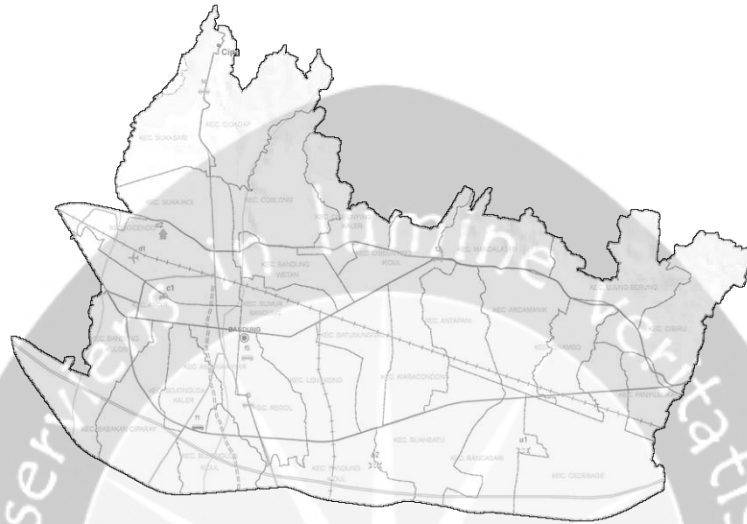


BAB III

TINJAUAN WILAYAH

3.1 Tinjauan Umum Kota Bandung

3.1.1. Tinjauan Geografis-Geologis-Klimatologis



Gambar 3.1 Peta Kota Bandung

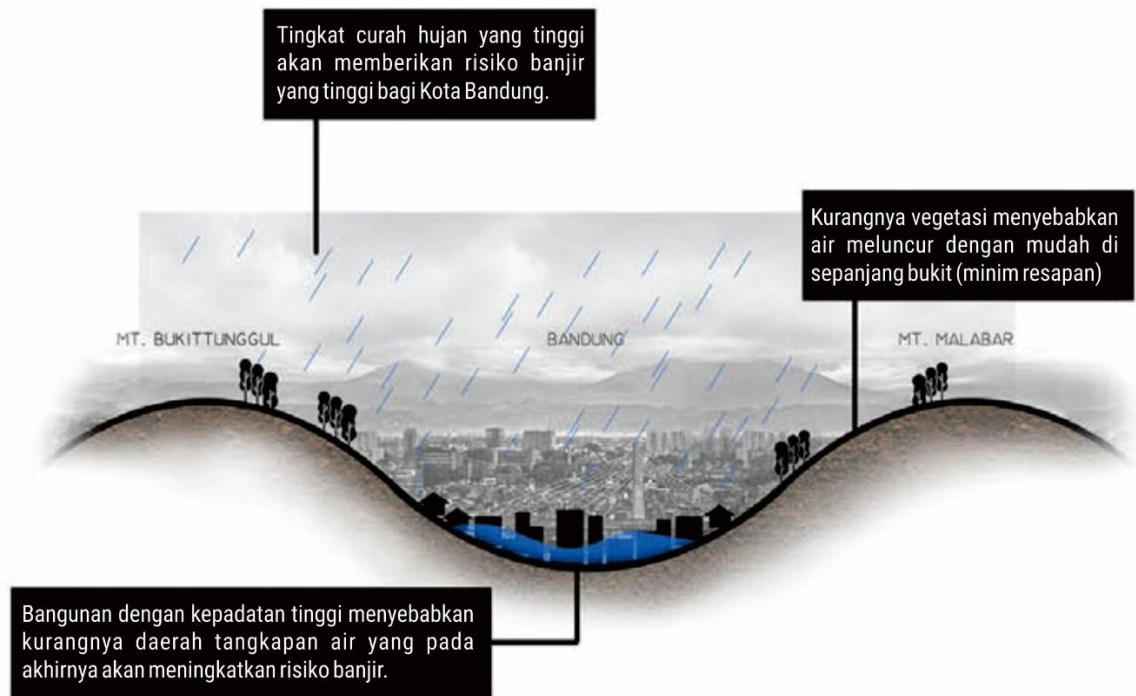
Sumber : RTRW Kota Bandung

Kota Bandung terletak di wilayah Jawa Barat dan merupakan Ibukota Propinsi Jawa Barat. Secara astronomis, Kota Bandung terletak di antara 107° 36' 1 Bujur Timur dan 6° 55' Lintang Selatan. Kota Bandung terletak pada ketinggian 700 Meter di atas permukaan laut (dpl). Titik tertinggi di Kelurahan Ledeng Kecamatan Cidadap dengan ketinggian 892 meter dpl dan terendah di kelurahan Rancanumpang Kecamatan Gedebage dengan ketinggian 666 meter dpl. Berdasarkan posisi geografisnya, Kota Bandung memiliki batas-batas :

