

## BAB VI PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

### 1.1 Program Dasar Perencanaan

#### 1.1.1 Aspek Fungsional

Tabel 6.1 Program Ruang

No.	Jenis Ruang	Luas
1.	<b>Kelompok Kegiatan Utama</b>	
	Area dagang	27.171 m <sup>2</sup>
2.	<b>Kelompok Kegiatan Pendukung</b>	
	Foodcourt	110,1 m <sup>2</sup>
	Area parkir	3.885 m <sup>2</sup>
	Area bongkar muat	1.242 m <sup>2</sup>
	Ruang kesehatan	98,88 m <sup>2</sup>
	Mushola	128,35 m <sup>2</sup>
	Toilet umum	120,97 m <sup>2</sup>
3.	<b>Kelompok Kegiatan Pengelola</b>	
	Ruang pengelola	400,2 m <sup>2</sup>
4.	<b>Kelompok Kegiatan Pelayanan</b>	
	Area servis	189,6 m <sup>2</sup>
	Jumlah	33.346,1 m <sup>2</sup>
	Sirkulasi antarruang (20%)	6.669,22 m <sup>2</sup>
	Total	40.015,32 m <sup>2</sup>
	Pembulatan	±40.015 m <sup>2</sup>

Sumber: (Analisa penulis)

Jadi total luas besaran ruang yang dibutuhkan Pasar Kota Rembang adalah ±39.127 m<sup>2</sup>. Luas tersebut diperkirakan telah mampu mencakup segala aspek yang dibutuhkan dalam bangunan tersebut.

#### 1.1.2 Aspek Kontekstual

Tapak merupakan kompleks eks pasar hewan yang berada di Desa Sumberjo, Kecamatan Rembang yang termasuk ke dalam BWK I zona komersial. Kondisi tapak datar dan sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten Rembang tahun 2011-2031 sebagai kawasan perdagangan dan jasa.

Lokasi tapak berada ±500 meter dari tapak Pasar Kota Rembang eksisting yang terletak di jalan lingkungan yaitu Jalan Yos Sudarso. Terdapat 2 akses utama menuju tapak yaitu dari jalan Yos Sudarso dan jalan KS Tubun. Lebar jalan Yos Sudarso adalah 3-4 meter dengan row 6 meter. Sedangkan lebar jalan KS Tubun sekitar 3 meter.

- Lokasi : Jalan Yos Sudarso, Desa Sumberjo
- Tata guna lahan : Perdagangan dan jasa
- Luas lahan : 22.196 m<sup>2</sup>
- KDB : 80%
- KLB : 3
- GSB : 3 meter

- Luas lahan yang boleh dibangun  
KDB yang digunakan : 60%  
Luas lahan x KDB yang digunakan  
 $22.196 \text{ m}^2 \times 60\% = 13.317,6 \text{ m}^2$
- Jumlah lantai maksimal  
KLB / KDB  
 $3 / 80\% = 3,75 \approx 4$  lantai
- Jumlah lantai bangunan  
Luas total bangunan : luas lantai dasar  
 $40.015 \text{ m}^2 : 13.317,6 \text{ m}^2 = 3$  lantai

Untuk pengguna motor dan pejalan kaki bisa mencapai tapak dari kedua akses, tetapi untuk pengguna mobil dan angkutan umum tidak bisa melalui jalan KS Tubun karena terlalu sempit (beresiko menimbulkan kemacetan) dan tidak dilalui angkutan umum. Sehingga pintu masuk utama pasar melalui Jalan Yos Sudarso, selain pencapaian yang lebih mudah dengan lebar jalan yang cukup, juga karena tingkat visibilitasnya tinggi.

## 1.2 Program Dasar Perancangan

### 1.2.1 Aspek Kinerja

#### 1. Sistem Pencahayaan

Menggunakan terang langit terutama pada ruang yang tidak membutuhkan pencahayaan khusus dan tetap. Intensitasnya diatur supaya tercipta suhu ruangan yang tidak panas sehingga diperlukan pengaturan dalam menentukan bukaan-bukaan pada dinding.

Pencahayaan buatan digunakan pada waktu malam hari atau digunakan apabila kerja pencahayaan alami tidak optimal pada waktu siang hari, pada ruang-ruang khusus atau ruang-ruang dengan intensitas cahaya tertentu, serta ruang-ruang yang tidak terjangkau oleh cahaya matahari.

#### 2. Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan alami dilakukan dengan memberikan bukaan pada dinding dan atap serta langit-langit yang tinggi agar penghawaan di dalam ruangan bisa mengalir dengan lancar dan tidak menimbulkan kepengapan di dalam ruangan. Sistem penghawaan buatan menggunakan AC yang diterapkan pada kantor pengelola pasar.

#### 3. Sistem Jaringan Air Bersih

Sistem distribusi air bersih yang digunakan pada Pasar Kota Rembang adalah sistem distribusi terbuka. Karena Pasar Kota Rembang adalah bangunan berlantai rendah, maka sistem distribusi air bersih menggunakan sistem down feed dengan reservoir bawah sebagai media untuk menampung air dari PDAM dan sumur sebelum didistribusikan ke reservoir atas oleh pompa hidrolis.

