2 PERANCANGAN TAPAK

2.1. Pertimbangan Pemilihan Lokasi

Surabaya, sebagai kota terbesar ke-2 di Indonesia, memiliki berbagai sektor pembangunan yang setara dengan Jakarta. Dengan kondisi demikian, Surabaya mempunyai kelengkapan fasilitas dan sarana penunjang yang cukup potensial sehingga dapat dimanfaatkan atau digunakan untuk memberikan rangsangan kepada generasi muda untuk

Perkembangan dunia mode, khususnya di Surabaya juga mulai mengalami kemajuan yang pesat. Dibuktikan dengan mulai seringnya diadakan pagelaran-pagelaran busana di Surabaya, serta perlombaan sebagai ajang persaingan antar desainer muda Surabaya. Belum lagi banyaknya butik baru yang muncul dan menjamumya *factory outlet* sebagai bukti bahwa industri dan bisnis *fashion* di Surabaya juga sudah mulai diminati dan berkembang.

Sayangnya, belum ada wadah khusus di Surabaya yang dapat menampung segala aktivitas di bidang mode. Sebagai contoh adalah tidak adanya fasilitas pendidikan mode yang berkualitas, sehingga peminat *fashion design* harus ke Jakarta bila ingin memperoleh pendidikan khusus dan mengembangkan bakatnya. Padahal banyak desainer kondang yang berasal dari Surabaya, seperti Kiata Kwanda dan Soetanto. Namun mereka memilih hijrah ke Jakarta dengan pertimbangan bahwa Jakarta lebih potensial sebagai tempat untuk mengembangkan bisnis mereka, karena didukung oleh kelengkapan fasilitas dan sarana.

Menanggapi hal tersebut, maka dirasakan sangat tepat untuk memilih Surabaya sebagai lokasi proyek Pusat dan Kegiatan Informasi Mode ini. Selanjutnya, untuk pemilihan lokasi yang tepat bagi proyek ini, diterapkan beberapa aspek yang selanjutnya akan dijadikan acuan pertimbangan, antara lain :

1. Aspek Pencapaian

   Kemudahan pencapaian ke lokasi baik dari dalam maupun luar kota, memberikan nilai lebih karena masyarakat cenderung menyukai tempat

yang mudah ditemukan dan dicapai baik oleh kendaraan pribadi maupun angkutan umum. Akan lebih baik nila lokasi bisa dicapai dari segala arah.

2. Aspek Ekonomis

   Harga tanah tidak terlalu tinggi, sehingga dapat membantu kelancaran pengembalian biaya penanaman investasi.

