

2. PERANCANGAN TAPAK

2.1. Perencanaan Tapak

Pemilihan lokasi dari Fasilitas Kesehatan “*Lohas*” ini disesuaikan dengan syarat dan kondisi proyek yang akan dirancang. Pertimbangan yang utama adalah lokasinya harus di kota Surabaya karena fasilitas dibangun untuk mendukung masyarakat Surabaya yang pola/gaya hidup sehari-hari sembarangan, dan dilihat dari segi sosial ekonomi kawasan, seperti keadaan sosial ekonomi masyarakat di sekitar kawasan, fasilitas – fasilitas di sekitar tapak yang akan mendukung perkembangan proyek, serta harga tanah. Pertimbangan ini juga mengacu pada Master Plan Surabaya 2000 sebagai pedomannya.

Melihat perkembangan fisik kota Surabaya pada Master Plan Surabaya 2000, dikatakan bahwa dalam implemetasinya konsepsi perkembangan fisik kota Surabaya dijabarkan pada pengembangan 2 sektor utama dalam skala besar yaitu ke arah Surabaya Selatan dan Surabaya Barat.

Berdasarkan arahan MPS 2000, bahwa dalam rangka memberikan pola pelayanan yang lebih merata dan tidak hanya terpusat pada pusat kota, maka secara struktural fasilitas-fasilitas untuk pelayanan wilayah maupun kota diarahkan ke pusat urban yang baru.

Melihat hal – hal tersebut, maka lokasi dipilih pada daerah pusat pelayanan baru dan pusat urban baru yaitu pada kawasan Surabaya Barat. Dengan demikian beban lalu lintas pada kawasan pusat kota dapat dikurangi dan aktivitas masyarakat dapat menyebar dan tidak lagi terpusat di tengah kota.

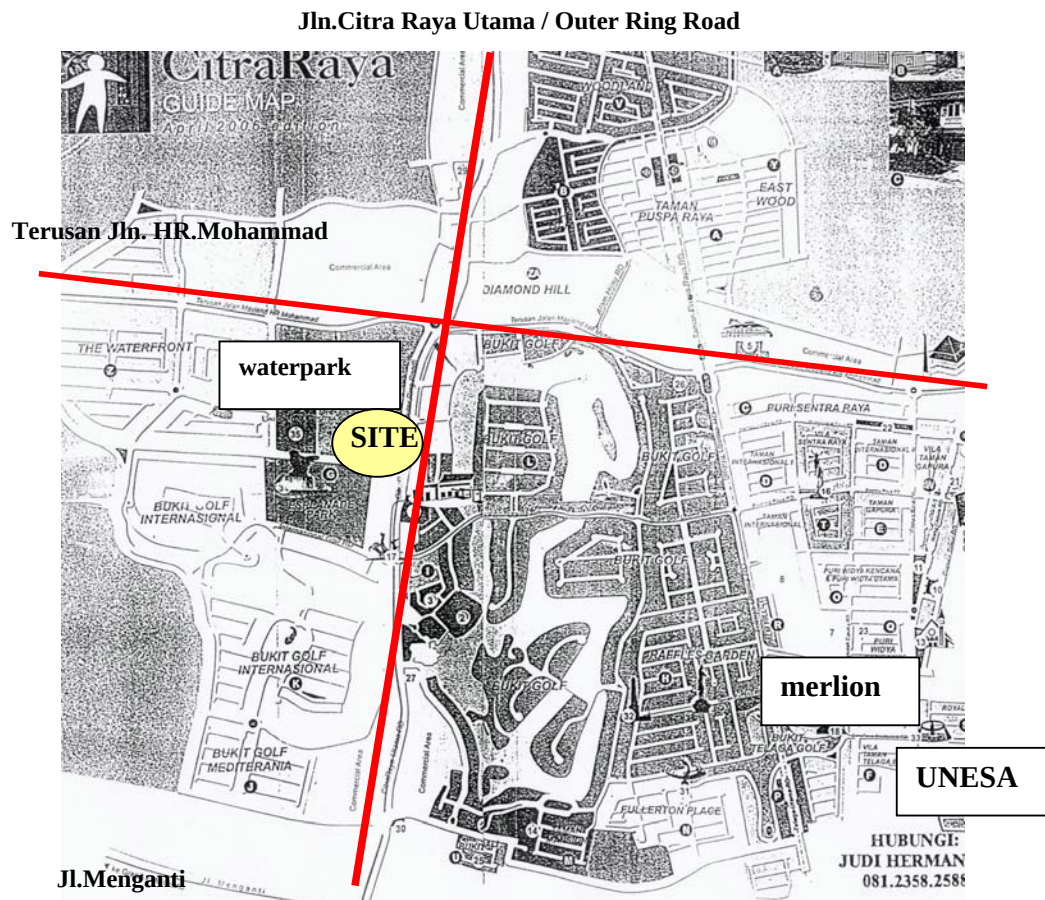
Lokasi yang dipilih terletak pada daerah komersial dengan beberapa pertimbangan sebagai berikut :

- Mudah dicapai oleh masyarakat Surabaya karena merupakan sebuah proyek yang menyediakan fasilitas kesehatan yang memiliki sasaran pengunjung yang berbeda-beda
- Memiliki view yang indah dan tenang sesuai dengan fungsi bangunan yang mengutamakan suasana rileks dan alami.

