

BAB V

KONSEP DASAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1. Konsep Dasar Perencanaan Lokasi dan Site

5.1.1. Konsep Dasar Perencanaan Lokasi

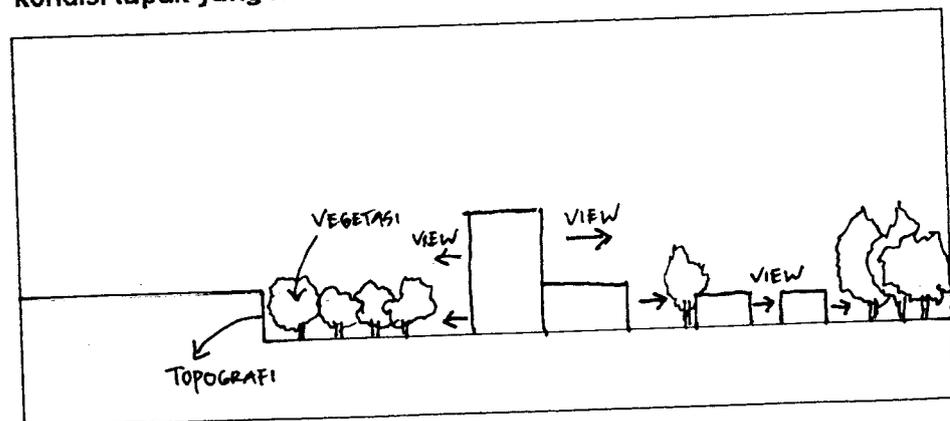
Perencanaan lokasi yang terletak di jalan Laks. Adi Sucipto, merupakan lokasi yang terpilih sebagai peruntukan hotel dan motel berbintang. Pemilihan tersebut berdasarkan dari beberapa macam faktor pertimbangan dan penilaian yang dianggap telah memenuhi syarat dari beberapa macam alternatif yang akan dipilih. Faktor pertimbangan tersebut antara lain :

- Akseibilitas
- Pandangan/view
- Sarana Transportasi
- Utilitas
- Orientasi Terhadap Lingkungan

5.1.2. Konsep Dasar Perencanaan Site

a. Perencanaan tapak

Pengolahan tapak di kelompokan berdasarkan kondisi fisik site yang terdiri dari, topografi, vegetasi, dan view site, dengan menyesuaikan kondisi tapak yang lebih rendah dari permukaan jalan.

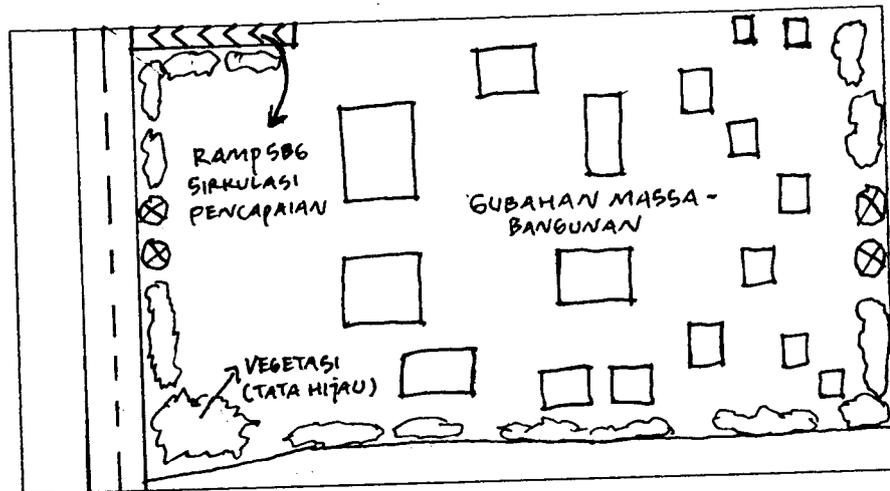


Gambar.19. Perencanaan Tapak

b. Ploting

Ploting (penempatan bangunan) ini adalah, menyesuaikan bentuk pada lahan yang datar dan lebih rendah dari permukaan jalan yang diolah dengan menggunakan :

