

BAB V

Program Perencanaan dan Perancangan Proyek

5.1 Konsep Dasar Perencanaan dan Perancangan

Spa Hotel di Semarang merupakan suatu perencanaan sarana akomodasi penginapan dengan keunggulan berupa fasilitas kegiatan relaksasi berupa spa. Sehingga diharapkan dapat menarik para pengunjung untuk menginap di hotel ini dan memakai berbagai fasilitas didalamnya.

Dengan melalui berbagai analisis dan pendekatan-pendekatan yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya, maka disusunlah usulan pemecahan tersebut untuk mengatasi kendala-kendala sekaligus mengangkat potensi kawasan. Diharapkan hal ini nantinya dapat menarik lebih banyak wisatawan maupun para pebisnis lainnya untuk berkunjung ke Spa Hotel di Semarang ini.

5.1.1 Program Ruang

Tabel 5.1 Rekapitulasi Program Ruang

Jenis Ruang	Luas Ruang
Penerimaan & Registrasi Tamu	
Main Lobby	115,2 m ²
Front desk	62,4 m ²
Lounge	153,6 m ²
Retail Shops	100 m ²
Money changer	45 m ²
Lavatory	68,4 m ²
Akomodasi Kamar	
Double rooms	2.906,4 m ²
Executive Suite	486 m ²
President Suite	604,8 m ²
Relaksasi	
Hall	62,5 m ²
Receptionist	25 m ²
Juice Bar	25,5 m ²
Massage Room	53,1 m ²
Mask Room	60,21 m ²
Facial Room	54,21 m ²
Hand & Foot Care	76,46 m ²
Sauna	26,46 m ²
Whirl Pool	450 m ²
Function Room	
Ballroom	400 m ²
Banquet Hall	200 m ²
Pantry	80 m ²
Foyer	60 m ²
Meeting room	240 m ²
Lavatory	64,2 m ²
Gudang peralatan	60 m ²

Admin & Pengelola	
R. Pimpinan (GM)	30 m ²
Ast. Manager	20 m ²
Secretary	8 m ²
<i>R. Divisi Manager + Dept. office</i>	
Manager	9,3 m ²
Sekretaris	6,7 m ²
Staff	13,35 m ²
<i>General Affairs Manager + Dept. office</i>	
Manager	9,3 m ²
Sekretaris	6,7 m ²
Staff	13,35 m ²
<i>Front Desk Manager + Dept. office</i>	
Manager	13,4 m ²
Sekretaris	6,7 m ²
Staff	13,35 m ²
Kepala direksi	9,3 m ²
<i>Financial Manager + Dept. office</i>	
Manager	13,4 m ²
Sekretaris	6,7 m ²
Staff	13,35 m ²
<i>Company Controller</i>	
Manager	13,4 m ²
Sekretaris	6,7 m ²
Staff	13,35 m ²
<i>Marketing & Sales Manager</i>	
Manager	13,4 m ²
Staff	13,35 m ²
Kepala direksi	9,3 m ²
<i>Accounting Adm. Dept. Office</i>	
Manager	13,4 m ²
Staff	13,35 m ²
Kepala direksi	9,3 m ²
Auditor + Staff	20,1 m ²
<i>Food & Beverages Manager + Dept Office</i>	
Manager	13,4 m ²
Sekretaris	6,7 m ²
Staff	13,35 m ²
<i>Housekeeping Manager</i>	
Manager	12 m ²
Sekretaris	9 m ²
<i>Sport & Recreation Manager + Dept. office</i>	
Manager	13,4 m ²
Sekretaris	6,7 m ²
Staff	26,7 m ²
<i>Public Relation Dept. Office</i>	
Manager	13,4 m ²
Sekretaris	6,7 m ²
Staff	13,35 m ²
<i>R. Personalia & Training Manager + Dept. Office</i>	
Manager	13,4 m ²
Sekretaris	6,7 m ²
Staff	13,35 m ²

