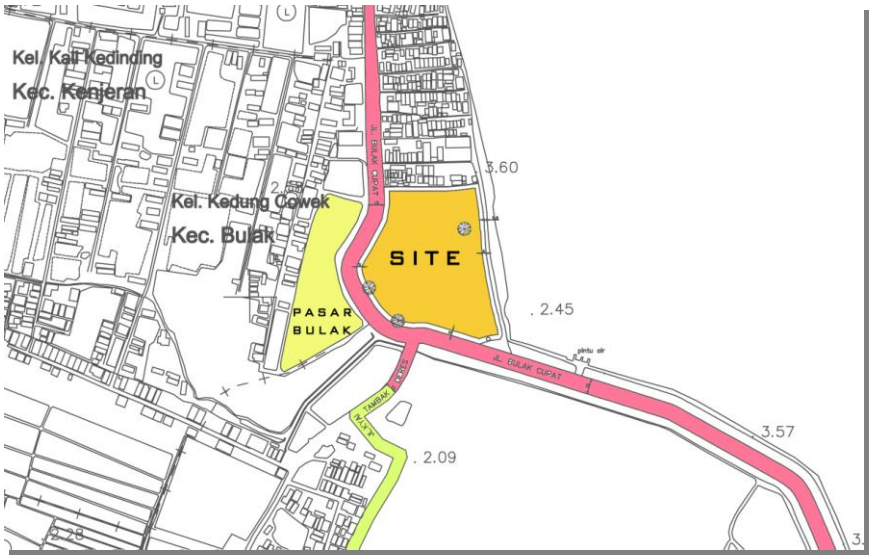
2. PERANCANGAN TAPAK

2.1. Lokasi Proyek



Gambar 2.1. Lokasi Tapak

Sumber : *Google Earth*

Proyek ini merupakan fasilitas perdagangan/jasa yang berfungsi sebagai pusat perdagangan dan jasa bisnis ikan berupa pasar dan pengolahan hasil laut. Sehingga dibutuhkan kriteria-kriteria tapak sebagai berikut:

1. Luasan lahan yang cukup untuk menunjang keseluruhan fasilitas penjualan hasil laut dan memiliki penghasilan hasil laut yang terbanyak di Surabaya.
2. Terdapat bangunan yang fungsinya dapat mewadahi aktifitas perdagangan ikan sesuai dengan perencanaan Rencana Teknik Ruang Kota UD. Tambak Wedi di kecamatan Bulak.
3. Terdapat area tempat berlabuhnya kapal-kapal untuk pembuatan dermaga pelelangan ikan dan mempermudah menyalurkan hasil ikan

2.1.1. Data Tapak

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang sudah dilakukan, maka tapak tetap dipilih di Surabaya bagian Timur, di daerah Kenjeran, kecamatan Bulak.

Gambar 2.2. Situasi Tapak

Sumber : *Google Earth*

Gambar 2.3. Kondisi *Existing* Tapak dan Sekitarnya

Sumber : *Google Earth*

Lokasi tapak berada dekat dengan pantai Kenjeran lama, dimana adalah satu-satunya tempat hiburan wisata di daerah itu dan daerah perkampungan nelayan. Selain itu juga, kestrategisan tapak akan membuat pengunjung mudah menemukan bangunan dan akan semakin dikenal oleh banyak orang.

2.1.2. Spesifikasi Tapak

Wilayah perencanaan RTRK Unit Distrik Tambak Wedi (pantai timur Surabaya – kawasan Kenjeran) terletak di bagian timur laut wilayah kota Surabaya dengan jarak sekitar 12 km dari pusat kota dan merupakan kawasan pantai atau bagian dari kawasan pesisir kota Surabaya.

