

### 3 PERENCANAAN TAPAK

#### 3.1 Lokasi tapak

Tapak terletak di propinsi Jawa Timur yang secara geografis terletak pada  $07^{\circ}12''$  -  $07^{\circ}21''$  LS dan  $112^{\circ}36''$  -  $112^{\circ}54''$  BT yang dibatasi oleh:

- Di sebelah Utara : Selat Madura dan Kabupaten Bangkalan
- Di sebelah Timur : Selat Madura
- Di sebelah Selatan : Kabupaten Sidoarjo
- Di sebelah Barat : Kabupaten Gresik

Lokasi tapak untuk proyek ini dipilih di kota Surabaya dengan pertimbangan bahwa Surabaya sebagai kota terbesar kedua di Indonesia, dengan jumlah penduduk yang cukup besar memerlukan tersedianya kawasan perumahan yang banyak pula.

Secara administratif Surabaya dibagi atas 5 wilayah kerja pembantu walikota, 24 kecamatan, 163 kelurahan, 1224 RW, 7710 RT dengan luas wilayah sekitar 291,78 km<sup>2</sup> terletak di dataran rendah dengan ketinggian rata-rata 3m - 6m dari permukaan air laut, sedangkan sebelah Selatan membujur dari Barat ke Timur dua bukit landai, yaitu Bukit Lidah dan Bukit Gayungan dengan ketinggian antara 25m - 50m di atas permukaan air laut. Curah hujan tertinggi terdapat pada bulan Januari – Februari, dan arah angin berasal dari Tenggara menuju Barat Laut dengan kecepatan rata-rata pada musim kemarau *10knots* dan *12knots* pada musim hujan (Sumber: *Master Plan* Surabaya 2000).

Surabaya mengalami perkembangan fisik yang pesat di segala sektor. Berdasarkan pola penggunaan lahan, perkembangan kota Surabaya dapat digambarkan sebagai berikut:

- Daerah industri berkembang ke arah Barat dari Tenggara.
- Daerah pendidikan berkembang ke arah Timur.
- Daerah bisnis dan perdagangan berkembang di tengah kota.
- Daerah perumahan berkembang ke arah Barat.

Kawasan Surabaya Barat menjadi pilihan lokasi proyek karena menurut *Master Plan* Surabaya 2000, perkembangan kawasan perumahan nantinya akan diarahkan ke arah Surabaya Barat dengan pertimbangan bahwa pada kawasan ini masih banyak lahan kosong yang dapat dibangun, juga dapat mengurangi beban kepadatan penduduk kawasan Surabaya Pusat, Surabaya Utara, Surabaya Selatan dan Surabaya Timur.

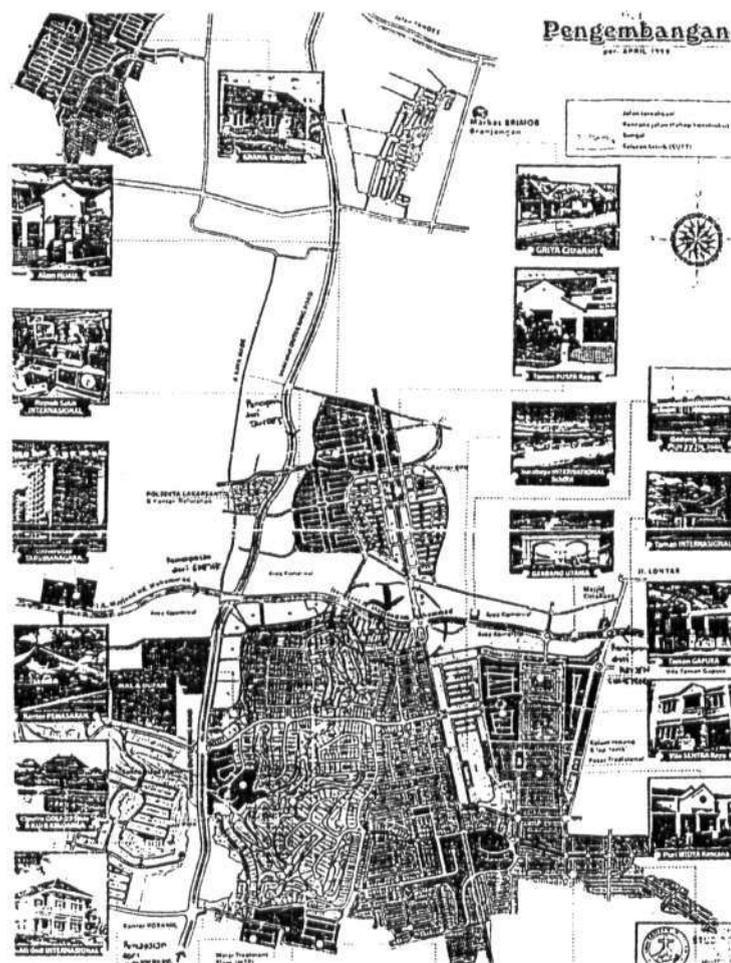
Pertimbangan lainnya adalah di kawasan Surabaya Barat banyak terdapat perumahan kelas menengah ke atas sehingga memungkinkan sebuah *club house* atau sebuah klub keluarga dihadirkan.

