

LATAR BELAKANG

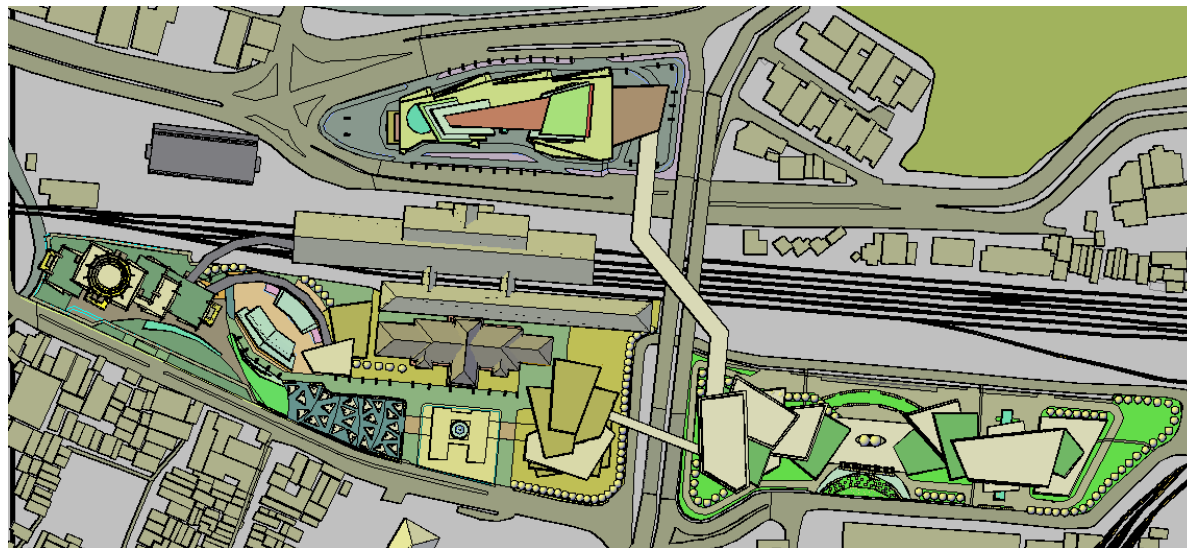
Kawasan yang didesain oleh kelompok mengambil tema “ PHEROMONE” (zat perangsang) :

- untuk dapat merangsang para investor agar dapat berinvestasi didalamnya.
- Untuk dapat menarik para masyarakat agar dapat beraktifitas disana.

Hal ini dengan tujuan akhir agar setiap bagian dari bangunan yang didesain dapat menghidupkan kembali daerah sekitar stasiun Gubeng.

Melalui desain gedung perkantoran sewa ini diharapkan juga dapat mewujudkan impian tersebut.

KONSEP DESAIN

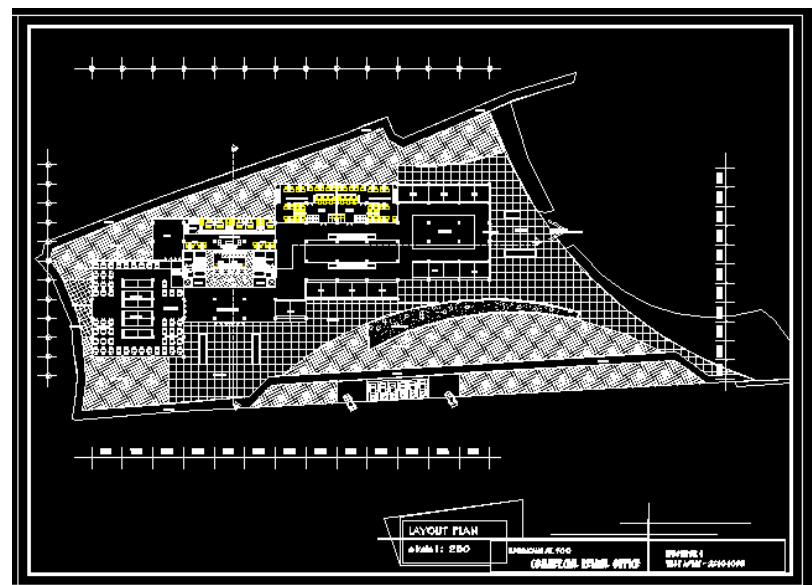


Karena posisi site tersebut, maka memiliki beberapa keuntungan, yaitu :

