



WALIKOTA SURABAYA
PROVINSI JAWA TIMUR

SALINAN

PERATURAN WALIKOTA SURABAYA
NOMOR 83 TAHUN 2024

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN EROPA KOTA LAMA SURABAYA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SURABAYA,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan di Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya memerlukan strategi pengelolaan sebagai sarana untuk dapat menjalankan fungsi pengarahan dan fungsi kontrol agar pembangunan tertata, terarah dan terkonsep;
 - b. bahwa salah satu upaya pengendalian pembangunan di Kawasan Eropa sebagaimana dimaksud dalam huruf a melalui perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang merupakan suatu panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan;
 - c. bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 5 ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan ditetapkan dengan Peraturan Bupati/Walikota;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, maka perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya.

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);

7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
8. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 (Lembaran Negara Tahun 2017 Nomor 77 Tambahan Lembaran Negara Nomor 6042);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2021 Nomor 31 Tambahan Lembaran Negara Nomor 6633);
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 29/PRT/M/2006 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;

16. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Nomor 120 Tahun 2018 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);
17. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 679);
18. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2002 tentang Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2002 Nomor 1/E);
19. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2009 Nomor 7 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 7) Sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2013 Nomor 6 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 6);
20. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya tahun 2014-2034 (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2014 Nomor 12 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 10);
21. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2018 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038 (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2018 Nomor 8 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 6);
22. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Surabaya Tahun 2021-2026 (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2021 Nomor 4 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 4);
23. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2024 Nomor 1).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA SURABAYA TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN EROPA KOTA LAMA SURABAYA.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Surabaya.
2. Walikota adalah Walikota Surabaya.
3. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
4. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
5. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen seperti blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.
6. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
7. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
8. Rencana Umum dan Panduan Rancangan merupakan ketentuanketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/ kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.

9. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
10. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
11. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Peraturan Walikota ini dimaksudkan sebagai upaya mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan di Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya, dalam upaya menciptakan lingkungan yang berkarakter, nyaman, produktif dan berkelanjutan.

Pasal 3

- (1) Peraturan Walikota ini bertujuan untuk:
 - a. menyusun dokumen pedoman pengendali pembangunan bagi Pemerintah Kota Surabaya dalam mengatur, mengawasi, mengarahkan dan mengendalikan pembangunan; dan
 - b. menyusun dokumen pedoman pembangunan pengendalian bagi masyarakat Kota Surabaya dalam melakukan pembangunan fisik di wilayah perencanaan.
- (2) Penyusunan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dalam rangka:
 - a. Pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan;
 - b. Peningkatan kualitas ruang dan lingkungan melalui perbaikan dan penataan; dan
 - c. Peningkatan vitalitas ekonomi lingkungan.

BAB III
RUANG LINGKUP WILAYAH

Pasal 4

- (1) Lokasi RTBL Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya berada di Kecamatan Krembangan.
- (2) RTBL Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memiliki luas perencanaan sekitar \pm 12,7 Ha (kurang lebih dua belas koma tujuh hektar).
- (3) RTBL Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki batas kawasan sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara: Jalan Garuda;
 - b. Sebelah Timur: Jalan Kalimas Barat dan Jalan Jembatan Merah;
 - c. Sebelah Selatan: Jalan Cendrawasih dan Jalan Merak; dan
 - d. Sebelah Barat: Jalan Krembangan Barat dan Jalan Kutilang.
- (4) RTBL Kawasan Eropa Kota Lama sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat diklasifikasikan berdasarkan potensi dan arah pengembangannya menjadi area utama dan area sekunder.
- (5) Area utama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berada pada:
 - a. Koridor Jalan Rajawali segmen Krembangan Barat-Jembatan Merah;
 - b. Jalan Jembatan Merah; dan
 - c. Blok Taman Sejarah.
- (6) Area sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berada diluar area utama dalam deliniasi Kawasan Eropa, yakni:
 - a. Jalan Mliwis;
 - b. Jalan Prajak; dan
 - c. Jalan Glatik.

BAB IV SISTEMATIKA

Pasal 5

- (1) Penyusunan Lampiran RTBL Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya dilakukan dengan sistematika sebagai berikut:
- a. Program Bangunan dan Lingkungan yang memuat visi, arahan umum dan *strategic framework plan* pengembangan kawasan.
 - b. Rencana Umum dan Panduan Rancangan yang memuat panduan detail rancangan RTBL Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya, meliputi:
 1. rencana umum pengendalian cagar budaya;
 2. rencana umum struktur tata guna lahan dan aktivitas;
 3. rencana umum tata bangunan;
 4. rencana umum intensitas pemanfaatan lahan;
 5. rencana umum tata kualitas lingkungan;
 6. rencana umum ruang terbuka dan tata hijau;
 7. rencana umum sirkulasi dan parkir;
 8. rencana umum utilitas;
 9. permukiman dan komunitas;
 10. rencana umum pengembangan pariwisata;
 11. perangkat kebijakan insentif dan disinsentif; dan
 12. panduan rancangan pada koridor Jalan Rajawali, Jalan Jembatan Merah, Blok Taman Sejarah dan Jalan Mliwis.
 - c. Rencana Investasi yang memuat skenario strategi investasi dan program kerja pelaksanaan RTBL dengan jangka waktu 5 (lima) tahun.
 - d. Ketentuan Pengendalian Rencana yang memuat strategi pengendalian rencana dan arahan pengendalian rencana.
 - e. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan yang memuat mekanisme peyelenggaraan bangunan baik terkait perijinan, insentif dan disinsentif serta mekanisme sanksi juga memuat pengelolaan kawasan.

- (2) Penjabaran dan uraian lebih lanjut terkait sistematika RTBL Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB V KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 6

Dalam hal terjadi kondisi tertentu, antara lain karena:

- a. terjadinya bencana alam skala besar yang telah ditetapkan oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. adanya perubahan batas dan/atau Wilayah Daerah; dan/atau
- c. adanya evaluasi/perubahan/peninjauan ulang rencana detail tata ruang pada zona dimaksud

maka RTBL harus dilakukan peninjauan kembali.

BAB VI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 7

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Surabaya.

Ditetapkan di Surabaya
pada tanggal 19 September 2024

WALIKOTA SURABAYA,

ttd

ERI CAHYADI

Diundangkan di

Diundangkan di Surabaya
pada tanggal 19 September 2024

SEKRETARIS DAERAH KOTA SURABAYA,

ttd

Dr. Ikhsan, S.Psi., M.M.
Pembina Utama Madya
NIP 19690809 199501 1 002

BERITA DAERAH KOTA SURABAYA TAHUN 2024 NOMOR 84

	<p>Salinan sesuai dengan aslinya, Ditandatangani secara elektronik oleh : KEPALA BAGIAN HUKUM DAN KERJASAMA Dr. Sidharta Praditya Revienda Putra, S.H., M.H. NIP. 197803072005011004</p>
--	---

LAMPIRAN
PERATURAN WALI KOTA SURABAYA
NOMOR 83 TAHUN 2024
TENTANG
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN EROPA KOTA LAMA SURABAYA

LAMPIRAN RTBL KAWASAN EROPA

K O T A L A M A S U R A B A Y A

A. PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

VISI PENATAAN KAWASAN

Perumusan visi pengembangan Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya didasari oleh pembentukan **Citra Kota dan Placemaking**, dalam upaya memperkuat karakter dan identitas yang diharapkan dapat meningkatkan value kawasan serta lebih menghidupkan ekonomi kawasan sebagai perdagangan dan jasa yang bernuansa kota lama. Peningkatan kualitas ruang dan lingkungan kawasan yang berciri khas serta berorientasi pejalan kaki yang nyaman dan aman, menjadi upaya membentuk sebuah kawasan destinasi kota. Maka, visi pengembangan RTBL Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya, adalah:

“Pusat perdagangan, jasa dan perkantoran di Surabaya Utara yang berorientasi pada Pelestarian Kawasan dan Bangunan cagar Budaya, sinergis menuju destinasi wisata kota lama yang berkelanjutan”

ARAHAN UMUM

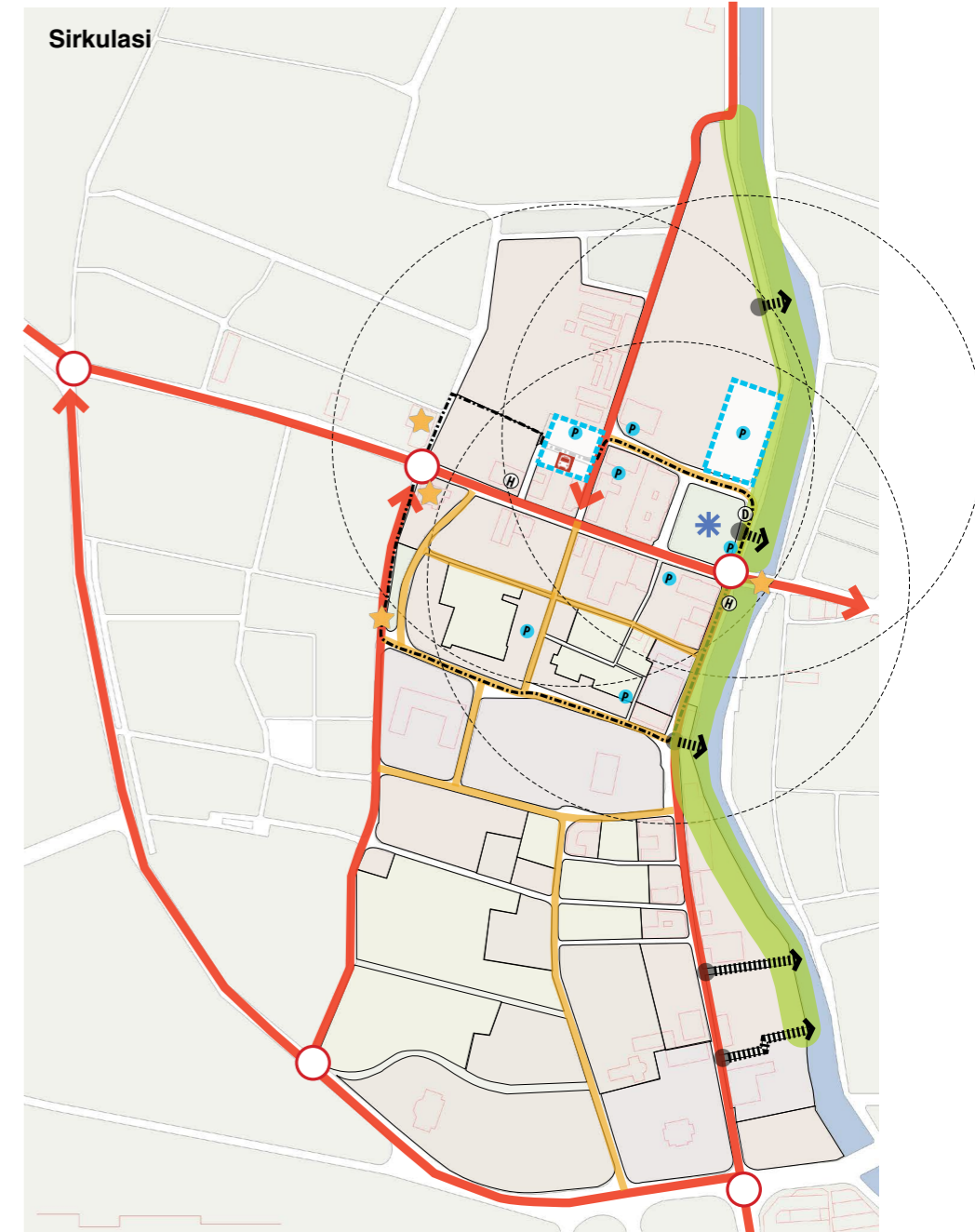
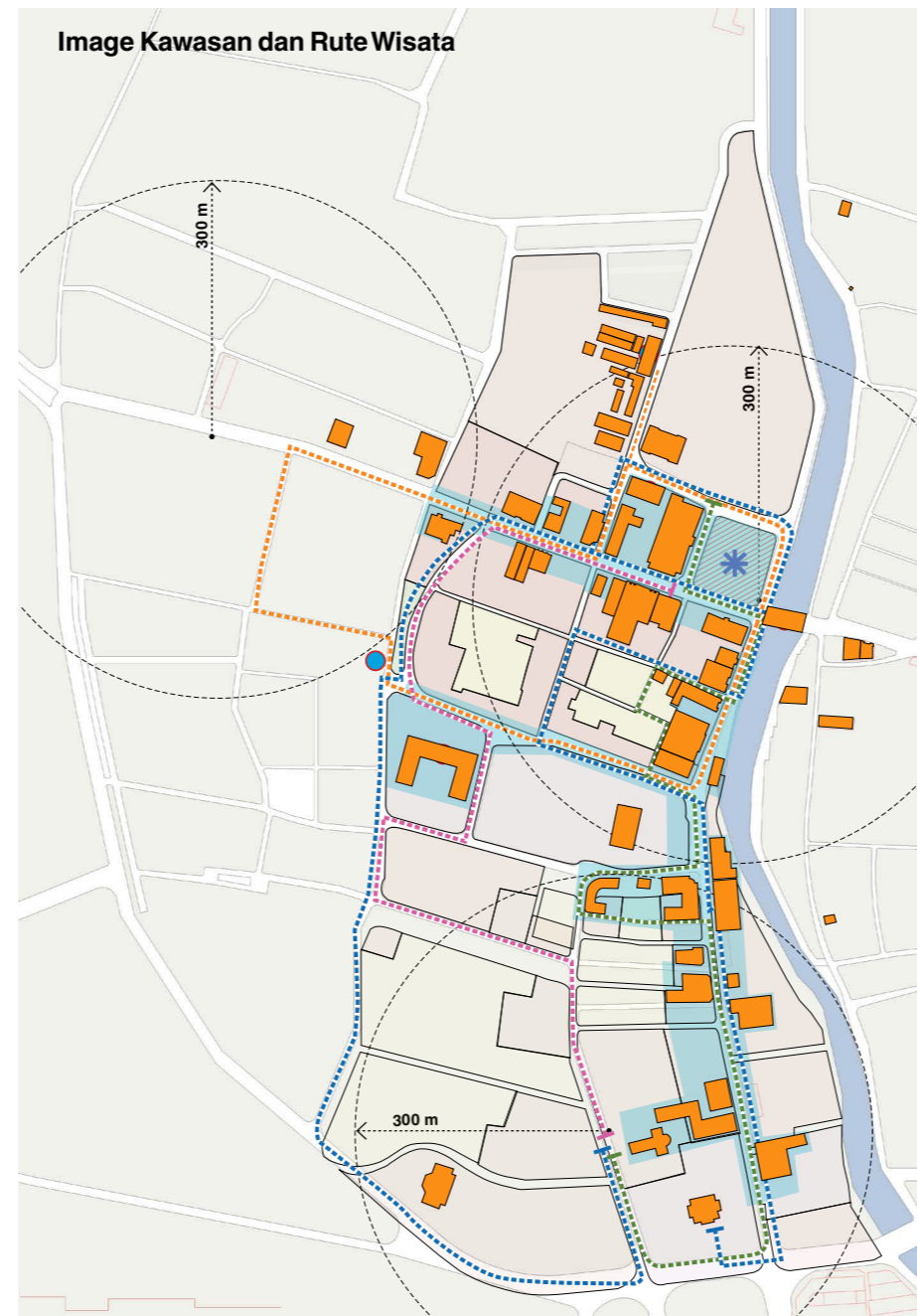
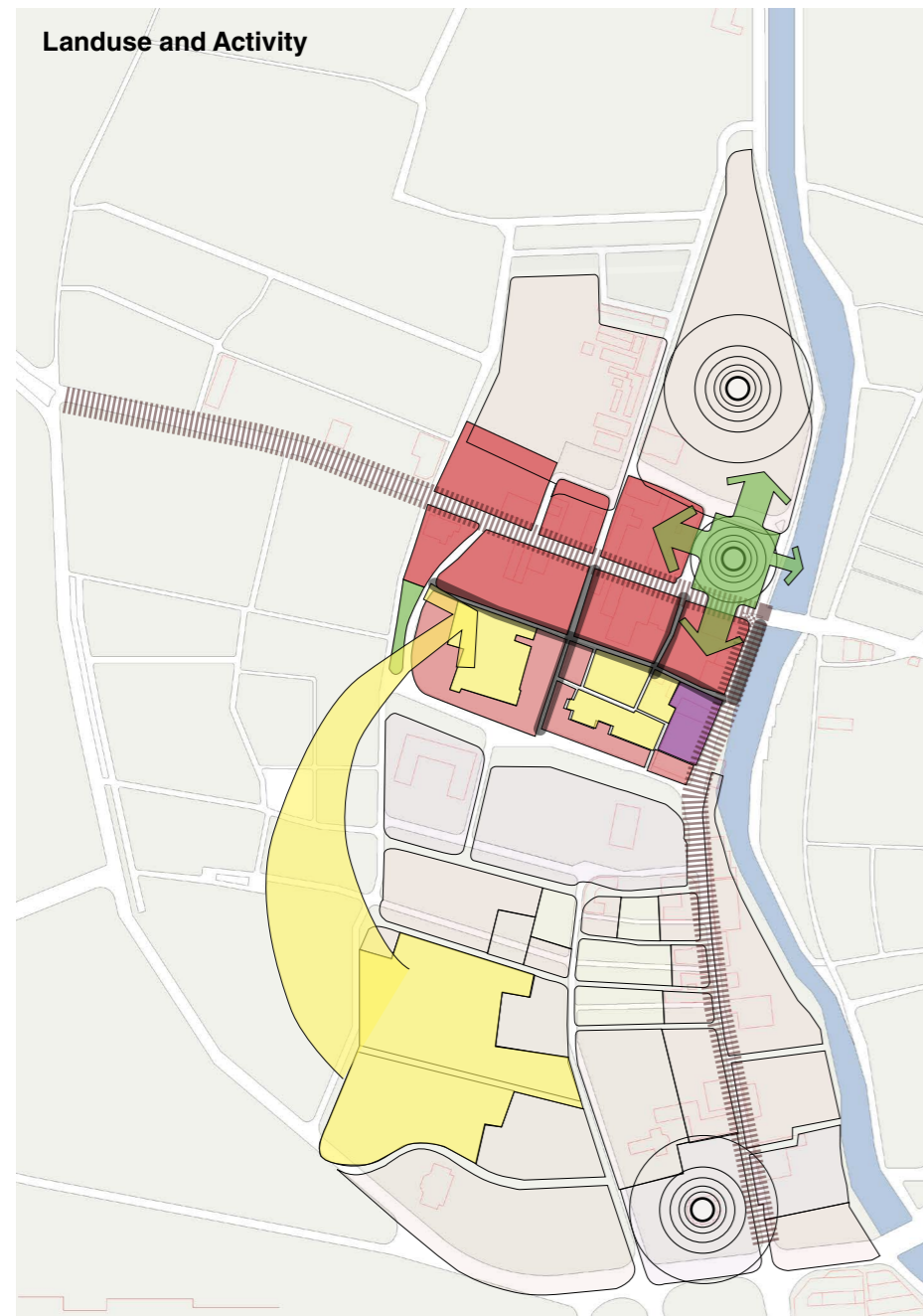
Arahan umum pengembangan yang diterapkan pada perencanaan RTBL Kawasan Eropa Kota Lama diantaranya adalah:

1. **Perlindungan Kawasan**, dilaksanakan melalui strategi penerapan RTBL sebagai pedoman dalam penataan, pengendalian, pemanfaatan dan pelestarian bangunan dan lingkungan cagar budaya, dengan strategi :
 - Melindungi aset cagar budaya, baik berupa bangunan, infrastruktur bersejarah maupun struktur lingkungannya;
 - Melibatkan peran partisipasi stake holder, masyarakat dan pemerintah dalam upaya pelestarian cagar budaya;

- Menyusun dan menerapkan kebijakan dalam pengelolaan Kawasan kota lama
2. **Pengembangan Kawasan**, dilaksanakan melalui strategi :
 - Peningkatan kualitas ruang dan lingkungan sebagai kawasan kota lama yang memiliki *value*;
 - Peningkatan dukungan infrastruktur kawasan;
 - Penguatan image/ identitas Kawasan eropa dengan pengendalian wajah bangunan dan penataan ruang luar agar selaras dengan konteks;
 - Membangun media edukasi melalui pemanfaatan ruang terbuka publik maupun bangunan cagar budaya; dan,
 - Penyiapan sarana prasarana kawasan sebagai destinasi wisata yang berorientasi pejalan kaki.
 3. **Pemanfaatan Kawasan**, dilaksanakan melalui strategi :
 - Memanfaatkan potensi ekonomi kegiatan perdagangan, jasa dan pekantoran yang sudah berkembang di kawasan sebagai motor penggerak ekonomi;
 - Mendorong optimalisasi pemanfaatan bangunan eksisting, “bangunan tidur” maupun pembangunan baru dengan tetap mengkedepankan kepadupadanan tampilan bangunan, dalam menunjang vitalitas kawasan baik sebagai kawasan perdagangan jasa maupun wisata;
 - Menyisipkan kegiatan baru sebagai daya tarik kawasan seperti creative district yang melibatkan generasi muda untuk terlibat dalam berkegiatan dan berwirusaha; dan,
 - Mensinergikan kerjasama antara pemerintah, swasta dan masyarakat (komunitas) dalam peningkatan kualitas bangunan, lingkungan dan ekonomi kawasan.



