

BAB VI
KONSEP DASAR PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN
ARSITEKTUR

Perencanaan dan perancangan Raden Saleh Cultural Hub ini bertujuan untuk mewujudkan suatu rancangan Cultural Hub dengan kelengkapan fasilitas-fasilitas yang mampu mewadahi pengembangan industri kreatif di Kota Semarang yang berwawasan kearifan budaya lokal, baik kegiatan utama berupa riset dan pengembangan kreatif maupun pendukung seperti layanan edukasi dan workshop. Dengan adanya kelengkapan fasilitas yang berkualitas pada Raden Saleh Creative Hub ini diharapkan Cultural Hub ini mampu menjadi tempat pengembangan sekaligus tempat wisata di Kota Semarang.

6.1 Program Dasar Perencanaan

6.1.1 Program Ruang

i. Kegiatan Utama

Tabel Rekap Program Ruang Kegiatan Utama

No		Ruang	Unit	Luas(m ²)/unit	Jumlah Luas(m ²)	
1	Fasilitas Utama	Subsektor Film				
		Studio Film	2	82,88	165,76	
		Studio Editing	2	11,9	23,8	
		Loading Dock studio	1	25,2	25,2	
		Gudang alat film	1	41,44	82,88	
		Subsektor Musik				
		Studio Musik	2	35,43	70,86	
		Ruang Operator rekaman	2	19,98	39,96	
		Subsektor Arsitektur & Desain Interior				
		Printing Lab	1	195,88	195,88	
		Hub Facility				
		Digital lab	1	320,88	320,88	
		Craftmanship lab	1	290,7	290,7	
Gudang alat	1	11,8	11,8			

	Co-working space	1	500	500
	Amphiteater	1	645.75	645.75
	Exhibition room	1	204,4	204,4
	Gudang Karya	1	14,4	14,4
	Classroom/workshop	5	125	625
	Meeting Room	1	48	144
	Ruang Auditorium	1	156	156
	Ruang Operator	1	30	30
	Ruang Persiapan	1	26	26
	Loading Dock Hub Facility	1	35,28	35,28
		Jumlah		3608,63
		Sirkulasi 30%		1082,6
		Total		±4700

Tabel 6.1 : Tabel program ruang Kegiatan Utama
 Sumber : Studi Literatur, Studi Banding, Analisa Pribadi

ii. Kegiatan Pendukung

Tabel Program Ruang Kegiatan Pendukung

No		Ruang	Unit	Luas(m ²)
2	Faslilitas Pendukung	Ruang Publik		
		Entrance Hall/Lobby	1	148,96
		Resepsionis	1	9,18
		Ruang Administrasi	1	20,17

	Perpustakaan	1	526,11	
	Kantor Pengelola			
	Ruang Kepala Pengelola	1	14,15	
	Ruang Sekertaris	1	6,48	
	Ruang General Manager	1	5,37	
	Ruang Manager Lab	1	5,37	
	Ruang Staff	1	29,82	
	Ruang Tamu Khusus	1	6,16	
	Ruang Rapat Pengelola	1	63,72	
	Jumlah			835,49
	Sirkulasi 30%			250,647
	Total			±1086,137

Tabel 6.2 : Tabel Rekap Program Ruang Kegiatan Pendukung
 Sumber : Studi Literatur, Studi Banding, Analisa Pribadi

iii. Kegiatan Pelengkap

Tabel Program Ruang Pelengkap

No		Ruang	Unit	Luas(m ²)	Jumlah luas (m ²)
3	Fasilitas Pelengkap	Café			
		dapur	5	29	145
		Ruang Makan Café	5	72	360
		Outdoor Area	1	720	720
		Retail Shop	5	68,8	344
		Musholla	1	159,9	159,9

	Pantry	1	12	12
	Lavatory Pengunjung pria	1	19,03	19,03
	Lavatory Pengunjung wanita	1	54,83	54,83
	Lavatory Pengelola Pria	1	6,86	6,86
	Lavatory Pengelola Wanita	1	4,69	4,69
	ATM	1	13	13
			Jumlah	1888,51
			Sirkulasi 30%	566,55
			Total	±2455,06

Tabel 6.3 : Tabel Rekap Program Ruang Kegiatan Pelengkap
 Sumber : Studi Literatur, Studi Banding, Analisa Pribadi

iv. Fasilitas Kinerja

Tabel Program Ruang Fasilitas Kinerja

No		Ruang	Unit	Luas(m ²)
4	Fasilitas Kinerja	Ruang CCTV dan Pos Satpam	1	7,6
		Ruang ME	1	9
		Ruang Genset	1	25
		Ruang Pompa	1	7,8
		Gudang	1	16
			Jumlah	65,4
			Sirkulasi 30%	19,62
			Total	±85,02

