

## BAB V

### PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

#### 5.1 Program Dasar Perencanaan

##### 5.1.1 Program Ruang

Berdasarkan hasil analisa dan perhitungan, maka diperoleh hasil besaran ruang perencanaan Budget Hotel di Kota Pati.

Tabel 5.1 Kebutuhan Kegiatan Publik

No.	Jenis Ruang	Total Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Hall dan Drop off/in	158,4 m <sup>2</sup>
2.	Lobby	122 m <sup>2</sup>
3.	Mini Bar	54 m <sup>2</sup>
4.	Front Office	79,3 m <sup>2</sup>
5.	Security	1,8 m <sup>2</sup>
Subtotal		<b>415,5 m<sup>2</sup></b>
Sirkulasi 30%		<b>124,7 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Luasan Kelompok Ruang Kegiatan Publik</b>		<b>540,2m<sup>2</sup> = ± 540 m<sup>2</sup></b>

Sumber : Analisa Pribadi, 2019

Tabel 5.2 Kelompok Kegiatan Utama

No.	Jenis Ruang	Total Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Superior room	1.786m <sup>2</sup>
2.	Deluxe room	602m <sup>2</sup>
Subtotal		<b>2.388m<sup>2</sup></b>
Sirkulasi 30%		<b>716,4m<sup>2</sup></b>
<b>Total Luasan Kelompok Ruang Kegiatan Utama</b>		<b>3.104,4m<sup>2</sup> = ± 3.100m<sup>2</sup></b>

Sumber : Analisa Pribadi, 2019

Tabel 5.3 Kelompok Kegiatan Penunjang

No.	Jenis Ruang	Total Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Ruang Rapat	296m <sup>2</sup>
2.	Bussines Center	24m <sup>2</sup>
3.	Karaoke	100m <sup>2</sup>
4.	Rental cycle	30m <sup>2</sup>
Subtotal		<b>450 m<sup>2</sup></b>
Sirkulasi 30%		<b>135 m<sup>2</sup></b>
<b>Total Luasan Kelompok Ruang Kegiatan Penunjang</b>		<b>585 m<sup>2</sup> = 600 m<sup>2</sup></b>

Sumber : Analisa Pribadi, 2019

Tabel 5.4 Kelompok Kegiatan Pengelola

No.	Jenis Ruang	Total Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Manager Room	22,5 m <sup>2</sup>
2.	Accounting Room	22,5 m <sup>2</sup>
3.	Operational Manager Room	22,5 m <sup>2</sup>
4.	Sales Departement Room	22,5 m <sup>2</sup>

5.	Purchasing Room	22,5 m <sup>2</sup>
6.	Engineering Room	22,5 m <sup>2</sup>
7.	Security Office	18 m <sup>2</sup>
Su.btotal		<b>153m<sup>2</sup></b>
Sirkulasi 30%		<b>45,9m<sup>2</sup></b>
<b>Total Luasan Kelompok Ruang Kegiatan Pengelola</b>		<b>198,9m<sup>2</sup> = ± 200m<sup>2</sup></b>

Sumber : Analisa Pribadi, 2019

Tabel 5.5 Kelompok Kegiatan Pelayanan

No.	Jenis Ruang	Total Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Ruang peralatan linen	73,2 m <sup>2</sup>
2.	<i>Lost &amp; found room</i>	12,2 m <sup>2</sup>
3.	<i>Laundry &amp; dry cleaning</i>	30 m <sup>2</sup>
4.	<i>Loading dock</i>	42,5 m <sup>2</sup>
5.	Gudang	88 m <sup>2</sup>
Subtotal		<b>215,9m<sup>2</sup></b>
Sirkulasi 30%		<b>64,77m<sup>2</sup></b>
<b>Total Luasan Kelompok Ruang Kegiatan Pelayanan</b>		<b>280,7m<sup>2</sup> = ± 280m<sup>2</sup></b>

Sumber : Analisa Pribadi, 2019

Tabel 5.6 Kelompok Kegiatan Engineering

No.	Jenis Ruang	Total Luas (m <sup>2</sup> )
1.	R. Genset	50 m <sup>2</sup>
2.	R. Panel	16 m <sup>2</sup>
3.	R. Pompa	25 m <sup>2</sup>
4.	R. PABX	15 m <sup>2</sup>
5.	R. Sampah	7,5 m <sup>2</sup>
6.	R. Trafo	25 m <sup>2</sup>
7.	R. Water Ground Tank	15 m <sup>2</sup>
8.	R. Water Roof Tank	15 m <sup>2</sup>
9.	R. Water Treatment	15 m <sup>2</sup>
10.	R. STP	10 m <sup>2</sup>
11.	R. VRV	10 m <sup>2</sup>
12.	R. Water Heater	10 m <sup>2</sup>
13.	Lift	14,4 m <sup>2</sup>
14.	Tangga Darurat	2 m <sup>2</sup>
15.	Lift Barang	7,8 m <sup>2</sup>
16.	Pos Keamanan	12,6 m <sup>2</sup>
Subtotal		<b>250,3 m<sup>2</sup></b>
Sirkulasi 30%		<b>75,09m<sup>2</sup></b>
<b>Total Luasan Kelompok Ruang Kegiatan Engineering</b>		<b>325,39m<sup>2</sup> = ± 330m<sup>2</sup></b>