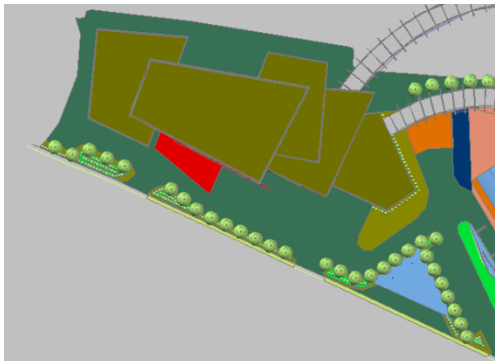
- Berada di ujung kawasan, dimana dapat menjadi sebuah awal dan klimaks dari suatu blok / kawasan, dan dengan kata lain
- Berada satu blok dengan stasiun gubeng sehingga diperkirakan dapat memberikan dampak lebih dari segi kemudahan akses dari masyarakat luar kota Surabaya, dan dapat menjadi nilai lebih dalam menarik investor.
- Pada sisi sebelah selatan terdapat aliran sungai yang dapat dijadikan sebagai sebuah view yang cukup potensial.

• Penyelesaian dalam desain pribadi :

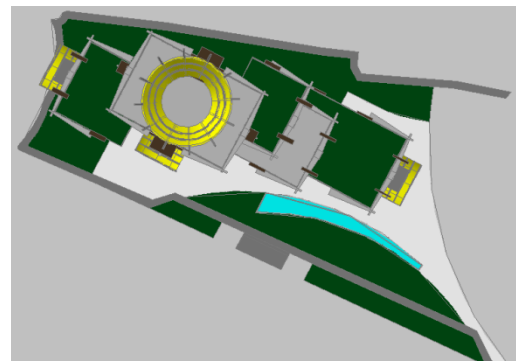
- Pada sisi sebelah selatan yang memiliki view sungai ditempatkan fungsi pendukung, yaitu foodcourt, yang memiliki side entrance langsung dari arah sungai / dari jalan lingga.
- Agar dapat menjadi sebuah klimaks sebuah blok/ kawasan, maka bangunan didesain dengan fasade yang megah dan berbeda namun tetap memiliki kesaamaan (pada kawasan yg didesain dengan menggunakan gaya kontemporer, maka sebagai klimaks menggunakan gaya art deco kontemporer). Penggunaan beberapa unsur garis yang kuat menekankan sebuah klimaks dan gerbang bagi kawasan sehingga dapat merangsang orang untuk memasuki kawasan ini.
- Pada sepanjang sisi site terdapat trotoar yang tidak terputus dan juga disediakan promenade (city walk) yang luas di sekitar bangunan kantor sewa sehingga dapat memanjakan bagi para pejalan kaki dan sekaligus sebagai merangsang bagi masyarakat untuk dapat berjalan kaki dan secara tidak langsung membuat kawasan ini ramai akan sirkulasi pejalan kaki.
- Pada bangunan terdapat 2 side entrance di sisi kiri bangunan (bersebelahan dengan sungai / dari jalan Lingga) dan dari amphiteater, sehingga dapat memudahkan bagi para pejalan kaki untuk berjalan langsung tanpa keluar bangunan dari ujung jalan menuju ke amphiteater,
- sedangkan bagi arus kendaraan dialihkan menuju ke semi basement dengan dropping area di semi basement dan basement. Agar dapat memaksimalkan taman / ruang terbuka hijau di lantai dasar.Selain itu juga terdapat linkage kendaraan dari basement gedung kantor menuju ke parkir basement amphiteater dan stasiun gubeng sehingga tidak menambah kemacetan di jalan, dan dapat mempercepat akses



