



**LATAR BELAKANG**

Kawasan Terboyo merupakan wilayah pesisir Kota Semarang yang memiliki potensi strategis sebagai simpul mobilitas, industri, dan permukiman. Dengan adanya pengembangan Jalan Tol Semarang-Demak serta sistem pengendalian banjir rob, kawasan ini diproyeksikan berkembang menjadi distrik perkotaan baru. Kombinasi ketiga elemen tersebut menjadikan Terboyo berpotensi berkembang sebagai sebuah urban node baru atau simpul perkotaan masa depan, yaitu titik pertemuan antara kawasan industri sebagai pusat aktivitas ekonomi, jaringan transportasi regional sebagai penggerak mobilitas, serta kawasan hunian sebagai ruang kehidupan masyarakat.

**ZONING**

- ROOFTOP**  
Utilitas & community garden
- LANTAI HUNIAN (TIPIKAL)**  
Unit hunian privat
- LANTAI KOMUNAL**  
Komersial, co working
- PODIUM**  
Area servis, parkir, utilitas
- GROUND**  
Plaza, area adaptif genangan

**GUBAHAN MASSA**



**MASSA DASAR**  
Massa dasar mengikuti bentuk tapak yang tidak beraturan untuk memaksimalkan pemanfaatan lahan

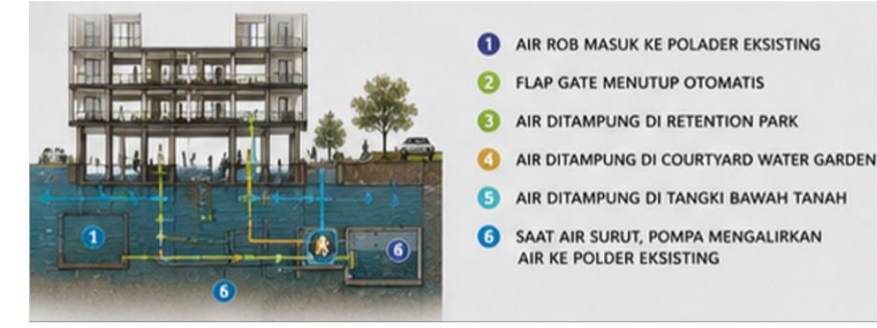
**COURTYARD & RUANG TERBUKA**  
Bagian tengah massa dibuat courtyard sebagai ruang terbuka, pencahayaan alami, ventilasi silang, dan ruang komunal

**PODIUM ADAPTIF & ZONING DASAR**  
Penggangkatan lantai dasar untuk mengantisipasi rob. Podium menjadi ruang komunal, komersial, servis, dan utilitas

**PENAMBAHAN MASSA HUNIAN**  
Massa hunian vertikal diletakkan di atas podium untuk menghindari potensi rob dan memaksimalkan view serta respon zonasi privasi dan kebisingan.

**ORIENTASI & VENTILASI ALAMI**  
Massa diorientasikan untuk memaksimalkan penghawaan silang dan meminimalkan panas berlebih.

**SKEMA SISTEM AIR (SAAT ROB)**



**VISUALISASI DESAIN**



**ANALISIS TAPAK**

**A. KONTEKS LOKASI**

- KAWASAN INDUSTRI ± 50 m
- KAWASAN INDUSTRI ± 50 m
- UNISSULA ± 500 m
- TERMINAL TERBOYO ± 100 m
- JALAN TOL SEMARANG-DEMAK ± 1 km
- KOLAM / TAMBAK ± 150 m

**B. DIMENSI DAN BENTUK TAPAK**

TAPAK PERENCANAAN ± 5.500 m<sup>2</sup>

LEBAR JALAN 7 - 8 METER

**C. POTENSI TAPAK**

- ✓ Lokasi strategis di antara kawasan industri, terminal dan pendidikan.
- ✓ Kedekatan dengan Terminal Terboyo sebagai simpul transportasi.
- ✓ Dekat dengan Kawasan Industri Terboyo (pusat pekerjaan).
- ✓ Dekat dengan UNISSULA dan fasilitas pendidikan lainnya.
- ✓ Lahan kosong dengan kontur datar, mudah dikembangkan.
- ✓ Infrastruktur dasar (listrik, drainase) telah tersedia di sekitar tapak.
- ✓ Berpotensi menjadi hunian vertikal adaptif pesisir.

