

2. PERANCANGAN TAPAK

2.1. Lokasi dan pemilihan tapak

Daerah tempat dimana proyek akan dibangun menjadi pertimbangan awal dalam perencanaan. Pada proyek ini dipilih lahan di kota Surabaya dengan pertimbangan bahwa Surabaya adalah kota terbesar kedua setelah Jakarta yang juga merupakan kota tujuan terdekat dari arus urbanisasi masyarakat Indonesia bagian Timur, dengan alasan pekerjaan dan pendidikan yang terus meningkat setiap tahunnya. Proyek seperti ini hanya ada satu di Surabaya dan dianggap masih belum memenuhi standard yang selayaknya. Oleh karena itu, dengan adanya proyek ini diharapkan dapat memancing munculnya stasiun-stasiun televisi swasta lainnya untuk memajukan kehidupan bangsa.

Kebijaksanaan struktur tata ruang kota menurut RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah Surabaya) tahun 2005 sebagai berikut :

Wilayah pengembangan Surabaya pusat :

- Perdagangan skala lokal, urban, dan regional dialokasikan pada pusat urban, distrik, dan lingkungan.
- Industri
- Pendidikan
- Pariwisata
- Perumahan dan pemukiman

Wilayah pengembangan Surabaya bagian timur :

- Untuk pusat perdagangan dan jasa untuk skala regional (Indonesia timur dan nasional)

Wilayah pengembangan Surabaya bagian Barat :

- Pemukiman dengan kualitas tinggi

- Konservasi, hutan wisata, taman, fasilitas olah raga, dan lain-lain industri, pergudangan, prasarana pendukung (terminal, barang, dan lain-lain).

Wilayah pengembangan Surabaya bagian timur :

- Untuk pusat perdagangan dan jasa untuk skala regional (Indonesia timur dan nasional)

Wilayah pengembangan Surabaya bagian barat :

- Pemukiman dengan kualitas tinggi
- Konservasi, hutan wisata, taman, fasilitas olah raga, dan lain-lain industri, pergudangan, prasarana pendukung (terminal, barang, dan lain-lain).



Gambar 2.1. Peta Lokasi Proyek

2.1.1. Luas areal atau lahan

Masalah luas areal atau lahan yang dibutuhkan tergantung dari beberapa hal yaitu:

- Luas lantai bangunan total sesuai dengan program kebutuhan ruang bangunan
- Luas ruang luar bangunan (taman, tempat parkir)
- Peraturan-peraturan yang berlaku antara lain : RDTRK (Renana Detail Tata Ruang Kota), Perda (Peraturan Daerah), KDB (Koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Lantai Bangunan), GSB (Garis Sempadan Bangunan), ketinggian bangunan, dan lain-lain.

Dari kebutuhan ruang bangunan yang telah dihitung didapat perkiraan luas lantai bangunan yang berkisar kurang lebih 12024,1678 m².

Bangunan yang diproyeksikan untuk massa banyak mengingat fungsi dan persyaratan masing-masing kegiatan di dalam stasiun TV yang berbeda-beda. Jika KDB yang berlaku di lahan yang dipilih diasumsikan 60%, maka dapat diperkirakan luas areal yang diperlukan sekitar 14.430 m².

2.1.2. Kriteria lokasi proyek

Dalam menentukan lokasi mana yang sesuai untuk proyek yang dirancang ada beberapa kriteria yang menjadi pertimbangan.

Beberapa pertimbangan dalam menentukan lokasi :

- Kota Surabaya sebagai ibukota Jawa Timur, memiliki potensi besar sebagai pusat kegiatan perekonomian wilayah Indonesia Timur di mana kegiatan perkantoran jasa termasuk di dalamnya, yang berpotensi untuk berkembang pesat.
- Lahan yang tersedia di kawasan tersebut cukup luas, dengan didukung keadaan lingkungan sekitar yang memiliki fasilitas-fasilitas pelengkap, dengan jalan pencapaian menuju tapak yang mudah dan dalam kondisi baik.

2.1.3. Lahan proyek

Berdasarkan kriteria-kriteria yang ada maka :

Dari RTRW 2005 di atas yang paling cocok Surabaya bagian barat karena terletak pada daerah area industri.

Lahan yang dipilih terletak pada Jalan Bukit Darmo Boulevard, merupakan bagian Surabaya bagian Barat.

- Pengembang : PT. Bukit Darmo Golf
- Kodya : Surabaya bagian Barat
- Propinsi : Jawa Timur

Batasan-batasan peraturan yang ikut mempengaruhi proses perancangan berupa :

- Pemanfaatan lahan untuk fasilitas umum
- KDB : 60%
- KLB : 300%
- GSB depan : 15 meter
- GSB samping dan belakang : 10 meter
- Ketinggian bangunan : 5 lantai

Tapak yang diambil ini merupakan pengembangan kawasan untuk fasilitas umum yang diarahkan untuk masyarakat yang memadai dan terjangkau baik pada lingkup kota maupun regional.