KONSEP BENTUKAN



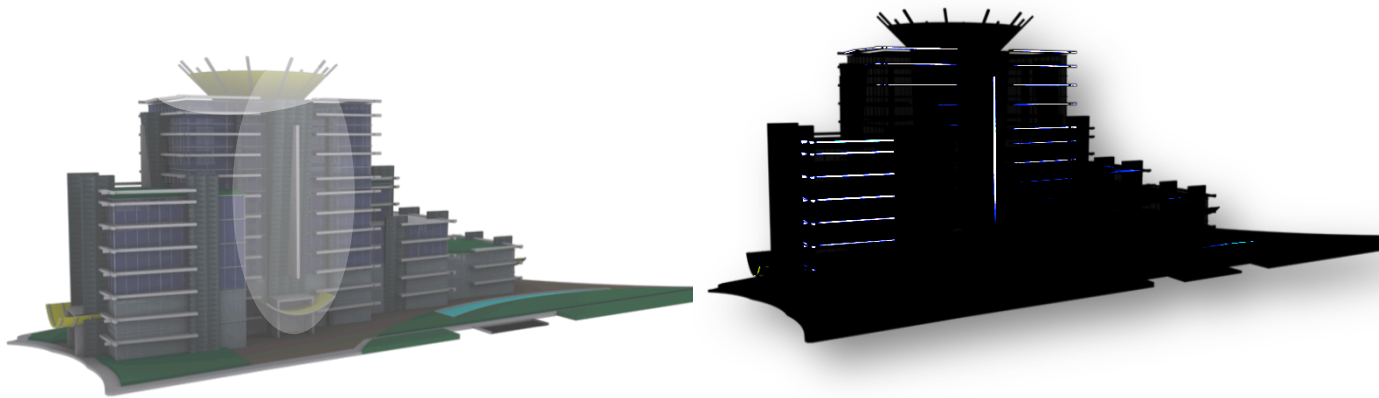
Desain kelompok



desain pribadi

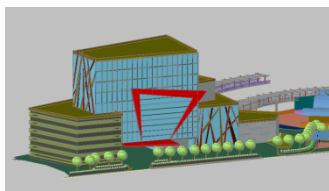
Karena fungsi dari kantor sewa yang bersifat resmi, maka tampilan yang ada diharapkan dapat memberikan ekspresi yang formal, disiplin dan berwibawa.

- Hal tersebut kurang dapat tercermin dari desain bentuk massa yang telah didesain oleh kelompok (walaupun bentuknya sudah disederhanakan dan dibuat lebih formal dari massa yang diperuntukkan untuk fungsi lainnya)
- Penyelesaian dalam desain pribadi :
 - Menampilkan gaya bangunan dari zaman keemasan arsitektur modern di Eropa yaitu aliran art deco pada bangunan, hal ini dikarenakan untuk dapat menyimbolkan semangat / etos kerja dari masyarakat Eropa yang tinggi sehingga dapat memberikan teladan dan memberikan nuansa kolonial (zaman penjajahan Belanda) agar dapat menyimbolkan kerja keras dan semangat yang tinggi , dengan demikian dapat memberikan jiwa yang lebih formal, disiplin dan berwibawa.
 - Aplikasi art deco kontemporer ini dalam bangunan diwujudkan dalam penggunaan unsur garis yang jelas dan tegas, repetisi elemen garis, modul yang kuat dengan orientasi bentuk cenderung persegi dan penggunaan mahkota pada atap bangunan

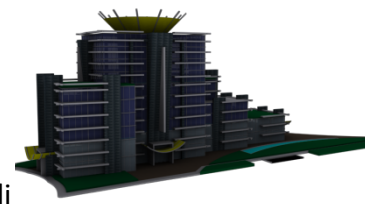


Bentukan yang organik tersebut tidak sesuai dengan prinsip dari fungsi kantor sewa yang mengutamakan efisiensi ruang dan bentuk yang modular.

- Konsep pergerakan / motion yang diambil oleh kelompok dalam bentuk massa , dimana setiap fungsi bangunan terdiri dari beberapa massa yang saling tumpang tindih dengan bentuk dan sudut yang berbeda, mungkin sesuai dengan fungsi yang non formal/ bersifat santai, dimana modul yang fleksibel dan efisiensi ruang tidak terlalu diutamakan, namun kurang cocok bagi fungsi kantor sewa.



desain kelompok



desain pribadi

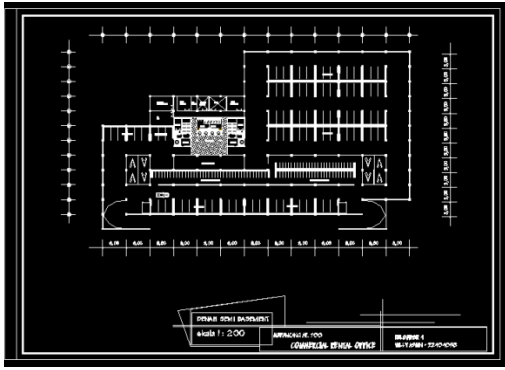
- Penyelesaian dalam desain pribadi :
 - Penggunaan modul yang sesuai dengan modul parkir dan modul studi ruang sebuah ruang kerja / home office, sehingga ruangan menjadi lebih efisien.
 - Konsep pergerakan / motion yang diambil oleh kelompok dalam bentuk massa, tetap diterapkan dalam pengaturan massa yang overlapping, dan permainan gradasi jumlah lantai di tiap massa, sehingga masih terkesan unity dengan kawasan.