- Ramp, untuk pencapaian ke dalam dan keluar bangunan
- Pola tata hijau (vegetasi)
- Gubahan massa pada setiap unit bangunan
- Pola linier dan cluster pada gubahan massa bangunannya

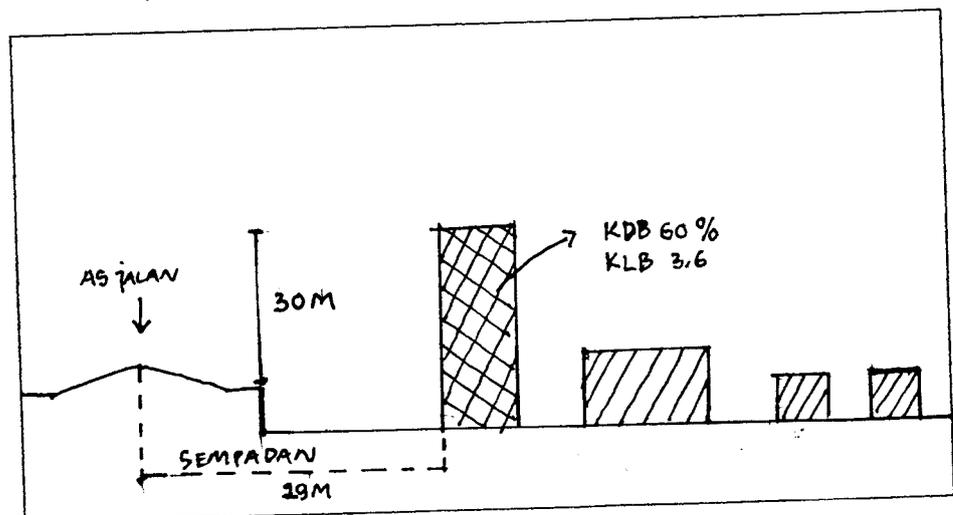


Gambar.20. Ploting

c. Persyaratan teknis

Persyaratan teknis yang harus dipenuhi pada bangunan ini, berupa peraturan mengenai penempatan bangunan, antara lain :

- Ketinggian bangunan 30 m
- Garis sempadan 29 m
- KDB 60%
- KLB 3,6



Gambar.21. Persyaratan Tekhnis

5.2. Perencanaan Pengelolaan Hotel dan Motel

5.2.1. Pengelolaan Hotel dan Motel

Pengelola hotel dan motel ini terdiri dari :

- Pimpinan/wakil pimpinan
- Staff/sekretaris
- Kepala bagian/departement head front office
- Kepala bagian pengolahan makanan (chet cock)
- Kepala bagian pemasaran
- Kepala bagian accounting
- Kepala bagian tekhnik
- Staff dan karyawan yang berhubungan dengan tamu

Jumlah personil pada hotel dan motel yang di rencanakan berjumlah 206 orang yang terdiri dari :

- Accounting departement	=	17 orang
- Front office	=	21 orang
- Housekeeping	=	49 orang
- Kitchen	=	27 orang
- Bar, restoran	=	42 orang
- Purchasing/store	=	7 orang
- Room boy station	=	10 orang
- Tourism section	=	18 orang
- Lain-lain	=	15 orang
Total	±	206 orang

5.2.2. Konsep Kebutuhan Jenis Ruang

1. Kelompok kegiatan pengelola
 - Ruang Pimpinan/Wakil Pimpinan
 - Sekretaris
 - Ruang departement head front office
 - Ruang food and baverage office
 - Personal office
 - Accounting office
 - Engineer office

2. Kelompok kegiatan umum
 - Lobby
 - Lounge
 - Front office
 - Ruang yang di sewakan untuk keperluan konsumen, yaitu :
Bank, travel agent, air line agent, souvenir shop.
3. Kelompok kegiatan bersama
 - Restoran
 - Coffee dhop
 - Bar
 - Lavatory
 - Selasar
 - Konvensi
4. Kelompok kegiatan Rekreatif
 - Kolam renang
 - Tennis court 2 lapangan
 - Fitness center
 - Panggung pentas kesenian
5. Kelompok kegiatan servis
 - Housekeeping
 - Linen room
 - Laundry
 - Ruang karyawan servis :
 - a. Ruang makan
 - b. Ruang istirahat
 - c. Musholla
 - d. Toilet dan locker
 - e. Dapur umum
 - f. Kantin
 - g. Gudang basah dan kering
6. Kelompok kegiatan tamu menginap
 - Hotel
 - Ruang tidur

