

2 PERENCANAAN TAPAK

2.1 Lokasi tapak

Daerah tempat **di** mana proyek **akan** dibangun menjadi pertimbangan awal dalam perencanaan. Pada proyek ini dipilih lahan di kota Surabaya dengan pertimbangan bahwa Surabaya adalah kota terbesar kedua di Indonesia yang juga merupakan kota tujuan terdekat **arus** migrasi dari kawasan Asia, dengan alasan pekerjaan dan lain-lain, dan terus meningkat setiap tahunnya.

Bagian Surabaya yang memungkinkan untuk pembangunan baru adalah Surabaya Barat atau Surabaya Timur karena kawasan-kawasan inilah yang masih memiliki banyak lahan kosong yang dapat digunakan sehingga potensial untuk pembangunan proyek-proyek baru. Pada *Master Plan Surabaya 2000* dijelaskan bahwa perkembangan fasilitas pendidikan ke arah Surabaya Barat dengan pertimbangan supaya dapat mengurangi beban kepadatan bangunan dan transportasi kawasan Surabaya lainnya; di kawasan Surabaya Barat lahan kosong yang ada lebih luas daripada kawasan Surabaya Timur. Karena itu dipilih kawasan Surabaya Barat dengan pertimbangan lain bahwa pada kawasan ini mulai ada perkembangan yang pesat menuju kota metropolitan yang mandiri Banyak perumahan-perumahan baru yang dilengkapi berbagai fasilitas umum seperti sekolah, rumah sakit, lapangan **golf**, dan ruko (rumah toko). Daerah permukiman di kawasan Surabaya Barat lebih dominan dibandingkan kawasan Surabaya Timur. Banyak warga negara Jepang yang bertempat tinggal sementara di kawasan Surabaya Barat. (Sumber: Kanwil Depnaker Provinsi Jawa Timur dalam Jawa Timur Dalam Angka 1998, hal. 59)

Dari kriteria-kriteria di atas diambil di Jalan H.R Mohammad (di depan SMP dan **SMU** Kristen Petra I) Kelebihan-kelebihan yang dimiliki lahan adalah:

- e Lokasinya strategis di jalan besar yang cukup ramai dilalui orang (akses/pencapaiannya langsung) dan memiliki jalur langsung ke pusat kota (pemerintahan).
- e **Luas** lahan memenuhi kebutuhan proyek (tersedia lahan kosong $\pm 35.000m^2$ memungkinkan untuk mengadakan perluasan proyek kelak) serta fungsi lahan memang **diperuntukkan** bagi fasilitas pendidikan.
- Fasilitas penunjang dan prasarana umum yang memadai.
- e Lokasinya baik untuk mencapai sasaran proyek karena sekitar **lokasi** ada beberapa sekolah menengah (SMP dan **SMU** Kristen Petra I, **SMU** Ciputra, **SMU** Karitas III, **SMU Dharma** Mulya dan *Surabaya International School*).
- e **Di** samping itu dengan adanya bekas sekolah Jepang di sebelah **lahan** yang sekarang ditempati klub olahraga yudo sebagai olahraga asli bangsa Jepang mampu membangkitkan sejarah masa lalu dengan adanya proyek di lahan tersebut.

Batas-batas tapak proyek sebagai berikut:

- e Batas timur laut: Lahan kosong didesain sebagai rencana kantor dan hunian Konsulat Jenderal Jepang **di** Surabaya **serta** bekas sekolah Jepang didesain sebagai rencana GOR (Gedung Olah Raga) tradisional Jepang.
- e Batas barat daya: **Jalan H . R** Mohammad.
- e Batas barat laut: Jalan Raya Darmo Permai **II**.
- e Batas tenggara: **ruko** (rumah toko)