- Mempunyai lokasi yang berdekatan dengan pemukiman masyarakat dengan tingkat ekonomi menengah ke atas karena fasilitas kesehatan “Lohas” mempunyai sasaran masyarakat tingkat ekonomi menengah ke atas.
- Memiliki tingkat kepadatan lalu lintas dan kebisingan yang tidak terlalu tinggi serta keamanan yang terjamin.

2.1.1. Tapak Terpilih

Berdasarkan kriteria diatas maka lokasi yang dipilih untuk Fasilitas Kesehatan “Lohas” di Surabaya ini berupa tanah kosong yang diperuntukan untuk fasilitas umum dan komersial yang berada di perumahan CitraRaya Surabaya dengan lokasi tapak terpilih terletak di :



Gambar 2.1. Lokasi

Merupakan jalur utama Citra Raya, dimana di sepanjang jalan utama ini akan dibangun area komersial.

- Propinsi : Jawa Timur
- Kotamadya : Surabaya
- Kecamatan : Sambikerep
- Kelurahan : Made
- Unit Distrik : CitraRaya
- Lokasi Tapak : Jl. Citra Raya Utama, Outer Ring Road, kawasan CitraRaya
- Luas Tapak : $\pm 1,7$ Ha

2.1.2. Pertimbangan Pemilihan Lokasi Tapak

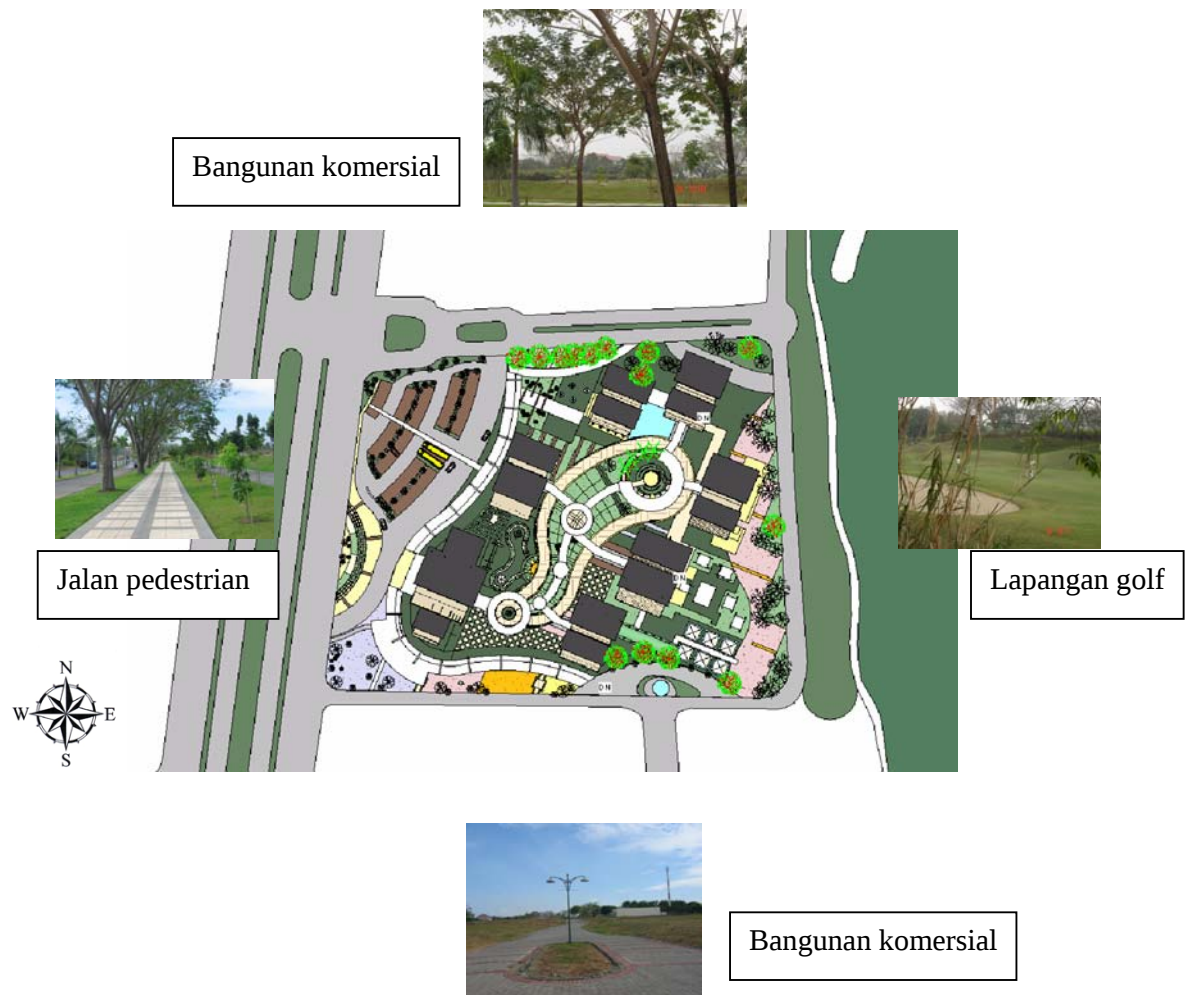
Lokasi ini dipilih karena sesuai dengan kriteria proyek Fasilitas Kesehatan “*Lohas*” di Surabaya, yaitu :

