

RINGKASAN

Dalam mempersiapkan perancangan Proyek Kondominium Tanah Mas Tower di Semarang, dilakukan berbagai macam cara untuk mengumpulkan data guna mengetahui kriteria-kriteria dan batasan proyek. Antara lain dengan mewawancarai berbagai pihak yang terkait, seperti pemilik proyek, beberapa instansi pemerintah yang terkait, dan beberapa instansi swasta yang bergerak dalam pembangunan apartemen maupun kondominium.

Selain itu untuk mencari dasar bagi perancangan, seperti program kebutuhan ruang, aktivitas dan waktu aktivitas, hubungan dan karakter ruang dilakukan dengan studi literatur dan studi perbandingan.

Akan tetapi hasil dari laporan ini tidak dapat mencapai maksimal apabila tidak dibarengi dengan proses desain.

Seperti yang kita sadari juga bahwa laporan ini belum berarti apa-apa jika tanpa hasil desain, demikian pula hasil desain tanpa dasar yang kuat juga menjadi tidak berarti.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
RINGKASAN	iii
UCAPAN TERIMA KASIH	iv
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR DIAGRAM	xvii
I. PENDAHULUAN	
1. LATAR BELAKANG	1
2. MAKSUD DAN TUJUAN	1
3. SASARAN PEMBANGUNAN KONDOMINIUM	3
4. MANFAAT	4
5. LINGKUP PELAYANAN	10
6. METODE PENGUMPULAN DATA	10
7. SISTEMATIKA PEMBAHASAN	15
II. PENGENALAN PROYEK	
1. PENGERTIAN KONDOMINIUM TANAH MAS TOWER	17
1.1. <u>Pengertian Kondominium</u>	17
1.2. <u>Pengertian Tanah Mas</u>	20

1.3. <u>Pengertian Tower</u>	21
2. SPESIFIKASI PROYEK KONDOMINIUM TANAH MAS TOWER	21
2.1. <u>Berdasarkan Tujuan Pembangunan</u>	21
2.2. <u>Berdasarkan Peruntukan Bangunan</u>	22
2.3. <u>Berdasarkan Sistem Pemilikan</u>	22
2.4. <u>Berdasarkan Sistem Pelayanan</u>	24
2.5. <u>Berdasarkan Ketinggian Bangunan</u>	25
2.6. <u>Berdasarkan Penyusunan Lantai Bangunan</u> ..	26
2.7. <u>Berdasarkan Sistem Distribusi Ruangan</u> ...	29
3. TINJAUAN UMUM LOKASI DAN TAPAK PERANCANGAN ...	33
3.1. <u>Batasan Administrasi Lokasi</u>	33
3.2. <u>Kondisi Fisik Lokasi</u>	34
3.3. <u>Kebijaksanaan dan Rencana Pemerintah</u>	36
3.4. <u>Potensi Daerah Yang Mendukung</u>	38
3.5. <u>Fasilitas dan Utilitas Umum</u>	40
3.5.1. Fasilitas Umum	40
3.5.2. Utilitas Umum	42
III. PERSIAPAN PERANCANGAN	54
1. BATASAN DAN ANGGAHAN	54
2. PENENTUAN JENIS FASILITAS	55
2.1. <u>Fasilitas Hunian</u>	55

2.2. <u>Fasilitas Penunjang</u>	56
2.3. <u>Fasilitas Pelengkap</u>	56
2.4. <u>Fasilitas Pengelola</u>	56
3. KAPASITAS DAN JENIS UNIT HUNIAN	61
4. PROGRAM DASAR	62
4.1. <u>Pelaku, Aktifitas dan Kebutuhan Ruang</u> ...	62
4.2. <u>Struktur Organisasi Pengelola</u>	69
4.3. <u>Tugas dan Jumlah Personil</u>	69
4.4. <u>Pola Sirkulasi</u>	81
5. PROGRAM KEBUTUHAN	86
5.1. <u>Studi dan Luasan Ruangan</u>	88
5.2. <u>Persyaratan dan Hubungan Ruang</u>	103
5.3. <u>Struktur Organisasi Ruang</u>	108
IV. PERANCANGAN	109
1. KONSEP ARSITEKTUR	109
1.1. <u>Perancangan Ruang Luar</u>	110
1.2. <u>Perancangan Bangunan</u>	112
2. KRITERIA PERANCANGAN KONDOMINIUM	117
2.1. <u>Kriteria Perancangan Apartemen</u>	117
2.2. <u>Kriteria Perancangan Rekreasi Ruang Luar</u>	118
2.3. <u>Kriteria Perancangan Serba Guna</u>	120

2.4.	<u>Kriteria Perancangan Laundry</u>	120
2.5.	<u>Kriteria Perancangan Kantor Pengelola</u> ...	120
2.6.	<u>Kriteria Perancangan Pertokoan</u>	121
2.7.	<u>Kriteria Perancangan Perkantoran</u>	122
3.	ANALISIS TAPAK DAN LINGKUNGAN	122
3.1.	<u>Analisis Urban</u>	123
3.2.	<u>Analisis Matahari</u>	125
3.3.	<u>Analisis Angin</u>	127
3.4.	<u>Analisis Kebisingan</u>	127
3.5.	<u>Analisis View</u>	130
3.6.	<u>Analisis Pencapaian</u>	132
3.7.	<u>Analisis Space Penangkap</u>	138
3.8.	<u>Analisis Entrance</u>	138
3.9.	<u>Analisis Zoning</u>	143
4.	ANALISIS BANGUNAN	144
4.1.	<u>Analisis Orientasi Bangunan</u>	143
4.2.	<u>Analisis Massa dan Bentuk Bangunan</u>	146
4.3.	<u>Analisis Perletakan Massa Bangunan</u>	147
4.4.	<u>Zoning Dalam Tapak dan Bangunan</u>	147
4.5.	<u>Sirkulasi Dalam Tapak</u>	150
4.6.	<u>Pola Distribusi Ruang</u>	152
4.7.	<u>Ketinggian Bangunan</u>	155

