

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 kota Surabaya merupakan kota terbesar kedua setelah Jakarta dan juga merupakan kota tujuan terdekat dari arus urbanisasi masyarakat Indonesia bagian Timur. Sehingga kota Surabaya dapat dijadikan sebagai kantor cabang dari perusahaan Femina yang telah ada di Jakarta pada saat ini, bahkan dengan kelengkapan fasilitas yang lebih terpadu daripada kantor yang telah ada sekarang kantor group Femina yang direncanakan di Surabaya dapat dijadikan kantor pusat.

Penggabungan beberapa fasilitas-fasilitas yang diperlukan dalam satu tapak akan meminimalkan arus lalu lintas dalam kota yang ada pada saat ini.

Kebijaksanaan struktur tata ruang 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 regional).

Wilayah pengembangan Surabaya bagian barat:

- Pemukiman dengan kualitas tinggi
- Konservasi, hutan, wisata, taman, fasilitas olah raga, industri, pergudangan, prasarana pendukung.

2.1.1. Luas Areal atau Lahan

Luas areal atau lahan yang dibutuhkan tergantung dengan :

- Luas lantai bangunan total sesuai dengan program kebutuhan ruang bangunan.
- Luas ruang luar bangunan yaitu taman dan tempat parkir yg dibutuhkan.
- Peraturan - peraturan yang berlaku antara lain : RDTRK (Rencana Detail Tata Ruang Kota), Perda (Peraturan Daerah), KDB (Koefisien dasar Bangunan), KLB (Koefisien lantai Bangunan), GSB (Garis Sempadan Bangunan), ketinggian bangunan, perbandingan nilai h/d bangunan dan lain-lain.

Dari kebutuhan ruang bangunan yang telah dihitung didapat perkiraan luas lantai bangunan yang berkisar kurang lebih 30202 m².

Bangunan diproyeksikan untuk dua sampai empat lantai, lantai semi basement, 5 lantai untuk kantor sewa, 4 lantai untuk kantor redaksi, parkir gedung dan tempat parkir di halaman. Jika KDB (Koefisien Dasar Bangunan) yang berlaku diasumsikan 40 %, maka dapat diperkirakan area yang dibutuhkan sebesar kurang lebih 45000 m². Diperkirakan lahan mampu dimanfaatkan untuk lahan perluasan bangunan atau pengembangan bangunan pada nantinya.

2.1.2. Kriteria Lokasi Proyek

Dalam menentukan lokasi proyek diperlukan beberapa pertimbangan yaitu :

- Luas areal atau lahan yang kosong yang digunakan sekitar 45000 m²
- Dekat dengan sentral bisnis tetapi tidak di dalam sentral bisnis sehingga tidak menimbulkan kemacetan.
- Nilai aksesibilitas yang sangat diperhitungkan disini diharapkan waktu untuk mencapai fasilitas ini tidak lebih lama dari waktu penggunaan fasilitas ini.
- Suatu lokasi pengembangan ke depan yang diharapkan akan menjadi kawasan yang ramai karena sesuai dengan sifatnya sebagai jasa komersial (lokasi dengan sarat jasa perniagaan memungkinkan sebagai lokasi proyek).

2.1.3. LahanProyek

Berdasarkan kriteria-kriteria yang ada maka :

Dari RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) 2005 di atas yang paling cocok adalah Surabaya timur atau Surabaya pusat. Dan dipilih Surabaya pusat sebagai lokasi proyek dengan pertimbangan bahwa Surabaya pusat lebih ramai dibanding dengan Surabaya timur.

Lahan yang dipilih terletak di jalan Gubeng Pojok, merupakan bagian Surabaya Pusat dimana secara administratif terletak pada :

- Kecamatan : Genteng
- Kelurahan : Genteng
- Unit distrik : Ketabang
- Unit lingkungan : Kusuma Bangsa
- Unit pengembangan : Wilayah Ngagel Pucang

Batasan-batasan peraturan yang ikut mempengaruhi proses perancangan berupa :

- Pemanfaatan lahan untuk fasilitas umum
- KDB (Koefisien Dasar Bangunan): 40 % - 60 %
- KLB (Koefisien Lantai Bangunan): 240 %
- GSB (Garis sempadan Bangunan) depan :10 m
- GSB (Garis Sempadan Bangunan) samping dan belakang : 4 m

Tapak yang diambil ini merupakan pengembangan kawasan untuk fasilitas umum yang ditujukan untuk pemenuhan kebutuhan bagi masyarakat baik pada lingkup kota maupun secara regional.

