

2. PERANCANGAN TAPAK

2.1. Dasar Pertimbangan Pemilihan Lokasi

- a. Lokasi berada pada pusat kota, sehingga akan dapat mudah dijangkau oleh masyarakat dan akses dari berbagai kota menuju lokasi ini cukup mudah. Mengingat proyek ini tidak hanya ditujukan untuk masyarakat Kota Surabaya saja melainkan dari berbagai kota besar lainnya, dekat dengan jalur transportasi umum antar kota dan dilalui jalur transportasi dalam kota dengan banyak jenis alternatif angkutan umum yang dapat digunakan, juga merupakan salah satu point penting dalam pemilihan tapak. Dimana pusat kota mempunyai kepadatan dan mobilitas masyarakat yang tinggi, sehingga tidak menutup kemungkinan bangunan nantinya akan banyak dikunjungi oleh masyarakat.
- b. Mempunyai luasan lahan yang cukup besar untuk skala bangunan ditengah kota.
- c. Karena fungsi bangunan yang bersifat edukatif, sebagai sarana penunjang kegiatan kesenian dan kebudayaan di kota Surabaya, lokasi berada tidak terlalu jauh dari sekolah-sekolah yang ada. Sebagai contoh didekat area tersebut terdapat SMU TRIMURTI, SMUN 6, SDN Kaliasin ,dan kompleks SMUN 1, 2, 5 ,dan 9.
- d. Lokasi dikelilingi oleh kawasan jasa dan perdagangan, Kantor DPRD Tk II, antor Pemkot Surabaya, Tunjungan Plaza, Surabaya *Plaza* (*Delta Plaza*) dan Stasiun Gubeng.
- e. Kawasan ini telah memiliki jaringan infrastruktur atau utilitas perkotaan yang memadai, baik saluran air bersih, listrik, telepon dan pematasan atau pembuangan limbah. Dijelaskan selanjutnya pada utilitas perkotaan.
- f. Kondisi fisik lahan yang memiliki ketinggian permukaan tanah tidak terlalu rendah dan memiliki topografi yang relatif datar, sehingga pada saat musim hujan terhindar dari masalah banjir dan air menggenang seperti yang banyak dijumpai dibanyak kawasan di Kota Surabaya, selain itu letak

lahan dekat dengan induk sungai Kali Mas yang juga dapat meminimalisasikan terjadinya genangan air pada saat hujan.

- g. Adanya jaringan jalan yang baik, jelas dan memadai pada kawasan perencanaan hal ini dapat dilihat dari aspek fungsi, dimensi dan kondisi fisik jalan serta konsistensi jaringan jalan yang baik. Selain itu jalan - jalan Arteri dan kolektor merupakan jalur utama angkutan umum kota baik bus, taxi ataupun bemo, sehingga pengunjung dapat mencapai lokasi dengan mudah menggunakan transportasi umum yang ada.
- h. Sesuai dengan masterplan kota Surabaya, dimana fungsi peruntukkan atau tata guna lahannya adalah sebagai fasilitas umum.

2.2. Lokasi Proyek

Lokasi berada di kota Surabaya, yaitu Jalan.Pemuda 15. yaitu komplek Gedung Balai Pemuda Surabaya yang terletak di Surabaya Pusat dan diperuntukan untuk fasilitas umum. Adapun data lokasi sebagai berikut:

Jalan	: Jl. Pemuda 15
Wilayah	: Surabaya Pusat
Kelurahan	: Embong Kaliasin
Kecamatan	: Genteng
Propinsi	: Jawa Timur
Batas sebelah Utara	: Kantor DPRD dan Sungai Kali Mas
Batas sebelah Timur	: Jl.Yos Sudarso
Batas sebelah Selatan	: Jl. Gubernur Suryo
Batas sebelah Barat	: SMA Negeri 6 Surabaya



Gambar 2.1.
Gedung DPRD Tk II



Gambar 2.2.
Sungai Kalimas



Gambar 2.3.
SMA Negeri 6



Gambar 2.4.
Jl. Yos sudarso



Gambar 2.5.
Jl. Gubernur Suryo

Gambar 2.6. Peta Lokasi Proyek

2.2.1. Keadaan Lokasi

Gedung Balai Pemuda terletak di Jl. Gubernur Suryo 15. Keadaan lokasi dapat dilihat dari foto eksisting gedung sebagai berikut:



Gambar 2.7.
Gedung Pameran Balai Pemuda



Gambar 2.8.
Gedung Balai Pemuda



Gambar 2.9.
Gedung Balai Pemuda sebelah Timur



Gambar 2.10.
Bekas Gedung Bioskop Mitra

2.2.2. Data dan Ketentuan Lahan

Ketentuan Pemerintah tentang tata kota di lahan gedung Balai Pemuda yang di ambil dari RTRK UD.Embong Kaliasin adalah sebagai berikut :

- a. Rencana Pemanfaatan Ruang

Rencana pemanfaatan ruang (penggunaan lahan) untuk fasilitas umum sosial maupun komersil, karena Balai Pemuda tergolong dalam fasilitas kebudayaan yang harus dipertahankan.

b. Rencana Penataan Bangunan

a. Koefisien Dasar Bangunan

Koefisien dasar bangunan untuk fasilitas umum ditentukan = 50%

b. Koefisien Lantai Bangunan

koefisien lantai bangunan untuk fasilitas umum ditentukan = 2 – 8

Tabel 2.1. Rencana Penataan Bangunan

KEGIATAN	KDB (%)		KLB (Maksimu Lantai)	
	Biasa	Blok	Biasa	Blok
Perumahan				
• Rumah	60	-	2	-
• Rusun/Flat/Apartemen	-	50	4	8
• Condominium	-	50	4	8
Perdagangan dan Jasa	50	50		
• Jl.Panglima Surdirman (seb.Timur)			2	6
• Jl.Panglima Surdirman (seb.Barat)			2	8
• Jl.Basuki Rahmat			2	8
Fasilitas Umum	50	50	2	8
RTH				
• Rekreasi	20	-	40	-
• Olah Raga	0	-	0	-

Sumber : RTRK UD.Embong Kaliasin

c. Garis Sempadan Bangunan

GSB Jl. Gubernur Suryo = 10 m

GSB Jl. Yos Sudarso = 10 m

Tabel 2.2. Rencana Garis Sempadan Bangunan

RENCANA GARIS SEMPADAN BANGUNAN (GSB) PADA KAWASAN PERENCANAAN

NAMA JALAN	GARIS SEMPADAN BANGUNAN	CATATAN
Arteri Sekunder		
Jl. Gubernur Suryo	6 - 10 m	6 m untuk peruntukan perniagaan dan jasa
Jl. Panglima Sudirman	0 - 10 m	10 m untuk peruntukan fasilitas umum
Jl. Basuki Rahmat	6 - 10 m	
Jl. Urip Sumoharjo	0 m	
Jl. Pandegiling	10 m	
Kolektor Sekunder		
Jl. Pemuda	0 - 20 m	
Jl. Yos Sudarso	10 - 20 m	10 m untuk peruntukan perniagaan dan jasa 20 m untuk peruntukan fasilitas umum
Lokasi		
Jl. Cempaka	6 m	
Tembusan Jl. Blimbing - Jl. Pandegiling	6 m	
Jl. Tembusan Samping BRI Tower	6 - 10 m	6 m untuk peruntukan perumahan 10 m untuk peruntukan perniagaan dan jasa
Jl. Tembusan Sejajar - Jl. Urip Sumoharjo (Dari Jl. KombesPol M. Duryat - Jl. Pandegiling)	6 m	
Gang	0 - 2 m	0 m untuk peruntukan perkampungan

Sumber : RTRK UD. Embong Kaliasin

2.2.3. Klimatologi

- Temperatur udara : rata-rata 28,6°, minimum 23,1°; maksimum 34,1°
- a. Kelembaban udara : rata-rata 70%; minimum 43%; maksimum 97%
- b. Tekanan udara : rata-rata 1009,4 mbs
- c. Curah hujan : 131 mm
- d. Intensitas matahari : 73% per bulan

- e. Kecepatan angin : rata-rata 6 knot

2.2.4. Tata Guna Lahan

- a. Dirancang untuk fasilitas umum
- b. Status tanah : Hak Pakai
- c. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 60% - 70 %
- d. Koefisien Luas Bangunan (KLB) : setara 8 lantai (blok)
- e. Ketinggian Bangunan : 2 - 8 lantai

2.3. Potensi Tapak dan Problem Tapak

2.3.1. Potensi Tapak

- a. *Site* berada di daerah strategis di pusat kota, sehingga jalur pencapaian(aksesibilitas) cukup mudah.
- b. *Site* berada di kawasan dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat dengan prospek menjadi kawasan perdagangan, perkantoran dan jasa komersil.
- c. *Site* berada di kawasan yang memiliki nilai historis. Karena bangunan cagar budaya sehingga Balai Pemuda dapat dijadikan sebagai “*basic guidelines*” bagi arahan tampilan bangunan pada kawasannya. Dengan keberadaan Balai Pemuda berpotensi sebagai landmark kawasan.
- d. Gedung Balai Pemuda adalah obyek bangunan dan peninggalan yang dapat menjadi sarana wisata, hiburan dan pendidikan.
- e. Tersedianya jaringan infrastruktur dan utilitas yang memadai untuk operasional.

