

2 PERENCANAAN TAPAK

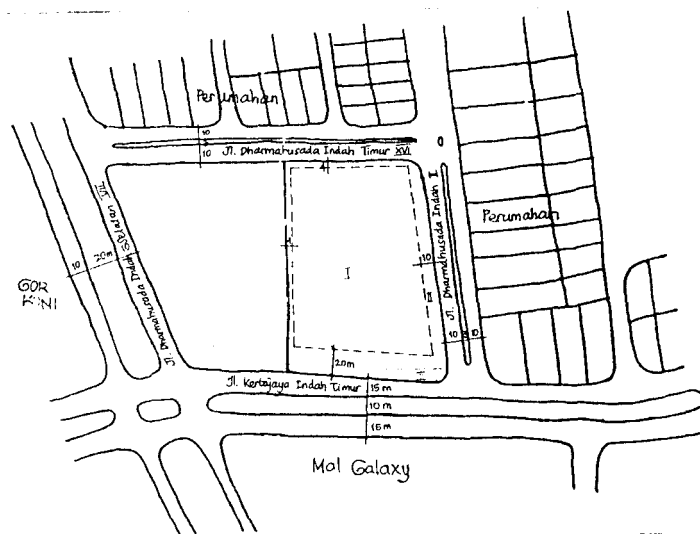
2.1 Dasar-dasar pemikiran perencanaan tapak

2.1.1 Lokasi tapak

Lokasi tapak ditentukan di wilayah Surabaya Timur, Kelurahan Mulyorejo.

Penentuan lokasi ini didasarkan pada kriteria-kriteria berikut:

- Memenuhi aturan-aturan yang sesuai dengan ketentuan RDTRK yang berlaku di dalam unit pengembangan daerah yaitu kegunaan lahan sebagai fasilitas perdagangan.
- Terletak di area yang akses pencapaiannya baik dan mudah.
- Terletak di daerah pemukiman penduduk yang telah berkembang.
- Lokasi *site* sudah memiliki jaringan utilitas yang memadai.



Gambar 2.1 Lokasi tapak

2.1.2 Kondisi dan karakteristik tapak

Kondisi tapak haruslah memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

- Terletak pada lingkungan yang strategis sehingga dapat menarik banyak konsumen yang membutuhkan fasilitas yang disediakan.
- Terletak pada daerah dengan tingkat kebisingan yang relatif terkendali agar tidak mengganggu jalannya resepsi.

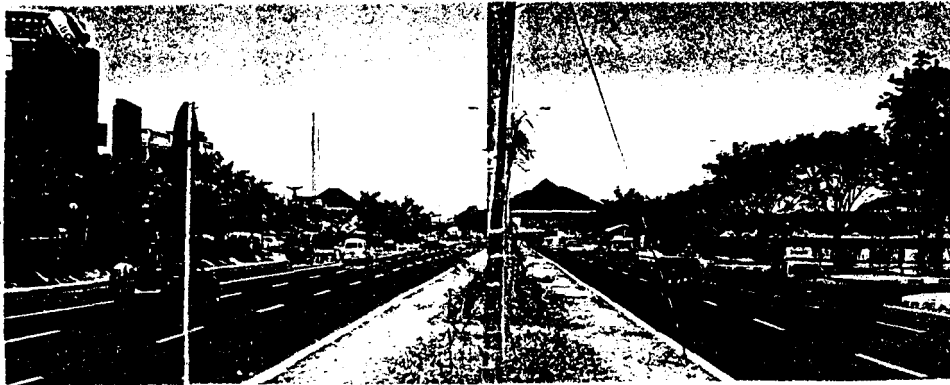
Karakteristik tapak meliputi:

- Lahan seluas kurang lebih 2 ha, disesuaikan dengan program kebutuhan ruang.
- Batas-batas tapak, yaitu:
 - Utara : perumahan dan hunian
 - Selatan : gedung olah raga KONI
 - Timur : pertokoan Mal Galaksi
 - Barat : perumahan dan hunian
- Peraturan daerah setempat yaitu berdasarkan RTRK Unit Pengembangan Kawasan Mulyorejo dan ditentukan:
 - Ketinggian maksimum bangunan adalah 1 – **4** lantai
 - Garis Sempadan Bangunan(GSB) minimal adalah setengah lebar jalan
 - Koefisien Dasar Bangunan(KDB) adalah 40 – **60%**
 - Koefisien Lantai Bangunan(KLB) adalah 60 – 200%

