

BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

5.1. Program Perencanaan

Berdasarkan materi yang telah ditulis pada bab sebelumnya, dapat diambil kesimpulan bahwa peruntukkan lahan di tengah kota sebagai lokasi perdagangan dan jasa. Industri perhotelan menjadi salah satu penyumbang ekonomi tertinggi bagi Kota Semarang. City Hotel dengan konsep staycation yang direncanakan merupakan Hotel bintang 5 yang mampu bersaing dan memberikan nuansa baru pada industri perhotelan di Kota Semarang. City hotel *5 ini akan mewadahi pengunjung Kota Semarang baik yang datang untuk perjalanan bisnis ataupun untuk berlibur.

Perencanaan bertujuan sebagai tempat peristirahatan baik sementara ataupun untuk tinggal selama beberapa hari di hotel tersebut. Dan melalui berbagai analisis dan pendekatan-pendekatan yang telah di kemukakan pada bab sebelumnya, maka disusunlah usulan pemecahan tersebut untuk mengatasi kendala-kendala sekaligus mengangkat potensi kawasan. Di harapkan dengan perencanaan ini nantinya dapat menarik lebih banyak wisatawan dan pebisnis untuk berkunjung ke Kota Semarang, dan dapat mersepon imbas pandemi COVID-19 pada dunia.

5.2. Program Perancangan

5.2.1. Pengguna (Pelaku Kegiatan)

Secara garis besar, dapat disimpulkan bahwa pelaku kegiatan di dalam bangunan hotel dibagi menjadi dua, yaitu tamu dan pengelola. Tamu hotel terbagi menjadi dua tipe yaitu tamu yang menginap dan tamu yang tidak menginap, sedangkan pengelola juga terbagi menjadi dua tipe yaitu pengelola administrasi dan pengelola pelayanan.

5.2.2. Kelompok Ruang

Kelompok kegiatan ruang dibagi sesuai dengan aktivitas yang berlangsung. Terdapat 4 pembagian kelompok ruang sebagai berikut:

1. Kamar Tamu

Kelompok ruang yang bersifat private ini merupakan kelompok ruang kegiatan inti hotel yaitu penginapan. Ruang ruang ini dikhususkan untuk tamu yang menginap di hotel tersebut. Kelompok ruang ini berupa seluruh ruang tidur dengan 4 jenis kelas kamar.

2. Kelompok Ruang Publik

Kelompok ruang publik merupakan ruang yang mewadahi seluruh kegiatan publik dari tamu yang tidak menginap. Ruang publik bersifat umum dan dapat diakses oleh tamu yang tidak menginap dan juga dapat diakses oleh tamu yang menginap. Kelompok ruang ini berupa ruang sebagna, lobby, restoran, retail, gym, dan fasilitas umum lainnya.

3. Kelompok Ruang Pengelola

Kelompok ruang pengelola merupakan ruang yang bersifat privat. Ruang ini hanya dapat diakses oleh pengelola dan karyawan hotel. Kelompok ruang ini berisi aktivitas-aktivitas yang mengatur segala administrasi hotel.

4. Kelompok Ruang Pelayanan (Servis)

Kelompok ruang service merupakan ruang yang bersifat privat. Ruang ini hanya dapat diakses oleh pengelola dan karyawan hotel. Ruang ini sebagian besar berisi kegiatan yang berhubungan dengan pelayanan hotel. Aktivitas yang berhubungan dengan mekanikal elektrikal dan keamanan juga termasuk dalam kelompok ruang ini.

5.2.3. Arsitektural (Green Building)

Berkaitan dengan Perwal Kota Semarang no. 24 th 2019 tentang Banguna Gedung Hijau, maka perencanaan dan perancangan City Hotel *5 ini akan mempertimbangkan aspek Gedung Hijau, sehingga diharapkan akan menurunkan nilai penggunaan energi dan pengontrolan terhadap kualitas udara. Hal ini akan dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa cara, salah satunya:

1. Desain Eksterior dan Interior bangunan yang mengupayakan konektivitas dengan tumbuhan hijau.
2. Adanya Ruang Terbuka Hijau pada kawasan bangunan ataupun di dalam bangunan.
3. Orientasi masa bangunan dipengaruhi oleh sinar matahari serta bangunan di sekitarnya sehingga dalam perancangan akan memerhatikan hal tersebut.

Pada masa sekarang yang telah terkena imbas dari COVID-19, penerapan Green Building dapat memberikan efek positif, seperti pada contohnya, penambahan WWR atau Window to Wall Ratio akan menambah luas bukaan yang dapat memberikan dampak positif pada penghawaan ruangan, dan akan membantu pencegahan penularan COVID-19 dengan adanya sirkulasi pertukaran udara yang baik dalam ruangan.

