

2. PERANCANGAN TAPAK

2.1. Data Awal

2.1.1. Fungsi Bangunan

Fungsi Bangunan yang ditentukan antara lain fasilitas umum (kantor swasta, kondominium, hotel, tempat peribadatan, sekolah, apotik, poliklinik, tempat praktek dokter, laboratorium diagnostik, kegiatan olahraga tertutup, organisasi kemasyarakatan, dan sejenisnya), perdagangan (toko, supermarket, pusat perbelanjaan, *showroom*, bioskop, biliar, *video game*) dan jasa (restoran, kursus, salon, latihan kebugaran, fotokopi, wartel, studio foto, persewaan video).

Sehingga Galeri Batik Indonesia berfungsi sebagai tempat perdagangan, yang berupa pusat pembelanjaan, dan tempat pameran.

2.1.2. KDB, KLB, dan GSB

Koefisien Dasar Bangunan diatur sebagai berikut; persil besar yang luasnya > 1 ha, galeri (perdagangan), kantor pemerintah dikembangkan dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 50%. Persil yang lebarnya < 60 meter, dikembangkan dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 60%. Sedangkan ruang terbuka hijau dikendalikan dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 10%.

Ketinggian dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditetapkan berdasarkan lebar persil dan fungsi bangunan, yang akan dijelaskan melalui tabel berikut ini.

Tabel 2.1. GSB dan Jarak Antar Bangunan

LOKASI	LEBAR PERSIL (meter)	GSB (meter)	
		Ke Jl. HR. Muhammad	Ke Jalan Lingkungan
Utara Jl. HR. Muhammad	< 40	> 8	>3(atau ½ lebar Damija)
	> 40	> 10	>3(atau ½ lebar Damija)
Selatan Jl. HR. Muhammad	< 40	> 10	>3(atau ½ lebar Damija)
	> 40	> 15	>5(atau ½ lebar Damija)

Arahan pengaturan GSB mengikuti Perda Bangunan no 7 tahun 1992

Sehingga arahan dimensi jalan dan sempadan bangunan termasuk jalan lingkar dalam yang direncanakan berupa jalan kembar dengan damija 16 meter, median (berupa SUTT) 10 meter dan GSB 8 meter.

2.1.3. Karakteristik Bangunan

Kemunduran bangunan, diklasifikasikan menjadi 4 kategori, yaitu:

- a. Kemunduran 0-1 meter
- b. Bangunan-bangunan yang memiliki kemunduran kurang dari 1 meter adalah bangunan perdagangan di Jl. HR. Muhammad bagian Barat, perkampungan penduduk (di selatan kawasan pendidikan Petra, Jl. Prada Permai (3,4,5), Jl. Putat Gede, Jl. Ngesong Dukuh Kupang, Jl. Pradah Kali Kendal.
- c. Kemunduran 1-3 meter
- d. Kampung lama di selatan Jl. HR. Muhammad (Jl. Putat Gede, Jl. Prada Permai, Jl. Ngesong Dukuh Kupang, Jl. Pradah Kali Kendal, perdagangan di Jl. Darmo Baru.
- e. Kemunduran 3-6 meter
- f. Sebagian besar terdapat pada perumahan Kompel Perumahan Graha Famili, Bukit Darmo Golf, Darmo Permai, Prada Permai, maupun Darmo Satelit,

perdagangan (komplek Graha Famili, Jl. Kupang Jaya, Jl. Raya Kupang Indah), Fasilitas Umum.

- g. Kemunduran >6 meter
- h. Terdapat pada kawasan perdagangan dan jasa di Jl. HR. Muhammad, kawasan kondominium maupun apartemen dan hotel (di komplek Graha Family), Puri Matahari(Jl. HR. Muhammad), Taman Beverly(Jl. HR. Muhammad), Somer Set(Jl. Raya Kupang Indah), Hotel Darmo Baru.