Secara fisik keadaan site dan lingkungan mempunyai batasan atau edges sebagai berikut:

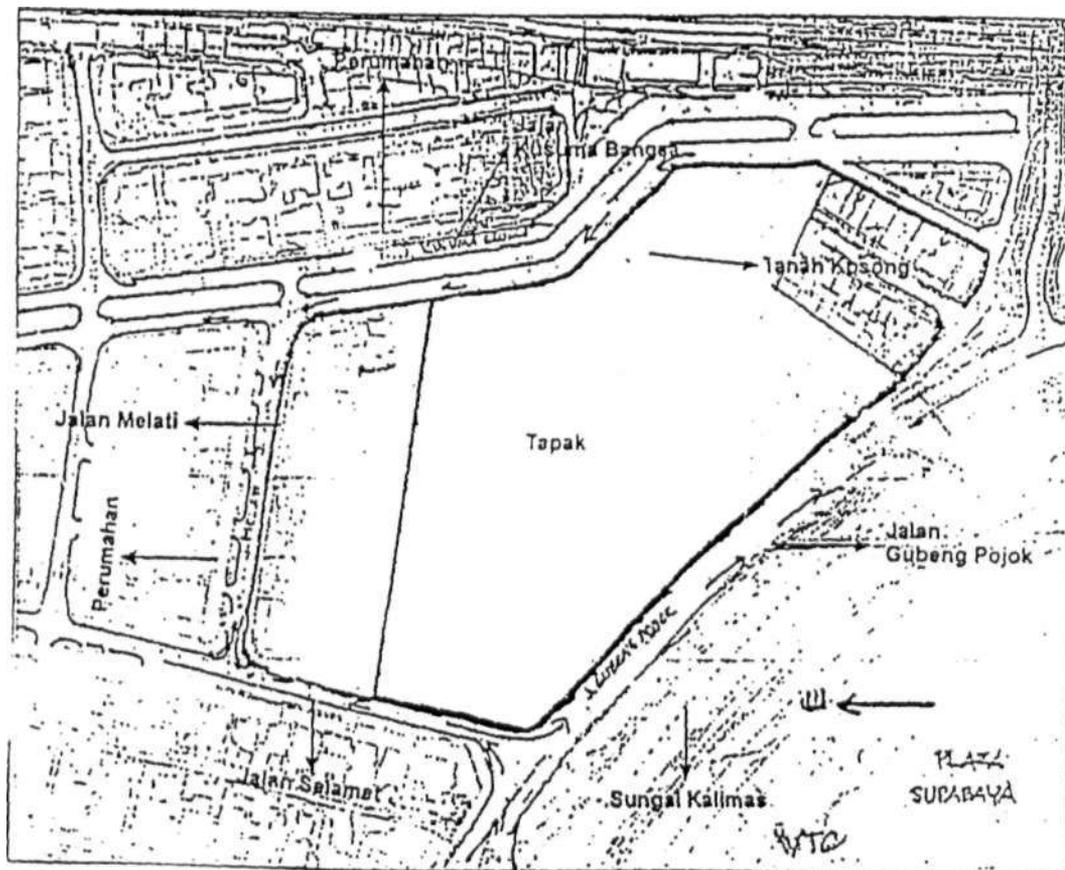
- Batasan atau *edges* sebelah utara : perumahan Jalan Melati
- Batasan atau *edges* sebelah timur : Jalan Kusuma Bangsa
- Batasan atau *edges* sebelah selatan : perumahan Jalan Gubeng
- Batasan atau *edges* sebelah barat : Jalan Gubeng Pojok

Pencapaian ke tapak dapat melalui 2 jalan yaitu Jalan Gubeng Pojok dan Jalan Kusuma Bangsa. Jalan Gubeng pojok dimana kedua jalan tersebut merupakan jalan arteri sekunder yang mempunyai peran cukup dominan,

intensitas kendaraan cukup tinggi sehingga kedua jalan ini cukup berkarakter dan dikenal oleh masyarakat Surabaya.