- Fungsi lahan dalam RDTRK sesuai dengan proyek yaitu fasilitas umum.
- Lokasi : Jl. Bulak Cupat
- Kelurahan : Kedung cowek
- Kecamatan : Bulak
- Kotamadya : Surabaya
- Propinsi : Jawa Timur

2.1.3. Kondisi Iklim

- Suhu : 26,2 – 31,3 ºC
- Temperature minimum : 19 ºC (September)
- Temperature maksimum : 35,2 ºC (Januari)
- Kelembaban udara minimum : 39 % (September)
- Kelembaban udara maksimum : 98% (Mei)
- Kelembaban udara rata-rata : 64-85%
- Kecepatan angin rata-rata : 0,7 km/jam
- Rata-rata curah hujan /tahun : 117,67 mm
- Curah hujan tertinggi : Februari 532 mm selama 15 hari
- Curah hujan terendah : September 5 mm selama 3 hari
- Tekanan udara maksimum : 1.013,6 mbs (Januari)
- Tekanan udara minimum : 1.007,3 mbs (Desember)

2.1.4. Kondisi Fisik

Luas Tapak : ± 1.6 hektar

Batas Utara : Kampung kelurahan Kedung Cowek

Batas Selatan : Jl. Bulak Cupat

Batas Timur : Pantai Kenjeran

Batas Barat : Pasar Bulak

Bangunan eksisting : bangunan eksisting pada tapak adalah berupa rawa-rawa.

a. Topografi

Topografi merupakan kondisi tinggi- rendahnya muka bumi, sehingga dapat diketahui ketinggian suatu tempat. Selanjutnya kondisi topografi ini akan menjadi pertimbangan penentuan kelayakan penggunaan lahan dan penempatan fasilitas dan utilitas perkotaan. Berdasarkan peta data pokok Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Tahun 1992, Unit Distrik Tambak Wedi terletak pada ketinggian antara +1meter sampai + 4 meter dari titik I BPP Tanjung perak yang mempunyai ketinggian +3,6075 meter terhadap ARP (Air Rendah Purnama), dengan kemiringan tanah antara 0-2 . Tepatnya merupakan bagian dari pesisir pantai Utara Surabaya.

b. Geologi dan Jenis Tanah

Menurut Peta Data Pokok Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Tahun 1992, wilayah perencanaan didominasi oleh jenis tanah alluvial hidromorf (endapan sungai atau endapan pantai) dengan kedalaman efektif tanah lebih dari 90 cm dan bertektur halus. Kondisi permeabilitas tanah umumnya lambat dan produktifitas bervariasi dari rendah sampai sedang. Kondisi tanah merupakan tanah lempung/liat, dengan tingkat plastisitas yang relatif tinggi, hal ini berarti daya dukung terhadap bangunan relatif rendah. Di samping itu air pemukaan bersifat asin.

c. Hidrologi

Wilayah perencanaan dilewati oleh 2 buah sungai mempunyai arah aliran ke laut, masing-masing adalah saluran Tambak Wedi (Kali Tebu/ Pogot) dan saluran Jeblokan (Kali Kedung Cowek/ Kali Lom) yang mengalir dari arah selatan menuju ke utara serta bermuara di Selat Madura. Saluran Tambak Wedi merupakan batas barat wilayah perencanaan. Sedang menurut SDMP Wilayah perencanaan terdapat 2 daerah genangan air yaitu perempatan Jl. Kedinding Lor dan perempatan Jl. Pogot, luapan air juga kadang terjadi kalau air laut sedang pasang.

d. Kemampuan tanah

Kemampuan tanah meliputi keadaan tekstur tanah, kadalaman efektif, kelerengan tanah, erosi, dan drainase tanah, yang perinciannya adalah sebagai berikut:

1. Tekstur tanah adalah keadaan bahan padat anorganik atau kasar halusnya tanah yang ditentukan berdasarkan perbandingan fraksi-fraksi debu, pasir dan air. Berdasarkan klasifikasi tersebut wilayah UD Tambak wedi merupakan daerah dengan tektur tanah halus.
2. Kedalaman efektif tanah, yaitu tebalnya lapisan tanah dari permukaan tanah sampai bahan baku induk atau sampai suatu lapisan dimana akar tanaman tidak dapat menembusnya. Pada wilayah Unit Distrik Tambak Wedi hampir semua wilayah mempunyai kedalaman efektif tanah kurang lebih 90 cm.
3. Kelerengan, adalah sudut yang dibentuk oleh permukaan tanah dengan bidang horisontal. Berdasarkan klasifikasi yang ada, wilayah Unit Distrik Tambak Wedi mempunyai kelerengan antara 0-2%.
4. Drainase adalah keadaan yang menunjukkan lamanya atau seringnya tanah jenuh terhadap kandungan air, atau menunjukkan kecepatan meresapnya air dari permukaan tanah. Wilayah perencanaan merupakan daerah tergenang khususnya pada kawasan tambak (bagian utara).

