

Fasilitas Gedung Parkir Dan Pujasera Pada Kawasan Tunjungan Surabaya

Jeannie Claudia D. dan Timoticin Kwanda, B.Sc., M.R.P., Ph.D.
Program Studi Arsitektur, Universitas Kristen Petra
Jl. Siwalankerto 121-131, Surabaya
b12190058@john.petra.ac.id; cornelia@petra.ac.id



Gambar 1. Perspektif Akses Masuk Fasilitas Gedung Parkir Dan Pujasera Pada Kawasan Tunjungan Surabaya

ABSTRAK

Fasilitas Gedung Parkir yang terletak di Kawasan Tunjungan khususnya di Jalan utama Tunjungan merupakan salah satu solusi pemecahan masalah pada kondisi lalu lintas padat. Kawasan Tunjungan merupakan kawasan perdagangan namun tidak adanya area parkir khusus yang disediakan untuk para pengunjung khususnya pengunjung Tunjungan Romansa. Hal tersebut menyebabkan banyak kendaraan bermotor yang parkir di bahu jalan dan mengakibatkan turunnya kapasitas jalan raya utama. sehingga menyebabkan lalu lintas tidak efektif. Upaya penyediaan gedung parkir khusus pengunjung Tunjungan Romansa ini dibutuhkan berbagai faktor pendukung supaya dapat mengurangi kepadatan Jalan Tunjungan tanpa harus mengurangi daya tarik minat atau kuantitas pengunjung. Faktor tersebut antara lain; jumlah bangunan dan luas, pola tatanan parkir dan alur sirkulasi, kenyamanan pengunjung, dan pola perilaku pengguna Jalan Tunjungan. Fasilitas Gedung Parkir di Kawasan Tunjungan Surabaya ini memiliki dua fungsi dengan fungsi utama yaitu sebagai area parkir dengan pendukung yaitu area publik. Fasilitas ini dibagi menjadi 2 zona utama, meliputi area parkir (berupa gedung parkir indoor dengan sistem *off street*), pujasera (bersifat *indoor* dan *outdoor*), Fasilitas ini juga dilengkapi dengan beberapa fasilitas pendukung lainnya seperti area servis, toilet, taman komunal terbuka dsb. Dalam penyelesaian Fasilitas

Gedung Parkiran dan Pujasera ini digunakan konsep simpul dengan pendekatan sirkulasi. Pendekatan Sirkulasi ditekankan pada kenyamanan sirkulasi tidak hanya pengunjung yang beraktifitas di sekitar Tunjungan Romansa tetapi sirkulasi kenyamanan pada area parkir juga.

Kata Kunci: Gedung Parkir, Jalan Tunjungan, Pujasera, Sirkulasi, Tunjungan Romansa

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kepemilikan kendaraan di perkotaan akan mempengaruhi pertumbuhan dan perkembangan kegiatan manusia di dalamnya, terutama pada Kawasan yang memiliki persentase kegiatan komersial dan jasa yang tinggi. Pusat aktivitas kota pada umumnya mempunyai beberapa tipe penggunaan lahan. Surabaya merupakan salah satu kota yang berkembang dari sisi kegiatan komersial seperti Kawasan Tunjungan.

Tunjungan merupakan salah satu Kawasan yang terletak di tengah pusat kota yang dikenal sebagai jantung kota sekaligus ikon Kota Surabaya. Kawasan Tunjungan ini sendiri telah melalui banyak sekali fase perkembangan. Awalnya Kawasan ini direncanakan sebagai penghubung antara Surabaya Utara dan Selatan. Namun sejalan dengan perkembangan kehidupan Kota Surabaya, dimana munculnya komersil ke permukaan sehingga menjadikan Kawasan Tunjungan sebagai salah satu destinasi belanja kota. Tingginya intensitas aktivitas di Kawasan Tunjungan memberikan pengaruh terhadap tarikan lalu lintas kendaraan bermotor yang besar area sekitarnya. Akibatnya, banyak pengunjung dengan kendaraan bermotor untuk memenuhi kepentingannya menggunakan tempat parkir di bahu jalan (*on street*).

