

BAB V

PROGRAM PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PROYEK

5.1 Program Perencanaan

Untuk mengurangi volume kendaraan pribadi yang menuju Puncak terutama disaat liburan, *Park and Ride* dengan terintegrasi *Tour Bus Station* di lokasi sebelum Jalan Raya Puncak difungsikan sebagai tempat parkir kendaraan untuk berpindah moda dalam berwisata menggunakan Bus Wisata. Wisatawan pengguna mobil dari tol dapat langsung menuju lokasi perancangan dan memarkirkan kendaraan kemudian transit dan berpindah kendaraan dengan menggunakan Bus Wisata menuju lokasi wisata Puncak. Tapak dipilih berdasarkan lokasinya yang berada di antara jalur Puncak I dan Puncak II sehingga wisatawan dapat memilih lokasi wisata tujuan.

Konsep *One Stop Recreation* dihadirkan sebagai sebuah respon akan pesatnya pertumbuhan sektor pariwisata di Puncak dimana lokasi perancangan merupakan titik awal kunjungan wisatawan puncak untuk menikmati seluruh wisata yang ada di Puncak menggunakan Bus Wisata yang juga berfungsi sebagai tempat rekreasi wisata. Oleh karena itu, selain tempat parkir *Park and Ride*, juga dibuat tempat *refreshing* dengan ruang terbuka hijau pada lokasi perancangan berupa *pedestrian mall*.

Perancangan Stasiun LRT Sentul Selatan dibuat karena adanya rencana penambahan transportasi umum LRT (*light rail transit*) yang berada di sisi Jalan Tol Jagorawi dan adanya rencana Stasiun Sentul City pada tapak sehingga dibutuhkan tempat untuk transit antar moda di lokasi stasiun LRT-nya. Dengan adanya tata ruang campuran pada perancangan, dan adanya penggunaan angkutan massal seperti bus dan kereta api ringan (LRT), perancangan dibuat dengan pendekatan *Transit Oriented Development* (TOD) karena sesuai dengan konsepnya yang mengadopsi tata ruang campuran dan maksimalisasi penggunaan angkutan massal (LRT), serta dilengkapi jaringan pejalan kaki/sepeda.

5.2 Program Perancangan

5.2.1 Pelaku Kegiatan

A. Kelompok Kegiatan Pengunjung

Pengunjung terbagi menjadi:

1. Penumpang :

Penumpang adalah orang yang memanfaatkan jasa angkutan umum untuk melakukan perjalanan:

- Penumpang yang berangkat, menggunakan *park and ride* lalu menuju *tour bus station* untuk berwisata, maupun menuju stasiun LRT.

- Penumpang yang datang atau tiba, penumpang yang telah *menggunakan tour bus station* maupun pengguna stasiun LRT dan pulang menuju tempat parkir.
2. Pengantar/penjemput :
 Pengunjung yang datang untuk mengantar atau menjemput pengguna *tour bus station* maupun Stasiun LRT.
 3. Pengunjung khusus :
 Pengunjung yang datang untuk melakukan kegiatan khusus, tidak hanya untuk berpindah moda, seperti untuk berwisata, penelitian, pembangunan, dll.
- B. Kelompok Kegiatan Pengelola
- Pengelola merupakan orang-orang yang mengordinir segala kegiatan yang berlangsung di *park and ride*, Stasiun LRT dan *tour bus station*.
1. Pengelola *Park and Ride + Tour Bus Station*
 - A. Koordinator *Park and Ride + Tour Bus Station*
 - B. Kepala dan staff pengaturan operasional
 - C. Kepala dan staff kebersihan dan keamanan
 - D. Petugas administrasi
 - E. Petugas informasi wisata
 - F. Petugas tiket
 - G. Petugas M.E.P
 - H. Supir bus wisata
 - I. *Tour guide* bus wisata
 - J. Teknisi bus wisata
 2. Pengelola Stasiun LRT
 - A. Kepala Stasiun LRT
 - B. Wakil Kepala Stasiun LRT
 - C. Sekertaris
 - D. Staff Operasional Stasiun LRT
 - E. Petugas tiket
 - F. Teknisi LRT
 - G. Kepala dan staff kebersihan
 - H. Kepala dan staff keamanan
 - I. Petugas Mekanikal Elektrikal Plumbing Stasiun
 3. Pengelola *Pedestrian Mall*
 - A. Penjual kios makanan/minuman
 - B. Kepala retail
 - C. Staff pengelola
 - D. Staff logistik
 - E. Kepala dan petugas keamanan
 - F. Kepala dan petugas kebersihan