- Km/wc
- Pantry (untuk kamar suite dan president)
- Motel
 - Ruang tidur
 - Km/wc
 - Garasi kendaraan
 - Dapur kecil
 - Ruang duduk

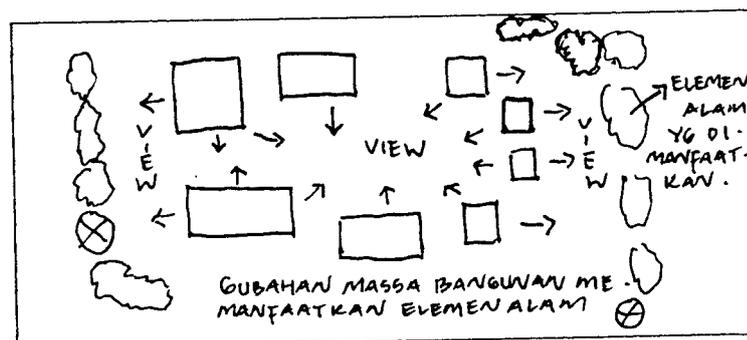
5.3. Konsep Dasar Perancangan

5.3.1. Gubahan Massa

Didalam gubahan massa pada hotel dan motel, didasari atas pertimbangan :

- Pengelompokan massa didasari pada karakter dan macam kegiatan yang di wadahi masing-masing massa bangunan
- Site mempengaruhi perletakan massa, terutama dalam hal pencapaian kualitas view terhadap elemen alam.
- Gubahan massa pada bangunan di gunakan untuk mendapatkan kualitas ruang yang ingin dicapai.

Bentuk gubahan massa pada hotel dan motel ini, lebih di arahkan pada pola kombinasi (linier dan cluster), dengan memanfaatkan view yang menghadap ke dalam dan ke elemen alam yang di manfaatkan.



Gambar.22. Pola Gubahan Massa Kombinasi

5.3.2. Tata Ruang

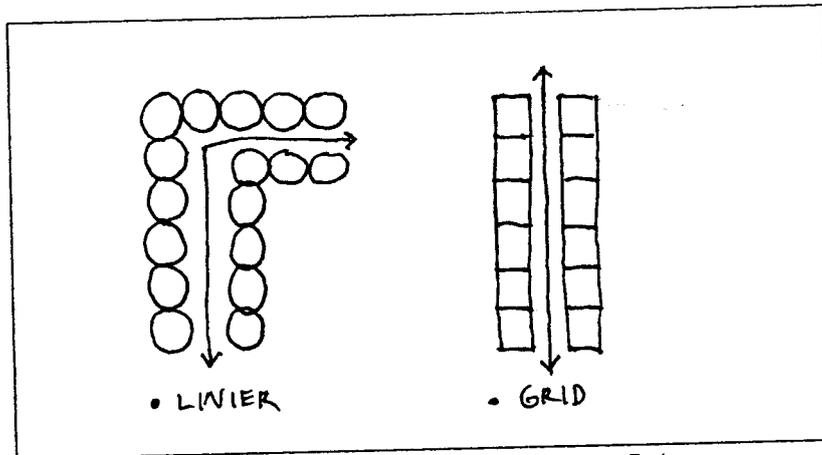
1. Tata ruang bangunan telah memenuhi aspek kebutuhan ruang, seperti : Penghawaan, view, konfigurasi ruang dan pencapaian ke bangunan.

a. §
Pere
bang

2. Kebutuhan macam ruang sesuai dengan konsep perancangan.
3. Kapasitas ruang telah memenuhi persyaratan minimal yang di butuhkan.