- Tapak terletak pada daerah yang strategis, yaitu pada tepi jalan sehingga mudah dicapai dari beberapa arah jalan dan juga terletak pada daerah dimana tersedia fasilitas kebutuhan pokok bangunan komersial, mis: jaringan listrik, saluran air bersih, telepon, *drainase existing*, dan lokasi pembuangan sampah.
- Bagian Timur lokasi ini menghadap hamparan lapangan golf sehingga mempunyai *view* yang indah. Karena posisinya berada di Jalan *Outer Ring Road* yang merupakan jalan arteri, maka tapak ini mempunyai potensi untuk menangkap pandangan dari pengguna jalan Citra Raya Utama baik dari arah Utara maupun dari arah Selatan.
- Kawasan perumahan Citra Raya merupakan pemukiman elit di mana penghuninya merupakan masyarakat ekonomi menengah ke atas, hal ini sesuai dengan kriteria pemilihan lokasi.
- Lokasi berada di dalam perumahan CitraRaya. Jalan yang ada di sekitarnya merupakan jalan milik pengembang perumahan CitraRaya, dimana kondisi jalan ini sangatlah lengang. Memiliki karakteristik yang sangat tepat untuk pejalan kaki, karena daerah ini penuh dengan vegetasi, lengang, dan banyak penduduk yang melakukan aktivitas seperti *jogging* baik di pagi hari maupun di sore hari pada daerah sekitar tapak. Kondisi jalan beraspal baik dan rata. Lokasi tapak selalu dilewati oleh satpam Citra Raya dan berdekatan dengan kantor pemasaran Citra Raya sehingga faktor keamanan benar-benar dapat terjamin.

2.2. Kondisi Tapak

2.2.1. Batas-batas tapak

- Timur : Lapangan Golf.
- Barat : Kawasan komersial *High Rise*.
- Utara : Bangunan komersial.
- Selatan : Bangunan komersial.



Gambar 2.2. Area sekitar tapak

2.2.2. Peraturan yang berlaku pada tapak

Rencana pengembangan pada tapak yang dipilih ini mengacu pada Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) Unit Distrik kelurahan Made Kota

Surabaya Tahun Anggaran 2002. Ketentuan-ketentuan yang berlaku pada tapak ini adalah sebagai berikut:

- Tata guna lahan
Tata guna lahan pada lokasi tapak dan sekitarnya adalah pemukiman dan fasilitas umum.
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
KDB *site* 40 %
- Koefisien Luas Bangunan (KLB)
KLB kondisi eksisting, untuk fasilitas umum koefisien dasar bangunannya sebesar 400% atau setara dengan 4-6 lt
- Garis Sempadan Bangunan (GSB) : GSB Utara 6 m; GSB Timur 10 m; GSB Selatan 6 m; GSB Barat 20 m.
- Ketinggian : 4-6 lantai.
- Topografi
Daerah bukit, subur, tidak ada satwa liar yang berbahaya.
- Klimatologi : suhu 21.6°C – 35.6 °C; kelembaban udara rata-rata 64% – 85%; kecepatan angin rata-rata 00.7 km/jam.
- Geologi
Tapak terletak pada kawasan Surabaya Barat yang didominasi oleh tanah endapan *alluvium* yang memiliki kandungan karakal, kerikil, lempung, dan pecahan cangkang fosil.
- Keadaan Tanah
Jenis tanah adalah jenis *alluvial* kelabu tua, pada umumnya mempunyai ciri sangat baik untuk usaha pertanian karena mengandung endapan tanah liat bercampur pasir halus berwarna hitam kelabu dengan daya penahan air yang cukup baik.

2.2.3. Potensi Tapak

- Diharapkan harga tanah dapat seimbang dengan income proyek ini, karena tanah berada pada jalan arteri. Hal ini diseimbangkan dengan income proyek yang diperkirakan akan lebih rendah dibanding perdagangan komersil seperti *mall*, rumah sakit, dll.