Gambar Visi Penataan Kawasan



Gambar Peta Skenario Framework Plan

- Perdagangan dan Jasa Kota
- Perdagangan dan Jasa Lingkungan
- Perkantoran Pemerintahan (KT-1)
- Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2)
- RTH Taman dan Lapangan (RTH-1) - Pusat Aktivitas

- Sungai Kalimas
- Titik aktivitas kawasan (Anchor Tenant)
- Pusat aktivitas koridor utama
- Pemanfaatan Koridor perdagangan baru

- Bangunan Cagar Budaya
- Koridor dan area signifikan pembentuk image
- Walking Tour (Pejalan Kaki) - rute 1
- Walking Tour (Pejalan Kaki) - rute 2
- Walking Tour (Pejalan Kaki) - rute 3

- Jeep Tour
- Titik spot atraksi BCB
- ✳ Pusat node utama Kawasan Eropa
- Radius pergerakan pedestrian

- Titik area transit (gerbang awal pergerakan)
- Pengembangan jalur tepi sungai
- Jalur utama pergerakan kendaraan
- Jalur internal lintas dalam tapak
- Akses tembus tepi sungai
- ★ Titik gerbang deliniasi Kawasan eropa

- Node simpang jalan
- ✳ Pusat node utama Kawasan Eropa
- P Potensi parkir kawasan
- Halte
- Dermaga
- Terminal
- Radius cakupan pedestrian

B RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

B.1 RENCANA UMUM PENGENDALIAN CAGAR BUDAYA

Kawasan Kawasan Eropa dikembangkan dengan berorientasi pada pelestarian cagar Budaya, dalam upaya memperkuat karakter Identitas yang menjadi daya tarik kawasan. Identifikasi komponen signifikan cagar budaya, menjadi dasar dalam penentuan klasifikasi zona pengembangan maupun arah panduan pembangunan kedepan.

RENCANA UMUM PENGENDALIAN

1. Batas Zona Perlindungan dan Pemanfaatan

Pertimbangan dalam menjaga dan memperkuat identitas kawasan cagar budaya Kawasan Eropa dilakukan dengan menentukan klasifikasi tingkat karakter dan kekhasan cagar budaya kawasan, orisinalitas maupun nilai signifikansi historis, ditetapkan dalam batas zona perlindungan dan pemanfaatan. Penetapan batas zona ini tidak hanya berfokus pada Kawasan Eropa sebagai deliniasi lingkup Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), melainkan juga terintegrasi dengan Kawasan Niaga yang dirasa memiliki keterkaitan dan karakter sejenis, meliputi :

- Zona Inti, merupakan batas deliniasi Kawasan Eropa, dengan luasan ±12,7 ha;
- Zona Penyangga berfungsi sebagai pelindung zona inti yang dominasi berada pada deliniasi Kawasan Niaga, dengan luasan ±27,8 ha; dan,
- Zona Penunjang berfungsi sebagai area pengembangan, berada pada deliniasi Kawasan Niaga dengan luasan ± 37,6 ha.

Batas deliniasi pada masing-masing zona dapat dilihat pada Gambar selanjutnya.

2. Batas Area Zona Inti atau Kawasan Eropa

Zona inti atau Kawasan Eropa sebagai batas ruang lingkup penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), secara umum dapat diklasifikasikan berdasarkan potensi dan arah pengembangan kedepannya, menjadi :

- Area Utama; Merupakan layer dimana karakter bangunan cagar budaya dan nuansa kota lama dapat dihadirkan. Area ini memberikan signifikansi identitas cagar budaya terhadap karakter Kawasan Eropa. Koridor dan blok yang masuk area utama adalah: Koridor Jl. Rajawali segmen Krembangan Barat - Jembatan Merah, Jl. Jembatan Merah, dan Blok Taman Sejarah; dan,
- Area Sekunder, merupakan layer dimana pengembangan didorong untuk mendukung potensi area utama, baik secara karakter visual maupun prasarana penunjang, dengan tetap berorientasi pada pusat kegiatan ekonomi yang mendorong aktivitas kawasan yang lebih hidup.

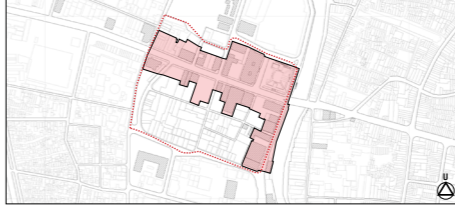
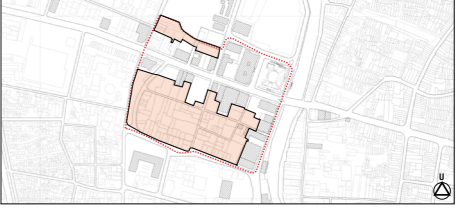
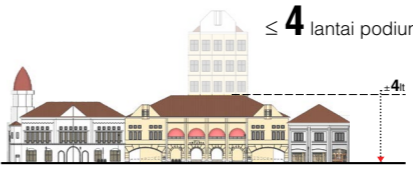
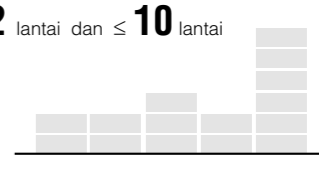



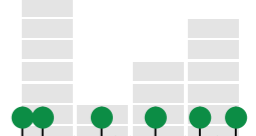
3. Inventarisasi Bangunan Cagar Budaya

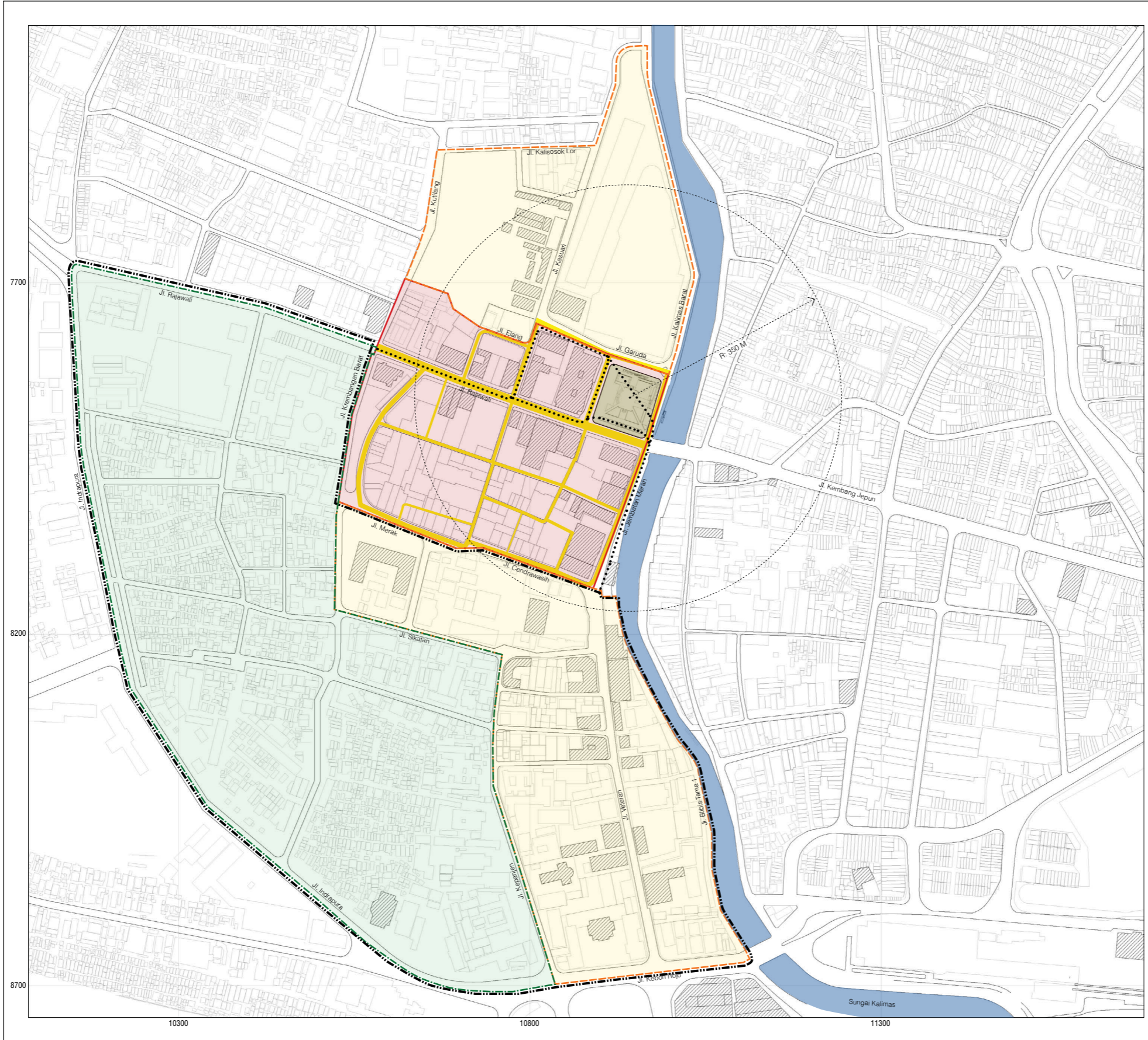
Pembaharuan data terkait daftar dan sebaran bangunan cagar budaya, dengan evaluasi terhadap bangunan cagar budaya eksisting maupun penambahan daftar bangunan cagar budaya, sesuai dengan kajian.

PANDUAN PENGENDALIAN

Panduan pengendalian area cagar budaya ini akan difokuskan pada zona inti atau Kawasan Eropa yang menjadi ruang lingkup Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL). Komponen arahan pengendalian meliputi Signifikansi sejarah, Arahan Tata bangunan dan lingkungan. detail pada masing-masing komponen terlihat pada tabel disamping.

Tabel Rencana Umum Pengendalian Zona Inti atau Kawasan Eropa

KOMPONEN		AREA UTAMA	AREA SEKUNDER
		<i>Orientasi Peletarian</i>	<i>Orientasi New Development</i>
KLASIFIKASI ZONA INTI			
SIGNIFIKANSI SEJARAH	BCB dan Struktur Kawasan	<ul style="list-style-type: none"> • Keberadaan Bangunan Cagar Budaya yang mendominasi koridor Jl. Rajawali dan Jl. Jembatan Merah; • Keberadaan jalur trem lama di area utama Kawasan Eropa; dan, • Ruang terbuka Taman Sejarah, memiliki nilai signifikansi peristiwa sejarah perjuangan yang tinggi, sekaligus berperan memperkuat BCB sekitarnya. 	<ul style="list-style-type: none"> • Morfologi pola grid jalan eksisting sebagai jejak preservasi bentuk struktur kawasan yang tetap sejak abad 18an; dan, • Kalimas sebagai komponen morfologi ruang kota lama, memiliki peran penting dalam perkembangan Kota Surabaya.
AKSES	Tingkat Permiabilitas	Tinggi Aksesibilitas ke dalam bangunan dan/ atau persil tinggi (integrasi kegiatan perdagangan komersial dan budaya)	Terbatas Ruang aktivitas mixed use privat (jasa, rumah) dan perdagangan
TATA BANGUNAN	Ketinggian bangunan	 ≤ 4 lantai podium	 ≤ 2 lantai dan ≤ 10 lantai
	sistem layout	Deret - Tunggal	
	Visual fasade	Ketat Selaras karakter bangunan cagar budaya eksisting (arahan atap dan unsur fasade bangunan)	Harmonis Tidak menciptakan karakter yang terlalu berbeda dengan konteks (arahan warna dan material)
	Sempadan Bangunan (GSB)	Sempadan: 0 Meter	-
TATA LINGKUNGAN	Reklame Komersial	 Tanpa Reklame Komersial	 Dijijinkan terbatas
	Karakter vegetasi	 Tidak dominan menutupi fasade bangunan khususnya cagar budaya	 Sesuai kebutuhan



PEMERINTAH KOTA SURABAYA
DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN

PENYUSUNAN
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN EROPA KOTA LAMA SURABAYA
2024

**PETA RENCANA UMUM
PENGENDALIAN CAGAR BUDAYA**

SKALA BATANG



SKALA

1 : 5.000

PETA KUNCI



Posisi Kawasan Eropa terhadap
Kecamatan Krembangan

KETERANGAN

Zona Perlindungan dan Pemanfaatan

- 12.7ha Zona Inti/ Deliniasi Kawasan Eropa
- 27.8ha Zona Peyangga
- 37.6ha Zona Penunjang

- Deliniasi Kawasan Niaga
- Standar Pergerakan Pejalan Kaki

Komponen Cagar Budaya Kawasan Inti/ Deliniasi Eropa

- Bangunan Cagar Budaya
- Struktur Morfologi
- Indikasi Jalur Trem
- Sungai
- Ruang Terbuka

SUMBER :
Rencana Detail Tata Ruang Kota Surabaya 2018 - 2038
Surat Keputusan Walikota Surabaya No. 188.45/228/436.12/2015
Kajian Deliniasi Kawasan Cagar Budaya, Disbudporapar, 2022
Hasil Analisis, 2024

B.2 RENCANA UMUM STRUKTUR TATA GUNA LAHAN DAN AKTIVITAS

PRINSIP

Mendorong aktivitas kawasan yang hidup 24 jam, dengan mempertahankan kegiatan perdagangan dan jasa eksisting serta mendorong tumbuhnya kegiatan dan iklim investasi baru dalam menunjang kegiatan ekonomi di Kawasan Eropa.

RENCANA UMUM

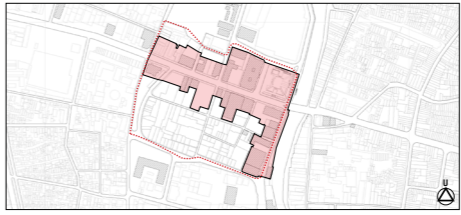
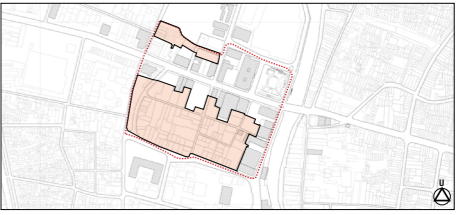


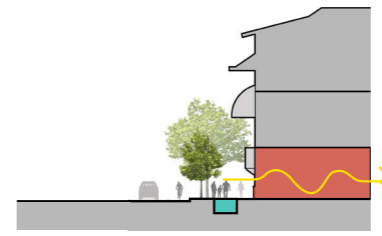
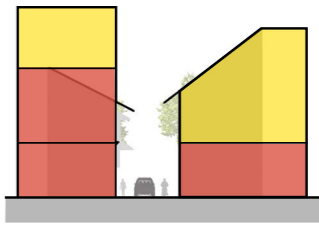
penataan struktur tata guna lahan dan aktivitas dalam kawasan perencanaan Kawasan Eropa diantaranya adalah:

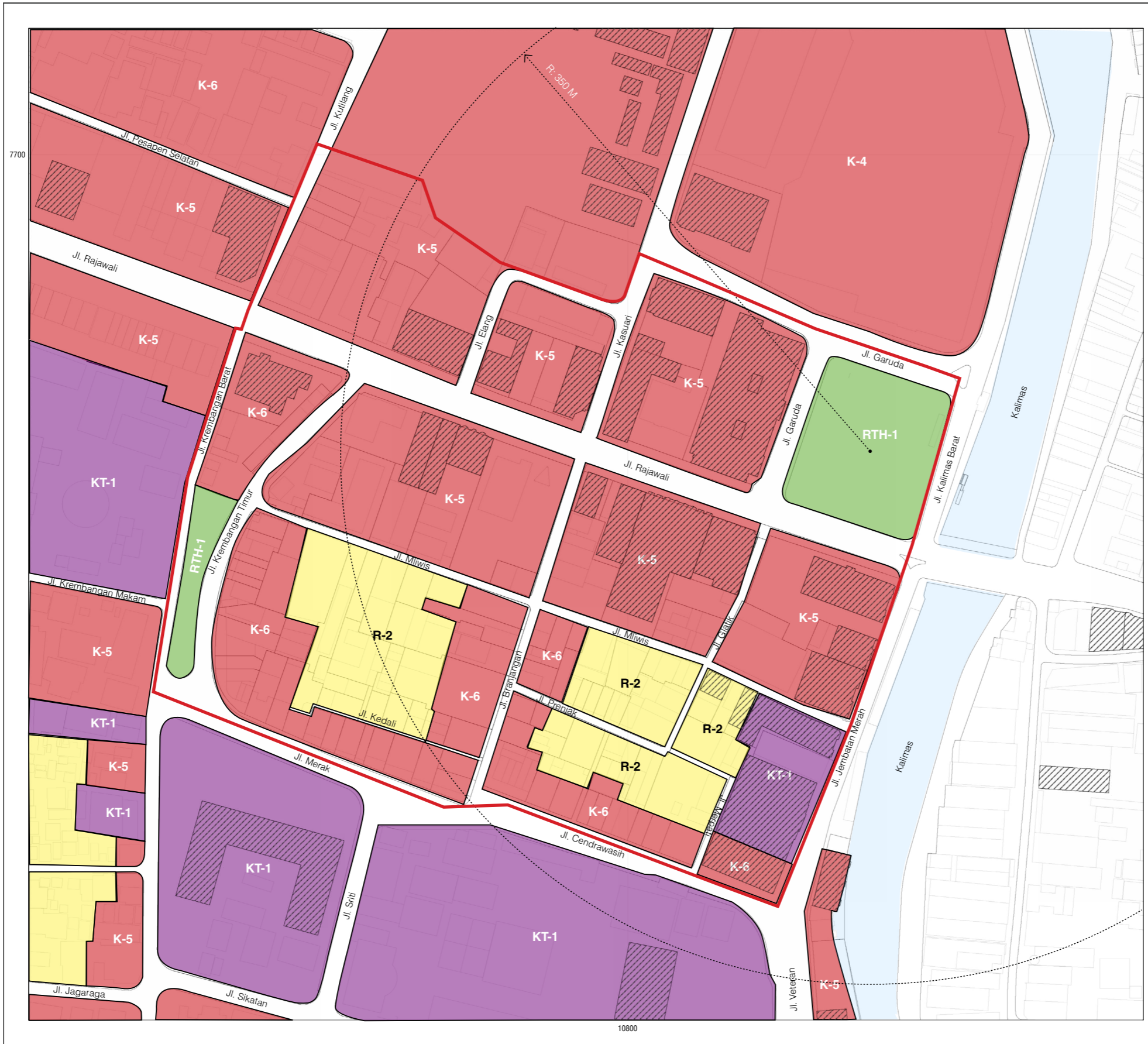
- Mengembangkan peruntukan lahan yang sesuai dengan arahan tata ruang kota, meliputi perdagangan dan jasa skala kota (K-5), perdagangan dan jasa skala lingkungan (K-6), perkantoran pemerintah (KT-1), perumahan kepadatan tinggi (R-2), dan ruang terbuka hijau taman dan lapangan (RTH-1);
- Mendorong pengembangan fungsi “tinggal” baik hunian maupun penginapan, yang terintegrasi dengan fungsi perdagangan dan jasa (*mixed use*);
- Mengarahkan pengembangan fungsi perdagangan dan jasa yang ramah publik dan atraktif (*active frontage*) untuk mendukung kegiatan wisata, khususnya pada level lantai dasar koridor Jl. Rajawali dan Jl. Jembatan Merah;
- Optimalisasi ruang terbuka privat dengan konsep *spatio temporal*, dalam upaya mengaktifkan kawasan di malam hari;
- Mengaktifkan atau mendorong pemanfaatan bangunan “tidur” pada koridor utama;
- Menyisipkan kegiatan baru bertema “Creative District” sebagai generator aktivitas ekonomi baru kawasan;
- Peningkatan sarana prasarana penunjang dalam

mendukung kegiatan pariwisata di dalam Kawasan Eropa, sebagai destinasi kawasan skala regional;

- Pengelolaan PKL dan UMKM, dengan penataan serta optimalisasi koridor yang berpotensi (Jl. Glatik, Jl. Kalimas Barat dan Jl. Jembatan Merah); dan,
- Pengembangan persil privat yang terintegrasi dengan UMKM khususnya di area tepi sungai dan Blok sekitar Taman Sejarah.

Tabel Rencana Umum Struktur Tata Guna Lahan dan Aktivitas

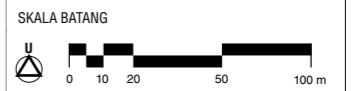
KOMPONEN	AREA UTAMA	AREA SEKUNDER	
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> Orientasi Peletarian dan Wisata Orientasi Aktivitas Baru dan Penunjang </div>		
KLASIFIKASI ZONA INTI			
MAKRO	Konsep Umum Pengembangan	Mempertahankan kegiatan perdagangan jasa eksisting dan aktivasi kegiatan yang berorientasi pada wisata pelestarian Bangunan Cagar Budaya.	Aktivasi kegiatan perdagangan dan jasa tematik (<i>Creative District</i>) skala mikro yang terintegrasi dengan fungsi penginapan dan/ atau hunian.
	Struktur Guna Lahan Makro	Zona peruntukan guna lahan area utama sebagai: Perdagangan dan Jasa (K-5) Perkantoran Pemerintah (KT-1) dan RTH Taman dan Lapangan (RTH-1).	Zona peruntukan guna lahan area sekunder sebagai: Perdagangan dan Jasa (K-6) Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2) dan RTH Taman dan Lapangan (RTH-1).
	Skala Pelayanan	Regional skala Kota	Regional skala Lingkungan
	Aksesibilitas ke dalam bangunan dan/ atau persil tinggi (integrasi kegiatan perdagangan komersial dan budaya)	Ruang aktivitas mixed use privat (jasa, rumah) dan perdagangan	
Keragaman Fungsi	<p>Homogen</p>  <p>homogen namun memiliki keragaman tinggi sebagai penunjang wisata</p>	<p>Mixed use</p> 	
	Arahan Kegiatan Penunjang Kawasan	<ul style="list-style-type: none"> • Perdagangan dan Jasa • Museum dan/ atau Tourist Information Center; • Kuliner (Cafe dan Resto); • Market place (UMKM); • Ruang multifungsi eventual (Plaza Publik); dan, • Fasilitas penunjang (Mushola, Toilet) 	<ul style="list-style-type: none"> • Perdagangan dan Jasa • Penginapan; • Kuliner (Cafe dan Resto); • Co-working Space; • Minimarket dan, • Fasilitas penunjang (Parkir).
MIKRO	Arahan Pemanfaatan Lahan Mikro	<p>High Permiability (ground level)</p> <p>Pemanfaatan lantai dasar sebagai active frontage yang dapat diakses untuk publik khususnya pada BCB</p> 	<p>Mixed use Development</p> <p>Integrasi fungsi permukiman dan perdagangan jasa di lantai dasar</p> 
	Aktivasi Koridor sebagai Penataan Usaha Mikro	<p>Penataan usaha mikro pada koridor :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jalan Glatik sebagai etalase tema kopi nusantara; • Jalan Kalimas Barat (sisi persil Jembatan Merah Plaza); • Jalan Jembatan Merah (ex naungan parkir/ halte); dan, • Penataan pedagang bunga di (ex naungan parkir/ halte). 	<p>Penataan usaha mikro pada koridor :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jalan Prenjak sebagai etalase tema kuliner; dan, • Jalan Krembangan Timur.
	Ruang Terbuka Privat	<ul style="list-style-type: none"> • Optimalisasi pemanfaatan ruang terbuka/ plaza privat sebagai fasilitas penunjang kawasan (parkir komunal) maupun aktivitas publik dan/ atau ekonomi • Konsep Spatio Temporal dalam pemanfaatan ruang terbuka privat antara jam operasional kantor dan setelahnya, sebagai upaya mengaktifkan kegiatan di malam hari. 	