Adapun potensi lahan adalah sebagai berikut:

- Lokasinya strategis yaitu terletak di jalan besar yang cukup ramai dilalui orang (akses atau pencapaiannya langsung).
- Luas lahan memenuhi kebutuhan proyek serta fungsi lahan yang memang diperuntukkan untuk bangunan fasilitas umum, jasa dan perdagangan.
- Keberadaan Plaza Surabaya, WTC, Hotel Radison, Bank BII, Bank Tabungan Negara, Hotel Sahid, dan stasiun Gubeng yang dekat dengan lokasi tapak berpotensi besar bagi proyek graha group Femina.
- Fasilitas penunjang atau prasarana umum yang memadai.

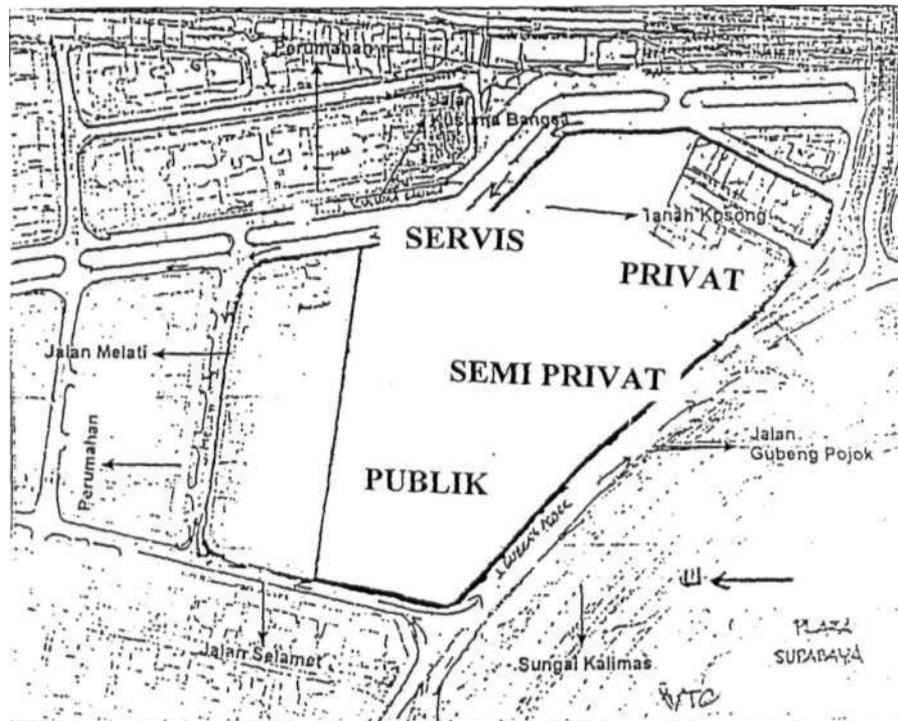


Gambar2.1 Situasi

2.2. Pedaerahan (Zoning)

2.2.1. Konsep Awal

tapak ini dibagi menjadi daerah publik, semi privat, privat dan servis. Pembagian daerah-daerah ini berdasarkan penyesuaian terhadap kondisi tapak dan kebutuhan akan ftingsi ruang tersebut. Sehingga terbagi menjadi berikut:



Gam bar 2.2 Pendaerahan

2.2.2.1. Daerah Publik

- Fasilitas penunjang :
 - Femina outlet/toko Femina
 - Toko sewa
 - *Multifunction hall/ruang* serba guna
 - Ruang ceramah
 - Ruang latihan karantina
 - Residential karantina
 - Restaurant

2.2.2.2. Daerah Semi Privat

- Kantor non redaksi
- Kantor pengelola
- Kantor redaksi

2.2.2.3. Daerah Privat

- Ruang yang dipakai bersama
- Bagian repro film
- Bagian percetakan

2.2.2.4. Daerah Servis

- Fasilitas servis seperti ruang mekanikal elektrik, *loading deck*.
- Parkir karyawan dan parkir umum.