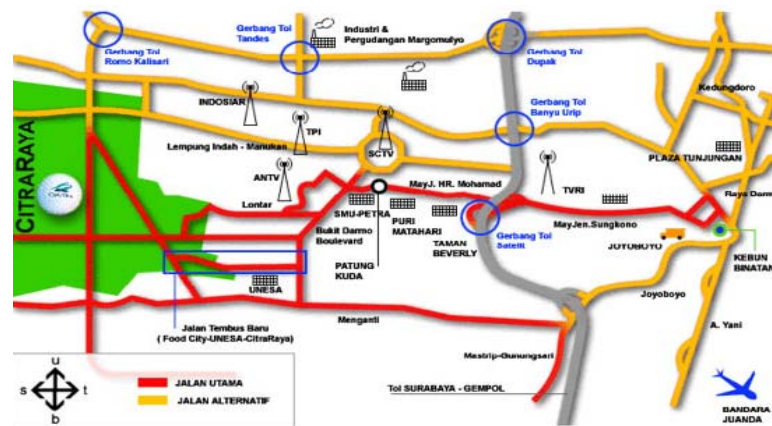
- Memiliki tingkat polusi udara yang lebih rendah karena terletak dekat dengan perumahan bukan pada daerah keramaian kota, sehingga cocok dengan keberadaan proyek yang akan mengembangkan sedikit kebun makanan organik dan tanaman herbal, dimana akan ditanami berbagai macam sample makanan organik dan sample tanaman herbal yang pertumbuhannya tidak akan maksimal apabila berada pada tempat yang tingkat polusinya tinggi.
- Mudah dijangkau oleh pengunjung proyek berasal dari dalam dan luar kota, karena lokasi tapak berada dekat jalan tol dan adanya akses kendaraan umum di sekitar tapak.
- Berada pada lokasi yang sedang berkembang dan strategis, yaitu kawasan Citra Raya yang merupakan kawasan kota mandiri pertama di Surabaya Barat yang sesuai dengan sasaran yang dituju yaitu, golongan menengah ke atas.
- Arus lalu lintas di depan tapak 2 arah dan jalur utama kawasan Citra Raya, sehingga kemungkinan untuk bangunan dilihat semakin besar.
- Bentuk tapak yang cenderung melengkung menjadikan *golf view* tertangkap semakin banyak dari dalam tapak dan tercipta suasana tenang.
- Memiliki fasilitas-fasilitas pendukung di daerah sekitar tapak, contoh : fasilitas perdagangan dan jasa (*ruko, club house*), pemukiman, fasilitas pendidikan (sekolah), fasilitas olah raga (*water park*, dll), fasum (gereja).
- Tapak itu sendiri memiliki barrier kebisingan, yang salah satunya dengan vegetasi, sehingga kebisingan dari bangunan tidak dapat mencapai hunian di sekitarnya.

2.2.4. Problem Tapak

- Pencapaian yang cukup jauh dari pusat kota dan bandara udara, sehingga pada kegiatan-kegiatan tertentu pengunjung dari pusat kota maupun luar kota harus melalui jarak yang cukup jauh
- Bangunan *High Rise* yang berada di sebelah Barat tapak merupakan bangunan dengan ketinggian maksimum 30 lantai sehingga tampak kontras dengan proyek yang mempunyai ketinggian bangunan maksimum 4-6 lantai.

- Keamanan pengguna tapak terhadap lapangan golf yang ada di sebelah Timur tapak sehingga faktor keamanan menjadi sangat penting, selain menciptakan jarak dengan lapangan golf.
- Untuk Fasilitas Kesehatan “Lohas” diperlukan lahan parkir yang memadai, mengingat badan jalan di depan tapak yang terlalu sempit bila digunakan sebagai lahan parkir.

