

2. PERANCANGAN TAPAK

2.1 Lokasi dan Pemilihan Tapak

2.1.1 Lokasi Tapak

Lokasi bangunan terletak di Jalan Kertajaya Indah dan Jalan ke Mulyosari (dekat Bundaran ITS), Kelurahan Gerbang Putih, Kecamatan Sukolilo, Surabaya Timur. Yang merupakan kawasan fasilitas umum, yaitu di Jalan Raya Kertajaya Indah dengan kondisi awal lahan, berupa tanah kosong dengan batasan fisik lokasi :

Sebelah Utara : Jl. Raya Kertajaya Indah
Sebelah Selatan : Jl. Gerbang Putih
Sebelah Timur : Lahan kosong
Sebelah Barat : Jl. Kertajaya Indah Timur

2.1.2 Kriteria Pemilihan Tapak

2.1.2.1 Aspek Pencapaian

Kemudahan dalam segi pencapaian (dilalui oleh kendaraan umum, dekat dengan jalan tol, dekat dengan fasilitas umum dan lainnya), baik dari dalam maupun luar kota (pengunjung, pengelola dan pemasok barang), memberikan nilai lebih. Akan lebih baik lagi apabila lokasi dapat dicapai dari segala arah dan sirkulasi arah lalu lintas yang memudahkan pencapaian ke lokasi, serta kelancaran jalur sirkulasi dalam tapak bangunan.

2.1.2.2 Aspek Ekonomis

Karena dimiliki oleh pihak swasta, maka harus dipertimbangkan juga harga tanah. Apabila harga tanah tidak terlalu mahal, maka dapat membantu kelancaran pengembalian modal investasi.

2.1.2.3 Aspek Tata Kota

Dimana Pemerintah Dati II Kodya Surabaya berfungsi sebagai pengontrol setiap lokasi yang diusulkan, yang akan menunjang sistem dan sarana perkotaan yang ada serta berorientasi terhadap perkembangan **kota di** masa yang akan datang.

Aspek ini cukup penting mengingat bahwa perkembangan suatu proyek di suatu tempat tidak dapat lepas begitu saja **dari** Master Plan Surabaya 2000 dan RDTRK Surabaya, sehingga sasaran dan tujuan pembangunan dan perkembangan kota yang terpadu dan utuh dapat tercapai.

2.1.2.4 Aspek Aktivitas Penunjang

Dekat dengan pusat perdagangan dan pertokoan serta fasilitas umum lainnya seperti hotel, hiburan, perumahan sangat menunjang keberadaan proyek ini.

2.1.2.5 Aspek Pra Sarana

Meliputi penyediaan pra sarana air, listrik, telepon, serta jaringan infrastruktur yang mendukung pelaksanaan dan operasionalisasi proyek untuk tahap selanjutnya.

2.2 Pengaruh Lingkungan Sekitar Tapak

2.2.1 Sirkulasi kendaraan di luar tapak

2.2 1.1 Jalan Raya Kertajaya Indah

Jalan Raya Kertajaya Indah sebagai batas utara tapak, merupakan jalan arteri sekunder, berupa jalan kembar dengan lebar jalan masing-masing 10 meter dengan median jalan berupa taman hijau dan jajaran lampu jalan dengan lebar **8** meter. Yang merupakan jalan utama (main street) untuk masuk ke kawasan Surabaya bagian Timur, baik dari dan ke pusat kota. Dari arah Barat, kendaraan yang muncul kebanyakan dari pusat kota, sedangkan dari arah Timur sebagian besar dari perumahan Sinar Galaxy, perumahan Kertajaya Indah, perumahan Manyar Sabrangan **dan kompleks** kampus ITS.

2.2.1.2 Jalan Kertajaya Indah Timur

Merupakan jalan kolektor sekunder dengan lebar badan jalan **8.00m**, tanpa jalur hijau. Dengan adanya pedestrian berupa trotoar yang terdapat pada bagian depan perumahan.

