

## BAB V PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

### 5.1 Program Dasar Perancangan

Berdasarkan hasil studi banding dan data yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka konsep dari Pusat Oleh-oleh Pandanaran adalah pusat oleh-oleh dengan pengembangan fasilitas berupa wisata kuliner dan *open space* berupa Amphiteater multifungsi. Dengan pendekatan Arsitekturan Post Modern yang akan diharapkan dapat mengembalikan memori Pandanaran waktu dulu.

#### 5.1.1 Program Ruang

Jenis Ruang	Luas (m <sup>2</sup> )
<b>Kegiatan Pengelolaan</b>	
R. Kerja General Manager	12 m <sup>2</sup>
R. Kerja Manager Produksi	12 m <sup>2</sup>
R. Kerja Manager Pemasaran	12 m <sup>2</sup>
R. Kerja Manager Pengembangan Mutu	12 m <sup>2</sup>
R. Kerja Manager Keuangan	12 m <sup>2</sup>
R. Kerja Manager Personalia	12 m <sup>2</sup>
R. Rapat	60 m <sup>2</sup>
Lavatory	6 m <sup>2</sup>
Toilet	9 m <sup>2</sup>
Mushala	13,2 m <sup>2</sup>
Pantry	18 m <sup>2</sup>
Subtotal	178,2 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 30%	53,46 m <sup>2</sup>
<b>Total Luasan</b>	<b>231,66 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Produksi Oleh-oleh</b>	
Ruang Produksi	240 m <sup>2</sup>
Storage	160 m <sup>2</sup>
Loading Dock	42,5 m <sup>2</sup>
Ruang Ganti	18 m <sup>2</sup>
Locker	2,2 m <sup>2</sup>
Lavatory	4 m <sup>2</sup>
Toilet	6 m <sup>2</sup>
Pantry	12 m <sup>2</sup>
Subtotal	484,6 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 30%	145,38 m <sup>2</sup>
<b>Total Luasan</b>	<b>629,98 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan di Outlet Oleh-oleh</b>	
Ruang Display Produk Makanan	750 m <sup>2</sup>
Ruang Display Pakaian dan Aksesoris	500 m <sup>2</sup>
R. Kerja Supervisor Mutu	12 m <sup>2</sup>
R. Kerja Supervisor Pemasaran	12 m <sup>2</sup>
R. Karyawan	24 m <sup>2</sup>

Lavatory	20 m <sup>2</sup>
Toilet	24 m <sup>2</sup>
Pantry	12 m <sup>2</sup>
Subtotal	1354 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 40%	541,6 m <sup>2</sup>
<b>Total Luasan</b>	<b>1895,6 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan di Restoran</b>	
R. Makan Indoor	300 m <sup>2</sup>
R. Makan Outdoor	300 m <sup>2</sup>
Dapur	60 m <sup>2</sup>
R. Kerja Supervisor Mutu	12 m <sup>2</sup>
R. Kerja Supervisor Pemasaran	12 m <sup>2</sup>
R. Karyawan	60 m <sup>2</sup>
Storage	48 m <sup>2</sup>
Loading Dock	42,5 m <sup>2</sup>
Ruang Ganti	6 m <sup>2</sup>
Loker	2,2 m <sup>2</sup>
Lavatory	6 m <sup>2</sup>
Toilet	9 m <sup>2</sup>
Pantry	30 m <sup>2</sup>
Subtotal	887,7 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 40%	355,08 m <sup>2</sup>
<b>Total Luasan</b>	<b>1242,78 m<sup>2</sup></b>
<b>Kegiatan Penunjang</b>	
Open Theater	200 m <sup>2</sup>
Mushala	469 m <sup>2</sup>
Stall	32 m <sup>2</sup>
ATM Center	12 m <sup>2</sup>
ME Room	
a. R Genset	20 m <sup>2</sup>
b. R. Panel Listrik	12 m <sup>2</sup>
c. R. Travo	12 m <sup>2</sup>
d. R. CCTV	15 m <sup>2</sup>
e. Gudang	20 m <sup>2</sup>
Pos Security	12 m <sup>2</sup>
Subtotal	804 m <sup>2</sup>
Sirkulasi 30%	241 m <sup>2</sup>
<b>Total Luasan</b>	<b>1045,02 m<sup>2</sup></b>
Luasan Parkir	<b>4330 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Penunjang</b>	<b>5375,02 m<sup>2</sup></b>

Tabel 5. 1 Tabel Besaran Ruang

Rekapitulasi Program Ruang Keseluruhan:

Kelompok Kegiatan	Luas
Kegiatan Pengelolaan	<b>231,66 m<sup>2</sup></b>
Kegiatan Produksi Oleh-oleh	<b>629,98 m<sup>2</sup></b>
Kegiatan Outlet Oleh-oleh	<b>1895,6 m<sup>2</sup></b>

