

BAB IV

KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1 Konsep Dasar Perencanaan Kawasan

Dalam merencanakan dan merancang suatu kawasan wisata tepi pantai perlu suatu konsep yang melandasinya, adapun konsep tersebut adalah:

1. Sebagai kawasan wisata yang akan dikunjungi wisatawan harus mencerminkan service yang baik terhadap wisatawan yang diwujudkan dengan
 - a. Kelengkapan dalam fasilitas
 - b. Kenyamanan dan keamanan
 - c. Memenuhi keinginan wisatawan
2. Dalam pengoperasian kawasan harus berintegritas dengan fasilitas wisata yang ada.
3. Kawasan wisata berifat usaha yang bergerak dibidang bisnis komersial, maka faktor price berperan dalam penampilan bangunan yang diwujudkan secara estetik dan modern walaupun dengan menggunakan konsep tradisional.
4. Sebagai sebuah kawasan wisata diharapkan kawasan memiliki citra budaya lokal sebagai karakter dari kawasan tersebut.
5. Sebagai kawasan yang juga berifat komersial perlu memperhatikan beberapa faktor, seperti:
 - a. Efektifitas
 - b. Efisiensi

Namun demikian faktor-faktor tersebut tidak mengorbankan kualitas dan kelengkapan serta kenyamanan fasilitas yang akan disediakan. Untuk mewujudkan rancangan fisik kawasan maka konsep dasar diatas haruslah merupakan satu kesatuan dan terpadu.

4.2 Konsep Dasar Tapak

4.2.1 Lokasi

Lokasi adalah kawasan tepi pantai gunung kunyit yang berada pada pesisir pantai Teluk Lampung. Kawasan tepi pantai Gunung kunyit mempunyai luas ± 30 ha, akan tetapi lahan yang akan dikembangkan untuk kawasan wisata pantai seluas ± 8 ha



Gambar 4.1 Peta site kawasan wisata pantai Gunung Kunyit

4.2.2 Pengolahan Site

Pada pengolahan site hal yang perlu diperhatikan adalah potensi pendukung pada site yang dalam hubungannya dengan elemen alam untuk penataan lansekap:

- Memanfaatkan elemen-elemen alam seperti vegetasi, tanah dan sebagainya, dan elemen non alam (buatan) sebagai unsur arsitektural yang berupa elemen pembentuk dan pengisi ruang.
- Memanfaatkan potensi alam yang dapat ditata sebagai unsur transisi ruang antar ruang dan kegiatan.
- View alam pantai dan Gunung Kunyit yang alamiah dan indah sebagai pusat orientasi.

4.2.3 Tata Ruang Luar

1. Zonering

Penetapan zoning ruang kawasan disusun dengan memperhatikan potensi yang sudah ada pada tapak dan efisiensi penggunaan lahan. Untuk mendapatkan hasil rancangan yang menyatu dengan alam, hal-hal yang harus diperhatikan dalam pola zoning adalah:

- a. Potensi pada site
- b. Potensi lingkungan sekitar site, seperti mempertahankan kultur kawasan untuk seminimal mungkin mengubah pola lingkungan yang ada dalam mengakomodasi kegiatan-kegiatan yang sifatnya rutin.
- c. Adanya transisi antara dua sifat dan karakteristik kegiatan.



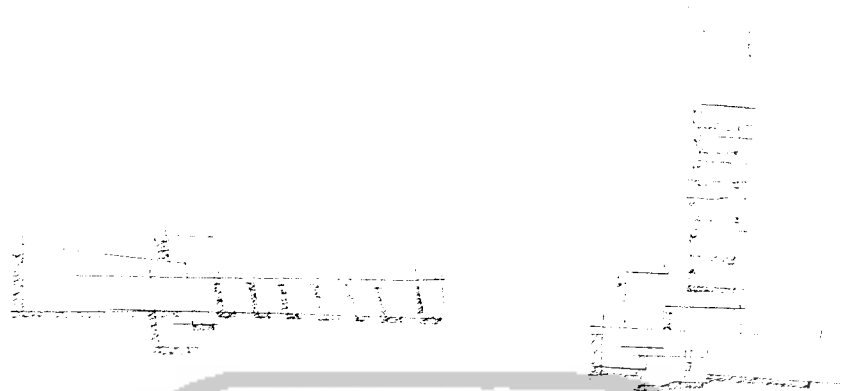
Gambar 4.2 Zoning pada ruang kawasan
Sumber: Pemikiran

2. Jumlah Massa

Dalam menentukan jumlah massa perlu mempertimbangkan tuntutan kegiatan, jumlah fasilitas yang akan disediakan, sedangkan untuk skala masa disesuaikan dengan alam sehingga dapat beradaptasi dan terlinar harmonis dengan alam.

3. Gubahan Massa

Dengan kondisi lahan yang luas, gubahan massa direncanakan sedemikian rupa dapat berinteraksi dengan alam. Perletakan bangunan dikelompokkan berdasarkan jenis kegiatannya agar mudah dalam pengakomodasian massa massa tersebut dengan tetap memperhatikan hubungan antar unit kegiatan tersebut (adanya suatu pengikat). Berdasarkan kondisi diatas pola gubahan masa yang sesuai untuk diterapkan pada site adalah perpaduan antara pola cluster dengan pola linier.



Gambar 4.3 Pola gubahan massa cluster linier
Sumber: Pemikiran

4.2.4 Sirkulasi Ruang Luar

Sirkulasi merupakan sarana fungsional untuk mendukung kelancaran gerak dan aktifitas, oleh karena itu pola sirkulasi yang akan digunakan disesuaikan dengan pola gubahan massa dan pola tata ruang luar yang digunakan pada kawasan dimana sirkulasi inidapai menampung dan melayani alur pergerakan kegiatan pada kawasan.

