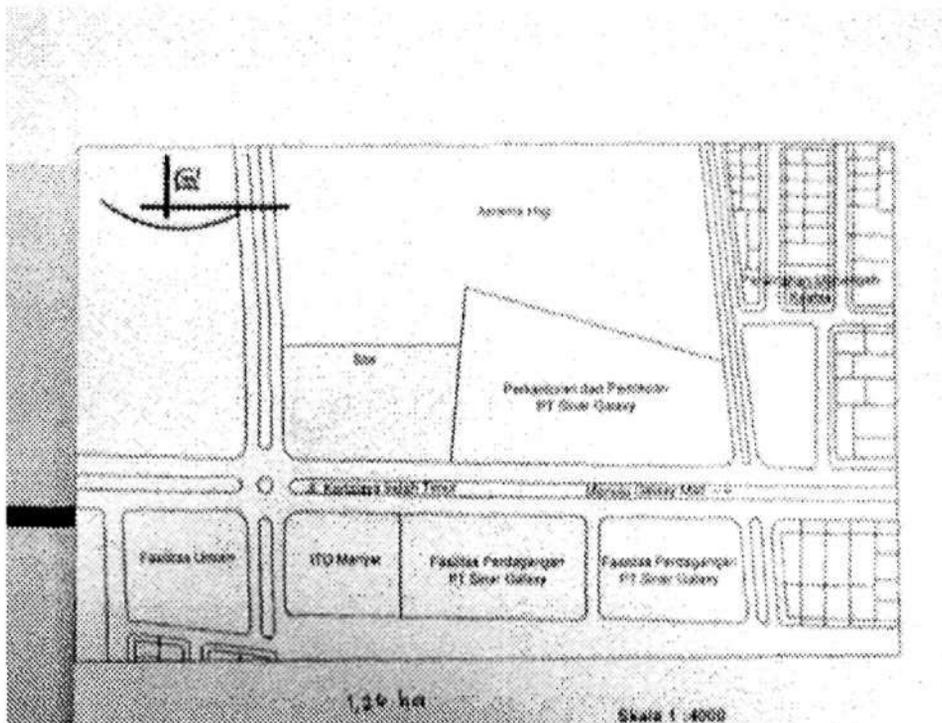


2. PERANCANGAN TAPAK

2.1. Lokasi dan Pemilihan Tapak

Lokasi tapak yang dipilih adalah tapak yang terletak di Jin. Kertajaya Indah Timur dengan jalan baru di sebelah selatan tapak (dalam rencana pengembangan). Tapak ini masuk dalam distrik Manvar, dalam unit pengembangan Semolowaru. Batas-batas tapak sebagai berikut:

- Utara : Perkantoran dan pertokoan PT. Sinar Galaxy
- Timur : Jin.Kertajaya Indah Timur
- Selatan: Jalan lingkar baru
- Barat : Asrama haji



Gambar 2.1. Peta lokasi tapak

Pemilihan lokasi dalam perencanaan bangunan ini mempertimbangkan beberapa kriteria berikut ini:

- Pencapaian: kemudahan pencapaian bagi pengunjung, siswa, pengelola dan *service*. Kemudahan sirkulasi atau pencapaian lalu lintas dari arteri primer, kepadatan lalu lintas dan daya tampung jalan terhadap kendaraan, serta akses masuk ke lokasi.
- Kondisi lingkungan: Faktor-faktor alam yang menunjang, apakah daerah rawan banjir, situasi dan keadaan kawasan perumahan.
- Infrastruktur: penyediaan fasilitas-fasilitas prasarana seperti jaringan air bersih, listrik, telepon, dan lain-lain.
- Fasilitas umum: fasilitas penunjang kawasan, dekat dengan kawasan pemukiman.
- Kepadatan penduduk

Berdasarkan survey terhadap data RDTRK serta RTRW Surabaya 2005. pada rencana pengembangan kawasan tersebut, nantinya kawasan tersebut diperuntukkan bagi pengembangan fasilitas umum dan komersial. Dengan demikian, peruntukan kawasan ini sesuai dengan proyek yang direncanakan yaitu sebagai fasilitas umum. Kelengkapan infrastruktur seperti jaringan jalan, air bersih, telepon, dan listrik yang berskala kota menunjang kelancaran pelaksanaan teknis dari proyek ini.