Ketinggian bangunan dilihat dari tinggi bangunan dalam meter terhadap lantai bangunan. Di wilayah perencanaan diklasifikasikan menjadi 4 kategori, yaitu:

- a. Bangunan dengan ketinggian kurang dari 8 meter (setara dengan 1-2 lantai) :
- b. Bangunan dengan ketinggian sampai dengan 8 meter (setara dengan 1-2 lantai) mendominasi wilayah perencanaan, baik bangunan perumahan (di Komplek Darmo Parmai, Graha Famili, Prada Permai, Darmo Satelit, perkampungan penduduk, yang tidak terdapat pada jalur-jalur utama), Bangunan Umum dan Sosial, Perkantoran maupun fasilitas lainnya.
- c. Bangunan dengan ketinggian 8-12 meter (setara dengan 3-4 lantai) :
- d. Bangunan dengan ketinggian 8-12 meter terdapat pada perumahan (Komplek Perumahan Graha Famili Darmo Parmai, Prada Permai, Darmo Satelit), perkantoran (Kantor Telkom di Jl.HR.Muhammad), perdagangan dan jasa (di Jl.HR.Muhammad, komplek perdagangan Jl.Kupang Jaya, komplek perdagangan Plaza Graha Famili, Penggunaan bangunan dengan ketinggian 8-12 meter biasanya terdapat pada jalan-jalan utama.
- e. Bangunan dengan ketinggian lebih dari 12 meter (setara dengan lebih dari 4 lantai)
- f. Bangunan dengan ketinggian lebih dari 12 meter banyak dijumpai diwilayah perencanaan, terutama untuk penggunaan apartemen/hotel maupun kondominium seperti misalnya Somer Set (di Jl.Raya Kupang Indah) dengan 25 lantai dan 124 kamar, Taman Baverly (di Jl.HR.Muhammad) dengan 35 lantai, Puri Matahari (di Jl.HR.Muhammad), Hotel Darmo Baru (di Jl.darmo Baru), kondomium di Komplek Perumahan Graha Famili (yaitu :

Kondominium frame A dan B) dengan jumlah 225 unit yang telah habis terjual.

2.1.4. Guna Lahan

Rencana tata guna Unit Pengembangan kawasan Surabaya Barat meliputi: permukiman, perkantoran, ruang terbuka, fasilitas umum dan industri. Sedangkan yang relevan di wilayah perencanaan yaitu: pengembangan kegiatan permukiman. Kebijakan pengembangan kegiatan permukiman adalah sebagai berikut:

- a. Permukiman Kepadatan Tinggi diarahkan pada kawasan perumahan Balongsari dan Manukan.
- b. Permukiman Kepadatan Sedang diarahkan pada bagian Tengah arah Timur-Barat, Jl. Mayjend Sungkono dan Jl. Tandes.
- c. Permukiman Kepadatan Rendah diarahkan pada bagian Selatan termasuk jalur hijau Bukit Lidah, terusan Jl. Mayjend Sungkono.
- d. Pengembangan kegiatan permukiman yang lebih detail apabila dikaitkan dengan wilayah perencanaan, yaitu:
- e. Jl. HR. Muhammad ke Utara sampai dengan Jl. Putat Jaya direncanakan sebagai perumahan kepadatan sedang.
- f. Jl. HR. Muhammad ke Selatan sampai dengan Jl. Graha Famili Selatan direncanakan sebagai perumahan kepadatan rendah.

Rencana penggunaan lahan Unit Pengembangan Tandes-Darmo Baru Komplek dikembangkan untuk dominasi kegiatan perumahan. Pengembangan ini dengan menggunakan sistem konsentris untuk menunjang kawasan segi delapan sebagai pusat urban, sehingga intensitas kegiatan perumahan dikembangkan secara gradual (perumahan kepadatan tinggi diusahakan terletak di segi delapan, semakin jauh dari pusat urban dikembangkan sebagai perumahan kepadatan rendah). Rencana tata guna tanah yang relevan di wilayah perencanaan, yaitu:

- a. Perumahan kepadatan tinggi dikembangkan ke sekitar segi delapan.
- b. Perumahan kepadatan rendah dikembangkan di Selatan Jl. Darmo Permai, sekitar rencana jalan Lingkar Barat

- c. Kawasan sepanjang jalan lingkar Barat dapat diarahkan untuk fungsi kegiatan industri, perkantoran, maupun fungsi mixed antara kegiatan perumahan, pergudangan dan perkantoran.
- d. Pengembangan mixed land use juga dapat dikembangkan di sepanjang jalan Banyu Urip dan jalan Darmo Permai