3. Aspek Tata Kota

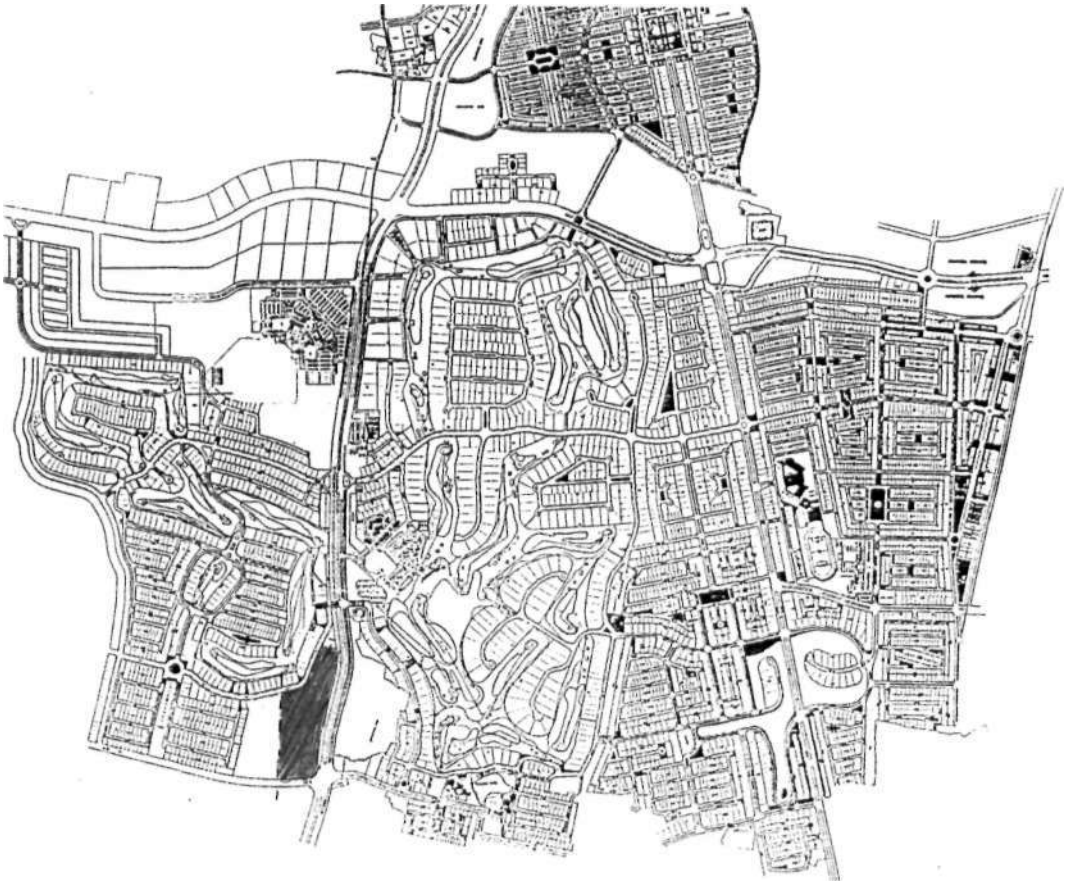
   Faktor ini cukup penting karena pembangunan suatu proyek di suatu tempat tidak bisa lepas dari *Master Plan* 2000 Kotamadya Surabaya dan tidak bisa RDTRK Surabaya sehingga tercapai sasaran dan tujuan pengembangan kota yang terencana dan terpadu. Dalam hal ini sesuai untuk peruntukan fasilitas umum

4. Aspek Aktivitas Penunjang

   Adanya komplek-komplek lembaga pendidikan, rekreasi, daerah perbelanjaan, pusat keramaian kota serta perumahan.

5. Aspek Prasarana

   Meliputi tersedianya prasarana air, listrik, telepon, serta jaringan infrastruktur yang didukung pelaksanaan dan operasional proyek selanjutnya.



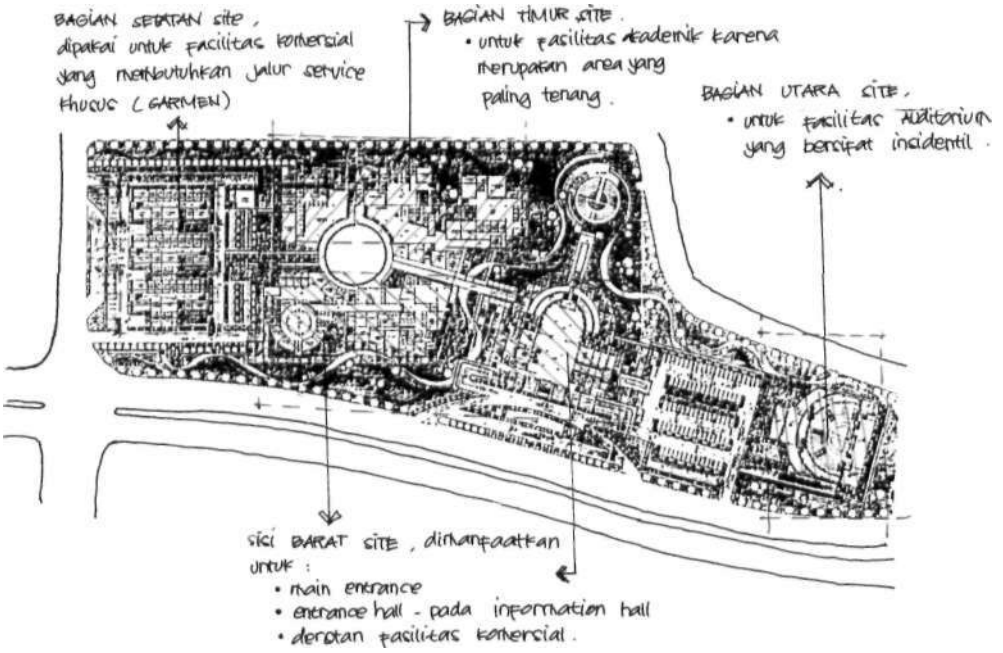
Gambar 2.1. Peta Kawasan Citraland

2.2. Pendaerahan *(zoning)*

Pendaerahan berdasarkan keadaan tapak dan fungsi atau fasilitas yang ada, Pendaerahan yang dipakai adalah sebagai berikut:

- Bagian **Barat** site yang berbatasan dengan arteri sekunder digunakan main entrance dengan entrance hall dan deretan fasilitas komersial. Karena berbatasan dengan arteri sekunder, dan merupakan titik berat site sehingga merupakan zone yang paling **tepat** untuk meletakkan entrance utama.

- Bagian Selatan site yang berbatasan dengan jalan kesil sebagai jalan altematif dipakai untuk fasilitas komersial yang membutuhkan jalur sirkulasi service sendiri, yaitu garmen.
- Bagian Utara tapak digunakan untuk fasilitas auditorium yang bersifat insidentil.
- Bagian Timur digunakan untuk fasilitas akademik, karena merupakan area yang paling tenang dalam site.



Gambar 2.2. Pendaerahan (Zoning)

2.3. Pengaruh lingkungan sekitar terhadap tapak dan prngaruh perancangan tapak terhadap lingkungan sekitar

2.3.1. Pengaruh lingkungan sekitar terhadap tapak

Kondisi lingkungan yang mempengaruhi tapak:

- Batas-batas :

  Utara : Pemukiman

  Selatan : Jalan

  Timur : Jalan Lakarsantri Citra Ray a

  Barat : Perumahan

- KDB = 40-60 %

- KLB =300%
- GSB:

  20 m untuk jalan utama menuju kawasan Kota Citra Mandiri Raya

  10 m untuk jalan lain yang mengelilingi site.
- Jumlah lantai maksimum = 6 lantai
- Tinggi bangunan maksimum = 80 m
- Aspek-aspek:

  1. Aspek pencapaian :

     Pencapaian baik, karena tapak terletak di jalan utama menuju Kawasan Kota Mandiri Citra Raya Surabaya yang cukup besar dengan kondisi jalan yang sangat baik, sehingga akses utama menuju ke tapak sangat mudah danjelas.
  2. Aspek ekonomis :

     Kurang dapat memenuhi kriteria, karena harga tanah relatif mahal.
  3. Aspek tata kota :

     Tapak terletak di area fasilitas umum yang bersifat komersial, dan sesuai dengan *Master Plan* 2000 yang mengharapkan pengembangan wilayah Surabaya Barat.
  4. Aspek aktivitas penunjang:

     Dekat dengan Kantor Pemasaran PT. Ciputra Surya Tbk. Di samping itu di dekat lokasi tapak terdapat beberapa fasilitas umum dan komersial yang sudah beroperasi, di antaranya *Club House* Citraland, area golf di sebelah utara tapak. Di dekat lokasi tapak juga direncanakan dibangun sebuah pusat perbelanjaan (sebelah utara tapak). Di sebelah Barat dan Utara tapak dikelilingi oleh perumahan.
  5. Aspek prasarana:

     Prasarana air, listrik, dan telepon sudah tersedia dan terorganisir dengan baik. Jalan menuju tapak sangat lebar dan dalam kondisi yang sangat baik. Di sebelah selatan tapak terdapat jalan yang dapat dimanfaatkan untuk jalur service, mengingat di dalam proyek terdapat industri garmen yang membutuhkan jalur service khusus, agar tidak mengganggu sirkulasi utama.