Kawasan Tunjungan yang merupakan pusat Kota Surabaya, merupakan Kawasan dengan campuran berbedanya fungsi dan elemen perkotaan, antara lain; perdagangan dan kuliner. Adanya perdagangan di sepanjang Jalan Tunjungan menjadikan Kawasan ini sebagai sumber tempat wisata yang banyak dicari baik oleh wisatawan domestik maupun mancanegara. Pada November 2021, Wali Kota Surabaya, Eri Cahyadi resmi menetapkan Jalan Tunjungan sebagai tempat wisata dengan dibukanya jalan bersejarah di kota pahlawan yang dikenal dengan nama Tunjungan Romansa. Meski menjadi area wisata, Kawasan ini tidak menyediakan -parkir di luar badan jalan, dan menyebabkan para pengunjung maupun masyarakat yang beraktivitas di sepanjang Jalan Tunjungan tersebut mengambil bahu jalan sebagai area parkir mereka. Saat ini hampir semua bahu Jalan Tunjungan dimanfaatkan sebagai area perbelanjaan dan kuliner dari para UMKM sedangkan Sebagian dijadikan sebagai fasilitas parkir (*on street*) yang menyebabkan kapasitas ruas jalan berkurang, sementara itu terjadi peningkatan arus lalu lintas pada jam pagi, siang hingga malam hari yang menyebabkan kepadatan pada ruas jalan tersebut terus-menerus. Manajemen lalu lintas dan parkir yang telah diterapkan di Kawasan Tunjungan ini juga belum mampu mengurangi kemacetan pada Kawasan ini. Berbagai program yang diterapkan

pemerintah salah satunya dengan memberikan tanda larangan parkir maupun memperlebar area pedestrian agar pengunjung tidak parkir lagi di bahu jalan belum mampu mengatasi masalah kemacetan pada Kawasan Tunjungan ini.

1.2. Rumusan Masalah



Gambar 1.1 Kondisi Kawasan Tunjungan Romansa

Kawasan Tunjungan Romansa merupakan pusat Kawasan perdagangan dan jasa, yang juga sedang berkembang di bidang pariwisata dan kuliner. Perlu adanya pengembangan fasilitas yang mampu meningkatkan kuantitas, kualitas, dan kenyamanan bagi para pengunjung. Rumusan masalah yang diangkat dalam desain fasilitas ini yang utama terkait perancangan system sirkulasi yang efektif dan efisien untuk area parkir sehingga dapat mengurangi kemacetan arus lalu lintas kendaraan Jalan Tunjungan. Kawasan Tunjungan memiliki nilai sejarah sebagai identitas Kota Surabaya, oleh karena itu perlu adanya pertimbangan khusus dalam perancangan bangunan sehingga mampu mengidentitaskan Kawasan Tunjungan Romansa maupun Kawasan Tunjungan secara keseluruhan.

1.3. Tujuan Perancangan

Fasilitas ini bertujuan untuk menyediakan area parkir yang ditujukan untuk mengakomodasi para pengunjung Tunjungan Romansa. Selain itu, menyediakan juga fasilitas pujasera dimana pengunjung dapat memesan sendiri makanan maupun minuman mereka dari UMKM di sepanjang Jalan Tunjungan dan di makan di pujasera ini. Fasilitas ini bertujuan untuk menunjang UMKM Kuliner Tunjungan Romansa.

1.4. Manfaat Perancangan

- Bagi Masyarakat dan Pengunjung, membantu memberikan fasilitas parkir yang mampu mengakomodasi pengunjung dengan nyaman dan efektif, memberikan fasilitas area makan yang lebih nyaman dan mengurangi masalah sosial dan lalu lintas di area sekitar Kawasan Tunjungan.
- Bagi UMKM, membantu meningkatkan jumlah pengunjung dan kondisi ekonomi.

