

BAB II

DESKRIPSI PROJEK

2.1 Data Umum Proyek

Lokasi berada di kawasan *Pramestha Mountain City*, tepatnya di Jalan Akaza Utama, Kabupaten Lembang. Kawasan tersebut sedang dikembangkan oleh perusahaan developer yang merupakan bagian dari P.T. Lembaga Permata Recreation Estate, yang sedang dikembangkan untuk waktu 3 sampai 5 tahun kedepan.

- a. Lokasi : Pramestha Mountain City
- b. Luas : 1,2879 Ha
- c. Batasan :
 - Utara : Hutan
 - Selatan : Cafe & Restaurant
 - Barat : Perumahan Alinda
 - Timur : Jalan Akaza Utama
- d. Luas lahan yang digunakan
 - KDB : 20%
 - KLB : 0,85
 - GSB : 10 meter
 - Maksimum ketinggian bangunan tidak lebih dari 100m
- e. Pemilik : *Pramestha Mountain City*
- f. Sumber Dana : Swasta
- g. Sifat Proyek : Semi Fiktif
- h. Fasilitas : Hunian

2.2 Kebutuhan Ruang

Kebutuhan ruang pada apartemen ini dibagi 3 zona utama, yaitu *front of the house, back of the house, service*. Berikut adalah rincian kebutuhan ruang berdasarkan 3 zona utama.

ZON A	NAMA RUANG	STUDI KUANTITATIF						
		KAPASITAS	STANDAR	SUMBER	SIRKULASI	JUMLAH RUANGAN	LUAS RUANGAN (M2)	TOTAL (M2)
Front Of The House	Lobby	100	1	D.A. Jilid 3	100%	1	100	200
	Ruang Tunggu	10	1	D.A. Jilid 3	20%	1	10	12
	Ruang Penerima	5	1	D.A. Jilid 3	20%	1	5	6
	Ruang arsip	2	1	D.A. Jilid 3	20%	1	2	2,4
	Ruang Rapat	20	1	D.A. Jilid 3	50%	1	20	30
	Ruang informasi	5	1	D.A. Jilid 3	20%	1	5	6
	Ruang Administrasi	5	1	D.A. Jilid 3	20%	1	5	6
	Gudang pengelola	3	1	D.A. Jilid 3	20%	1	3	3,6
	Retail kecil	2	1	D.A. Jilid 3	20%	20	2	48
	Work Share Space	100	1	D.A. Jilid 3	20%	1	100	120
	Cooking Share Space	10	1	D.A. Jilid 3	20%	1	10	12
	Kantor owner	1	1	D.A. Jilid 3	20%	1	1	1,2
	Kantor Manajer Keuangan	1	1	D.A. Jilid 3	20%	1	1	1,2
	Kantor Sekretaris	1	1	D.A. Jilid 3	20%	1	1	1,2
	Ruang Istirahat	15	1	D.A. Jilid 3	30%	1	15	19,5
	Ruang ganti	10	1	D.A. Jilid 3	30%	2	10	26
	Toilet Pria	10	1	D.A. Jilid 3	20%	2	10	24
Toilet Wanita	6	1	D.A. Jilid 3	20%	2	6	14,4	
Total							533,5	

Tabel 1. Kebutuhan zona FOH

Sumber : Dokumen Pribadi

Service	Ruang Mekanikal dan Elektrikal							
	Ruang genset	40	1		30%	1	40	52
	Ruang trafo	20	1		30%	1	20	26
	Ruang MDP	30	1		30%	1	30	39
	GWT	100	1		30%	1	100	130
	Rooftank	30	1		30%	1	30	39
	Ruang pompa air	40	1		30%	1	40	52
	Ruang boiler	40	1		30%	1	40	52
	R. IPAL							
	Bak penampung Inlet	32	1		30%	1	32	41,6
	Water Treatment	32	1		30%	1	32	41,6
	Bak penampung Outlet	32	1		30%	1	32	41,6
	Ruang Kontrol IPAL	32	1		30%	1	32	41,6
	Total							556,4

Tabel 2. Kebutuhan zona servis

Sumber : Dokumen Pribadi

Back of The House	Mushola	200	1		30%	1	200	260
	Motor	150	2		20%	1	300	360
	Parkir mobil	240	12,5		30%	1	3000	3900
	Unit Apartemen Tipe Studio 1	1	1		20%	80	18	1728
	Unit Apartemen Tipe 1 kamar tidur	1	1		20%	30	24	864
	Unit Apartemen Tipe 2 bdr - A	3	1		20%	20	26	624
	Unit Apartemen Tipe 2 bdr - B	4	1		20%	10	39	468
Total							8204	