Tabel 6.4 : Tabel Rekap Program Ruang Fasilitas Kinerja
 Sumber : Studi Literatur, Studi Banding, Analisa Pribadi

v. Area Parkir

Tabel Program Ruang Area Parkir

No		Ruang	Unit	Luas(m ²)
5	Area Parkir	Parkir pengelola	1	53
		Parkir pengunjung	1	12929
		Jumlah		12929
		Sirkulasi 30%		12929
		Total		±12930

Tabel 6.5 : Tabel Rekap Program Ruang Ara Parkir

Sumber : Studi Literatur, Studi Banding, Analisa Pribadi

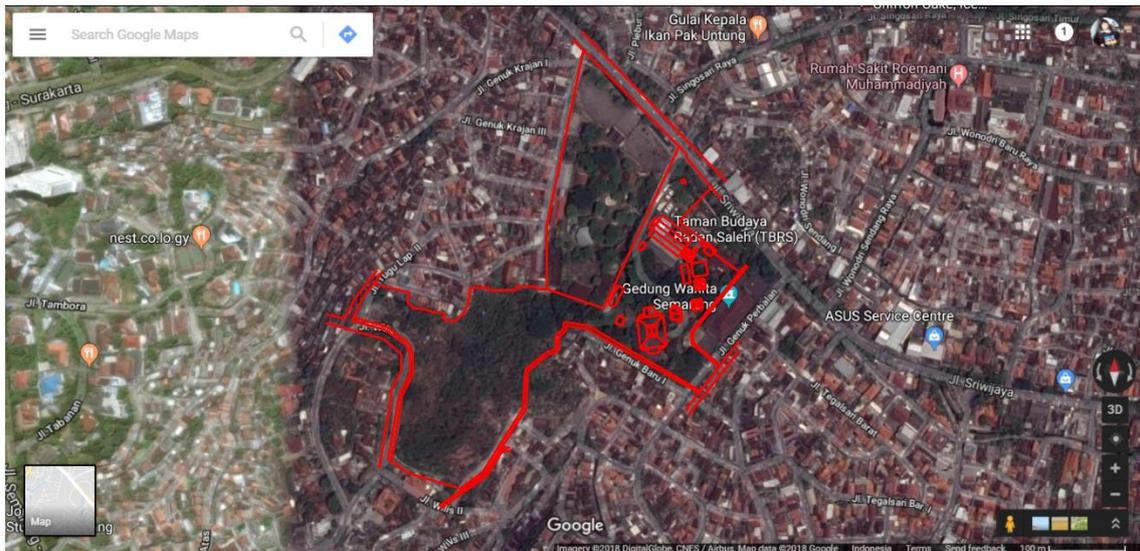
6.1.2 Rekapitulasi Program Ruang

No.	Kelompok fasilitas	Luas (m ²)	Presentasi porsi ruang
1	Fasilitas Utama	4700	34%
2	Fasiltas pendukung	1086,13	9%
3	Fasilitas pelengkap	2455,06	21%
4	Fasilitas Parkir	12930	35%
5	Fasilitas Kinerja	85,02	1%
	JUMLAH	21256,21	100%
	Dibulatkan Menjadi	±21257	

Tabel 6.6 : Tabel Rekap Total Program Ruang

Sumber : Studi Literatur, Studi Banding, Analisa Pribadi

6.2 Pemilihan Tapak



Gambar g.1 : Kawasan Taman Budaya Raden Saleh Semarang

Sumber : www.maps.google.com

6.2.1 Tinjauan Umum Tapak

Tapak merupakan kompleks Taman Budaya Raden Saleh yang berada di Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Candisari, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Jalan Sriwijaya
- b. Sebelah Selatan : Jalan Wilis
- c. Sebelah Barat : Pemukiman Penduduk Genuk Sari
- d. Sebelah Timur : Pemukiman Penduduk Genuk Perbalan

6.2.2 Kriteria Tapak

Lokasi	Jl.Sriwijaya No 29, Candisari - Semarang
Luas Tapak	44.900 m ²
Suasana Sekitar	Sangat ramai, dekat dengan pusat kota, kawasan pendidikan dan pemukiman padat penduduk
Kondisi Tapak	Berada di lokasi strategis (pusat Kota Semarang)
Prasarana & Infrastruktur	Mudah diakses dari luar kota, 7.6 km dari bandara & 5 km dari stasiun terdekat
Fungsi Pendukung Sekitar Lokasi	Perdagangan dan jasa, perkantoran, permukiman, sarana pendidikan
Fungsi Eksisting	Pusat kebudayaan Kota Semarang
RDTRK (fungsi perdagangan dan jasa)	Skala kota
KDB, KLB, GSB, KDH	KDB = 70%, KLB = Maksimal 1.8, KDH = 10%, GSB = 23 m

Tabel 6.7 : Kriteria Tapak

Sumber : Analisa Pribadi

Merupakan kawasan untuk peruntukan perdagangan & perkantoran
Jl. Sriwijaya merupakan kawasan Jalan Kolektor Sekunder
Ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang **kawasan kolektor sekunder** untuk fasilitas umum :

