

## ABSTRAK

Kota Pontianak dihadapkan kepada kondisi ketika kebutuhan akan hunian, *retail*, dan ruang terbuka sangat tinggi, namun tidak memiliki lahan yang cukup. Pembangunan secara horizontal yang konvensional tidak lagi mungkin dipraktekkan karena lahan di pusat kota yang semakin langka dan mahal. Solusi untuk menjawab kebutuhan-kebutuhan tersebut di tengah-tengah keterbatasan lahan adalah perancangan *mixed-use building* vertikal yang mengintegrasikan fungsi *retail* dan apartemen, dengan pendekatan integrasi ruang dalam dan ruang luar. Tujuan dari tulisan ini adalah untuk memberi pemahaman dan ide konsep bangunan yang dapat menjawab permasalahan-permasalahan arsitektural maupun non-arsitektural melalui tata fungsi, tata sirkulasi, tata zonasi, tata massa, bentuk bangunan, utilitas bangunan, dll. Tulisan ini disusun dengan menggunakan metode studi literatur, studi kasus, observasi lapangan, dan analisis data, yang kemudian seluruh hasilnya disintesis menjadi basis untuk penyusunan konsep desain.

Permasalahan umum yang dirasakan adalah tingginya kebutuhan hunian, *retail*, dan ruang terbuka, namun ketersediaan lahan yang terbatas. Permasalahan khusus yang dirasakan adalah permasalahan fungsionalitas & kenyamanan *mixed-use building* serta integrasi antara kedua fungsi, permasalahan sirkulasi *pedestrian* dan kendaraan, permasalahan privasi dan citra yang dihasilkan.

Dengan merancang *mixed-use* vertikal dengan paradigma interelasi antara ruang indoor dan outdoor, kedua fungsi *retail* dan apartemen dapat terwadahi dengan konsumsi luas lahan yang lebih efisien, serta menghasilkan ruang terbuka yang menjadi aspek positif bagi pengguna *mixed-use building* dan lingkungan sekitar. Ruang dalam dan ruang luar menjadi penting untuk diintegrasikan karena keberadaan ruang-ruang tersebut saling mempengaruhi kualitas satu sama lain, dan pada akhirnya menentukan fungsionalitas dan kenyamanan *mixed-use building*. Keberadaan lingkungan binaan *mixed-use building* juga menjadi penting untuk memperhatikan dampak yang dirasakan oleh lingkungan sekitarnya dari segi visual dan spasial. Apabila dirancang dengan baik, *mixed-use building* dapat menjadi amenitas publik, dan memberi dampak positif bagi masyarakat. Konsep desain *mixed-use building* dituangkan ke dalam tata massa, tata zonasi, tata fungsi, tata sirkulasi, dan tata lansekap yang merangkum seluruh ide dan solusi perancangan *mixed-use building*.

Kata Kunci: *mixed-use*, apartemen, *retail*, ruang dalam, ruang luar

## ABSTRACT

*Pontianak city is facing a condition when the demand of residences, retail, and open space is very high, but without the sufficient amount of land. Horizontal conventional development is no longer feasible because of the scarcity and expensive land in the city. The solution to fulfill the demands amid limited land is the design of vertical mixed-use building which integrates the function of retail and apartment, with the approach of integrating inner and outer spaces. The objective of this writing is to provide understanding and conceptual idea of a building that can answer both non-architectural and architectural problems through its function, circulation, zoning, massing, form, utility, etc. This writing is composed using the methods of literature studies, case studies, site observation, and data analysis, of which the entire results are synthesized into a basis to generate a design concept.*

*The general problem is the high demand of residences, retail, and open space, but with low supply of land. The specific problems are the functionality and comfort of the mixed-use building, the integration of both functions, the problem of pedestrian-vehicle circulation, the problems of privacy and the building image expressed.*

*By designing a vertical mixed-use building with the paradigm of interrelation between indoor and outdoor spaces, both function of retail and apartment can be accommodated with more efficient land consumption, and creating open spaces which are a positive aspect for the users of mixed-use building and the neighborhood. Inner and outer spaces are important to be integrated because their existence affect the quality of each other, and in the end determines the functionality and comfort of the mixed-use building. The existence of mixed-use building built environment is also important to consider the effect to its surrounding environment in visual and spatial terms. If designed well, the mixed-use building can be a public amenity, and give positive impacts to the society. The mixed-use building design concept is manifested in the massing, zoning, function, circulation, and landscape of the building which summarizes whole ideas and solutions of mixed-use building design.*

*Keywords: mixed-use, apartment, retail, indoor, outdoor*