2.3. Pencapaian Tapak

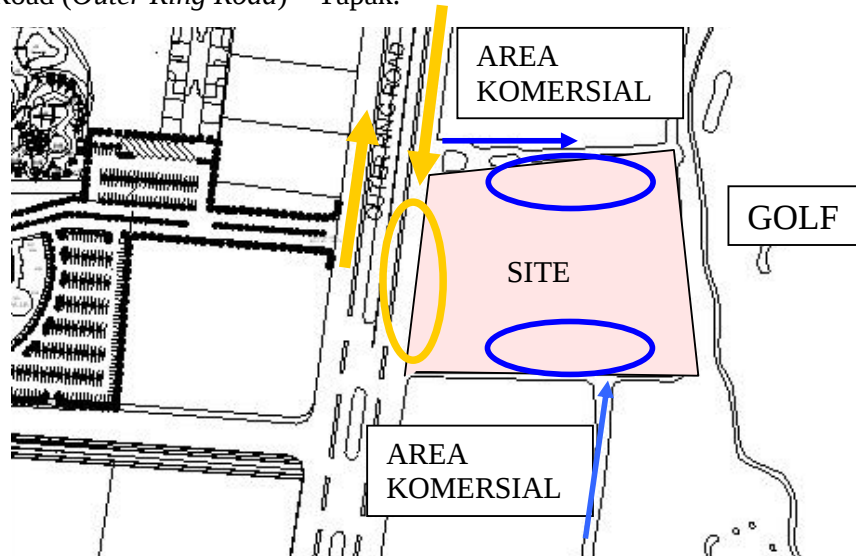


Gambar 2.3. Pencapaian dari pusat kota menuju ke tapak

- Alternatif 1 :
Jl. Raya Darmo – Jl. Dr. Soetomo – Jl. Diponegoro – Jl. Ciliwung – Jl. Aditywarman – Jl. Mayjend Soengkono – Jl. Mayjend HR Muhammad – Jl. Bukit Darmo Boulevard – Jl. Pradah Indah – Jl. Lontar – (Perumahan Citra Raya) – Jl. Vila Taman Gapura – Jl. Bukit Golf Utama – Citra raya Utama Road (*Outer Ring Road*) – Tapak.
- Alternatif 2 :
Jl. Raya Darmo – Jl . Dr. Soetomo – Jl. Diponegoro – Jl. Ciliwung – Jl. Adityawarman – Jl. Mayjend Soengkono – Jl. HR. Moehammad – Jl. Bukit Darmo Boulevard – Gerbang Timur CitraRaya, Jl. CitraRaya Boulevard – Jl. Telaga Mas – Jl. Telaga Utama – Jl. Bukit Golf Utama – Citra raya Utama Road (*Outer Ring Road*) – Tapak.

- Alternatif 3 :

Jl. Raya Darmo – Jl. Wonokromo – Jl. Joyoboyo – Jl. Gunung Sari – Jl. Mastrip – Jl. Raya Menganti – jalan tembusan – Jl. CitraRaya Boulevard – Jl. Telaga Mas – Jl. Telaga Utama – Jl. Bukit Golf Utama – Citra raya Utama Road (*Outer Ring Road*) – Tapak.



Gambar 2.4. Pencapaian menuju ke tapak

Pencapaian utama tapak melalui Jalan Citra Raya Utama terutama dari arah Utara. Oleh karena itu *main entrance* diletakkan pada Jalan Citra Raya Utama sehingga memudahkan proses pencapaian. Jalan yang terletak di sebelah selatan *site* merupakan jalan yang menurut rencana kantor pemasaran akan dijadikan jalan 2 arah dan merupakan tembusan pemukiman, sehingga jalan ini mempunyai potensi sebagai *side entrance*. Begitu pula pada jalan sebelah Utara yang mempunyai boulevard juga berpotensi sebagai *side entrance*.

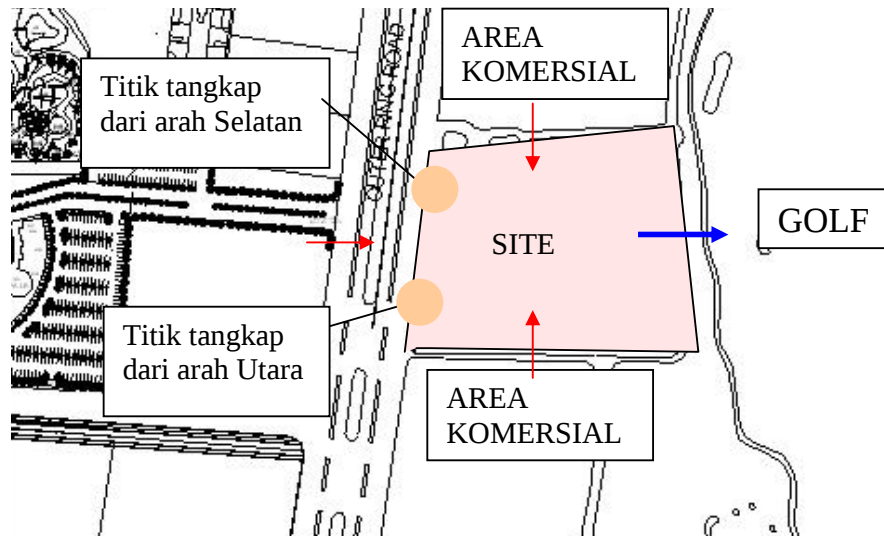
2.4. Pengaruh Bangunan terhadap Lingkungan

2.4.1. View

2.4.1.1. View di luar tapak

View di sekitar tapak yang merupakan *view* yang menarik adalah lapangan golf. Pinggiran lapangan golf akan dijadikan daerah penghijauan

sehingga memiliki fungsi visual yang tinggi dan berpotensi untuk kegiatan yang membutuhkan relaksasi dan ketenangan. Bangunan pada proyek dirancang memiliki bukaan ke arah lapangan golf untuk menangkap view tersebut. Sedangkan pada sisi bangunan yang lainnya hanya berupa bangunan komersial sehingga membuat view ke arah dalam site.



Gambar 2.5. Gambar view tapak

2.4.1.2. View ke dalam tapak

Letak tapak yang berada di Jalan Citra Raya Utama memberikan potensi berupa pandangan pengendara yang langsung tertuju pada tapak ketika melewatinya. Oleh karena itu, pandangan langsung dari pengendara ini ditanggapi dengan adanya suatu bentukan bangunan yang menarik sehingga dapat menjadi penanda bagi proyek.