PEMERINTAH KOTA SURABAYA
DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN

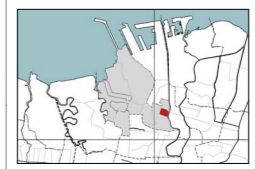
PENYUSUNAN
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN EROPA KOTA LAMA SURABAYA
2024

**PETA RENCANA UMUM
TATA GUNA LAHAN**



SKALA
1 : 2.000

PETA KUNCI



Posisi Kawasan Eropa terhadap
Kecamatan Krembangan

KETERANGAN

Zona Perlindungan dan Pemanfaatan

- 12.7ha Zona Inti/ Deliniasi Kawasan Eropa

Zona Peruntukan Guna Lahan

- Perdagangan dan Jasa Skala Internasional / Nasional (K-4)
- Perdagangan dan Jasa Skala Regional / Kota (K-5)
- Perdagangan dan Jasa Skala Regional / Lingkungan (K-6)
- Perkantoran Pemerintahan (KT-1)
- Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2)
- RTH Taman dan Lapangan (RTH-1)

- Bangunan Cagar Budaya
- Standar Pergerakan Pejalan Kaki

SUMBER :

Rencana Detail Tata Ruang Kota Surabaya 2018 - 2038
Surat Keputusan Walikota Surabaya No. 188.45/228/436.1.2/2015
Kajian Deliniasi Kawasan Cagar Budaya, Disbudporapar, 2022
Hasil Analisis, 2024

B.3 RENCANA UMUM TATA BANGUNAN

PRINSIP

Tata bangunan merupakan elemen penting pembentuk struktur ruang kawasan yang menjadi dasar terbentuknya morfologi kawasan dan komposisi antar ruang terbuka dan terbangun. Pengembangan tata bangunan ini didasarkan pada konsep kesatuan, keseimbangan, dan keselarasan/harmoni dengan bangunan dan lingkungan sekitarnya.

RENCANA UMUM

Rencana umum tata bangunan merupakan arahan yang diterapkan pada bangunan baru yang akan dikembangkan, sedangkan bangunan cagar budaya mengikuti kondisi eksisting yang sudah ada saat ini. Beberapa rencana umum sebagai terbagi menjadi beberapa komponen penataan antara lain:

1. Profil Bangunan dan Jalan

- Mempertahankan profil ruang eksisting dengan berorientasi kepada bangunan cagar budaya;
- Mengarahkan profil bangunan sesuai dengan visi pengembangan koridor.

2. Ketinggian Bangunan

- Mengembangkan massa bangunan berskala manusia dan tanggap terhadap morfologi ruang, baik di segmen koridor dan persimpangan;
- Mendorong dan mengendalikan pengembangan bangunan vertikal sesuai dengan skala dan arahan karakter koridor;

3. Garis Sempadan Muka Bangunan

- Mengatur *setback* pembangunan bangunan baru guna mendefinisikan skala ruang dengan *streetwall* / *Perimeter Block* yang menerus;
- Pemanfaatan ruang sempadan sebagai ruang fungsional non parkir;

4. Peil Lantai Bangunan

- Ketinggian permukaan lantai dasar bangunan paling rendah 30 (tiga puluh) centimeter dan paling

tinggi 50 (lima puluh) centimeter;

- Bangunan khusus/monumental paling tinggi 120 (seratus dua puluh) centimeter di atas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan; dan;
- Daerah rawan genangan banjir paling rendah 50 (lima puluh) centimeter.

5. Sistem Layout

- Bangunan baru non cagar budaya diarahkan menempel atau deret, khususnya pada koridor dengan signifikasi BCB tinggi (didukung kajian struktur bangunan dan daya dukung tanah, khususnya pada persil yang menempel dengan BCB); dan,
- Peluang pengembangan baru dengan skenario penggabungan persil, memungkinkan dengan sistem tunggal pada koridor di area sekunder.

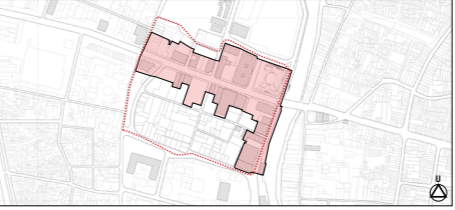
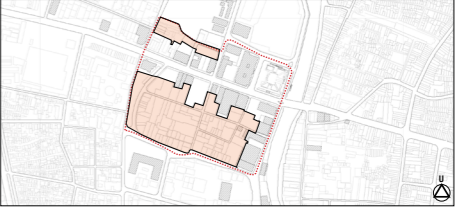
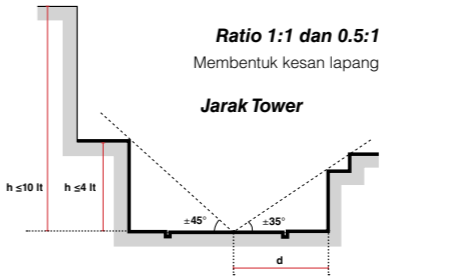
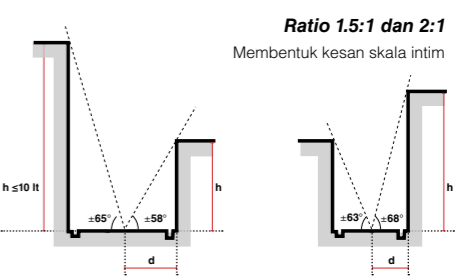
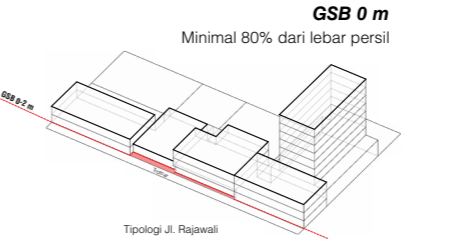
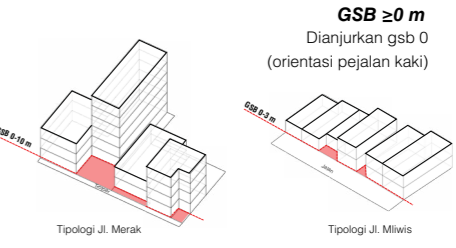
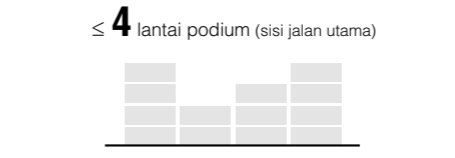
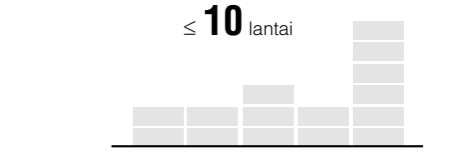

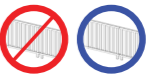
6. Orientasi bangunan

- Orientasi bangunan yang sudah ada (eksisting) ditetapkan sama dengan orientasi bangunan aslinya, sedangkan orientasi bangunan baru ditetapkan menghadap ke jalan utama;
- Mengembangkan tata bangunan yang berorientasi untuk kenyamanan pejalan kaki dengan mendorong transparansi bangunan dan atau active frontage khususnya pada level lantai dasar; dan,
- Penanganan khusus visual pada bangunan pojok, diharapkan dapat merespon orientasi dan/ atau elemen bangunan terhadap jalan.

7. Pagar

- Diarahkan tanpa pagar pada koridor dengan signifikasi cagar budaya tinggi;
- area sekunder diarahkan tanpa pagar, apabila diperlukan pagar maksimal paling tinggi 1 m, tembus pandang atau dari tanaman hias dan memenuhi nilai arsitektural dan estetika.

Tabel Rencana Umum Tata Bangunan

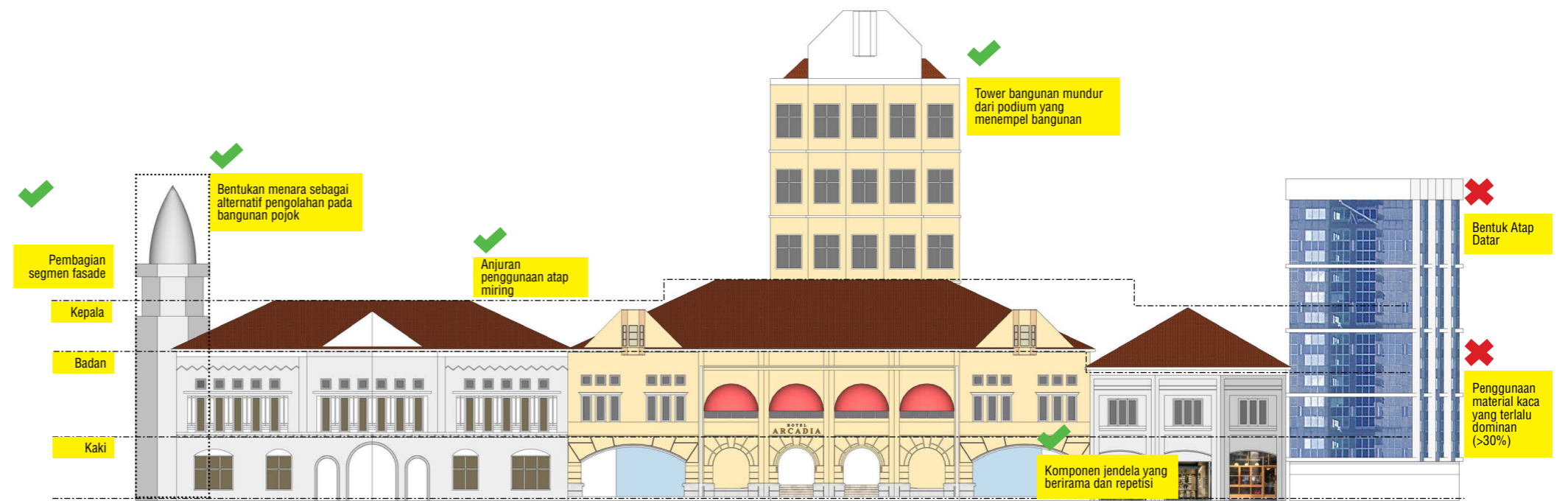
KOMPONEN	AREA UTAMA	AREA SEKUNDER
KLASIFIKASI ZONA INTI		
PROFIL BANGUNAN DAN JALAN	<p>Ratio 1:1 dan 0.5:1 Membentuk kesan lapang</p> <p>Jarak Tower</p> 	<p>Ratio 1.5:1 dan 2:1 Membentuk kesan skala intim</p> 
Garis Sempadan Muka Bangunan	<p>GSB 0 m Minimal 80% dari lebar persil</p> 	<p>GSB ≥ 0 m Dianjurkan gsb 0 (orientasi pejalan kaki)</p> 
Ketinggian Bangunan	<p>≤ 4 lantai podium (sisi jalan utama)</p> 	<p>≤ 10 lantai</p> 
Peil Lantai Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Ketinggian permukaan lantai dasar bangunan >30 cm dan <50 cm, sedangkan daerah rawan genangan banjir paling rendah >50 cm; dan, • Bangunan khusus/monumental >120 cm di atas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan. 	
Sistem Layout	<p>Deret dan Tunggal</p> <p>Cenderung diarahkan deret/ menempel bangunan samping (butuh kajian struktur dan daya dukung pada persil yang menempel BCB)</p>	
Pagar	<p>Tanpa Pagar</p>  <p>Koridor diarahkan tanpa pagar</p>	<p>Tanpa Pagar dan Pagar Terbatas</p>  <p>Area dianjurkan tanpa pagar atau bersyarat dengan ketentuan visual tidak mendominasi/ menghalangi (tinggi ≤ 1 meter)</p>

8. Tata Pencahayaan Bangunan

- Peningkatan kualitas visual bangunan cagar budaya dengan pemberian lampu sorot dan/ atau lampu dinding, dalam upaya memberi aksent di malam hari dengan warna Warm White (natural);

9. Langgam Fasade Bangunan

- Mengendalikan karakter kawasan agar selaras dengan konteks kota lama, dalam upaya memperkuat identitas khususnya pada pembangunan baru;
- Meningkatkan kualitas fasade bangunan yang memiliki padanan koheren dan harmonis, memiliki karakter yang sama dengan lingkungannya dan konsistensi penggunaan material.



Gambar V.4 Panduan Umum Fasade Bangunan

PANDUAN LANGGAM BANGUNAN BARU

Arahan pengembangan bangunan baru khususnya pada Area Kawasan eropa koridor Jl. Rajawali dan Jl. Jembatan Merah, diharapkan dapat selaras dan harmonis dengan keberadaan bangunan cagar budaya, dengan mengarahkan beberapa komponen fasade bangunan menjadi anjuran dalam pembangunan bangunan baru kedepannya, seperti terlihat pada tabel dibawah.



Gambar Referensi Komponen Pembentuk Fasade Bangunan

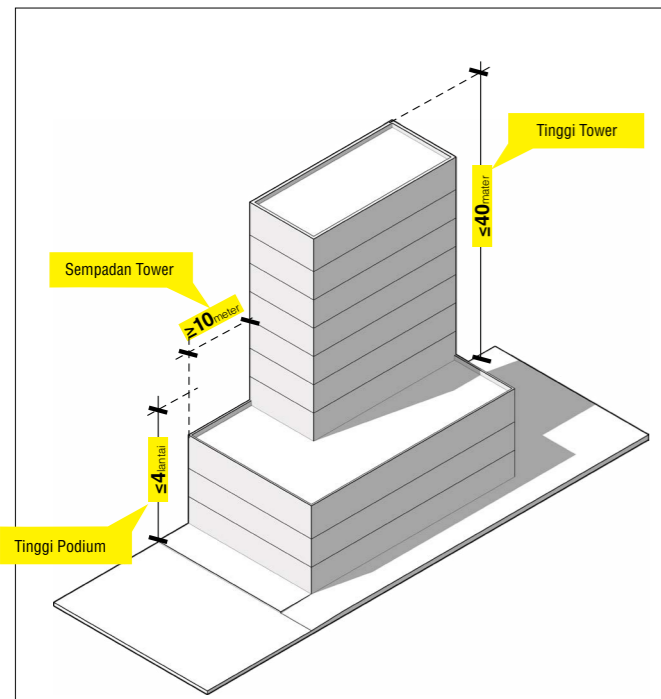
Tabel Panduan Langgam Pembangunan Bangunan Baru di Area Utama (Jl. Rajawali dan Jl. Jembatan Merah)

KOMPOSISI MASSA BANGUNAN	ATAP	BUKAAN / JENDELA	PODIUM BANGUNAN	BANGUNAN POJOK	WARNA BANGUNAN
<p>Terbagi menjadi tiga bagian fasade antara lain kaki, badan dan kepala</p>	<p>Diarahkan dengan dominasi penggunaan atap miring, sebagai pembentuk fasade tampak depan</p>	<p>Komponen jendela berirama dan repetisi.</p>	<p>Penggunaan podium ≤ 4 ft pada sisi jalan utama. Sempadan tower sisi belakang</p>	<p>Upaya merespon Persil Pojok</p>	<p>Diarahkan dengan tone warna soft dan/ atau natural</p>

B.4 RENCANA UMUM INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN

Nilai intensitas kegiatan merupakan volume kegiatan yang dapat ditampung pada kawasan tertentu. Nilai intensitas dinyatakan dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Ketinggian Bangunan (KB), Koefisien Tapak Basemen (KTB) Koefisien Daerah Hijau (KDH) dan Tinggi Bangunan (TB). Konsep dasar penataan intensitas pemanfaatan lahan dalam kawasan penataan, antara lain mengendalikan dan mengarahkan massa, sosok, dan ketinggian bangunan. Rencana umum penataan intensitas pemanfaatan lahan diantaranya adalah :

- Bangunan cagar budaya, intensitas baik KDB, KLB, KTB, KDH dan TB mengikuti Kondisi Bangunan cagar budaya yang sudah ada atau eksisting;
- Bangunan non cagar budaya, intensitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTR); dan,
- Pengendalian ketinggian bangunan khususnya koridor Jl. Rajawali dan Jl. Jembatan Merah dengan arahan podium maksimal 4 lantai, dalam upaya menjaga skala atau profil koridor cagar budaya.




Tabel Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan

Kegiatan	Sistem	21 s.d. 30 meter Jl. Rajawali					16 s.d. 21 meter Jl. Jembatan Merah, Jl. Cendrawasih dan Jl. Merak					10 s.d. 16 meter Jl. Krembangan Timur, Jl. Kutilang					6 s.d. 10 meter Jl. Branjangan, Jl. Elang					3 s.d. 6 meter Jl. Mliwis, Jl. Gelatik, Jl. Prenjak dan Jl. Merpati					
		KDB Maks. (%)	KDH Min. (%)	KLB Maks. (Poin)	KTB Maks. (%)	TB Maks (m)	KDB Maks. (%)	KDH Min. (%)	KLB Maks. (Poin)	KTB Maks. (%)	TB Maks (m)	KDB Maks. (%)	KDH Min. (%)	KLB Maks. (Poin)	KTB Maks. (%)	TB Maks (m)	KDB Maks. (%)	KDH Min. (%)	KLB Maks. (Poin)	KTB Maks. (%)	TB Maks (m)	KDB Maks. (%)	KDH Min. (%)	KLB Maks. (Poin)	KTB Maks. (%)	TB Maks (m)	
Perdagangan dan Jasa																											
Toko		60	10	2,0	65	25	60	10	2,0	65	25	60	10	1,8	65	15	60	10	1,8	-	15	60	10	1,2	-	10	
Kantor	Tunggal	60		3,0	65	25			3,0	65	25																
	Deret		10	4,8		40		10	4,8		40		10	3,0	65	25		10	1,8	-	15		60	10	1,2	-	10
	Blok	50		9,0	70	150*			9,0	70	100*																
Ruko atau Rukan	Tunggal	60	10	3,0		25	60	10	3,0		25	60	10	3,0		25	60	10	1,8	-	15	60	10	1,2	-	10	
	Komplek Ruko/ Rukan	100	-	5,0			100	-	5,0			100	-	5,0			100	-	3,0	-		100	-	2,0	-		
Rumah makan/ Resto		50	10	2,0	65	20	50	10	2,0	65	20	50	10	2,0	65	20	50	10	1,0								
Hotel	Tunggal	60		4,8	65	40	60		4,8	65	40	60		4,2	65	35											
	Blok	50		9,0		150*	50		9,0		100*	50		8,0		100*											
MICE		50	10	5,0	65	50*	50	10	5,0	65	50*																
Pusat Perbelanjaan/ Mall	Blok	50	10	2,0	65	50*	50	10	2,0	65	50*																
Perkantoran Pemerintah																											
Kantor Pemerintah		50	10	5,0	65	50*																					
Perumahan																											
Rumah Tinggal	<200 m ²											80		1,6	-	10	80		1,6	-	10	90		1,8	-	10	
	≥200 m ²											70	10	1,4	-	10	70	10	1,4	-	10	80	10	1,6	-	10	
	3 lantai											60		1,8	65	15	60		1,8	-	15	60		1,8	-	10	
Rumah Usaha		60	10	1,8	65	15	60	10	1,8	65	15	60	10	1,8	65	15	60	10	1,8	-	15	60	10	1,8	-	15	
Rumah Susun	Tunggal	60		4,8	70	40	60		4,8	70	40	60		4,2	65	35	60		3,0	-	25						
	Blok	50	10	12		150*	50	10	10		150*	50	10	8		150*											
Apartemen/ Kondominium	Tunggal	60		4,8	70	40	60		4,8	70	40	60		4,2	65	35											
	Blok	50	10	12		150*	50	10	10		150*	50	10	8		150*											
Sarana Pelayanan Umum																											
Fasilitas Sosial dan Budaya (co-working, balai budaya, museum)		50	10	1,5	65	15	50	10	1,5	65	15	50	10	1,5	65	15	50	10	1,0	-	10						
Ruang Terbuka Hijau																											
Taman Kota (Tematik)		10	80	0,2	-	10	10	80	0,2	-	10	10	80	0,2	-	10	10	80	0,2	-	10						

* Mempertimbangkan Rekom KKOP

Gambar Ilustrasi Tipologi Ketinggian Bangunan Baru Koridor Jl. Rajawali






PEMERINTAH KOTA SURABAYA
DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN

PENYUSUNAN
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN EROPA KOTA LAMA SURABAYA
2024

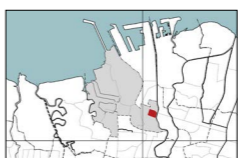
**PETA RENCANA UMUM
INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN**

SKALA BATANG



SKALA
1 : 2.000

PETA KUNCI



Posisi Kawasan Eropa terhadap Kecamatan Krembangan

KETERANGAN

Zona Perlindungan dan Pemanfaatan

12.7m Zona Inti/ Deliniasi Kawasan Eropa

Tinggi Bangunan (TB)