5.2.2 Program Ruang

Park and ride dan tour bus station	Ruang	Kapasitas	Perabot	Sumber	Perhitungan	Sirkulasi	Luas Total	
	Parkir kendaraan pribadi <i>park and ride</i>	Motor : 2.700 Mobil : 1.400 Sepeda: 410	CCTV	AS, SRP	Motor : 2.700 x 1,6 m ² = 4.320 m ² Mobil : =1.400 x 12,5 m ² = 17.500 m ² Sepeda : =410 x 7,5 m ² = 3.075 m ²	100%	Motor : 8.640 m ² Mobil : 35.000 m ² Sepeda: 6.150 m ² Total : 49.790 m ²	
	Parkir <i>Kiss and Ride/dropoff</i>	49 mobil	CCTV	AS, SRP	49 x SRP Mobil = 35 x 12,5 = 437,5 m ²	100%	875 m ²	
	Parkir <i>park and walk</i>	115 mobil	CCTV	AS, SRP	115 x SRP Mobil = 115 x 12,5 = 3.537,5 m ²	100%	7.075 m ²	
	R. Parkir Pengelola	23 mobil 207 motor	CCTV	AS	Mobil : 287,5 m ² dan Motor : 331,2 m ²	100%	1.237 m ²	
	Parkir bus wisata	77 Bus	CCTV	AS, SRP	77 x SRP Bus = 77 x 42,5 m ² = 3.272,5 m ²	100%	6.544 m ²	
	<i>Loading area bus wisata</i>	3 Bus	CCTV	AS, SRP	3 bus x SRP Bus = 3 x 42,5 m ² = 127,5 m ²	100%	255 m ²	
	Luas Zona Kelompok Ruang Parkir <i>Park and ride</i> dan <i>tour bus station</i>							65.776 m ²
	Ruang	Kapasitas	Perabot	Sumber	Perhitungan	Sirkulasi	Luas Total	
	Lobby	200 orang	Layar informasi	AS	1,5 m ² / orang	100%	600 m ²	
Hall informasi wisata	20 orang	Layar informasi sentuh, Rak brosur, Meja dan kursi	AS	1 m ² /orang	50%	30 m ²		
Hall penjualan tiket	20 orang	Loket touchscreen, layar informasi	AS	1 m ² /orang	50%	30 m ²		
Peron keberangkatan Bus Wisata	30 orang	Signage bus stop	AS	1 m ² /orang	50%	45 m ²		
Peron kedatangan Bus Wisata	30 orang	Signage bus stop	AS	1 m ² /orang	50%	45 m ²		
Luas Zona Kelompok Ruang Pelayanan <i>Park and ride</i> dan <i>tour bus station</i>							750 m ²	
Ruang	Kapasitas	Perabot	Sumber	Perhitungan	Sirkulasi	Luas Total		
Ruang tunggu	100 orang	Layar informasi,	NAD	0,8 m ² /orang	100%	160 m ²		