2.2.2 Bangunan-bangunan Penting di sekitar Tapak

Bangunan penting yang berada di sekitar tapak adalah kampus ITS dan pertokoan Galaxy Mall (berbeda distrik tapi masih mudah dan dekat untuk dicapai). Bangunan lain yang dominan adalah perumahan untuk kalangan menengah atas dan perumahan untuk kalangan menengah ke bawah.

2.2.3 Peraturan Pemerintah

Kondisi fisik tapak adalah sebagai berikut:

- Koefisien Dasar Bangunan:
50%-60% (lahan yang tidak dibangun diarahkan untuk keperluan sirkulasi kendaraan, tempat parkir, taman, ruang terbuka, sirkulasi udara).
- Koefisien Lantai Bangunan:
Maksimum **4 - 5** lantai
- Garis Sempadan Bangunan:
untuk Jl. Raya Kertajaya Indah = 10 meter dan untuk Jl. Kertajaya Indah Timur = **4** meter

2.3 Pencapaian Tapak

Bagian ini membahas proses dan dasar pemikiran yang dipakai dan konsep awal yang telah dibuat sebelumnya dalam penentuan pencapaian kearah tapak yang telah dipilih beserta penentuan letak pintu-pintu masuk ke dalam tapak. Pencapaian utama tapak dicapai melalui Jalan Raya Kertajaya Indah, dimana pintu keluar dan masuk diletakkan pada jalan ini.

2.4 Sistem Sirkulasi dalam Tapak

Termasuk di dalamnya sistem sirkulasi pejalan kaki, kendaraan roda dua, kendaraan roda empat, kendaraan servis dan penentuan sistem parkir yang ada.

2.4.1 Sirkulasi pejalan kaki

Untuk pejalan kaki, disediakan jalur masuk dari Jalan Raya Kertajaya Indah (jalan utama). Pintu akses bagi pejalan kaki lain, yaitu dari areal parkir kendaraan melalui perkerasan jalan.

2.4.2 Sirkulasi kendaraan

Pintu masuk dan keluar untuk kendaraan pengunjung dan pengelola melalui Jalan Raya Kertajaya Indah. Sedangkan pintu masuk dan keluar untuk kendaraan service melalui Jalan Kertajaya Indah Timur. Untuk memberikan kemudahan bagi peserta kursus, maka dibuat pintu masuk dan keluar untuk kendaraan roda dua di Jalan Kertajaya Indah Timur.

2.4.3 Areal Parkir

Areal parkir kendaraan dibedakan antara parkir pengelola, parkir kendaraan servis, parkir peserta kursus dan parkir pengunjung temporer galeri. Sedangkan areal parkir pengunjung dirancang untuk dapat menampung kendaraan sepeda motor, mobil, dan minibus.

Pengaturan sirkulasi pedestrian dan kendaraan yang aman, dengan memisahkan jalur sirkulasi pedestrian dengan jalur sirkulasi kendaraan, sehingga pengunjung bangunan dapat berjalan dengan nyaman dan bebas sebelum memasuki bangunan proyek.

Jarak capai jalan kaki maksimum dari bangunan ke areal parkir tidak lebih dari 300 meter diwujudkan dengan adanya tempat parkir kendaraan roda empat dan roda dua, yang jaraknya dekat dengan bangunan, sehingga semua pengunjung menempuh jarak yang sama dalam hal pencapaian ke bangunan.

Dimana parkir sepeda motor dibagi 2, yaitu: untuk pengunjung galeri dan untuk peserta kursus. Ruang kursus didekatkan dengan parkir kendaraan sepeda motor (khusus untuk peserta kursus), karena intensitas kegiatan kursus yang bersifat rutin.