2.3. Pengaruh Lingkungan Sekitar Terhadap Tapak dan Pengaruh Tapak Terhadap Lingkungan Sekitar

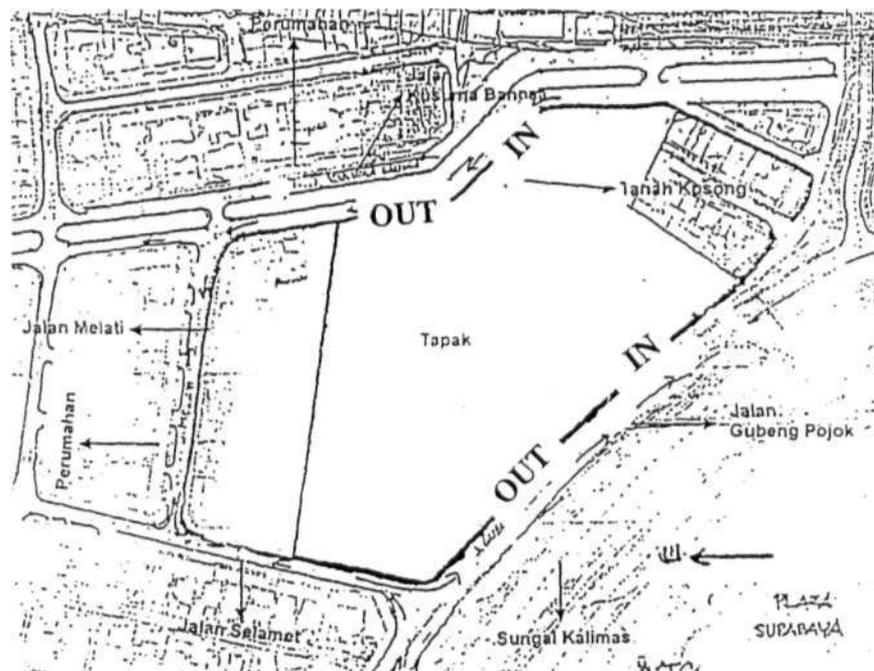
2.3.1. Konsep Perencanaan Tapak Yang Dipengaruhi Lingkungan Sekitar

Lingkungan sedikit banyak membawa pengaruh bagi proses perancangan dalam tapak. Salah satunya adalah pintu masuk bangunan. Karena tapak terletak pada dua jalan kolektor sekunder. Yaitu Jalan Gubeng Pojok dengan lebar jalan 30 m mempunyai arah lalu lintas 1 arah dan Jalan Kusuma Bangsa yang mempunyai 2 arah lalu lintas dengan lebar jalan masing-masing 10 m dan mempunyai jalur hijau. Pada tepi jalan terdapat jajaran pohon sono, rumput sebagai peneduh jalan. Jalan ini mempunyai tingkat kepadatan lalu lintas yang cukup tinggi. Peletakan bangunan utama menghadap ke arah jalan kolektor sekunder Jalan Gubeng Pojok dengan pertimbangan Jalan Gubeng Pojok merupakan jalan yang cukup ramai untuk aktifitas niaga akibat letak jalan dapat menuju ke arah Jalan Pemuda, Jalan Sumatera dan ke arah Dharmahusada. Sedangkan Jalan Slamet merupakan batas barat laut dari tapak yang merupakan jalan dua arah yang menuju ke perumahan dan tembus ke jalan Kusuma Bangsa,

dimana jalan ini mempunyai lebar jalan 10 m dengan kondisi jalan yang sangat sepi karena kebanyakan hanya yang akan menuju ke perumahan atau ke Jalan Kusuma Bangsa.