keberangkatan		televisi, kursi				
Ruang tunggu kedatangan	100 orang	Layar informasi, televisi, kursi	NAD	0,8 m ² /orang	100%	160 m ²
Toilet	3 unit (1 unit pria, 1 unit wanita, 1 unit difable)	5 wc/unit 1 KM Difabel/unit 2 urinoir/unit 4 wastafel/unit	SB	28 m ² / Unit pria 28 m ² / Unit wanita 12 m ² / Unit difabel	50%	306 m ²
Ruang menyusui	3 unit	Meja dan kursi	SB	18 m ² /unit	10%	60 m ²
Musholla	4 unit	Karpet sejadah, tempat wudhu	SB	40 m ² /unit	50%	240 m ²
ATM center	2 unit 12 orang/unit	6 box atm	AS	1,2 m ² / box ATM 0,8 m ² /orang	50%	50,4 m ²
Minimarket	5 unit	Rak, meja, kursi	SB	17,5 m ² /unit	100%	175 m ²
Café	2 unit	meja, kursi	AS	50 m ² /unit	100%	200 m ²
Smoking area	4 unit	Kursi sofa	AS	9 m ² /unit	50%	54 m ²
Luas Zona Kelompok Ruang Penunjang <i>Park and ride</i> dan <i>tour bus station</i>						1.405,4 m ²
Ruang	Kapasitas	Perabot	Sumber	Perhitungan	Sirkulasi	Luas Total
Ruang Kepala Koordinator	2 orang	Meja, kursi, computer, sofa, lemari	NAD	2 m ² /orang	100%	15 m ²
Ruang Kantor Administrasi dan Operasional	15 orang	Meja, kursi, computer, sofa, lemari	AS	2 m ² /orang	100%	59 m ²
Ruang Kebersihan	4 unit	Alat-alat kebersihan	AS	4 m ² /unit	30%	21 m ²
R. Pengawas Keamanan	4 orang	Layar CCTV	AS	2 m ² /orang	100%	12 m ²
Loket Tiket Bus	3 staff	Loket, Komputer, meja, kursi	SB	40 m ² / ruang	50%	60 m ²
Ruang Rapat	20 orang	LCD projector, Meja, kurci	NAD	2,5 m ² /orang	50%	75 m ²
Pantry	1 unit	Meja,kursi, peralatan masak	AS	7,5 m ² /unit	100%	15 m ²
<i>Staff Dormitory</i>	2 unit	Meja kursi, ranjang, almari	SB	15 m ² /unit	100%	60 m ²

	R. Tamu	8 orang	Meja, Kursi	AS	1,5 m ² /orang	50%	18 m ²
	Toilet Staff	1 Unit pria 1 Unit wanita	2 wc/unit 2 urinoir/unit pria 4 wastafel/unit	SB	20 m ² /unit	50%	60 m ²
	Luas Zona Kelompok Ruang Pengelola <i>Park and ride</i> dan <i>tour bus station</i>						395 m ²
	Ruang	kapasitas	perabot	sumber	perhitungan	sirkulasi	Luas total
	Gudang	1 unit	Alat-alat operasional	AS	15 m ² /unit	30%	20 m ²
	Ruang panel	1 Unit	Alat-alat panel	DFE	18 m ² /unit	Sudah termasuk	18 m ²
	Ruang genset	1 Unit	Alat-alat genset	DFE	24 m ² /unit	Sudah termasuk	24 m ²
	R.Pompa	1 Unit	Alat-alat pompa	DFE	16 m ² /unit	Sudah termasuk	16 m ²
	R. Trafo	1 Unit	Alat-alat trafo	DFE	18 m ² /unit	Sudah termasuk	18 m ²
	R. AHU	4 Unit	Alat-alat AHU	DFE	12 m ² /unit	Sudah termasuk	48 m ²
	Refuse storage	4 unit	Bak sampah	SB	10 m ² /unit	Sudah termasuk	40 m ²
	R. Istirahat awak bus	30 awak	Meja kursi, ranjang, almari	AS	1,5 m ² /orang	30%	80 m ²
	Bengkel bus	5 bus	Peralatan bengkel	AS, SRP	42,5 m ² /bus	100%	425 m ²
	Tempat cuci bus	5 bus	Peralatan cuci bus	AS, SRP	42,5 m ² /bus	100%	425 m ²
	Luas Zona Kelompok Ruang Service <i>Park and ride</i> dan <i>tour bus station</i>						1.145 m ²
Stasiun LRT	Ruang	Kapasitas	Perabot	Sumber	Perhitungan	Sirkulasi	Luas Total
	Lobby	1.300 orang	Kursi	AS	1 m ² / orang	100%	1.950 m ²
	Ticket Sales Office	3 staff 2 Unit	Loket, Komputer, meja, kursi	AS	1,5 m ² / orang	50%	14 m ²
	AVM Top up center	5 orang 2 unit	3 Loket touchscreen	AS	0,16 m ² /touch screen 1,5 m ² / orang	50%	24 m ²
	ATM Center	12 orang 2 ruang	6 box ATM	SB	30 m ² / ruang	Sudah termasuk	60 m ²
	Luas Zona Kelompok Ruang Tak Berbayar Stasiun LRT						2.048 m ²