Sumber : Analisa Pribadi, 2019

Tabel 5.7 Kelompok Kegiatan Penunjang

No.	Jenis Ruang	Total Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Lavatory Karyawan	12,2 m <sup>2</sup>
2.	Mushola & R. Wudhu karyawan	7,6 m <sup>2</sup>
3.	R. rapat karyawan	40 m <sup>2</sup>
4.	R. seragam & loker	117 m <sup>2</sup>

5.	Pantri	12 m <sup>2</sup>
6.	Mushola & R. Wudhu Tamu	11,6 m <sup>2</sup>
7.	Lavatory Tamu	15,6 m <sup>2</sup>
Subtotal		<b>216 m<sup>2</sup></b>
Sirkulasi 30%		<b>64,8m<sup>2</sup></b>
<b>Total Luasan Kelompok Ruang Kegiatan Penunjang</b>		<b>280,8m<sup>2</sup> = ± 280m<sup>2</sup></b>

Sumber : Analisa Pribadi, 2019

Tabel 5.8 Kelompok Kegiatan Parkir

No.	Jenis Ruang	Total Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Parkir pengunjung menginap - Mobil - Motor	915m <sup>2</sup> 91,5m <sup>2</sup>
2.	Parkir pengunjung tidak menginap - Mobil - Motor	475m <sup>2</sup> 47,5m <sup>2</sup>
3.	Parkir pengelola - Mobil - Motor	175m <sup>2</sup> 36m <sup>2</sup>
4.	Parkir bus	57m <sup>2</sup>
5.	Parkir mobil barang	15m <sup>2</sup>
Subtotal		<b>1.812m<sup>2</sup></b>
Sirkulasi 100%		<b>1.812m<sup>2</sup></b>
<b>Total Luasan Kelompok Ruang Parkir</b>		<b>3.624m<sup>2</sup> = 3.630m<sup>2</sup></b>

Sumber : Analisa Pribadi, 2019

Tabel 5.9 Rekapitulasi Perhitungan Besaran Ruang Budget Hotel

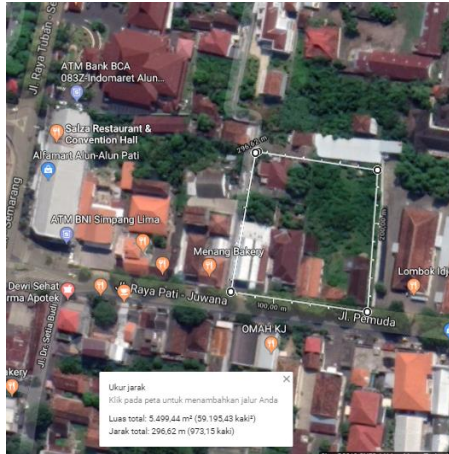
No.	Kelompok Kegiatan	Luas (m <sup>2</sup> )
1.	Kelompok Kegiatan Publik	±540m <sup>2</sup>
2.	Kelompok Kegiatan Utama	±3.100m <sup>2</sup>
3.	Kelompok Kegiatan Fasilitas	±600m <sup>2</sup>
4.	Kelompok Kegiatan Penunjang	±280m <sup>2</sup>
5.	Kelompok Kegiatan Pengelola	±200m <sup>2</sup>
6.	Kelompok Kegiatan Pelayanan	±280m <sup>2</sup>
7.	Kelompok Kegiatan Engineering	±330m <sup>2</sup>
8.	Kelompok Ruang Parkir	±3.630m <sup>2</sup>
<b>Jumlah</b>		<b>±8.960m<sup>2</sup></b>

Sumber: Analisis pribadi, 2019

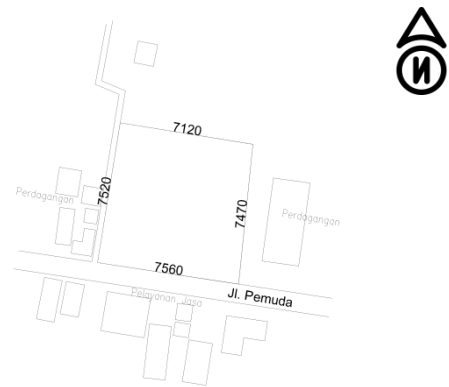
### 5.1.2 Tapak Terpilih

#### Site 1

Site 1 yaitu menggunakan tapak di lahan kosong dan perumahan yang berada di Jalan Diponegoro. Tapak ini memiliki luas ± 5.492m<sup>2</sup>. Tapak tersebut mempunyai topografi yang relative datar. Tapak terpilih berada dipusat kota Pati dan merupakan daerah yang strategis untuk didirikan sebuah hotel. Disekitar tapak merupakan bangunan dengan fasilitas perdagangan dan jasa.



Gambar 5.1 Site 1  
Sumber: google maps (2019)



Gambar 5.2 Site 1  
Sumber: google maps (2019)



Gambar 5.3 Kondisi sekitar  
Sumber: dok. pribadi (2019)



Gambar 5.4 Kondisi eksisting  
Sumber: Dok. pribadi (2019)

a. Batas – Batas Tapak :

- Utara : Lahan kosong
- Timur : Restoran Lombok Idjo
- Selatan : Pelayanan jasa, Jl. Raya Pantura Juwana-Semarang
- Barat : Perdagangan
- Tata guna lahan : kawasan perdagangan dan jasa

b. Peraturan daerah

- KDB : 70%
- KLB : 2,4
- Ketinggian bangunan : maksimal 6 lantai
- GSB : 35 meter