Pada Jalan Gubeng Pojok diletakan pintu masuk dan pintu keluar dengan pertimbangan merupakan arus yang relatif padat dan banyak dilalui kendaraan. Sedangkan pada Jalan Kusuma Bangsa diletakan pintu masuk dan pintu keluar sebagai jalur servis dan jalur sirkulasi staf/karyawan. Karena tingkat kepadatan lalu lintas lebih rendah daripada Jalan Gubeng Pojok.

Pada sekitar bangunan didominasi oleh perumahan kalangan menengah ke atas, yang memiliki ketinggian bangunan maksimal dua lantai. Sehingga dapat direncanakan bangunan ini menjadi suatu *landmark* yang dapat menarik perhatian dan menambah estetika dalam skala urban. Dan tidak menutup kemungkinan untuk menarik perhatian pengunjung untuk datang ke bangunan ini, karena bangunan ini mempunyai sedikit zona komersial.



Gambar 2.3 Penempatan Pintu Masuk

2.4. Pencapaian Tapak

2.4.1. Jalur Lalu Lintas

Jalan masuk atau pencapaian tapak dapat dicapai dari beberapa jalan antara lain Jalan Gubeng Pojok yang lebih mudah di capai dari kawasan CBD (*Central Bussiness District*) Surabaya pusat yaitu dari jalan Walikota Mustajab dan Jalan Ketabang Kali, sehingga dipilih Jalan Gubeng Pojok sebagai jalan utama. Selain itu Jalan Gubeng Pojok mempunyai lebar jalan yang lebih luas daripada Jalan Slamet sehingga kuantitas kendaraan yang lewat pun jauh lebih banyak dan mempunyai banyak akses ke CBD (*Central Bussiness District*).

2.4.2. Pintu Masuk Utama

Pintu masuk utama dapat dicapai dari Jalan Gubeng Pojok dengan lebar 8 m yang dapat digunakan untuk 2 mobil, dan terdapat jalur menuju ke parkir karyawan dengan 2 arah dengan masing-masing jalur mempunyai lebar 5 m, dan mempunyai pembatas jalan 1 m. Dari jalan utama dapat menuju ke parkir umum. Dan jalan keluar dibuat pada Jalan Gubeng Pojok dan Jalan Kusuma Bangsa. Sementara jalur servis dibuat pintu masuk dan pintu keluar pada Jalan Kusuma Bangsa, dengan pertimbangan intensitas kendaraan lebih sedikit daripada Jalan Gubeng Pojok. Sehingga jalur keluar yang digunakan untuk pengunjung pada Jalan Kusuma Bangsa, tidak dikhususkan sebagai jalur keluar, karena merupakan jalur servis.