1.5. Data dan Lokasi Tapak



Gambar 1.2 Gambar Satelit Tapak

Lokasi Tapak berada pada Jalan Kenari no. 4, Embong Kaliasin, Kecamatan Genteng, Surabaya. Tapak terpilih merupakan lokasi yang strategis dimana lokasi tapak terletak dalam radius 250-300meter dari Kawasan Tunjungan Romansa sehingga nyaman untuk pengunjung parkir kemudian menuju ke Kawasan Tunjungan Romansa dengan jalan kaki. Selain itu, tapak terletak pada Jalan Sekunder sehingga tidak menyebabkan kemacetan meningkat. Tapak eksisting merupakan area lahan kosong dengan kondisi batas sekitar merupakan café, UMKM, hotel dan lahan kosong.



Gambar 1.3 Batas Eksisting Sekitar Tapak

Batas Administratif

Barat : Sentral Tunjungan

Timur : PT. Andhika Kita Makmur Surabaya
Utara : Hotel Majapahit
Selatan : Jalan Kenari, lahan kosong.

Kawasan Tapak merupakan zona perdagangan dan jasa dengan ketinggian menyeluruh masuk dalam zona 4 (100m). Tapak berada dalam kawasan cagar budaya dan berbatasan langsung dengan bangunan cagar budaya yaitu Hotel Majapahit pada sisi Barat Laut-Utara.

Data Tapak

Nama Jalan : Jalan Kenari no 4, Surabaya
Eksisting Lahan : Lahan Kosong
Luas Lahan : 7.852 m²
Tata guna lahan : Perdagangan dan Jasa
GSB : 5m (depan), 3m(samping, belakang)
KDB Maksimal : 50%
KDH Minimum : 10%
KLB Maksimal : 2
Tinggi Bangunan : 20 meter
(Sumber: Peta RDTR Surabaya)

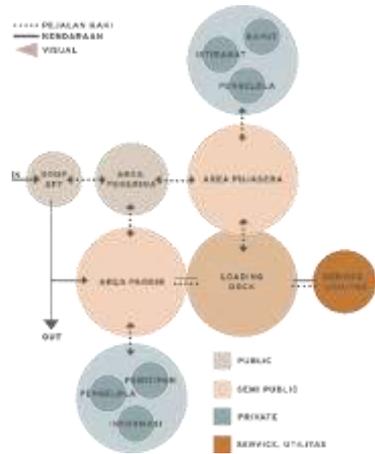
2. DESAIN BANGUNAN

2.1. Program dan Luas Ruang

Pada perancangan Gedung Parkir dan Pujasera terdapat beberapa fasilitas, diantaranya;

- Fasilitas Gedung Parkir meliputi 186 SRP mobil, 110 SRP motor, lobby ruang tunggu, ruang informasi, ruang penitipan, ruang keamanan dan *lavatory*.
- Fasilitas Pujasera meliputi *counter* pujasera, area makan *indoor*, area makan *outdoor*, *open kitchen*, dapur kotor, lobby pujasera, gudang, *lavatory* pria dan wanita.
- Fasilitas Pengelola meliputi ruang sekretaris, ruang pegawai, ruang resepsionis, ruang makan dan loker pegawai, toilet pegawai, dan ruang teknis.

- Fasilitas Servis meliputi ruang pemeliharaan, pos keamanan, janitor, pembuangan sampah, ruang ME, dan utilitas.



Gambar 2.1 Hubungan Antar Ruang

Pada perancangan ini terbagi menjadi 3 zona yaitu zona fasilitas meliputi fasilitas gedung parkir dan pujasera, zona pengelola meliputi kantor pengelola dan staff untuk pemeliharaan fasilitas, dan zona servis meliputi utilitas, dan ME.