1. Sirkulasi manusia

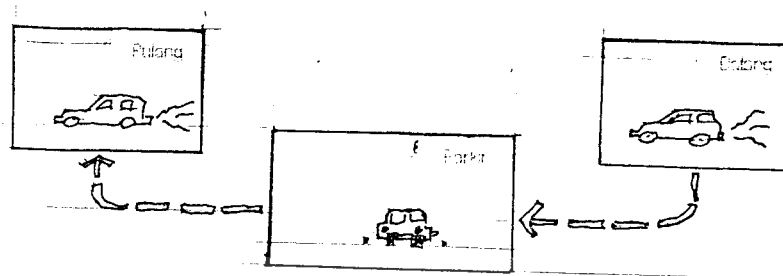
Sirkulasi manusia didasarkan pada pemanfaatan unsur alam dan buatan sebagai pengarah dan peneduh. Sirkulasi manusia berupa pedestrian (jalan setapak).



Gambar 4.4 Sirkulasi Manusia
Sumber: Pemikiran

2. Sirkulasi kendaraan

Sirkulasi kendaraan diarahkan menuju area parkir, dalam hal ini memperhatikan kemudahan dalam pencapaian objek.

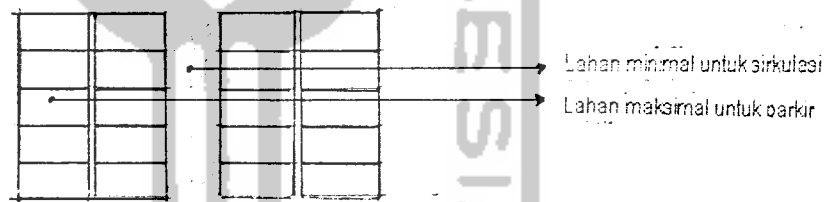


Gambar 4.5 Sirkulasi Kendaraan
Sumber: Pemikiran

Pola sirkulasi kendaraan pada parkir area

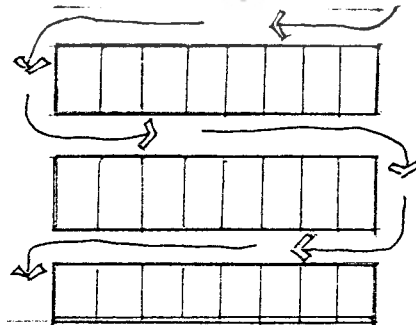
Didalam pola sirkulasi kendaraan hal-hal yang perlu diperhatikan adalah:

- 1) Area parkir harus dapat menjamin kemudahan sirkulasi kendaraan
- 2) Efektifitas penggunaan lahan, dalam hal ini adalah memaksimalkan lahan untuk tempat parkir dan meminimalkan lahan untuk sirkulasi



Gambar 3.1 Efektifitas penggunaan lahan parkir

- 3) Area parkir harus sikuen (menerus), dalam hal ini menjamin kemudahan bagi kendaraan untuk mendapatkan tempat parkir.



Gambar 3.2 Sikuen pada area parkir

Pada kawasan wisata ini area parkir dibagi pada tiga tempat berdasarkan lokasi kegiatan, hal ini bertujuan untuk kemudahan dalam pengawasan dan pengaturan parkir kendaraan. Pembagian area parkir tersebut adalah:

- 1) Area parkir untuk pengunjung dan pengelola kawasan
- 2) Area parkir untuk fasilitas penginapan
- 3) Area parkir untuk fasilitas camping

4.2.5 Konsep Dasar Lingkungan

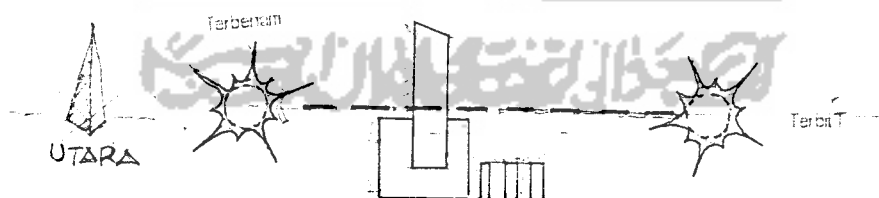
1. Angin

Pengaliran angin dapat ditunjukkan dalam 2 bagian, yaitu:

- a. Pemanfaatan angin didalam bangunan dengan membuat bukaan pada dinding agar dapat mengalir (penghawaan alami).
- b. Pemanfaatan angin diluar bangunan pada suasana yang diinginkan dengan memperhatikan posisi perletakan bangunan dan pengaturan vegetasi.

2. Sinar Matahari

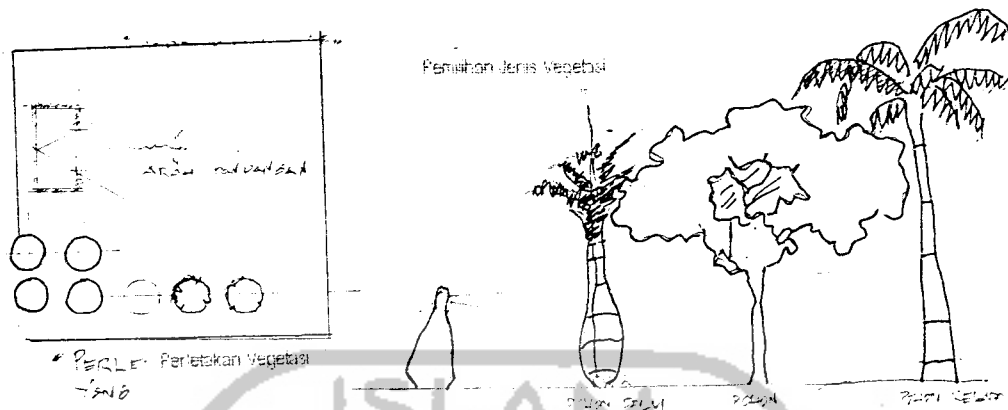
Pemanfaatan sinar matahari sebagai pencahayaan ruang (pencahayaan alami) dengan memanfaatkan sinar matahari pagi untuk mengurangi kelembapan bangunan.