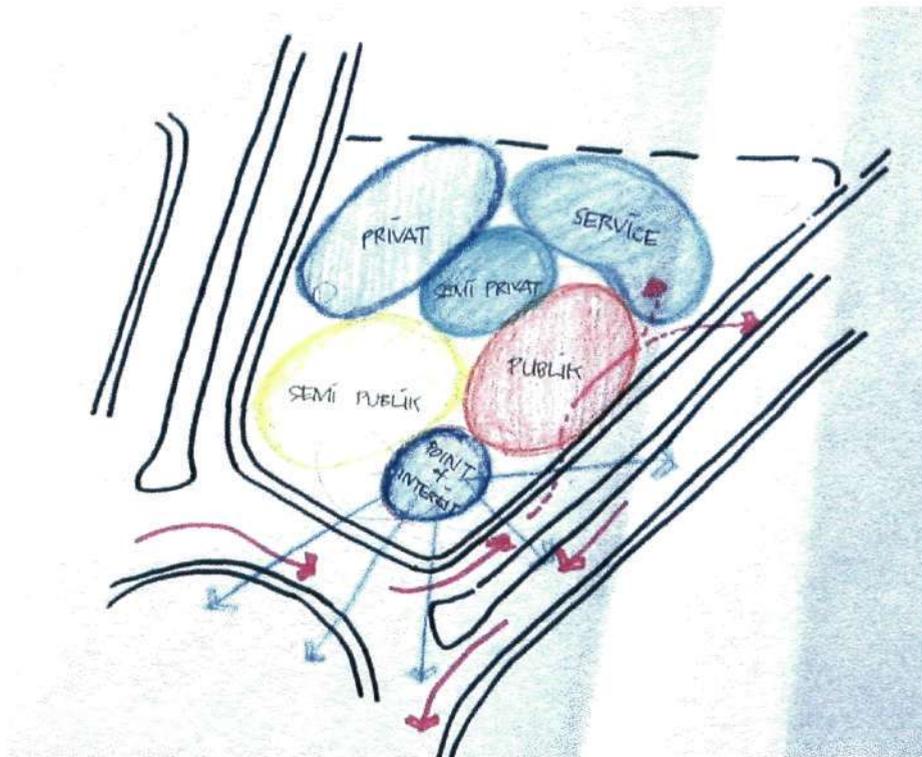
Secara fisik keadaan tapak dan lingkungan dapat dideskripsikan sebagai berikut :

- Batasan atau *edges* : sebelah utara : perumahan Simpang Darmo Permai Selatan yang dibatasi jalan menuju ke Margomulyo.
- Batasan atau *edges* : sebelah timur : terdapat lahan kosong dan lapangan golf milik Bukit Darmo Golf.
- Batasan atau *edges* : sebelah selatan : terdapat perumahan Graha Family dan dibatasi jalan Bukit Darmo Boulevard.
- Batasan atau *edges* : sebelah barat : terdapat Pakuwon Trade Center (PTC).

2.2. Pendaerahan (Zoning)

2.2.1. Konsep awal

Lokasi ini dibagi menjadi daerah privat, semi privat, publik, semi publik, dan servis. Pembagian daerah-daerah ini berdasarkan penyesuaian terhadap kondisi tapak, di mana daerah privat letaknya jauh dari jalan-jalan utama.



Gambar 2.2. Pendaerahan dalam Tapak

2.2.2. Konsep penerapan pendaerahan kepada tapak

Secara garis besar, pendaerahan pada fasilitas Stasiun Televisi ini adalah sebagai berikut :

- Daerah publik
 - Lobby
 - Fasilitas umum
- Daerah semi publik
 - Studio

Fasilitas fotografi

- Daerah privat

Fasilitas produksi

- Daerah semi privat

Fasilitas berita

Fasilitas manajemen dan administrasi

- Daerah servis

Fasilitas servis

Fasilitas parkir

2.3. Pengaruh lingkungan sekitar terhadap tapak dan pengaruh tapak terhadap lingkungan sekitar

Lingkungan sedikit banyak akan membawa dampak bagi perencanaan tapak, salah satunya adalah arah orientasi bangunan. Karena tapak terletak pada tiga jalan dan yang terutama terdapat putaran yang terletak tepat di depan tapak di mana putaran ini merupakan pusat sirkulasi di daerah ini. Orientasi bangunan diarahkan pada putaran itu yang paling banyak dilewati kendaraan sekaligus sebagai *point of interest* dari bangunan stasiun televisi ini.

Jalan utama yang membatasi tapak ini adalah jalan Bukit Darmo Boulevard yang merupakan jalan yang paling ramai dan paling banyak dilewati kendaraan, khususnya yang berasal dari pusat kota. Jalan ini memiliki tingkat kepadatan lalu lintas lebih tinggi dibandingkan dengan jalan pada sisi lainnya.