Ketentuan pemerintah tentang tata kota di unit pengembangan lahan. yang diambil dari Rencana Detil Tata Ruang Kota (RDTRK) unit pengembangan Semolowaru Surabaya adalah sebagai berikut:

- Rencana struktur ruang:
 - Sesuai dengan rencana struktur ruang, lahan ini termasuk unit pengembangan Semolowaru dan unit distrik Manyar Sabrangan, termasuk dalam Kecamatan Sukolilo dan Kelurahan KJampis Ngasem.
- Rencana fungsi unit-unit lingkungan:
 - Rencana tata guna lahan adalah untuk fasilitas umum.
- Garis Sempadan Bangunan:
 - Garis sempadan bangunan baik pada sisi Jin. Kertajaya indah Timur maupun jalan baru nantinya ditentukan 10 m.

Berdasarkan Rencana Teknik Tata Ruang Kota (RTRK) distrik Manyar dalam unit pengembangan Semolowaru, ketentuan bangunan di lokasi ini adalah sebagai berikut:

- Ketentuan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 60%.
- Ketentuan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 150%.
- Ketinggian lantai maksimal 3 lantai, namun dalam rencana pengembangan bisa sampai 4 lantai.

2.2. Analisis Tapak

2.2.1. Faktor-Faktor Alam

- Iklim yang meliputi matahari, angin, dan curah hujan berpengaruh pada perencanaan proyek ini. Lokasi tapak yang berada di Surabaya, dengan sinar matahari tropis, kelembaban udara yang cukup tinggi, angin yang bertiup dari barat daya-timur laut, serta curah hujan yang tinggi membuat perencanaan proyek ini harus dapat mengadaptasi kondisi-kondisi tersebut. Antara lain dengan penempatan pembukaan yang seminimal mungkin pada sisi bangunan yang menghadap barat, atau menggunakan kisi-kisi penahan sinar matahari. Selain itu, menggunakan atap miring dan overstek untuk mengatasi curah hujan yang tinggi. Analisis selengkapnya dapat dilihat pada lampiran 3.
- Vegetasi di sekeliling tapak terdapat di sepanjang tepi jalan dan pada jalur hijau pembatas jalan. Kondisi vegetasi di sekitar tapak masih kurang sehingga terlihat gersang. Oleh karena itu, perencanaan tapak untuk proyek ini mengutamakan *open space* dengan pepohonan di sekeliling tapak (lampiran 3).
- Kondisi tanah tapak adalah datar, tidak berkontur, karena itu tidak dilakukan pembahasan yang mendalam terhadap pengaturan drainase dan sistem selokan dalam tapak.

2.2.2. Pengaruh lingkungan sekitar terhadap tapak

Kondisi lingkungan sekitar terhadap tapak:

- Tapak berada di daerah perempatan sehingga jalan masuk utama dan jalan keluar utama dalam tapak tidak diletakkan terlalu dekat dengan perempatan, agar tidak menambah kemacetan (jarak minimal 30 m).
- Tapak berada di persimpangan dua buah jalan, sehingga arah pencapaian tapak harus jelas, untuk itu perlu direncanakan ruang penerima dalam tapak.
- Lingkungan sekitar tapak yang merupakan fasilitas umum dan komersial akan mendukung proyek yang akan dibangun karena, dengan fasilitas-fasilitas tersebut akan menolong proyek ini sehingga lebih dikenal oleh masyarakat.

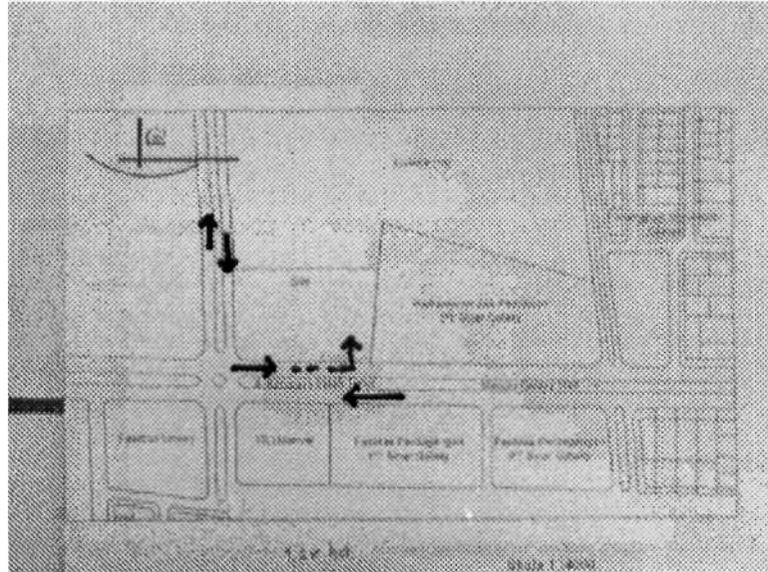
2.2.3. Pengaruh perancangan tapak terhadap lingkungan sekitar

