

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

STRATITILE APARTMENT

BAB IV

KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

4.1 Konsep Perencanaan

4.1.1 Lokasi Site

Lokasi terletak di Jl. Ir. H. Juanda, Dago, Bandung. Lokasi tersebut cukup memiliki nilai jual karena pada bagian belakang site berupa tebing yang terdapat sungai pada bagian bawahnya serta view ke arah Bandung kota yang belum tertutupi. Lokasi tersebut cukup strategis karena dekat dengan terminal dan bersebelahan dengan POM Bensin dan kompleks PMI. Selain itu apartment ini memiliki nilai jual karena dekat lokasi terdapat Hotel Sheraton dan Jayakarta serta STKS sementara pada daerah tersebut belum terdapat komplek perumahan terpadu.



Gb. 4.1 Lokasi Bangunan

Luas site

: ± 13.000 m²

Batasan-batasan site :

Sebelah Utara : SPBU dan perumahan penduduk

Sebelah Selatan : Kompleks PMI dan lahan kosong

Sebelah Timur : Sungai dan sawah

Sebelah Barat : Jalan Ir. H. Juanda

4.1.2 Kondisi Site

- Kondisi site yang terletak pada sisi timur jl. Ir. H. Juanda hanya dapat diakses melalui jalur utara sehingga tingkat rawan kecelakaan dan kemacetan rendah.
- Aksesibilitas menuju site sangat mudah karena terletak pada tepi jalan raya dan disebelah utara terdapat terminal sehingga jalur tersebut pasti dilalui oleh angkot yang akan menuju dago bawah atau Bandung kota.

- Kondisi site yang berkontur pada bagian belakang dapat memberikan keuntungan bila dimanfaatkan sebagai taman dan pembatasan tingkat privasi.

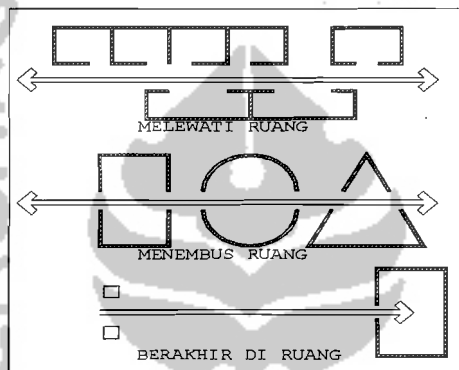
4.2 Konsep Bentuk Tata Ruang

Pertimbangan menentukan bentuk tata ruang pada apartment didasari oleh :

- Sirkulasi Ruang

Sirkulasi ruang menuju ke dalam site dibedakan menjadi 2 yaitu sirkulasi manusia dan kendaraan. Sirkulasi ruang pada bangunan diklasifikasikan menjadi 3 yaitu penghuni apartment, karyawan, dan tamu.

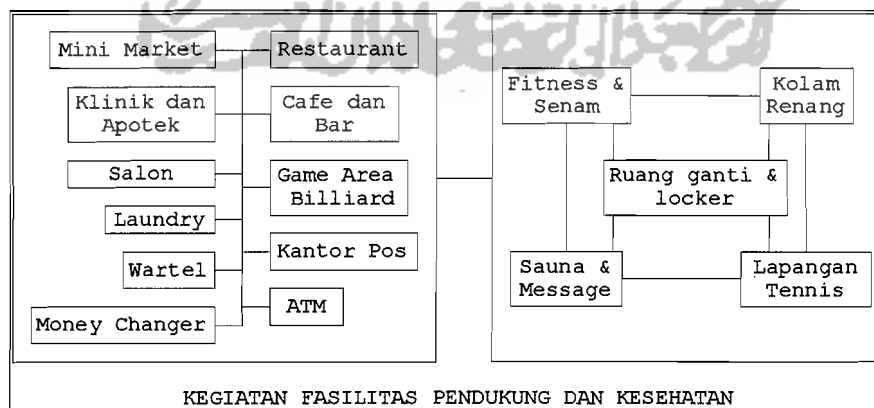
Pola sirkulasi yang diterapkan adalah melewati ruang melalui koridor.