2.4.2. Tata guna lahan kawasan sekitar

Kawasan di sebelah Timur tapak merupakan RTH, pada bagian Selatan& Utara tapak merupakan area komersial, dan high rise pada bagian Barat.

Tanggapan terhadap tata guna lahan kawasan sekitar :

- Karena adanya area komersial pada sebelah Selatan&Utara tapak, maka diperlukan *linkage* untuk menghubungkan pengunjung baik berupa jalan untuk kendaraan bermotor maupun pedestrian

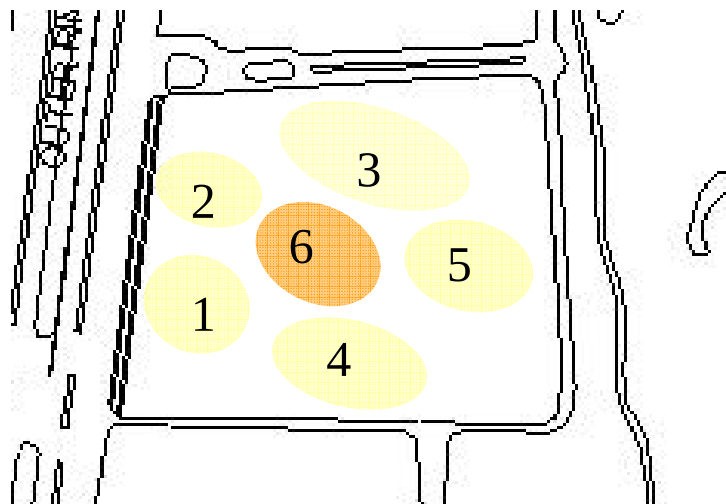
- Yoga diletakkan pada bagian tapak yang berdekatan dengan RTH untuk menghindari kebisingan
- Karena adanya rencana penghijauan pada pinggiran lapangan golf, maka tapak dirancang sehingga dapat mendukung rencana penghijauan tersebut dengan cara sedapat mungkin

2.4.3. Kebisingan

Kondisi lalu lintas yang tidak terlalu ramai pada Jalan Citra Raya Utama menyebabkan tapak ini tidak terlalu bising. Akan tetapi ada saat tertentu jalan ini ramai, oleh karena itulah kebisingan lalu lintas ini dapat diminimalkan dengan adanya pepohonan dan kolam, dan dengan adanya suara gemericik air.

2.4.4. Zoning pada tapak

Berdasarkan analisa tapak dan hubungan antar fasilitas maka zoning pada tapak dirancang



Gambar 2.6. Gambar view tapak

Area-area tersebut terbagi menjadi 6 area yaitu area *entrance hall*, fasilitas edukasi, fasilitas makanan organik, area pengobatan, fasilitas yoga dan tai chi, dan *courtyard*.

- Area nomor 1 merupakan *entrance hall*, diletakkan paling depan sehingga mudah dicapai dan merupakan area publik, dari *entrance hall* ini pengunjung dihadapkan ke sebuah *courtyard* yang menjadi pengikat massa-massa di sekitarnya.
- Area nomor 2 merupakan fasilitas edukasi. Area ini diletakkan pada bagian site sebelah Utara&Barat sehingga mengurangi beban cooling load.
- Area nomor 3 merupakan fasilitas makanan organik, area ini diletakkan pada bagian tapak yang berbatasan dengan jalan dan site entrance agar mudah dicapai dan mempunyai pencapaian yang terpisah dengan fasilitas lainnya agar tidak terjadi *cross circulation*.
- Area nomor 4 merupakan area pengobatan, yaitu fasilitas akupuntur dan pengobatan ramuan Cina, area ini harus mudah dicapai dan bersifat publik.
- Area nomor 5 merupakan fasilitas yoga dan tai chi, area ini memerlukan privasi dan untuk mencapai area ini pengunjung harus melewati *spot-spot* tertentu untuk memberikan suasana yang berbeda pada pengunjung. Oleh karena itu area ini diletakkan pada bagian yang paling jauh dari jalan.
- Area nomor 6 merupakan *courtyard* penghubung massa di sekitarnya dengan tanaman herbal dan organik disekelilingnya.

2.4.5. Penerapan zoning pada lay out proyek

- Gambar penerapan *zoning* pada *lay out* massa, area nomor 1 merupakan *entrance hall* yang terletak di bagian tengah depan tapak, taman yang diletakkan pada bagian depan *entrance* dirancang sehingga dapat mengundang rasa ketertarikan pengunjung. Area nomor 2 menunjukkan penanda antara proyek dan are komersial, sekaligus merupakan *side entrance*. Area nomor 3 merupakan fasilitas makanan organik diletakkan pada daerah yang dapat langsung diakses dari *main entrance*. Area nomor 4 merupakan area pengobata, area nomor 5 merupakan fasilitas yoga dan tai chi. Sebagai pengikat massa-massa yang ada disekitarnya adalah area nomor 6 yaitu *courtyard* dengan tanaman organik dan herbal.