Perancangan tapak akan memberi dampak bagi lingkungan sekitarnya, antara lain:

- Keberadaan proyek akan menjadi *landmark* baru bagi kawasan tersebut.
- Keberadaan proyek akan menjadi salah satu pusat aktivitas yang akan melengkapi dan meramaikan kawasan.
- Kapasitas proyek yang menampung sekitar 800 orang menambah kepadatan di daerah sekitar tapak, namun karena tapak tidak berada di pusat urban hal ini tidak berpengaruh besar. Jika kapasitas melebihi yang telah direncanakan maka direncanakan membangun cabang dari fasilitas ini

2.3. Pencapaian ke Tapak

Kondisi yang ada pada jalan sekitar tapak adalah, tapak terletak di sudut antara Jalan Kertajaya Indah Timur sebagai jalan arteri utama, dan jalan baru sebagai jalan kolektor. Jalan masuk utama (*main entrance*) dan jalan keluar utama dipilih pada sisi Jalan Kertajaya Indah Timur. Sedangkan untuk jalan masuk service juga melalui Jalan Kertajaya Indah Timur, namun untuk jalan keluarnya melalui jalan baru.



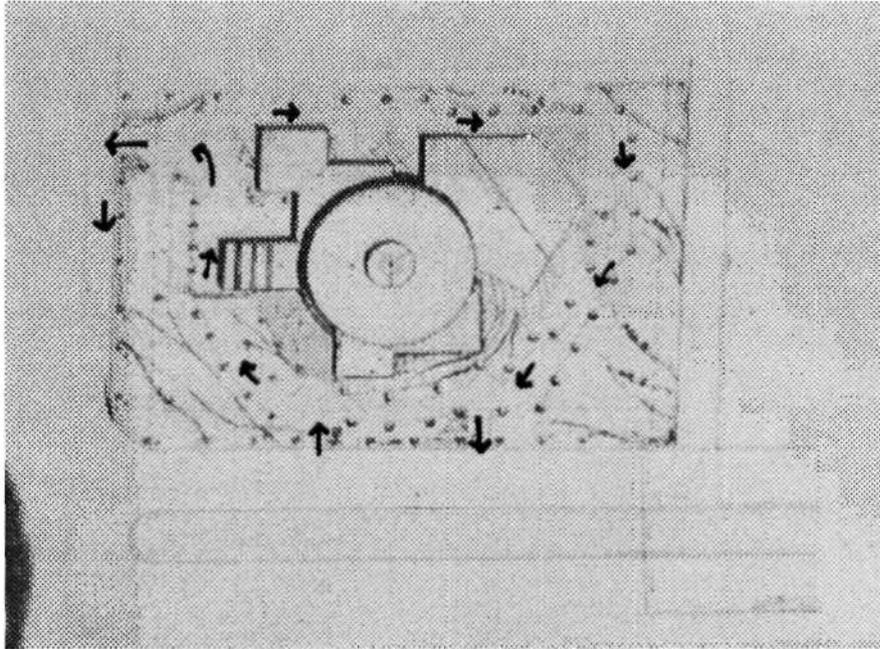
Gambar 2.2. Jalur pencapaian ke tapak

2.4. Sistem Sirkulasi dan Parkir dalam Tapak

2.4.1. Sistem Sirkulasi

Sistem sirkulasi dalam tapak dibagi sebagai berikut:

- Untuk pejalan kaki disediakan pedestrian di sepanjang sisi tapak yang dinaungi pepohonan.
- Arus kendaraan bermotor para siswa dan pengunjung masuk dari sisi Jalan Kertajaya Indah Timur lalu dapat menurunkan penumpang di area *drop off* di depan *main entrance* kemudian parkir di lahan parkir yang telah disediakan atau di *basement*, dan keluar melalui Jalan Kertajaya Indah Timur kembali.
- Arus kendaraan karyawan serta pengelola masuk dari sisi Jalan Kertajaya Indah Timur lalu parkir di *basement* dan keluar melalui Jalan Kertajaya Indah Timur kembali.
- Jalur kendaraan barang juga masuk melalui Jalan Kertajaya Indah lalu masuk ke *basement* atau menurunkan barang di *loading dock*, kemudian keluar melalui jalan baru.