Sumber air dari PDAM dan menggunakan sumur bor. Sumur ini dibuat dengan cara dibor dan airnya dapat diambil dengan menggunakan pompa.

#### 4. Sistem Pembuangan Air Kotor

Sistem pembuangan air limbah yang digunakan pada Pasar Kota Rembang adalah sistem septic tank dan resapan. Air kotor (*black water*) dialirkan ke septic

tank dan di dalamnya terjadi proses pengolahan dan penguraian oleh bio organik. Kemudian air hasil pengolahan dialirkan ke sumur resapan melalui pipa. Air kotor diresapkan melalui sumur resapan ini terserap ke dalam tanah. Jika sumur resapan penuh maka air kotor tersebut dialirkan ke riol kota.

#### 5. Sistem Jaringan Listrik

Sumber listrik berasal dari PLN kemudian dialirkan ke gardu/travo listrik dan diteruskan ke MDP. Dari MDP dialirkan ke SDP untuk kemudian dialirkan ke setiap ruangan dengan meteran. Untuk pedagang los menggunakan meteran masal (1 meteran untuk 15-20 pedagang), untuk kios memiliki masing-masing 1 meteran dengan sistem prabayar. Pada pasar ini menggunakan sistem jaringan terpusat sehingga dibutuhkan ruang control panel. Sumber listrik cadangan menggunakan genset yang diletakkan diluar bangunan.

#### 6. Sistem Pembuangan Sampah

Alur pendistribusian sampah pasar melalui tiga tahap, yaitu penampungan, pengumpulan, dan pembuangan. TPS diupayakan terpisah dari bangunan pasar dan berada di dekat jalan yang dapat diakses oleh truk/kontainer pengangkut sampah dengan mudah.

#### 7. Sistem Pencegahan Kebakaran

Sistem deteksi menggunakan deteksi asap (*smoke detector*) yang biasanya digunakan pada kantor pengelola dan fasilitas penunjang lainnya seperti musholla dan ruang kesehatan. Sedangkan sistem penanggulangan kebakaran berupa sprinkle, fire hydrant, portable fire extinguisher.

#### 8. Sistem Transportasi Vertikal

Transportasi vertikal pada bangunan pasar ini menggunakan eskalator, tangga, dan ramp yang aksesibel untuk semua pengguna termasuk pengguna difabel. Selain penggunaan ramp untuk difabel, ramp juga berfungsi untuk memudahkan pedagang memindahkan barang ke lantai 2.

#### 9. Sistem Penangkal Petir

Sistem penangkal petir yang digunakan pada Pasar Kota Rembang adalah sistem faraday, yaitu sistem penangkal petir berupa tiang-tiang kecil setinggi  $\pm 30$  cm, yang saling dihubungkan dengan seutas kawat dan disalurkan ke tanah.

#### 10. Sistem Keamanan

- a. Manual oleh security yang ditugaskan di dalam pasar
- b. Pos keamanan, di luar bangunan pasar
- c. Pengawasan dengan CCTV untuk pengawasan bangunan umum

### 1.2.2 Aspek Teknis

#### 1. Struktur

##### a. Sub Struktur

Sub struktur pada bangunan Pasar Kota Rembang menggunakan pondasi foot plate dan batu kali, karena jumlah lantai bangunan yang tidak banyak.

##### b. Struktur Badan Bangunan

Untuk struktur tengah digunakan struktur rangka batang yang menggunakan perpaduan kolom dan balok dengan beton bertulang sebagai materialnya. Sedangkan material dinding dapat berupa bata, roster, kisi-kisi kayu, atau kaca.

c. Struktur Atap

Pemilihan sistem struktur atap didasarkan pada pertimbangan bentang yang digunakan, bentuk atap, dan citra yang ingin ditampilkan.

2. Bahan Bangunan

- a. Area parkir menggunakan *grass block* agar bisa menyerap air hujan.
- b. Material lantai harus mudah dibersihkan dan tidak mudah kotor.
- c. Material lantai menggunakan keramik yang tidak licin.
- d. Material dinding dapat berupa bata dengan plesteran, roster, kisi-kisi kayu, atau kaca.
- e. Dinding yang sering terkena cipratan air harus dilapisi bahan kedap air seperti keramik.

1.2.3 Aspek Arsitektural

Karakter bangunan yang ingin ditampilkan pada Pasar Kota Rembang ini yaitu citra bangunan yang menampilkan unsur modern dan tradisional yang saling berpadu melalui penekanan pada sisi modernitas dengan tetap mempertahankan sisi tradisional. Sisi modern dihadirkan dalam aspek utilitas, penataan ruang dagang, dan fasilitas yang disediakan. Sedangkan elemen tradisional dipertahankan dari sisi interaksi langsung antara pedagang dan pembeli dengan mempertahankan aktivitas sosio-kultural yang difasilitasi melalui program ruang yang telah direncanakan.