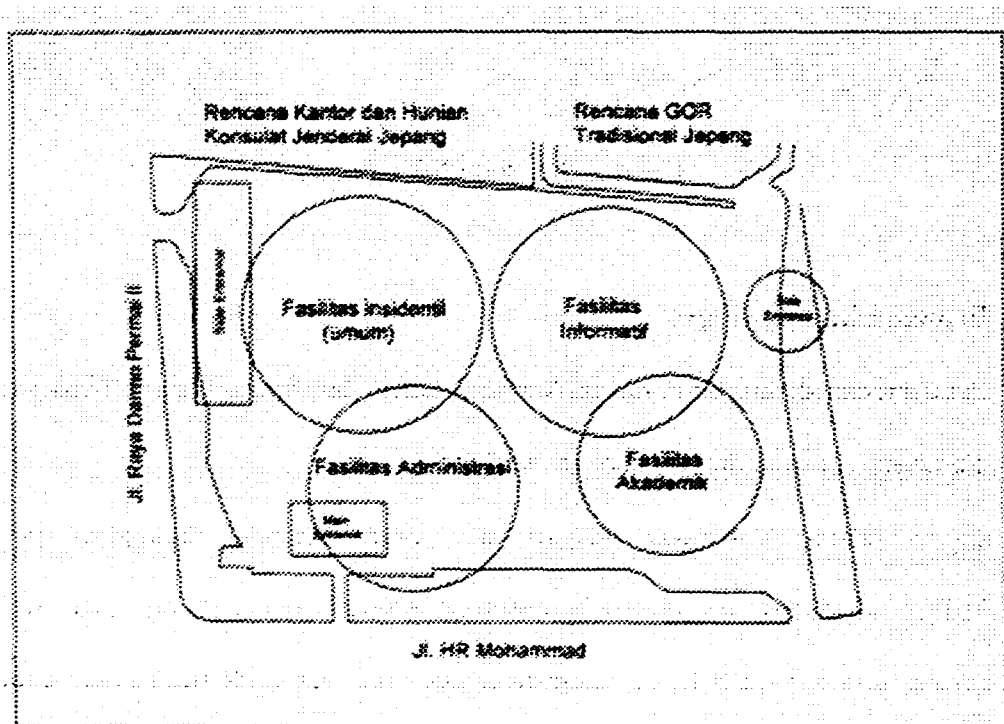
Gambar 2.1 **Peta lokasi proyek**

2.2 Pendaerahan (*zoning*)

Pendaerahan dibagi berdasarkan keadaan tapak dan fungsi atau fasilitas yang ada. Pendaerahan yang dipakai sebagai berikut:

- Bagian selatan berbatasan dengan jalan arteri sekunder digunakan untuk fasilitas akademik dengan **side entrance** sebagai penghubung atau ruang transisi antara Jalan **H.R** Mohammad dengan rencana GOR tradisional Jepang (bekas sekolah Jepang).
- Bagian barat tapak merupakan persimpangan jalan dengan dua aktivitas jalan yang berbeda yaitu hunian dan perniagaan. Bagian ini dipakai sebagai **main entrance** dan fasilitas administrasi dengan pertimbangan bagian ini merupakan titik berat tapak sehingga berpotensi sebagai **vocal point** proyek.

- Bagian timur laut merupakan pusat tapak dalam lingkup keseluruhan kompleks antara proyek, rencana kantor dan hunian Konsulat Jenderal Jepang di Surabaya dan rencana **GOR** tradisional Jepang, dipakai sebagai fasilitas-fasilitas akademik yang sifatnya informatif
- Bagian barat laut berhubungan dengan jalan lokal dan perumahan digunakan sebagai fasilitas yang sifatnya insidentil karena intensitas aktivitas di lingkungan sekitar pada bagian ini rendah.



Gambar 2.2 Pendaerahan

2.3 Pengaruh lingkungan sekitar terhadap tapak dan pengaruh perancangan tapak terhadap lingkungan sekitar

2.3.1 Pengaruh lingkungan sekitar terhadap tapak

Kondisi lingkungan yang mempengaruhi tapak:

- Bekas sekolah Jepang yang direncanakan sebagai GOR tradisional Jepang menyebabkan tapak dirancang harus mampu menghubungkan antara rencana **GOR** tradisional Jepang dengan Jalan H.R. Mohammad, tapak sifatnya transisional maupun sebagai orientasi dari keduanya.
- Rencana kantor dan hunian Konsulat Jenderal Jepang di Surabaya merupakan bangunan dengan syarat tertentu karena sifatnya sama dengan wilayah negara lain. Pada daerah ini antara proyek dan rencana kantor dan hunian Konsulat Jenderal Jepang di Surabaya harus berdiri sendiri-sendiri secara sirkulasi maupun visual dari masing-masing individu.
- Tapak berada pada persimpangan jalan dengan intensitas kendaraan dan aktivitas orang-orang menuju tingkat yang makin tinggi (rencana kota mandiri) sehingga jalur keluar masuk proyek diletakkan jauh dari persimpangan jalan.
- *Landmark* mayor pada kawasan ini yaitu patung kuda dan Puri Matahari. Keberadaan proyek dimaksudkan menjadi *landmark mayor* bersama-sama dengan elemen yang telah ada sehingga menjadi **satu** kesatuan.
- Peraturan yang berlaku pada tapak yang mempengaruhi perencanaan antara lain:

Koefisien Dasar Bangunan (KDB): 60%

Koefisien Lantai Bangunan (KLB): 230-~~1060~~1060%

Tinggi Bangunan: 4-30 lantai

Garis Sempadan Bangunan (GSB):

Jalan H.R. Mohammad: 25m

Jalan Raya Darmo Permai II: 10m

Berbatasan dengan tetangga: 5m

2.3.2 Pengaruh perancangan tapak terhadap lingkungan sekitar.

Perancangan tapak akan memberi dampak pada lingkungan sekitarnya antara lain:

- Keberadaan proyek sebagai gerbang barat koridor Jalan H.R. Mohammad menjadi *landmark* baru yang merupakan bagian dari *landmark* yang ada
- Jalan masuk dan jalan keluar kendaraan diletakkan jauh dari persimpangan jalan dan satu sama lain agar tidak menambah intensitas kendaraan di Jalan H.R. Mohammad di depan SMP dan SMU Kristen.Petra I.
- Keberadaan proyek memberikan **lahan** terbuka baru dengan mayoritas massa proyek siatnya panggung atau berupa *hall* di lantai satu, sehingga ada kontinuitas visual maupun aktivitas.

2.4 Pencapaian tapak

Kondisi yang ada pada jalan di sekitar tapak adalah pada Jalan H.R. Mohammad sebagai jalan arteri sekunder sekaligus sebagai akses utama pencapaian dari kawasan Surabaya Utara, Pusat, Selatan dan Timur ke tapak seringkali terjadi kemacetan terutama pada jam masuk atau pulang sekolah sehingga jalan masuk utama kendaraan tidak diletakkan pada sisi jalan ini

Pencapaian ke tapak dipilih melalui Jalan Raya Darmo Permai **II** dan keluar melalui **Jalan** H.R. Mohammad.

2.5 Sistem sirkulasi dalam tapak

Sistem sirkulasi dalam tapak dibagi sebagai berikut:

- Pejalan kaki disediakan trotoar di sepanjang sisi tapak yang dinaungi pepohonan dan selasar-selasar di bawah massa-massa sebagai *arcade*.
- Kendaraan diarahkan mengelilingi bangunan dengan satu arah saja dengan interupsi sirkulasi dari dan ke rencana **GOR** tradisional Jepang yang menghubungkan tiga ruas jalan yaitu Jalan H.R. Mohammad, Jalan Raya Darmo Permai **II** dan Jalan Darmo Permai Selatan **XIV**.

2.6 Sistem parkir dalam tapak

Sistem parkir yang ada dalam tapak (lihat lampiran 7) adalah:

- Parkir sepeda motor dipisah **dari** parkir mobil dan ditempatkan di *basement*.
- Parkir mobil pengguna dipisah menjadi dua bagian yaitu untuk fasilitas akademik dan fasilitas-fasilitas yang sifatnya insidentil seperti auditorium, *exhibition hall*. Keduanya memiliki akses yang berbeda namun masih berhubungan **satu** dengan yang lainnya serta ditempatkan di *basement* supaya tidak mengganggu tampilan bangunan proyek.

2.7 Pola penataan ruang luar

Pada lantai dasar, sebagian besar tapak dipakai sebagai ruang-ruang terbuka dengan taman-taman dan kolam (lihat **lampiran 4**) yang berfungsi sebagai ruang

transisi (*intermediary zone*) dengan tujuan menciptakan hubungan antara manusia pengguna dan elemen-elemen dalam yang merupakan dasar arsitektur tradisional Jepang serta antara proyek sebagai salah satu individu dan lingkungan disekitarnya sehingga ada perembesan aktivitas dan visual secara timbal balik.