Dalam penentuan sistem dan peletakan area parkir, banyak ditentukan dari kemudahan akses dan letak *entrance* kendaraan hasil analisis sirkulasi kendaraan seperti yang sudah dijelaskan. Sistem parkir dibuat terkonsentrasi di sisi timur, utara dan barat lahan bangunan, dimana untuk :

- a. Kendaraan roda empat untuk pengunjung, tersedia area parkir terbuka di sisi utara dan timur laut bangunan.
- b. Kendaraan roda dua untuk pengunjung dan karyawan, disediakan di sisi timur bangunan.
- c. Kendaraan roda empat untuk pengelola, disediakan area parkir khusus di sisi tenggara bangunan.
- d. Kendaraan roda dua untuk peserta kursus, disediakan di sisi barat bangunan.

2.5 Lansekap

Konsepsi perancangan elemen luar tersebut meliputi elemen – elemen sebagai berikut:

2.5.1 Pola *Pedestrian Way*

Pedestrian way membentuk prasarana penghubung yang penting dalam menghubungkan berbagai kegiatan yang berlangsung pada massa bangunan yang berbeda. *Pedestrian way* dirancang untuk mengarahkan pencapaian dan mempertimbangkan terbentuknya suasana estetis dengan penempatan titik-titik pusat perhatian. Jenis material, tekstur dan warna dipilih yang dapat mendukung karakter kegiatan ,baik yang berkesan dinamis dan rekreatif.

2.5.2 Pohon dan Tanaman

Pemilihan tanaman sebagai elemen ruang luar mempertimbangkan karakter, jenis, bentuk, dan ketahanannya. Pohon dan tanaman di sini berfungsi sebagai:

- Pengaruh dan pembatas visual (*barrier*)

Ditempatkan pada batas tapak, tepi jalan dan diantara massa bangunan.

- Pemberi bayangan keteduhan (*shelter*)

Ditempatkan pada sisi-sisi bangunan terutama dekat bukaan untuk mengurangi kesilauan cahaya.

- Penyaring udara dan angin (*filter*)

Ditempatkan pada daerah terbuka sebagai penghias dan penyaring debu.

2.5.3 Plaza

Plaza atau ruang terbuka dibuat untuk mengkat massa-massa bangunan yang saling terpisah, dan difungsikan sebagai ruang komunikasi / relaksasi penghuninya.

2.6 Pendaerahan (*zoning*)

Konsepsi untuk membentuk pendaerahan / zoning didasarkan pada:

- Derajat privacy dari pengguna bangunan.
- Derajat kepentingan dari bangunan ditinjau dari jenis kegiatan utama yang terjadi dalam bangunan dikaitkan dengan program kerja utama galeri.

Berdasarkan hasil analisis urban, analisis tapak, analisis program ruang dan pola sirkulasi, maka pendaerahan yang terjadi dibagi menjadi:

2.6.1 Zona Privat

Fasilitas Kantor pengelola sebagai sarana pendukung utama kegiatan di dalam bangunan, yang membutuhkan keprivacyan dan ketenangan dikategorikan pada zone ini .

2.6.2 Zona Semi Publik

Merupakan kegiatan yang melibatkan pihak pengelola dan masyarakat umum terbatas, misalnya pengelola galeri, pengunjung galeri yang membayar tiket dan peserta kursus. Yang dikategorikan dalam zone ini, yaitu: Galeri permanen, ruang Workshop, ruang Kursus komputer dan Perpustakaan.

2.6.3 Zone Publik

Penekanan Iainnya dari kegiatan galeri adalah pendidikan dan penerangan, kepada masyarakat awam dan masyarakat umum. Fasilitas yang berkaitan langsung dengan pelayanan umum dan dikunjungi oleh berbagai macam

pengunjung dikategorikan dalam zone ini, yaitu: Galeri Temporer, Ruang seminar, Kantor organisasi pendukung, Kantor sewa dan area parker.

2.6.4Zone Service

Meliputi semua kegiatan yang bersifat menunjang terlaksananya seluruh kegiatan lainnya dalam galeri.