5.2.4. Program Ruang

No,	Jenis Ruang	Luas (m ²)	Kelompok
Kamar Hotel			KAMAR TAMU HOTEL
1.	Superior	3.600	
2.	Deluxe	2.200	
3.	Junior Suite	1.120	
4.	President Suite	260	
Sirkulasi		2.154	
Total		9.335	
Ruang Serbaguna			PUBLIC AREA
1.	Ballroom	1.155	
2.	Meeting Room 1	260	
3.	Meeting Room 2	390	
4.	Meeting Room 3	521	
Total		2.326	
Bar & Restoran			
1.	Bar	155	
2.	Restoran	728	

Total		883	
Fasilitas			
1.	Kolam Renang	579	
2.	Fitness	193	
3.	Spa	118	
Total		890	
Area Entrance			
1.	Lobby	172	
2.	Retail	193	
Total		365	
Pengelola			ADMINISTRASI
1.	Eksekutif	65	
2.	Office	305	
3.	Rapat	62	
4.	Karyawan	236	
Total		668	
Servis			BACK-OF-HOUSE
1.	Dapur	398	
2.	Pelayanan	257	
3.	Gudang	163	
4.	Loading	177	
Total		995	
Utilitas			
1.	ME	332	
2.	Core	680	
Total		1.012	
Parkir			PENDUKUNG
1.	Mobil	1.650	
2.	Motor	75	
3.	R. Staff	60	
4.	Bis	85	
Sirkulasi 100%		1.870	
Total		3.740	
JUMLAH TOTAL		20.214 m²	

Tabel 9 Program Besaran Ruang City Hotel *5

Sumber: Analisa Pribadi

5.2.5. Tapak Terpilih

Gambar 44 Peta Lokasi Tapak di Jalan Setia Budi, Ngesrep, Banyumanik



Sumber: Google Earth

Karakteristik Tapak

- Lokasi : Jl. Setia Budi no. 12, Kel. Ngesrep, Kec. Banyumanik.
- Luas : $\pm 24.000 \text{ m}^2$
- Orientasi Jalan : Selatan (ke arah Jalan Raya Semarang-Yogya)
- Jenis Jalan : Kolektor Sekunder
- GSB : 23 Meter
- KDB : 60%
- KLB : 2,4 dengan maksimal 4 lantai
- Batasan: Utara : Lapangan kosong

Gambar 45 Batas Utara Tapak



Sumber: Google Street View

Selatan : Nyata Plaza Hotel

Gambar 46 Batas Selatan Tapak



Sumber: Google Street View

Timur : Lahan kosong

Gambar 47 Batas Timur Tapak



Sumber: Google Street View

Barat : Jalan Setia Budi

Gambar 48 Batas Barat Tapak



Sumber: Google Street View

- Perhitungan : Luas Lantai dasar = $KDB \times \text{Luas Lahan}$
 $= 0,6 \times 24.000 = 14.400$
 Luas Total Lantai = $KLB \times \text{Luas Lantai Dasar}$
 $= 2,4 \times 14.400 = 34.560$
 Jumlah Lantai Total = $57.600 : 14.400 = 4$ lantai

Analisis Tapak

- Akses

Gambar 49 Analisis Akses Tapak



Gambar 50 Analisis Kebisingan Tapak



- Tingkat kebisingan tinggi. Sumber kebisingan berasal dari lalu lalang kendaraan di jalan Setia Budi
- Tingkat kebisingan sedang. Sumber kebisingan berasal dari bangunan – bangunan sekitar
- Tingkat kebisingan rendah. Sumber kebisingan berasal dari lembah yaitu suara bising terpaan angin

- Cahaya Matahari

Gambar 51 Analisis Pencahayaan Alami Tapak



Orientasi Tapak menghadap ke arah Barat Daya. Matahari datang dari arah Timur ke arah Barat, yang akan berpengaruh terhadap pencahayaan pada tapak. Bagian yang paling banyak terkena sinar matahari, terlebih sinar pada saat pagi hari karena tapak berada pada lereng lembah sehingga paparan langsung matahari sebelah timur lebih banyak, sedangkan arah barat cukup terhalangi oleh dataran yang lebih tinggi.

- View from Site

Gambar 52 Analisis View from Site Tapak



Untuk view from site sendiri, potensi terbesar merupakan view yang berada di sebelah Utara tapak, memperlihatkan view yaitu Kota Semarang dari atas. Potensi terbesar kedua adalah sebelah Barat tapak yaitu dari seberang Jl. Setia Budi yang memperlihatkan Lembah Gombel sebagai viewnya. Lalu pada sebelah Selatan tapak, tidak ada view yang potensial dikarenakan tertutup dengan dataran yang lebih tinggi dan bangunan sekitarnya seperti Hotel Nyata Plaza.

- View to Site

Gambar 53 Analisis View to Site Tapak



Lalu jika dilihat dari view to Site, sebelah barat akan dapat dilihat dari luar secara lebih baik, dan akan sangat menjadi pusat perhatian bagi pengguna jalan Setia Budi. Lalu dari bagian Selatan, lokasi tapak masih dapat terlihat sedikit dari jalan Setia Budi. Namun dari sisi Utara, tapak tidak memiliki potensi apapun karena sebelah utara tapak merupakan perumahan Gombel Indah.