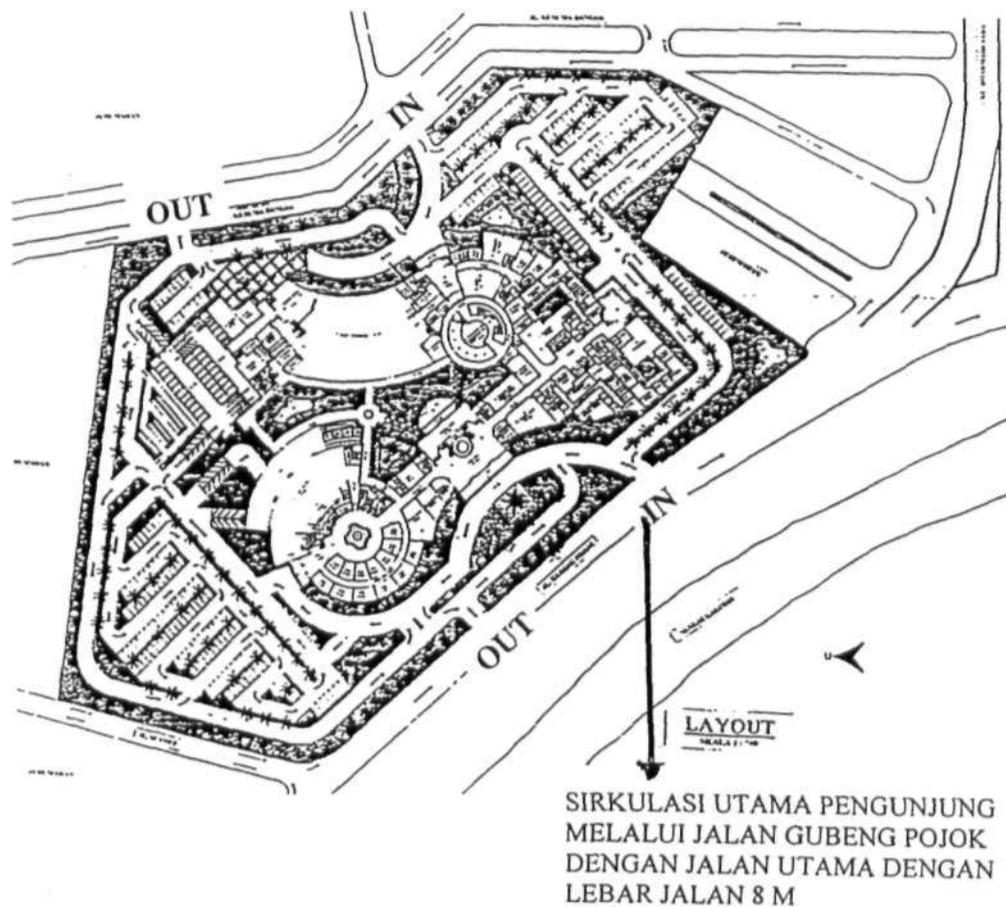
2.5. Sistem Sirkulasi Dalam Tapak

2.5.1. Sirkulasi Kendaraan

2.5.1.1. Sirkulasi Kendaraan Pengunjung

Kendaraan sepeda motor dan mobil mempunyai entrance yang cukup lebar. Penempatan parkir dibagi dua yaitu parkir outdoor dan parkir gedung. Bentuk dari jalan *entrance* merupakan bentuk lengkung sehingga mempunyai

kesan untuk mengarahkan ke dalam tapak, dan sistim memutar digunakan untuk menjemput atau car call, sehingga untuk menjemput tidak perlu keluar dari tapak.