Tabel 2.1 Rekapitulasi Total Luasan

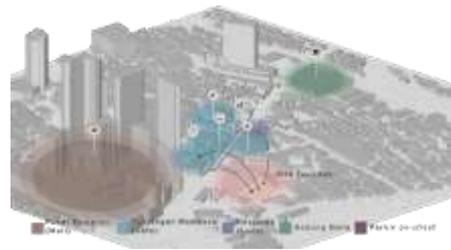
REKAPITULASI TOTAL LUASAN			
No.	Fasilitas	Luas (m2)	Persentase(%)
1	Gedung Parkir	5,587.6	55%
2	Pujasera	3,295.5	32%
3	Pengelola	611.0	6%
4	ME	691.6	7%
TOTAL LUAS BANGUNAN		10,186	100%

2.2. Analisis Tapak dan Zoning

Pemilihan lokasi tapak berupa lahan kosong yang berada pada Kawasan Tunjungan Romansa, dengan pertimbangan area yang akan diakomodasi. Pemilihan tapak ditunjang dengan beberapa syarat yaitu; zona lahan tapak merupakan zona perdagangan dan jasa sesuai dengan tata guna lahan, dan luas besaran lahan memadai untuk fasilitas gedung parkir dan pujasera.

Lokasi tapak strategis karena jarak terjauh dari fasilitas gedung parkir dan pujasera menuju area Tunjungan Romansa (yang diakomodasi) tidak lebih dari 250 meter sehingga masih dalam jangka kenyamanan pengunjung. Jarak Parkir terjauh ke tempat tujuan tidak lebih dari 300 hingga 400 meter. Bila lebih dari itu, pemarkir

akan mencari tempat parkir lain sebab merasa keberatan untuk berjalan jauh (Warpani, 1990).



Gambar 2.2 Diagram Akomodasi Fasilitas dan Tunjungan Romansa

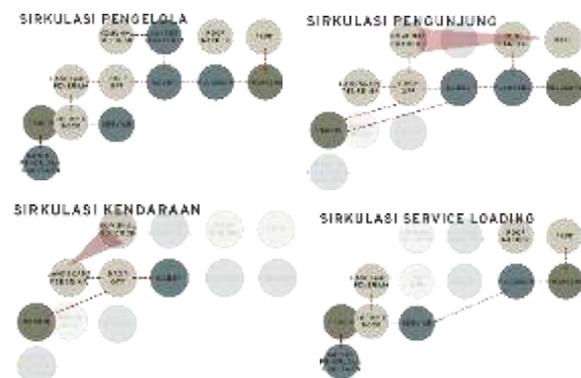


Gambar 2.3 Aksesibilitas Tapak

Aksesibilitas kendaraan bermotor menuju Fasilitas hanya ada 1 yaitu dari arah Tunjungan kemudian menuju ke Jalan Knenari dan untuk akses keluarnya menuju ke Jalan Simpang Dukuh. Untuk Jalan Kenari sendiri merupakan akses *one-way* dan bangunan berada di sisi kiri Jalan Kenari.

2.3. Pendekatan Perancangan

Berdasarkan masalah utama desain berhubungan dengan sirkulasi sehingga diselesaikan dengan pendekatan sistem sirkulasi. Sirkulasi dalam fasilitas ini dibagi menjadi 4 yaitu untuk pengunjung, kendaraan, pengelola dan *service loading*.