5.3.3. Konsep Perancangan tata Ruang Dalam

Tata ruang dalam pada hotel, khususnya kamar-kamar tidur tamu di rencanakan menggunakan pola ruang linier dan grid. Hal ini di maksudkan sebagai efisiensi lahan dan efektivitas ruang. Sedangkan untuk motel pola ruang yang di harapkan menggunakan pola ruang cluster. Pola ruang cluster pada setiap unit kamar motel di maksudkan untuk memudahkan ruang gerak sirkulasi kendaraan.



Gambar.23. Perencanaan Tata Ruang Dalam

Kualitas tata ruang dalam dapat di capai dengan kombinasi kriteria-kriteria berikut :

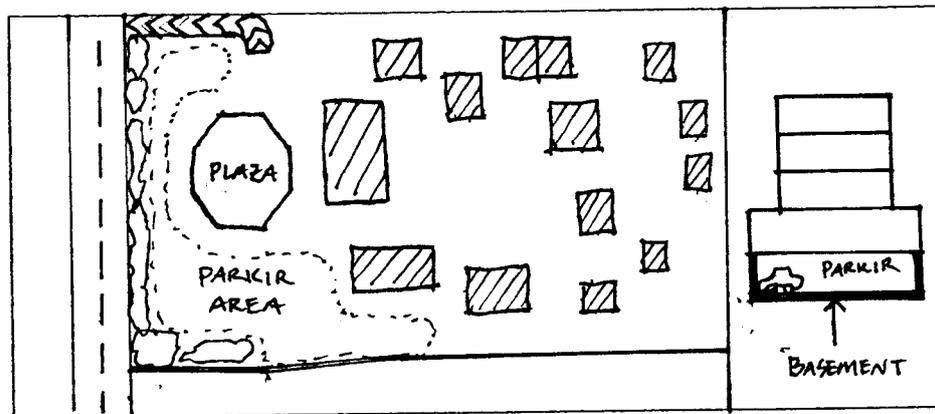
1. Ruang tertutup dengan bukaan terbatas dan orientasi ke dalam.
2. Ruang terbuka dengan bukaan dominan, orientasi bangunan keluar
3. Ruang fleksibel, dengan elemen pembatas fleksibel, bidang dasar tidak harus datar.
4. Ruang gelap, tidak banyak bukaan dengan elemen pembatas dominan berwarna tua.

5.3.4. Konsep Perancangan Tata Ruang Luar

Tata ruang luar pada bangunan hotel dan motel ini dapat dicapai dengan penerapan elemen-elemen alam, dan sirkulasi kegiatan sesuai dengan citra bangunan hotel dan motel ini.

c. Parkir dan Plaza

Area parkir kendaraan bermotor pada hotel untuk pengunjung dan pemakai, di letakkan pada sisa lahan yang tidak terbangun sampai batas garis sempadan jalan. Sedangkan area parkir kendaraan yang ada di basement merupakan pemanfaatan bagian basement yang tidak terpakai untuk sistem pelayanan yaitu servis (utilitas) dan sirkulasi kendaraan barang, area tersebut hanya di peruntukan bagi pemakai gedung. Sedangkan untuk motel area parkir di gunakan untuk kebutuhan parkir sementara sebelum kendaraan di masukkan kedalam garasi/carport yang telah tersedia. Plaza digunakan untuk mempertegas facade muka bangunan dan arah pencapaian ke dalam dan keluar bangunan.



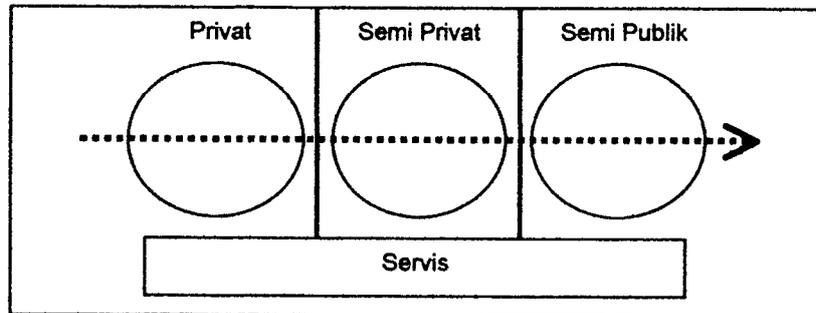
Gambar.26. Parkir

5.4. Pengelompokan dan Zoning Ruang

Macam pengelompokan dan zoning ruang pada bangunan ini terdiri dari :