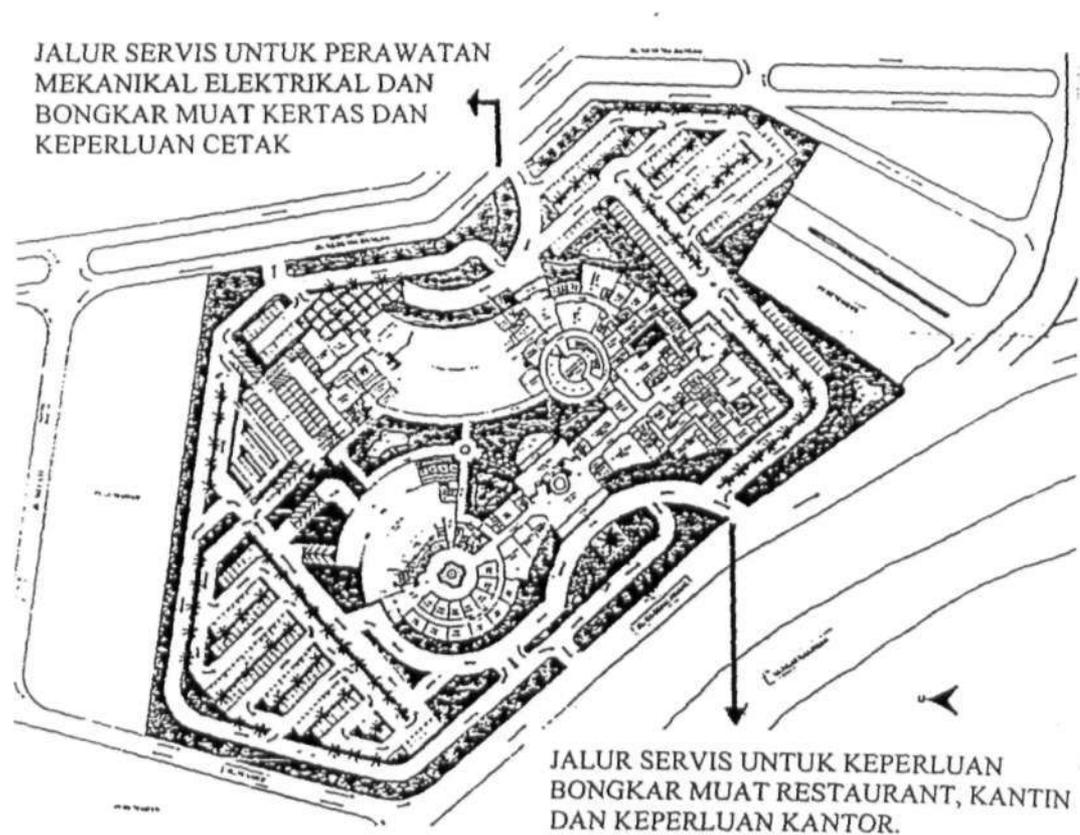


Gambar 2.4 Sirkulasi Pengunjung

2.5.1.2. Sirkulasi Servis

Akses kendaraan servis melalui Jalan Kusuma Bangsa langsung menuju area servis yang berada di lantai satu karena pertimbangan mobil servis yang pada umumnya mempunyai ketinggian lebih besar daripada mobil pribadi. Dan efektifitas kemudahan pemeliharaan pada lantai satu. Jalur servis ini dijadikan satu dengan jalur menuju bongkar muat. Pada bangunan ini mempunyai dua jalur bongkar muat. Yang melalui Jalan Kusuma Bangsa merupakan jalur bongkar muat yang dikhususkan untuk keperluan percetakan dan repro film dalam arti luas

merupakan jalur bongkar muat untuk keperluan produksi majalah. Sedangkan jalur bongkar muat yang dilewatkan melalui jalur utama/umum melalui Jalan Gubeng Pojok merupakan jalur bongkar muat untuk keperluan Kantin dan restaurant maupun keperluan kantor yang berada pada semi basement. Hal ini dipengaruhi oleh pertimbangan bahwa mobil yang membawa keperluan untuk restaurant dan kantin tidak setinggi mobil untuk membawa keperluan produksi. Sehingga ketinggian bangunan untuk semi basement tidak diperlukan yang terlalu tinggi.



Gambar 2.5 Sirkulasi Servis

2.5.2. Sistem Parkir

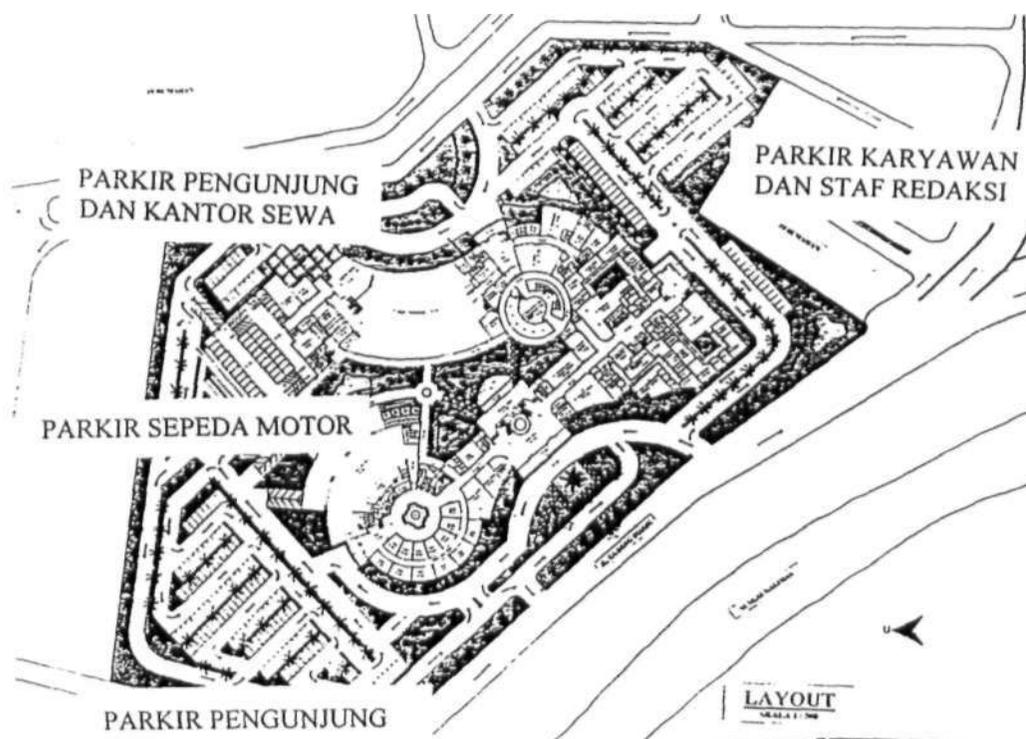
Fasilitas parkir untuk Graha Group Femina yang dibutuhkan cukup besar, akibat dari jumlah personil yang mempergunakan gedung ini cukup besar. Sehingga dalam peletakan parkir dibagi dalam beberapa zoning, yaitu parkir umum berada pada sebelah utara bangunan, dengan pertimbangan daerah dekat