Timur	: Kabupaten Bandung
Utara	: Kabupaten Bandung dan Kabupaten Bandung Barat
Barat	: Kabupaten Bandung Barat dan Kota Cimahi
Selatan	: Kabupaten Bandung

Secara morfologi regional, Kota Bandung terletak di bagian tengah “Cekungan Bandung”, yang mempunyai dimensi luas 233.000 Ha. Secara administratif, cekungan ini terletak di lima daerah administrasi Kabupaten/Kota, yaitu Kota Bandung,

Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat, Kota Cimahi, dan 5 Kecamatan yang termasuk Kabupaten Sumedang.



Gambar 3.2 Ilustrasi Cekungan Bandung

Sumber : Analisis Pribadi

Luas wilayah kota Bandung adalah 167,31 km² yang terbagi menjadi 30 kecamatan yang mencakup 151 kelurahan. Kecamatan terluas adalah Kecamatan Gedebage dengan luas 9,58 km². Sedangkan kecamatan dengan luas terkecil adalah kecamatan Astanaanyar yaitu dengan luas wilayah 2,89 km². Pada tahun 2017, hujan relatif terjadi sepanjang tahun dengan intensitas yang berbeda-beda setiap bulannya. Curah hujan tertinggi terjadi di bulan April, yaitu sebesar 559,6 mm. Sementara curah hujan terendah terdapat di bulan Desember di mana curah hujan hanya mencapai 59,9 mm. Selama tahun 2017, suhu rata-rata Kota Bandung adalah 23,8 °C. Suhu tertinggi Kota Bandung tahun 2017 mencapai 30,5°C di bulan September dan suhu minimum 18,8 °C di bulan Agustus tahun 2017.

Penduduk Kota Bandung berdasarkan proyeksi penduduk tahun 2017 sebanyak 2.497.938 jiwa yang terdiri atas 1.260.204 jiwa penduduk laki-laki dan 1.237.734 jiwa

penduduk perempuan. Dibandingkan dengan proyeksi jumlah penduduk tahun 2016, penduduk Bandung mengalami pertumbuhan sebesar 0,29 persen. Sementara itu besarnya angka rasio jenis kelamin tahun 2017 penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan sebesar 101,82.

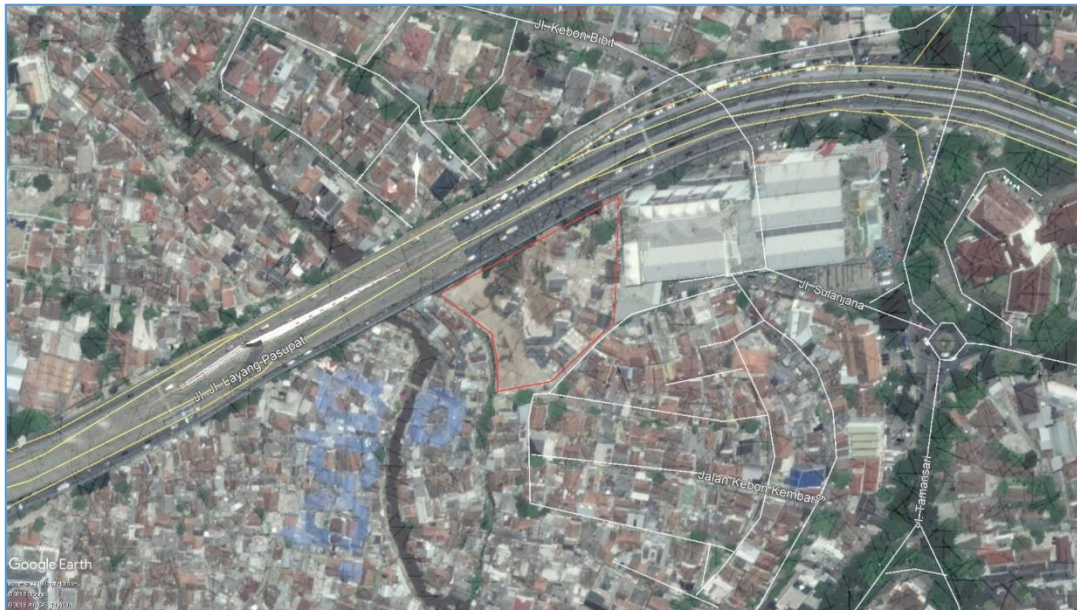
Tabel 2.1. Proyeksi Laju Pertumbuhan Penduduk 2012-2017

