari-hari oleh masyarakat dan jenis barang yang jarang dibutuhkan oleh masyarakat. Dalam hal ini perdagangan yang sering dibutuhkan oleh masyarakat adalah jenis perdagangan kebutuhan pokok sehari-hari, sedangkan untuk barang yang jarang dibutuhkan adalah barang-barang elektronika, pakaian, sandal dan sepatu, atau penzoningan vertikal disusun atas dasar barang dagangan yang basah dan kering.



4.2. Konsep Perancangan

4.2.1. Konsep kebutuhan Ruang

Pada Pasar Banjarsari terdapat ruang-ruang didalamnya yaitu :

Ruang Pengelola

- R. Kepala Staf
- R. Wakil
- R. Staf
- R. Rapat
- R. Lavatory
- R. Tamu

Ruang Perdagangan

- Toko
- Kios
- Los
- Kaki Lima

Ruang Pelengkap

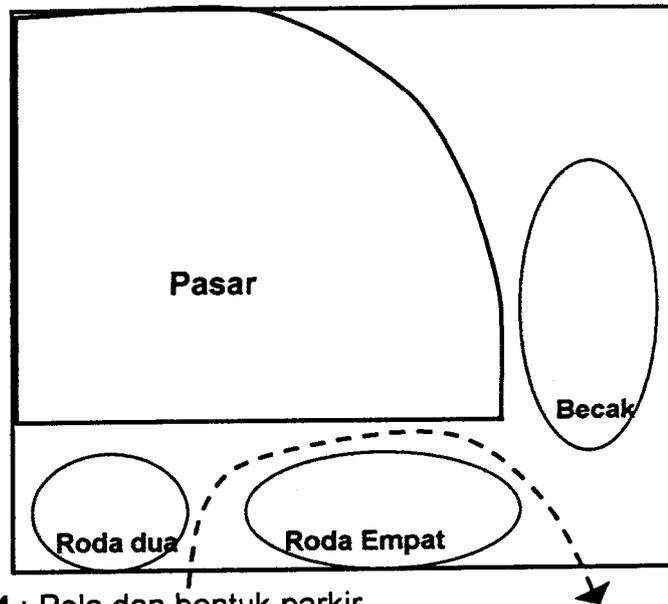
- Bank Cabang

Ruang Fasilitas Pengunjung

- Lavatory

Ruang Parkir

Ruang parkir pada pasar Banjarsari terletak pada depan bangunan pasar dan masih menggunakan pada areal pasar itu sendiri, adapun pola dan bentuk dari parkir terdapat pada gambar dibawah ini.



Gambar 4.4 : Pola dan bentuk parkir

4.2.2. Konsep Dasar Besaran Ruang

No.	Rung/Kelompok Kegiatan	Luas m2)	Jumlah
1	PENGELOLA		140,4
	1. R. Kepala staf	30	
	2. R. Wakil	15	
	3. R. Staf	45	
	4. R. Rapat	25	
	5. R. Lavatory	5,4	
	6. R. Tamu	20	
2	PEDAGANG PASAR		12.119,6
	1. Toko	2.368	
	2. Kios		
	Kios T. 3,6	720	
	Kios T. 7,2	540	
	Kios T. 10,8	270	
	3. Los	5.177	
	4. Kaki Lima	1235	
3	PELENGKAP		120
	1. Bank Cabang	60	
4	Fas. PENGUNJUNG		102,6
	Lavatory	102,6	
5	PARKIR		3.474,76
	1. Mobil	1.796,16	
	2. Sepeda Motor	448,80	
	3. Sepeda	49,36	
	4. Becak	680,40	
	Jumlah		15. 816,96

4.2.3. Hubungan Sinergi Fasilitas

Adanya kecenderungan konsumen untuk memilih barang atau melihat-lihat barang sebelum membeli. Kecenderungan tersebut diantisipasi dengan meletakkan area-area