Ruang	kapasitas	perabot	sumber	perhitungan	sirkulasi	Luas total
Toilet	3 unit (1 unit pria, 1 unit wanita, 1 unit difable)	6 wc/unit 1 KM Difabel/unit 2 urinoir/unit 4 wastafel/unit	SB	28 m ² / Unit pria 28 m ² / Unit wanita 12 m ² / Unit difabel	50%	306 m ²
<i>Cleaners room</i>	3 unit	Alat-alat kebersihan	AS	4 m ² /unit	30%	15,6 m ²
<i>Mothers room</i>	3 unit	Meja dan kursi	SB	18 m ² /unit	Sudah termasuk	54 m ²
Musholla	1 unit	Karpet sejadah, tempat wudhu	SB	40 m ² /unit	50%	60 m ²
Minimarket/ Kios	10 unit	Rak, meja, kursi	SB	17,5 m ² /unit	Sudah termasuk	175 m ²
<i>First aid</i>	3 unit	Alat P3K, Kasur	SB	15 m ² /unit	Sudah termasuk	45 m ²
<i>Electronic gate</i>	3 gate / ruang (keluar dan masuk) 2 ruang	Gate tap tiket	SB	450 m ² / ruang	Sudah termasuk	900 m ²
Peron/platform	2 ruang (naik dan turun)	Pintu tepi peron	SB	1.000 m ² /ruang	50%	3.000 m ²
Luas Zona Kelompok Ruang Berbayar Stasiun LRT						4.555,6 m ²
Ruang	kapasitas	perabot	sumber	perhitungan	sirkulasi	Luas total
<i>Station control room/ PAP</i>	1 ruang	Meja, kursi, computer, sofa, lemari	SB	72 m ² /ruang	Sudah termasuk	72 m ²
<i>Station office</i>	12 orang	Meja, kursi, computer, sofa, lemari	SB	40 m ² /ruang	Sudah termasuk	40 m ²
<i>Staff Dormitory</i>	2 unit	Meja kursi, ranjang, almari	SB	15 m ² /unit	100%	60 m ²
Ruang Rapat	20 orang	LCD projector, Meja, kurci	SB	70 m ² /ruang	Sudah termasuk	70 m ²
<i>Kitchenette</i>	1 unit	Meja,kursi, peralatan masak	SB	25 m ² /unit	Sudah termasuk	25 m ²
<i>Storage</i>	1 unit	Alat-alat operasional	AS	15 m ² /unit	30%	20 m ²
R. loker	1 unit	Meja, Kursi	AS	50 m ² /unit	50%	18 m ²
Toilet Staff	1 Unit pria	wc,	SB	20 m ² /unit	50%	60 m ²

		1 Unit wanita	Wastafel, urinoir				
Luas Zona Kelompok Ruang <i>Back of House</i> Stasiun LRT							365 m ²
	Ruang	Kapasitas	Perabot	Sumber	Perhitungan	Sirkulasi	Luas Total
	Ruang sinyal & telekomunikasi	1 unit	Alat-alat telekomunikasi	SB	144 m ² /unit	Sudah termasuk	144 m ²
	Data base	1 Unit	Alat-alat penyimpan data base	SB	36 m ² /unit	Sudah termasuk	36 m ²
	Ruang genset	1 Unit	Alat-alat genset	DFE	24 m ² /unit	Sudah termasuk	24 m ²
	R.Pompa	1 Unit	Alat-alat pompa	DFE	16 m ² /unit	Sudah termasuk	16 m ²
	R. Travo & LVMDP	1 Unit	Alat-alat trafo	DFE	18 m ² /unit	Sudah termasuk	18 m ²
	R. Elektrikal	1 Unit	Alat-alat elektrikal	DFE	12 m ² /unit	Sudah termasuk	12 m ²
	R. Staf Security	1 Unit	Layar CCTV	SB	24 m ² /unit	Sudah termasuk	24 m ²
	R. Gas Bottle	1 Unit	Gas untuk kereta	SB	16 m ² /unit	Sudah termasuk	16 m ²
	R. AHU	2 Unit	Alat-alat AHU	DFE	12 m ² /unit	Sudah termasuk	24 m ²
	Refuse Storage	2 unit	Bak sampah	SB	10 m ² /unit	Sudah termasuk	20 m ²
Luas Zona Kelompok Ruang Service Stasiun LRT							334 m ²
Pedestrian Mall	Ruang	Kapasitas	Perabot	Sumber	Perhitungan	Sirkulasi	Luas Total
	Buffet makanan basah (AYCE)	20 unit 2 Staff/unit	Dapur, Meja hidangan disebelah kasir mengelilingi dapur	AS	6 m ² / Dapur (3x2) 4,5 m ² / Meja hidangan disebelah kasir mengelilingi dapur (1,5x3)	100%	420 m ²
	Kios makanan basah (pedagang melayani pembeli)	20 unit 2 Staff/unit	Dapur	AS	6 m ² / Dapur (3x2)	50%	180 m ²
	Stand jajanan	60 unit 1 Staff/unit	Gerobak	AS	1 m ² / gerobak	50%	90 m ²
	Kios makanan kering	10 unit 1 Staff/unit	Rak makanan kering	AS	9 m ² / kios (3x3)	100%	180 m ²

