

OFFICE TOWER DI SURABAYA DENGAN PENDEKATAN ARSITEKTUR BIOKLIMATIK



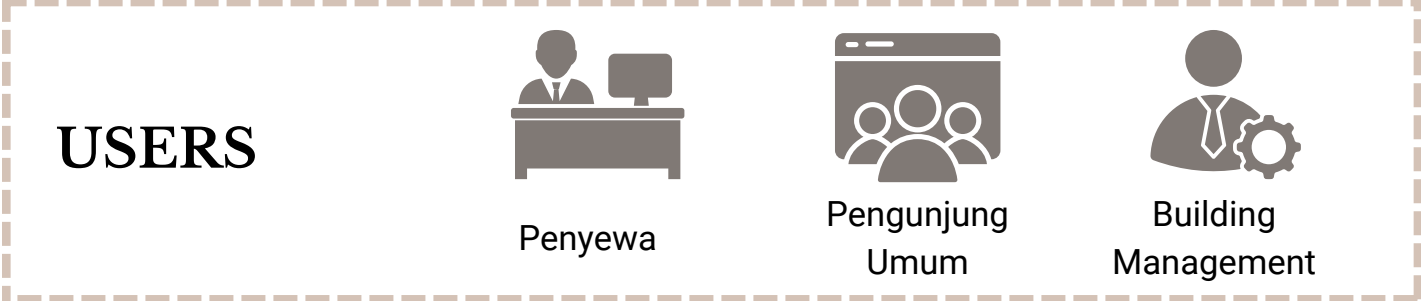
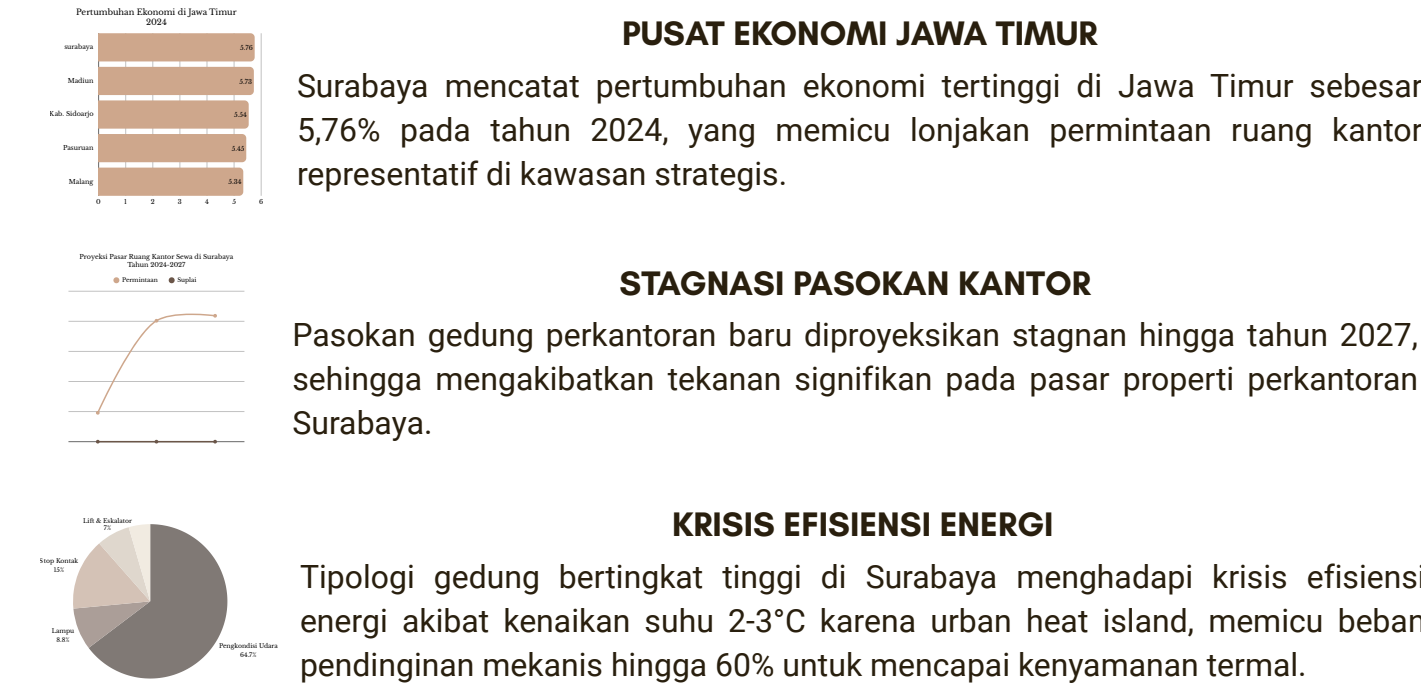
TYPE BUILDING