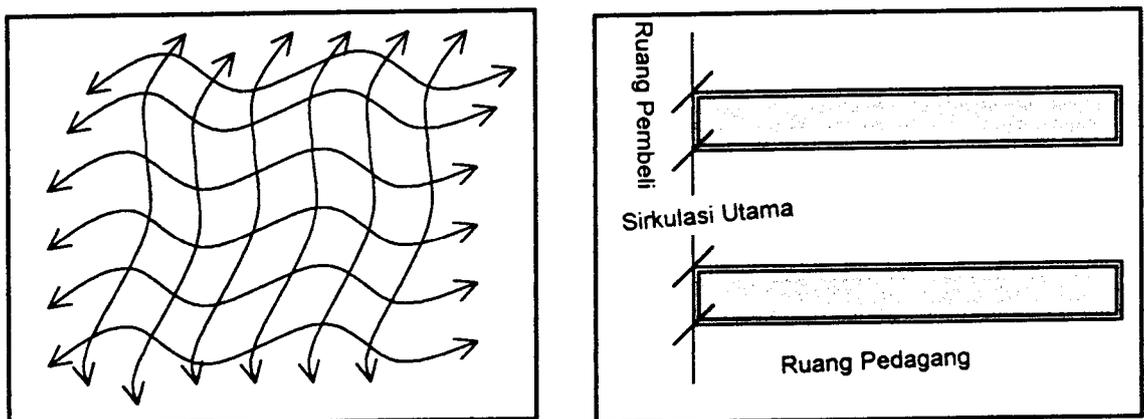
atau blok-blok jenis perdagangan Wet Market dan blok-blok jenis perdagangan Dry Market secara terpisah, dan pemisahan tersebut diterapkan secara vertikal. Yaitu pemisahan antara Wet Market pada lantai satu dan Dry Market pada lantai dua yang dihubungkan melalui tangga.

4.2.4. Konsep Dasar Sirkulasi dan Organisasi Ruang

4.2.4.1. Konsep Dasar Sirkulasi

4.2.4.2. Sirkulasi Ruang dalam

Sirkulasi yang diterapkan di dalam pasar, akan ditata menurut pola grid empat persegi panjang, sehingga para pedagang bisa menyajikan atau memamerkan barang dagangannya, dengan penambahan ruangan untuk para pembeli atau pengunjung yang ingin melihat atau menawar barang sehingga para pembeli dengan leluasa untuk menawar atau membeli barang.



Gambar 4.5. Sirkulasi Ruang dalam

4.2.5. Konsep Transportasi Dalam Bangunan

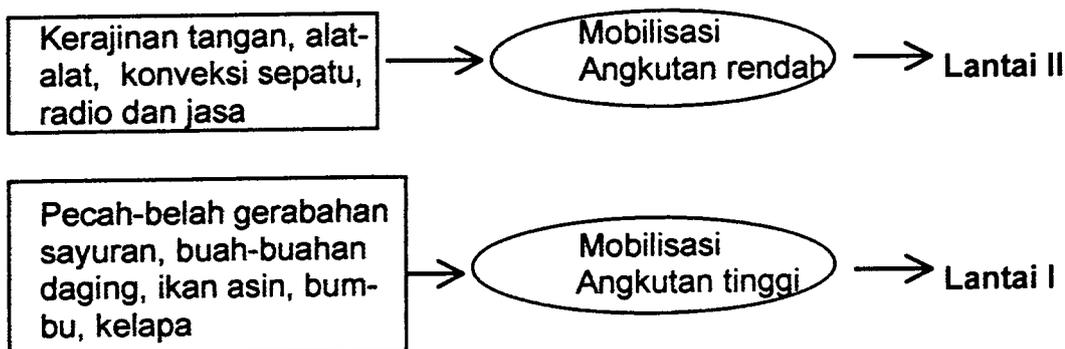
Hubungan ruang pada pasar Banjarsari dihubungkan melalui selasar-selasar perdagangan, sedangkan untuk hubungan antara *wet market* dengan

Dry Market dihubungkan melalui sirkulasi secara vertikal. Konsep dasar pemisahan antara *area wet market* dengan *area Dry Market* yaitu untuk memberikan kemudahan dan kenyamanan bagi pengunjung dalam memilih/mendatangi kios-kios di dalam pasar Banjarsari. Kemudahan dan kenyamanan bagi pengunjung didapatkan dari adanya perbedaan antara sirkulasi menuju lokasi basah dan kering.