PROGRAM RUANG

- a. Unit pengelola : 360 m²
- R. tunggu, R. direktur, R. manager, R. Kepala Bagian, area staff, R. rapat, dan pantry (360 m²)
-
- b. Unit utilitas : 2336 m²
- R. Tandon, R. STP, R. Mesin AC, R. PABX, R. Kontrol BAS, R. PLN, R. Trafo + MDP, R. Genset – basement (416 m²)
- R. mesin Lift, R.Tandon Atas – lantai atap (48 m²)
- R. AHU, R. Shaft, R panel, toilet, lift (barang dan penumpang), Tangga Darurat, Janitor dan Pantry –tiap lantai (@ 156 m²)
-
- c. Unit area sewa : 7076 m²
Kantor sewa –lantai 3-10 (total 248 unit @ 4,00 m x 6,00 m) 5952
Meeting Room / conference Room – lantai 3 -6 (4 lantai @ 281 m²)
Exhibition hall,prefunction hall – lantai 2 (540 m²)
Mini Hall – lantai 1 (144 m²)
Roof Garden
- d. Unit perbankan : 640 m²
R.Rapat, R. Staff, R.Kabag, Area Cashier, lobby, ATM, dan R. Khasanah –lantai 1 dan 2 (2 unit @ 320 m²)
- e. Unit layanan umum : 1184 m²
Musholla – lantai basement (40 m²)
Retail store – lantai 1 dan 2 (34 unit @ 4,00 m x 4,00 m)
Food court- lantai 1 (600 m²)
- f. Unit parkir : 8000 m²
Parkir mobil – semi basement ,basement 1 (kapasitas 237 buah kendaraan)
Pakir sepeda motor - semi basement ,basement 1 (kapasitas 91 buah)

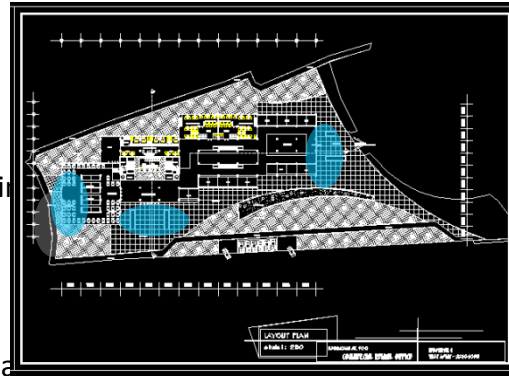
TINJAUAN DESAIN ARSITEKTURAL

SISTEM SPASIAL (RUANG)

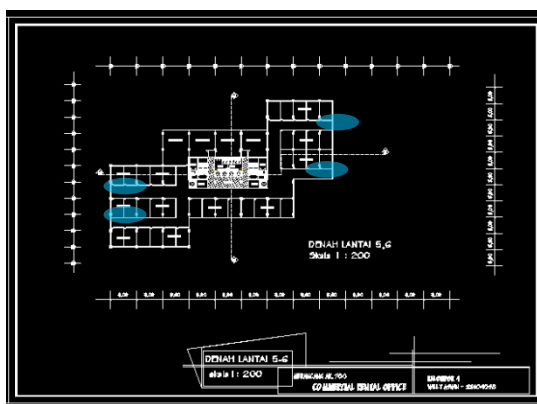


- area basement digunakan sebagai area parkir dan area utilitas
- akses dropping point tidak diletakkan dilantai dasar, melainkan dilantai basement dan semi basement sehingga dapat memberikan kesan yang berbeda (lebih aman, dan tidak khawatir akan bahaya hujan dan panas)
- selain itu juga terdapat disediakan linkage ke area parkir amphiteater dan parkir stasiun gubeng dari lantai basement

Lantai 1 dan 2 digunakan sebagai area public



- Pada lantai dasar terdapat ruang terbuka dengan desain yang dinamis dan terkesan santai bertolak belakang dengan ruang dalam yang sangat formal. Melalui kontradiksi ini, ingin ditekankan sikap profesionalitas, pada saat diluar jam kerja mereka dapat relaks dan santai dengan leluasa, namun jika didalam suasana kantor mereka harus dapat kembali bekerja dengan serius.
- lantai dasar yang bersifat publik, maka dapat dengan leluasa dilalui oleh semua orang terlebih dengan adanya side entrance di kedua ujung –ujungnya. Oleh karena dilalui oleh banyak orang maka berpotensi untuk peletakkan fungsi retail store dan di tengah –tengah dari retail tersebut difungsikan sebagai rental hall untuk open exhibition atau sejenisnya.
- Untuk loading barang bagi exhibition hall di lantai 2 dan food court di lantai 1 disediakan lift barang yang langsung terhubung menuju ke gudang masing-masing.
- Sedangkan pada lantai 2, terdapat linkage menuju ke kantor PJKA dan stasiun gubeng lama, sehingga juga diletakkan retail berupa travel agent dan sejenisnya serta difasilitasi dengan adanya escalator antara lantai 1 dan 2 agar memudahkan akses transportasi vertikalnya.