- a. Ruang Privat
 - Kamar-kamar tidur hotel
 - Kamar-kamar tidur motel
- b. Ruang Semi privat
 - Ruang pengelola
 - Ruang Konvensi
 - Ruang pelayanan makan/minum
 - Ruang pelayanan kamar
 - Lift pelayanan
- c. Ruang Semi Publik
 - Lobby
 - Ruang duduk/tunggu

- Ruang simpan
- Lavatory
- Coffee shop
- Ruang souvenir
- Bank
- Travel agent dan air line agent
- Lift untuk tamu
- Bar
- Restoran
- Ruang fitness
- Ruang pentas kesenian



Gambar.27. Pengelompokan dan Zoning Ruang

5.5. Konsep Pencapaian ke Bangunan

Pencapaian ke bangunan hotel dan motel ini lebih di arahkan menggunakan pencapaian langsung dan berputar. Melihat kondisi fisik site yang bersebelahan dengan sungai dan jembatan, maka jalan masuk ke site di rencanakan menggunakan pencapaian langsung bagi pengunjung hotel, sedangkan untuk motel mengingat letak-letak setiap unit kamar menyebar maka dapat di gunakan pencapaian berputar. Sedangkan untuk kendaraan barang menggunakan pencapaian langsung dan berputar.

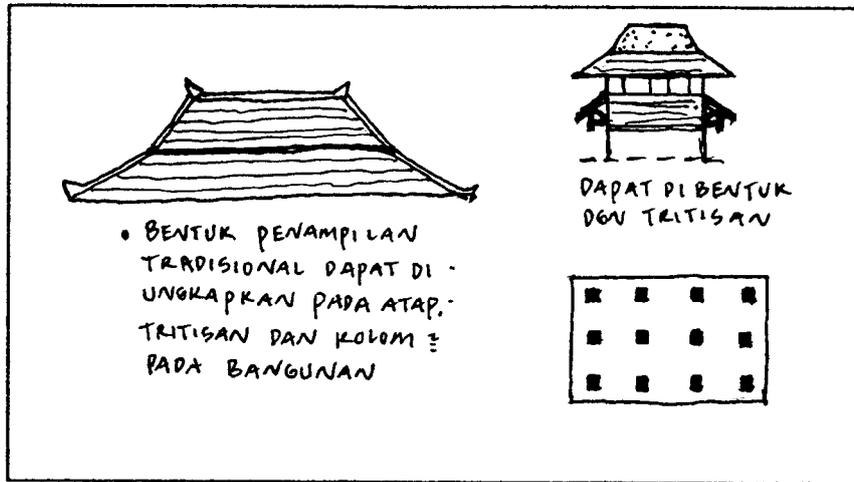
5.6. Konsep Citra dan Penampilan Bangunan

Bangunan secara keseluruhan tampil sebagai bangunan yang berkarakter kombinasi antara bentuk tradisional dan modern, sesuai dengan citra hotel dan motel yang menginginkan suasana tenang, santai dan nyaman.

5.6.1. Bentuk

Karakter bangunan tradisional pada hotel dan motel, dapat di bentuk melalui atap bangunan, tritisan bangunan, dan kolom-kolom bangunan. Sedangkan bentuk modern dapat di bentuk melalui tekstur bangunan, warna bangunan, sistem struktur, dan sistem utilitas yang di gunakan.