- TB ≤ 40 meter (Asumsi Kegiatan Kantor dan Hotel)
- TB ≤ 25 meter (Asumsi Kegiatan Kantor)
- TB ≤ 15 meter (Asumsi Kegiatan Rumah Usaha)

Arahan Bangunan Podium

- TB ≤ 20 meter dan, / atau ≤ 4 lt (sisi yang menghadap jalan)

Bangunan Cagar Budaya (BCB)

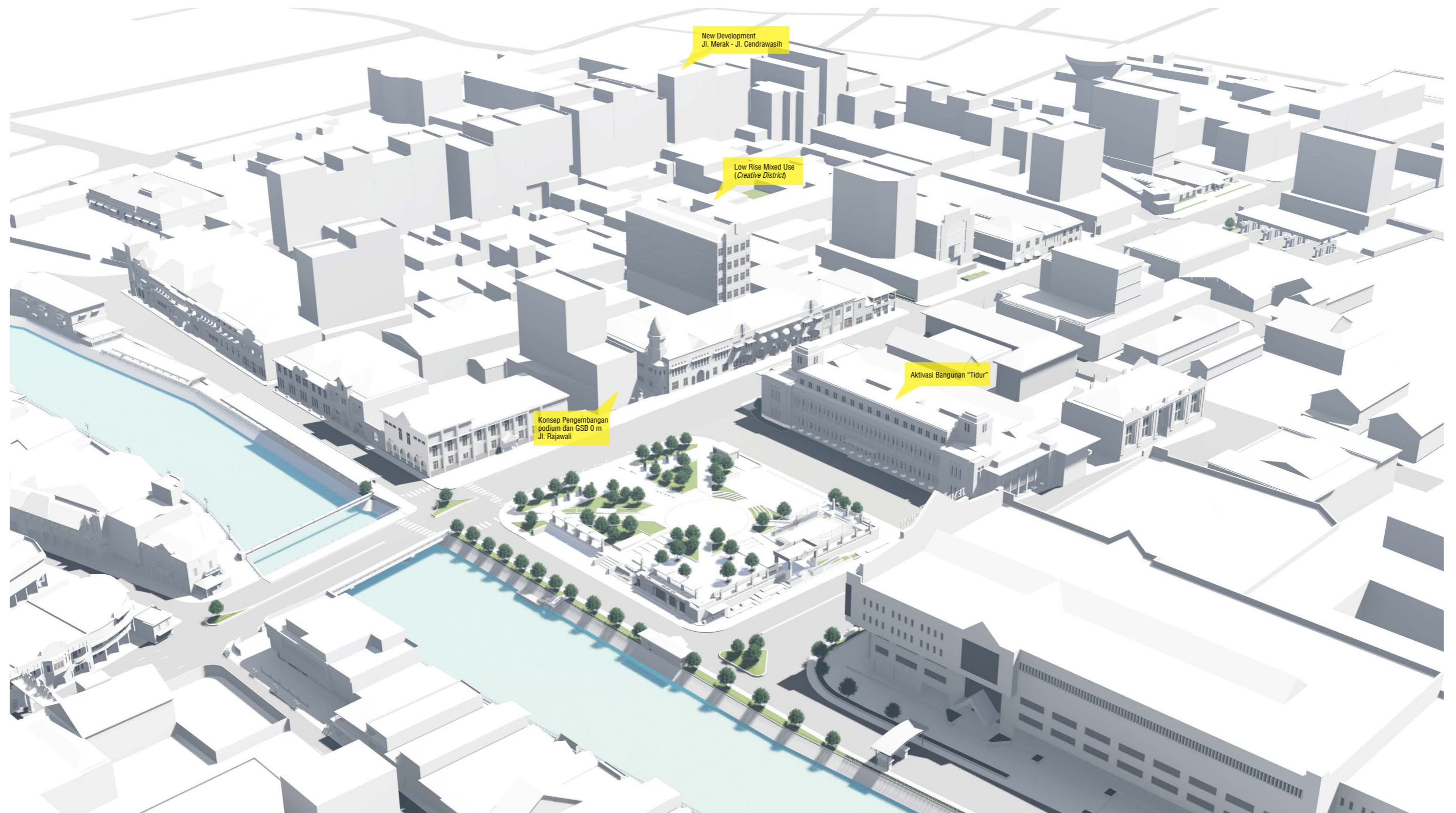
- Bangunan Cagar Budaya (BCB)
- Standar Radius Pergerakan Pejalan Kaki (R: 350m)

Klausul :

- Aturan Intensitas pada BCB sesuai dengan kondisi saat ini;
- Penetapan nilai intensitas (KDB, KDH, KLB, KTB, TB) mengacu kepada RDTR yang dibedakan berdasarkan jenis kegiatan dan lebar jalan.
- Simulasi tinggi bangunan dilakukan dengan mengambil asumsi salah satu kegiatan; dan,
- Batasan persil bersifat asumsi, kondisi sebenarnya mengacu kepada batas kepemilikan aset legal yang ada.

SUMBER :

Rencana Detail Tata Ruang Kota Surabaya 2018 - 2038
Surat Keputusan Walikota Surabaya No. 188.45/228/436.1.2/2015
Kajian Deliniasi Kawasan Cagar Budaya, Disbudporapar, 2022
Hasil Analisis, 2024



Gambar Ilustrasi Simulasi Pengembangan Optimal Kawasan

B.5 RENCANA UMUM TATA KUALITAS LINGKUNGAN

PRINSIP

- Peningkatan fungsi dan kualitas ruang luar, dengan memberikan karakter dalam memperkuat identitas kawasan sebagai Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya;
- Pengembangan kawasan yang memberikan kemudahan dalam orientasi, khususnya mendukung kegiatan wisata; dan,
- Penataan tata kualitas lingkungan yang memiliki standar kenyamanan dan keamanan yang baik.

RENCANA UMUM DAN PANDUAN

Arahan penataan pada komponen tata kualitas lingkungan akan dijabarkan dalam bentuk rencana umum dan panduan pada masing-masing komponen yang ada, antara lain:

1. Branding Kawasan Kota Lama

Branding merupakan komponen penting untuk menunjukkan identitas atau ciri khas yang ingin dibentuk kepada masyarakat agar lebih mudah diingat, dan menjadi ikon pengembangan kawasan. Sehingga adanya branding dapat mempunyai ciri khas atau karakter tersendiri. Konsep branding Kota Lama mencakup 3 area Kawasan (Eropa, Pecinan dan Ampel), dimana ketiganya merupakan titik awal perkembangan kota Surabaya. Arahan branding kota



lama surabaya adalah :

Dengan logo yang menampilkan gambar “Suro dan Boyo” versi lama seperti terlihat pada gambar dibawah. Arahan panduan pemanfaatan dan standar logo, antara lain:

- Logo dan branding dapat terintegrasi di media publik, perabot jalan maupun media komersial;
- Standar dominasi warna cokelat (R:220,G:179,B:127) dalam memberikan kesan vintage, hitam dan putih; dan,
- Menggunakan lambang Surabaya pada masa Hindia Belanda di tahun 1934 dengan motto “Sura ing Baya” yang memiliki makna berani dalam bahaya. Sehingga Ikan Hiu dan Buaya menjadi perlambanan dari Snirit tersebut



Gambar Arahan Logo “Kota Lama Surabaya”

2. Tata Informasi Kawasan

2.1. Papan Nama Jalan dan Penunjuk Arah (Signage Direction)

- Tiang papan nama dan penunjuk arah terbuat dari bahan pipa besi galvanis dan daun papan nama terbuat dari bahan plat besi dan/atau logam;
- Tinggi tiang nama adalah 3 (tiga) meter dari permukaan landasan;
- Daun papan nama memiliki ukuran 0,28 meter x 1,0 meter, dan disesuaikan tergantung panjang nama jalan;
- Tiang berwarna hitam dan daun papan nama berwarna putih atau krem;
- Desain jenis teks mudah dibaca;
- Perletakan diarahkan di area amenitis jalur trotoar, sehingga tidak mengganggu lajur efektif pejalan kaki;
- Papan nama jalan menggunakan nama bahasa Indonesia dan nama jalan versi Belanda di masa lampau untuk informasi nama jalan;
- Papan nama jalan diletakkan di sisi kiri badan jalan, searah dengan sirkulasi kendaraan; dan,
- Papan penunjuk arah diletakan pada persimpangan jalan yang merupakan titik destinasi wisata di kawasan kota lama.

2.2. Map Kawasan

Panduan

- Tiang papan peta kawasan terbuat dari bahan pipa besi galvanis;
- Daun papan terbuat dari bahan plat besi dan/atau logam;
- Tinggi tiang papan peta kawasan 2,8 meter dari landasan;
- Daun papan peta kawasan memiliki ukuran 2,1 meter x 1,7 meter;
- Alternatif pewarnaan map kawasan dapat berupa warna hitam maupun coklat;

- Perletakan diletakan sejajar jalur pejalan kaki, sehingga tidak menutup ruang efektif trotoar; dan,
- Perletakan diarahkan pada pusat aktivitas atau titik kumpul, dan pada titik transit kendaraan umum dan/atau halte.

2.3. Identitas Bangunan

Identitas bangunan terkait dengan penamaan yang menunjukkan aktivitas dan nama usaha, maupun plakat bangunan cagar budaya sesuai dengan yang ditetapkan. Arahan panduan pada masing-masing tipologi identitas usaha dapat dilihat pada tabel V.7. Panduan identitas, antara lain:

- Perletakan jenis plakat dan prasasti pada dinding fasad bangunan cagar budaya, dengan pertimbangan dari tim cagar budaya, jenis plakat standing diletak di depan bangunan area pejalan kaki;
- Material plakat menggunakan bahan yang tahan lama seperti kuningan, marmmer; dan,
- Plakat memiliki ukuran 25cmx30cm, disesuaikan dengan media dan besaran bidang.

2.4. Photoview

panel photoview merupakan bagian dari daya tarik edukasi kawasan dengan menentukan titik view berdasarkan foto lama yang ada, panduan visual seperti terlihat pada tabel disamping.



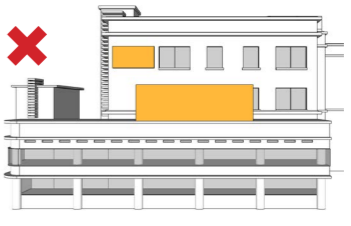
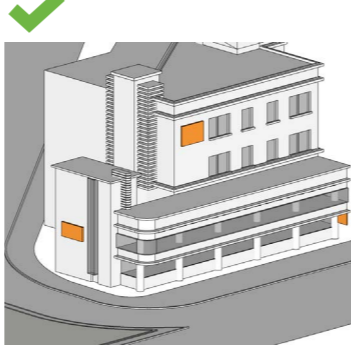


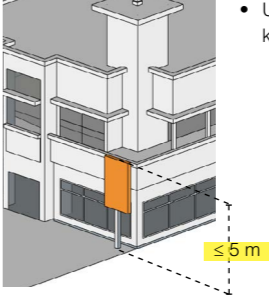
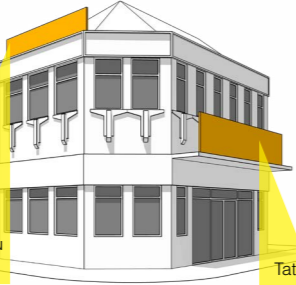
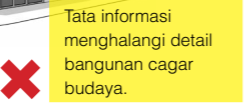
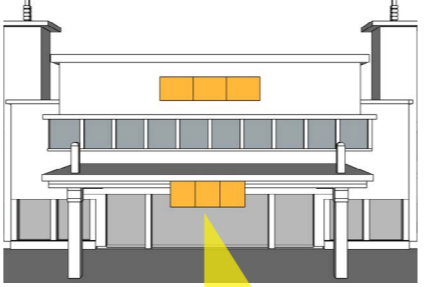
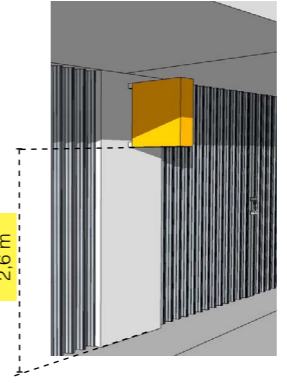
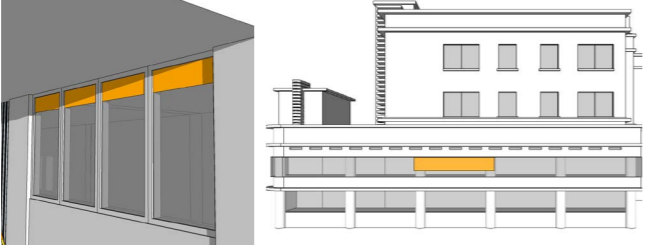

2.5. Reklame

Reklame yang diarahkan atau diijinkan pada koridor Jl. Rajawali dan Jl. Jembatan Merah - Jl. Veteran hanya yang bersifat Tata Informasi identitas bangunan, dan bukan reklame komersial. Pemanfaatan reklame komersial diarahkan hanya pada fasilitas halte dengan skala dan proporsi yang sesuai dengan media.

Tabel Panduan dan Ilustrasi Tata Informasi Kawasan

		Jenis Tata Informasi Kawasan			Identitas
		Papan Nama Jalan	Penunjuk Arah (Signage Direction)	Map Kawasan	Photoview
Ilustrasi Visual					
Panduan Dimensi					

Tabel Panduan dan Ilustrasi Tata Informasi Bangunan (Reklame Identitas)

Tipe	Penempatan	Jumlah	Ukuran
Menempel Dinding			 
Atas Kanopi		 	<ul style="list-style-type: none"> Ukuran total Tata Informasi Bangunan yang diijinkan, paling besar 10% dari total fasad bangunan dan maksimal 10 m².
Free Standing	 <p>Tata informasi menghalangi / mengganggu jalur pejalan kaki.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Jumlah maksimal tata informasi bangunan yang diijinkan adalah 2 titik pada setiap sisi / fasad bangunan; Tipologi bangunan simpang yang menghadap pada lebih pada satu jalan, diperbolehkan terdapat tata informasi tambahan 1 titik pada sisi jalan lain; Jika tenant memiliki muka bangunan yang menghadap ke beberapa jalan, diperbolehkan mendapat satu reklame tambahan paling besar 5% atau maksimal 5 m² pada sisi jalan lain; 	 <ul style="list-style-type: none"> Ukuran Tata Informasi free standing ketinggian maksimal 5 m.
Menggantung	 <p>Tata informasi melebihi bidang atap / parapet bangunan, sehingga mengganggu bentuk dasar</p>  <p>Tata informasi menghalangi detail bangunan cagar budaya.</p>	 <p>Dalam 1 Tata informasi bisa diisi lebih dari 1 tenant, dengan tetap memperhatikan batasan proporsi besaran dan jumlah</p>	 <ul style="list-style-type: none"> Jarak bebas Tata Informasi gantung dengan permukaan tanah minimal 2,6 meter, dan luas maksimal reklame gantung 1 m²
Jendela			 <ul style="list-style-type: none"> Ukuran Tata Informasi Bangunan maksimal 30% terhadap luasan jendela atau maksimal 6 m².

3. Perabot Jalan

3.1. Penerangan Jalan Umum (PJU)

- Jarak peletakan PJU diarahkan antara 20 meter s.d. 30 meter;
- Lampu PJU diarahkan terintegrasi dengan lampu pedestrian dalam satu tiang utama;
- Tinggi tiang PJU minimal 7 meter terhadap landasan;
- Peletakan PJU diarahkan di jalur trotoar pada area amenitis (sisi luar) dan tidak menghalangi akses bangunan, dan ruang efektif pejalan kaki; dan,
- Bentuk lampu jalan (PJU) memperhatikan karakter dan dapat memperkuat identitas Kawasan eropa dengan material yang bersifat kuat, tahan lama dan mudah dalam perawatan.

3.2. Lampu Pedestrian

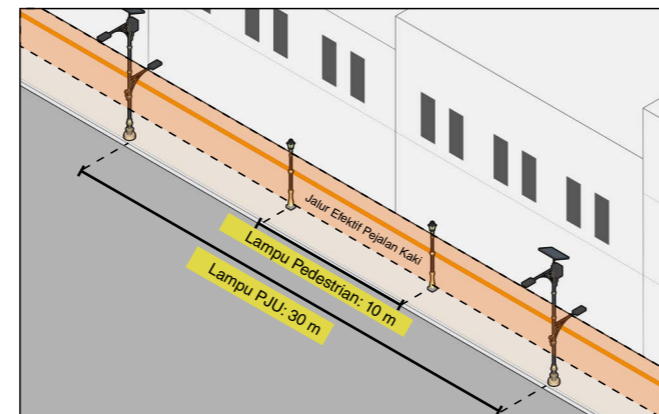
- Jarak peletakan lampu pedestrian adalah ± 10 meter;
- Tinggi tiang lampu pedestrian maksimal ± 4 meter;
- Peletakan lampu pedestrian berada pada jalur amenities dan tidak menghalangi akses utama bangunan, maupun ruang efektif pejalan kaki;
- Bentuk lampu pedestrian memperhatikan karakter dan dapat memperkuat identitas Kawasan eropa dengan material yang bersifat kuat, tahan lama dan mudah dalam perawatan.



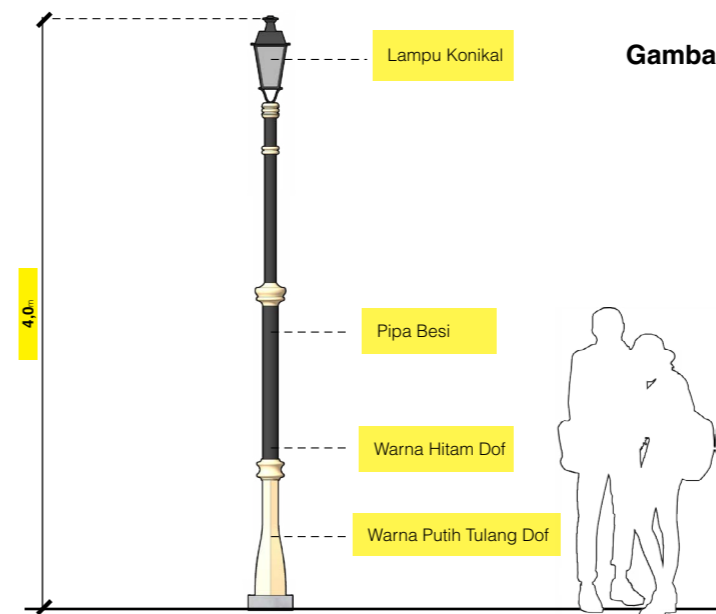
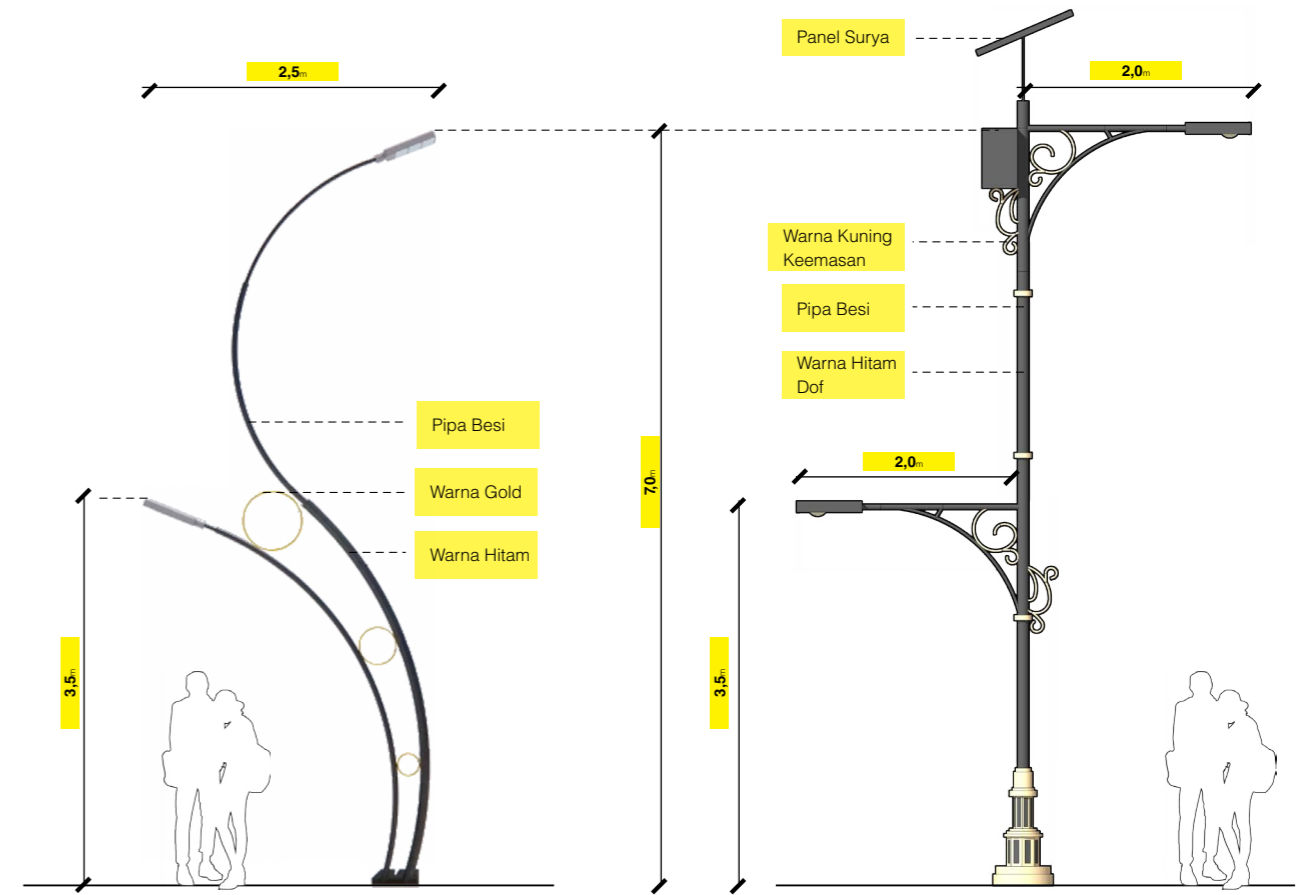
Gambar Preseden Lampu Pedestrian

3.3. Pembatas Jalur Pedestrian (Bollard)

- Lokasi penempatan bollard pada jalur pedestrian utama antara lain Jl. Rajawali, Jl. Jembatan Merah - Jl. Veteran, dan;
- Perletakan bollard perlu mempertimbangkan difabel, dengan mengikuti standar yang ada;
- Jarak peletakan antar bollard bola yaitu 8 meter, dan diletakan di sisi yang berbatasan dengan jalan kendaraan;
- Material bollard bola menggunakan bahan beton sedangkan bollard tiang menggunakan besi dan/ atau logam;
- Peletakan bollard tiang berada di jalur trotoar saat berbatasan dengan persimpangan jalan dan menghadap tegak lurus dari jalur trotoar; dan,
- Bentuk bollard memperhatikan karakter dan dapat memperkuat identitas Kawasan eropa dengan material yang bersifat kuat, tidak mudah dipindahkan dan mudah dalam perawatan serta pengawasan.