dengan *multifunction hall*, yang bila ada acara dari Femina akan memerlukan banyak fasilitas parkir. Selain itu daerah itu mempunyai *site entrance* sehingga pengguna parkir pada sisi utara dapat memanfaatkan *site entrance* ini.

Fasilitas parkir gedung dapat dimanfaatkan untuk karyawan percetakan dan pengunjung, juga dapat dimanfaatkan untuk parkir penyewa kantor. Pemakaian sistem parkir gedung untuk penyewa kantor, dengan pertimbangan dalam jangka waktu lama penyewa gedung tidak banyak melakukan akses keluar masuk sehingga membutuhkan area parkir yang tertutup untuk melindungi kendaraan.

Sedangkan parkir staf redaksi diletakkan pada sebelah timur laut, sesuai dengan zoningnya parkir ini berdekatan dengan kantor-kantor redaksi. Pada sisi ini juga terdapat *site entrance* yang mempunyai akses langsung menuju ke daerah perkantoran.

Parkir sepeda motor diletakkan pada daerah dekat parkir gedung dan dalam gedung pada semi basement, sehingga tidak mengganggu sirkulasi kendaraan roda empat.



Gambar 2.6 Sistem Parkir

2.6. Pola Penataan Ruang Luar

2.6.1. Perbandingan Konsep Awal dan Konsep Penataan Ruang Luar

Penataan ruang luar yang telah direncanakan sejak awal merupakan salah satu tujuan untuk menciptakan ruang terbuka positif yang baik. Penentuan ruang terbuka disesuaikan dengan pendaerahan dan penempatan massa. Sehingga ruang luar yang terbentuk akibat dari susunan bentuk massa dan akibat sistim sirkulasi yang terbentuk. Ruang terbuka yang terbentuk di dalam bagian dari bangunan merupakan ruang terbuka yang privat karena hanya dapat dimanfaatkan bagi pengunjung yang telah berada dalam gedung, sehingga dapat disebut view dalam tapak. Sedangkan ruang terbuka yang ada pada daerah luar bangunan sebagai pengikat atau pemersatu tapak dengan bangunan yang terbentuk.



Gambar 2.7 Ruang Terbuka

2.6.2. Sifat Ruang Terbuka Yang Ada dan Manfaatnya

Sifat ruang terbuka yang ada dalam perencanaan tapak dalam bangunan Graha Group Femina ini mempunyai sifat yang berbeda-beda. Ruang terbuka di depan bangunan ini sifatnya sebagai penangkap untuk pengunjung agar tertarik masuk ke dalam bangunan ini. Sedangkan ruang terbuka di bagian dalam bangunan sifatnya semi privat yang digunakan sebagai view dan pengikat antar massa yang satu dengan yang lain. Sedangkan ruang terbuka kecil dalam kantor merupakan ruang terbuka yang bersifat privat dan merupakan view untuk fasilitas kantor, dan memasukkan cahaya ke dalam ruangan.