Oleh karena itulah maka lokasi proyek akhirnya ditetapkan di kompleks perumahan Citra Raya, dimana pada kompleks yang berslogan Kota Mandiri tersebut masih tersedia lahan yang memadai untuk sebuah *club house* atau klub keluarga.

Batas-batas tapak proyek adalah sebagai berikut:

- Batas Utara : Jalan Mayjend HR Mohammad (terusan) dan daerah yang diperuntukkan sebagai kawasan komersial pada *master plan* Citra Raya Kota Mandiri.
- Batas Selatan : kompleks perumahan Citra Raya.
- Batas Timur : jalan kolektor ke kawasan perumahan Citra Raya dan daerah yang diperuntukkan sebagai kawasan komersial pada *master plan* Citra Raya Kota Mandiri.
- Batas Barat : bukit golf Citra Raya.

Peta lokasi tapak proyek dapat dilihat pada gambar 3.1



Gambar 3.1 Peta lokasi tapak proyek

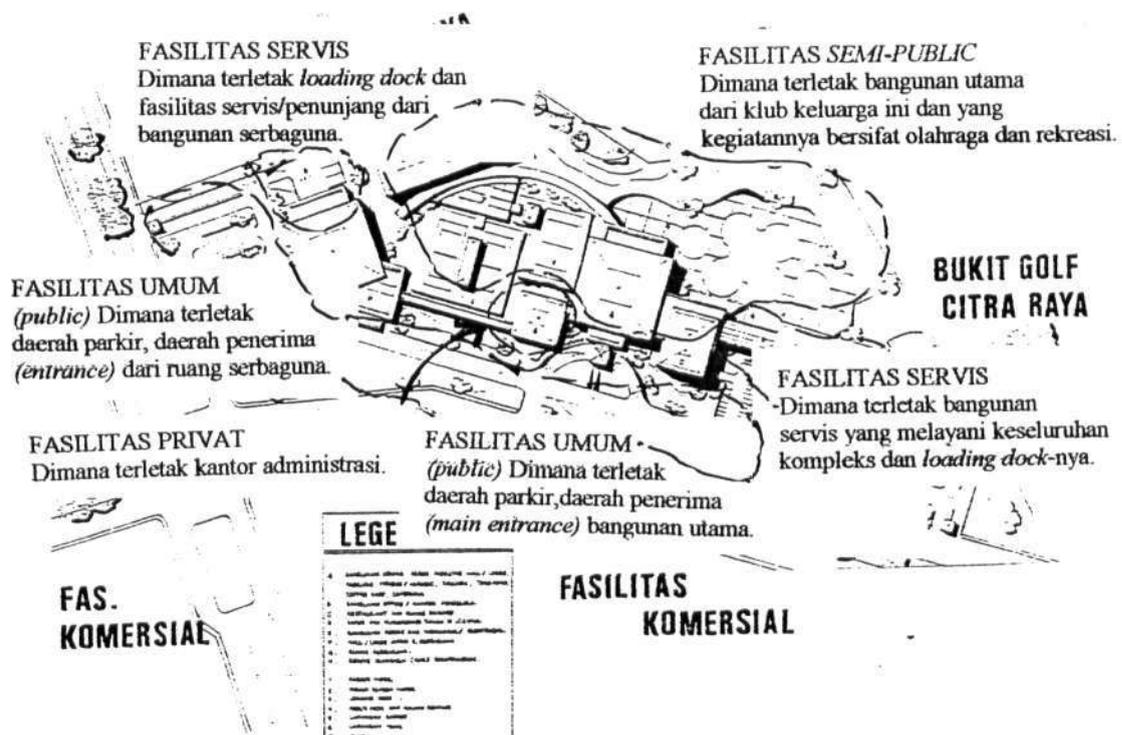
### 3.2 Pendaerahan (*zoning*)