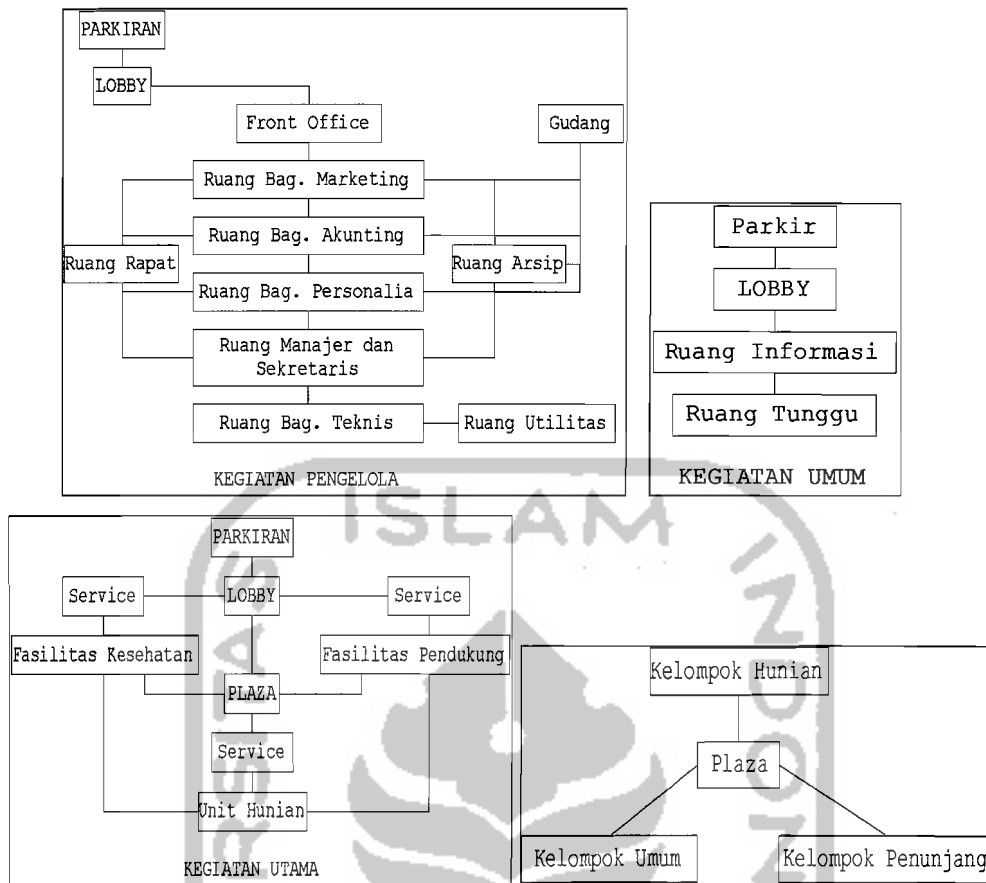


Gb. 4.2 Pola Sirkulasi Ruang Dalam

- Pengelompokan Ruang

Pengelompokan ruang dalam bangunan didasarkan pada zona publik, semi publik dan privat serta keterkaitan antar ruang sehingga pencapaian antar ruang dapat efektif dan efisien.





Plaza dalam bangunan berupa koridor

Gb. 4.3 Pengelompokan Ruang

- **Organisasi Ruang**

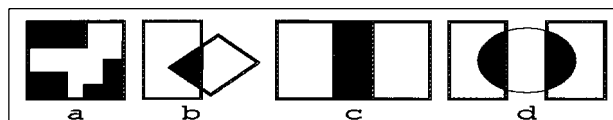
Organisasi ruang didasari oleh hubungan tingkat kepentingan antar ruang.



Gb. 4.4 Organisasi Ruang

- **Hubungan Antar Ruang**

Hubungan antar ruang dalam bangunan didasarkan pada kemampuan saling menunjang dalam fungsi dan kegiatannya serta tingkat keterkaitannya yang dihubungkan oleh koridor atau melewati ruang.



Gb. 4.5 Pola Hubungan Ruang

4.3 Konsep Kualitas Ruang melalui Sistem Pencahayaan

- **Pencahayaan Alami**

Pencahayaan alami memanfaatkan sinar matahari. Penggunaan pencahayaan alami pada bangunan apartment hampir pada seluruh ruang. Syarat pada apartment adalah untuk setiap kamar tidur hunian harus terdapat bukaan sehingga memperoleh cukup cahaya dan penghawaan.

- **Pencahayaan Buatan**

Pencahayaan buatan memanfaatkan cahaya lampu sebagai sumber penerangan utama maupun pendukung. Pada koridor dan basement cahaya buatan menjadi sumber penerangan utama karena pada ruang tersebut cahaya matahari yang masuk kurang mencukupi.