2.1.5. Lokasi Proyek

Sebagai ibukota propinsi Jawa Timur yang menjadi pusat pemerintahan daerah, pusat administratif, pusat perekonomian utama, pusat perkembangan sosial budaya, pusat industri, pusat rekreasi dan pariwisata, juga terkenal dengan julukan kota pahlawan, menjadikan Surabaya tempat berkumpulnya banyak orang dengan berbagai macam kepentingan dan kebutuhan. Perkembangannya menjadi suatu kota metropolitan yang sangat sibuk dan penuh hingar bingar sejak pagi hingga larut malam membuat Surabaya menjadi tumpuan hidup banyak orang.

Ditinjau secara geografis, kondisi dataran Surabaya dulu sangat strategis karena terletak di pinggir laut, yang merupakan tempat persinggahan kapal-kapal, sehingga membuat kota Surabaya berkembang sangat pesat dibanding kota-kota lain di Jawa Timur. Namun karena perkembangan ini tidak disertai dengan kesadaran akan pelestarian lingkungan, membuat Surabaya menjadi kota metropolitan yang memiliki kualitas lingkungan kurang baik. Hal inilah yang membuat pemerintah selalu menggalakkan upaya pelestarian lingkungan, terutama kesadaran akan polusi terhadap lingkungan. Seiring dengan usaha tersebut, maka diperlukan strategi tata ruang kota yang direncanakan semaksimal mungkin dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan kota.

Batas-batas wilayah kota Surabaya:

- a. Sebelah Utara : Selat Madura dan Kabupaten Bangkalan
- b. Sebelah Timur : Selat Madura
- c. Sebelah Selatan : Kabupaten Sidoarjo
- d. Sebelah Barat : Kabupaten Gresik

Kondisi Fisik kota Surabaya:

Surabaya terbagi menjadi lima wilayah administratif, yaitu:

Tabel 2.2. Pembagian wilayah administrasi

WILAYAH	KECAMATAN
Surabaya Utara	Pabean Cantian
	Semampir
	Krembangan
	Kenjeran
Surabaya Selatan	Sawahan
	Wonokromo
	Karang Pilang
	Wonocolo
Surabaya Barat	Tandes
	Sukomanunggal
	Asemrowo
	Benowo
	Lakasantri
Surabaya Timur	Tambaksari
	Gubeng
	Rungkut
	Tenggilis Mejoyo
	Gunung Anyar
	Sukolilo
	Mulyorejo
Surabaya Pusat	Genteng
	Tegalsari
	Bubutan
	Simokerto

Sumber: Bidang Pemerintahan Pemerintah Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya

2.1.5.1. Kriteria pemilihan lokasi

Untuk menentukan lokasi yang ideal untuk proyek Galeri Batik Indonesia di Surabaya maka diadakan pengujian 3 lokasi, yaitu Surabaya pusat, Surabaya

barat dan Surabaya timur, pengujian meliputi antara lain faktor sosial budaya dan ekonomi, potensi pengembangan kota, jangkauan pelayan, dan pencapaian, suasana, kondisi wilayah dan sekitarnya, sarana dan prasarana transportasi, infrastruktur kota dan sebagainya.

Tabel 2.3. Perbandingan Alternatif Lokasi

No	Kriteria	Alternatif		
		Surabaya Pusat	Surabaya Barat	Surabaya Timur
1	Ruang Lingkup			
	Sosial Ekonomi	Merupakan pusat kegiatan sosial ekonomi bagi masyarakat strata manapun. Namun sangat padat dan suasana sangat ramai.	Masyarakat kelas menengah keatas banyak bermukim pada wilayah ini. Selain itu area ini masih tergolong baru dan tidak terlalu padat, dan aksesnya mudah.	Banyak terdapat perumahan menengah keatas disini ,namun suasananya kurang kondusif untuk bisnis, serta tidak begitu ramai.
	Tujuan Pelayanan	Area ini sangat konsentris pada jalan Tunjunan, Embong Malang, Blauran, dan Praban. Sangat cocok untuk masyarakat Surabaya, terutama bagi kelas menengah keatas	Mempunyai luas wilayah yang cukup luas, yaitu meliputi daerah Surabaya dan sekitarnya. Jadi strategis untuk pengunjung dari pusat kota maupun luar kota	Masyarkat Surabaya, karena akses jalan kurang memadai dari luar kota.

