

BAB V

KONSEP dan PROGRAM DASAR PERENCANAAN dan PERANCANGAN ARSITEKTUR

5.1. Program Dasar Perencanaan

5.1.1. Program Dasar Aspek Fungsional

Program dasar aspek fungsional “*Konominium di Semarang*” adalah :

Sebagai bangunan residensial atau hunian, maka bangunan ini harus dilengkapi dengan fasilitas penunjang yang disesuaikan dengan kebutuhan penghuni kondominium tersebut. dan menekankan efektifitas, efisiensi, keamanan dan kenyamanan serta pelayanan yang memuaskan bagi penghuninya.

Dalam perencanaan Kondominium di Semarang, menurut jenis kegiatannya yang berlangsung dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- a. Kelompok Aktivitas Hunian
- b. Kelompok Aktivitas Pengelola
- c. Kelompok Aktivitas Penunjang
- d. Kelompok Aktivitas Servis
- e. Kelompok Aktivitas Parkir

5.1.2 Program Dasar Aspek Kontekstual

Penentuan lokasi harus memperhatikan potensi, persyaratan, dan kondisi lingkungan lain yang menunjang dan dapat mempengaruhi keberadaan bangunan. Sebagai sebuah bangunan komersial (jasa dan sebuah hunian) bagi masyarakat menengah ke atas, maka lokasi haruslah strategis dan dekat dengan tempat bekerja, pusat perbelanjaan, hiburan, serta pelayanan kota lainnya.

5.1.3. Konsep Teknis

1. Sistem Modul Bangunan

Bangunan menggunakan modul horizontal dan vertikal dengan mempertimbangkan aktivitas yang akan diwadahi, kapasitas, karakter jenis ruang, dan penataan perabot yang memerlukan persyaratan tertentu.

2. Sistem Struktur

Sistem sub struktur yang akan digunakan untuk bangunan “*Konominium di Jakarta*” adalah pondasi tiang pancang. Sistem super struktur yang digunakan adalah struktur rangka (*grid*) berupa balok dan kolom, sistem up struktur yang digunakan adalah atap datar atau atap beton.

3. Sistem Konstruksi

Sistem konstruksi yang akan digunakan adalah sistem konstruksi beton dikarenakan bahan mudah didapat dan mudah dalam pelaksanaan, memiliki kesan kokoh, serta memungkinkan berbagai macam variasi finishing dalam mencapai penampilan karakter yang natural.

5.1.4. Konsep Arsitektural

1. Penerapan Desain Arsitektur Modern

a. Menggunakan Struktur Rangka

Konstruksi yang ringan dapat tercapai apabila menggunakan struktur rangka, yang menggantungkan struktur dinding pemikul yang masih digunakan sampai akhir abad 18. Penemuan dan pengembangan pembentuk struktur yang ringan, melahirkan bangunan-bangunan yang kemudian dikenal sebagai cikal bakal bangunan arsitektur modern. Bangunan berarsitektur modern dibangun dengan menggunakan besi/ baja dan kaca, yang menghasilkan dimensi yang impresif. Setelah itu menggunakan struktur rangka seperti yang dikenal sekarang, yaitu kombinasi dari kolom, balok dan membentuk grid yang sangat modern terhadap kebutuhan saat ini.

b. *Transparency* (Tingkat Transparansi)

Untuk mendapatkan hal tersebut maka kaca mulai digunakan bersama dengan struktur rangka, sehingga semakin memperkuat kesan bangunan ringan.

c. *Asymmetry and Regularity*

Bangunan berarsitektur modern pada umumnya berbentuk asimetris yang dapat dilihat melalui denahnya ataupun melalui bentuk secara keseluruhan. Selain itu bangunan berarsitektur modern biasanya mempunyai tampak yang teratur dan rapi.

d. *Technology and Structure*

Arsitektur modern sangat mementingkan penggunaan teknologi serta struktur yang benar. Tampak bangunan berarsitektur modern pada umumnya mengekspos struktur yang digunakannya.

e. *Abstract Form* (Bentuk Abstrak)

Bentuk arsitektur modern tidak merupakan satu bentuk yang pasti, namun dapat bermacam-macam sehingga menjadi bentuk yang abstrak

2. Massa Bangunan

- a. Bangunan Kondominium dalam perancangan ini merupakan bangunan dengan 1 massa *tower* dengan tinggi 8-20 lantai, namun memiliki 3 lantai podium, sehingga tercipta interaksi antara manusia di sekitarnya dengan bangunan tersebut.