Tahun Year	Jumlah Penduduk Population	Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun Annual Population Growth Rate (%)
(1)	(2)	(5)
2012	2 444 617	0,64
2013	2 458 503	0,57
2014	2 470 802	0,50
2015	2 481 469	0,43
2016	2 490 622	0,37
2017	2 497 938	0,29

Sumber : BPS Kota Bandung

3.2 Tinjauan Lokasi

3.2.1 Kelurahan Taman Sari



Gambar 3.3 Lokasi Tapak Kelurahan Tamansari

Sumber : Google Earth 2018

Taman Sari merupakan lokasi di mana proyek ini akan dibangun. Pemukiman di kawasan tersebut memiliki kepadatan yang tinggi dengan coverage area antara 60-70%, KDB mencapai 80-90%. Pada survey tahun 2014 jumlah penduduk mencapai 24.897 jiwa, terdiri dari laki- laki 12.466 jiwa dan perempuan 12.431 jiwa. Secara Administratif, kelurahan Taman Sari berada di Kecamatan Bandung Wetan, dan dibatasi oleh :

Utara : Kelurahan Cipaganti dan Kelurahan Lebak Gede

Selatan : Kelurahan Babakan Ciamis

Timur : Kelurahan Citarum

Barat : Kelurahan Pasteur

Batas antar kelurahan tsb. berupa jalan-jalan kolektor, yakni : Jl. Ir. H. Djuanda ; Jl. LLRE. Martadinata ; Jl. Padjajaran ; Jl. Wastukencana ; Jl. Cipaganti dan Jl. Pasteur. Dalam kelurahan Taman Sari terdapat 20 RW dan 123 RT. Kawasan kumuh berdasarkan kondisi prasarana yang kurang memadai berada disebagian RW.01 (Gg. Ratkam), 04, 05, 07, 09, 17, beberapa bagian RW 11, 15, dan 16. Kawasan mewah berada di RW 02, 03 dan 08.



Batasan Timur Tapak



Batasan Utara Tapak



Batasan Barat Tapak

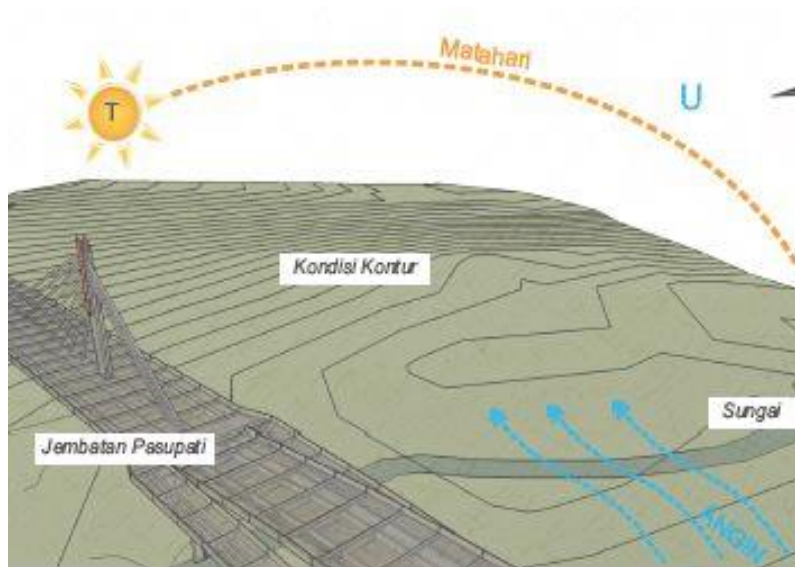


Batasan Selatan Tapak

Gambar 3.4 Batasan di Sekitar Taman Sari

Sumber : Data Pribadi

3.2.2 Topografi Tapak



Gambar 3.5 Ilustrasi Topografi Tapak di Taman Sari

Sumber : Analisis Pribadi

Kawasan lokasi tapak berada di kontur yang cukup landai, selain itu lokasi ini memiliki kondisi tanah yang berpasir dan kering. Temperatur di kawasan ini berkisar antara 18-28 derajat celcius, hal ini menyebabkan meningkatnya tingkat kelembaban di sekitar area tersebut.