Gambar 4.6 Pergerakan sinar matahari

3. Vegetasi

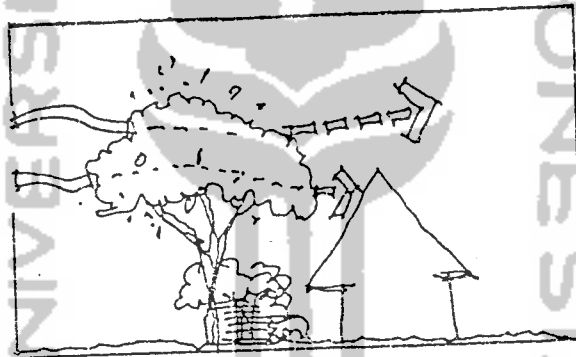
Hal yang perlu diperhatikan pada vegetasi adalah perletakan dan pemilihan jenis tanaman yang tidak mempengaruhi atau menutup pandangan pada orientai view.



Gambar 4.7 Pengaruh vegetasi pada view (orientasi) kawasan

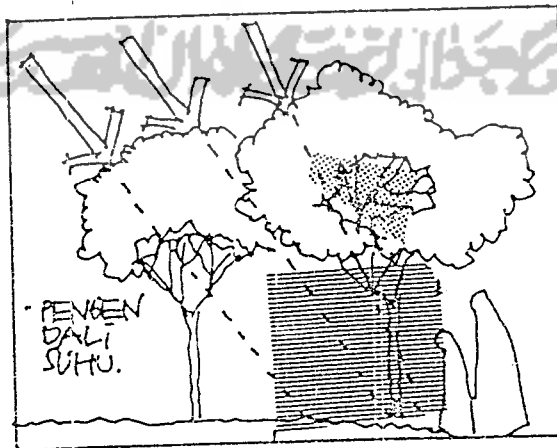
Didalam penataannya pada ruang kawasan vegetasi dapat dimanfaatkan sebagai:

- a. Sebagai penahan angin laut



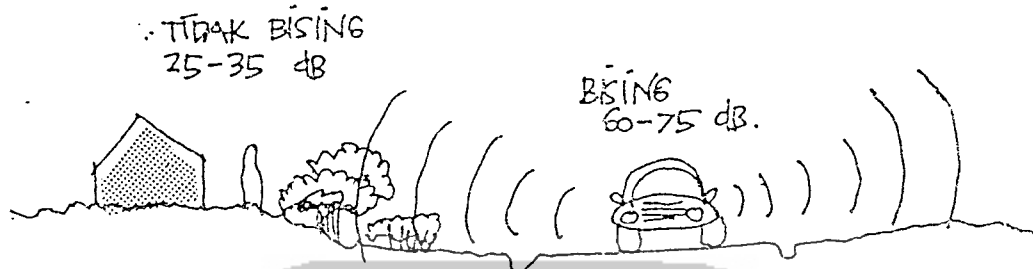
Gambar 4.8 vegetasi sebagai penahan angin laut

- b. Untuk menghindari panas sinar matahari



Gambar 4.9 vegetasi sebagai pelindung panas matahari

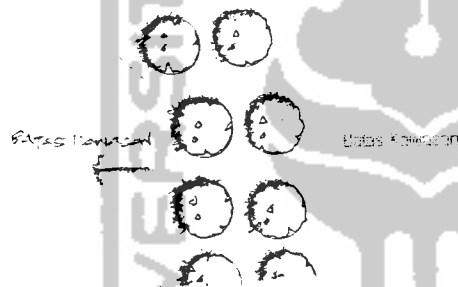
c. Peredam kebisingan



UNTUK KONDISI TOPOGRAFI DATAR
TANAMAN SEMAK

Gambar 4.10 Vegetasi sebagai peredam kebisingan

d. Sebagai pembatas kawasan



Gambar 4.11 Vegetasi sebagai pembatas ruang kawasan

4. Air

Air dimanfaatkan untuk rekreasi dan estetika visual yang khas pada suasana kegiatan yang didasarkan pada karakteristik air dan tuntutan sifat kegiatan.

4.3 Konsep Dasar Wadah Kegiatan

4.3.1 Pengelompokan Ruang

Pengelompokan ruang dalam site dibuat berdasarkan jenis dan karakter kegiatan yang diwadahi yang kemudian diberi suatu ruang tertentu sebagai pengikat. Pengelompokan ruang tersebut adalah sebagai berikut:

1. Kelompok Unit Fasilitas Umum
2. Kelompok unit Fasilitas Penginapan
3. Kelompok unit Fasilitas Wisata Pegunungan

4. Kelompok unit Fasilitas Wisata Pantai
5. Kelompok unit Pengelola dan Service

Sedangkan fasilitas lain berupa shelter, gardu pandang dan menara pengawas tidak termasuk pada salah satu kelompok diatas karena berdasarkan kebutuhannya fasilitas ini menyebar di titik-titik yang diperlukan sekeliling pantai.

4.3.2 Tata Hubungan Ruang

Hubungan antar ruang dapat berupa akses pencapaian secara langsung, hubungan visual ataupun hubungan kegiatan. Hubungan antar ruang dapat dijabarkan berdasarkan fungsinya masing-masing yaitu:

1. Fasilitas Pengelola
 - a. Mempunyai akses ke semua area rekreasi
 - b. Hubungan terhadap ruang lainnya berupa hubungan visual
2. Fasilitas rekreasi secara umum
 - a. Mempunyai hubungan langsung antar ruang
 - b. Mempunyai sebuah ruang sebagai pengikat
3. Fasilitas Penginapan
 - a. Mempunyai akses ke area rekreasi
 - b. Hubungan ruang lainnya berupa hubungan visual