- b. Orientasi bangunan akan menggunakan orientasi utara selatan untuk mengoptimalkan penggunaan terang langit sebagai penerangan alami.
3. Sirkulasi Pada Tapak
 - a. Memiliki kemudahan, kenyamanan dan keamanan untuk menuju gerbang masuk utama (pintu masuk tapak) yang mengarah pada *main entrance*.
 - b. Pencapaiannya mudah dilihat dan dijangkau oleh penghuni maupun pengguna fasilitas lainnya, baik yang berjalan kaki, berkendara pribadi maupun umum, termasuk kendaraan pengangkut barang yang berukuran besar.
 - c. Pemisahan antara jalur sirkulasi pejalan kaki dengan kendaraan harus jelas karena pertimbangan sirkulasi yang aman dan nyaman
 - d. Sirkulasi kendaraan penghuni, pengelola, pengunjung, serta pemasok barang jelas dan tidak menyebabkan *cross*. Dalam hal ini kegiatan bongkar muat sebaiknya dilakukan diluar jam operasional Kondominium untuk menghindari *cross* tersebut.
 4. Orientasi Pada Bangunan
 - a. Arah sinar matahari terhadap bangunan, pertimbangan terhadap perpindahan arah matahari akan sangat berpengaruh bagi bangunan Kondominium dalam hal pemanfaatan sinar matahari.
 - b. Arah aliran angin terhadap bangunan akan berpengaruh pada pengkondisian udara dalam Kondominium.
 - c. Posisi jalan raya arteri primer ataupun arteri sekunder terhadap bangunan mempengaruhi kemudahan dalam aksesibilitas.
 5. Pendekatan Ruang Luar
 - a. Sebagai unsur pengarah, direncanakan suatu entrance masuk kawasan, sirkulasi dan area parkir, sedangkan untuk sirkulasi manusia disediakan pedestrian.
 - b. Pola ruang luar untuk penataan landscaping lahan dimaksimalkan lahan hijau untuk difungsikan sebagai ruang terbuka hijau. Pembuatan taman-taman dan mini waterfall dipelataran, dan landmark juga akan memberikan karakter tersendiri bagi Kondominium.

5.2. Program Dasar Perancangan

5.2.1. Program Ruang Kondominium

Tabel 6.1 Program Ruang Kondominium
Sumber :Analisa

Kelompok Ruang	Ruang	Luas (m2)
Tipe 1 BR	Foyer	4
	Living Room	9
	Dining Room	4
	Kitchen	7
	Master Bedroom + Master Bathroom	14
	AC Outdoor Unit	1
	Balcony	3
	Jumlah	42
	Sirkulasi 20 %	8.4

Total Luas		50.4 m²
Total luas 180 unit Tipe 1 BR		9000 m²
Tipe 2 BR	Foyer	5
	Living Room	10
	Dining Room	6
	Kitchen	8
	Master Bedroom + Master Bathroom	20
	Bedroom	12
	Bathroom	4
	Storage	6
	Maid Room	7
	Service area	3
	Drying area	2
	AC outdoor unit	1
	Balcony	4,5
	Jumlah	
Sirkulasi 20 %		16,7
Total Luas		100 m²
Luas Total 40 Unit tipe 2 BR		4000 m²
Ruang Pengelola	Hall	40
	Ruang tunggu	20
	Front office	40
	Ruang Building Manager	13,4
	Ruang sekretaris	6,7
	Ruang Kadiv Non Teknik	9,3
	Ruang Kadiv Teknik	9,3
	Ruang Rapat	37,82
	Ruang Resepsionis	6,5
	Ruang Pemasaran	27
	Ruang Keuangan	18
	Ruang Administrasi	18
	Ruang Teknisi	20
	Ruang Kepala Keamanan	9,3
	Pos Utama	12
	Pos Jaga	9
	Ruang CCTV	48
	Gudang Alat Keamanan	4
	Gudang Alat Teknik	6
	Gudang Arsip	6
	Mushola	6,5
	Tempat wudhu	3,8
	Pantry	5,4
	Gudang	6
	Lavatory	20
	Sirkulasi	16,46
LUAS TOTAL RUANG PENGELOLA		482,42 m²
Fasilitas Penunjang (Indoor)	Entrance Hall dan Lobby	
	- Hall	40
	- R.tunggu	20
	- Resepsionis	8
	- Lavatory	40
	Sirkulasi	32,4
FunctionRoom		

- Ruang Audience	1001
- Stage	30
- Backstage	20
- Sirkulasi	210,16
Library	
- Ruang buku	27
- Ruang baca	36
- Sirkulasi	44,1
ATM Center	
- ATM	12
- Sirkulasi	3,6
Money Changer	
- Counter	10
- R Khasanah	6
- Sirkulasi	3,2
Mini Market	
- R. Penjualan	150
- Gudang	25
- Kasir	10
- Sirkulasi	37
Fitness Center	
- Hall	20
- R. Latihan	140
- R. Ganti	16
- R. Istirahat	18
- Sirkulasi	58,2
Massage and Spa	
- R. Sauna	120
- R. Ganti	12
- R. Massage	64
- Sirkulasi	39,2
Restaurant and Café	
- R Makan	180
- Kasir	2,5
- Dapur	18
- Gudang	6
- Lavatory	6,4
- Bar and Cafe	200
- Healthy Juicy	120
- Sirkulasi	108
Klinik dan Apotek	
- R Praktek	18
- R Tunggu	16
- R. Daftar	6
- Apotek	21
- Lavatory	6,4
- Sirkulasi	20,22
Beauty Center	
- Salon	24
- R Bilas	8
- R Tunggu	10
- R Facial	15
- Kasir	2,5