2.2 Pengaruh lingkungan sekitar terhadap tapak dan pengaruh perencanaan tapak terhadap lingkungan sekitar

Konsep desain *urban-environment* yang diterapkan di kawasan ini mengacu pada lima konsep urban dari Kevin Lynch, yaitu:

- *Pathways*; jalur sirkulasi utama (terusan memanjang) dimana pengamat dalam hal ini kendaraan bermotor/tidak, bergerak dengan intensitas lalu lintas yang tinggi.



Gambar 2.2.1 Pengaruh *pathways* terhadap tapak

Pada lahan: Jalan Kertajaya Indah Timur sebagai *the best path* karena merupakan jalan arteri sekunder dengan lebar jalan kurang lebih 40 m yang merupakan akses utama masuk ke kawasan ini dari dan ke pusat **kota** (arah utara dan selatan).

Oleh karena itu *main entrance* cocok diletakkan di Jalan Kertajaya Indah Timur, sedangkan *side entrance* diletakkan pada Jalan Dharmahusada Indah II.

- *Landmark*; obyek yang mempunyai nilai sejarah atau bentuk arsitektural yang menonjol, berbeda dengan yang ada di sekitarnya, baik dalam skala maupun bentuk, menjadi tanda kota/ *point of interest* pada suatu kawasan.



Gambar 2.2.2 Pengaruh *landmark* terhadap tapak

Pada lahan: yang menjadi *landmark* adalah Pertokoan Mal Galaksi, karena bentuk arsitektur yang menonjol dengan gaya arsitektur modem.

Oleh karena itu bangunan pada lahan dibuat sebagai *landmark* minor dengan mengadopsi bentuk arsitektur modem dari Pertokoan Mal Galaksi.

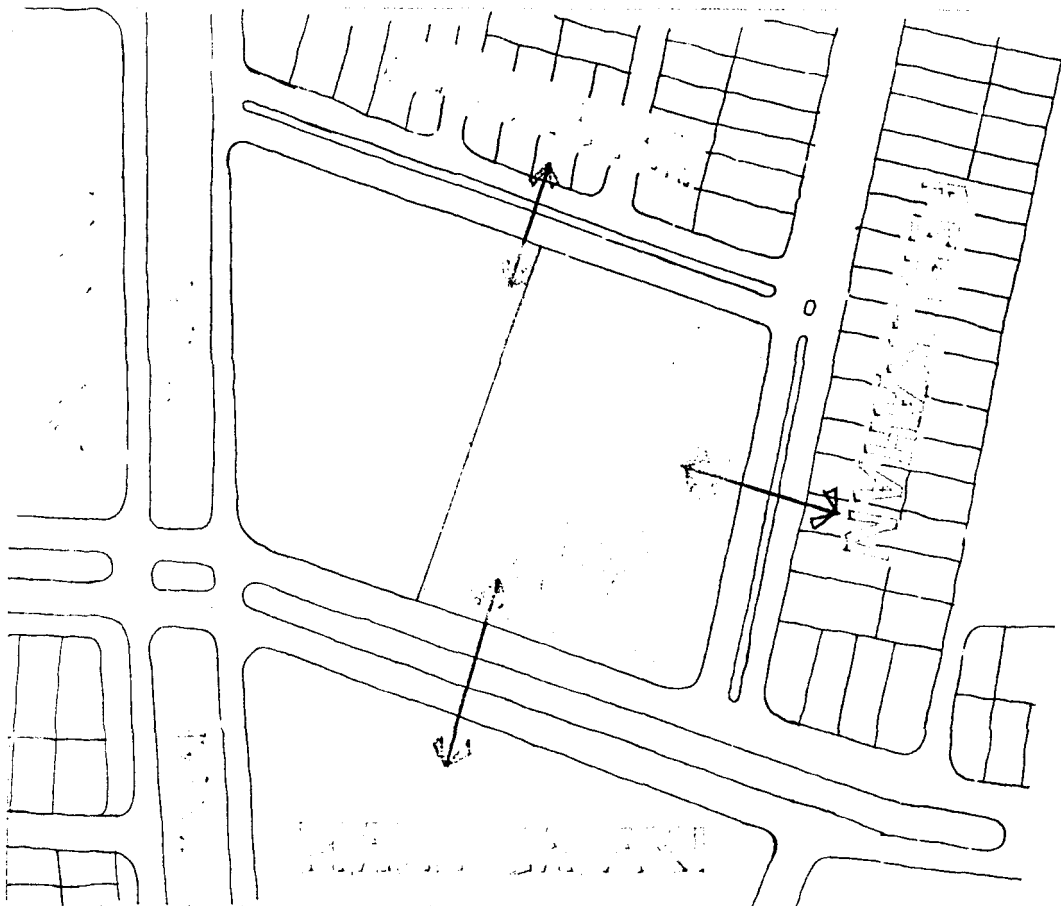
- *Edges*; perbatasan antara dua kawasan, berupa pemisah atau penghubung antara daerah yang satu dengan daerah yang lain.