R. Maintenance & Engineering Manager + Dept. Office	
Manager	13,4 m ²
Sekretaris	6,7 m ²
Staff	26,7 m ²
Staff Manager	27 m ²
R. Save Deposit Box	9 m ²
R. Rapat	60 m ²
R. Arsip	12 m ²
Gudang	22,05 m ²
R. Fotocopy	1,76 m ²
Lavatory	44,7 m ²
Locker Staff	12 m ²
R. Istirahat	64,8 m ²
Food and Beverages	
Coffe Shop	261,84 m ²
Restoran	457 m ²
Bar & Lounge	87,36 m ²
Recreation	
Kolam renang	790,4 m ²
Food Preparation	
Gudang alat makan	9,6 m ²
Gudang makanan	17,28 m ²
Gudang minuman	9,6 m ²
Gudang pendingin	13,44 m ²
Gudang bahan cuci	19,2 m ²
R. Sampah	13,44 m ²
Pelayanan	
R. Laundry	75,84 m ²
R. Housekeeping	144 m ²
R. Lost & Found	10 m ²
R. Karyawan	48 m ²
Loker karyawan	77 m ²
Pantry	75 m ²
Mushola	90 m ²
Tempat wudhu	8 m ²
Mekanikal Elektrikal	
R. Genset	100 m ²
R. Panel	9 m ²
R. Travo	75 m ²
R. Pompa	20 m ²
R. Tandon air	100 m ²
Gudang teknis	20 m ²
R. Mesin AC	25 m ²
R. Chiller	50 m ²
R. STP	50 m ²
Loading dock	36 m ²
Gudang bahan bakar	9,6 m ²
Laundry	75,84 m ²
Mushola	84 m ²
Tempat wudhu	20 m ²
R. Mesin lift	36 m ²

Pos Jaga	12 m ²
Parkir	
Parkir pengunjung	410,56 m ²
Parkir pengelola	303,6 m ²
Parkir motor karyawan	288 m ²
Parkir Servis	271 m ²
Parkir Bus	168 m ²
Jumlah Luas Total	13.755,286 m²

Berdasarkan hasil perhitungan pemrograman ruang, dengan KDB maksimal 60% (0,60) maka kebutuhan luas tapak untuk lahan terbangun seluas **13.755,286 m²** dapat diperoleh dengan perhitungan sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 \text{Luas lantai dasar} &= \text{L. total keseluruhan} - \text{L. split lantai} \\
 &= 13.755,286 - (3.997,2 + 1.435,46) \\
 &= 13.755,286 - 5.432,66 \\
 &= 8.322,68 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Luas keb. tapak} &= \text{Luas lantai dasar} : \text{KDB} \\
 &= 8.322,68 \text{ m}^2 : 0,60 \\
 &= \mathbf{13.871,1 \text{ m}^2}
 \end{aligned}$$

5.1.2 Tapak Terpilih



Gambar 5.1 Tapak Terpilih

Sumber: wikimapia.org

- ➡ Alamat : Jalan Puri Anjasmoro, Kelurahan Tawang Sari, Semarang Barat
- ➡ Luas lahan : ± 31,000 m²
- ➡ Batas lahan :
 - Utara : Kompleks Pertokoan
 - Timur : Kali Ronggolawe dan Jalan RE Martadinata
 - Selatan : Jalan gang, Bank BRI dan Jalan RE Martadinata
 - Barat : Jalan Puri Anjasmoro dan Perumahan

Potensi tapak adalah sebagai berikut:

- Berada dekat pusat kota, dekat bandara, perbelanjaan, industri, perkantoran, stasiun, kawasan rekreasi Pantai Marina Semarang,
- Berada pada jalur transportasi umum dan merupakan jalan lingkar kendaraan antar kota,
- Pencapaian tapak melalui jalan arteri primer yang sekaligus jalan lingkar,
- View ke site yang jelas dan view keluar berupa Laut Jawa dan Pantai Marina Semarang,
- Memiliki shape tapak berbentuk persegi.
- Topografi relatif datar.

Regulasi berdasarkan RTRW Kota Semarang tahun 201 –2031 untuk kawasan bidang perdagangan dan jasa adalah sebagai berikut:

- a. KDB → Untuk Perdagangan dan Jasa:
Hotel KDB yang direncanakan 60 % (enam puluh perseratus).
- b. KLB → Hotel maksimal 7 lantai dan KLB 4,2.
- c. GSB → Berdasarkan Jalan Arteri Sekunder ditetapkan untuk bangunan Hotel adalah 23 meter.