4.3.3 Kebutuhan Besaran Ruang

1. Kelompok Fasilitas Umum
 - a. Area parkir fasilitas penginapan

No	Jenis Kendaraan	Standart	Perhitungan	Kebutuhan
1	Mobil Pribadi	15 m ²	30 x 15 m ²	450 m ²
2	Bus	42 m ²	4 x 42 m ²	168 m ²
3	Motor	1 m ²	20 x 1m ²	20 m ²
Jumlah				638 m ²
Sirkulasi 30%				191 m ²
Jumlah				829 m ²
Untuk Traffic 60%				497 m ²
Jumlah Total				1326 m ²

b. Area parkir pengunjung dan pengelola kawasan wisata

no	Jenis Kendaraan	Standart	Perhitungan	Kebutuhan
1	Mobil pribadi	15m	42 x 15m ²	630 m ²
2	Bus	42m	8 x 42m ²	336 m ²
3	motor	1m	50 x 1m ²	50 m ²
		Jumlah		1016 m ²
		Sirkulasi 30%		304 m ²
		Jumlah		1320 m ²
		Untuk traffic 60%		792 m ²
		Jumlah total		2112 m ²

2. Kelompok Fasilitas Wisata Pantai

a. Kegiatan renang

Luas Swimming area secara keseluruhan: 500 m²

b. Kegiatan memancing

No	Jenis Ruang	Perhitungan	Kebutuhan
1	Area Memancing		100 m ²
2	Restaurant	1,7 x 40 m ²	68 m ²
3	Dapur	60% x 68 m ²	41 m ²
4	Sewa dan Jual Peralatan		25 m ²
		Sirkulasi 20%	47 m ²
		Luas total	281 m ²

3. Kelompok Fasilitas Wisata Pegunungan

a. Kegiatan melihat pemandangan

No	Jenis Ruang	Perhitungan	Kebutuhan
1	Ruang terbuka	5 x 1,5 m ²	7,5 m ²
		Sirkulasi 30%	2,25 m ²
		Luas total	9,75 m ²

b. Kegiatan mountaineering

No	Jenis Ruang	Perhitungan	Kebutuhan
1	Kantong istirahat	5 x 1,5 m ²	7,5 m ²
2	R. istirahat cadangan	5 x 1,5 m ²	7,5 m ²
		Sirkulasi 20%	3 m ²
		Luas total	18 m ²

c. Kegiatan camping

Luas camping area secara keseluruhan: 3 Ha

d. Kegiatan climbing

No	Jenis Ruang	Perhitungan	Kebutuhan
1	Area terbuka		100 m ²
2	Retail Persewaan alat	10 x 10 m ²	100 m ²
		Sirkulasi 20%	20 m ²
		Luas total	220 m ²

4. Kelompok Fasilitas Penginapan

a. Unit Ruang Wisatawan

No	Kegiatan Istirahat	Perhitungan	Kebutuhan
1	R. Tidur	60 x 24 m ²	1440 m ²
		Sirkulasi 20%	288 m ²
		Luas total	1728 m ²

No	Kegiatan olah raga	Perhitungan	Kebutuhan
1	R. Fitness	60 x 1,7 m ²	102 m ²
2	R. Ganti	60 x 1,2 m ²	72 m ²
3	R. Sauna	60 x 1,5 m ²	90 m ²
4	Lavatory	60% x 102	62 m ²
5	Swimming Pool	3 m ² x 80	240 m ²
6	Tennis Court	18 x 6 m ²	108 m ²
		Sirkulasi 30%	202 m ²
		Luas total	876 m ²

No	Kegiatan makan dan Minum	Perhitungan	Kebutuhan
1	Restaurant	30 x 1,5 m ²	45 m ²
2	Open Restaurant	15 x 1,5 m ²	22,5 m ²
3	Cafeteria	20 x 1,5 m ²	30 m ²
4	Bar	20 x 1,2 m ²	24 m ²
5	Cafe	20 x 1,5 m ²	30 m ²
6	Dapur	60% x 67,5 m ²	40,5 m ²
7	Lavatory	60% x 45 m ²	27 m ²
		Sirkulasi 20%	30 m ²
		Luas total	181 m ²

No	Kegiatan Rekreasi dan Konvensi	Perhitungan	Kebutuhan
1	Ruang pameran	2 x 50 m ²	100 m ²
2	R. Pertemuan		25 m ²
3	Small Convention	25 x 1,5 m ²	37,5
4	Large Convention	100 x 1,5 m ²	150 m ²
		Luas total	312,5 m ²

b. Unit Ruang Service

No	Kegiatan Pelayanan	Perhitungan	Kebutuhan
1	Receptionis		10 m ²
2	Hall		20 m ²

3	Lobby		15 m ²
4	Retail/ Arcade	10 x 10 m ²	100 m ²
5	House keeping		50 m ²
6	Food and beverage		50 m ²
7	Laundry and linen		25 m ²
8	Locker		50 m ²
9	Musholla		25 m ²
10	R. peralatan		15 m ²
11	Mekanikan dan Elektrikal		15 m ²
12	Water Pump and Genzel		50 m ²
Luas total			450 m ²

c. Unit Ruang Pengelola

No	Kegiatan Pengelola	Perhitungan	Kebutuhan
1	R. Manager		15 m ²
2	R. Ass Manager		15 m ²
3	R. Staf Accounting	20 x 2,5 m ²	50 m ²
4	R. Staf Personalia	20 x 2,5 m ²	50 m ²
5	R. Staf Pemasaran	10 x 2,5 m ²	25 m ²
6	R. Keamanan		9 m ²
7	R. Rapat	50 x 1,6 m ²	80 m ²
8	R. Arsip		20 m ²
9	Lobby		20 m ²
10	Musholla		25 m ²
11	Cafetaria		140 m ²
12	Lavatory		20 m ²
Sirkulasi 20%			94 m ²
Luas total			565 m ²