Pada lahan:

Utara : Jalan Dharmahusada Indah II (memisahkan lahan dengan perumahan Dharmahusada Indah “Timur)

Timur : Jalan Kertajaya Indah Timur (memisahkan lahan dengan Pertokoan Mal Galaksi)

- Barat : Jalan Dharmahusada Indah Timur XVI (memisahkan lahan dengan perumahan Dharmahusada Indah Timur dan Selatan)
- Selatan : Jalan Dharmahusada Indah Selatan VII (memisahkan lahan dengan Gedung Olah Raga KONI dan perumahan Kertajaya Indah Tengah)



Gambar 2.2.3 Pengaruh *edges* terhadap tapak

Oleh karena itu bangunan pada lahan dijadikan penghubung dengan Pertokoan Mal Galaksi karena mempunyai persamaan fungsi lahan sebagai fasilitas perdagangan.

- *Nodes*; titik pusat aktifitas yang memiliki lokasi yang strategis, sebagai tempat berkumpulnya banyak orang, sehingga dapat digunakan sebagai titik orientasi.



Gambar 2.2.4 Pengaruh *nodes* terhadap tapak

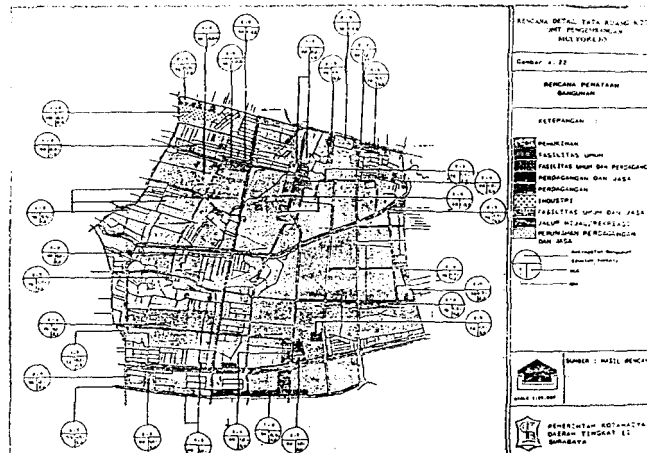
Pada lahan: yang merupakan *nodes* adalah Gedung Olah Raga KONI dan Pertokoan Mal Galaksi

Oleh karena itu bangunan pada lahan dijadikan pusat aktifitas/ *nodes* baru.

- *District*; bagian wilayah kota yang memiliki beberapa karakter khusus yang berbeda dengan bagian wilayah kota yang lainnya, baik dalam bentuk, fungsi, karakter, dimensi, tekstur, ruang, tipe bangunan.

Pada lahan lahan diperuntukkan sebagai fasilitas umum dan perdagangan.