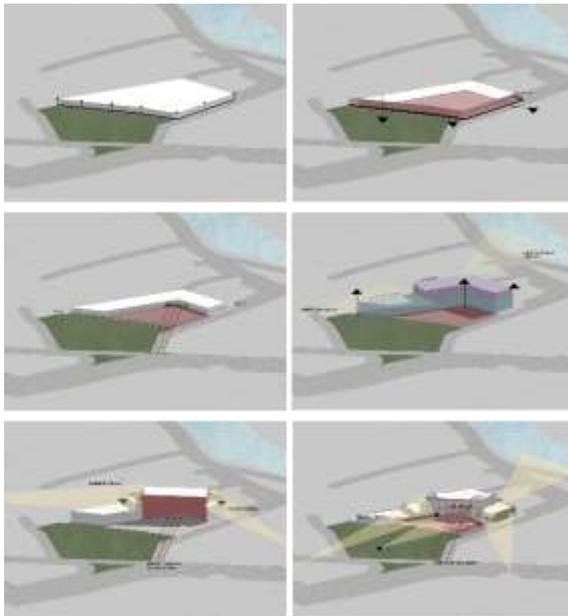
Gambar 2.4 Pendalaman Sistem Sirkulasi

Sistem Sirkulasi dibuat Radial untuk area gedung parkir, dimana pengunjung akan diarahkan ke lobby utama pada lantai 1

kemudian menuju ke area atas pujasera maupun ke Kawasan Tunjungan Romansa.

2.4. Perancangan Tapak dan Bangunan

Perancangan diawali dengan pembagian zoning menjadi 2 zoning utama yaitu fasilitas gedung parkir dan pujasera. Untuk bentukan awal massa mengikuti bentukan existing lahan tapak dengan arah orientasi penerima mengarah ke aksis Jalan Kenari dengan pertimbangan aksesibilitas dan bidang tangkap pengujung.



Gambar 2.5 Transformasi Bentuk

Bentuk massa dibuat terbuka pada bagian dengan dengan tujuan dijadikan sebagai area penerima. Pembagian zoning massa berdasarkan lantai dimana lantai semi basement hingga lantai 2 merupakan area parkir dan lantai 3 hingga lantai 4 merupakan area pujasera. Pembagian zona berdasarkan potensi view pujasera sehingga mendapat view secara maksimal dan juga menjadi view bagi bangunan sekitar karena sekitar merupakan bangunan tinggi.



Gambar 2.6 Tampak Selatan Bangunan



Gambar 2.7 Tampak Barat Laut Bangunan

Massa bangunan di buat tinggi dan mengecil ke bagian atas dan bagian bawah di buat terbuka kemudian pada lantai pujasera diberikan 1

bidang persegi panjang sebagai bidang penerima dari Jalan Kenari. Untuk area penerima menggunakan *exposed* kolom *arc* untuk memberikan kesan ringan dan memberikan kesan kolonial karena identitas Kawasan Tunjungan sendiri.



Gambar 2.8 Site Plan

Bangunan menggunakan atap zincalume dengan kemiringan 6 derajat dengan tujuan untuk sirkulasi utilitas air hujan yang di alirkan menuju ke area roof garden.



Gambar 2.9 Layout Plan

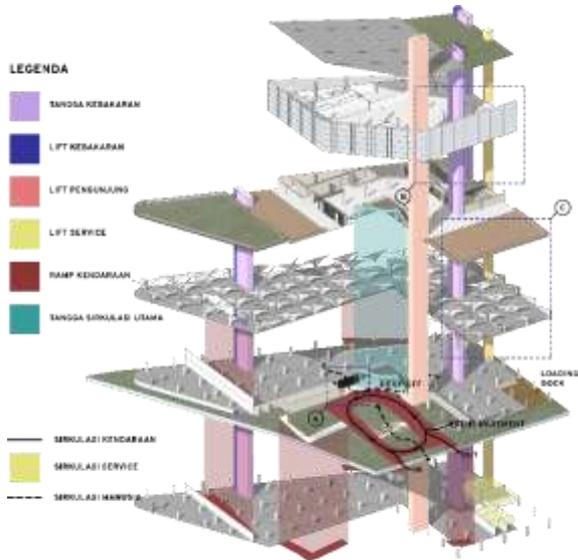
Pada Layout Plan area penerima dinaikan 1.5 meter dari jalan karena menggunakan sistem parkir semi-basement dengan tujuan agar penghawaan dan pencahayaan masuk secara maksimal hingga ke area gedung parkir.



Gambar 2.10 Denah Semi Basement

3. PENDALAMAN DESAIN

Pendalaman yang dipilih yaitu pendalaman sequence, dimana memberikan pengalaman ruang yang lebih melalui pencahayaan sun shading dan juga menjadi pengarah alur sirkulasi bagi pengunjung.