Gedung Perkantoran Sewa (Office Tower) Grade A dengan tipologi Mixed-use Building yang mengintegrasikan fasilitas komersial dan Co-working Space.

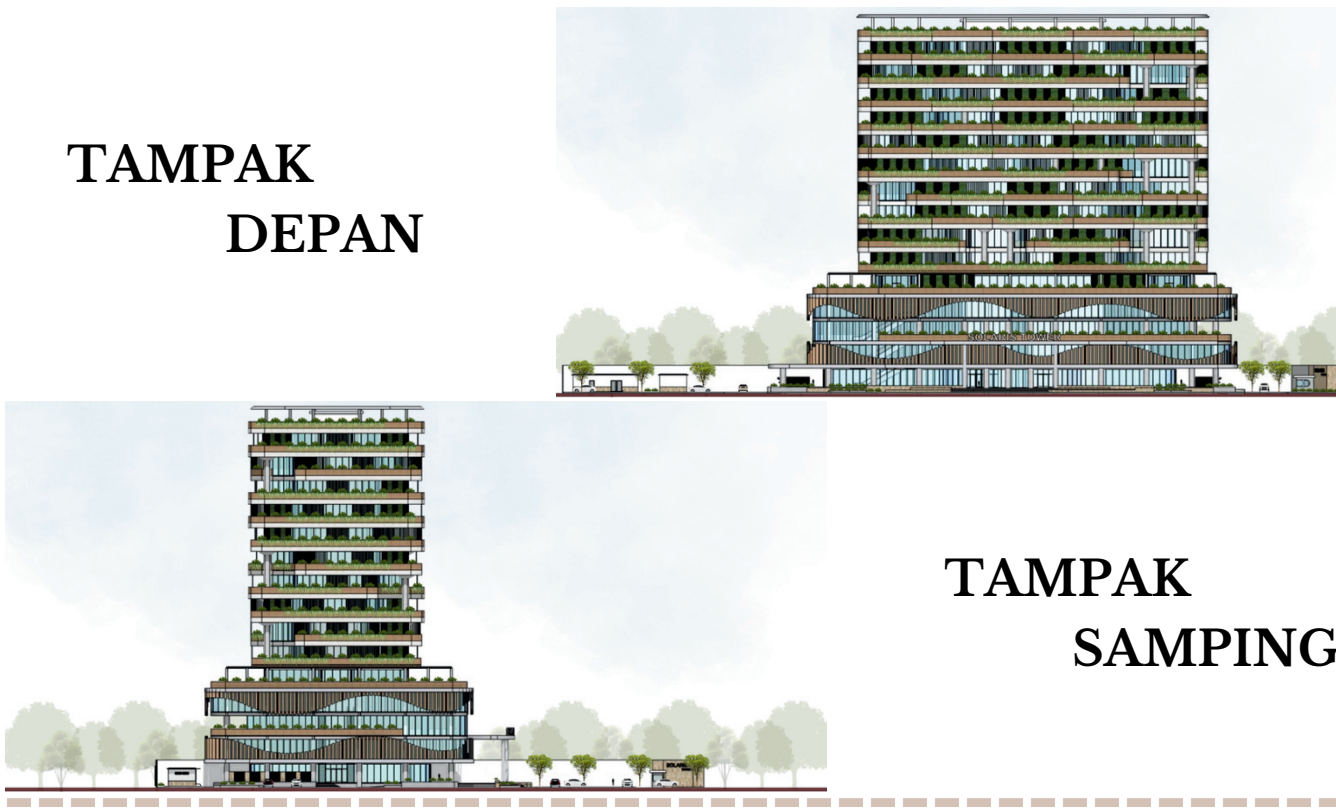
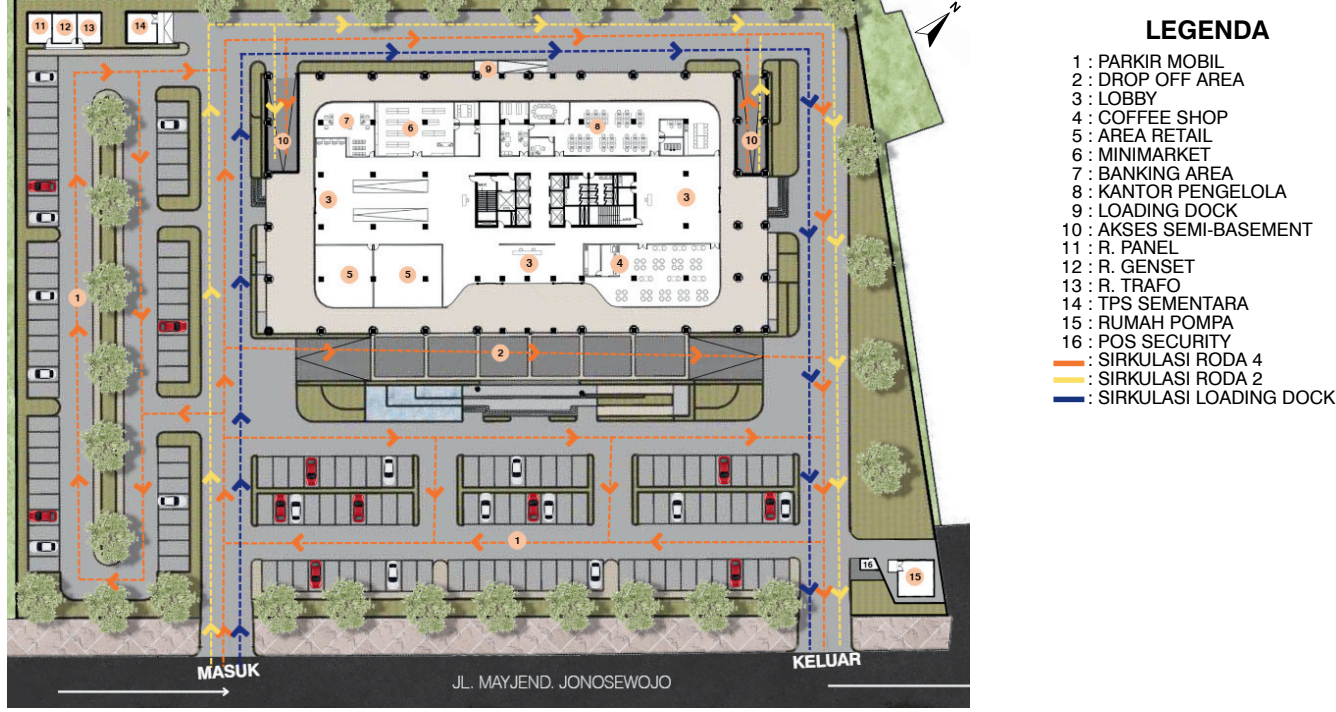
PURPOSE