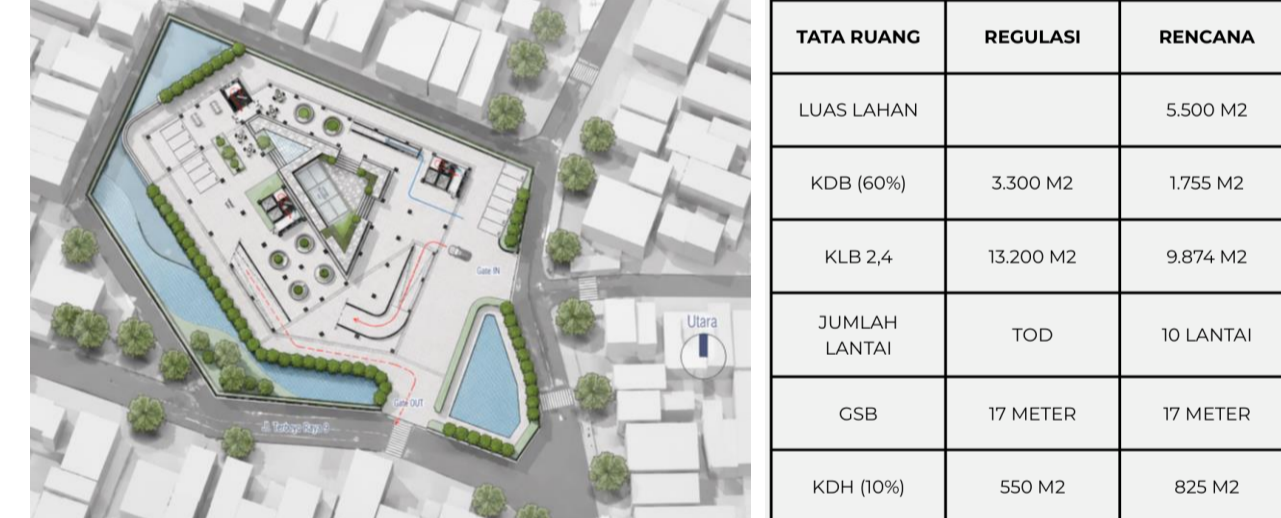
**D. KENDALA TAPAK**

- ⚠ Kawasan pesisir yang rawan banjir rob dan genangan.
- ⚠ Dekat kawasan industri, berpotensi kebisingan dan polusi udara.
- ⚠ Jalan akses masih berupa jalan tanah yang dipadatkan.
- ⚠ Potensi penurunan muka tanah (land subsidence).
- ⚠ Orientasi terhadap panas matahari pada sisi timur dan barat.

**DATA TAPAK**

- Luas Tapak : ± 5.500 m<sup>2</sup>
- Bentuk Tapak : Poligon tidak beraturan
- Kontur : Relatif datar
- Lebar Jalan Depan : 7 - 8 meter
- KDB Ekisting : Lahan Kosong
- Kondisi Ekisting : Lahan kosong / tidak terbangun

**SITEPLAN**



**SKETSA IDE**



**E. ANALISIS LINGKUNGAN**

**MATAHARI**  
Matahari terbit dari timur dan terbenam di barat. Perlu respon desain pada sisi timur dan barat untuk mengurangi panas.

**ANGIN**  
Arah angin dominan berasal dari barat laut dan tenggara. Potensi penghawaan alami baik untuk bukaan dan ventilasi silang.

**VIEW**  
View positif mengarah ke arah kolam/tambak di utara. View kurang baik mengarah ke kawasan industri pada sisi barat dan timur.

**KEBISINGAN**  
Kebisingan dominan berasal dari aktivitas industri dan terminal pada sisi selatan dan barat. Perlu pemetaan massa dan buffer vegetasi.

**DRAINASE**  
Terdapat saluran/kolam di sisi utara. Perlu pengelolaan air hujan dan elevasi lantai untuk antisipasi rob/genangan.

**KESIMPULAN :**  
Tapak memiliki potensi tinggi untuk pengembangan Coastal Adaptive Housing karena berada pada lokasi strategis yang menghubungkan aktivitas bekerja, belajar, dan mobilitas. Kendala utama berupa risiko rob, kebisingan industri, dan kondisi akses memerlukan respon desain berupa peninggian lantai, buffer vegetasi, orientasi massa, dan sistem pengelolaan air yang adaptif.