5. Kelompok Pengelola dan Service

1. Kelompok Ruang Pengelola dan Service

No	Jenis ruang	Standart	Perhitungan	Kebutuhan
1	Lobby			15m ²
2	R. Pimpinan	9 - 18m ²	3 org x 9m ²	27m ²
3	R. Tata Usaha	9 - 18m ²	8 org x 9m ²	72m ²
4	R. Administrasi	9 - 18m ²	4 org x 9m ²	36m ²
5	R. Rapat	0,9m ² /orang	10org x 9m ²	9m ²
6	Gudang			12m ²
7	Km/We			7m ²
8	Gardu Jaga			24m ²
9	Pantry			12m ²
10	R. Istirahat Pegawai	0,9m ² /orang	5 org x 6,5m ²	31,25m ²
Jumlah				245,25m ²
Sirkulasi 30%				73,575m ²
Jumlah total				318,8m ²

4.4 Konsep Dasar Penampilan Bangunan

4.4.1 Penampilan Masa dan Ruang

Penampilan masa berupa warna dan sebuah simbol berupa ornamen dapat digunakan sebagai pengikat antar kelompok massa pada kawasan ini. Berikut ini elemen pembentuk ruang yang mempengaruhi penampilan bangunan:

1. Tinggi rendah permukaan elemen lantai yang disesuaikan dengan fungsi ruang.
2. Bidang vertikal seperti dinding dapat diberi tekstur dan ornamen tradisional. Selain itu sifat dinding berupa masif ataupun partisi disesuaikan dengan fungsi ruang.
3. Bidang langit-langit yang merupakan skala ruang.

4.4.2 Bentuk Bangunan

Bentuk bangunan merupakan penggabungan antara modern dan tradisional, dimana bentuk bangunan tidak terikat oleh bentuk-bentuk tradisional akan tetapi tetap menyertakan elemen-elemen tradisional sebagai unsur pembentuk fasade bangunan.

4.4.3 Sistem Struktur Dan Bahan

Struktur bangunan merupakan komponen yang sangat penting didalam arsitektural, dalam pemilihan sistem struktur hal-hal yang perlu diperhatikan adalah:

1. Mampu mendukung dan mewujudkan ungkapan bentuk yang ingin ditampilkan.
2. Mampu mendukung sifat keterbukaan bangunan dengan lingkungan.

Sistem struktur yang digunakan adalah sesuai dengan fungsi dan peruntukannya dengan memperhatikan kondisi fisik setempat.

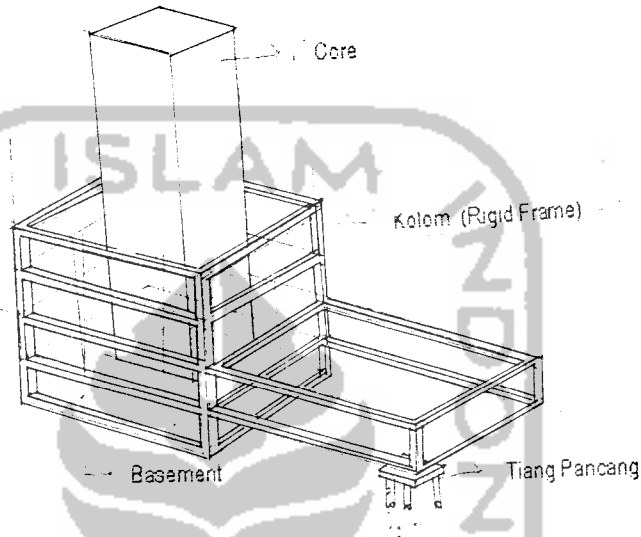
Sistim struktur yang digunakan pada kawasan ini:

1. Sistem struktur pada fasilitas penginapan

Untuk fasilitas penginapan digunakan sistem struktur *Rigid Frame* dengan *Core* (sistem ini menggunakan cor beton bertulang), hal ini dengan pertimbangan bahwa fasilitas penginapan merupakan bangunan bertingkat tinggi.

2. Sistem struktur pada fasilitas wisata

Untuk fasilitas kegiatan wisata sebagian besar menggunakan konstruksi kayu dengan ditunjang oleh struktur lain seperti beton bertulang disesuaikan dengan fungsinya.

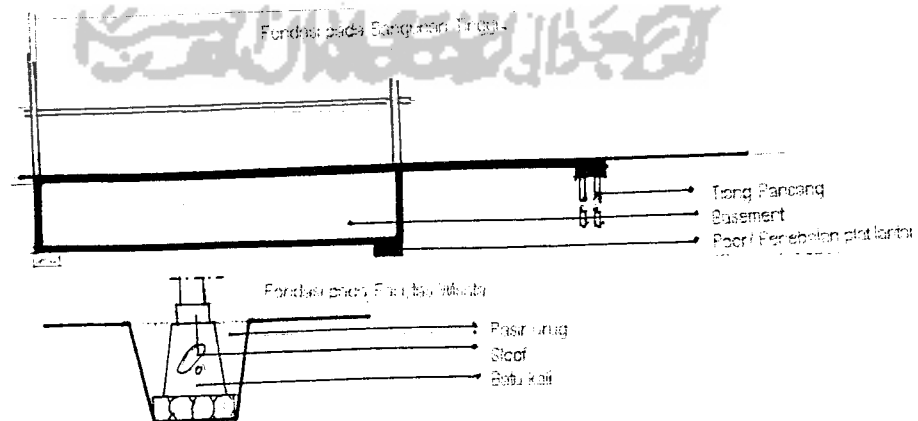


Gambar 4.13 Sistem struktur yang digunakan

Elemen-elemen dari sistem struktur yang digunakan:

1. Fondasi

Fondasi yang digunakan adalah fondasi basement dan tiang pancang pada fasilitas penginapan, serta fondasi batu kali pada fasilitas-fasilitas wisata.