Menyediakan ruang kantor sewa yang representatif dan fleksibel untuk memenuhi pertumbuhan bisnis di Surabaya melalui desain gedung bertingkat tinggi yang mengoptimalkan kenyamanan termal dan efisiensi energi.

BACKGROUND



LAYOUT PLAN



TEMA

“SMART BIOCLIMATIC OFFICE TOWER”

konsep utama yang mengintegrasikan prinsip-prinsip desain bioklimatik secara pasif dengan pemanfaatan teknologi bangunan cerdas (Smart Building Systems) untuk menciptakan gedung yang adaptif terhadap iklim lokal, hemat energi, dan nyaman bagi penggunanya.

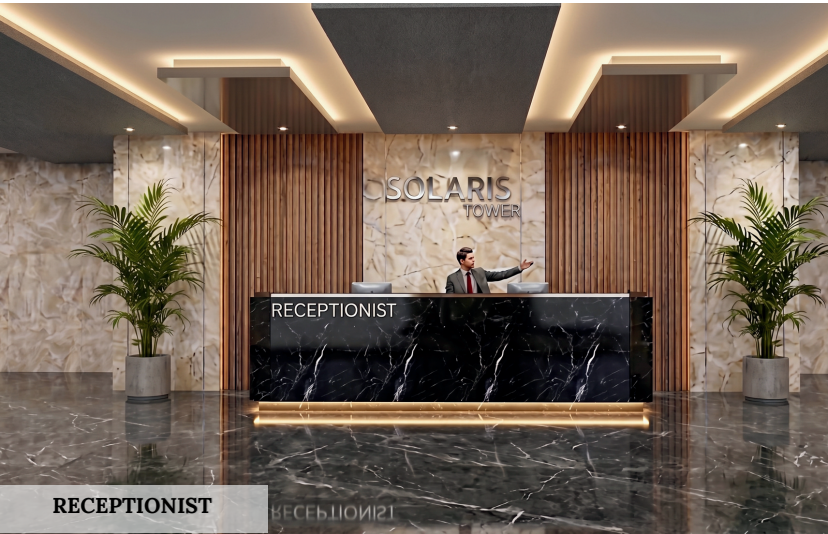
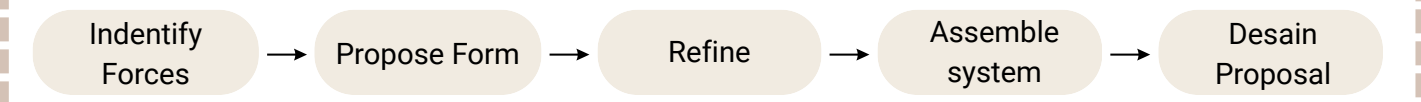
BIOCLIMATIC ARCHITECTURE

Strategi desain yang beradaptasi dengan iklim lokal untuk memberikan kenyamanan maksimal bagi pengguna sekaligus meminimalkan konsumsi energi melalui pemanfaatan elemen alam secara pasif.



METODE PERANCANGAN “FORCE BASED DESIGN”

strategi perancangan di mana bentuk dan struktur bangunan dibentuk sebagai respons langsung terhadap gaya-gaya lingkungan, iklim, dan beban fisik yang bekerja pada tapaknya.



SITE ANALYSIS

BATASAN SITE



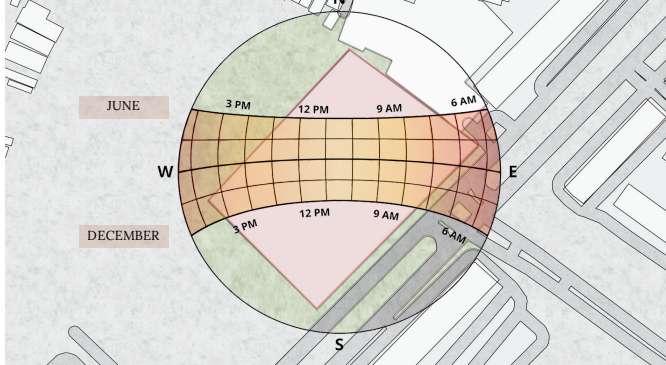
Berlokasi strategis di kawasan CBD Surabaya Barat, tapak seluas 14.250 m² di Jalan Mayjend Jonosewojo ini dikelilingi oleh pusat perbelanjaan dan area komersial utama serta memiliki akses langsung menuju kawasan superblok.

AKSESIBILITAS



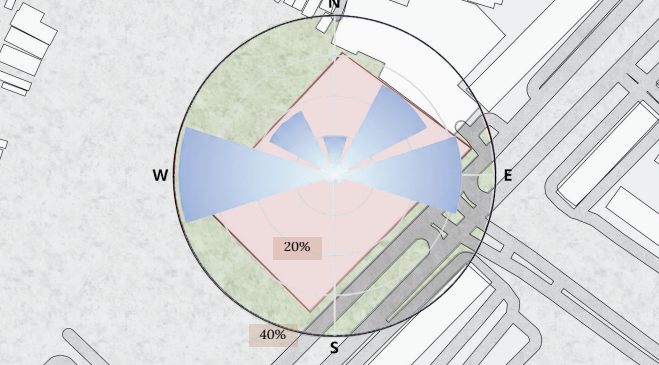
Lokasi strategis yang hanya berjarak 5 menit dari Gerbang Tol Satelit, 10 menit dari jantung komersial Surabaya Barat, serta keterhubungan langsung dengan jalur utama transportasi publik Mayjend Jonosewojo.