Oleh karena itu lahan cocok untuk pembangunan *Surabaya's Wedding* ('enter ini



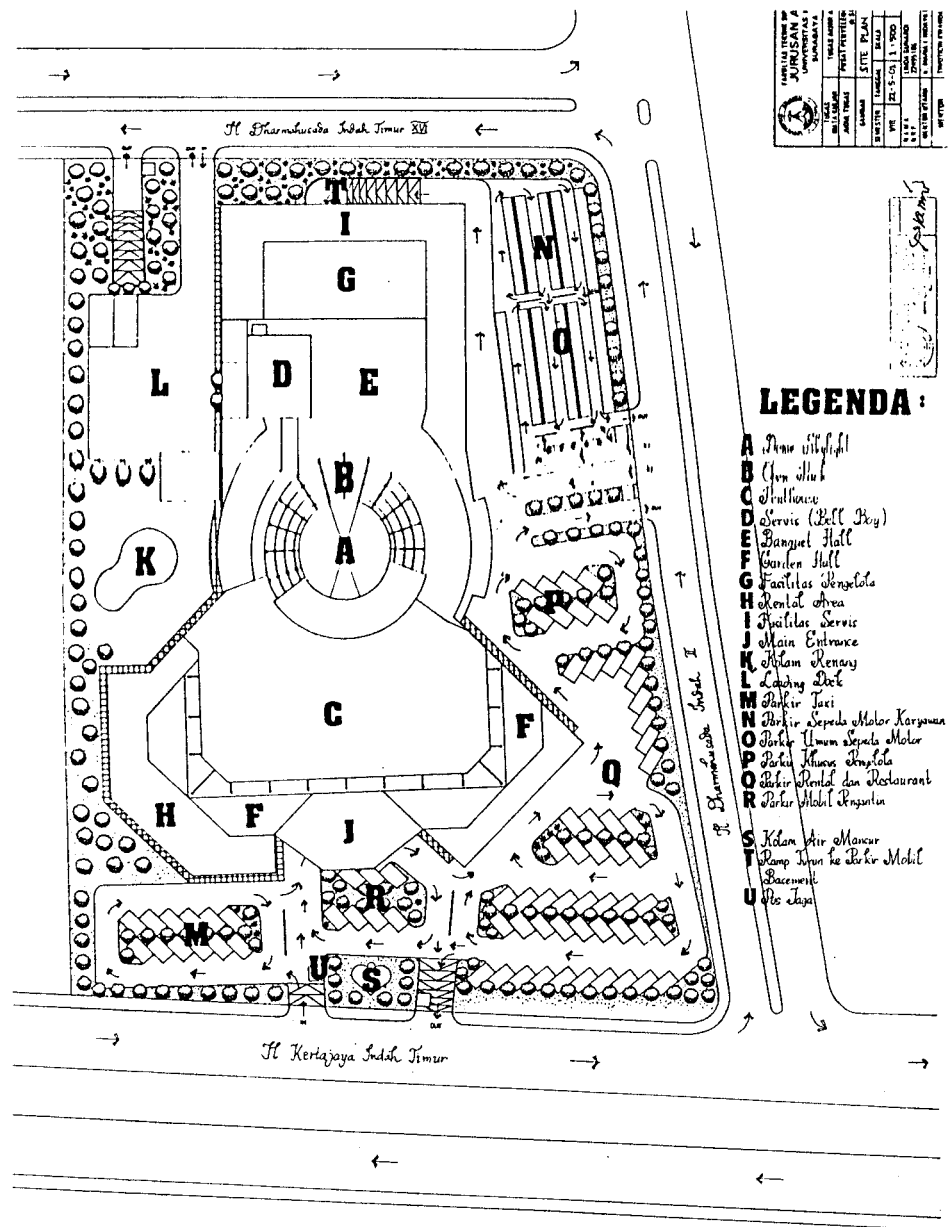
Gambar 2.2.5 Pengaruh *district* terhadap tapak

2.3 Pendaerahan (*zoning*)

Pada konsep awal perancangan, *zoning* dibagi berdasarkan pengelompokan fasilitas, yaitu fasilitas penunjang (pertokoan, restaurant dan penginapan) dan fasilitas servis diletakkan pada lantai satu. Untuk fasilitas pengelola dan fasilitas utama (*banquet hall*) diletakkan pada lantai dua, sedangkan *garden hall* yang juga merupakan fasilitas utama diletakkan pada lantai tiga.