Pendaerahan dibagi berdasarkan keadaan site yang memanjang dan fungsi/aktifitas dari fasilitas yang ada. Pendaerahan yang dipakai dapat dijelaskan sebagai berikut:

- Bagian Utara dimana berbatasan dengan Jalan Mayjend HR Mohammad (terusan) selebar 30m yang merupakan arteri primer dari kompleks Citra Raya Kota Mandiri dan berseberangan dengan kawasan komersial dari kompleks Citra Raya Kota Mandiri digunakan untuk fasilitas umum (*public*) dimana terletak kawasan parkir, daerah penerima (*main entrance*) dari bangunan utama, kantor administrasi serta bangunan utama dari kompleks klub keluarga ini. Fasilitas servis juga diletakkan di daerah ini mengingat fasilitas servis haruslah cukup dekat dengan bangunan utamanya.
- Bagian Timur dimana berbatasan dengan jalan kolektor menuju ke perumahan Citra Raya selebar 20m dan berseberangan dengan kawasan komersial dari kompleks Citra Raya Kota Mandiri digunakan untuk fasilitas umum (*public*) dimana terletak daerah parkir, daerah penerima untuk ruang serbaguna serta bangunan (*massa*) yang diperuntukkan sebagai ruang serbaguna. Mengingat tapak yang terletak di daerah persimpangan jalan maka bangunan serbaguna ini juga dimaksudkan sebagai titik tangkap pada tapak.
- Bagian Barat yang berbatasan dengan bukit *golf* Citra Raya dianggap mempunyai *view* yang paling bagus digunakan fasilitas *semi-public* dimana terdapat kegiatan yang bersifat rekreatif, misalnya kolam renang dan restoran.

- Bagian Selatan yang berbatasan dengan kompleks perumahan Citra Raya dan tidak berhubungan langsung dengan jalan digunakan untuk fasilitas servis yaitu untuk *loading dock* dari bangunan serbaguna dan fasilitas *semi-public* dimana terdapat kegiatan yang lebih bersifat olahraga sehingga tidak menuntut adanya view yang maksimal namun tetap diberikan *view* buatan sehingga optimal, yaitu untuk lapangan bulutangkis, lapangan tenis dan lapangan basket.

Pendaerahan dapat dilihat pada gambar 3.2



Gambar 3.2 Pendaerahan (*zoning*)

### 3.3 Pengaruh lingkungan sekitar terhadap tapak dan pengaruh perancangan tapak terhadap lingkungan sekitar

#### 3.3.1 Pengaruh lingkungan sekitar terhadap tapak

Kondisi lingkungan yang mempengaruhi perancangan antara lain:

- Tapak berada di daerah perempatan sehingga jalan masuk utama dan jalan keluar utama dalam tapak diletakkan agak jauh dari perempatan jalan agar tidak menambah kemacetan.
- *Landmark* mayor yang terdapat di kawasan Citra Raya Kota Mandiri ini adalah patung kuda di Jalan Outer Ring Road seperti yang terdapat di Jalan Mayjend HR Mohamad dan beberapa *landmark* minor pada kawasan ini antara lain Surabaya *International School*, GOR Senam dan Masjid Citra Raya. Perancangan tapak juga dimaksudkan untuk menjadi *landmark* minor pada kawasan ini.
- Banyak kendaraan umum yang melalui Jalan Mayjend HR Mohamad (terusan) dan pemberhentiannya terletak di daerah sekitar tapak sehingga pada perencanaannya disediakan beberapa *halte* yang beratap di *trottoar* dan jalan masuk untuk pejalan kaki.