Kegiatan Restoran	1242,78 m <sup>2</sup>
Kegiatan Penunjang	5375,02 m <sup>2</sup>
<b>Total Keseluruhan Program Ruang</b>	<b>9375,04 m<sup>2</sup> (10.000 m<sup>2</sup>)</b>

Tabel 5. 2 Tabel Rekapitulasi Program Ruang

### 5.1.2 Tapak Terpilih

Lokasi lahan terletak di Jalan Pandanaran Semarang

Luas tapak : ±12.000 m<sup>2</sup>

Zona : Perdagangan dan Jasa

KDB : 60% (±9000 m<sup>2</sup>)

KLB : 2,4 (maksimal 4 lantai)

KDH : Minimal 30%

## 5.2 Program Dasar Perancangan

### 5.2.1 Aspek Kinerja

No.	Aspek Kinerja	Keterangan
1.	Sistem Pencahayaan	Sebagian besar menggunakan system pencahayaan alami matahari mengingat posisinya yang tidak terhalang bangunan tinggi. Bukaan akan menghadap utara-selatan untuk mendapatkan terang langit dan menghindari radiasi matahari secara langsung. Pada beberapa bagian akan menggunakan dinding dari roster untuk memaksimalkan cahaya masuk.
2.	Sistem Penghawaan	Sistem penghawaan alami akan digunakan pada sebagian besar ruangan indoor dan seluruh bagian outdoor, sementara penghawaan buatan menggunakan AC akan dipergunakan untuk ruangan yang kurang terjangkau oleh penghawaan alami seperti kantor, beberapa outlet/retail dan lantai paling atas. Vegetasi juga digunakan untuk membantu memperbaiki kondisi termal di lingkungan bangunan salah satunya berupa <i>rooftop garden</i> .
3.	Sistem Jaringan Air Bersih	Sebagian besar sumber air bersih berasal dari pengolahan grey water dengan grey water treatment.
4.	Sistem Pembuangan Air Kotor	Limbah dari <i>grey water</i> akan diolah dan digunakan untuk berbagai kebutuhan,

		sementara limbah <i>black water</i> dialirkan menuju saptictank.
5.	Sistem Pengolahan Sampah	Pembuangan sampah menggunakan cara konvensional.
6.	Sistem Jaringan Listrik	Jaringan listrik yang digunakan yaitu melalui kabel bawah tanah sehingga tidak ada kabel yang merusak estetika fasade bangunan. Sistem distribusi dalam bangunan melalui rongga plafon dan menyediakan saluran shaft untuk memudahkan maintenance nya. Untuk keadaan darurat disediakan generator set silent type yang dilengkapi dengan <i>automatic switch system</i> .
7.	Sistem Pencegahan Kebakaran	Pencegahan kebakaran dapat dilakukan dengan menggunakan struktur dengan material yang tahan api. Sedangkan untuk penanggulangan menggunakan fire detector, hydrant, sprinkler dan APAR.
8.	Sistem Keamanan	Keamanan menggunakan CCTV.
9.	Sistem Penangkal Petir	Menggunakan penangkal petir system <i>faraday</i> .
10.	Sistem Transportasi Vertikal	Sistem transportasi vertical yang digunakan adalah tangga biasa untuk pegawai, lift untuk area oleh-oleh dan kuliner, escalator untuk area retail serta ramp pada beberapa bagian untuk mempermudah pengunjung difable.
11.	Sistem Komunikasi	Jaringan telepon menggunakan system tak langsung atau harus tersambung dengan operator terlebih dahulu.

Tabel 5. 3 Tabel Aspek Teknis

### 5.2.2 Aspek Teknis

Bangunan pusat oleh-oleh memiliki ruang ruang dengan aktivitas sirkulasi tinggi sehingga keberadaan kolom harus tidak mengganggu aktivitas didalamnya. Sehingga system struktur pada bangunan ini menggunakan grid lebar.

Substruktur dari bangunan berketinggian maksimal 4 lantai diatas permukaan tanah dan lahan parkir berupa *basement* 2 lantai dibawah tanah, sehingga pondasi menggunakan footplate dan minipile untuk mengantisipasi kembang susut yang dinamis.

### 5.2.3 Aspek Visual Arsitektural

Arsitektur Jengki sendiri ditekankan ciri khas/karakteristik seperti:

- *Form follow function* (Louis Henry Sullivan, 1856). Didominasi dengan kepentingan fungsi.
- Tidak menggunakan ornamen.
- Bersifat ekletik.
- Didominasi dengan bentuk bentuk dominasi geometris.