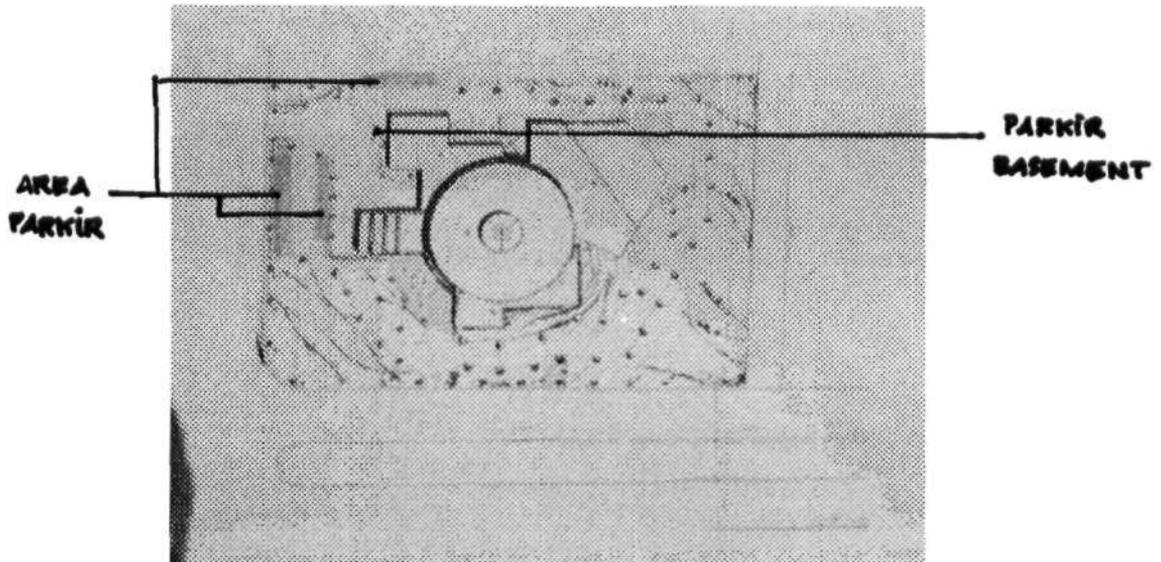


Gambar 2.3. Jalur sirkulasi dalam tapak

2.4.2. Sistem Parkir

Sistem parkir yang digunakan dalam proyek ini adalah sebagai berikut:

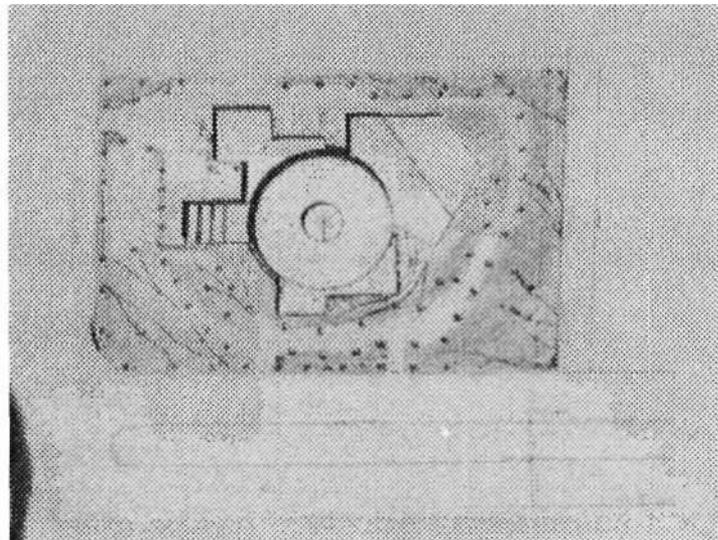
- Parkir mobil insidental khusus untuk para pengunjung ditempatkan di halaman samping dan belakang, dengan memanfaatkan Garis Sempadan Bangunan (GSB).
- Parkir kendaraan para siswa dan pengelola serta karyawan berada di basement.
- Parkir kendaraan untuk pengunjung saat diadakan konser adalah di basement karena jumlah pengunjung yang relatif banyak.
- Parkir untuk kendaraan barang (*loading dock*) *cafe*, disediakan di sisi belakang ruang tersebut yang langsung berhubungan dengan dapur dan gudang basah.
- Parkir untuk kendaraan dari PLN atau untuk perawatan mekanikal. di dalam *basement*.