5. Vegetasi

Berdasarkan hasil survei lapangan, dijumpai vegetasi darat yang terdiri dari tumbuhan liar, vegetasi alam dan tanaman budidaya:

- Tumbuhan liar yang dijumpai di wilayah perencanaan adalah alang-alang (*Imperata cylindrika*), senggani (*Melastoma affine*), dan rumput (*Paspalum sp*).
- Vegetasi alam yang dijumpai di wilayah perencanaan terdiri dari tanaman sukun (*Artocarpus comunis*) (INP=78%) dan pisang *(Musa parasidiaca*) (INP= 43,7%). Sedangkan jenis pohon yang ada antara lain adalah: kajaran, (*Lannea grandes*), jati (*Tectonia grandis*), kelor (*Moringa oleifera*) dan randu (*Leibe pentadra*).
- Tanaman budidaya yang dijumpai antara lain: srikaya (*Annona sakmosa*), kendondong (*Spondias dulce*), Jambu biji (*Psidium quajava*), nangka (*Artocarpus hectopillus*).

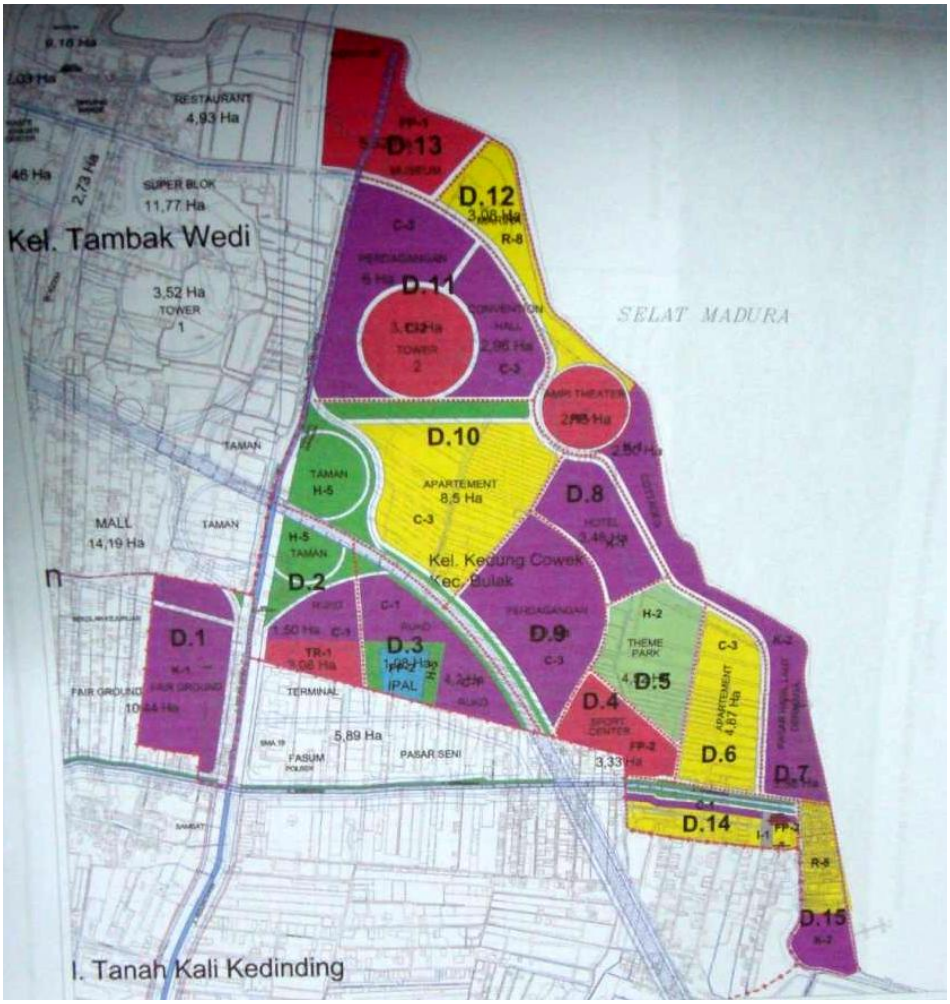
6. Sosial Ekonomi Penduduk

Kehidupan sosial ekonomi masyarakat di kawasan Tambak Wedi ini didominasi pegawai swasta 22%. Banyaknya PKL dan pedagang yang semrawut di kecamatan bulak karena tidak tersedianya tempat yang memadai. Kurang lebarnya Jalan untuk mempermudah akses ke kawasan Tambak Wedi.

Lapangan usaha yang berkembang di UP. Tambak Wedi yaitu sektor perikanan yang terdiri dari perikanan darat dan laut. Selain itu terdapat pula sektor industri pengolahan, perdagangan, hotel dan restoran, pengangkutan dan komunikasi, persewaan dan jasa perusahaan serta sektor jasa-jasa. UP. Tambak Wedi yang merupakan wilayah yang berada di pesisir pantai Timur (kawasan Kenjeran) memiliki keanekaragaman sumberdaya hayati yang cukup baik, yang dapat dijadikan potensi untuk meningkatkan potensi perekonomian mereka. Hal tersebut dikarenakan keadaan topografi dan kekayaan ekosistem ikan yang menyimpan potensi wisata, sehingga banyak menciptakan wisata bahari. Sayangnya potensi tersebut belum terkelola dengan baik, meskipun sudah ada Taman Hiburan Pantai dan Pantai Ria Kenjeran yang semakin ditinggalkan pengunjung akibat kurangnya daya tarik dan atraksi wisata.