Kenyataan pada desain, *zoning* dibagi berdasarkan pola sirkulasi pengunjungnya di dalam tapak; dimana aktifitas mula-mula dari pengunjung adalah mempersiapkan seluruh kebutuhan pesta pernikahannya (pertokoan pada lantai satu), begitu pula untuk Fasilitas servis juga diletakkan pada lantai satu bagian belakang. Sedangkan untuk fasilitas pengelola diletakkan di lantai dua bagian belakang karena fungsinya sebagai pemantau dari seluruh kegiatan dalam bangunan, aktifitas resepsinya diletakkan di bagian depan pada lantai dua (*restaurant-restaurant* yang juga dapat dimanfaatkan sebagai tempat resepsi

dalam kapasitas kecil), dan lantai tiga (*garden hall* dan *banquet hall* sebagai tempat resepsi utama). Pada lantai empat diletakkan penginapan untuk pasangan pengantin yang baru menikah.

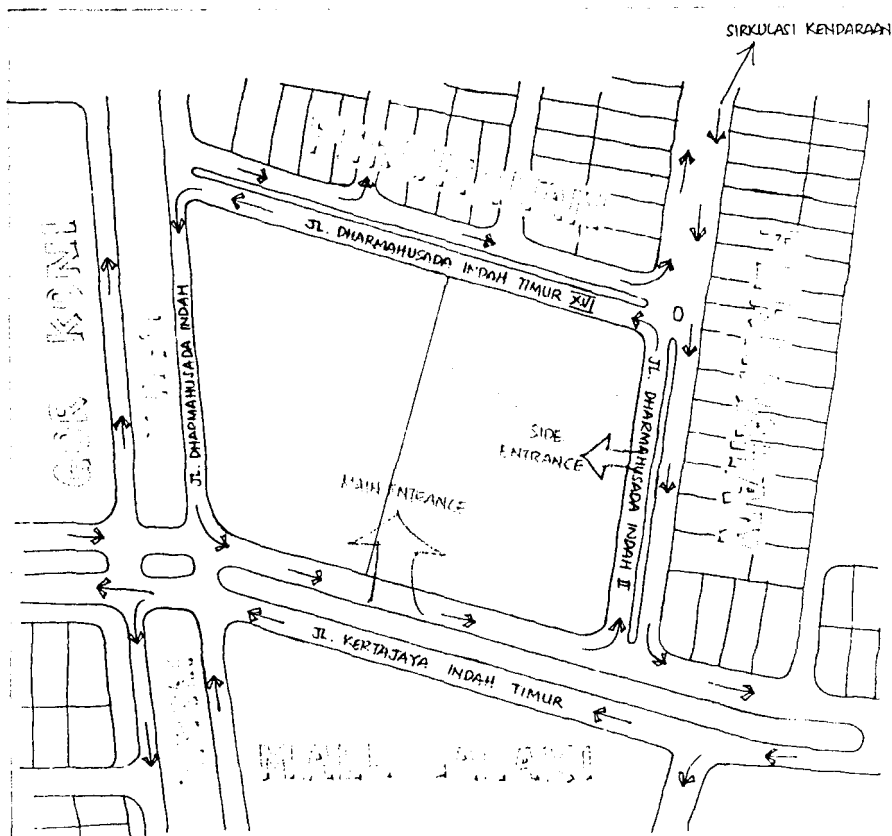


Gambar 2.3 Pendaerahan (zoning)

2.4 Pencapaian tapak

Pencapaian ke dalam tapak dapat ditempuh dengan kendaraan umum dan kendaraan pribadi, dimana arus kendaraan terpadat berasal dari jalur sekunder menuju ke jalur kawasan hunian. Hal inilah yang menjadi pertimbangan dalam perletakan *main entrance* dan *side entrance* ke tapak, yang juga mempengaruhi perletakan *entrance* ke dalam bangunan.

Konsep ini tetap dan tidak mengalami perubahan pada desainnya.