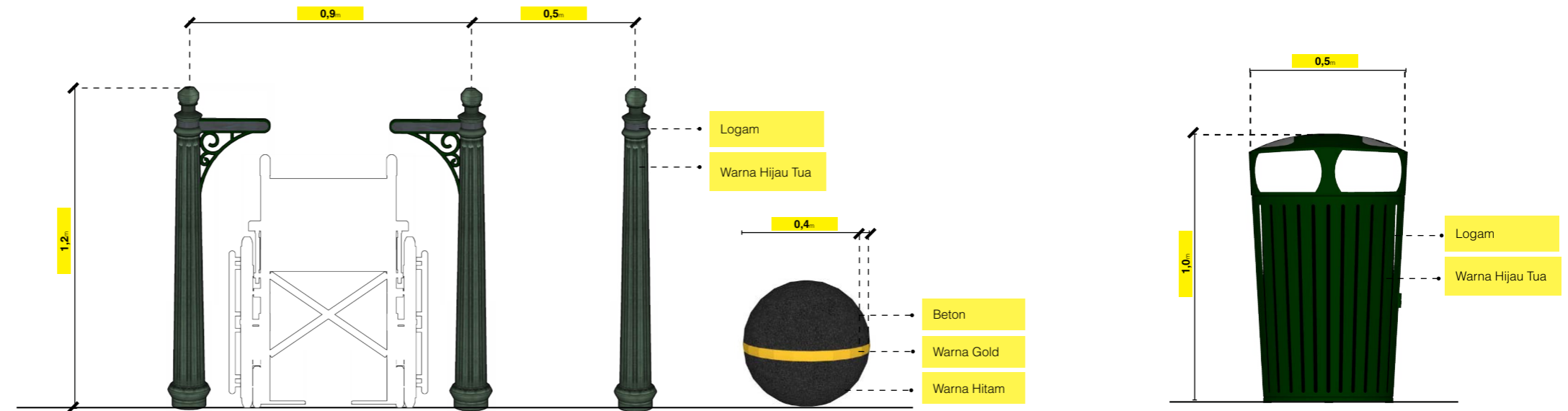
Gambar Panduan Jarak Lampu Penerangan



Gambar Panduan Dimensi Lampu Penerangan

3.4. Tempat Sampah

- Jarak peletakan antar tempat sampah ± 20 meter;
- Peletakan tempat sampah berada di tengah jalur pedestrian atau pada jalur amenities yang merupakan jalur bebas pejalan kaki sebagai ruang peletakan perabot jalan secara sejajar dan tidak menghalangi akses utama masuk bangunan;
- Bentuk tempat sampah memperhatikan karakter dan dapat memperkuat identitas Kawasan eropa dengan material yang bersifat kuat, tidak mudah dipindahkan dan mudah dalam perawatan serta pengawasan;
- Tempat sampah dibedakan menjadi 3 jenis limbah sampah yang berbeda; dan
- Dimensi tempat sampah dengan dimensi 45 centimeter dan tinggi 1 meter.

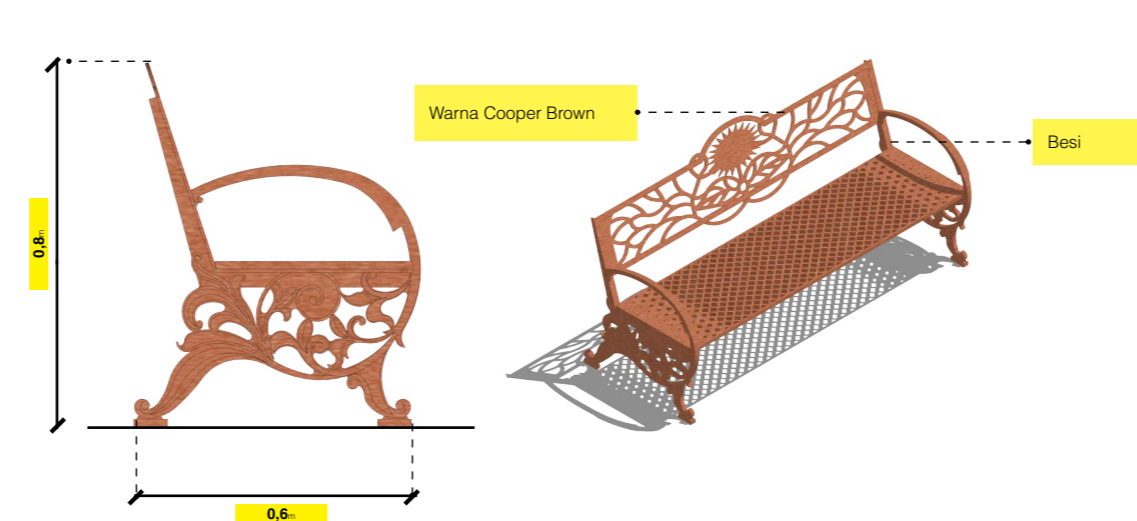


Gambar Panduan dan Ilustrasi Bollard Tiang dan Bola

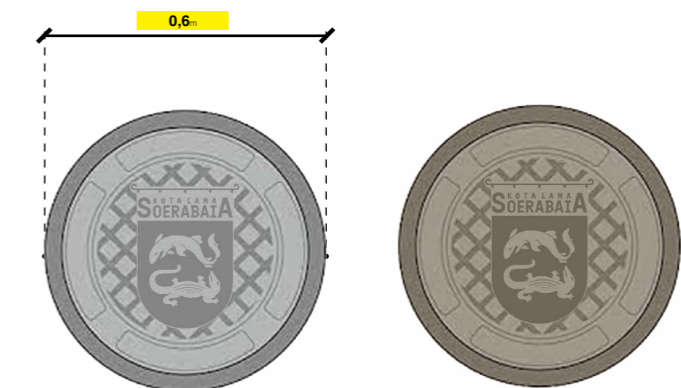
Gambar Panduan dan Ilustrasi Tempat Sampah

3.5. Bangku Jalan

- Jarak peletakan antar bangku jalan yaitu min 10 meter;
- Panjang bangku 1,25 meter dan lebar 0,6 meter;
- Peletakan bangku jalan berada di tengah jalur pedestrian atau pada jalur amenities yang merupakan jalur bebas pejalan kaki sebagai ruang peletakan perabot jalan secara sejajar dan tidak menghalangi akses utama masuk bangunan; dan
- Bentuk bangku jalan memperhatikan karakter dan dapat memperkuat identitas Kawasan eropa dengan material yang bersifat kuat, tidak mudah dipindahkan dan mudah dalam perawatan serta pengawasan.



Gambar Panduan dan Ilustrasi Bangku



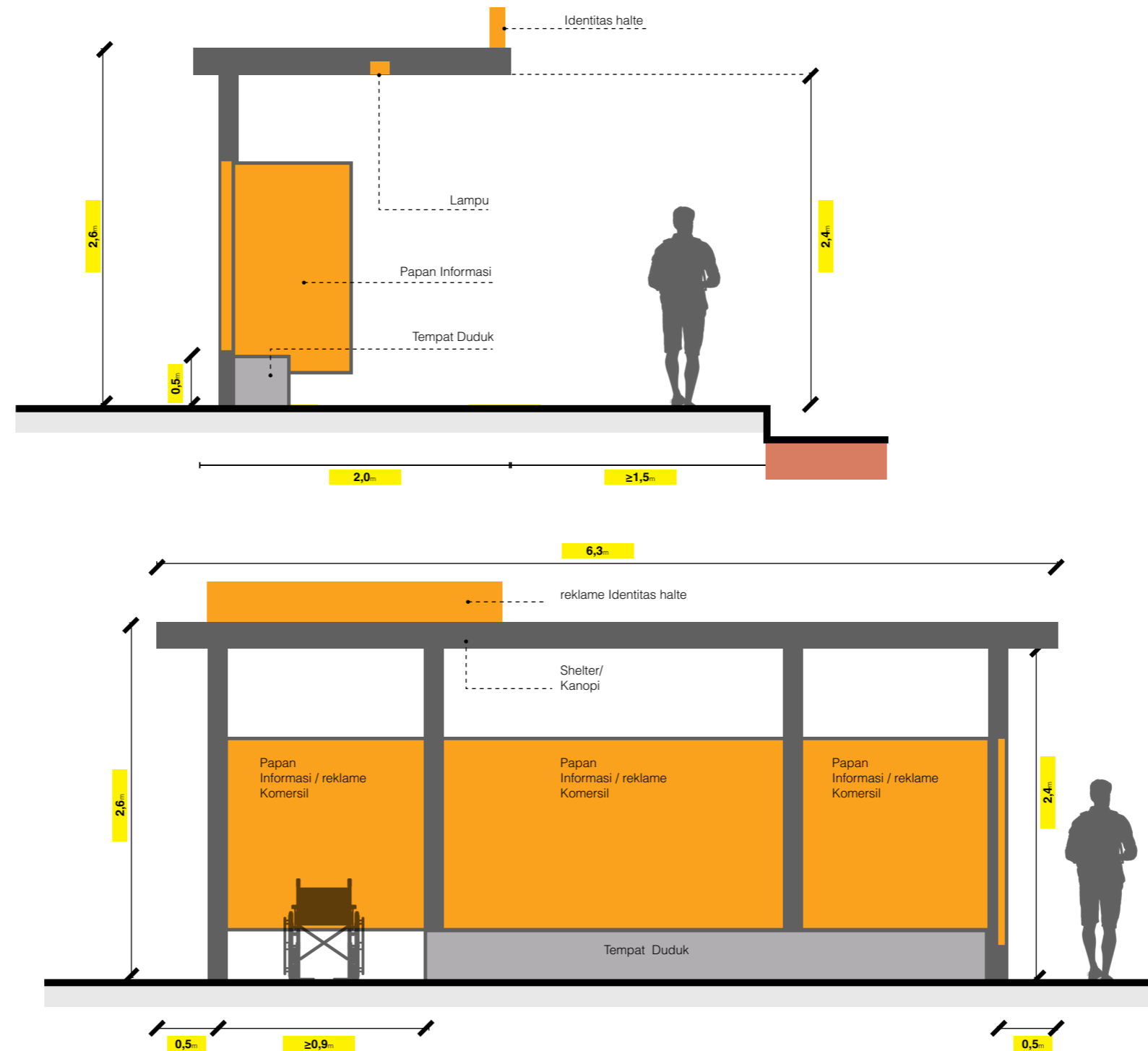
Gambar Panduan dan Ilustrasi Tutup Manhole

3.6. Tutup Manhole Saluran

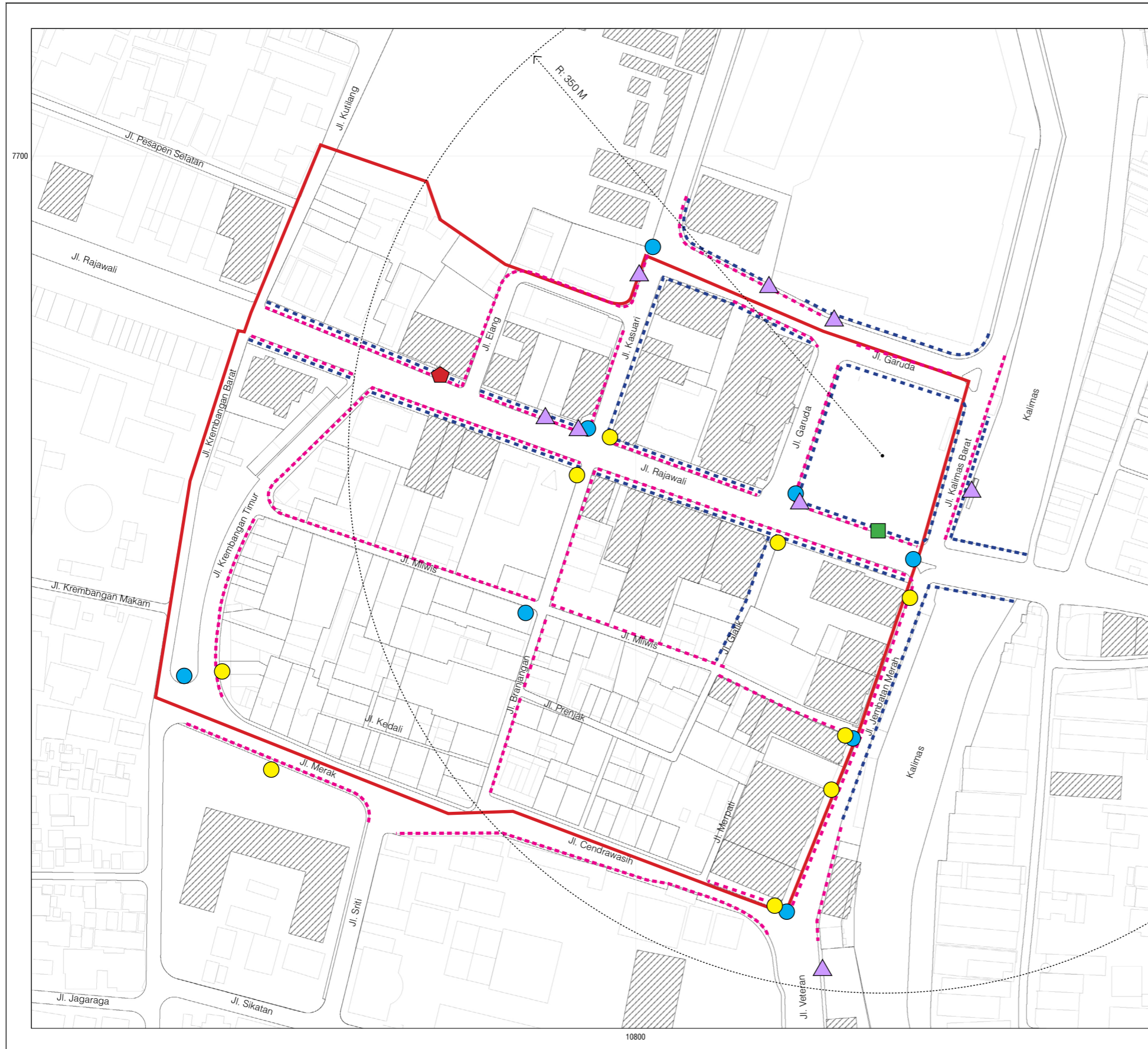
- Jarak peletakan antar manhole yaitu ± 15 meter pada koridor jalan utama seperti Jl. Rajawali dan Jl. Jembatan Merah - Jl. Veteran;
- Bentuk tutup manhole diarahkan memiliki karakter kota lama dan lambang branding kota lama; dan
- Material manhole menggunakan besi dan/atau logam.

3.7. Pemberhentian Bus (Halte)

- Lokasi penempatan halte berada pada jalur pedestrian koridor utama dengan radius antar halte ± 700 meter, dan berdekatan dengan pusat aktivitas maupun persimpangan jalan;
- Peletakan halte berada pada jalur amenities berdekatan dengan sisi jalan;
- Bentuk halte memperhatikan karakter dan dapat memperkuat identitas Kawasan eropa dengan material yang bersifat kuat dan mudah dalam perawatan;
- Halte dilengkapi dengan naungan, tempat duduk, papan informasi, dan identitas halte;
- Halte dimungkinkan tersedia reklame komersial dengan dimensi dan perletakan yang tidak mendominasi.



Gambar Panduan dan Ilustrasi Halte Transportasi Umum



PEMERINTAH KOTA SURABAYA
DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN

PENYUSUNAN
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN EROPA KOTA LAMA SURABAYA
2024

**PETA RENCANA UMUM
TATA KUALITAS LINGKUNGAN**

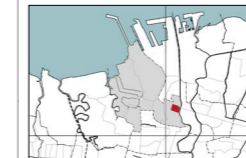
SKALA BATANG



SKALA

1 : 2.000

PETA KUNCI



Posisi Kawasan Eropa terhadap
Kecamatan Krembangan

KETERANGAN

Zona Perlindungan dan Pemanfaatan

Zona Inti/ Deliniasi Kawasan Eropa

Indikasi Lampu Penerangan

Jalur Penerangan Jalan Umum (PJU)

Jalur Lampu Pedestrian

Tata Informasi Kawasan

Petunjuk Arah (Signage direction)

Papan nama jalan

Map kawasan

Photoview

Titik Halte Bus

Bangunan Cagar Budaya (BCB)

Standar Radius Pergerakan Pejalan Kaki (R: 350m)

SUMBER :

Surat Keputusan Walikota Surabaya No. 188.45/228/436.1.2/2015
Kajian Deliniasi Kawasan Cagar Budaya, Disbudporapar, 2022
Hasil Analisis, 2024

B.6 RENCANA UMUM RUANG TERBUKA DAN TATA HIJAU

Rencana penataan ruang terbuka dan tata hijau bertujuan untuk meningkatkan kualitas kehidupan kota, karakter visual kawasan serta ekologis. Pada prinsipnya penataan sistem ruang terbuka diatur melalui pendekatan desain tata hijau yang membentuk karakter lingkungan serta memiliki peran penting secara ekologis, rekreatif dan estetis bagi lingkungan sekitarnya, serta memiliki karakter terbuka sehingga mudah diakses oleh publik, termasuk masyarakat difabel dan lanjut usia.

PRINSIP

Meningkatkan peran ruang terbuka sebagai node pusat aktivitas kawasan yang dapat berdampak terhadap vitalitas kawasan yang hidup 24 jam, dengan konsep tata vegetasi yang mendukung keberadaan Bangunan Cagar Budaya (BCB) sebagai daya tarik dan identitas utama Kawasan Eropa.