4.2.6. Konsep Dasar Tata Ruang

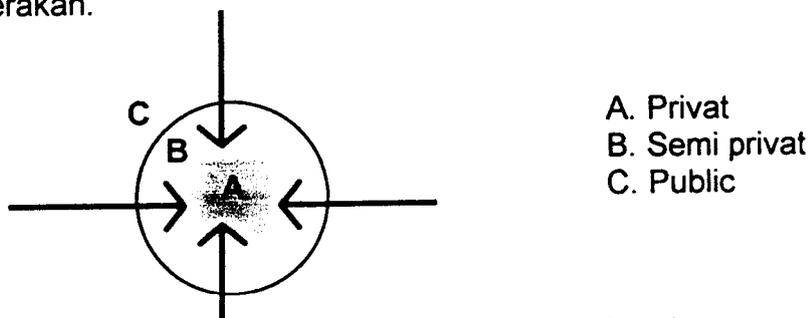
4.2.6.1. Konsep Dasar Tata Ruang Dalam

Penataan ruang didasari oleh adanya tuntutan yang menghendaki cara mengidentifikasi barang yang dijual untuk itu dikelompokkan barang dagangan berdasarkan kecenderungan dominasi yang ada. Pengelompokkan ruang jual berdasarkan tingkat mobilisasi.



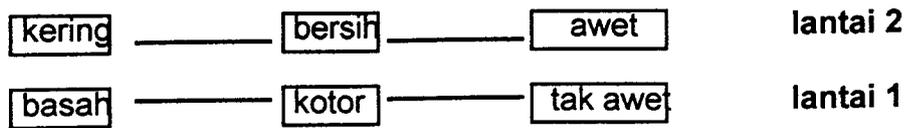
Pengelompokkan ruangan didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut :

- Dikelompokkan berdasarkan hirarki ruang, dan keberdekatan antar fungsi ruang pergerakan.

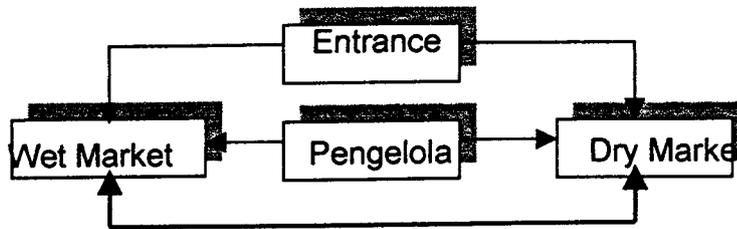


Gambar 4.6 : Pengelompokkan ruang jual berdasarkan hirarki ruang

- Pengelompokan ruang-ruang jual secara makro, berdasarkan jenis dan karakter barang dagangannya.



Gambar 4.7 : Pengelompokan ruang jual berdasarkan sifat barang



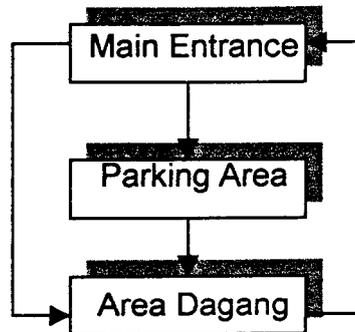
Gambar 4.8. Konsep Dasar Tata Ruang Dalam