- Peraturan yang berlaku pada tapak yang mempengaruhi perancangan:

Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	= 40%
Koefisien Luas Bangunan (KLB)	= 200%
Tinggi Bangunan	= 4 – 5 lantai
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	=
Batas Utara	= 30m

(Jalan Mayjend HR Mohammad (terusan))

Batas Timur	= 20m
(jalan kolektor menuju ke perumahan Citra Raya)	
Batas Selatan	= 15m
(berbatasan dengan perumahan Citra Raya)	
Batas Barat	= 30m
(berbatasan dengan bukit <i>golf</i> Citra Raya)	

### 3.3.2 Pengaruh perancangan tapak terhadap lingkungan sekitar

Perancangan tapak akan memberi dampak pada lingkungan sekitarnya, diantaranya:

- Keberadaan proyek akan memberikan *landmark* baru pada kawasan tersebut.
- Penyediaan *halte* pada *trottoar* dapat membantu menertibkan pemberhentian kendaraan umum yang melewati jalan tersebut.
- Keberadaan proyek juga akan semakin melengkapi, menghidupkan dan meramaikan kawasan tersebut.

### 3.4 Pencapaian ke tapak

Kondisi yang ada pada jalan sekitar tapak adalah dimana tapak terletak memanjang pada Jalan Mayjend HR Mohammad (terusan) yang berlaku sebagai arteri utama pada kompleks Citra Raya Kota Mandiri maka dipilih jalan masuk utama (*main entrance*) dan jalan keluar utama pada tapak terletak pada jalan ini.

Mengingat tapak yang memanjang pada jalan ini maka dibuat jalan masuk – keluar yang lain namun bukan yang utama dan sebagian juga digunakan untuk servis.

Sedangkan jalan kolektor yang menuju ke kawasan perumahan Citra Raya digunakan sebagai jalan masuk – keluar ke tapak namun bukan jalan masuk – keluar yang utama dan dapat pula digunakan untuk servis.

Jalur pencapaian ke tapak dapat dilihat pada gambar 3.3



Gambar 3.3 Pencapaian ke tapak

### 3.5 Sistem sirkulasi dalam tapak

Sistem sirkulasi dalam tapak dibagi sebagai berikut:

- Pejalan kaki disediakan *trottoar* sepanjang sisi tapak yang dinaungi oleh pepohonan.
- Kendaraan umum (*bemo, taxi*) disediakan *halte* pada sisi Jalan Mayjend HR Mohammad (terusan).
- Arus terbesar mobil pengunjung dan *staff* melalui sisi Jalan Mayjend HR Mohammad (terusan), sedangkan arus lain yang lebih kecil melalui sisi jalan kolektor yang menuju ke perumahan Citra Raya.
- Jalur kendaraan barang dan sepeda motor karyawan diletakkan di ujung-ujung tapak yaitu di sisi Jalan Mayjend HR Mohammad (terusan) dan di sisi jalan kolektor yang menuju ke perumahan Citra Raya.

### 3.6 Sistem parkir dalam tapak

Sistem parkir yang digunakan pada proyek ini adalah sebagai berikut:

- Parkir sepeda motor dipisah dengan parkir mobil, demikian pula dengan *loading dock* yang diletakkan terpisah di belakang (tersembunyi di belakang).
- Parkir mobil dan sepeda motor diletakkan di halaman dengan memanfaatkan Garis Sempadan Bangunan (GSB).
- Parkir mobil dipisah menjadi dua bagian, yaitu sebagian diletakkan di dekat bangunan utama dengan kapasitas parkir sebanyak 157 mobil dan sebagian diletakkan di dekat bangunan serbaguna dengan kapasitas parkir sebanyak 120 mobil.