	- Lavatory	6,4
	- Sirkulasi	13,2
	Laundry an Dry Cleaning	
	- R Laundry	280
	- Sirkulasi	84
	Jumlah Fasilitas Indoor	3.671 m²
	Total luas ruang pengelola	482,42 m²
	Luas keseluruhan hunian	14000 m²
	TOTAL	19379,42 m²
	Sirkulasi Koridor 15%	5906,91
	TOTAL LUAS BANGUNAN TOWER	22.286,31= 22.286 m²
	Swimming Pool + Jacuzzi	
	- Kolam dewasa	312,5
	- Kolam anak	40
	- Jacuzzi	16
	- Cabanas	20
	- Ruang Ganti	5,2
	- Ruang Bilas	16
	- Ruang Jemur	89,16
	- Sirkulasi	106,52
	LUAS TOTAL RUANG PENUNJANG Outdoor	615 m²
Ruang Servis	Ruang Bongkar Muat Barang	
	Ruang Bongkar Muat	20
	Gudang Barang	10
	Sirkulasi	6
	Perawatan bangunan	
	- R Workshop	50
	- R Cleaning Service	43,2
	- Gudang Alat	16
	- Sirkulasi	23,96
	Service Bangunan	
	R.Genset	40
	R.Trafo	18
	R.MDP	30
	R.PABX	24
	R.Chiller	20
	R.Cooling Tower	10
	R.Ground Tank	30
	R.Roof Tank	100
	R.Pompa Air	80
	R.Kontrol	24
	Bak Penampung sampah	48
	Water Treatment	12
	R.Kontrol IPAL	40
	LUAS TOTAL RUANG SERVIS	750,96 = 751 m²
Parkir	Parkir Penguhuni	
	Parkir mobil	6.804
	Parkir Motor	680
	Sirkulasi	7.478
	Parkir Pengelola	
	Parkir mobil	600
	Parkir motor	80

	Sirkulasi	748
	Parkir Tamu	
	Parkir mobil	2.994
	Parkir motor	113,36
	Sirkulasi	1.496
	R Tunggu Sopir	36
	sirkulasi	7,2
	LUAS KELOMPOK AKTIVITAS PARKIR	18.777 m²
	LUAS TOTAL KONDOMINIUM	41.634 m²
	(Luas total bangunan tower+Fasilitas Penunjang outdoor+Servis +Parkir)	4,1 Ha
	42.286 m² + 615 m² + 751 m² + 18.777 m²	

5.2.2. Luas dan Besaran Tapak

Dari hasil analisa pemilihan tapak, maka terpilih alternatif tapak yang pertama yang berlokasi di jalan raya kalimalang, bekasi barat. Lokasi tapak terpilih memiliki potensi yang sangat mendukung untuk didirikannya hunian berupa kondominium Tapak ini memiliki luas lahan 7.750 m².



Gambar 6.3 Lokasi Tapak Terpilih
Sumber : www.maps.google.com

a. Kondisi tapak

- Transportasi

Kemudahan pencapaian ditunjang oleh beberapa macam angkutan baik angkutan pribadi maupun angkutan umum, seperti mobil, motor, taxi, bus, mitromini dan bajaj.

- Jalur pedestrian

berada di sisi lain jalan kali malang, melalui akses jembatan jadi tidak berhubungan langsung dengan jalan raya kalimalang.

b. Fasilitas – fasilitas di sekitar tapak

Lokasi perencanaan terletak di posisi yang strategis, yaitu dekat dengan pusat bisnis di bekasi dan pintu tol bekasi barat. dimana kawasan tersebut merupakan pusat arus keluar masuk kota bekasi pada umumnya. Dekat dengan fasilitas terkenal yaitu dikelilingi hampir 6 pusat perbelanjaan dan bisnis di bekasi, dll. Dekat dengan RS global awal bros, RS budi lestari. Dekat sekolah Al-azhar, SMA negri 2 bekasi, sekolah nasional plus Global prestasi, dan masih banyak lagi.

Tata guna lahan :

Luas Tapak : 7.750 m²

KDB: 40%

KLB: 12

KETINGGIAN (LANTAI): 24

GSB : 4

Pembagian lantai :

- Asumsi parkir 3 basement
- Asumsi jumlah lantai publik 3 lantai
- Jumlah total luas unit
= **14000 m²**
- Jumlah total bangunan = **41.634 m²**