4.2.6.2. Konsep Dasar Tata Ruang Luar

Pada penataan tata ruang luar, variabel yang sangat diperhitungkan adalah variabel kendaraan dan variabel pengunjung itu sendiri. Dalam hubungannya dengan variabel tersebut, maka parkir untuk kendaraan pengunjung mengingat volumenya yang besar maka ditempatkan di depan bangunan pasar, sedangkan untuk kendaraan umum disediakan halte sebagai emplasemen naik/turun. Untuk variabel pengunjung disediakan pedestrian yang dapat mengalirkan/mengarahkan pengunjung menuju bangunan (baca : kios)

4.2.7. Sirkulasi Ruang Luar

Sirkulasi ruang luar merupakan sirkulasi pejalan kaki untuk menuju ke pasar atau main entrance pasar atau untuk pejalan kaki yang melewati area pasar tersebut, maka pada pada areal parkir diperlukan pedestrian.

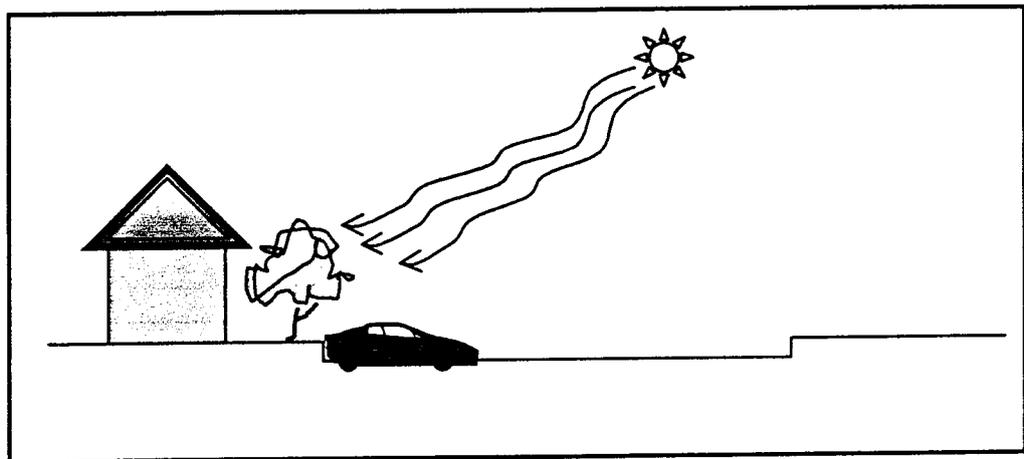


Gambar 4.9. Konsep Dasar Tata Ruang Luar

4.2.8. Konsep Dasar Environment

4.2.8.1. Tata Hijau

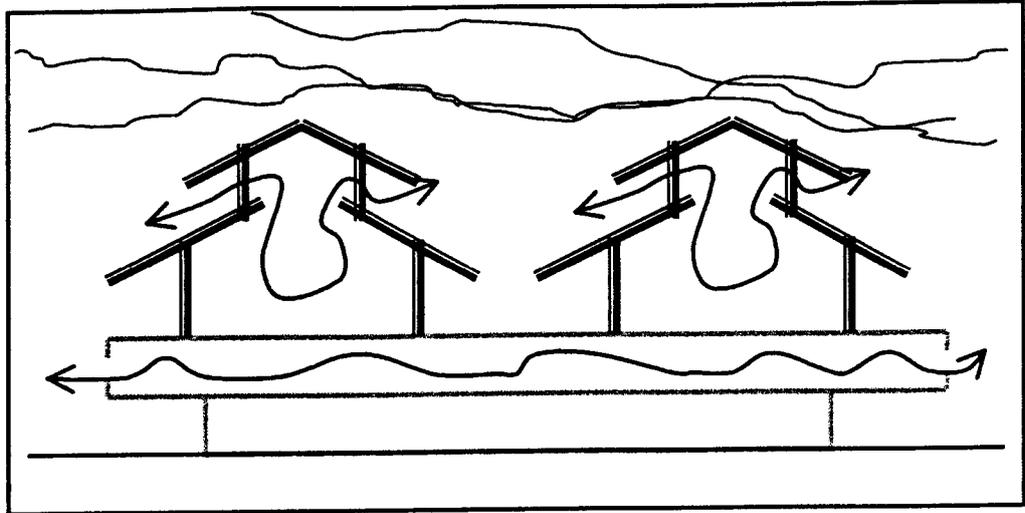
Pemberian tata hijau atau vegetasi untuk mengatasi dari debu yang diakibatkan oleh luar bangunan dan untuk penetralisir radiasi dari pengaruh sinar matahari.