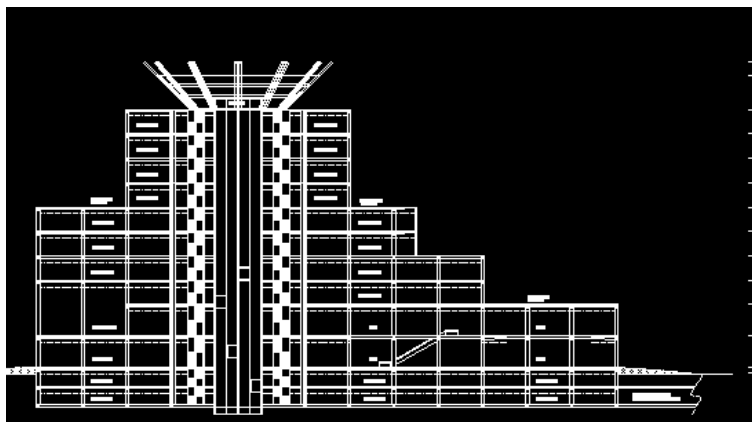
- Pada lantai 3-10 merupakan area kantor sewa dan bersifat privat, namun untuk menghindari kesan lorong yang sempit dan gelap, maka di setiap ujung lorong tidak ditutup dengan kantor sewa, namun tetap dibiarkan terbuka
- Pada lantai 3- 6, juga disediakan meeting room / conference room dengan akses langsung dari lobby lift agar lebih terkesan privat dan tidak terganggu.
- Adanya roof garden yang disewakan pada lantai 7, untuk memfasilitasi para pengguna kantor yang ingin menyewa tempat pertemuan yang lebih terkesan terbuka.

SISTEM STRUKTUR



- Sistem struktur menggunakan system rangka dengan material beton dengan pengaku menggunakan shear wall.
- Shear wall diletakkan sejajarsumbu x karena denah yang memanjang sehingga diperkirakan pada arah sumbu x diperkirakan telah kuat menahan beban angin, sehingga difungsikan untuk menahan beban bagi sumbu y.
- Karena bentukan yang terdiri dari gabungan massa yang memiliki ketinggian berbeda dan jarak bentangan yang cukup panjang, maka diberi dilatasi pada setiap perpotongan antar massa.

SISTEM SIRKULASI



- Sirkulasi dari dan menuju ke lantai 3 ke atas ,pengguna kantor sewa, dapat menggunakan lift pengunjung, sedangkan bagi barang dapat menggunakan lift baarang.
- Sirkulasi vertical dari dan ke lantai 2 dapat menggunakan eskalator mengingat mobilitas yang tinggi pada area ini dikarenakn terdapat lingkage dari kantor PJKA dan dari stasiun gubeng lama.
- Sirkulasi penumpang yang turun dari kendaraan dapat dropping di daerah basement dan semi basement sehingga dapat langsung masuk ke dalam bangunan.

SISTEM SAINS BANGUNAN

- Sistem penghawaan menggunakan system aktif dan pasif, system aktif dengan penggunaan outdoor unit untuk tiap unit kantor, agar dapat menghemat biaya untuk pemasangan ducting, sedangkan untuk area yang cukup besar seperti foodcourt , entrance hall lobby dan exhibition hall menggunakan AC sistem VAV. Sedangkan system penghawaan pasif dilakukan pada koridor – koridor dan ruang terbuka seperti roof garden.
- Sistem pembuangan sampah menggunakan system *carry out system* Karen asmapah yang didominasi oleh sampah kering yang dapat dibungkus dan disalurkan lewat shaft sampah.
- Sistem distribusi listrik seperti pengendalian udara dan cahaya dikontrol melalui ruang control BAS (Building Automation System)di lantai Basement, dengan penggunaan alat bantu berupa computer yang dapat mengecek skema distribusi listrik sehingga dapat diketahui secara dini apabila terjadi masalah dalam penyaluran listrik
- Sistem komunikasi menggunakan sistem PABX agar dapat terkontrol pemakaiannya dan mempermudah dalam hal komunikasi antar kantor dalam satu gedung. oleh karena itu disediakan ruang PABX dilantai Basement.