Kawasan Tambak Wedi ini dekat dengan perkampungan di Pamurbaya merupakan perkampungan nelayan. Mayoritas penduduk di kawasan perkampungan tersebut menggambarkan kehidupan masyarakat menengah kebawah dengan tradisi yang diwarnai oleh kehidupan agamis (islam). Tokoh-tokoh masyarakatnya berasal dari kalangan ulama, nelayan, dan pedagang hasil laut. Di tingkat masyarakat terdapat perkumpulan atau lembaga bentukan masyarakat sendiri seperti perkumpulan nelayan, perkumpulan pengerajin kerang, forum pemerhati lingkungan hidup, kelompok pengajian dan organisasi kepemudaan.

2.1.5. Tinjauan RTRK UD Tambak Wedi



Gambar 2.4. Rencana Tata Guna Lahan

Sumber: RTRK Unit Distrik Tambak Wedi

Keterangan:

Dari gambar diatas dapat dilihat bahwa tapak yang dipakai adalah tapak untuk fasilitas perdagangan/ jasa yang mana cocok dengan proyek yang akan didisain, yaitu Pasar dan Pengolahan Hasil Laut di Surabaya.

2.1.6. Rencana Tata Bangunan

1. Peraturan KDB dan KLB

   KDB (Koefisien Dasar Bangunan) untuk lahan fasilitas perdagangan adalah 50 % dari total Lahan

   KLB (Koefisien Luas Bangunan) untuk lahan fasilitas perdagangan adalah 150% dari KDB.

2. Garis Sempadan Bangunan
   - Pada jalan yang lebar damija (ROW) 8 meter, GSBnya 3-4meter
   - Pada jalan yang lebar damija (ROW) 12 meter, GSBnya 5-6meter
   - Pada jalan yang lebar damija (ROW) 15 meter, GSBnya 7-8meter
   - Pada jalan yang lebar damija (ROW) 20 meter, GSBnya 9-10meter
   - Pada jalan yang lebar damija (ROW) 1-2 meter, GSBnya 1meter
3. Ketinggian Bangunan

   Maksimal 3 lantai untuk bangunan komersil.

4. Peraturan untuk Parkir

   Diwajibkan untuk meniadakan parkir di pinggir jalan, karena dapat mengganggu kelancaran lalu lintas. Untuk itu parkir kendaraan harus diletakkan di area dalam tapak.