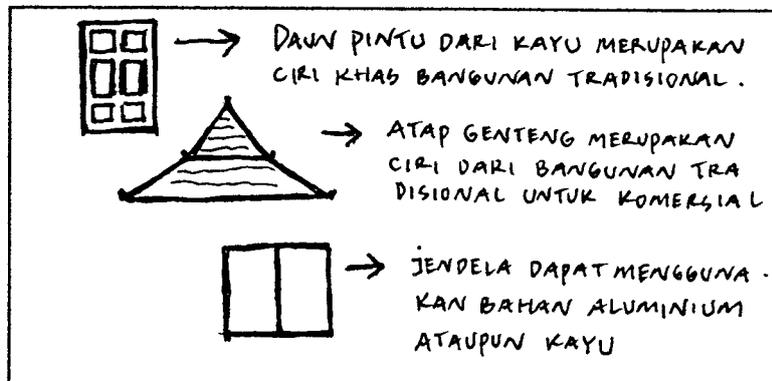
Permainan dinding, dan lekukan pada kaca bangunan dapat di katakan bentuk bangunan modern.



Gambar.28. Bentuk

5.6.2. Bahan

Penggunaan bahan pada bangunan ini di sesuaikan dengan bentuk kombinasi tradisional dan modern yang ingin dicapai, dan pertimbangan terhadap bentuk kegiatannya. Bahan bangunan yang di gunakan merupakan bahan bangunan yang biasa digunakan pada bangunan komersial pada umumnya.



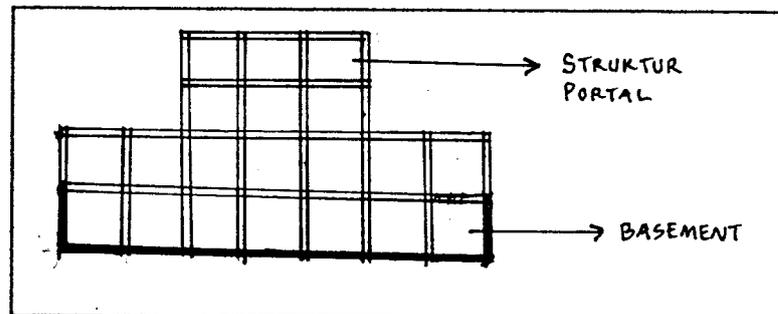
Gambar.29. Bahan

5.6.3. Warna

Perencanaan warna pada bangunan ini menyesuaikan dengan bentuk warna bangunan komersial umumnya. Akan tetapi penggunaan warna dasar tersebut tidak lepas dari citra dan penampilan bangunan yang mengambil bentuk karakteristik bangunan tradisional dan modern.

5.6.4. Struktur

Sistem struktur yang akan dapat memenuhi bentuk yang diinginkan tersebut dapat dengan menggunakan struktur portal dan struktur rangka. Selain itu untuk menjaga kesatuan di dalam sistem struktur penggunaan basement dapat di pakai untuk bangunan hotel.



Gambar.31. Struktur

5.6.5. Sirkulasi bangunan

1. Sirkulasi Vertikal

Sirkulasi vertikal digunakan untuk mencapai lantai atas dari bangunan pada hotel. Terdapat simpul yang menghubungkan antara sirkulasi horizontal dan sirkulasi vertikal dalam bangunan. Penggunaan alat-alat utilitas sirkulasi buatan pada bagian-bagian yang perlu saja, misalnya pada hotel, dan kantor pelayanan. Untuk motel tangga hanya digunakan pada unit kamar yang berlantai dua.

2. Sirkulasi Horizontal

Sirkulasi horizontal dalam bangunan mengeksplorasi view ke arah elemen-elemen alam buatan dan alami, serta mengarah pada gunung merapi sebagai fokus view yang utama.

5.6.6. Perencanaan Utilitas Perlengkapan Bangunan

Sistem Utilitas pada bangunan hotel dan motel ini terdiri dari

a. Sistem tanda bahaya

Alat tersebut bekerja sebelum terjadinya bahaya kebakaran, sehingga dapat di ketahui sumber dari api dalam sebuah bangunan, sistem tersebut terdiri dari beberapa type-type antara lain :

- Detector atap dengan ionasi
- Detector panas derajat rata-rata
- Detector panas derajat tetap
- Detector panas kombinasi

b. Sistem pemadam kebakaran

- Sistem springkler
- Sistem house real

Merupakan unit-unit CO₂ dalam tabung yang dapat dibawa kemana-
Sistem stand pipe and house