5.2 Program Dasar Perancangan

5.2.1 Aspek Kinerja

a. Jaringan Air Bersih

Jaringan air bersih diperoleh dari hasil pengolahan air hujan pada atap bangunan yang nantinya disalurkan dari jaringan utama yang berada pada lobby. Air tersebut yang kemudian disalurkan menggunakan pipa ke bagian yang membutuhkan seperti dapur cafe, km/wc, dll. Adapun pola pendistribusian saluran air bersih ke setiap bagiannya dilakukan dengan prinsip distribusi menyebar dan terbagi dalam sistem jaringan primer, sekunder dan tersier dengan *sistem down feet* sebagai pendistribusian air bersih.

b. Sanitasi dan Drainase

➤ Sanitasi pada bangunan yaitu:

Pemisahan sistem pembuangan air bekas dan kotoran, untuk air kotor ditampung dan dialirkan ke STP (*sawage treatment plan*) setelah itu dialirkan ke sumur peresapan. Sedangkan air bekas pakai setelah dipisahkan sialirkan ke STP sendiri sebelum dialirkan ke sumur peresapan dan riol kota.

➤ Sistem pembuangan air pada bangunan

Pada ruangan seperti dapur, tempat cuci, *lavatory* digunakan shaft untuk menyalurkan air yang yang dibuang secara vertikal. Kemudian pada titik tertentu yang telah ditentukan pada bangunan dilengkapi dengan bak kontrol, saptic tank, sumur peresapan, saluran drainasi air hujan.

c. Penanggulangan Kebakaran

Bangunan dilengkapi dengan penerangan darurat seperti sumber tenaga batrei, lampu penunjuk penerangan pada pintu keluar, tangga darurat dan koridor Sementara untuk mencegah terjadinya bahaya kebakaran diperlukan alat seperti:

- *Hydrant*
- *Fire Extinguisher*
- *Sprinkler*
- *Fire alarm*

d. Sistem Pengkondisian Udara

Sistem pengkondisian udara menggunakan 2 jenis yaitu penghawaan alami dan AC.

- Penghawaan alami

Menggunakan ventilasi melalui lubang pada dinding dan jendela yang ada. Agar pergantian udara baik maka lubang dan dinding dibuat silang dan diusahakan tidak lurus sehingga penyebaran udara alami dapat merata.

- *Air Conditioner/AC* (penghawaan buatan)

Sistem AC yang dipergunakan pada bangunan yaitu AC unit sistem pada ruangan ruangan kecil dan AC central sistem untuk keperluan ruang secara luas dan menyeluruh.

e. Sistem Pembuangan Sampah

Bangunan diberikan shaf-shaf sampah dan dengan memberikan tempat sampah pada titik tertentu (ruang-ruang, selasar, taman,dll) kemudian sampah tersebut dikumpulkan disuatu tempat tertentu di dalam site yang tidak mengganggu aktivitas. Sampah yang telah terkumpul tersebut kemudian di angkut dengan truk ke tempat pembuangan akhir diluar site.

f. Sistem Energi Listrik

Sumber energi yang digunakan untuk mencukupi kebutuhan City Hotel dengan Konsep Butik berasal dari PLN sebagai sumber utama dan Generator set sebagai sumber energy cadangan.

g. Sistem Elevator/ Lift

Dalam perancangan, terdapat 3 buah lift yang akan digunakan yaitu 2 buah untuk lift utama atau sirkulasi pengunjung dan 1 buah untuk servis atau sirkulasi pengelola. Jumlah lift utama sebanyak 2 buah dimaksudkan untuk mengatasi jumlah pengunjung atau konsumen hotel yang naik turun. Letak lift berada di area lobby yang dekat dengan pintu keluar sehingga akses untuk mencapai lift mudah dan jelas.