Gambar 2.4. Area parkir

2.5. Pola Penataan Ruang Luar

Ruang luar dalam tapak dirancang menjadi ruang luar yang positif, artinya ruang luar tersebut merupakan bagian dari perancangan bangunan sehingga bukan sekedar ruang sisa. Ruang luar ini dimanfaatkan sebagai area parkir insidental, jalur sirkulasi, serta lahan hijau (taman) yang mengelilingi kompleks bangunan. Ruang luar ini diolah dengan elemen-elemen lansekap, pepohonan yang membantu mengarahkan jalur sirkulasi dalam tapak.



Gambar 2.5. Penataan Ruang Luar

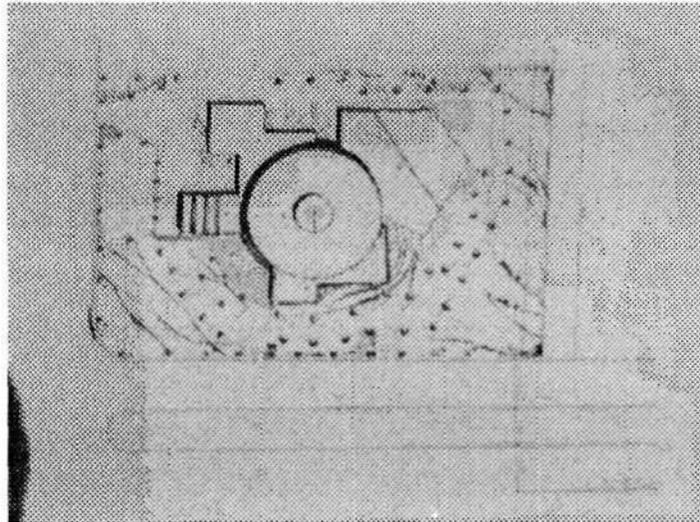
2.6. Zoning Tapak

Pendaerahan (zoning) dibagi sesuai dengan keadaan tapak serta fungsi dan aktivitas dari fasilitas yang ada. Pendaerahan pada tapak dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Bagian Tenggara yang merupakan persimpangan antara Jalan Kertajaya Indah Timur dengan jalan baru merupakan titik penangkap, sehingga *main entrance* pada bangunan ditempatkan pada sudut ini. Ruang terbuka pada sudut persimpangan jalan ini ditonjolkan agar memberi kesan menerima dan menarik perhatian dari pengguna jalan.
- Bagian Timur yang berbatasan dengan Jalan Kertajaya Indah Timur digunakan untuk fasilitas-fasilitas publik seperti toko buku dan galeri serta studio rekaman yang disewakan, karena lebih dekat dicapai dari *main entrance*.
- Bagian Utara yang berbatasan dengan Pertokoan dan Perkantoran PT. Sinar Galaxy digunakan sebagai area fasilitas pertunjukan.
- Bagian Barat digunakan sebagai area fasilitas pendidikan karena area ini jauh dari jalan sehingga jauh lebih tenang daripada area-area lain di dalam tapak. Selain itu, posisinya yang di belakang membuat area ini lebih bersifat privat. Untuk sisi dinding yang terkena sinar matahari baral, diberi alat pembayangan agar panas matahari yang masuk dapat dikurangi.
- Bagian Selatan digunakan sebagai fasilitas umum yaitu *cafe* karena pada bagian ini mudah dicapai dari *main entrance*, juga tidak terlalu dekat dengan jalan utama sehingga tidak terlalu bising.
- Bagian tengah dari tapak digunakan sebagai pusat dari ruangan-ruangan lain, dengan menempatkan main hall pada area ini. Hal ini dimaksudkan agar main hall berfungsi sebagai pusat orientasi di dalam bangunan. Ruang-ruang seperti kantor pengelola, kapel dan perpustakaan juga ditempatkan pada bagian tengah ini, karena fungsi ruangnya sebagai pusat dari pelaksanaan kegiatan-kegiatan dalam bangunan ini. Sedang kapel dan perpustakaan merupakan fasilitas yang menjadi sumber bagi para siswa

untuk berhubungan pribadi dengan Tuhan dan mendapatkan informasi dan pengetahuan dengan membaca.

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar 2.6.



Gambar 2.6. Site Plan