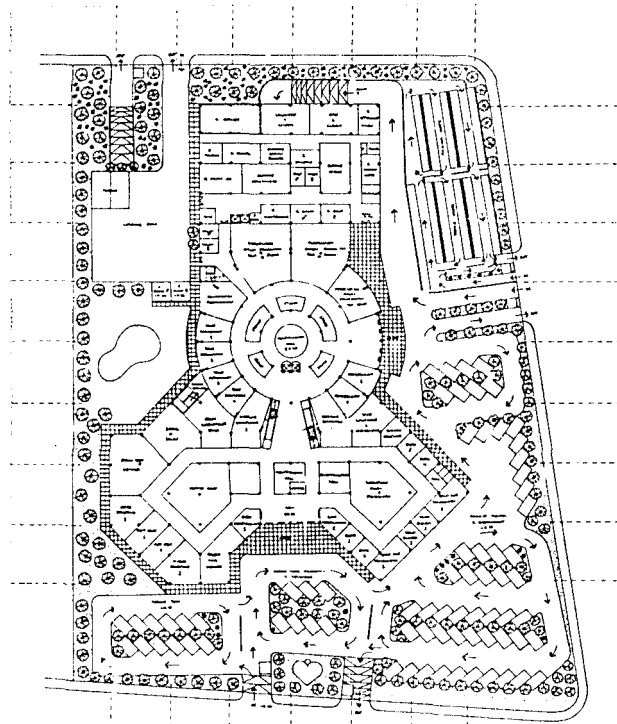


Gambar 2.4 Pencapaian tapak

2.5 Sistim sirkulasi di dalam tapak

Pada konsep awal, sirkulasi untuk kendaraan bermotor hanya mempunyai satu akses yaitu melalui pintu masuk utama; akses keluar melalui pintu samping dan pintu belakang (dari parkir *basement*); untuk akses masuk *taxi* melewati pintu masuk utama dan keluar melalui akses keluar sendiri yang terletak di sebelah kiri pintu masuk utama.

Pada desain, sirkulasi untuk kendaraan bermotor mempunyai dua akses yaitu melalui pintu masuk utama dan melalui pintu masuk samping. Untuk akses keluarnya juga melalui dua akses, yaitu melalui pintu samping dan pintu belakang yang hanya dapat dilalui oleh kendaraan yang diparkir di *basement*. Untuk sirkulasi pejalan kaki dari tempat parkir halaman menuju ke bangunan, memungkinkan terjadinya *cross* dengan kendaraan.



Gambar 2 5 Sistim sirkulasi di dalam tapak

2.6 Sistim parkir di dalam tapak

Sistim parkir yang dipakai di dalam tapak adalah sistim terpusat, dalam artian bahwa parkir diletakkan di bagian depan dan samping bangunan di areal pintu masuk utama dan pintu masuk samping; namun penempatannya dibedakan antara parkir untuk mobil pengunjung *rental area* dan *restaurant*, parkir mobil pengelola, parkir sepeda motor karyawan, parkir sepeda motor pengunjung, maupun parkir mobil untuk undangan yang khusus disediakan di **basement** bangunan.

Konsep ini tetap dan tidak mengalami perubahan pada desainnya.

2.7 Pola penataan ruang luar

Pola ruang luar yang terjadi sebagai akibat dipakainya sistim sirkulasi dan konsep bentuk yang digunakan dalam bangunan, yaitu gabungan antara bentuk radial dan linier. Konsep ini tetap dan tidak mengalami perubahan pada desainnya.

2.8 Pengolahan bentuk lahan

Bentuk lahan diolah dengan cara meninggikan lahan untuk bangunan setengah meter di atas ketinggian jalan, dengan pertimbangan daerah sekitar tidak rawan banjir. Konsep ini tetap dan tidak mengalami perubahan pada desainnya.

2.9 Detil lansekap

Penataan lansekap meliputi:

- Jenis tanaman yang dipakai adalah pohon-pohon peneduh dan semak-semak, tanaman bunga-bunga, rumput dan lain-lain.

- Penggunaan *paving stone* (perkerasan), trotoar dan pengaspalan jalan.
- Perencanaan utilitas pembuangan air hujan yang baik, dengan menyediakan saluran got tertutup di sekeliling bangunan dan di sekeliling lahan serta bak kontrol pada setiap 10-15 m saluran.
- Penataan *street ,furniture* seperti lampu penerangan dan lampu taman, tempat sampah, penunjuk arah dan kolam air mancur.

Konsep ini tetap dan tidak mengalami perubahan pada desainnya.