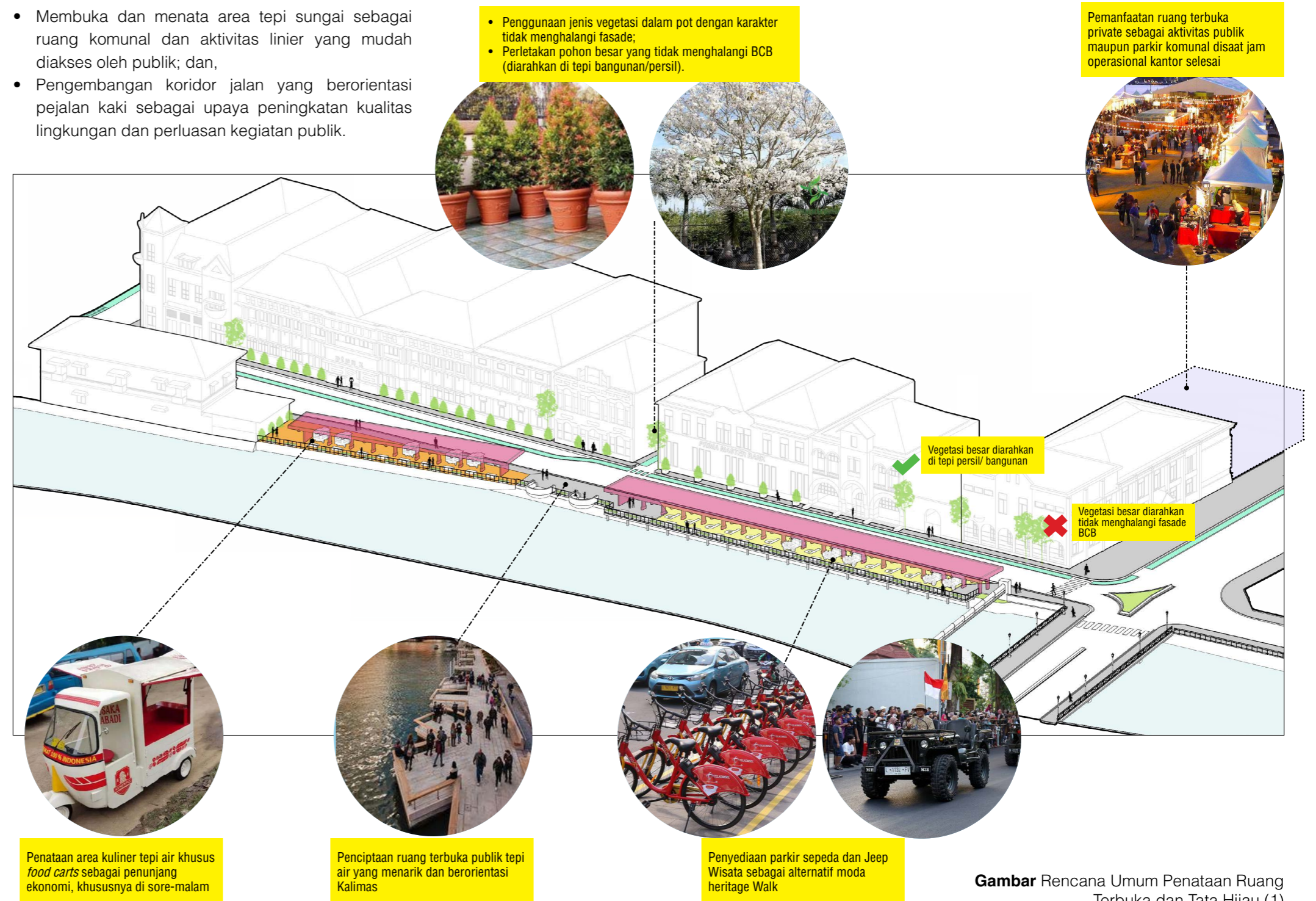
RENCANA UMUM

Rencana umum dan panduan ruang terbuka dan tata hijau, merupakan arahan yang diterapkan pada ruang publik dan ruang privat. terbagi menjadi beberapa tipologi antara lain:

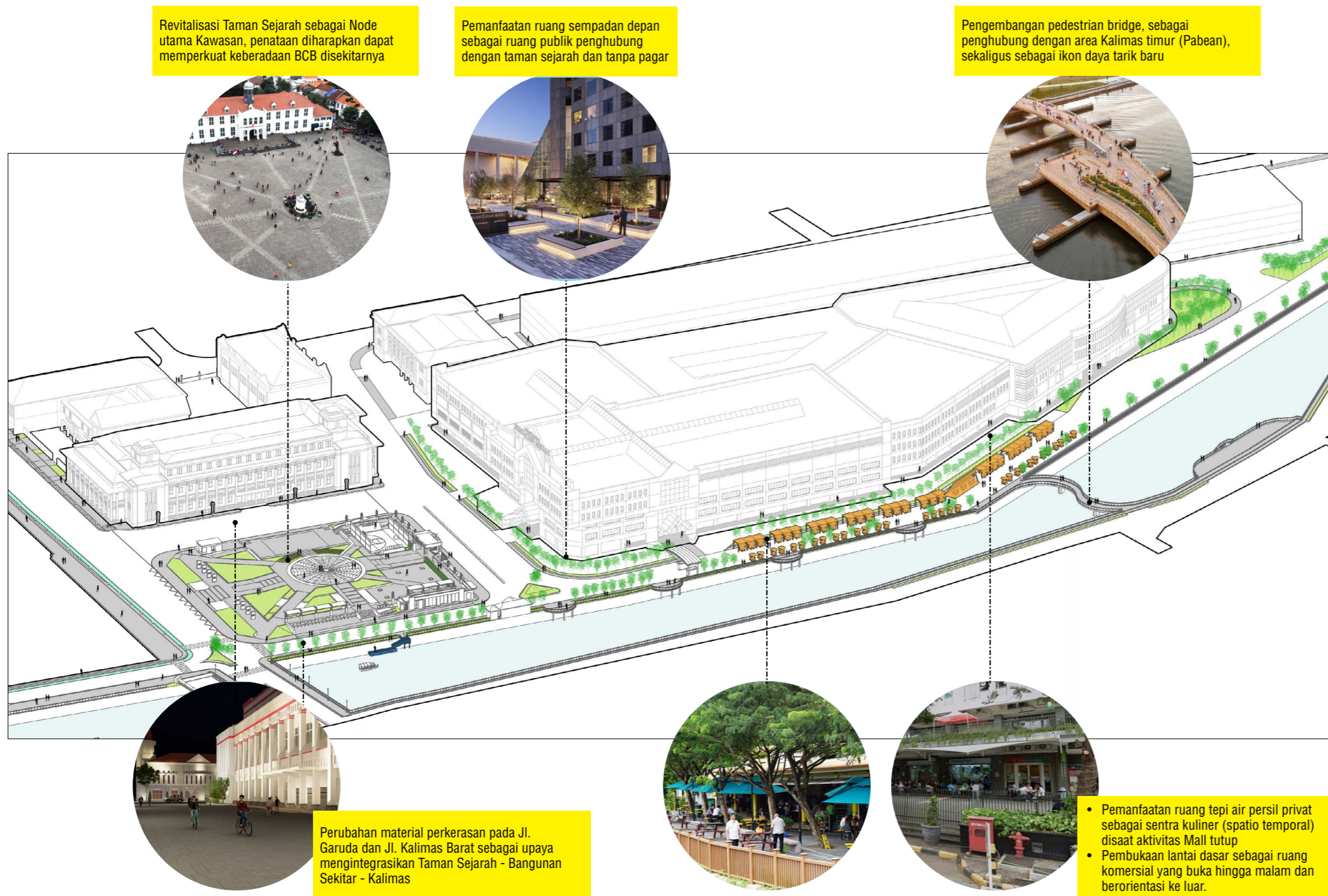
1. Ruang Terbuka Publik

- Bentuk ruang terbuka publik pada Kawasan Eropa berupa Koridor jalan dan jalur pedestrian, Taman Terbuka dan Area pemanfaatan sempadan tepi air;
- Revitalisasi ruang terbuka publik Taman Sejarah dimanfaatkan sebagai simpul (node) kegiatan publik dan eventual, dengan memperhatikan dan memperkuat keberadaan BCB sekitar;
- Menciptakan jaringan tautan (linkage) melalui komponen jenis vegetasi, ruang terbuka dan jalur pedestrian sebagai satu kesatuan sistem;
- Mengoptimal ruang terbuka hijau sebagai area resapan kawasan, seperti RTH pada Jl. Krembangan;

- Membuka dan menata area tepi sungai sebagai ruang komunal dan aktivitas linier yang mudah diakses oleh publik; dan,
- Pengembangan koridor jalan yang berorientasi pejalan kaki sebagai upaya peningkatan kualitas lingkungan dan perluasan kegiatan publik.



Gambar Rencana Umum Penataan Ruang Terbuka dan Tata Hijau (1)



Revitalisasi Taman Sejarah sebagai Node utama Kawasan, penataan diharapkan dapat memperkuat keberadaan BCB disekitarnya

Pemanfaatan ruang sempadan depan sebagai ruang publik penghubung dengan taman sejarah dan tanpa pagar

Pengembangan pedestrian bridge, sebagai penghubung dengan area Kalimas timur (Pabean), sekaligus sebagai ikon daya tarik baru

Perubahan material perkerasan pada Jl. Garuda dan Jl. Kalimas Barat sebagai upaya mengintegrasikan Taman Sejarah - Bangunan Sekitar - Kalimas

• Pemanfaatan ruang tepi air persil privat sebagai sentra kuliner (spatio temporal) disaat aktivitas Mall tutup
• Pembukaan lantai dasar sebagai ruang komersial yang buka hingga malam dan berorientasi ke luar.

2. Ruang Terbuka Rrivat.

- Ruang terbuka privat berada di dalam bangunan dan/ atau persil milik privat;
- Ruang terbuka hijau pada lahan privat diarahkan min 10% (berdasarkan RDTR Kota Surabaya);
- Penyediaan ruang terbuka hijau privat, dapat diintegrasikan dengan konsep *green recovery* seperti penyediaan ruang terbuka hijau pada area atap, maupun green vertikal;
- Arahkan pemanfaatan ruang terbuka pada persil privat sebagai ruang multifungsi maupun penunjang kawasan wisata dan perdagangan jasa;
- Tipologi permukiman/ perkampungan diarahkan sebagai ruang terbuka, sebagai bagian dari pemenuhan kebutuhan ruang sosial bagi warga setempat; dan,
- Memanfaatkan lahan terbuka hijau eksisting yang besar sebagai konsep pendekatan perancangan kawasan berorientasi lingkungan hijau, seperti pada persil ex Penjara Kalisosok.

Gambar Rencana Umum Penataan Ruang Terbuka dan Tata Hijau (2)

3. Tata Hijau

Area penataan *tree planting* dan *landscape strips* diarahkan untuk ditempatkan dengan tipologi yang sama di sepanjang koridor Jl. Rajawali dan Jl. Jembatan Merah - Jl. Veteran. Keberadaan pohon menjadi peneduh dan nilai estetika koridor dalam memberikan karakter vegetasi yang seragam dan memperkuat visual pada fasade bangunan cagar budaya. Panduan penataan tata hijau dalam menjaga kualitas ruang dan karakter kawasan, antara lain:

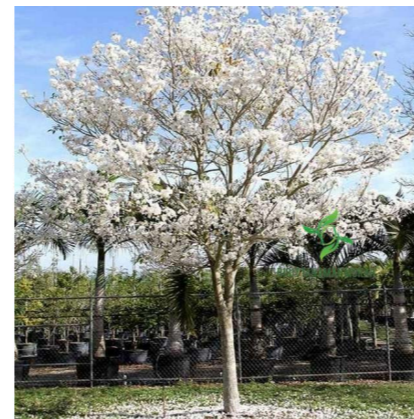
- Penataan vegetasi tata hijau pada area terbuka, diarahkan pada taman, median jalan dan trotoar;
- Perletakan pohon besar diarahkan pada batas antar persil atau tepi bangunan cagar budaya, dan berada di sisi luar media trotoar (disesuaikan dengan posisi drainase kota);
- Alternatif jenis pohon yang diarahkan antara lain tabebuaya putih dan Pakis Brazil (penentuan jenis pohon diarahkan pada Dinas Lingkungan Hidup);
- Penggunaan alas pohon (*tree pit*) dengan menggunakan material karet/ *Flexible porous rubber*;
- Jenis vegetasi yang berada di depan bangunan cagar budaya diarahkan tipe vegetasi di dalam pot dengan tinggi ≤ 2 meter (perawatan berkala guna menjaga ukuran tanaman);
- Jenis pohon untuk vegetasi dalam pot diarahkan adalah Pucuk Merah;
- Jenis vegetasi dalam pot dapat diletakan di sisi dalam dan luar trotoar dengan pertimbangan tidak mengganggu jalur efektif pejalan kaki; dan,
- Penataan vegetasi sepanjang tepi kalimas diarahkan dengan vegetasi yang tidak merusak area tanggul.



Gambar Ilustrasi Rubber Tree Pit



Jakaranda



Tabebuaya



Pucuk Merah



Solobium (Pakis Brazil)



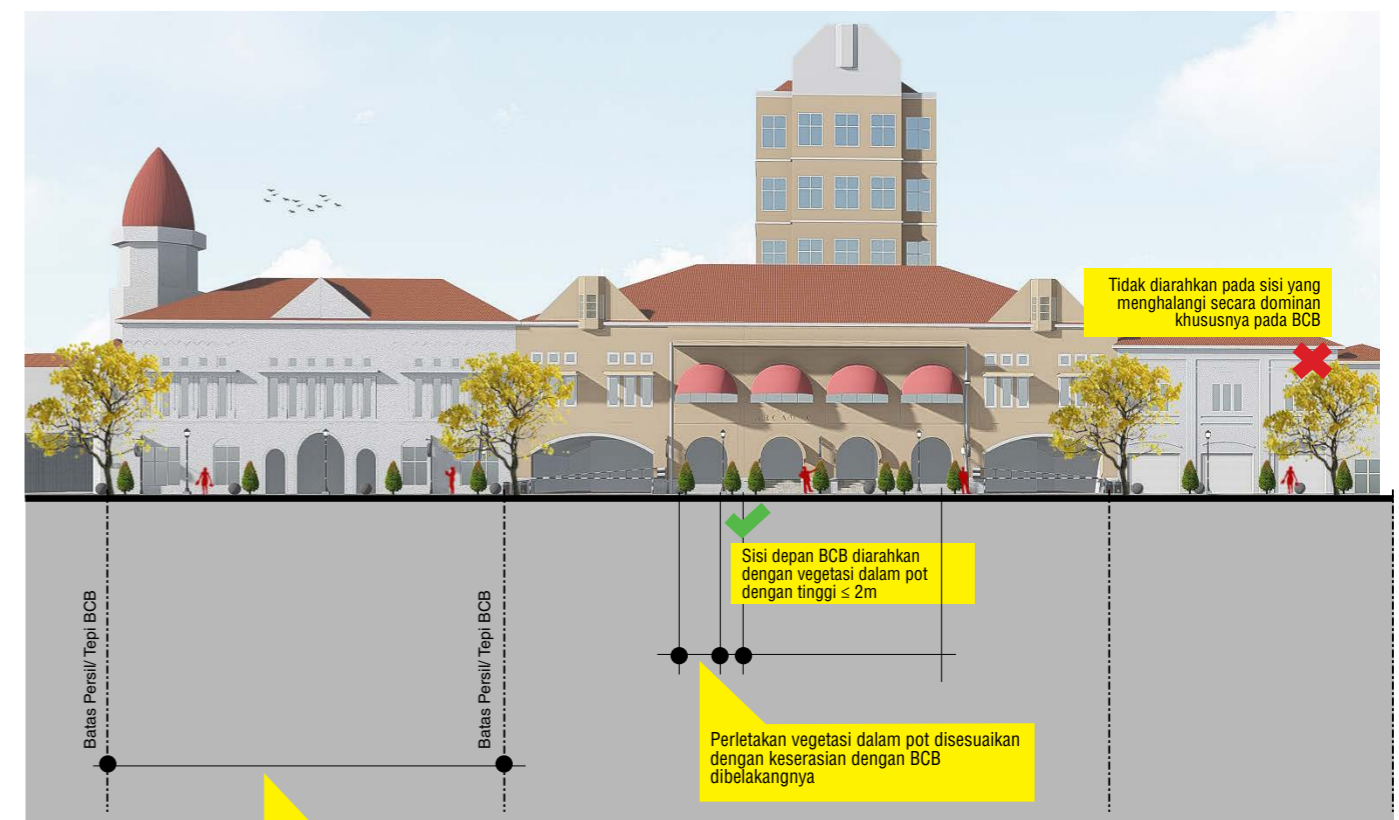
Golden Shower

Gambar Alternatif Jenis Vegetasi



Arahan lokasi pohon dan vegetasi dalam pot

Alternatif perletakan vegetasi dalam pot



Perletakan pohon besar diarahkan di sisi batas persil/ bangunan cagar budaya

Gambar Rencana Umum Perletakan Vegetasi

B.7 RENCANA UMUM SIRKULASI DAN PARKIR

PRINSIP

- Penataan kawasan yang berorientasi dan ramah kepada pejalan kaki dan pesepeda;
- Integrasi dan keterhubungan kegiatan dengan akses yang menerus, nyaman dan aman di dalam kawasan;
- Pengintegrasian transportasi publik dan feeder eksisting di dalam kawasan guna mendorong linkage penghubung antar moda;

RENCANA UMUM DAN PANDUAN

1. Jalan

Penataan sistem sirkulasi dan jalur penghubung pada badan jalan berupa kemudahan akses dan pergerakan bagi kendaraan pada koridor, dan pengendalian akses dan pergerakan pada persimpangan. Rencana umum pengembangan jalan, antara lain :

- Meningkatkan kualitas badan jalan untuk kenyamanan pergerakan dan mengembangkan jalur-jalur penghubung antara simpul-simpul aktivitas kawasan;
- Pengembangan jalan dan kelas hirarki jalan mengacu kepada arahan dokumen RDTR Kota Surabaya;
- Menata unsur pendukung dan perlengkapan pergerakan, seperti rambu-rambu, papan penanda (signage) dan pencahayaan sebagai elemen dalam meningkatkan kemudahan berorientasi dan tingkat keselamatan berkendara;
- Manajemen lalu lintas, khususnya kendaraan besar yang melalui koridor kawasan kota lama;
- Pengembangan koridor jalan tipologi lebar jalan <6 meter, dengan konsep *shared surface* jalur pedestrian, dengan pertimbangan intensitas kendaraan rendah dan minimnya ruang; dan,

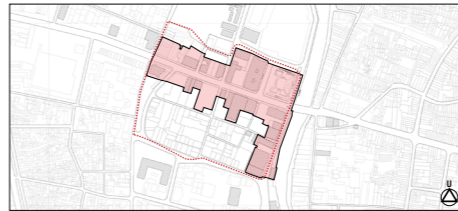
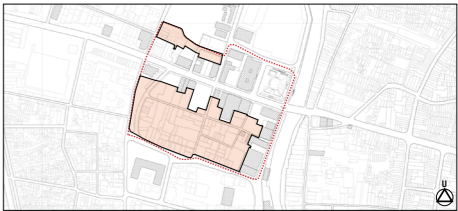








- Pemanfaatan ruang koridor jalan sebagai ruang ekonomi pada koridor jalan yang sesuai secara kriteria seperti Jl. Glatik maupun Jl. Prenjak.

2. Jalur pejalan kaki (trotoar)

Penataan jalur pejalan kaki, menjadi komponen utama yang mendukung aktivitas wisata di dalam tapak. Dengan beberapa titik pusat aktivitas dan sebaran BCB yang tidak hanya terpusat di satu titik, menjadikan konektivitas jalur pejalan kaki menjadi isu yang perlu diperhatikan. Selain secara fungsi harus aman dan nyaman juga diarahkan dapat memberikan karakter khas kawasan lama. Panduan penataannya, antara lain:

- Trotoar bersifat menerus, permukaan rata, tidak terhenti oleh ramp maupun obstruction lainnya, maupun integrasi jalur penyeberangan di area simpul;
- Penyediaan dan Peningkatan kualitas trotoar yang rusak untuk ruang pejalan kaki;
- Pemilihan material perkerasan yang mudah perawatan dan tidak licin, (diarahkan jenis batu alam seperti cobble stone dan batu andesit), berada pada;
- Jalur trotoar utama berada pada Jl. Rajawali, Jl. Jembatan Merah - Jl. Veteran, Jl. Merak - Jl. Cendrawasih sisi selatan, Jl. Garuda dan Jl. Kasuari;
- Jalur trotoar sekunder diarahkan pada Jl. Branjangan, Jl. Krembangan dan Jl. Merak - Jl. Cendrawasih sisi utara, Jl. Elang;
- Jalur sharing kendaraan dan pejalan kaki diarahkan pada koridor dengan lebar ≤ 6 meter, diarahkan pada Jl. Mliwis, Jl. Prenjak, Jl. Glatik, Jl. Kedali dan Jl. Merpati;
- Lebar trotoar utama diatur 2,5 meter s.d. 5 meter yang terbagi zona amenitas dan vegetasi di sisi tepi jalan, dan ruang efektif pejalan kaki minimal 1,2 meter;

Tabel Rencana Umum Sirkulasi dan Parkir

KOMPONEN		AREA UTAMA	AREA SEKUNDER
		Orientasi Peletarian dan Wisata	Orientasi Aktivitas Baru dan Penunjang
BATAS AREA ZONA INTI			
AKSES DAN PERGERAKAN	Konsep Umum Pergerakan	Jalan dengan pelayanan Regional - Kota, diarahkan pengembangan akses kendaraan umum yang terintegrasi dengan feeder internal di dalam kawasan	koridor dengan minor pergerakan kendaraan, dengan karakter tipologi kegiatan skala lingkungan
	Skala layanan moda transportasi publik	 terintegrasi dengan moda transportasi publik skala kota (Angkot, Bis, Tram dan Perahu)	 terintegrasi dengan moda transportasi skala lingkungan (Shuttle wisata dan sepeda)
	Titik Transit dan Terminal	Tersedia titik transit berupa halte dan terminal angkutan umum, sebagai gerbang masuk melalui kendaraan umum pada Jl. Rajawali dan Jl. Elang - Jl. Kasuari	Tidak diarahkan kendaraan umum skala besar masuk
PARKIR	Konsep Parkir Off Street	 <ul style="list-style-type: none"> • Minimalisir visual parkir dari sisi depan persil dengan perletakan parkir besmen maupun di belakang persil • pemanfaatan parkir off street diharapkan dapat diintegrasikan untuk kebutuhan parkir komunal kawasan, dengan pertimbangan daya kapasitas dan jam operasional persil. 	 pada koridor-koridor tertentu yang dilalui kendaraan
	Konsep Parkir On Street	 Tahap awal pengembangan dengan konsep onstreet dan pola management waktu, dalam mendukung aktivitas sore-malam	 Tidak diarahkan parkir on street dengan kondisi lebar jalan <6 m
TROTOAR	Jalur Pejalan Kaki	 tinggi Trotoar utama mendukung pergerakan dan volume pejalan kaki tinggi (sarana prasarana trotoar yang lebar dan nyaman)	 sedang Trotoar sekunder dan jalur sharing pergerakan dan volume pejalan kaki sedang (sarana prasarana trotoar yang shared dengan jalur kendaraan)
	Lebar Trotoar	$\leq 2,5$ meter - 5 meter	0 meter (Shared) - 2 meter

- Ketinggian maksimum peil trotoar dari permukaan jalan adalah 20 cm;
- Dilengkapi dengan perabot jalan yang bertujuan untuk keamanan dan kenyamanan, seperti lampu pejalan kaki dan bollard tepi jalan;
- Dilengkapi Tactile Difabel dengan peletakan sepanjang jalur pedestrian dan tidak terhalang oleh perabot jalan lain maupun vegetasi; dan,
- Meningkatkan aksesibilitas penyeberangan sungai di titik kunci, yang terintegrasi dengan jalur pedestrian tepi air dalam membuka peluang akses publik.