Tabel 2.3. Perbandingan Alternatif Lokasi (sambungan)

2	Pencapaian			
	Dari Dalam Kota	Pencapaian ke pusat sangat strategis dari arah manapun, namun kendala utama adalah kepadatan lalu lintas, terutama pada jam sibuk, maupun jam mulai dan bubar kerja	Pencapaian ke wilayah ini lebih susah, hal ini disebabkan kurangnya jalan masuk dari wilayah pusat. Kekurangan ini dapat diatasi yaitu dengan pembuatan jalan masuk berupa jalan distrik dan jalan lokal	Jalan ke wilayah timur lebih banyak dari pusat kota. Namun akses dari wilayah lain kurang begitu memadai
	Dari Luar Kota	Dari arah luar kota tidak ada akses langsung, tapi banyak alternatif melalui jalan primer, yang berhubungan dengan jalan tol. Yang berdekatan dengan Surabaya Barat.	Wilayah ini berdekatan dengan wilayah Gerbang Kertausila, maka akses dari luar kota kewilayah ini lebih mudah, sebab didukung oleh adanya jalan tol. Pengunjung dari luar kota tidak akan mengalami kesulitan yang berarti.	Akses dari luar kota secara langsung tidak ada. Jadi pencapaian akan cukup sulit, dan jalan rumit.

Tabel 2.3. Perbandingan Alternatif Lokasi (sambungan)

3	Potensi Pengembangan Kota	- Kondisi wilayah Surabaya Pusat sudah sangat padat, akibat terjadinya sentralisasi segal bentuk kegiatan perekonomian, dan pemerintah, untuk mengurangi beban kepadatan bangunan dan transportasi di kawasan ini pembangunan diarahkan kewilayah lain di dalam kota Surabaya. - Potensi dan pengembangan wilayah pusat kota ini merupakan bagian yang paling minim bila dibandingkan dengan wilayah lain, hal ini disebabkan kawasan ini mempunyai tingkat kepadatan tinggi.	- Kebijakan pokok dan strategi tata ruang kota Surabaya adalah mengupayakan keterpaduan pembangunan antara Daerah Tingkat II yang berbatasan dengan kota Surabaya termasuk Gerbang Kertasusila. Jadi wilayah barat sangat berpotensi untuk dijadikan daerah dengan fasilitas-fasilitas pendukung pembangunan kota, serta wilayah ini memiliki jalur akses yang cukup ideal untuk pencapaian dari luar dan dalam kota - Sesuai dengan rencana penggunaan lahan menurut Masterplan 2000 hasil evaluasi kedua, wilayah barat cenderung ditujukan untuk penempatan fasilitas-fasilitas umum, selain itu lahan yang tersedia cukup luas.	- Sangat ideal unyuk melayani masyarakat dalam kota Surabaya karena akses dari pusat kota sangat memadai, namun akses dari luar kota sangat tidak ideal - Potensi pengembangan wilayah timur lebih sedikit dibandingkan Surabaya barat, karena wilayah timur saat ini sudah termasuk kawasan yang kepadatannya mulai meningkat. -Rencana penggunaan lahan di wilayah timur cenderung untuk wilayah perdagangan dan perumahan - Kondisi yang ada saat ini menunjukan pemusatan lokasi kawasan pendidikan di wilayah ini, maka dalam Masterplan 2000 pengembangan kawasan pendidikan diarahkan ke arah wilayah barat, untuk mengurangi beban kepadatan dan transportasi di kawasan.
---	----------------------------------	---	---	---

Tabel 2.3. Perbandingan Alternatif Lokasi (sambungan)

4	Suasana	Daerah Dataran	Daerah Perbukitan	Daerah Pantai
----------	----------------	----------------	-------------------	---------------

Berdasarkan penelitian melalui beberapa alternatif di atas, melalui kriteria-kriteria pemilihan lokasi Galeri Batik Indonesia di Surabaya, maka Surabaya Barat lebih cocok digunakan untuk proyek ini, karena:

- a. Di daerah Surabaya barat belum ditemui adanya suatu komunitas seperti galeri, khususnya galeri batik.
- b. Pencapaian sangat penting peranannya agar mudah dicapai dengan kendaraan dari arah manapun dan didukung pula dengan fasilitas transportasi umum
- c. Lingkungan, adanya fasilitas pedestrian yang memadai sebagai sarana pejalan kaki untuk mencapai lokasi proyek, serta saran dan prasarana pada site yang berupa jaringan listrik, air bersih, air kotor, telepon dan kondisi jalan yang tersedia untuk kelancaran operasional proyek.

2.1.5.2. Penentuan dan kriteria lokasi proyek

Lokasi site yang terpilih adalah terletak pada pusat pengembangan distrik Putat Gede, Kompleks Graha Famili, Kecamatan Wiyung, Surabaya Barat.

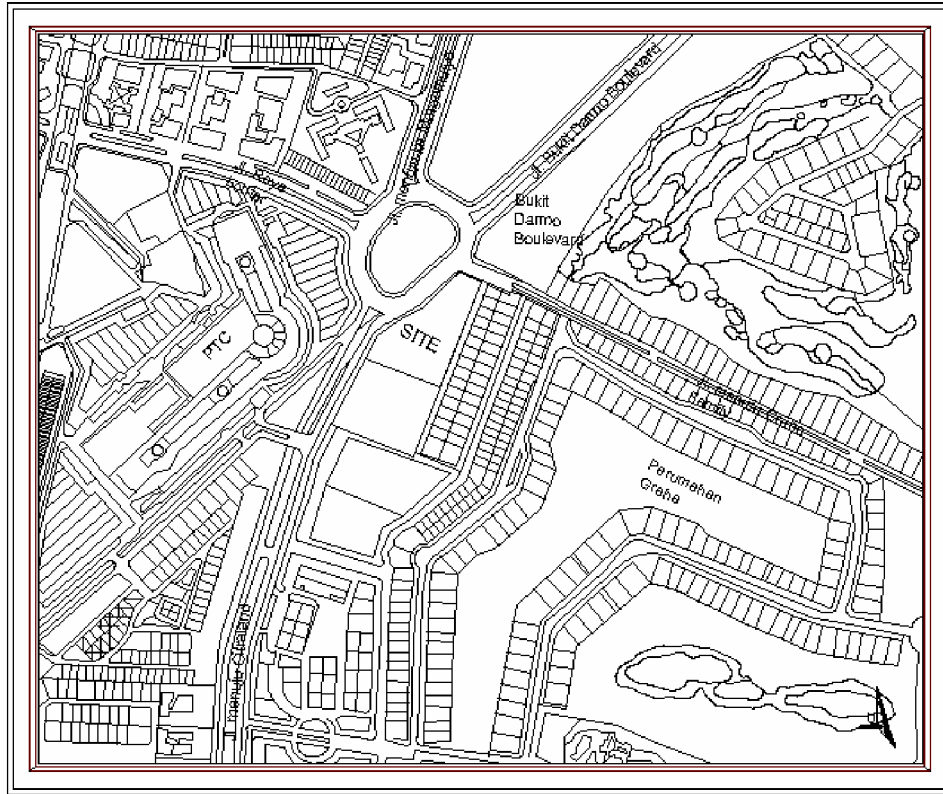
Kriteria pemilihan lokasi proyek:

- a. Pencapaian
- b. Keadaan fisik lahan
- c. Tata guna lahan
- d. Kebisingan
- e. Kemacetan
- f. Banjir
- g. Prospek bangunan

Yang menjadi alasan pemilihan lokasi :

- a. Peruntukan lahan fasilitas umum
- b. KDB 60%
- c. KLB 240% = 25-30 lebar persil(mketer)
- d. 4 lantai
- e. GSB dari Jl. HR. Muhammad 10 meter (RTRK Putat Gede)

f. GSB dari Jl. Lingkar Dalam 20 meter



Gambar 2.1. Peta garis lokasi proyek (tanpa skala)

Alamat lokasi proyek yang direncanakan: Kelurahan Pradah Kali Kendal dan Putat Gede.