- Pendidikan maksimal 5 lantai dan KLB 3,0
- Peribadatan maksimal 3 lantai
- Kesehatan maksimal 7 lantai dan KLB 4,2
- Pelayanan Umum maksimal 3 lantai dan KLB 1,8

Aksesibilitas :

- Dapat diakses melalui jl. Pahlawan
- Mudah diakses dari luar kota, 7.6 km dari bandara & 5 km dari stasiun terdekat
- Akses melalui jalan utama (Jl. Sriwijaya)

Zona Tapak :

- Kelurahan Tegalsari, Kecamatan Candisari
- Zona Kawasan Strategis
- Kawasan Peruntukan Perdagangan & Jasa

Potensi Tapak :

- a. Berada pada zona strategis, dekat dengan kawasan pleburan (berisi Universitas-universitas), perkantoran, komersil dan permukiman.
- b. Mudah diakses dari luar kota, 7.6 km dari bandara & 5 km dari stasiun terdekat
- c. Berada di pusat kota
- d. Dekat dengan perhotelan

6.2.3 Perhitungan Kebutuhan Lahan

Perhitungan perencanaan bangunan Raden Saleh *Cultural Hub* adalah sebagai berikut:

- Luas lahan yang dibutuhkan = **21.257 m²**
- Luas tanah yang boleh dibangun = 70% x 44.900 m²= **31.430 m²**

Perhitungan Ketinggian maksimal bangunan :

KLB = 3

KDB = 70%

Perhitungan :

Luas Lahan x KDB = Luas Lantai Dasar yang boleh dibangun

$$44.900 \text{ m}^2 \times 70\% = 31.430 \text{ m}^2$$

KLB x Luas Lahan = Luas Total lantai yang boleh dibangun

$$3 \times 44.900 \text{ m}^2 = 134.700 \text{ m}^2$$

Jumlah lantai yang diperbolehkan untuk dibangun =

Luas total lantai yang boleh dibangun / luas lantai dasar yang boleh dibangun

$$134.700 \text{ m}^2 / 31.430 \text{ m}^2 = 4 \text{ Lantai}$$

6.2.4 Analisa Pengembangan Lahan

Dalam perencanaan dan perancangan Raden Saleh *Cultural Hub*, untuk mengoptimalkan lahan guna pengembangan keperluan di tahun yang akan datang, dapat menggunakan beberapa opsi pengembangan, yaitu pengembangan lahan *landed*, maupun pengembangan lantai bangunan dengan maksimal ketinggian 2.5 lantai.

Berdasarkan perhitungan KDB dan KLB, luas lahan yang dibutuhkan berdasarkan program ruang adalah :

Luas lahan = 21.257 m²

Jumlah lantai maksimal = 4 lantai

Luas lahan yang boleh dibangun = 31.430 m²

Rencana pembagian kebutuhan lahan = 4 lantai, (@5.314,25 m²/lantai)

Sisa lahan yang dapat dibangun = 31.430 m² - 5.314,25 m² = 26.115,75 m²

Jumlah lantai maksimal = 4 lantai

Sisa lahan tersebut dapat digunakan untuk pengembangan lahan untuk kebutuhan Raden Saleh *Cultural Hub* untuk memenuhi penambahan kapasitas, maupun pengembangan *Rental Office* bagi pelaku Industri Kreatif Kota Semarang. Bentuk dari pengembangan yaitu berupa bangunan/*Tower* dengan maksimal 2 lantai dan disesuaikan dengan desain kedepannya. Bangunan tersebut dapat berupa bangunan terpisah dengan menggunakan sisa lahan yang ada, ataupun menjadi satu bangunan dengan Raden Saleh *Cultural Hub* yang akan di desain.

6.2.5 Analisa Segmentasi Lahan

Berdasarkan perhitungan kebutuhan lahan tanpa optimalisasi, luas – luas yang di dapat adalah :

Kebutuhan luas lahan : 21.257 m²

Tinggi bangunan : 4 lantai (5.314,25 m²/lantai)

Akan di bagi 2 segmen utama, yaitu :

1. Segmen lahan terbuka (open space)

Segmen lahan terbuka digunakan untuk beberapa kegiatan outdoor yang bertujuan untuk rekreasi.

Segmen ini merupakan Outdoor Area yang merupakan sekaligus area pendukung area komersil (Cafe & Retail Shop). Segmen ini memiliki luas sebesar 504m², ditambah dengan landscape lainnya ditambah dengan 50% dari total luas kebutuhan parkir, yaitu 6.465 m². Maka, total untuk lahan terbuka adalah 6.969 m².

2. Segmen lahan non terbuka

Segmen lahan non terbuka digunakan untuk kegiatan di dalam bangunan, dengan total luas sebesar 14.288m²

Dengan pembagian segmen tersebut, berarti dari 5.314,25 m², 6.969 m² merupakan area outdoor, dan 14.288m² lainnya merupakan lahan non terbuka yang dibagi kedalam 4 lantai.