

BAB V

PROGRAM PERANCANGAN

5.1 Konsep Desain

Desain bangunan Apartemen SOHO di Semarang ini akan menerapkan desain Arsitektur Post-Modern, dimana pada Arsitektur Post-Modern terdapat beberapa aliran yang sangat cocok untuk bangunan Apartemen. Aliran yang akan digunakan adalah aliran Arsitektur contextualism dimana arsitekturnya memperhatikan lingkungan dalam penempatan bangunan sehingga didapat komposisi lingkungan yang serasi.

Desain bangunan Apartemen SOHO di Semarang ini akan menerapkan jendela horizontal yang dimana jendela tersebut memotong diseluruh panjang fasad bangunan sehingga pencahayaan dalam ruangan sama. Hal ini akan sangat membantu kinerja dalam kantor dimana kantor sangat membutuhkan banyak pencahayaan untuk kegiatan membaca, menulis, dsb. Dengan menggunakan jendela atau bukaan bisa didapatkan pencahayaan alami yang maksimal dan mengurangi biaya dan pemborosan listrik.

Akan diterapkan juga Roof Garden, yang juga cocok untuk penerapan fasilitas apartemen seperti Sky terrace dan Sky Garden.

5.2 Program Ruang

Berdasarkan hasil analisa dan perhitungan, maka diperoleh hasil besaran ruang perencanaan Apartemen SOHO di Kota Semarang.

Tabel 5.1 Program Ruang Apartemen SOHO

KELOMPOK RUANG KEGIATAN SOHO	
JENIS RUANG	LUAS
SOHO TIPE A	
Luas unit SOHO lantai 1 dalam 1 unit	74,36 m ²
Luas unit SOHO lantai 2 dalam 1 unit	30,81 m ²
Total Luas 155 Unit	11.526 m²
SOHO TIPE B	
Luas unit SOHO lantai 1 dalam 1 unit	95,16 m ²
Luas unit SOHO lantai 2 dalam 1 unit	37,83 m ²
Total Luas 43 Unit	4.092 m²
SOHO TIPE C	
Luas unit SOHO lantai 1 dalam 1 unit	115,15 m ²
Luas unit SOHO lantai 2 dalam 1 unit	44,13 m ²
Total Luas 52 Unit	5.988 m²
Total Luas Kegiatan Hunian	21.606 m²
KELOMPOK RUANG KEGIATAN PENGELOLA	
Bagian Non-Teknik	
R. General Manager	30 m ²
R. Sekretaris	4,46 m ²
R. Ka. Non-Teknik	20 m ²
R. Administrasi	36 m ²
R. Marketing	36 m ²
R. Resepsionis	4 m ²
R. Rapat	75 m ²
R. Tunggu	4,5 m ²
Lavatory	20 m ²

R. Arsip	6 m ²
Pantry	9,6 m ²
Musholla	10 m ²
Sirkulasi	50,22 m ²
Total Luas	301,32 m²
Bagian Teknik	
R. Ka Bagian	20 m ²
R. Teknisi	24 m ²
R. Bag. Perawatan	6 m ²
R. Tunggu	3 m ²
Lavatory	10 m ²
Sirkulasi	12,6 m ²
Total Luas	75,6 m²
Bagian Keamanan	
R. Ka Keamanan	20 m ²
R. Pos Jaga	8 m ²
Lavatory	10 m ²
Sirkulasi	7,6 m ²
Total Luas	45,6 m²
Parkir Pengelola	
Parkir Mobil	144 m ²
Parkir Motor	14,4 m ²
Sirkulasi	158,4 m ²
Total Luas	316,8 m²
Total Luas Kegiatan Pengelola	740 m²
KELOMPOK RUANG KEGIATAN PENUNJANG	
Entrance Hall dan Lobby	
Kanopi/ Main Entrance	72 m ²
Hall	17,2 m ²
R. Tunggu	30 m ²
Resepsionis	6 m ²
Lavatory	20 m ²
Sirkulasi	43,56 m ²
Total Luas	188,76 m²
Fasilitas	
Musholla	30 m ²
Fitness Center	203 m ²
R. Ganti + R. Bilas	180 m ²
Kolam Renang Dewasa	500 m ²
Kolam Renang Anak	25 m ²
Sky Terrace	210 m ²
Sky Garden	376 m ²
Sky Lounge	227 m ²
Meeting Room (5)	100 m ²
Conference Hall	375 m ²
Spa/Sauna	52 m ²
Ruang Surat	30 m ²
Playground	80 m ²
Laundry	50 m ²
Sirkulasi	487,6 m ²
Total Luas	2.925 m²
Total Luas Kegiatan Penunjang	3114,4 m²
KELOMPOK RUANG KEGIATAN SERVIS	
Ruang Servis Bangunan	
Loading dock	90 m ²
R. CCTV	3,4 m ²
R. Genset	24 m ²
R. Travo dan Panel	120 m ²
AHU	6 m ²
R. Pompa	25 m ²