Kios bar	10 unit 1 Staff/unit	Kios bar minuman	AS	4,5 m ² / Dapur (1,5 x 3)	50%	67,5 m ²
Luas Zona Kelompok Ruang Pelayanan <i>Pedestrian Mall</i>						937,5 m ²
Ruang	kapasitas	perabot	sumber	perhitungan	sirkulasi	Luas total
<i>Foodcourt</i>	1.200 orang	Meja kursi makan	AS	2,25 m ² /meja	100%	1.350 m ²
<i>Open space</i>	1.000 orang	RTH	AS	3 m ² / orang	10%	3.300 m ²
Mothers room	3 unit	Meja dan kursi	SB	18 m ² /unit	Sudah termasuk	54 m ²
Musholla	1 unit	Karpet sejadah, tempat wudhu	SB	40 m ² /unit	50%	60 m ²
Toilet	3 unit (1 unit pria, 1 unit wanita, 1 unit difable))	5 wc/unit 1 KM Difabel/unit 2 urinoir/unit 4 wastafel/unit	SB	28 m ² / Unit pria 28 m ² / Unit wanita 12 m ² / Unit difabel	50%	306 m ²
Luas Zona Kelompok Ruang Penunjang <i>Pedestrian Mall</i>						5.070 m ²
Ruang	kapasitas	perabot	sumber	perhitungan	sirkulasi	Luas total
Ruang Kepala Koordinator retail	2 orang	Meja, kursi, computer, sofa, lemari	NAD	2 m ² /orang	100%	15 m ²
Ruang staff Administrasi dan Operasional	15 orang	Meja, kursi, computer, sofa, lemari	AS	2 m ² /orang	100%	59 m ²
Ruang Kebersihan	5 unit	Alat-alat kebersihan	AS	4 m ² /unit	30%	26 m ²
R. Pengawas Keamanan	6 orang	Layar CCTV	AS	2 m ² /orang	100%	23 m ²
Ruang Rapat	20 orang	LCD projector, Meja, kurci	NAD	2,5 m ² /orang	50%	75 m ²
Pantry	1 unit	Meja,kursi, peralatan masak	AS	7,5 m ² /unit	100%	15 m ²
Toilet Staff	1 Unit pria 1 Unit wanita	wc, Wastafel, urinoir	SB	20 m ² /unit	50%	60 m ²
<i>Loading dock</i>	10 orang	barang bongkarmuat	AS	1,6 m ² /orang 24 m ² /muatan	50%	60 m ²
Luas Zona Kelompok Ruang Pengelola <i>Pedestrian Mall</i>						333 m ²

Ruang	Kapasitas	Perabot	Sumber	Perhitungan	Sirkulasi	Luas Total
Gudang	1 unit	Alat-alat operasional	AS	15 m ² /unit	30%	20 m ²
Ruang panel	1 Unit	Alat-alat panel	DFE	18 m ² /unit	Sudah termasuk	18 m ²
Ruang genset	1 Unit	Alat-alat genset	DFE	24 m ² /unit	Sudah termasuk	24 m ²
R.Pompa	1 Unit	Alat-alat pompa	DFE	16 m ² /unit	Sudah termasuk	16 m ²
R. Trafo	1 Unit	Alat-alat trafo	DFE	18 m ² /unit	Sudah termasuk	18 m ²
Refuse storage	4 unit	Bak sampah	SB	10 m ² /unit	Sudah termasuk	40 m ²
Luas Zona Kelompok Ruang Service <i>Pedestrian Mall</i>						136 m ²
Jumlah Luas Total						83.250,9 m ²

5.2.3 Aspek Arsitektural (*Eco-Technology*)

Pendekatan yang digunakan dalam perancangan *P+R One Stop Recreation* Puncak adalah menggunakan *Eco-Technology* karena penggunaan pendekatan ini dapat menyelesaikan permasalahan *energy saving*, *sustainable*, dan sirkulasi bangunan dengan membuat bentuk dan visual arsitektural bangunan bukan hanya dibuat desain yang menarik perhatian pengunjung, namun lebih karena adanya ruang yang efektif, nyaman dan aman.