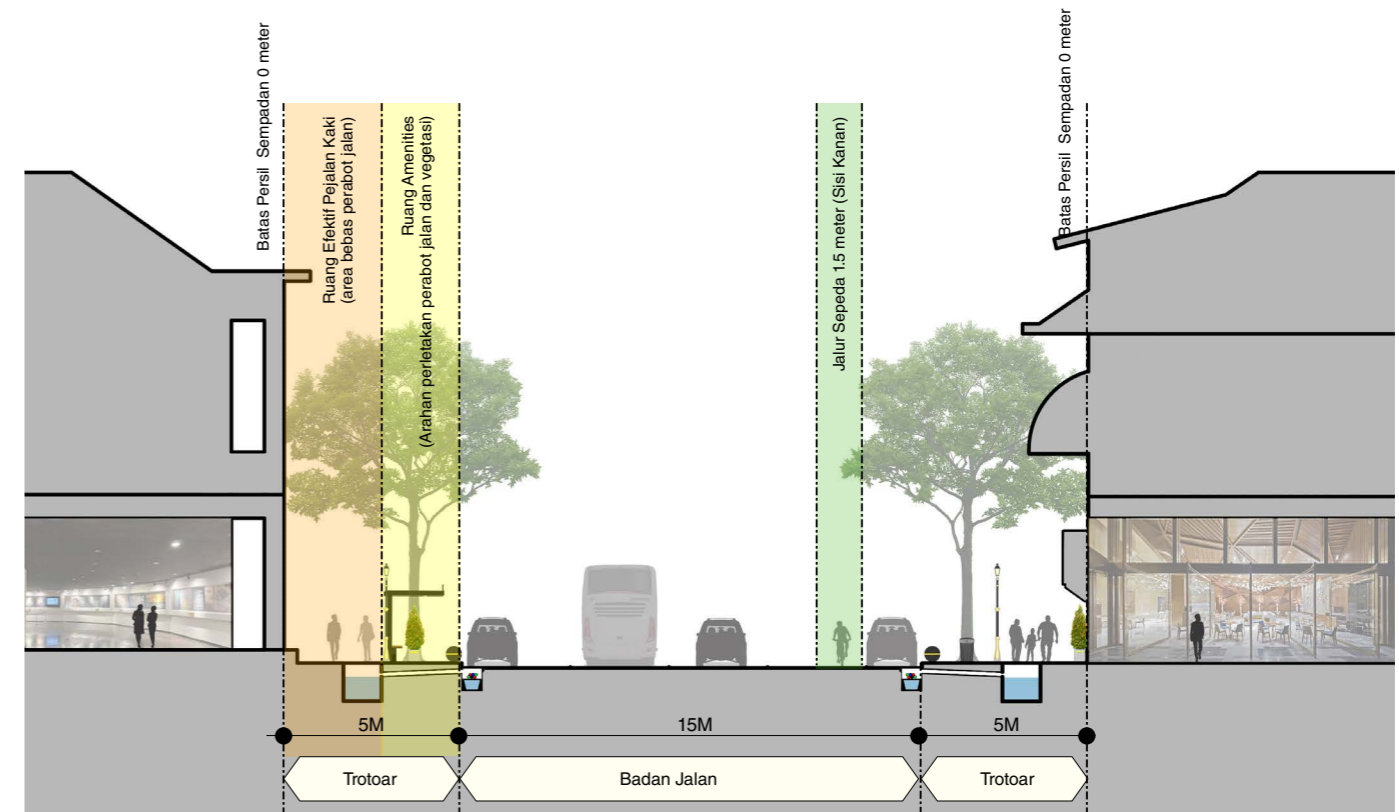
3. Parkir

- Menyediakan ruang-ruang parkir yang memadai baik dengan skenario parkir *on street* dan *off street*;
- Parkir on-street diarahkan di Jl. Rajawali, Jl. Jembatan Merah - Jl. Veteran, dengan sistem manajemen waktu;
- Bentuk parkir on-street dengan pola paralel atau sejajar jalan;
- Larangan parkir on-street pada area persimpangan sepanjang 25 meter sebelum dan sesudah, sepanjang 6 meter sebelum dan sesudah penyeberangan orang, sepanjang 6 meter sebelum dan sesudah akses bangunan;
- Parkir off street dapat berupa plaza parkir, gedung parkir maupun parkir bawah tanah (basement);
- Plaza parkir off street diarahkan tidak berada di sisi depan persil, khususnya pada koridor Jl. Rajawali dan Jl. Jembatan Merah - Jl. Veteran;
- pemanfaatan parkir off street diharapkan dapat diintegrasikan untuk kebutuhan parkir komunal kawasan, dengan pertimbangan daya kapasitas dan jam operasional persil; dan,
- Parkir jeep wisata diarahkan di Jl. Jembatan Merah ex lokasi halte/ parkir

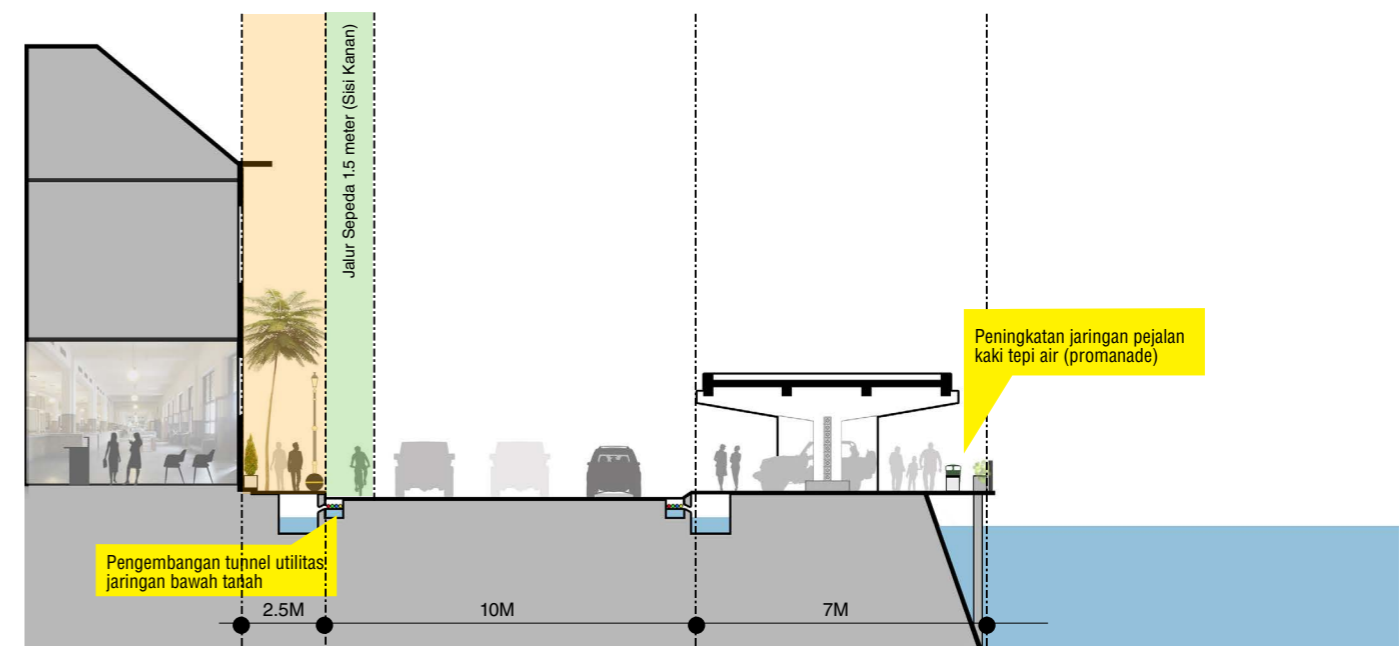
4. Transportasi Publik

Jaringan transportasi publik massal adalah rencana pengembangan moda massal yang terintegrasi dengan pusat kegiatan dalam skala kota. Jaringan ini terintegrasi dengan sistem sirkulasi eksisting, terkait dengan sarana dan prasarana penunjangnya dan pengintegrasian dengan transportasi feeder dalam kawasan. Beberapa rencana umum transportasi massal, antara lain :

- Pengembangan transportasi massal yang berpotensi dikembangkan dalam kawasan adalah Angkutan Massa Cepat berupa Trem;
- Meningkatkan sistem transportasi beserta sarana dan prasarana penunjang yang dibutuhkan untuk mendukung mobilitas dan destinasi wisata Kawasan Kota Lama Surabaya;
- Pengembangan shuttle dalam mendukung pergerakan wisata;
- Mengembangkan titik-titik transit dalam radius kenyamanan pejalan kaki, serta keterpaduannya dengan sistem transportasi publik dan pusat aktivitas dalam koridor;
- Pengembangan transportasi publik sungai dengan menggunakan perahu, yang meneruskan jalur wisata air titik Monkasel dan terhubung sampai dengan Petekan.



Gambar Profil Jalan Jl. Rajawali



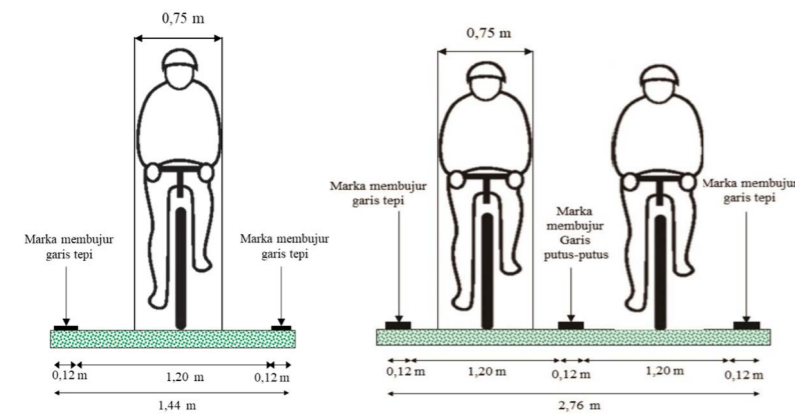
Gambar Profil Jalan Jl. Jembatan Merah

5. Jalur Sepeda

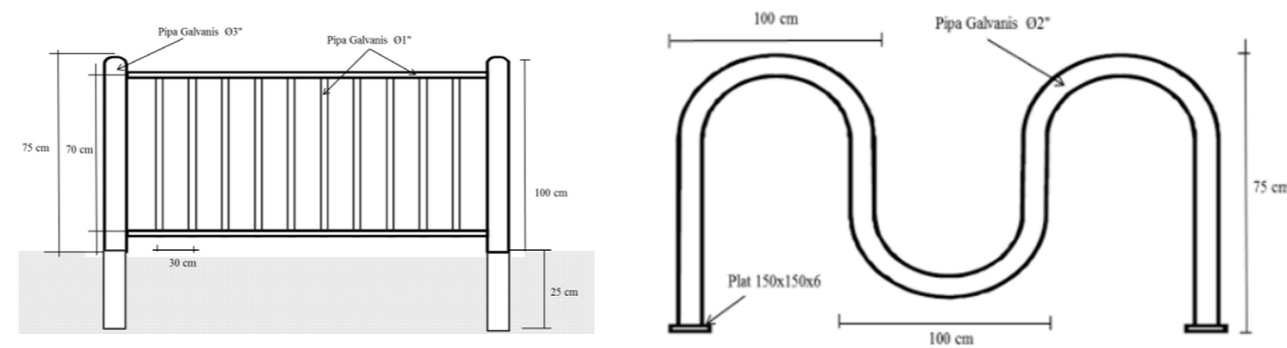
- Penataan jalur sepeda diarahkan pada semua koridor di dalam Kawasan Eropa, dengan pengembangan jalur khusus berada di koridor Jl. Rajawali dan Jl. Jembatan Merah;
- Tipe pengembangan jalur khusus sepeda sharing dengan kendaraan di badan jalan;
- Parkir sepeda komunal diarahkan pada Taman Sejarah dan Bangunan ex halte/ parkir Jl. Jembatan Merah. Sedangkan titik lain dapat diintegrasikan dengan pusat aktivitas bangunan maupun persil bangunan milik privat;
- Lebar jalur minimum untuk 1 lajur sepeda adalah 1,2 meter;
- Jalur sepeda diarahkan di sisi kanan Jl. Rajawali dan Jl. Jembatan Merah;



Gambar V.28 Perletakan Jalur Sepeda dalam Konteks Jl. Rajawali



Gambar Standar Minimum Lebar Jalur Sepeda



Gambar Standar Perabot Parkir Sepeda

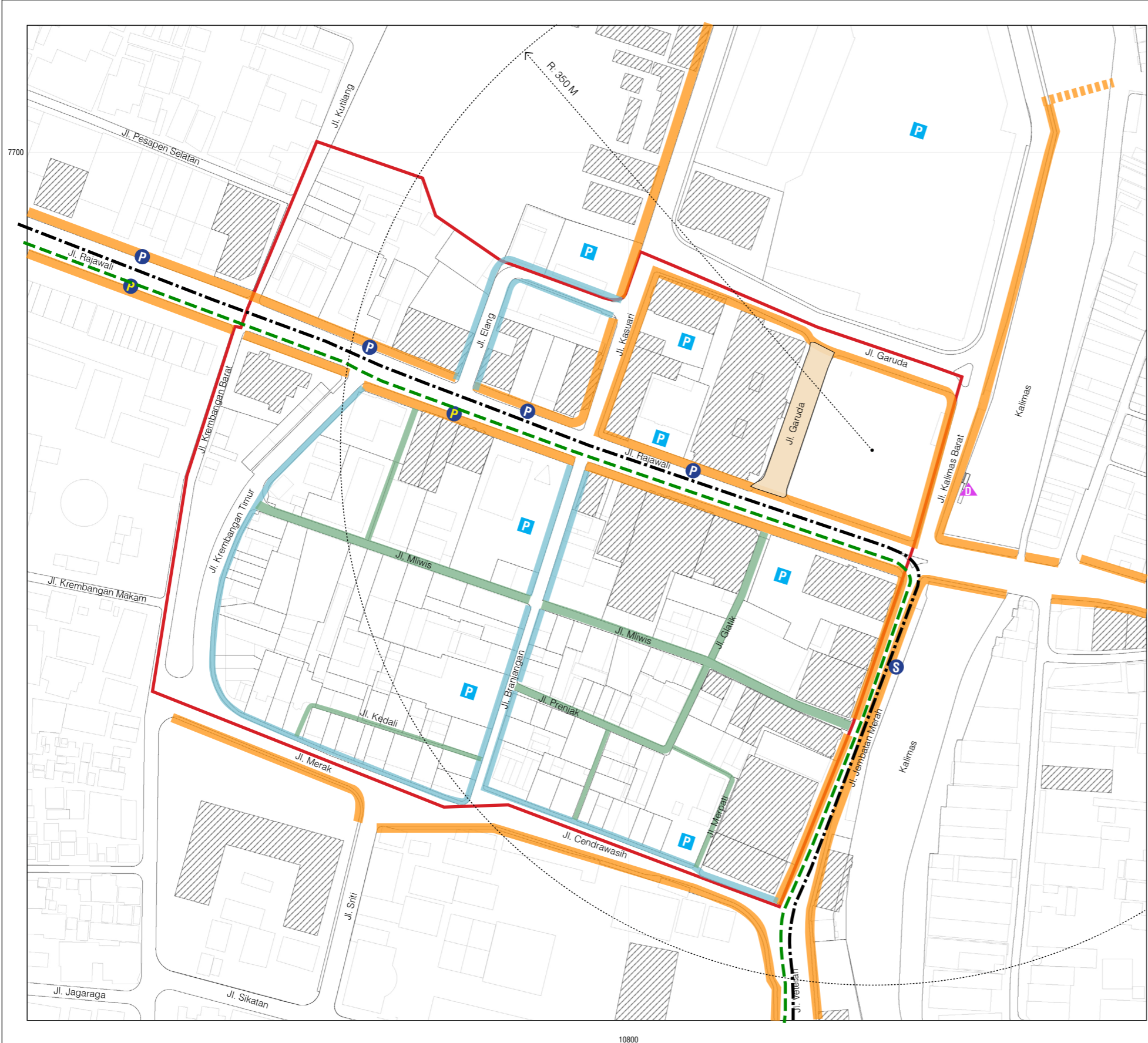
B.8 RENCANA UMUM UTILITAS

PRINSIP

- Penataan jaringan utilitas kabel bawah tanah dalam upaya meningkatkan kualitas visual Bangunan Cagar Budaya;
- Peningkatan kapasitas jaringan drainase koridor dalam upaya mempercepat penyaluran ke arah jaringan primer Kalimas; dan,
- Perletakan jaringan utilitas diletakkan di bahu jalan dengan dimensi 60 s.d. 100 cm.



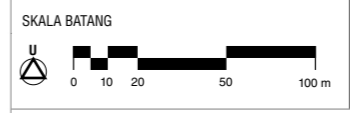
Gambar Konsep Jaringan utilitas bawah tanah



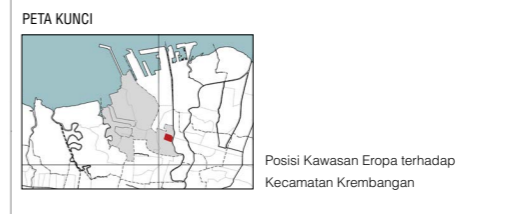

 PEMERINTAH KOTA SURABAYA
 DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN














PENYUSUNAN
 RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
 KAWASAN EROPA KOTA LAMA SURABAYA
 2024

PETA RENCANA UMUM
JALUR PEJALAN KAKI DAN PARKIR



SKALA
1 : 2.000



- KETERANGAN**
- Zona Perlindungan dan Pemanfaatan
- 12.7m Zona Inti/ Deliniasi Kawasan Eropa
- Transportasi Publik
-  Rencana pengembangan AMC Trem
 -  Jalur Sepeda
 -  Parkir sepeda
 -  Dermaga Perahu
- Jalur Pejalan Kaki
-  Jalur Trotoar Utama
 -  Jalur Trotoar Sekunder
 -  Jalur Sharing (kendaraan dan pejalan kaki)
 -  Plaza Multifungsi
- Fasilitas Parkir
-  Plaza Parkir Off street Privat (potensi dikerjasamakan)
 -  Parkir On Street
 -  Parkir On Street (aktif di luar jam operasional kantor)
-  Bangunan Cagar Budaya (BCB)
 Standar Radius Pergerakan Pejalan Kaki (R: 350m)

SUMBER :
 Rencana Detail Tata Ruang Kota Surabaya 2018 - 2038
 Surat Keputusan Walikota Surabaya No. 188.45/228/436.1.2/2015
 Kajian Deliniasi Kawasan Cagar Budaya, Disbudporapar, 2022
 Hasil Analisis, 2024

B.9 PERMUKIMAN DAN KOMUNITAS

Prinsip

- Mendorong pertumbuhan dan perkembangan permukiman pada kawasan secara bertahap;
- Menciptakan aktivitas permukiman yang dapat berdampingan dengan aktivitas perekonomian potensial maupun terintegrasi dengan wisata;
- Memperkuat keberadaan permukiman yang dapat menjadi salah satu faktor keberlanjutan aktivitas kawasan;
- Melibatkan peran komunitas dan masyarakat dalam perencanaan, pengembangan, atau seluruh kegiatan kawasan.

Rencana umum

- Pengembangan infrastruktur koridor yang potensial dan dekat atau terkoneksi dengan permukiman seperti pada koridor Jl. Mliwis dengan tujuan menghidupkan aktivitas yang dapat didukung oleh keberadaan permukiman;
- Penggunaan ruang ekspresi untuk komunitas dalam berkarya atau beraktivitas seperti plaza multifungsi sebagai ruang pameran, dinding samping bangunan sebagai ruang mural, ruang pusat informasi sebagai ruang sosialisasi atau diskusi, dan sebagainya;
- Pengembangan ruang terbuka publik Taman Krembangan yang dapat memfasilitasi kebutuhan skala lingkungan seperti area bermain, area olahraga, area *urban farming*, ruang padat karya, dan sebagainya;
- Perencanaan ruang kreatif sebagai wadah penarik komunitas pemuda dalam mengaktifkan area sekunder yang bekerja sama dengan pemilik persil potensial.



Gambar Pengembangan Permukiman dan Komunitas

B.10 RENCANA UMUM PENGEMBANGAN PARIWISATA

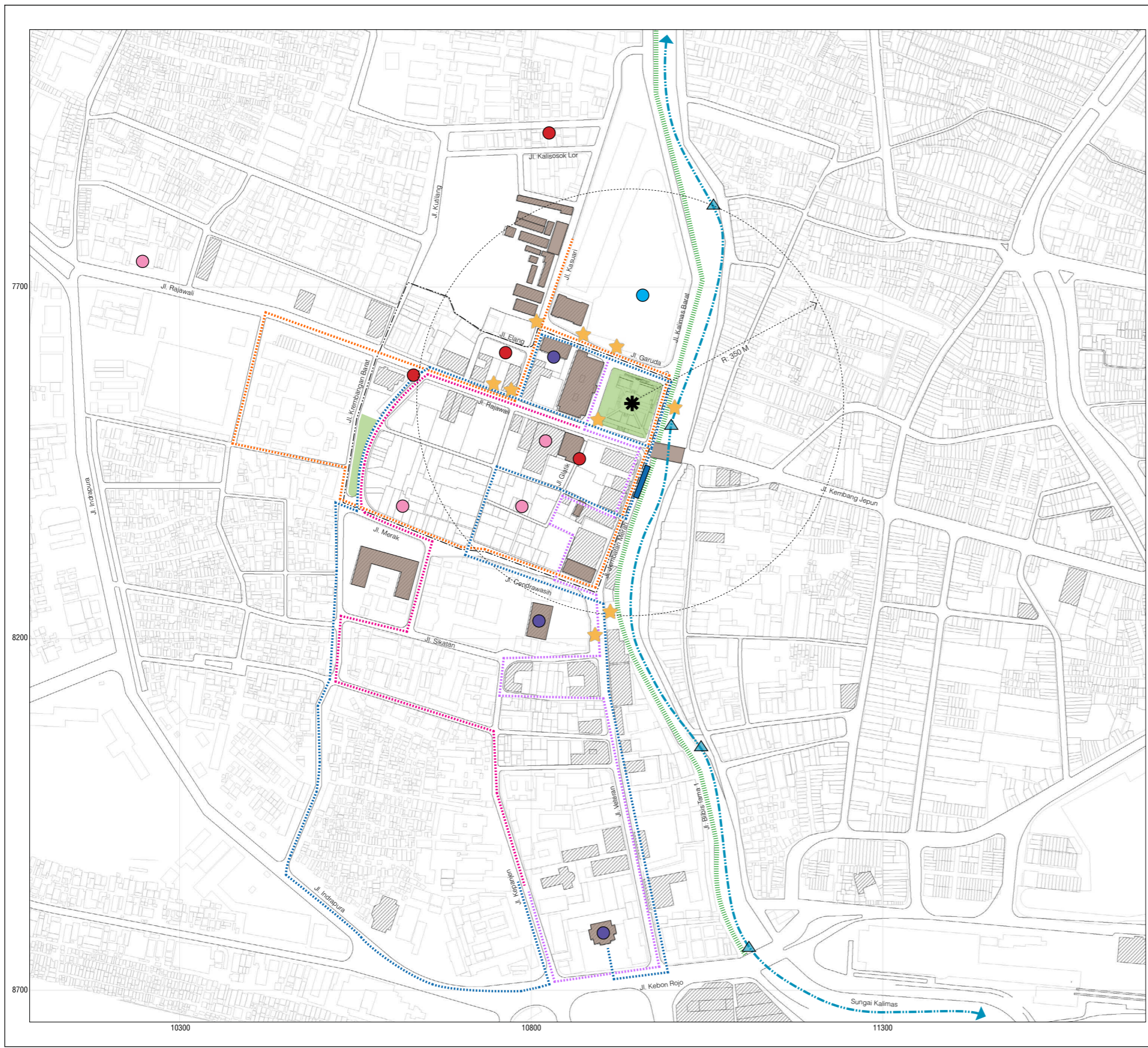
Prinsip

- Pariwisata yang dapat menarik pengunjung dalam skala kota / regional;
- Pariwisata yang dapat memperkuat kawasan cagar budaya dan meningkatkan kualitas infrastruktur kota;
- Pariwisata yang berkelanjutan dengan memberikan peran kepada masyarakat sebagai pengelola dan pembentuk aktivitas.