4.8. <u>Penyusunan Lantai Bangunan</u>	157
4.9. <u>Analisis Modul, Sistem struktur, dan Bahan</u>	159
4.9.1. Analisis Modul	159
4.9.2. Analisis Sistem Struktur	166
4.9.3. Analisis Bahan Struktut	168
4.10. <u>Analisis Utilitas</u>	170
4.10.1. Sistem Distribusi Air Bersih ..	170
4.10.2. Sistem Distribusi Air Panas	178
4.10.3. Sistem Pembuangan Air Kotor dan Kotoran	182
4.10.4. Sistem Pembuangan Air Hujan	187
4.10.5. Sistem Pembuangan Sampah	190
4.10.6. Sistem Komunikasi Aktif	191
4.10.7. Sistem Komunikasi Pasif	191
4.10.8. Sistem Keamanan	191
4.10.9. Sistem Transportasi Vertikal ...	197
4.10.10. Sistem Listrik	201
4.10.11. Sistem Pengkondisian Udara	206
4.10.12. Sistem Pengendalian dan Pemadam Kebakaran	208
4.10.13. Sistem Penangkal Petir	208

KEPUSTAKAAN xviii

LAMPIRAN

MATERI PENYERTA

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR	HALAMAN
2-1.1 JENIS APARTEMEN	31
2-1.2 JENIS APARTEMEN	32
4-1 KONDISI LINGKUNGAN URBAN	124
4-2 ANALISIS MATAHARI DAN VIEW	126
4-3 ANALISIS KEBISINGAN	128
4-4 ANALISIS VIEW	131
4-5 ANALISIS PENCAPAIAN	134
4-6 ANALISIS PENCAPAIAN	137
4-7 ANALISIS SPACE PENANGKAP	141
4-8 ANALISIS ENTRANCE DAN ZONING	142
4-9 ANALISIS PERLETAKAN MASSA BANGUNAN	148
4-10 ZONING HORIZONTAL	149
4-11 ZONING VERTIKAL	149
4-12 UKURAN DAN KEBUTUHAN RUANG GERAK	161
4-13 MODUL PERABOT	162
4-14 MODUL BAHAN	164
4-15 PENGGUNAAN POMPA	171
4-16 DISTRIBUSI AIR BERSIH DAN AIR PANAS	172
4-17 CONTOH BOILER	180
4-18 PERPIPAAN PADA KAMAR MANDI/WC	181

4-19	SISTEM PEMBUANGAN AIR KOTOR DAN KOTORAN ...	183
4-20	SISTEM PEMBUANGAN AIR KOTOR DAN KOTORAN ...	184
4-21	ALAT PENGAMAN BERUPA KARTU	195
4-22	ELEVATOR	199
4-23	TANGGA BERJALAN	200
4-24	GENSET	203
4-25	PENGHAWAAN TANGGA KEBAKARAN	214
4-26	PENYEDIAAN AIR PEMADAM KEBAKARAN	215
4-27	PERLETAKAN SPRINKLER PADA TANGGA BERJALAN .	216
4-28	RUANG KONTROL KEBAKARAN	217
4-29	HIDRAN	218

DAFTAR TABEL

TABEL	HALAMAN
3-1 STUDI PERBANDINGAN FASILITAS PENUNJANG DAN FASILITAS PELENGKAP	57
3-2 PENENTUAN FASILITAS PENUNJANG DAN FASI- LITAS PELENGKAP	59
3-3 PELAKU, AKTIVITAS DAN RUANG	63
3-4 WAKTU AKTIVITAS	68
3-5 STUDI DAN LUASAN RUANG	87
3-6 SIFAT, PERSYARATAN DAN HUBUNGAN RUANG ...	103
4-1 ANALISIS POLA DISTRIBUSI RUANG	153
4-2 ANALISIS PENYUSUNAN LANTAI BANGUNAN	158
4-3 ANALISIS SISTEM STRUKTUR	167
4-4 ANALISIS BAHAN STRUKTUR	169
4-5 SISTEM KEAMANAN	194
4-6 KEBUTUHAN DAYA LISTRIK APARTEMEN	205
4-7 TABEL RADIUS PERLINDUNGAN PENANGKAL PETIR SISTEM THOMAS	219

DAFTAR DIAGRAM

DIAGRAM	HALAMAN
3-1 STRUKTUR ORGANISASI MANAGEMEN	70
3-2 POLA SIRKULASI	82
3-3 STRUKTUR ORGANISASI RUANG	108
4-1 SKEMA DISTRIBUSI AIR BERSIH DAN AIR PANAS.	179
4-2 SKEMA SISTEM PEMBUANGAN AIR KOTOR DAN KO- TORAN	188
4-3 SKEMA PEMBUANGAN AIR HUJAN DAN PEMBUANGAN SAMPAH	189
4-4 SKEMA SISTEM KOMUNIKASI AKTIF DAN PASIF ..	193
4-5 SKEMA SISTEM KEAMANAN	196
4-6 SKEMA DISTRIBUSI LISTRIK	202
4-7 SKEMA DISTRIBUSI LISTRIK DAN PENCEGAHAN KEBAKARAN	204
4-8 SKEMA PENGKONDISIAN UDARA	207