- Parkir sepeda motor diletakkan di depan dengan kapasitas parkir sebanyak 85 sepeda motor.
- Parkir untuk kendaraan *loading* juga dipisahkan di dua tempat, masing-masing dengan kapasitas 3 buah truk disediakan di dekat bangunan servis dan di dekat bangunan serbaguna.

Sistem parkir dapat dilihat pada gambar 3.4



Gambar 3.4 Sistem parkir dalam tapak

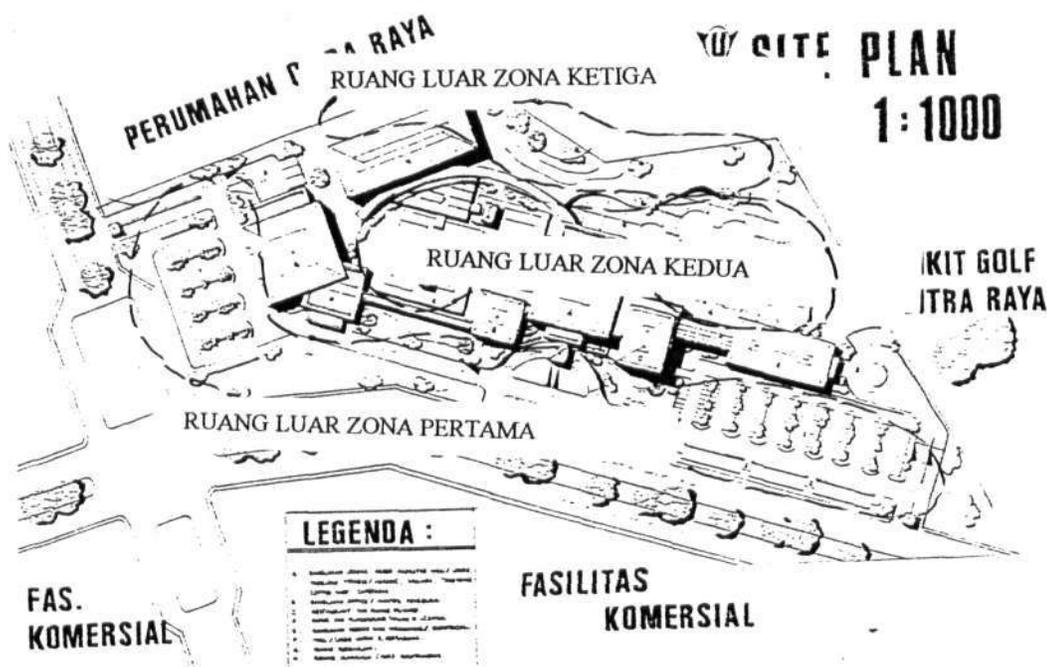
### 3.7 Pola penataan ruang luar

Ruang luar dalam tapak secara umum terbagi menjadi tiga bagian yaitu ruang luar *zona* pertama yang secara umum dimanfaatkan sebagai lahan parkir dan taman (lahan hijau) yang mengelilingi tapak.

Ruang luar *zona* kedua terletak di bagian tengah tapak dan dimanfaatkan sebagai arena olahraga dan rekreasi seperti lapangan tenis dan lapangan basket serta kolam renang dan *pool's deck*-nya. Ruang luar ini juga berfungsi sebagai elemen penyatu dari beberapa massa bangunan di dalam kompleks Klub Keluarga ini.

Ruang luar *zona* ketiga terletak di bagian belakang pada tapak dan digunakan untuk taman (*view* buatan) yang berfungsi sebagai latar belakang (*background*) pemandangan selain juga dimanfaatkan sebagai *jogging track* dan tempat *gazebo-gazebo* untuk beristirahat.

Penataan ruang luar dapat dilihat pada gambar 3.5



Gambar 3.5 Pola penataan ruang luar