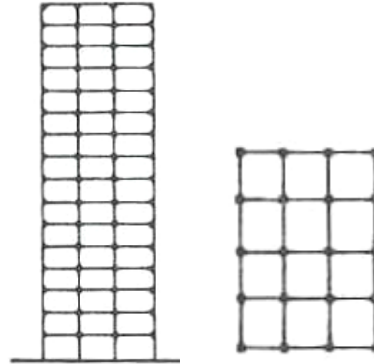
Hotel menggunakan lift dengan tipe motor penggerak (*traction lift*). Motor penggerak lift berada pada bagian paling atas bangunan. Selain itu, digunakan *Digital Controller* yang berfungsi sebagai alat kontrol lift sehingga kerusakan dapat terdeteksi dengan mudah menggunakan alat ini. Letak alat ini terletak di lantai atap di ruang mesin lift.

5.2.2 Aspek Teknis

a. Super struktur

Struktur rangka menggunakan prinsip kolom balok. Struktur untuk bangunan tinggi biasanya menggunakan Struktur Rangka Kaku, terdiri dari:

- Batang horisontal, vertikal dan diagonal dengan bentuk dasar struktur segitiga sebagai penunjang kekuatan utama dan penyalur gaya.
- Dapat berupa kuda-kuda baja.

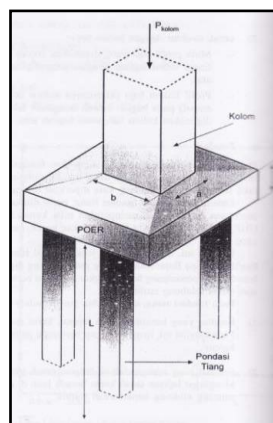


Gambar 5.2 Sistem Struktur Rigit Frame

b. Sub struktur

Sistem struktur yang menerima beban dari struktur atas dan mengalirkannya ke tanah. Jenis substruktur yang digunakan untuk bangunan gedung adalah Pondasi Tiang.

Pemakaian pondasi tiang pancang dipergunakan apabila tanah dasar dibawah bangunan tersebut tidak mempunyai daya dukung (*bearing capacity*) yang cukup untuk memikul berat bangunan dan beban di atasnya, dan juga bila letak tanah keras yang memiliki daya dukung yang cukup untuk memikul berat dari beban bangunan di atasnya terletak pada posisi yang sangat dalam.

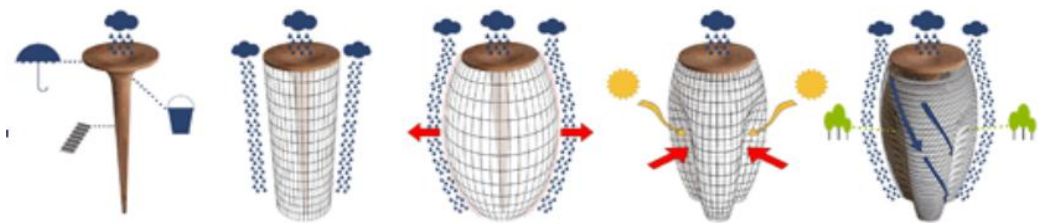


Gambar 5.3 Pondasi Tiang

5.2.3 Aspek Arsitektural

Berdasarkan lokasi tapak terpilih berada di lingkungan kawasan Kota Lama Semarang, maka penggunaan terapan Eko Arsitektur adalah sebagai berikut:

- Penggunaan material lokal bangunan secara alami pada semua bagian dan detail bangunan dengan finishing yang juga terlihat alami.
- Bukaan jendela/ bay hotel dengan skala yang lebar seperti pada bangunan – bangunan di Kota Lama, sehingga seoptimal mungkin mendapatkan penghawaan dan pencahayaan alami.
- Metode *rain harvest system* merupakan salah satu elemen dalam bangunan hijau, dengan metode ini sebuah bangunan dapat menghemat penggunaan air sehari-hari. Dan juga mengingat Indonesia merupakan negara dengan curah hujan yang cukup tinggi sehingga dengan adanya sistem ini diharapkan dapat menghemat penggunaan air bersih yang digunakan untuk keperluan sanitasi maupun perawatan bangunan.



Gambar 5.4 Kinerja Rainwater Harvest System(sistem pengumpul air hujan)

Sumber : www.google.com