- Fire hydrant

c. Sistem air bersih

Air bersih yang di gunakan untuk hotel dan motel ini adalah :

- Up feed system, air bersih dari sumber di pompa langsung menuju keatas dan di salurkan pada ruang-ruang yang membutuhkannya.

d. Sistem pembuangan

- Hasil dari penggunaan air yang kotor berasal dari toilet, urinoir, wc, dan dapur akan di tampung dan di salurkan lewat jaringan dengan memperhatikan :

- Pipa lubang penghawaan
- Kemiringan saluran
- Sampah yang perlu di perhatikan adalah :
- Sistem pembuangan dan pembersihan
- Frekwensi dan cara pengumpulan
- Tempat pengumpulan
- Sifat dan jumlah pembuangan

e. Sistem jaringan listrik

Penyediaan sumber listrik untuk perencanaan hotel dan motel akan di suplai oleh PLN serta generator yang di pakai sebagai cadangan apabila terjadi kerusakan pada PLN.

f. Sistem komunikasi

- Intercom
- Speaker

Komunikasi luar bangunan adalah hubungan dari bangunan itu sendiri ke arah luar bangunan berupa :

- Telephone
- PABX

g. System transportasi

- Transportasi Horizontal

Hal

Lobby

Coridor

- Transportasi Vertikal

Tangga

Elevator (lift)

5.7. Perencanaan Besaran Ruang

a. Besaran kamar hotel

- Kamar Standard

Single = 200 m²

Double bed = 550 m²

- Kamar Suite

Single bed = 50 m²

Double bed = 200 m²

- President

Single bed = 50 m²

Double bed = 50 m²

b. Besaran kamar motel

- Kamar Standard

Single	=	200 m ²
Double bed	=	550 m ²

- Kamar Suite

Single bed	=	50 m ²
Double bed	=	200 m ²

- President

Single bed	=	50 m ²
Double bed	=	50 m ²

c. Kelompok Kegiatan Umum

1. Entrance	=	24 m ²
2. Lobby	=	428 m ²
3. Lounge	=	213 m ²
4. Front Office	=	75 m ²
5. Ruang Sewa	=	289 m ²
6. Lavatory	=	32 m ²
7. Parkir Area :		
Mobil :	=	675 m ²
Sepeda Motor :	=	60 m ²
Bus :	=	60 m ²
8. Sirkulasi	=	477 m ²

d. Kelompok Kegiatan Bersama

1. Restoran	=	285 m ²
Dapur utama 40% dari restoran		
40% x 285 m ²	=	114 m ²
2. Coffee Shop	=	213 m ²
Dapur pembantu 25% dari coffee shop	=	53 m ²
3. Bar	=	84 m ²
4. Lavatory	=	20 m ²
5. Lorong/Selasar	=	342 m ²

6. Konvensi = 600 m²

e. Kelompok Kegiatan Rekreatif

1. Kolam Renang = 225 m²
2. Toilet + ruang ganti (asumsi) = 40 m²
3. Ruang ganti pria/wanita (asumsi) = 40 m²
4. Tennis court 2 lapangan = 1432 m²
5. Fitness Center = 125 m²
6. Pentas Kesenian = 150 m²

f. Kelompok Kegiatan Pengelola dan Pelayanan

1. Pimpinan = 30 m²
2. Wakil Pimpinan = 30 m²
3. Sekretaris = 13 m²
4. Staf kepala bagian = 90 m²
5. Ruang rapat = 100 m²
6. Accounting = 24 m²
7. Housekeeping = 90 m²
8. Locker toilet = 30 m²
9. Ruang Lena = 30 m²
10. Engineer office = 25 m²
11. Gudang umum, furniture = 75 m²
12. Ruang mekanikal elektrikl = 100 m²
13. Ruang sampah = 8 m²
14. Ruang penerimaan barang = 18 m²
15. Rg. Karyawan (makan, istirahat, shalat) = 155 m²
16. Dapur umum = 36 m²
17. Poliklinik = 30 m²
18. Security = 12 m²

- Jadi Total luas bangunan = ± 11.928 m²