Gambar 3.1 Konsep Diagram Sirkulasi Sequence

Alur pengunjung gedung parkir akan di arahkan menuju area lobby utama melalui koridor kisi pivot, yang kemudian menuju ke Tunjungan Romansa maupun ke area pujasera melalui tangga utama ataupun melalui lift pengunjung.

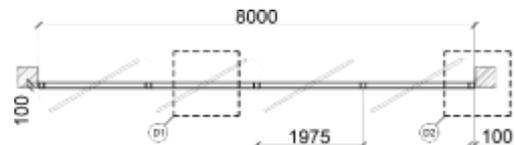
3.1. Koridor Lobby Utama



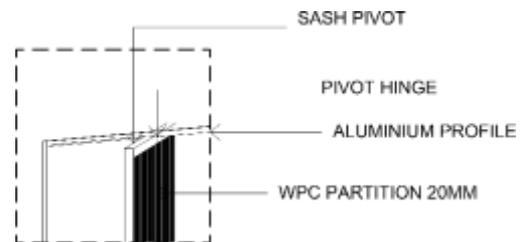
Gambar 3.1 Perspektif Koridor Barat Laut



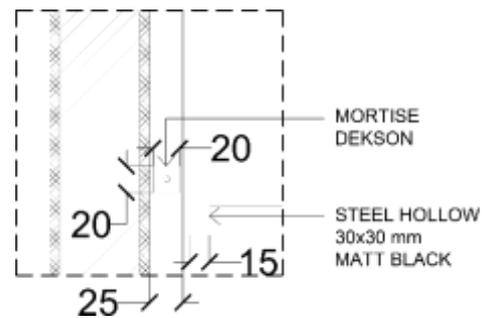
Gambar 3.2 Perspektif Koridor Utara



Gambar 3.3 Potongan Tampak Atas Pivot

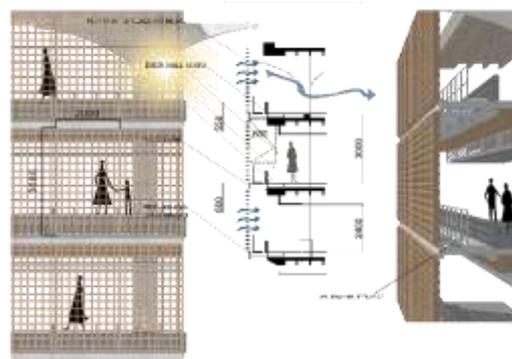


Gambar 3.5 Detail 1 Pivot



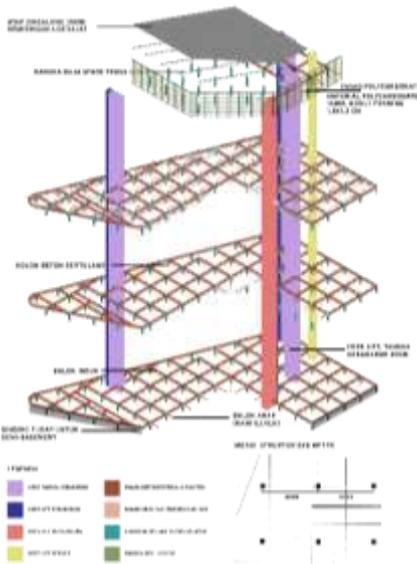
Gambar 3.6 Detail 2 Pivot

3.2. Fasilitas Area Parkir



4. SISTEM STRUKTUR

Sistem struktur fasilitas menggunakan kolom beton bertulang dengan modul struktur 8x8 meter. Menggunakan ukuran 60x60cm dengan pertimbangan kolom menerus dan lantai yang diakomodasi 4 lantai. Sistem pembalokan menggunakan sistem beton bertulang konvensional dan untuk tepi menggunakan rangka mengikuti bentuk bangunan. Untuk rangka atap menggunakan sistem rangka baja space truss.