Kondisi topografi eksisting dapat dikatakan relatif landai, dengan kemiringan kontur rata – rata berkisar antara 2% - 10%. Puncak kemiringan dari Jalan Taman Sari menuju ke arah lokasi tapak. Kondisi kawasan dan sekitarnya dicirikan dengan adanya Sungai Cikapundung sebagai saluran primer dan sungai – sungai kecil di daerah sekitar kawasan yang mengalir ke Sungai Cikapundung sebagai aliran sekunder. Ditemukan manfaat dari aliran Sungai Cikapundung dan sungai – sungai kecil yang bermuara di sungai Cikapundung tidak lebih sebagai saluran pembuangan air limbah rumah tangga dan sampah.

3.2.3 Pencapaian dan Sistem Sirkulasi

Kawasan lokasi tapak berada di kontur yang cukup landai, selain itu lokasi ini memiliki kondisi tanah yang berpasir dan kering. Temperatur di kawasan ini berkisar antara 18-28 derajat celcius, hal ini menyebabkan meningkatnya tingkat kelembaban di sekitar area tersebut. Akses memasuki lokasi tapak dapat dicapai melalui Jl. Taman Sari, Jl. Sulanjana serta area bawah jembatan Pasupati. Sedangkan untuk akses antar perkampungan dapat dicapai melalui jalan lingkungan berupa gang – gang kecil yang hanya dapat di akses oleh pejalan kaki dan kendaraan roda dua. Untuk akses lain ke lokasi sendiri dapat dicapai melalui jembatan Sungai Cikapundung yang membelah kecamatan Taman Sari.



Gambar 3.6 Akses menuju Tapak

Sumber : Analisis Pribadi

3.2.4 Vegetasi Eksisting

Terdapat beberapa tanaman perdu di sekitar area pemukiman, namun frekuensinya terbilang masih minim jika dibandingkan dengan luas kawasan. Hal tersebut menyebabkan temperatur udara mikro di dalam kawasan menjadi relatif panas. Namun pada gang – gang kecil di dalam kawasan cenderung lebih teduh karena ditutupi oleh bayangan rumah. Jarak antara rumah yang satu dengan yang lainnya tidak berjauhan dan cenderung berdempet, sehingga para pejalan kaki cukup nyaman berjalan di gang walaupun tanpa adanya pohon peneduh.



Gambar 3.7 Koridor Gang di Taman Sari

Sumber : Analisis Pribadi

3.2.5 Orientasi Matahari

Untuk kenyamanan termal, desain hunian vertikal memiliki orientasi barat daya – timur laut dengan massa bangunan diagonal bersudut. Hal tersebut dimaksudkan untuk memaksimalkan pencahayaan dan penghawaan alami. Sedangkan untuk bagian bangunan yang terkena paparan cahaya matahari secara langsung akan di minimalisir dengan penggunaan warna yang lebih soft pada bagian dindingnya.



Gambar 3.8 Analisis Lintasan Matahari

Sumber : Analisis Pribadi

3.2.6 Kebisingan

Area dengan kebisingan paling tinggi terletak di kawasan jembatan Pasupati, sedangkan untuk kawasan Jalan Taman Sari dapat dikatakan minim dengan kebisingan karena lokasinya yang cukup jauh dengan area tapak perancangan.



Gambar 3.9 Analisis Kebisingan

Sumber : Analisis Pribadi

3.2.7 Potensi View

Potensi view terbaik terletak pada arah jembatan Pasupati, mengingat jembatan ini merupakan salah satu ikonik di kota Bandung. Selain itu potensi view lainnya terdapat pada bagian timur dimana berhadapan langsung dengan jalan primer di kawasan tersebut, yaitu jalan Taman Sari.



Gambar 3.10 Jembatan Layang Pasupati sebagai Landmark

Sumber : skyscrapercity.com



Gambar 3.11 Potensi Ruang Publik di Sekitar Taman Sari

Sumber : Data Pribadi

Terdapat banyak fungsi pendukung di sekitar area kawasan tapak, di antaranya Baltos sebagai area komersil, Kampus Unisba dan ITB sebagai area pendidikan, Area kebun binatang sebagai pusat pariwisata, serta kawasan Dago sebagai area bisnis dan Pendidikan. Selain itu terdapat beberapa area penunjang lainnya sebagai area rekreasi, yaitu taman film dan taman jomblo yang berada di bawah jembatan Pasupati.