4.4 Konsep Dasar Struktur

Dasar Pertimbangan menentukan sistem struktur dan bahan adalah :

1. Kondisi site yang berkontur
2. Daya dukung terhadap bangunan tingkat banyak.
3. Tingkat kemampuan untuk mendukung tema arsitektur Indis yang diangkat
4. Keawetan bahan terhadap kondisi lingkungan
5. Kemudahan tingkat pemasangan dan pengerjaan.

Sistem Struktur yang digunakan pada bangunan apartment yaitu sistem struktur baja dilapis beton bertulang yang memiliki kekuatan untuk mendukung bangunan tingkat banyak dan terletak pada tepi tebing.

Bagian struktur pada bangunan apartment :

1. **Atap**

Struktur atap yang digunakan menggunakan kuda-kuda baja dengan penutup atap menggunakan metal spandex dan atap dag yang dimanfaatkan untuk penempatan water tank.

2. **Balok**

Balok merupakan struktur horizontal yang mengikat kolom untuk menyalurkan beban manusia dan peralatan yang ada dalam bangunan. Struktur yang digunakan menggunakan plat baja profil I dilapis beton.

3. Kolom

Kolom merupakan struktur vertikal yang mempunyai peranan besar. Kolom berfungsi meneruskan beban menuju pondasi. Kolom pada apartment menggunakan baja hollow lapis beton bertulang yang dimanfaatkan juga sebagai sistem shaft. Kolom berukuran cukup besar untuk mendukung konsep Arsitektur Indis yang diterapkan pada bangunan.

4. Dinding

Dinding pada bagian basement berupa dinding core yang berfungsi menahan beban dari sisi tebing. Dinding biasa menggunakan bahan bata putih yang cukup ringan. Dinding pembatas menggunakan dinding partisi untuk memudahkan perombakan.

5. Pondasi

Pondasi merupakan dasar dari bangunan. Penentuan pondasi harus memperhatikan kondisi tanah, dan beban yang dipikul. Pada apartment pondasi yang digunakan adalah pondasi tiang pancang karena bangunan terletak pada tepi tebing dan beban yang terjadi cukup besar selain itu basement bukan basement murni.

4.5 Konsep Dasar Utilitas

Dasar Pertimbangan menentukan sistem utilitas adalah :

1. Kegiatan dalam hunian apartment membutuhkan sarana dan prasarana yang mampu mendukung berbagai aktivitas didalamnya.
2. Keberadaan suatu apartment haruslah mampu menjaga kondisi lingkungan yang ada, dalam hal ini banyaknya tingkat pembuangan yang dihasilkan oleh aktivitas para penghuni.

Sistem utilitas yang digunakan :

1. Listrik

Sumber listrik yang digunakan berasal dari jaringan listrik PLN sebagai sumber utama dan generator sebagai sumber cadangan.

2.a Sumber Air Bersih

Sumber air bersih berasal dari PAM dan sumur dalam. Pendistribusian melalui bak air bawah yang kemudian disalurkan ke bak air atas selanjutnya didistribusikan menuju masing-masing unit hunian.

b Air Kotor dan Kotoran

Air kotor dan kotoran dari seluruh bangunan terlebih dulu disimpan dalam bak penampungan sementara yang bila melewati batas aman baru disalurkan menuju ruang water treatment kemudian diolah supaya ramah lingkungan selanjutnya disalurkan menuju sungai dibelakang site.

3. Komunikasi

Jaringan telpon menggunakan sistem operator melalui jalur PABX.

4. Sistem Penghawaan

- Penghawaan buatan

Pengkondisian udara dalam masing-masing unit hunian menggunakan sistem AC unit supaya beban pemakaian ditanggung oleh pemakai bukan beban merata kepada seluruh penghuni. Pemakaian AC banyak digunakan pada unit pendukung aktivitas.

- Penghawaan alami

Penghawaan alami dimanfaatkan pada seluruh unit hunian karena syarat kamar dalam hunian harus memiliki bukaan.

5. Sistem Pengaman Bahaya Kebakaran

Sistem pengamanan menggunakan :

- Sistem detektor suhu bukan detektor asap karena ada kemungkinan beberapa penghuni memiliki kebiasaan merokok.
- Pemadam kebakaran yang ada dalam apartment menggunakan fire hydrant, fire extinguiser, dan sistem automatic sprinkler.