Sehingga hal yang diaplikasikan dari pendekatan *eco-tech* terhadap objek perancangan, yaitu:

1. Ekspresi struktur

Menggunakan bentuk struktur yang diekspos menjadi elemen estetika bangunan, dengan membuat simbiosis arsitektur dengan teknologi yaitu elemen struktur menjadi elemen estetika. Selain itu, bangunan perancangan merupakan bangunan transportasi yang identik dengan kedinamisan tinggi sehingga bentuknya berkonsep dinamis dengan bentuk-bentuk melengkung yang dinamis.

2. Material

Menggunakan material untuk elemen estetika dengan konsep bangunan yang transparan untuk mendapat cahaya alami, seperti dengan material kaca namun tetap dengan memperhatikan kenyamanan pengguna.

3. *Energy Savings*

Menggunakan struktur dan konstruksi yang memperhatikan lingkungan setempat agar dapat menghemat energi, dapat dengan memperbanyak bukaan dan penggunaan panel surya untuk penghematan energi.

4. Respon lingkungan

Memperhatikan faktor penggunaannya dengan membuat keterhubungan dengan bangunan lainnya dan keterpaduan antar fasilitas bangunan di dalam lokasi perancangan dengan lingkungan sekitar. Membuat respon terhadap lingkungan sekitar yang fokus terhadap pejalan kaki sehingga dapat menghubungkan pejalan kaki dengan daerah sekitar dengan nyaman.

5. Simbol publik

Membuat bentuk arsitektur perancangannya sebagai simbol publik dengan menonjolkan kemajuan teknologi dan mengekspresikan gabungan teknologi tersebut dengan tradisi lokasi dan alam di lingkungan sekitarnya.

5.2.4 Tapak Terpilih

Tapak yang akan digunakan dalam perancangan ini berada di dekat gerbang exit tol Sentul Selatan 1, Tol Jagorawi, Jl. Exit Tol Sentul Selatan Tol Jagorawi No.70, Cipambuan, Kec. Babakan Madang, Bogor, Jawa Barat 16810. Tapak yang digunakan memiliki luas sebesar 150.000 m².



Gambar 4. 18 Tapak Perancangan di Gerbang Tol Sentul Selatan 1, Tol Jagorawi

Sumber: Google Maps, 2021

Tapak ini memiliki batas-batas sebagai berikut:

1. Batas Utara: Sentul Internasional Convention Center
2. Batas Timur Laut: Harris Hotel
3. Batas Selatan: Shell Sentul City, Jalan M.H Thamrin, dan Bellanova Country Mall
4. Batas Timur: Jalan Jend. Sudirman dan Lahan kosong
5. Batas Barat: Gerbang Tol Jagorawi

Tapak merupakan tanah milik PT. Sarana Sentosa Propertindo dengan lokasi tapak berdasarkan Peraturan Bupati no. 92 tahun 2018 tentang Petunjuk Teknis Ketentuan Umum Peraturan Zonasi Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Bogor, tapak berada pada daerah permukiman perkotaan hunian sedang (Pp2). Aturan mengenai tapak

berdasarkan pada RTRW Kabupaten Bogor tahun 2005 – 2025 untuk bangunan multi fungsi:

- Luas Tapak : 150.000 m²
- KDB : Maks 50%
- KDH : Min. 20%
- KLB: Max 3

Selanjutnya dapat dilakukan Perhitungan :

- Luas Lantai dasar maksimal = KDB × Luas Lahan = 0,5 × 150.000 = 75.000
- Luas Lantai total maksimal = KLB × Luas Lahan = 3 × 150.000 = 450.000
- Jumlah Lantai maksimal = 450.000: 75.000 = 6 lantai

Kemudian dari hasil pendekatan besaran ruang, didapatkan jumlah total luas kebutuhan ruang 83.250,9 m², sehingga tapak dapat memenuhi dengan program ruang yang dibuat.