Batas lokasi proyek:

- a. Sebelah Utara
Perumahan Bukit Darmo Golf.
- b. Sebelah Timur
Perumahan Graha Famili
- c. Sebelah Selatan
Lahan kosong
- d. Sebelah Barat
Pakuwon Trade Center

2.2. Pengaruh Lingkungan Sekitar Terhadap Tapak Dan Pengaruh Perencanaan Tapak Terhadap Lingkungan Sekitar

2.2.1. Pengaruh lingkungan sekitar terhadap tapak

Apabila lingkungan di sekitar tapak positif dan mendukung, maka proyek yang direncanakan pada tapak akan berhasil. Proyek Galeri Batik Indonesia ini bergerak dalam bidang perdagangan, sehingga lingkungan yang berkaitan dengan perdagangan pula akan membuat galeri ini berjalan dengan baik nantinya.

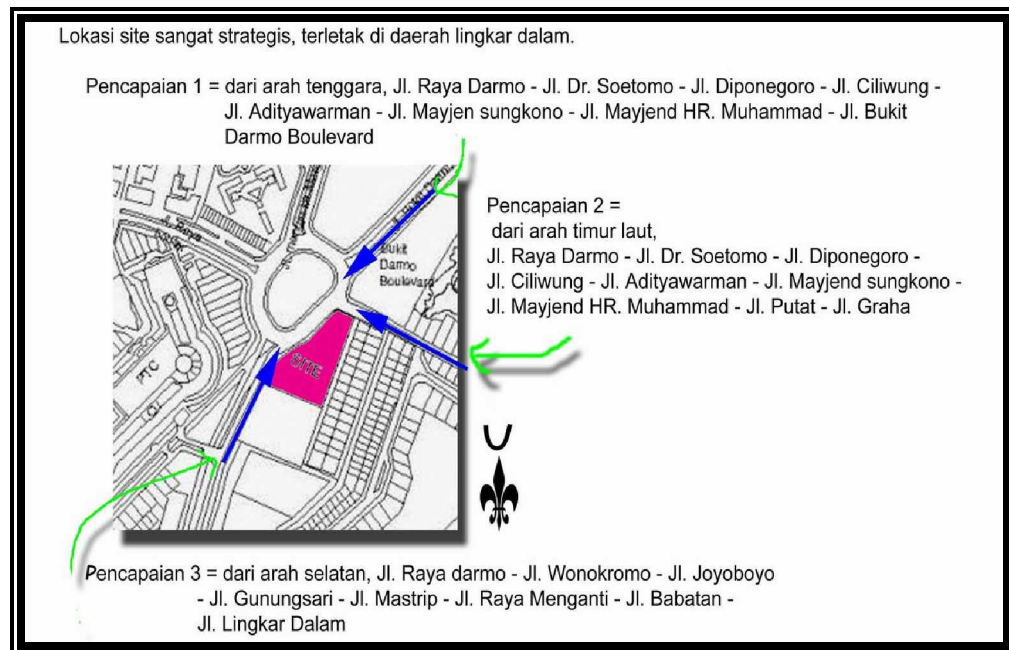
2.2.2. Pengaruh tapak terhadap lingkungan sekitar

Tapak yang terpilih terletak di dekat Supermal Pakuwon Indah yang menjadi salah satu *landmark mayor* di daerah Surabaya Barat. Hal ini sangat menguntungkan karena nantinya bangunan akan cepat dikenal masyarakat, dan diharapkan galeri ini menjadi *landmark minor*.



Gambar 2.2. *Landmark Mayor*

2.3. Pencapaian Tapak



Gambar 2.3. Pencapaian ke dalam tapak

2.4. Sistem Sirkulasi Dalam Tapak

2.4.1. Sirkulasi Kendaraan

Dalam hal akses langsung dari tiap petak ke Jl. HR. Muhammad (jalan arteri sekunder) diarahkan pada alternatif-alternatif seperti membuat jalur yang memisahkan menjadi jalur sepat atau jalur lambat, meminimalkan pintu masuk/keluar di jalan lingkungan samping atau belakangnya.