2.5. Konsep Sirkulasi Ke Dalam Tapak dan Penentuan *Entrance*

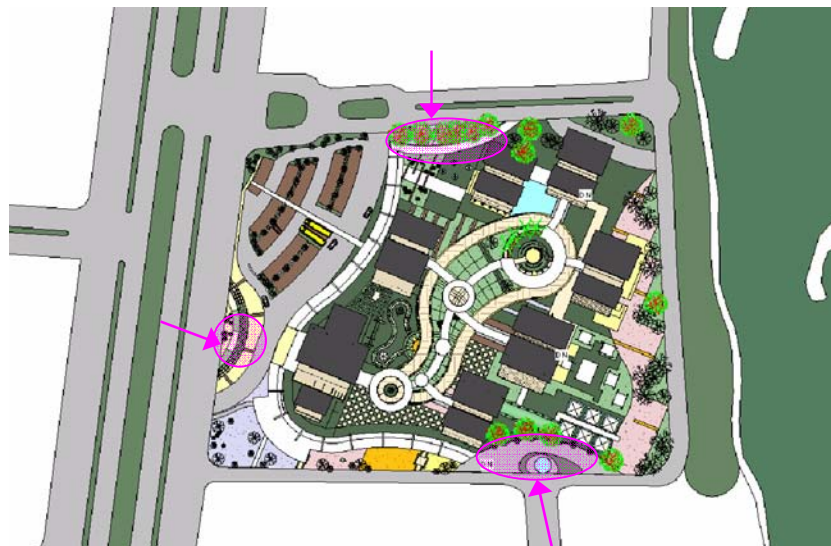
Entrance kendaraan harus terdapat pada sisi jalan utama untuk memudahkan pengunjung menuju tapak.

Peletakan *entrance* dijauhkan dari perempatan jalan untuk menghindari kemacetan kendaraan saat memasuki tapak. Debit arus keluar kendaraan lebih deras dari pada arus masuk. Hal ini dapat diatasi dengan membuat alur keluar kendaraan yang lebih lebar dan arus satu arah.

Selain itu, *cross* sirkulasi antara kendaraan dan pejalan kaki sebisa mungkin juga dihindari supaya tidak terjadi kemacetan di dalam tapak dan untuk kenyamanan pengunjung di dalam tapak.

2.5.1. Sirkulasi Pejalan kaki

Untuk para pejalan kaki telah disediakan trotoar yang cukup lebar ($\pm 1,5-2\text{m}$) di sekeliling. Pejalan kaki sedapat mungkin tidak mengganggu arus kendaraan yang akan melintas, baik didalam maupun diluar tapak oleh karena itu disediakan alur khusus bagi para pejalan kaki. Pada area – area di mana pejalan kaki mengalami *cross* dengan kendaraan, jalan dalam site dibuat polisi tidur sehingga kendaraan tidak terlalu cepat dan pengunjung dapat menyeberang.



Gambar 2.7. Sirkulasi pejalan kaki

Pada gambar di atas, area sirkulasi pejalan kaki ditandai dengan perkerasan dan disertai tanaman sehingga suasana untuk pejalan kaki menjadi lebih santai dan rindang.

2.5.2. Sirkulasi Kendaraan Pengunjung Beroda Empat

Entrance kendaraan beroda empat hanya melalui satu tempat, yaitu dari Jl. Citra Raya Utama dengan tujuan untuk memudahkan kendaraan yang masuk ke dalam tapak.

Kendaraan yang masuk dari Jl. Citra Raya Utama akan melewati area *drop off* terlebih dahulu. Setelah melewati area *drop off* arus mobil dipecah menjadi dua, yaitu yang langsung keluar tapak dan yang akan terus menuju area parkir. Untuk menghindari terjadinya *cross* antara kendaraan yang akan masuk dan keluar sirkulasi dijadikan satu arah.



Gambar 2.8. Sirkulasi kendaraan beroda empat

2.5.3. Sirkulasi Kendaraan Beroda Dua

Entrance untuk pengunjung yang datang dengan sepeda motor berdampingan dengan yang datang menggunakan kendaraan beroda empat, yaitu terletak pada Jl. Citra Raya Utama. Akan tetapi, begitu masuk, jalur parkir sepeda motor langsung dibedakan sehingga tidak akan mengganggu kendaraan beroda empat. Sirkulasi dalam parkir sepeda motor dibuat dua arah, tetapi dengan satu arah sirkulasi keluar. Area parkir sepeda motor terletak pada lahan yang cukup luas di bagian samping Selatan tapak.



Gambar 2.9. Sirkulasi kendaraan beroda dua

2.5.4. Sirkulasi *Bus*

Sirkulasi *bus* pada bangunan ini sama dengan sirkulasi kendaraan beroda empat, hanya saja setelah melewati *drop off*, *bus* tidak masuk area parkir kendaraan beroda empat, melainkan langsung menuju parkiran *bus* dengan kapasitas 2 *bus*.