2.3.2. Problem Tapak

- a. Terjadinya kemacetan pada jam-jam tertentu di perempatan menuju JL.Yos Sudarso dan JL.Panglima Sudirman.
- b. Kurang terawatnya bangunan yang mempunyai sejarah tinggi sehingga mengurangi keunikan bangunan tersebut.
- c. Bioskop Mitra yang Fungsi nya sudah tidak ada dibiarkan mangkrak.
- d. Banyak munculnya bangunan baru yang tampilannya berbeda sehingga tampak beraneka ragam dengan langgam bangunan lama (Grahadi dan

Balai Pemuda), terutama bangunan perdagangan dan jasa yang banyak bergaya arsitektur modern.

2.4. Pencapaian Tapak

2.4.1. Akses Utama Menuju Tapak

Tapak yang dipilih terletak di pusat kota, dimana selain ramai juga mudah dicapai. Ada tiga akses atau jalur utama, yaitu :

- Dari Jalan A.Yani
Jl. A.Yani → Jl. Raya Darmo → Jl. Basuki Rachmat → Jl. Pemuda (Lokasi tepat di Pertigaan di pojok sebelah kiri jalan)
- Dari Jalan Gubeng :
Jl. Gubeng → Jl. Pemuda → Jl. Yos Sudarso → Lokasi
- Dari Jalan Tunjungan
Jl. Tunjungan → Jl. Pemuda → (Lokasi tepat di Pertigaan di pojok sebelah kiri jalan)

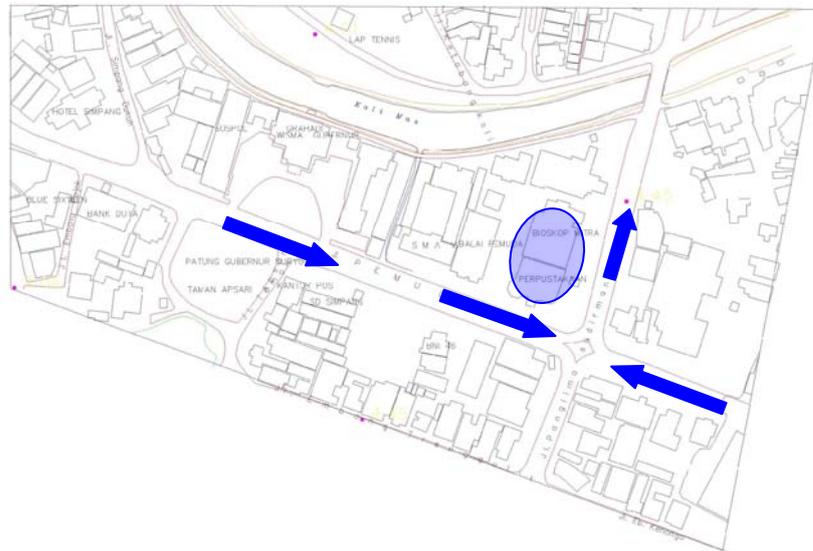
Dan ada beberapa jalur lain selain jalur utama yang juga masih dapat dipilih sebagai alternatif. Tetapi tetap akan melalui tiga jalur utama tersebut.

2.4.2. Pertimbangan Peletakan *Entrance*

Main entrance diletakkan pada sisi timur *site* yaitu pada jalan Yos Sudarso karena dengan pertimbangan bahwa jalur tersebut adalah jalur utama dan merupakan arteri primer setelah jalan Pemuda (sisi barat) dimana letaknya setelah pertigaan yang ramai. Selain itu jalan ini juga sering dilewati oleh masyarakat kota Surabaya dalam menjalani aktifitas sehari - harinya, baik pengguna kendaraan umum ataupun kendaraan pribadi dan jalan ini penghubung ke Kantor Kotamadya Surabaya. Sehingga tapak akan dapat dengan mudah diakses atau dicapai oleh pengguna fasilitas umum ini.