Gambar 4.10. Tata Hijau

4.2.8.2. Penghawaan

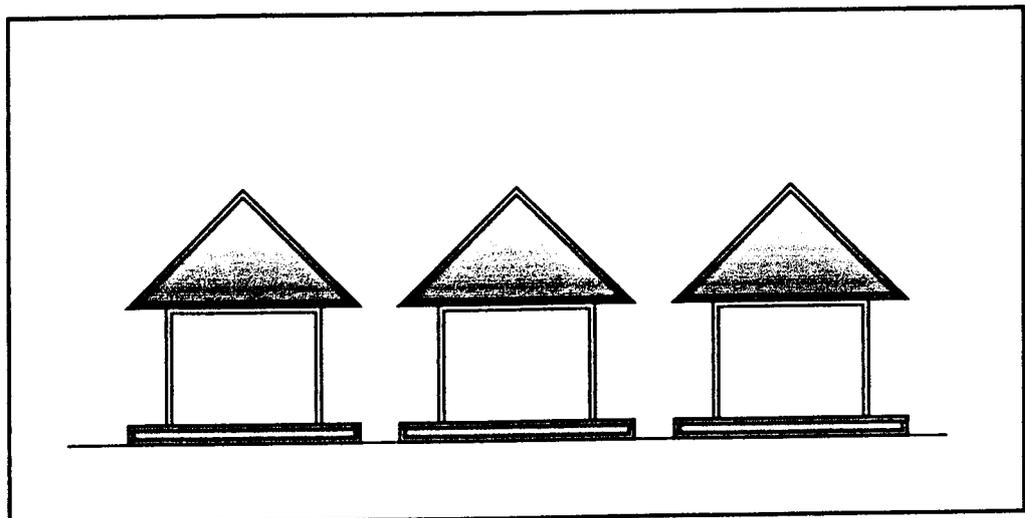
Penghawaan pada pasar Banjarsari menggunakan penghawaan alami dengan sistem bukaan pada atap, atau dibuat jalusi-jalusi pada atap.



Gambar 4.11. Sirkulasi Udara

4.2.8.3. Pencahayaan

Pencahayaan pada pasar Banjarsari menggunakan pencahayaan alami yaitu pencahayaan dari sinar matahari secara tidak langsung berupa pertemuan antara atap satu dengan yang lainnya menggunakan bahan voly carbonat yang transparan dan berbentuk setengah lingkaran, sedangkan kalau malam menggunakan pencahayaan buatan. Meskipun pada malam hari kegiatan pasar sendiri tidak ada, namun penerangan buatan tetap diperlukan pada ruang-ruang khusus.



Gambar 4.12. Sistem pencahayaan alami

4.2.9. Konsep Dasar Utilitas

4.2.9.1. Pemadam Kebakaran

Untuk mencegah dan menaggulangi bahaya kebakaran disediakan alat pemadam kebakaran (tangki gas) pada tempat-tempat tertentu serta penyediaan Fire Hidrant yang ditempatkan pada setiap sudut pasar dan lokasi-lokasi strategis untuk penempatannya.

Sedangkan perelengkapan penyelamatan yang perlu dipersiapkan adalah tangga darurat dengan jarak pencapaian maksimum 30 meter, pada lantai dasar langsung berhubungan dengan ruang terbuka.