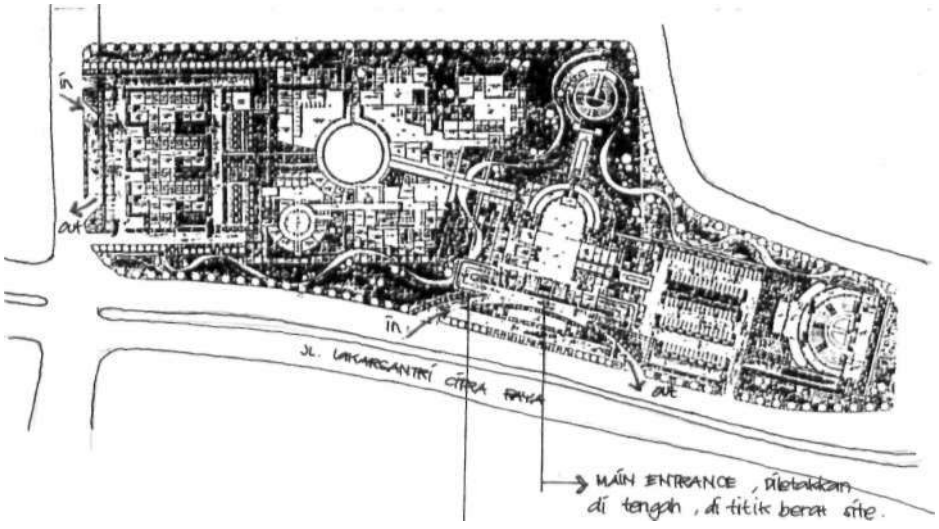
2.3.2. Pengaruh tapak terhadap lingkungan sekitar

Perancangan tapak akan memberi dampak pada lingkungan sekitamya, antara lain:

- Keberadaan proyek merupakan gerbang bagi koridor jalan raya Lakarsantri dan menjadi *landmark* baru kawasan.
- Keberadaan proyek merupakan sebuah nodes baru yang diharapkan dapat menghidupkan suasana di kawasan tersebut.
- Keberadaan proyek memberikan lahan terbuka baru dengan mayoritas massa proyek yang sifatnya berupa hall di lantai satu, sehingga ada kontinuitas visual maupun aktivitas.

2.4. Pencapaian tapak

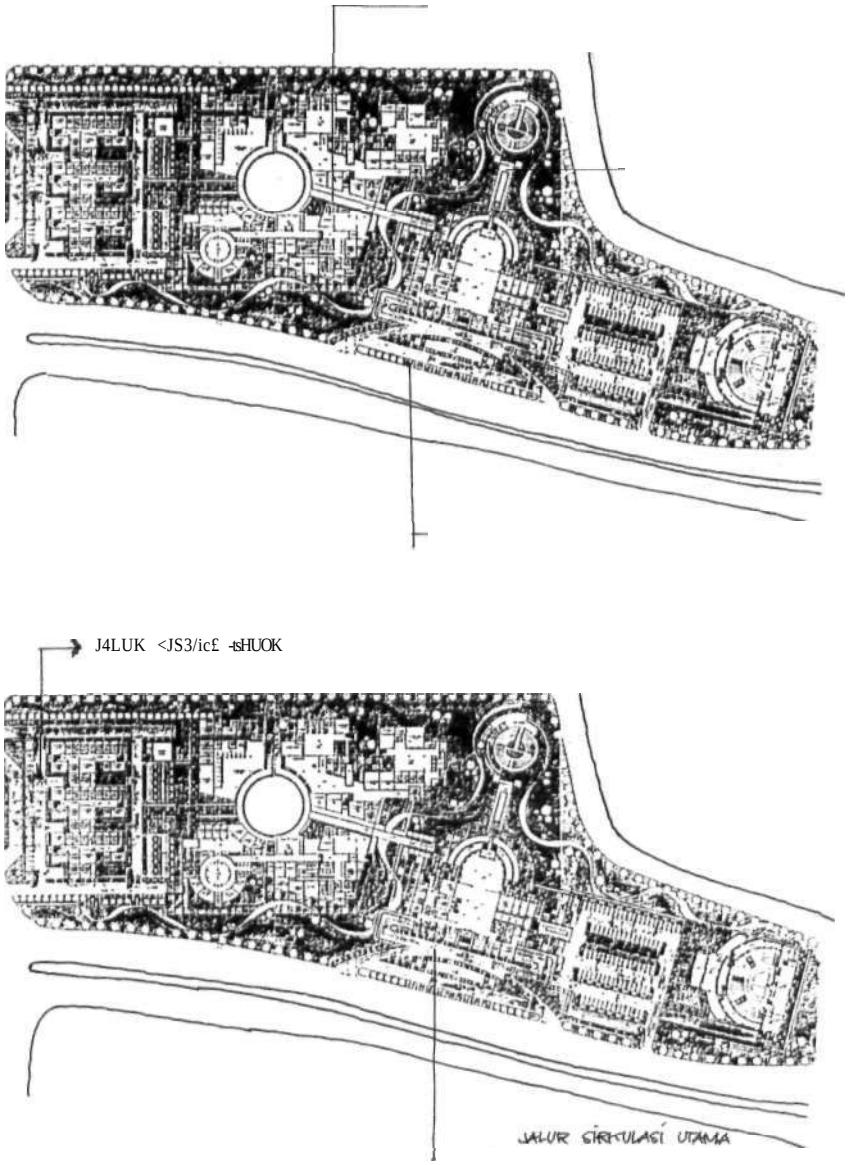
Kondisi yang ada pada jalan di sekitar tapak, berdasarkan analisis tapak menempatkan sisi tapak yang berbatsan langsung dengan jalan raya Lakarsantri Citra Raya yang merupakan arteri sekunder sebagai akses utama untuk masuk ke dalam tapak. Jalan masuk ke tapak diletakkan dei tengah karena merupakan titik berat site dan untuk mengantisipasi bentuk site yang memanjang.