Tabel 3. Kebutuhan zona BOH

Sumber : Dokumen Pribadi

Diagram Kedekatan ruang

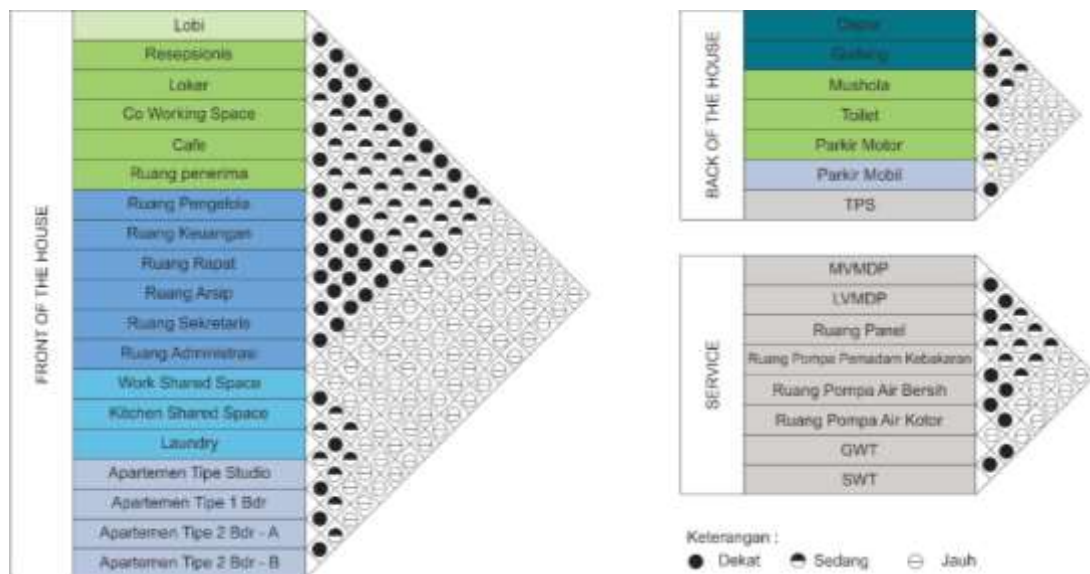


Diagram 1. Diagram kedekatan ruang

Sumber : Dokumen Pribadi

2.3 Studi Banding Projek Sejenis

Ada beberapa apartemen di sekitar lokasi yang menjadi studi banding yang ditunjukkan dari tabel-tabel berikut ini :

- Informasi Umum Apartemen

No.	Apartemen	Jumlah Unit	Jumlah Tower	Unit/Tower	Lantai
1.	Galeri Ciumbuleuit 2	960	1	960	18
2.	Parahyangan Residence	1496	2	748	25
3.	Galeri Ciumbuleuit 3	629	1	629	19

Tabel 4. Preseden apartemen

Sumber : Dokumen Pribadi

- Konfigurasi Unit

No.	Projek	Unit	Studio		1 KT		2 KT		3KT	
			Ukuran	Unit	Ukuran	Unit	Ukuran	Unit	Ukuran	Unit
1.	Galeri Ciumbuleuit 2	960	27-31	600			44-62	360		
2.	Parahyangan Residence	1496	24-26	97	29-34	516	41-44	796	52	87
3.	Galeri Ciumbuleuit 3	629	33-36	489	48	40	67-84	100		

Tabel 5. Konfigurasi unit

Sumber : Dokumen Pribadi

- Kategori Ukuran Unit

Tipe	Ukuran Setiap Unit Setiap Kelas		
	Kecil	Sedang	Besar
Studio	<25	25-30	>30
1 Kamar Tidur	<35	35-45	>45

2 Kamar Tidur	<65	65-85	>85
3 Kamar Tidur	<80	80-120	>120

Tabel 6. Kategori unit apartemen

Sumber : Dokumen Pribadi

No.	Projek	Studio	1-KT	2-KT	3-KT	Kesimpulan
1.	Galeri Ciumbuleuit 2	Sedang		Kecil		Sedang
2.	Parahyangan Residence	Kecil	Kecil	Kecil	Kecil	Kecil
3.	Galeri Ciumbuleuit 3	Besar		Kecil		Sedang

Tabel 7. Kategori unit apartemen

Sumber : Dokumen Pribadi

- Fasilitas yang Disediakan

No.	Projek	Kolam Renang	Pusat Kebugaran	Pertokoan	Ruang Bersama	Lintasan Lari
1.	Galeri Ciumbuleuit 2	✓		✓		✓
2.	Parahyangan Residence	✓	✓	✓		
3.	Galeri Ciumbuleuit 3	✓	✓	✓		✓

Tabel 8. Fasilitas apartemen

Sumber : Dokumen Pribadi

No.	Projek	Taman	Taman Bermain Anak	Pusat ATM	Lainnya
1.	Galeri Ciumbuleuit 2	✓			

2.	Parahyangan Residence	✓	✓	✓	✓
3.	Galeri Ciumbuleuit 3	✓	✓		

Tabel 9. Fasilitas apartemen

Sumber : Dokumen Pribadi

- Kesimpulan

Kelas	Rentang Ukuran Unit (m ²)	Unit Dominan
Kelas Menengah - Bawah	19-40	2 KT (58%)
Kelas Menengah	24-101	2 KT (47%)
Kelas Menengah - Atas	30-125	Studio (69%)
Kelas Atas	33-292	Studio (40%)

Tabel 10. Kesimpulan

Sumber : Dokumen Pribadi