4.2.9.2. Sistem Drainase, Sanitasi, Pembuangan Sampah.

- Pembuangan air kotor yang berasal dari kamar mandi, urinior, dan wastafel disalurkan melalui pipa-pipa didalam shaft dan jaringan pipa untuk kemudian ditampung dalam septictank, kemudian sisa cairan diserapkan pada peresapan.
- Pembuangan air hujan disalurkan melalui talang dan pipa kesaluran pembuangan kota.
- Pembuangan sampah pada lantai dua dilakukan dengan cara ditampung sementara pada bak-bak sampah, kemudian dibuang melalui shaft sampah kelantai dasar dan kemudian diangkut dengan truk sampah.

4.2.10. Konsep Penampilan Bangunan

Pasar Banjarsari merupakan bangunan perdagangan yang merupakan tempat perbelanjaan sehingga dalam penampilan fisik bangunan harus dapat memberikan ciri-ciri dibawah ini :

a. Kejelasan (*clarity*)

Citra yang memberikan kejelasan bagi pintu masuk utama (*Main Entrance*) dengan cepat dan dapat merasakan aktifitas kehidupan dari luar.

Citra yang memberikan kejelasan bagi pintu masuk utama (*Main Entrance*) dengan cepat dan dapat merasakan aktifitas kehidupan dari luar.

b. Kemencolokan (*boldness*)

Yaitu perlunya mempertimbangkan penyelesaian dengan sesuatu yang membuat orang segera mengenali dan senantiasa mengingat dalam kenangan.

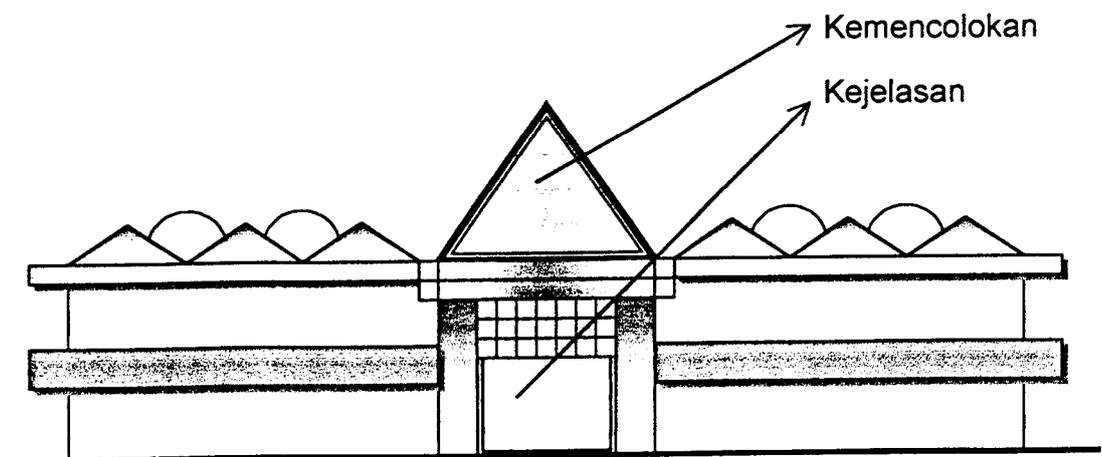
c. Keakraban (*intimacy*)

Yaitu perlunya mempertimbangkan penyesuaian fisik yang memungkinkan terciptanya suasana tersendiri yang menjadikan pengguna/pengunjung merasa betah/kerasan.

d. Efisiensi (*eficiency*)

Perancangan tata ruang menuntut adanya penggunaan yang optimal dari setiap ruang dan setiap biaya yang dikeluarkan.

Dalam penampilan bangunan komersial disini tidak sama dengan penampilan bangunan komersial lainnya, karena pasar merupakan wadah pelayanan masyarakat yang heterogen jadi penampilan bangunannya yang bisa menarik dari segala lapisan masyarakat dan bukan sebaliknya.



Gambar 4.13 : Konsep Dasar Penampilan Bangunan