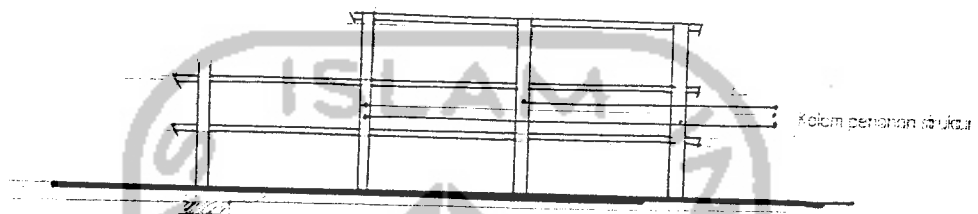
Gambar 4.14 Fondasi yang digunakan

2. Kolom

Fungsi dan penggunaan kolom pada bangunan ini di bagi menjadi 2 bagian, yaitu:

a. Kolom penahan struktur (struktural)

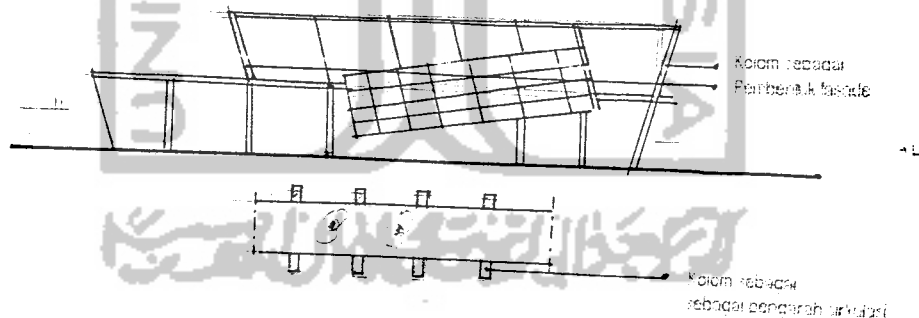
Kolom ini berfungsi sebagai penahan sistem struktur yang digunakan pada bangunan



Gambar 4.15 Kolom struktural

b. Kolom penunjang/ Hiasan (non struktural)

Kolom ini berfungsi sebagai penunjang dari kolom struktural dan juga menjadi hiasan pembentuk fasade pada bangunan.



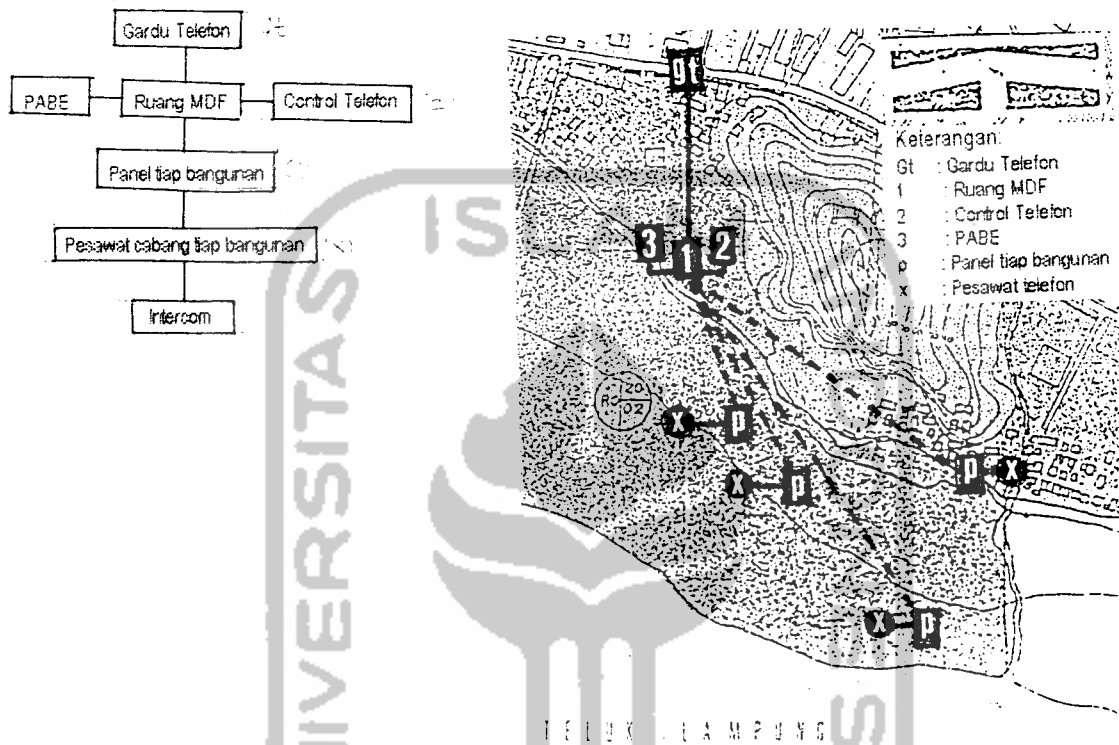
Gambar 4.16 Kolom non struktural

4.5 Konsep Dasar Utilitas

4.5.1 Sistem Komunikasi

Untuk melancarkan dan memudahkan komunikasi dalam pengontrolan, pengawasan dan koordinasi pengelolaan digunakan sistem komunikasi didalam lingkungan dan keluar lingkungan. jaringan komunikasi yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Telefon digunakan untuk hubungan ekstern dengan memakai sistem sambungan langsung atau sistem PABE (Private Auto Branch Exchange)