Pola jaringan jalan-jalan lama yang ada khususnya jalan utama lingkungan. Dan persil yang luasnya > 1Ha diperlakukan sebagai blok tersendiri, dengan batas blok berupa jalan lingkungan yang bermuara ke jalan utama lingkungan.

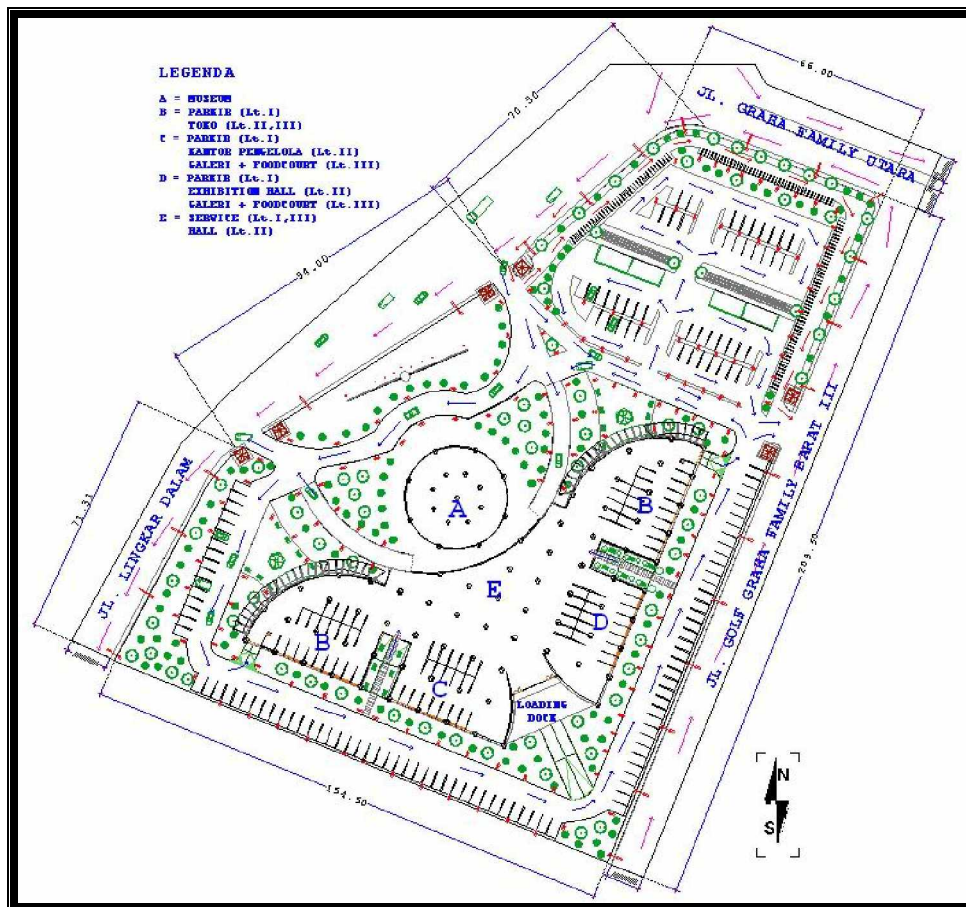
2.4.2. Sirkulasi Pejalan Kaki

Direncanakan adanya trotoar selebar 1,5-2 meter di sepanjang jalan utama dan sepanjang jalan perumahan Graha Family, dengan konsep pembangunan yang lebih manusiawi.

2.4.3. Tempat Parkir

Setiap kapling diwajibkan memiliki lahan parkir sendiri dipetaknya. Adapun wujudnya dapat berupa pelataran parkir, parkir bawah bangunan, bangunan parkir atau kombinasi diantaranya.

2.5. Lanskap



Gambar 2.5. Lanskap

Penataan pohon dan lampu taman pada tapak dibuat rapi dan teratur berusaha menyatukan bentuk bangunan dan bentuk tapak, seperti pada penataan motif batik kawung yang simetris, rapi dan teratur.

Pemilihan bentuk lampu taman pun disesuaikan dengan konsep perancangan, yaitu yang memiliki bentuk bulat, lonjong, atau lengkung.



Gambar 2.6. Lampu Taman