Ground Tank (Underground)	300 m ²
Roof Tank	100 m ²
R. Mesin Lift	45 m ²
Water Treatment System (Underground)	83 m ²
Lift Servis	144 m ²
R. Sampah	132 m ²
R. Kontrol	15 m ²
Sirkulasi	200,8 m ²
Total Luas	1204 m²
R. Pelayanan Pengguna	
R. Tunggu Supir	10,8 m ²
Lavatory Umum	20 m ²
Sirkulasi	6,16 m ²
Total Luas	36,96 m²
Total Luas Kegiatan Servis	762,16 m²

Analisa Penulis, 2019

5.3 Program Dasar Perancangan

Tabel 5.2 Aspek Kinerja Pada Apartemen

NO.	Aspek Kinerja	Keterangan
1.	Sistem Pencahayaan	<ul style="list-style-type: none"> • Pencahayaan Alami • Pencahayaan Buatan
2.	Sistem Penghawaan	<ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan AC
3.	Sistem Jaringan Air Bersih	<ul style="list-style-type: none"> • PDAM • Rainwater Harvesting
4.	Sistem Jaringan Air Kotor	<ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan Water Treatment System
5.	Sistem Jaringan Listrik	<ul style="list-style-type: none"> • Sumber PLN • Menggunakan Travo untuk penyesuain tenaga kemudian disalurkan ke Main Distribution Panel (MDP) untuk didistribusi ke Sub Distribution Panel (SDP) • Menggunakan genset jika tiba-tiba terjadi pemadaman listrik.
6.	Sistem Pemadam Kebakaran	<ul style="list-style-type: none"> • Smoke Detector • Sprinkler • Hydrant
7.	Sistem Keamanan	<ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan CCTV
8.	System Penangkal Petir	<ul style="list-style-type: none"> • Sistem Franklin
9.	System Transportasi Vertikal	<ul style="list-style-type: none"> • Menggunakan Lift • Tangga Darurat

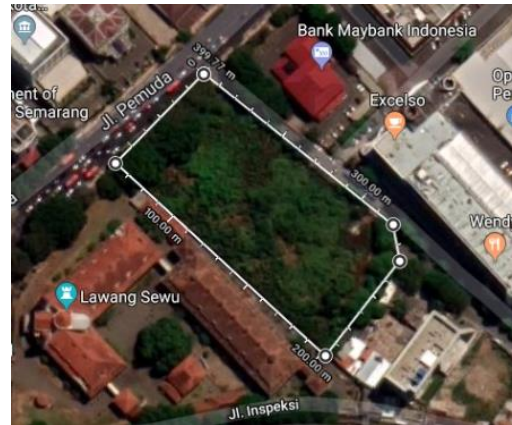
Analisa Penulis, 2019

5.4 Tapak Terpilih

Lokasi: Jl. Pemuda, Semarang (BWK I, jalan kolektor sekunder)

Luas Lahan: ± 9.300 m²

- KLB: Maksimal 7 lantai dan KLB 3,6 untuk perkantoran di jalan arteri sekunder (Maksimal 8 lantai untuk bangunan lebih dari satu fungsi).
- KDB: Maksimal 80% luas tapak untuk bangunan apartemen dan perkantoran
- GSB: Perkantoran 29 meter (dari as jalan) di jalan arteri sekunder.
- KTB: $KDB + 1/2 RTH = 80\%$
- Muka Air tanah: -5 meter (bisa untuk dibangun maksimal 2 lantai basemen).



Gambar 5.1 Tapak Terpilih
Sumber: Google Maps