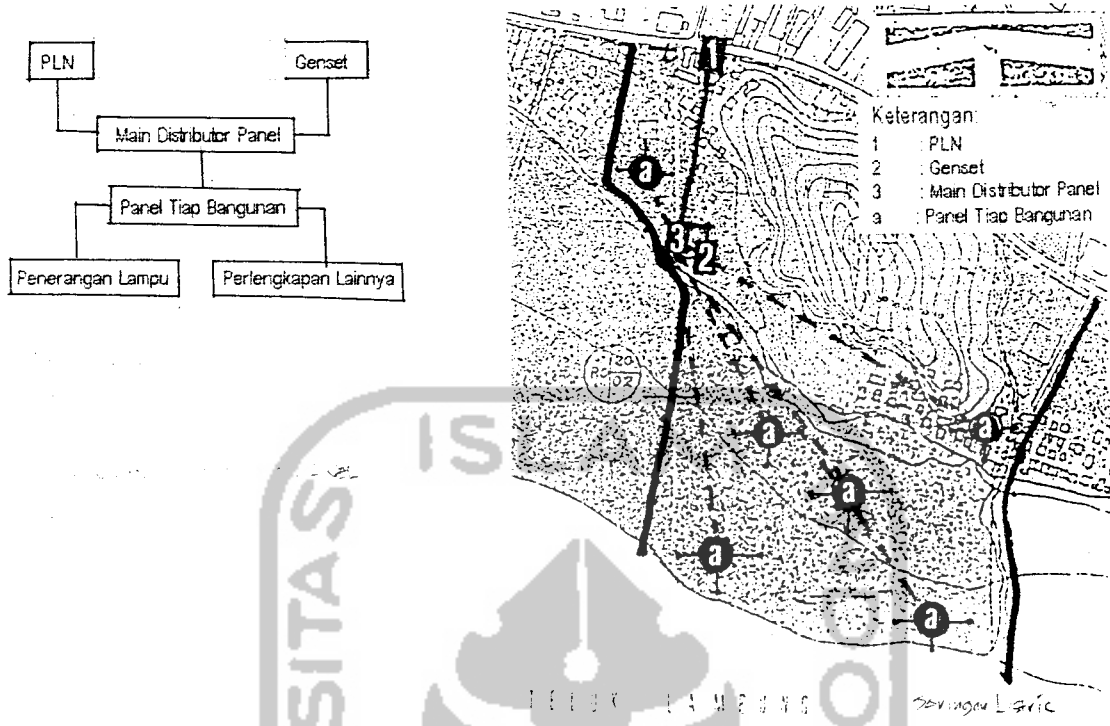


Gambar 4.17 Sistem komunikasi telepon

2. Intercom digunakan untuk hubungan sistem dua arah antar individu atau antar ruang.
3. Handie Talkie digunakan untuk hubungan koordinasi antar kegiatan.
4. Telefon umum disediakan bagi para pengunjung dipasang pada bagian-bagian yang strategis.

4.5.2 Sistem Jaringan Listrik

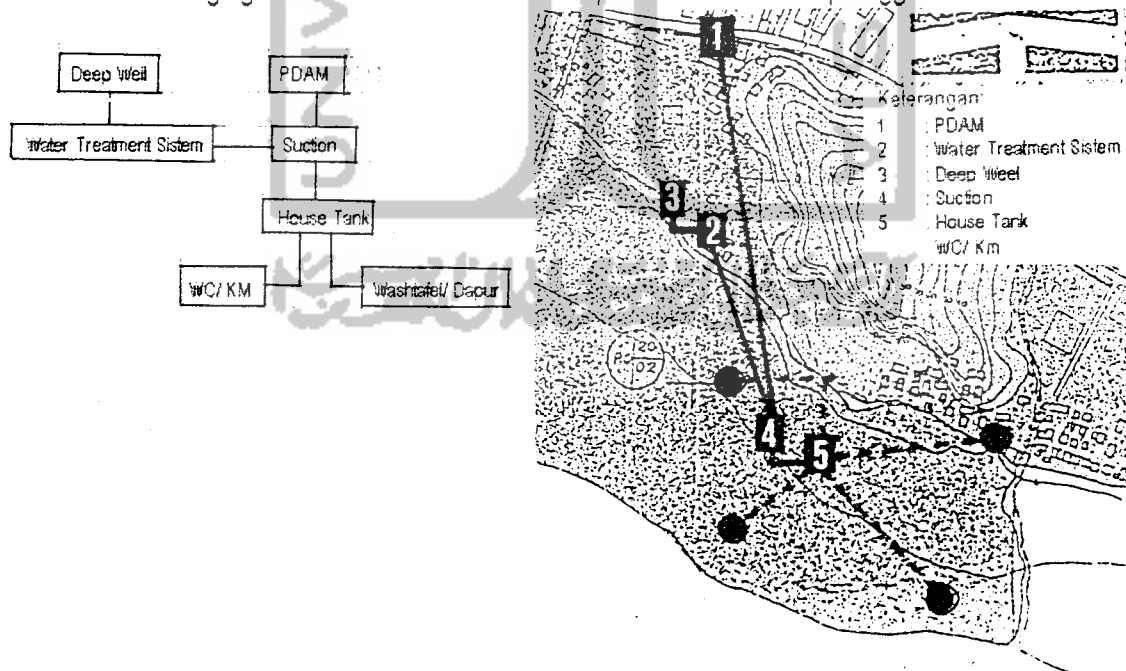
Sistem jaringan listrik menggunakan sumber tenaga listrik yang berasal dari PLN, dan sebagai tenaga listrik cadangan digunakan generator. Sistem yang digunakan adalah menggunakan saklar otomatis yaitu apabila aliran dari PLN padam maka secara otomatis aliran genset akan menyala.



Gambar 4.16 Diagram sistem jaringan listrik

4.5.3 Sistem Air Bersih

Untuk penyediaan air bersih dengan 2 sistem yaitu menggunakan jaringan PDAM dan sumur bor mengingat kadar ketawaran air tanah pada kawasan cukup tinggi.