Peletakan *main entrance* ini sendiri tidak diletakkan pada sisi selatan atau Jl. Pemuda dengan pertimbangan karena pada sisi ini lebih dekat dengan pertigaan jalan yang ramai dan padat kendaraan. Jika diberi akses *entrance* dikhawatirkan dapat mengganggu lalu lintas jalan. Hal ini akan sedikit tidak efektif bila *main entrance* diletakkan pada jalan Pemuda karena pengunjung yang datang dari arah

jalan Pemuda (sisi timur) harus memutar agak jauh untuk dapat mencapai lokasi *entrance*.



Gambar 2.11.

Gambar arah pencapaian tapak

2.5. Sistem Sirkulasi Dalam Tapak

Sirkulasi kendaraan dalam tapak baik kendaraan roda dua ataupun roda empat telah dirancang sebagai berikut :

- Kendaraan pengunjung :
 - Mobil : Tiket → *Dropping Area* → Parkir → Keluar
 - Sepeda motor : Tiket → Parkir → Keluar
 - Bus : Parkir → Keluar
- Kendaraan karyawan dan servis :
 - Karyawan : Tiket → Parkir karyawan → Keluar
 - Servis : Tiket → *Loading dock* → Keluar

2.6. Analisis Urban

Analisis Urban yang dipakai menurut Kevin Lynch (1960) dengan memakai lima parameter urban sebagai berikut :

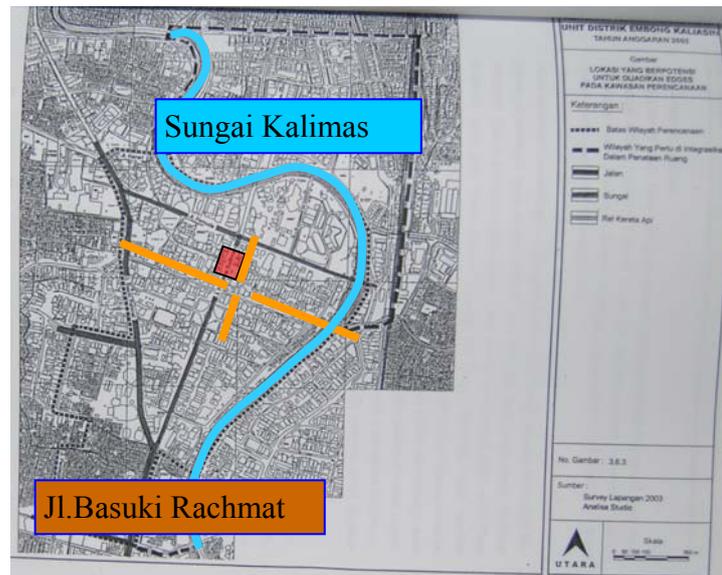
2.6.1. Paths

Sirkulasi jalur *oneway* pada kawasan Gedung Balai Pemuda saat ini cukup memberi kesan kuat selain banyaknya bangunan-bangunan yang memberi image kuat sejak memasuki arteri Jl.Basuki Rahmat ataupun dari Jl.Tunjungan.



Gambar 2.12
Sirkulasi Jalur *Oneway*

2.6.2. Edges



Gambar 2.13.

Batas Lingkungan disekitar kawasan Balai Pemuda

2.6.3. Nodes

Taman Apsari sebagai ruang terbuka dan air mancur pada perempatan sebagai penanda titik pertemuan jalur dari Jl.Gub Suryo dan Jl. Pemuda.



Gambar 2.14. Taman Apsari



Gambar 2.15. Air mancur depan perempatan Balai Pemuda

2.6.4. Distrik

Distrik adalah kawasan kota yang bersifat dua dimensi dengan skala kota menengah sampai luas, dimana manusia merasakan 'masuk' dan 'keluar' dari kawasan yang berkarakter beda secara umum yang elemen – elemen didalamnya sangat mudah dikenali. Yang berpotensi menjadi distrik pada di dekat Gedung Balai Pemuda memiliki fungsi fasilitas pemerintahan dan fasilitas pendidikan. Dapat dilihat pada gambar.



Gambar 2.16. Gedung Graha



Gambar 2.17. Gedung Balai Pemuda



Gambar 2.18. Gedung Balai Kota



Gambar 2.19. Gedung DPRD Tk II



Gambar 2.20. SMA NEGERI 6



Gambar 2.21. SD KALIASIN



Gambar 2.22. SMA TRIMUTRI

2.6.5. *Landmark*

Potensi struktur visual yang mudah diamati untuk menuju kawasan Balai Pemuda sehingga dapat dijadikan landmark kota sehingga memudahkan untuk ke pencapaian *site*. Gedung Grahadi merupakan contoh *landmark* yang ada.



Gambar 2.23. Gedung Grahadi