Pada sekitar bangunan didominasi oleh pemukiman penduduk menengah ke atas yang memiliki ketinggian bangunan maksimal 2 lantai. Bangunan ini direncanakan bisa menjadi suatu *landmark* bagi daerah Surabaya bagian barat, dengan demikian dapat menarik pengunjung untuk datang ke bangunan ini. Jelaslah di sini bahwa perencanaan tapak dipengaruhi oleh lingkungan yang ada di sekitarnya.

2.4. Pencapaian tapak

2.4.1. Jalur lalu lintas

Bangunan stasiun televisi memerlukan tingkat *security* atau keamanan yang tinggi, yakni untuk menjaga keamanan dan mencegah terjadinya hal-hal kejahatan, sabotase dan lain-lain yang dapat disiarkan langsung kepada masyarakat melalui siaran televisi. Oleh karena itu, pintu masuk utama bagi pengunjung hanya ada satu pintu saja, yaitu berada di jalan Bukit Darmo Boulevard. Hal ini dikarenakan jalan ini merupakan jalan utama yang paling banyak dilewati kendaraan. Untuk pencapaian servis dapat melalui jalan menuju ke Margomulyo yang terletak di bagian belakang tapak yang merupakan jalan lingkungan dan kuantitas kendaraan yang melewatinya tidak terlalu ramai sehingga cocok untuk dipergunakan sebagai jalur servis.

2.4.2. Pintu masuk utama

Pintu masuk utama dapat dicapai dari bagian depan tapak yang menghadap persis ke arah putaran. Pintu utama didesain menggunakan ornament khusus sehingga memudahkan pengunjung untuk mengetahui letak pintu utama. Sedangkan untuk areal servis dibuat terpisah dengan pertimbangan pembagian *zoning*.

2.5. Sistem sirkulasi dalam tapak

2.5.1. Sirkulasi kendaraan

2.5.1.1. Sirkulasi kendaraan pribadi

Kendaraan sepeda motor dan mobil mempunyai *entrance* yang cukup lebar. Untuk tujuan keamanan setiap kendaraan yang masuk harus melalui pemeriksaan sebelum memasuki area *entrance* dan parkir. Penempatan parkir menggunakan parkir *outdoor* yang terletak di bagian depan tapak. Sistem parkir mengikuti bentuk tapak dan bersifat *linier*. Dengan sistem ini memungkinkan orang untuk mengantar pengunjung pada pintu utama dan menjemput kembali tanpa perlu keluar dari tapak.

2.5.1.2. Sirkulasi servis

Akses kendaraan servis di jalan menuju ke margomulyo langsung menuju ke area servis yang berada di bagian belakang tapak karena dengan pertimbangan mobil servis umumnya punya ketinggian besar dibanding mobil pribadi. Maka diperlukan jalur tersendiri untuk mobil servis agar tidak mengganggu jalur yang umum.

2.5.2. Sistem parkir

Fasilitas parkir stasiun televisi ini terletak di dalam lahan yang terletak pada bagian depan tapak. Hal ini disebabkan karena *zoning* yang berbeda sehingga untuk kemudahan aksesnya, area parkir diletakkan di bagian depan tapak atau dekat putaran sedangkan untuk servis terletak di bagian belakang tapak.

2.6. Pola penataan ruang luar

2.6.1. Perbandingan konsep awal dan konsep penataan ruang luar

Penataan ruang luar dalam tapak direncanakan sejak awal. Hal ini merupakan salah satu tujuan untuk menciptakan ruang terbuka positif yang baik. Penentuan ruang terbuka disesuaikan dengan pendaerahan dan penempatan massa bangunan. Sistem sirkulasi juga sangat menentukan penempatan ruang luar ini, tetapi pada konsep awal perencanaan tapak penempatan ruang luar ini tidak langsung tepat mengingat penempatan massa bangunan sangat berpengaruh sekali. Pada akhirnya digunakan konsep sirkulasi, yaitu sirkulasi radial dengan ruang luar sebagai orientasi, pengaruh dari daerah satu ke daerah lain yang mempunyai tingkat privasi yang tinggi dan sebagai pengikat atau pemersatu. Akibat konsep sirkulasi dan penempatan massa inilah penempatan ruang luar ditata dengan baik.

2.6.2. Sifat ruang terbuka yang ada

Sifat ruang terbuka yang ada dalam perencanaan tapak dalam tugas stasiun televisi ini mempunyai sifat yang berbeda-beda. Ruang terbuka di bagian depan bangunan ini sifatnya sebagai penangkap untuk pengunjung agar tertarik masuk ke dalam bangunan ini. Sedangkan ruang terbuka di bagian dalam bangunan yang ada sifatnya sebagai penghubung dan pengikat antara massa yang satu dengan massa yang lain.