Gambar 2.3. Pencapaian Ke Tapak

2.5. Sistem sirkulasi dalam **tapak**

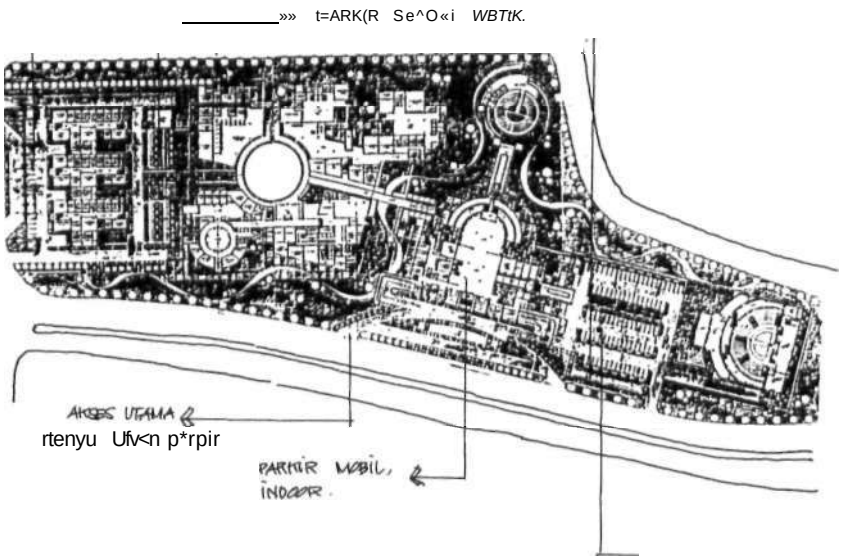
- Pejalan kaki disediakan trotoar di sepanjang sisi tapak yang dinaungi pepohonan atau kanopi dan selasarOselasar di bawah masa bangunan.
- Kendaraan dipusatkan di sebelah selatan pada sisi tapak yang bebatasan langsung dengan jalan utama, dan pada bagian selatan tapak yang merupakan sirkulasi khusus untuk masa bangunan yang membutuhkan jalur sevis khusus.