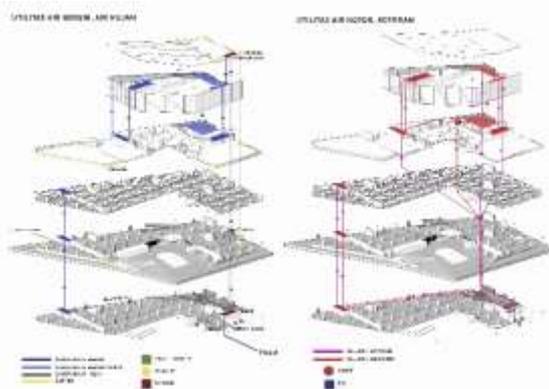


Gambar 4.1 Sistem Struktur

5. SISTEM UTILITAS

5.1. Sistem Utilitas Air

Sistem utilitas air bersih menggunakan gabungan antara upfeed dan downfeed.



Gambar 5.1 Diagram Utilitas Air.

Ada 2 pembagian zona utilitas air bersih yaitu;

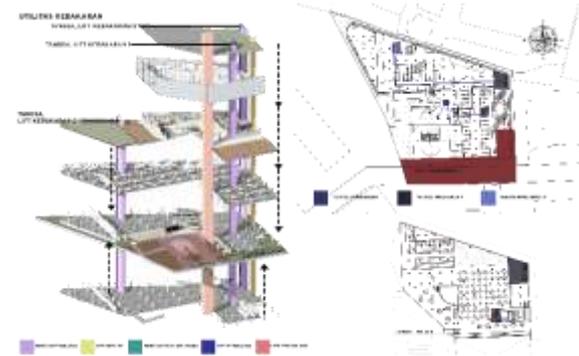
- *Upfeed* : mendistribusi toilet lantai *semi-basement* hingga toilet lantai 2 dan *landscape*.

- *Downfeed* : mendistribusi lantai 3 hingga lantai 4 dan area *roof garden*.

Sistem air hujan meliputi; drainase-shaft utama-sump pit-filter-tandon bawah-taman. Sedangkan untuk air kotor dan kotoran terdapat shaft tiap lantai menuju shaft utama dan di arahkan ke STP pada *semi-basement*.

5.2. Sistem Utilitas Kebakaran

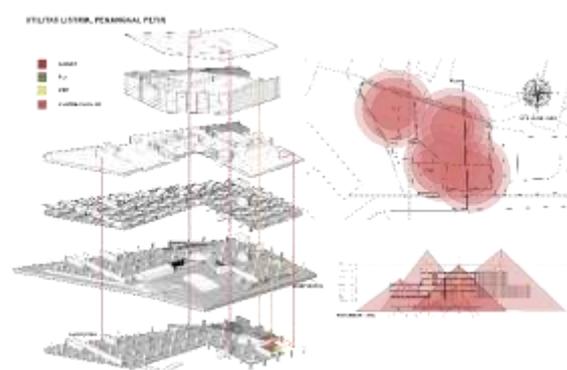
Menyediakan 3 tangga kebakaran disertai juga dengan lift kebakaran dengan jarak terjauh yaitu 33 meter. Penyediaan sprinkler tiap 22 m² dan 6 *hydrant box* pada lantai *semi-basement* hingga lantai 2, 3 *hydrant box* pada lantai 3 dan 4.



Gambar 5.2 Diagram Utilitas Kebakaran

5.3. Sistem Utilitas Listrik dan Penangkal Petir

Listrik di distribusikan dari gardu PLN – Trafo – Genset – MDP – SDP tiap lantai menerus. Sedangkan untuk penangkal petirnya membutuhkan 4 penangkal dengan radius 30 meter dan grounding melalui kolom terdekat yang kemudian di turunkan ke tanah.



