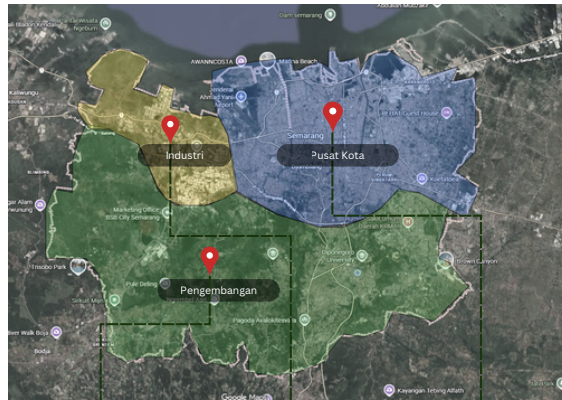


Latar Belakang

Kepadatan dan Lingkungan Pertumbuhan urbanisasi yang pesat di Kota Semarang telah menyebabkan peningkatan kepadatan penduduk yang signifikan di pusat kota, mengakibatkan penurunan kualitas lingkungan hunian (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2024). Keterbatasan lahan matang di pusat kota juga memicu kenaikan harga tanah yang tidak terkendali, menyulitkan penyediaan hunian terjangkau di area strategis (Laporan Pasar Properti Indonesia oleh Rumah123, 2024).



Solution

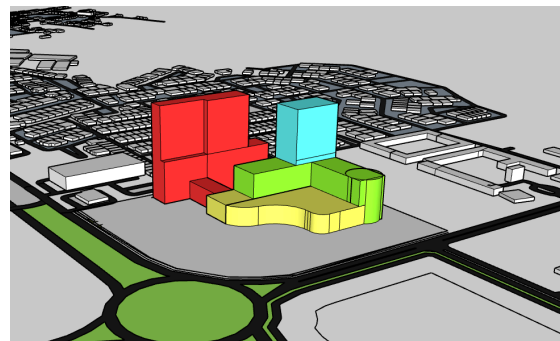
Fenomena urban sprawl di Kota Semarang, memunculkan kebutuhan akan fasilitas mixed-use terpadu (CBD) guna menekan emisi karbon akibat mobilitas komuter yang tidak efisien. Penelitian ini bertujuan merancang Mixed Use Building yang mencakup Plaza Komersial, Small Office Home Office (SoHo), dan Hotel dan Apartemen sebagai simpul aktivitas baru yang berkelanjutan dan responsif terhadap lingkungan.

Wilayah Selatan dan barat, khususnya koridor Mijen, ditetapkan sebagai kawasan pengembangan strategis karena memiliki kontur tanah perbukitan yang stabil dan daya dukung lahan yang masih tinggi untuk p

Wilayah Barat, Ngalyan ditetapkan sebagai kawasan industri

Wilayah Barat, khususnya koridor Ngalyan-Mijen, ditetapkan sebagai kawasan pengembangan strategis karena memiliki kontur tanah perbukitan yang stabil dan daya dukung lahan yang masih tinggi untuk p

Zoning



- Apartemen (Private)
- Hotel (Private)
- Office (Semi Private)
- Plaza (Public)

Gubahan Massa

"Menciptakan dasar yang menyambut semua kalangan."

Masa bangunan dimulai dengan satu podium besar yang memenuhi Building Coverage Ratio (KDB) di lantai dasar.

"Membiarkan bangunan bernapas."

Masa podium dipecah menjadi tiga blok terpisah di bagian atasnya

"Efisiensi lahan tanpa mengorbankan privasi."

Masa ditarik secara vertikal menjadi tiga tower dengan ketinggian berbeda.

"Menghubungkan komunitas di ketinggian."

Penambahan jembatan penghubung (Sky Bridge atau konektor) di antara dua tower utama.

"Membawa alam naik ke atas (Biophilic Integration)."

Masa bangunan tidak dibiarkan kotak masif tetapi menggunakan stepping pada masa bagian depan dan samping



**Site Information**  
 Alamat : Jl. Raya Semarang-Boja, Kedungane, Kec. Mijen, Kota Semarang, Jawa Tengah  
 Keliling : 50212  
 Luas : 36.649,28 m²  
 Topografi : Tanah sedikit berkontur Barat-Timur  
 Posisi : Didalam kawasan CBD BSB City  
 Lebar jalan : Jl. Raya Semarang-Boja ( 22 m), Jl. Seyono (12m)  
**Site Boundaries**  
 Utara : Perumahan Graha Taman Bunga  
 Selatan : Jl. Seyono  
 Timur : Lahan kosong  
 Barat : Jl. Raya Semarang-Boja

**Site Regulation**  
 KDB : 60% (21.989,56 m²)  
 GSB : 4,2 (146.997,12 m²)  
 GSB : 12 meter

Pathway

Accessibility

Wind

Noise

Vegetation

View from Site