3.2.8 Kondisi Lingkungan

A. Lahan

Tanah yang ada disekitar kawasan yang dipilih cukup stabil dan cukup landai. Selain itu juga tanahnya cukup padat namun keras dan berpasir. Di sebagian area lahan juga sudah dipenuhi oleh perkerasan yang digunakan sebagai alur sirkulasi oleh para masyarakat sekitar.



Gambar 3.12 Area Akses Masuk ke Taman Sari

Sumber : Data Pribadi

B. Status Kepemilikan Lahan

Sebagian besar dimiliki oleh beberapa orang tuan tanah, sementara itu sisanya adalah tanah milik pemerintah dan tanah milik perorangan (per kapling kecil). Pada kapling – kapling milik para tuan tanah, warga sekitarnya menyewa tanah tersebut dan mendirikan bangunan sendiri. Pada tanah yang dimiliki pemerintah ditempati oleh para penduduk secara legal dan terkadang ada yang secara ilegal (*squater*).

C. Analisa Ruang

Berdasarkan hasil analisa kegiatan pada masyarakat berpenghasilan rendah, dapat disimpulkan bahwa kegiatan sebagian besar berada di luar rumah. Sedangkan kegiatan di dalam rumah sendiri lebih terkonsentrasi pada inti rumah dan dapur. Tidak ada penempatan ruang yang khusus sesuai dengan fungsinya tertentu. Ruang menjadi fleksibel, karena tidak hanya mewadahi 1 atau 2 fungsi saja, bahkan dapat terjadi beberapa fungsi terjadi secara bersamaan di dalam 1 ruang.



Gambar 3.13 Ruang Sosial di Taman Sari

Sumber : Data Pribadi

D. Interaksi Sosial

Interaksi sosial antar warga biasanya terletak di daerah sirkulasi, depan rumah (teras), ruang terbuka, dan mesjid. Anak – anak bermain di gang bersama (karena keterbatasan lahan kosong) dengan gerobak, sepeda, sepeda motor, dan pejalan kaki.. Di depan rumah kebanyakan warga biasanya terdapat dinding setinggi +/- 50cm dan setebal +/- 30cm yang berfungsi selain untuk pembatas wilayah rumah, juga sebagai tempat duduk – duduk untuk berinteraksi dengan tetangganya.



Gambar 3.14 Interaksi Sosial di Taman Sari

Sumber : Data Pribadi

E. Perekonomian

Kebanyakan warga yang tinggal di kawasan tapak hanya memiliki kendaraan roda dua sebagai alat transportasi, dan hanya sebagian kecil warga masyarakat yang

memiliki kendaraan roda empat. Hal ini sangat relevan sesuai dengan pendapatan kebanyakan warga masyarakat yang merupakan golongan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

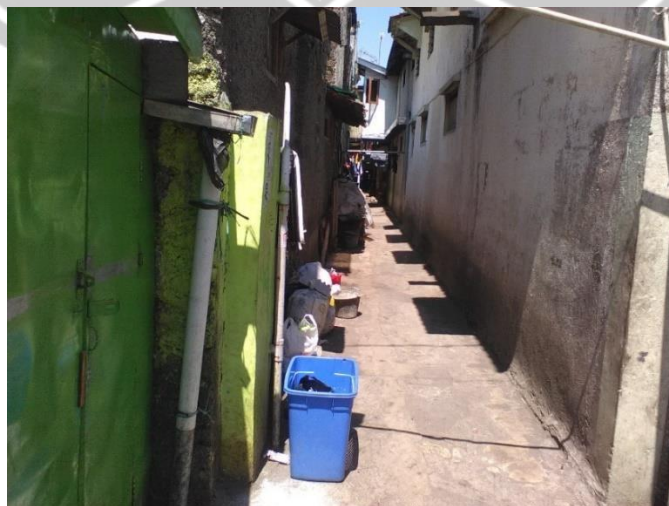


Gambar 3.15 Ruang Usaha di Taman Sari

Sumber : Data Pribadi

F. Sampah

Berdasarkan hasil pengamatan, sampah rumah tangga dikumpulkan dari tiap rumah kemudian diangkut ke tempat pembuangan sampah sementara di daerah lokasi tapak. Setelah itu sampah di angkut oleh petugas dengan frekuensi sebanyak 2 hari sekali.