Gambar 5.3 Diagram Utilitas Listrik dan Petir

6. KESIMPULAN

Perancangan Fasilitas Gedung Parkir dan Pujasera Pada Kawasan Tunjungan Surabaya dapat membantu mengurangi kemacetan yang terjadi khususnya pada Jalan Tunjungan. Selain itu dapat menjadi fasilitas yang mampu mengakomodasi para pengunjung Tunjungan Romansa baik dari segi area parkir maupun ketersediaan area makan dan duduk (pujasera). Tidak hanya menyediakan tempat, melainkan desain juga memperhatikan segi keamanan dan kenyamanan pengunjung. Perancangan ini telah mencoba menjawab permasalahan perancangan, yaitu bagaimana merancang sebuah gedung parkir dan pujasera dengan sirkulasi yang jelas dan nyaman bagi pengunjung. Pada skala urban, dengan adanya perancangan ini diharapkan dapat menjawab kebutuhan kawasan perdagangan dan masyarakat sekitar sekaligus dapat menjadi pertimbangan untuk area kawasan lainnya untuk lebih peduli dengan fasilitas yang dibutuhkan khususnya untuk kawasan perdagangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Cuthbert, A. R. (2014). The new urban design-A social theory of architecture. *Ruang Space Jurnal Lingkungan Binaan*, 1(1).
- Darma, R. (2019). Analisis Karakteristik Da Kebutuhan Parkir Di Pasar Tugu Bandar Lampung.
- Direktorat Jenderal Perhubungan Darat, (1998), Pedoman Perencanaan dan Pengoperasian Fasilitas Parkir, Direktorat Bina Sistem Lalu Lintas Angkutan Kota Direktorat Jenderal Perhubungan Darat, Jakarta.
- Indonesia, J. H. (2022, October 31). Lima Kepala daerah fashion show batik di karnaval nang tunjungan Surabaya. *Jurnal Hukum Indonesia*. Retrieved November 20, 2022, from <https://jurnalhukumindonesia.com/lima-kepala-daerah-fashion-show-batikdi-karnaval-nang-tunjungan-surabaya/>.
- Luco, A. (2020, February 24). *The link walkway / make architects*. ArchDaily. <https://www.archdaily.com/934253/the-link-walkway-make-architects>.
- Mubyarsah, L. R. (2021, November 26). *Kendaraan Parkir Sembarangan, Jalan Tunjungan surabaya macet*. Kendaraan Parkir Sembarangan, Jalan Tunjungan Surabaya Macet - Jawa Pos. <https://www.jawapos.com/surabaya-raya/01356550/kendaraan-parkir-sembarangan-jalan-tunjungan-surabaya-macet>.
- Munawar, A. (2004). *Manajemen Lalu Lintas Perkotaan*. Beta Offset” Yogyakarta.
- Rosescu, B. V. (2022, April 13). *Pytk Parking Complex / Urban ark architects*. ArchDaily. Retrieved November 10, 2022, from <https://www.archdaily.com/980081/pytk-parking-complex-urban-ark-architects>.
- Sholikhin, R., & Mudjanarko, S. W. (2017). Analisis karakteristik parkir di satuan ruang parkir Pasar Larangan Sidoarjo. *Teknika: Engineering and Sains Journal*, 1(2), 145-150.
- Suartika, G., (2022). Editorial: Re-configuring the Built Environment - Next after Covid-19 Pandemic. *RUANG-SPACE, Jurnal Lingkungan Binaan (Space: Journal of the Built Environment)*, 9(1), p.1.
- Tifany, M., & Meirinawati, M. (2023). STRATEGI DINAS KEBUDAYAAN, KEPEMUDAAN DAN OLAHRAGA, SERTA PARIWISATA KOTA SURABAYA DALAM OPTIMALISASI WISATA TUNJUNGAN ROMANSA. *Publika*, 1763-1778.
- Umum, P. M. P. (2008). Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum*, (26).
- Vecco, M. (2020). Genius Loci As A Meta-Concept. *Journal of Cultural Heritage*, 41, 225-231. Doi: <https://doi.org/10.1016/j.culher.2019.07.001>.