Sirkulasi *bus* sedapat mungkin tidak mengganggu aktivitas dan sirkulasi yang ada di dalam tapak. Oleh sebab itu, sirkulasi *bus* diletakkan dekat dengan area yang dekat dengan pintu keluar.



Gambar 2.10. Sirkulasi bus

2.5.5. Sirkulasi Kendaraan Servis

Peletakan sirkulasi kendaraan servis besar dirancang terpisah dengan pintu masuk, yaitu pada jalan samping sisi Utara tapak.



Gambar 2.11. Sirkulasi kendaraan servis

2.6. Lansekap

Konsep pengolahan lansekap pada fasilitas kesehatan “*Lohas*” ini adalah lansekap yang diciptakan untuk semakin memperkuat suasana sehat dari bangunan. Penataan lansekap mengikuti bentukan bangunan yang melingkar. Penataan parkir mengikuti lengkungan dari bangunan untuk memperkuat kedinamisan dari bangunan.

Area *outdoor* diletakkan pada bagian depan dari tapak dengan maksud supaya area tersebut dapat terlihat oleh pengunjung (merupakan area yang menangkap pandangan orang, terutama dari Jl. Citra Raya Utama). Selain itu area *outdoor* diletakkan di samping Utara, Timur, dan Selatan untuk menyeimbangkan tampilan ruang luar dari bangunan. Area *outdoor* dapat mengurangi dominasi area parkir pada wajah bangunan.

Sirkulasi *pedestrian* pada area *outdoor* ini dibuat meliuk – liuk sesuai dengan konsep *sustainable* yang ingin menciptakan suasana yang *rilex* sehingga pengunjung lebih santai. Orang cenderung diajak untuk berjalan mengikuti alur *pedestrian*. Alur *pedestrian* yang terletak di tengah-tengah bangunan dilengkapi dengan penutup kanopi transparan sehingga terasa tanpa batasan dengan langit dan menjadi jalur *pedestrian* utama antar bangunan. Alur *pedestrian* yang dilengkapi dengan setengah material transparan dan setengah material solid merupakan alur untuk pengunjung yang berasal dari sisi Utara dan Selatan.

Supaya sirkulasi di dalam maupun di sekitar tapak dapat berjalan dengan lancar serta tidak membingungkan pengunjung, maka pada titik – titik strategis diberi *signage* maupun papan informasi.

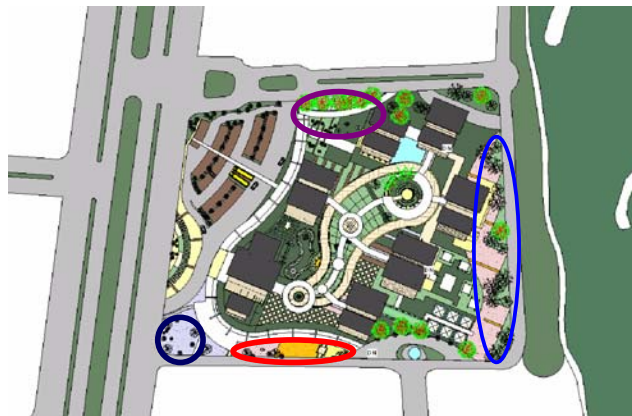


Gambar 2.12. Bird eye view tanaman herbal dan organik



Gambar 2.13. Tanaman herbal dan organik

Pada bagian Barat diletakkan tanaman lebat untuk menghalau debu dan kebisingan yang datang dari arah jalan utama. Bagian Timur terdapat tanaman aromaterapi dan soundterapi untuk menunjang fasilitas yang ada di bagian tersebut, yaitu yoga, herbal dan akupressure. Sedang pada bagian tengah site atau pada courtyard, terdapat tanaman organik dan tanaman herbal yang dijual kepada pengunjung dan sebagai area edukasi pembelajaran tentang pentingnya organik.



Gambar 2.14. Penataan lansekap

Penataan lansekap di dalam bangunan yaitu sebagai berikut :

- Di sisi Timur *site* diletakkan pepohonan yang rimbun sesuai dengan pohon yang ada disekitarnya. Pepohonan ini dikombinasikan dengan cemara pada bagian – bagian tertentu sebagai barier terhadap kebisingan dan *view*, dengan penataan yang linier dan mengikuti bentuk tapak dan bangunan.
- Di sisi Barat *site* diberikan pohon buah-buahan yang ditanam secara organik yang disusun rengang – renggang dikombinasikan dengan semak – semak rendah sehingga tidak menutupi *view* ke main entrance bangunan
- Di sisi Utara *site* di depan restoran organik dan side entrance, diletakkan pohon – pohon cemara yang rapat – rapat dengan semak – semak yang lebih pendek, dengan penataan yang tidak beraturan.
- Di sisi Selatan *site* di depan restaurant japan dan side entrance, diletakkan cemara dan semak – semak dengan warna yang lebih menarik, seperti merah dan kuning, untuk menarik para pejalan kaki.