SUN PATH



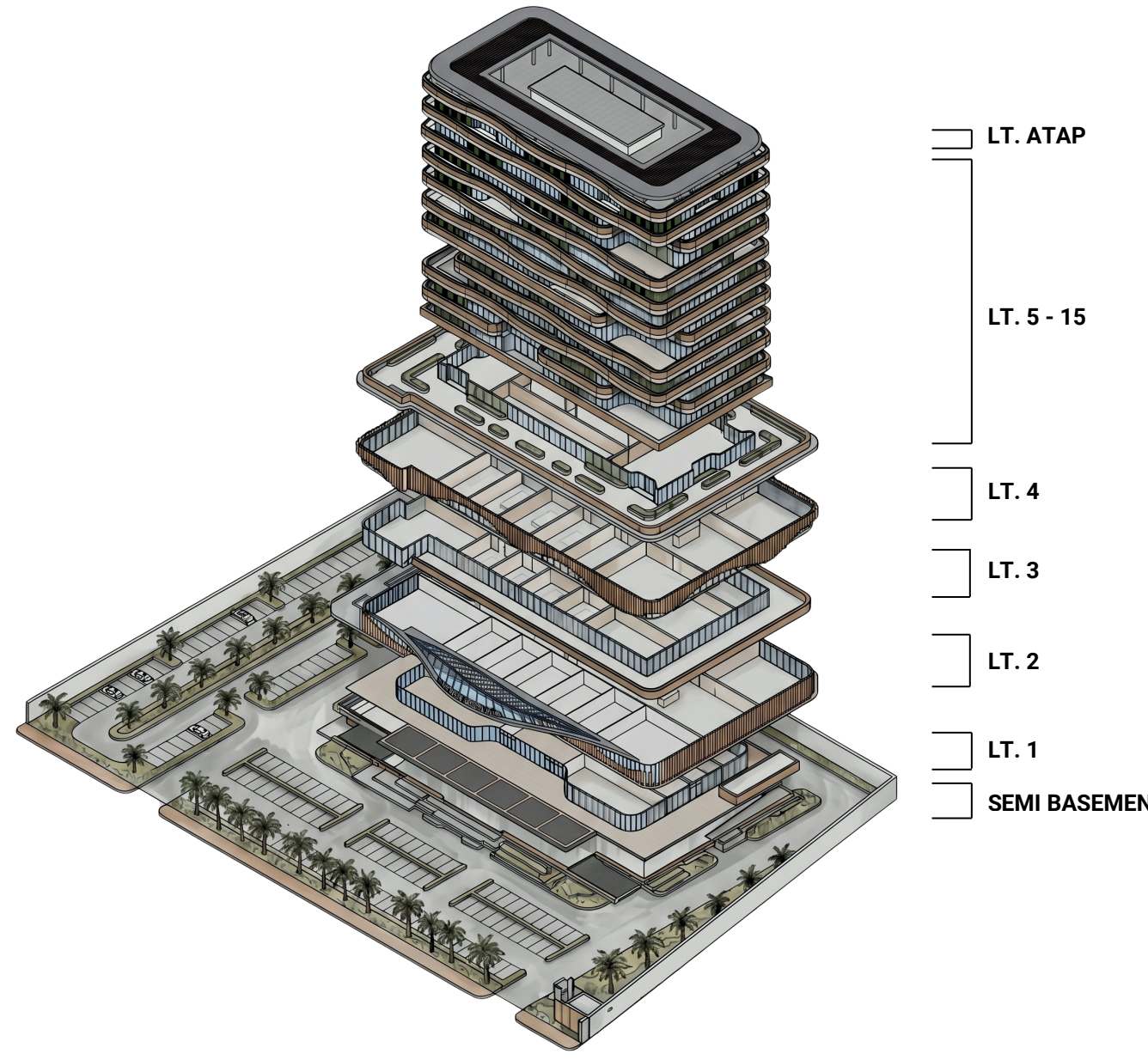
Berorientasi ke arah tenggara, tapak ini menerima paparan radiasi matahari yang tinggi dengan beban panas dominan yang mengenai sisi timur dan barat area sepanjang hari.