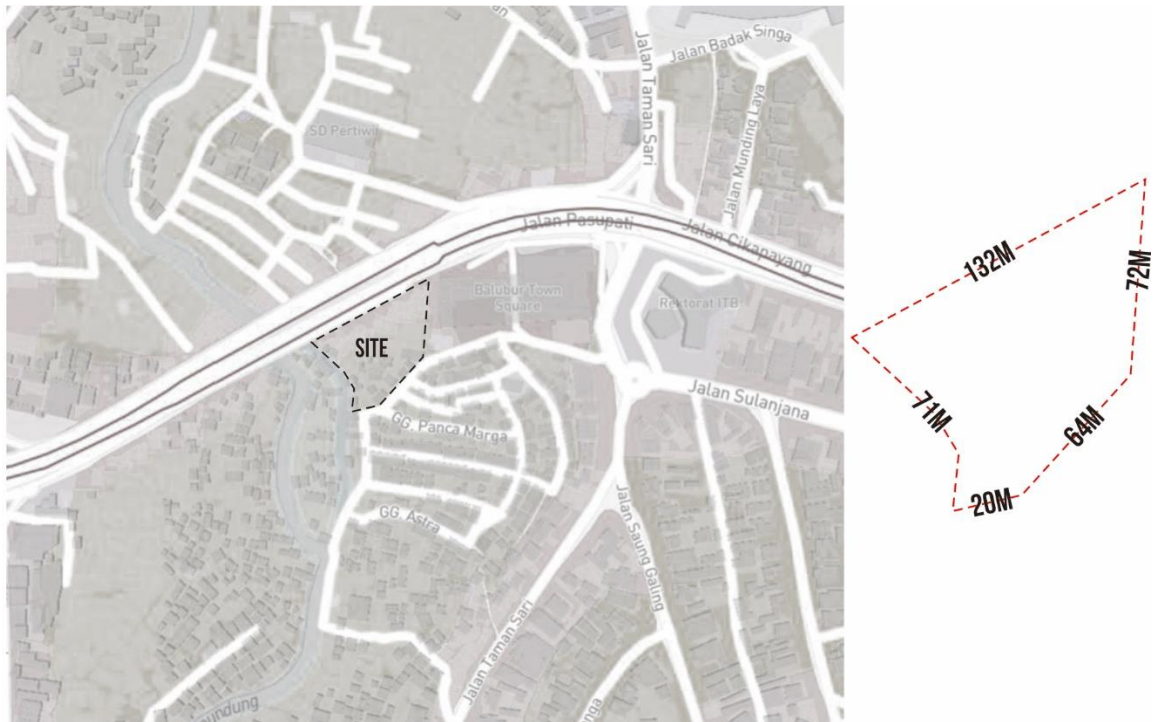


Gambar 3.16 Fasilitas Persampahan di Taman Sari

Sumber : Data Pribadi

3.3 Kondisi Tapak

Lingkup tapak pada perancangan ini dibatasi pada area RW 11 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung. Karena kondisi eksisting mengalami sengketa berkepanjangan, dan menyisakan beberapa puing bangunan eksisting serta beberapa warga yang masih bertahan maka tapak dianggap kosong dalam perencanaan dan perancangan Kampung Vertikal.



Gambar 3.17 Luas Tapak

Sumber : Analisi Pribadi

Luas Lahan : 6380 m²

Persyaratan Teknis :

KDB	: 60 %
KLB	: 6
GSB	: 5 Meter
GSS	: 15 Meter
Ketinggian Maksimal	: 5-6 Lantai

Potensi Tapak :

- Lokasi berada di pusat kota, terletak pada jalur utama.

- Aksesibilitas yang tergolong mudah untuk dijangkau.
- Berdekatan dengan beberapa kawasan penunjang (Pendidikan, Komersil, Bisnis)
- Kelengkapan Kawasan.

Kelemahan Tapak :

- Kontur
- Vegetasi yang minim
- Berada di kawasan Slum Area
- Sulitnya akses untuk kendaraan ukuran besar

Batas - batasan lokasi tapak:

Utara : Baltos & Jembatan Pasopati

Barat : Jalan Tamansari

Timur : Sungai Cikapundung

Selatan : Pemukiman Warga & Unisba