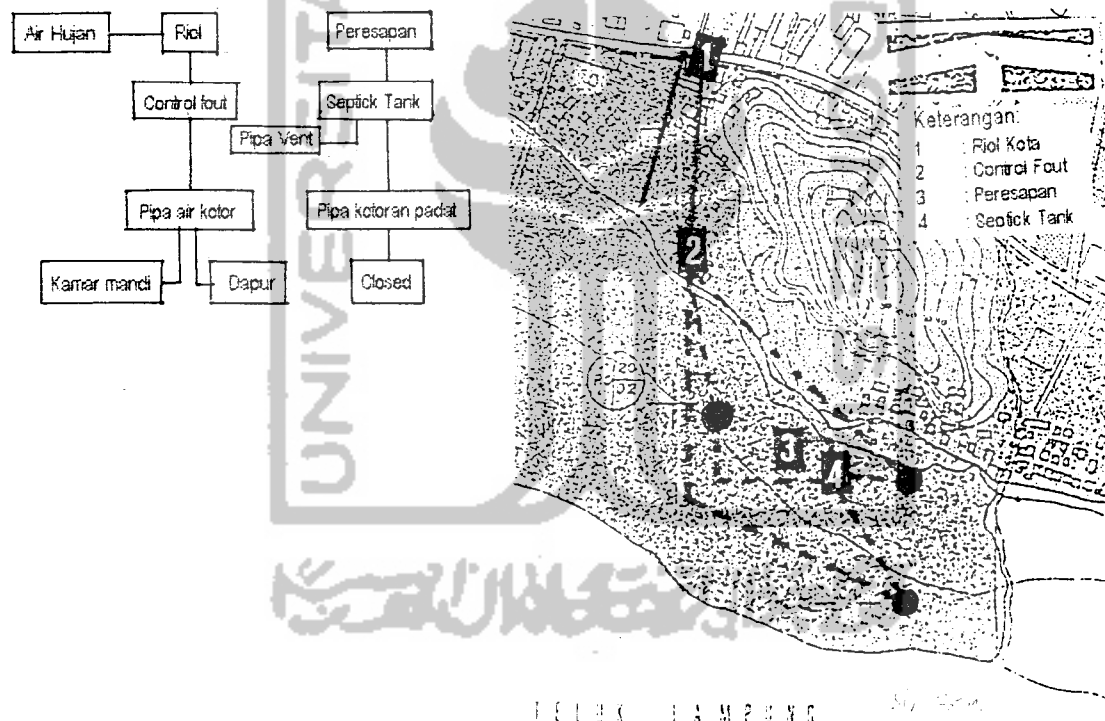


Gambar 4.17 Sistem jaringan air bersih

Sistem distribusi yang digunakan pada kawasan adalah sistem sentralisasi yang disalurkan dari jaringan sekunder dengan menggunakan satu jaringan menuju bak induk lalu disebar keseluruh fasilitas yang siap digunakan.

4.5.4 Sistem Drainase

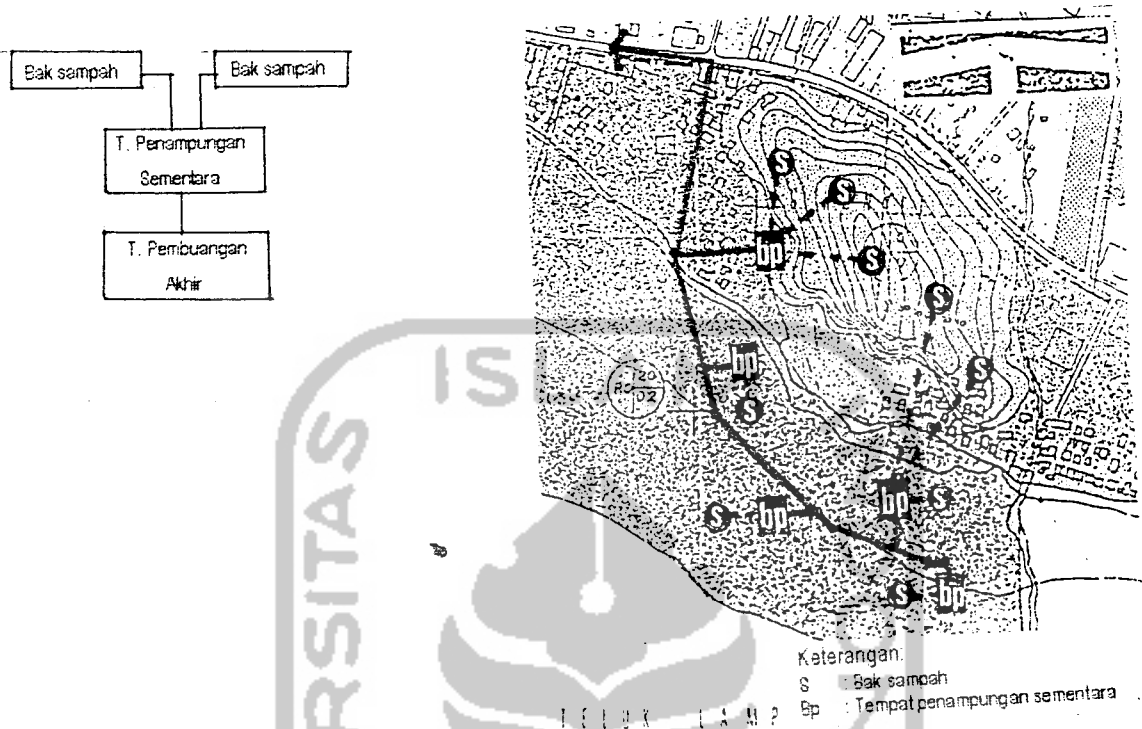
Sistem pembuangan air kotor dan kotoran menggunakan septic tank, perangkap lemak dan peresapan. Pengaliran air kotor dihindari kontak langsung dengan air laut tanpa mendapatkan perlakuan treatment khusus, hal ini bertujuan untuk menjaga kebersihan dan keindahan dari pantai tersebut.



Gambar 4.19 Diagram sistem drainase

4.5.5 Sistem Pembuangan Sampah

Penanganan masalah sampah dilakukan dengan penyediaan bak-bak sampah pada tempat-tempat tertentu. Selain itu disediakan area penampungan sampah sementara yang selanjutnya akan di buang ke tempat pembuangan akhir.



Gambar 4 20 Sistem pembuangan sampah