ARAH ANGIN



Arah angin dominan pada tapak bergerak dari arah timur laut menuju barat laut dengan potensi hembusan angin yang konsisten sepanjang tahun.

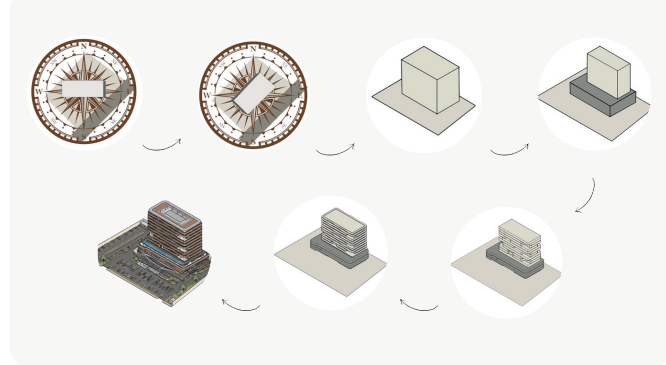
AKSONOMETRI



- SEMI BASEMENT**
- PARKING AREA
- LANTAI 1**
- LOBBY
 - COFFEE SHOP
 - BANKING AREA
 - ATM CENTER
 - R. PENGELOLA
 - MINIMARKET
- LANTAI 2**
- RETAIL AREA
- LANTAI 3**
- FNB AREA
 - MUSHOLA
- LANTAI 4**
- CONFERENCE HALL
 - RUANG RAPAT SEWA
 - CO-WORKING SPACE
- LANTAI 5 - 15**
- RENTAL OFFICE

CONCEPT DESIGN

TRANSFORMASI MASSA



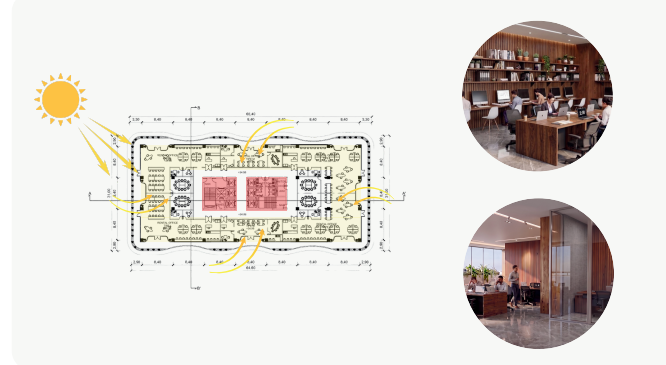
Orientasi massa bangunan diputar ke poros Timur Laut - Barat Daya dan dilengkapi balkon bergelombang sebagai peneduh mandiri (self-shading) guna meminimalkan paparan panas matahari.

TAMPILAN FASAD



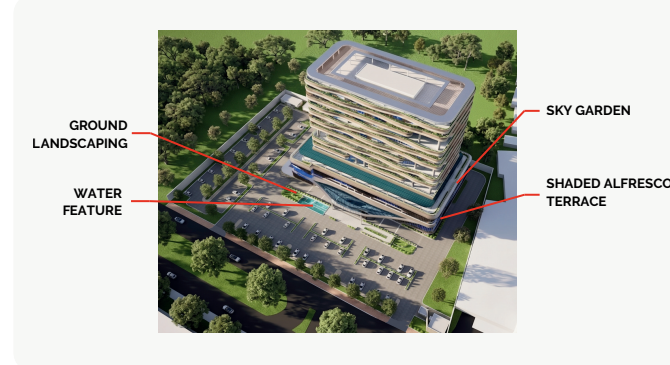
Selubung bangunan dirancang sebagai breathing facade dengan mengoptimalkan Window to Wall Ratio (WWR) serta memadukan vegetasi peneduh dan kaca Low-E untuk mereduksi radiasi panas tanpa menghalangi cahaya alami.

RUANG DALAM



Sistem central core menciptakan ruang kerja open-plan terang alami dan fleksibel, berbalut kehangatan kayu peredam silau dan kemewahan marmer yang menyejukkan.

RUANG LUAR



Integrasi vegetasi vertikal pada dinding tower dan Sky Garden diterapkan sebagai media pendinginan evaporatif alami untuk menurunkan suhu di sekitar fasad dan memperbaiki kualitas udara.