Gambar 2.4. Sirkulasi Dalam Tapak

2.6 Sistem parkir dalam tapak

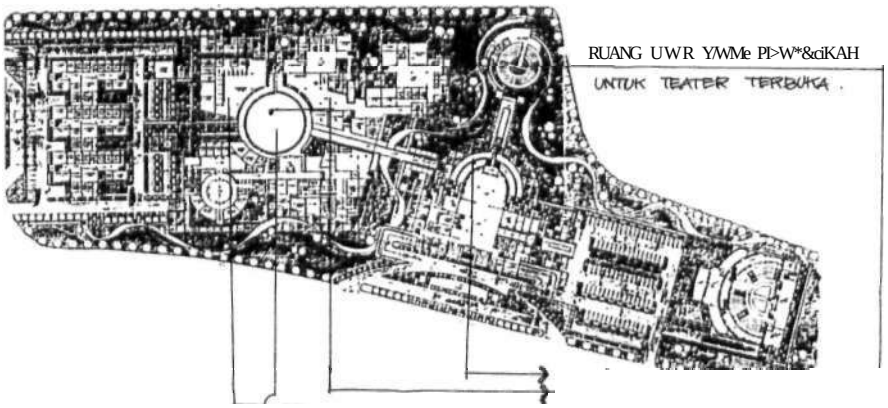
- Parkir mobil dipisah menjadi tiga bagian. Ynag pertama untuk fasilitas komersial dan akademik di basement pada masa entrance hall dan untuk fasilitas auditorium disediakan parkir *outdoor*. Keduanya mempunyai akses yang sama yaitu pada jalur sirkulasi utama masuk ke tapak dan kemudian terjadi percabangan ke masing-masing area parkir. Yang ke tiga adalah area parkir khusus yang melayani fasilitas garmrn.
- Parkir sepeda motor diletakkan di outdoor dan dibagi menjadi dua bagian, untuk fasilitas akademik dan komersial, dan untuk garmen.



Gambar 2.5. Sistem Parkir

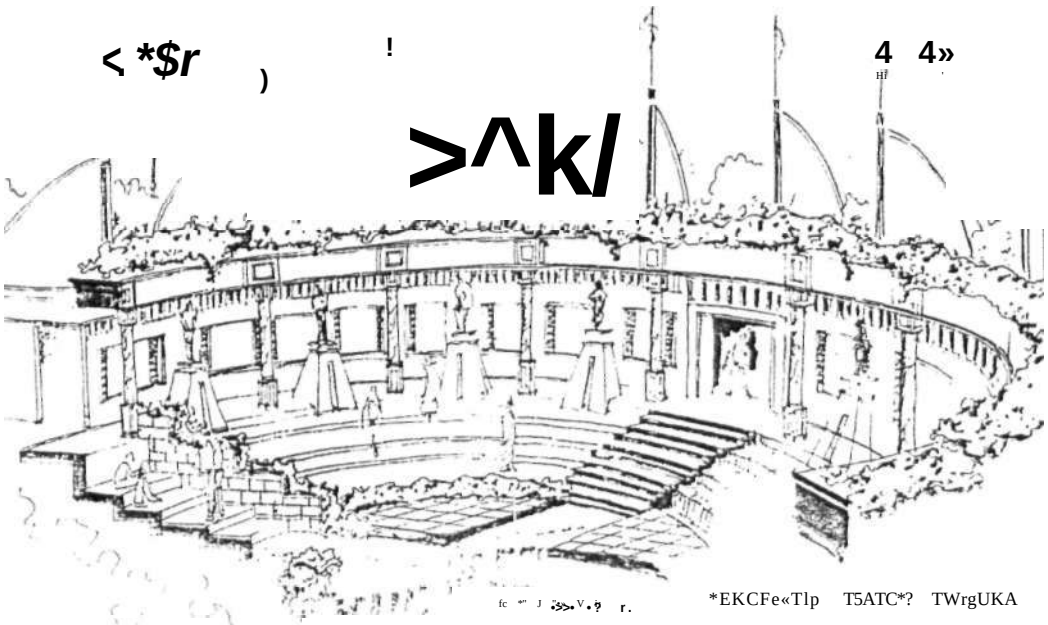
2.7. Pola penataan ruang luar

Pada lantai dasar sebagaian besar tapak dipakai sebagai plaza-plaza dengan taman-taman dan kolam yang berfungsi sebagai nodes dalam tapak dan menjadi area transisi antar dua atau lebih fungsi massa bangunan. Di bagian Barat Laut tapak terdapat sebuah teater terbuka yang dimanfaatkan untuk *fashion show* atau pemotretan.



KoU^ a9b<ag<*i " « * *

rv^ec utzMfta daUrN •fa'ip'*[1]-



EKCFe«Tlp T5ATC? TWrgUKA

Gambar 2.6. Pola Penataan Ruang Luar