Rencana umum

- Pengembangan wisata sejarah dengan preservasi bangunan cagar budaya serta bekerja sama dengan komunitas pemerhati kota dan sejarah;
- Pengembangan wisata tematik yang dapat dilakukan di dalam tapak seperti:
 1. Wisata belanja pada Jembatan Merah Plaza;
 2. Wisata kuliner pada Gang Glatik, SWK Kasuari, maupun titik-titik kuliner unik dan khas Surabaya pada kawasan
 3. Wisata sosial dan budaya seperti pada Museum De Javasche Bank, Museum Hoofdbureau De Politie dan Pos Bloc
- Pengembangan rute wisata kota lama Surabaya seperti *Walking Tour*, *Bike Tour*, *Jeep Tour*, dan *Boat Tour* yang terintegrasi dengan titik daya tarik kawasan yang berpotensi;
- Penataan titik *photo view* yang menjelaskan kondisi beberapa titik yang terekam pada Kota Lama Surabaya dulu dan kini, sebagai salah satu daya tarik kawasan;

- Penciptaan kegiatan event baru di kawasan Eropa seperti;
 1. Festival seni seperti konser musik, dan instalasi seni temporer yang dapat direncanakan pada plaza multifungsi Taman Sejarah;
 2. Festival olahraga seperti lari marathon skala kota yang terintegrasi dengan rute kawasan Kota Lama Surabaya;
 3. Festival *video mapping* yang dapat menggunakan background bangunan cagar budaya seperti pada Gedung Internatio;
 4. Car Free Day dan Car Free Night yang dapat direncanakan pada koridor Jl. Rajawali dan Jl. Kembang Jepun yang merupakan koridor ikonik pada kawasan;
- Pengembangan ruang terbuka publik pada Taman Sejarah dengan fasilitas penunjang wisata seperti pusat informasi, plaza multifungsi, dan *open air museum*;
- Pengembangan jalur tepi air dan dermaga sebagai wisata Sungai Kalimas;
- Perbaikan infrastruktur penunjang kawasan yang dapat memperkuat karakter Kota Lama Surabaya seperti jalur pejalan kaki, transportasi umum, vegetasi, perabot jalan, dan utilitas;
- Mengajak peran komunitas dan masyarakat seperti mahasiswa dan pelajar dalam penciptaan kegiatan kreatif lainnya seperti pameran, *fashion show*, zumba, senam, *flashmop*, musik tradisional, sketsa, fotografi, diskusi, bazar, dan sebagainya.



PEMERINTAH KOTA SURABAYA
DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN

PENYUSUNAN
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN EUROPA KOTA LAMA SURABAYA
2024

**PETA RENCANA UMUM
PENGEMBANGAN PARIWISATA**

SKALA BATANG



SKALA

1 : 5.000

PETA KUNCI



Posisi Kawasan Eropa terhadap
Kecamatan Krembangan

KETERANGAN

- Deliniasi Kawasan Eropa
- Bangunan Cagar Budaya
- Standar Pergerakan Pejalan Kaki
- Walking Tour 1
- Walking Tour 2
- Walking Tour 3
- Jeep Tour
- Boat Tour
- Ex-Halte Trem
- Indikasi Bangunan Atraksi BCB
- Ruang Publik
- Ruang Publik Tepi Sungai
- Titik Photo View
- Pusat Perbelanjaan
- Kuliner
- Museum dan Seni
- Hotel / Penginapan
- Indikasi Titik Dermaga
- Node Pusat Aktivitas dan Titik Awal Pergerakan

KLAUSUL :

Arahan tidak mengikat dan dapat berkembang sesuai kebutuhan kedepan

SUMBER :

Rencana Detail Tata Ruang Kota Surabaya 2018 - 2038
Surat Keputusan Walikota Surabaya No. 188.45/228/436.1.2/2015
Kajian Deliniasi Kawasan Cagar Budaya, Disbudporapar, 2022
Hasil Analisis, 2024

B.11 PERANGKAT KEBIJAKAN INSENTIF-DISINSENTIF

PRINSIP

Program insentif dan disinsentif menjadi bagian dari strategi pemerintah kota dalam hal pelestarian yang akan mendukung kesuksesan dalam menata kawasan konservasi. prinsip kebijakannya, antara lain:

- Mendorong masyarakat dan semua pihak untuk melakukan upaya konservasi kawasan cagar budaya baik lingkungan maupun bangunan di Kota Lama;
- Memberikan timbal balik yang sifatnya mendorong masyarakat untuk mau bekerjasama dalam mensukseskan upaya konservasi di kawasan Kota Lama ;
- Meningkatkan kesadaran dalam pengetahuan dan wawasan serta menumbuhkan sikap positif dalam menjaga kawasan konservasi; dan,
- Pemerintah berkesempatan secara signifikan dalam mempromosikan dan mengarahkan penataan di kawasan cagar budaya atau konservasi.

A. INSENTIF

Merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan Pengembangan Kota Lama Surabaya, serta memberikan kontribusi dalam membantu pemecahan masalah perkotaan terkait upaya penataan ruang kota dan pelestarian bangunan cagar budaya. Bentuk Insentif antara lain:

A.1. Insentif Pembangunan dan Perencanaan (*Planning and Development Incentives*)

Insentif yang terkait dengan penataan dan pembangunan kawasan yang dapat berupa:

- *Zoning controls*;
- Konsesi guna lahan parkir;
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB); dan,
- TDR (*Transfer Development Right*).

Hal ini bertujuan agar pembangunan kawasan dapat sesuai dengan peraturan yang berlaku dan merangsang berbagai investasi yang menambah nilai ekonomis dan keberlanjutan kawasan.

A.2 Bantuan Teknis

Insentif yang berupa berbagai bantuan yang sifatnya non fisik bagi para pihak terkait yang akan mengembangkan kawasan, seperti:

- Kemudahan dalam proses perijinan atau administrasi;
- Pendampingan dengan tim ahli cagar budaya dan tim ahli terkait dalam pengembangan kawasan konservasi;
- Pengadaan training dan pelatihan bagi sumber daya baik dalam instansi pemerintah maupun swasta yang mendukung penataan kawasan; dan,
- Public Private Partnership, upaya pemerintah untuk menjadi mediator, sehingga memungkinkan adanya

kerjasama berbagai pihak yang nantinya akan mendukung kegiatan maupun pengembangan kawasan.

A.3 Keuangan dan Fiskal

Sistem ini prosedur dan persyaratannya harus jelas dan secara transparan dimanfaatkan untuk penataan kawasan konservasi berupa:

- Financial grants atau Program pembiayaan yang sumbernya dari dana negara;
- Pinjaman modal (*loans*);
- Pemberian hadiah (*reward programs*); dan,
- Pengurangan pajak (*tax insentives*).

Bentuk Kontribusi Pihak Swasta

Bentuk kontribusi yang dapat dilakukan bagi pemilik lahan dalam upaya mendapatkan insentif antara lain :

- Membuka lahannya sebagai area yang dapat diakses atau dimanfaatkan oleh publik, seperti jalur pedestrian, ruang terbuka dan fasilitas umum lainnya;
- Menyediakan ruang bagi PKL atau UMKM, maupun aktivitas budaya dan sosial lainnya yang sifatnya memberikan kemudahan biaya dan ijin aktivitas;
- Menyisipkan atau membangun bangunan baru yang harmonis dan bahkan dapat memperkuat identitas kawasan kota lama;
- Melakukan *adaptive re-use* untuk memberikan fungsi baru yang sifatnya untuk kepentingan publik seperti tujuan edukasi, maupun fasilitas penunjang kegiatan wisata dan ekonomi;
- Memperbaiki dan memfungsikan bangunan cagar budaya untuk menunjang kegiatan sosial, budaya dan pariwisata; dan,
- Membangun fasilitas penunjang fasilitas publik dan kawasan.

B. DISINSENTIF

Merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan atau bertentangan dengan Rencana Induk Kawasan Cagar Budaya Kota Lama dan kegiatannya yang menimbulkan dampak negatif perkotaan. Disinsentif, dapat berbentuk sanksi berupa:

B.1. Denda Finansial

Pengenaan pajak/retribusi yang tinggi; sanksi denda

B.2. Sanksi Administratif

- Pencabutan ijin membangun; dan,
- Tidak dikembangkan sarana dan prasarana penunjang.

Diharapkan disinsentif ini dapat memberikan efek jera, sehingga mendorong pihak terkait untuk secara serius bersama-sama mengembangkan kawasan konservasi ini.

Bentuk Pelanggaran Swasta

- Mengabaikan BCB sehingga mengalami kerusakan fisik;
- Tidak memberikan fungsi /bangunan tidak dimanfaatkan untuk kegiatan tertentu;
- Melanggar aturan renovasi bangunan cagar budaya (baik merusak maupun menghancurkan/merobohkan BCB);
- melakukan kegiatan yang membahayakan kelestarian bangunan;

C. PANDUAN PENERAPAN INSENTIF - DISINSENTIF

Beberapa syarat yang dapat diterapkan untuk mengembangkan insentif dan disinsentif di Kota lama, antara lain :

- Bentuk Insentif dan Disinsentif dibuat terukur dengan jelas dalam bentuk luasan dan nilai rupiah yang telah di cek sesuai dengan standart yang berlaku;
- Kriteria dan persyaratan masing-masing ketentuan bentuk insentif maupun disinsentif dijabarkan dengan jelas sehingga tidak menimbulkan salah tafsir;
- Sistem TDR memerlukan kesiapan perangkat dan persiapan data yang lengkap dan akurat sehingga dapat ditentukan nilai yang dapat dialihkan dan dimana daerah pendonor maupun daerah yang berperan sebagai penerima;
- Perlu didukung administrasi dan Dinas yang menanggapi dengan jelas, dalam upaya pencatatan, khususnya dalam mempersiapkan skenario TDR;
- Pelaksanaan dilakukan secara konsisten dan transparan memerlukan pengawasan dan laporan berkala terhadap bentuk insentif yang telah diterima sehingga dapat dicegah berbagai hal yang akan merugikan ke depan; dan,
- Pemerintah berperan aktif sebagai penggerak dan pembuat strategi konservasi sehingga target penataan dapat secara bertahap dilakukan.

Tabel Bentuk Skenario Insentif dan Disinsentif dalam Pengembangan Kota Lama Surabaya

Bentuk Insentif		Bentuk Kontribusi	Bentuk Disinsentif		Bentuk Pelanggaran	Syarat/ Ketentuan
A	Insentif Pembangunan dan Perencanaan (<i>Planning and Development Incentives</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Membuka lahan privat agar dapat diakses atau dimanfaatkan oleh publik; • Menyediakan ruang ekonomi PKL atau UMKM, maupun aktivitas budaya dan sosial yang menunjang wisata; • Menyisipkan atau membangun bangunan baru yang harmonis sebagai kota lama; • Memperbaiki dan memfungsikan bangunan cagar budaya untuk menunjang kegiatan sosial, budaya dan pariwisata; dan, • Membangun fasilitas penunjang fasilitas publik dan kawasan. 	A	Denda Finansial	<ul style="list-style-type: none"> • Mengabaikan BCB hingga mengalami kerusakan fisik; • Tidak memberikan fungsi /dimanfaatkan untuk kegiatan tertentu; • Melanggar aturan renovasi bangunan cagar budaya (baik merusak maupun menghancurkan/ merobohkan BCB); • melakukan kegiatan yang membahayakan kelestarian bangunan; 	<ul style="list-style-type: none"> • Berlaku pada bangunan yang tergolong bangunan cagar budaya; dan, • Berlaku pada bangunan baru yang akan disisipkan atau pembangunan baru pada lahan kosong di area Kawasan Eropa.
	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Zoning controls</i>; • Koneksi guna lahan parkir; • Koefisien Lantai Bangunan (KLB); dan, • TDR (<i>Transfer Development Right</i>). 		B	Sanksi Administratif		
Bantuan Teknis	<ul style="list-style-type: none"> • Kemudahan perijinan atau administrasi; • Pendampingan konsultasi dengan tenaga ahli; • Pengadaan training dan pelatihan mendukung penataan kawasan; • Pemerintah sebagai mediator proses kerjasama berbagai pihak. 		<ul style="list-style-type: none"> • Pencabutan ijin membangun; dan, • Tidak dikembangkan sarana dan prasarana penunjang 			
C	Keuangan dan Fiskal					
	<ul style="list-style-type: none"> • Financial grants atau Program pembiayaan dari dana negara; • Pinjaman modal (loans); • Pemberian hadiah (reward programs); dan, • Pengurangan pajak (tax incentives). 					

B.12 PANDUAN RANCANGAN

KORIDOR JL. RAJAWALI

Tabel Panduan Rancang Persil Jl. Rajawali

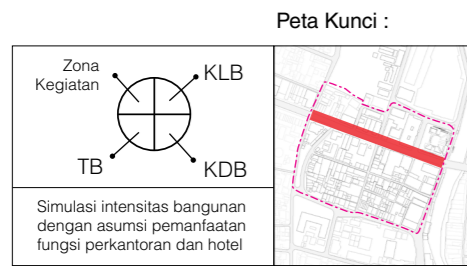
ELEMEN	KETERANGAN
Klasifikasi Zona Inti	Koridor Area Utama
ATURAN WAJIB	
Peruntukan Lahan	Mangacu kepada Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Tahun 2018 - 2038 Kota Surabaya
Intensitas Bangunan	
ATURAN ANJURAN UTAMA	
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	Depan ; 0,00 m
Tata Bangunan*	Podium ; Maksimal 4 lantai
Peil Lantai Dasar	0,30 s/d 0,50 m maksimal dari badan jalan (bukan area rawan genangan)
Pagar	Tidak Izinkan
Reklame*	Diizinkan ; Reklame Identitas bangunan Tidak diizinkan ; Reklame Komersial
Lokasi Parkir <i>Off Street</i>	Tidak diizinkan ; Di sisi muka bangunan terhadap koridor
Vegetasi Dalam Persil*	Pohon peneduh ; Terletak di tepi persil pada BCB
ATURAN ANJURAN	
Pemanfaatan Fungsi Lantai Dasar	Perdagangan dan jasa sebagai fasilitas penunjang kawasan wisata dengan kemudahan akses
Orientasi Akses Bangunan	Membuka akses pejalan kaki dari sisi muka bangunan terhadap koridor
Kualitas Visual Fasade*	Berkarakter harmonis terhadap Kawasan Kota Lama Kawasan Eropa
Bahan dan Warna Dasar Bangunan*	Menggunakan kelompok warna natural dan atau <i>soft</i>
Pencahayaan Bangunan*	Menggunakan lampu sorot warna <i>warm white</i> pada bangunan BCB Menggunakan warna lampu yang harmonis terhadap koridor pada bangunan non BCB
Bangunan Pojok	Respon fasade bangunan terhadap simpang jalan (pojok)

Tabel Panduan Rancang Ruang Publik Jl. Rajawali

ELEMEN	KETERANGAN
Klasifikasi Zona Inti	Koridor Area Utama
Kelas Jalan	Arteri Sekunder
Lebar Badan Jalan	15,00 m
Lebar Trotoar	5,00 m
ARAHAN PENGEMBANGAN	
Perkerasan Jalan	Aspal Persimpangan Jl. Rajawali dan Jl. Jembatan Merah menggunakan jenis batu alam seperti batu kobel dan batu andesit
Perabot Jalan*	Berkarakter harmonis terhadap Kawasan Kota Lama Kawasan Eropa Perletakan di jalur fasilitas trotoar (tidak mengganggu pejalan kaki)
Perkerasan Trotoar	Jenis batu alam seperti batu kobel dan batu andesit Berada di jalur efektif pejalan kaki
Jalur Pemandu Disabilitas	Tidak terhalang oleh perabot jalan lainnya
Jalur Parkir <i>On Street</i>	Sistem paralel pada dua sisi koridor dengan manajemen waktu Tidak menghalangi akses kendaraan masuk bangunan
Jalur Sepeda	1,50 m pada satu sisi koridor dan sharing dengan jalur kendaraan
Utilitas Listrik	Sistem jaringan bawah tanah
Vegetasi Disepanjang Koridor	Pohon peneduh ; Pada jalur trotoar dan terletak pada batas tepi persil (untuk BCB) Tanaman dalam pot ; Pada jalur trotoar dak tidak menghalangi akses masuk, jenis vegetasi pucuk merah
Klausul :	
* Aturan lebih detail dapat melihat rencana umum mengenai elemen terkait	



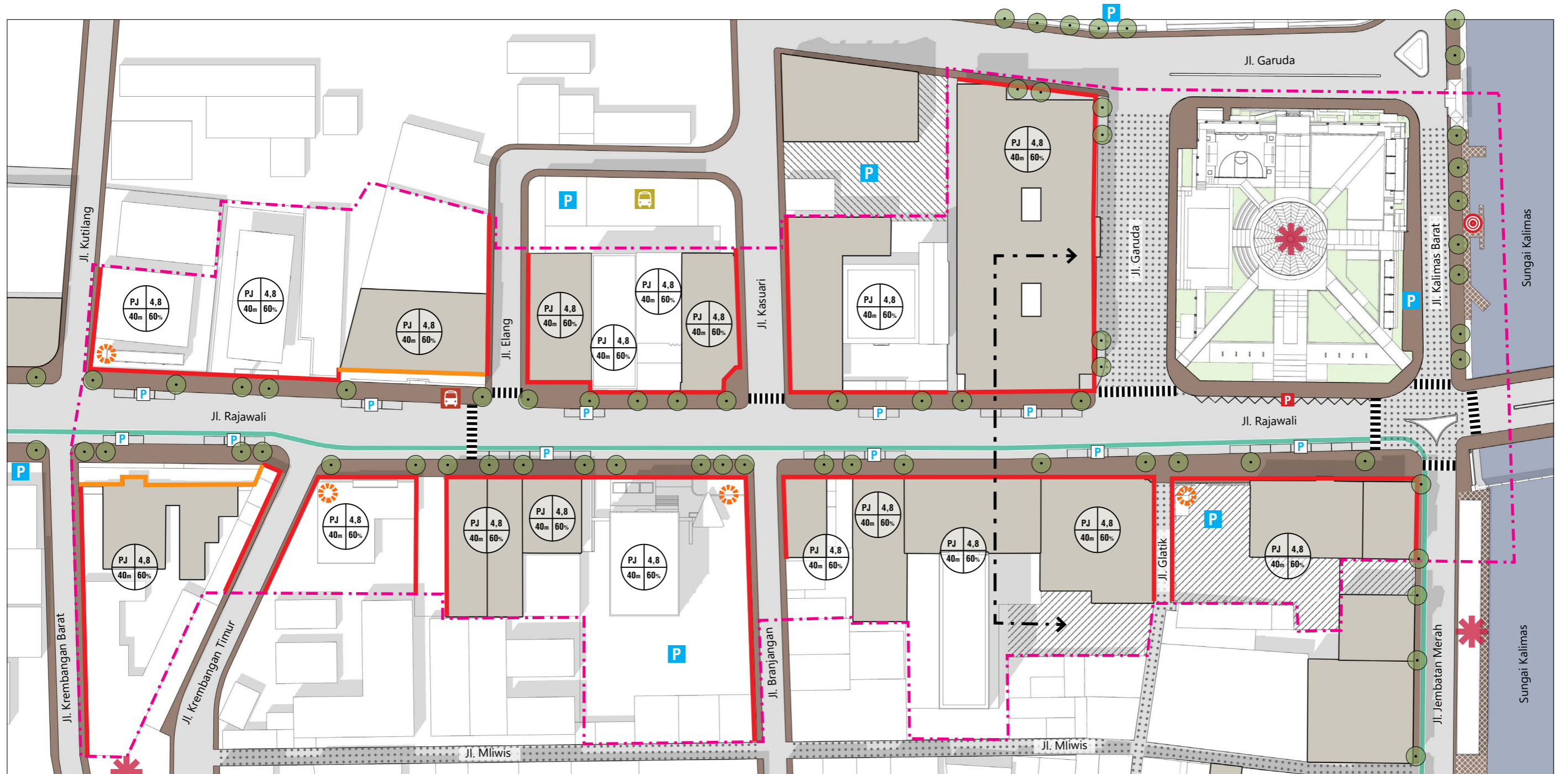
Gambar Potongan dan Tampak Atas Koridor Jl. Rajawali



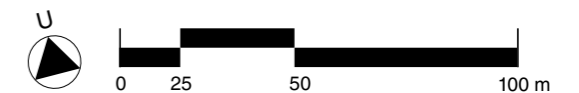
- Legenda :**
- - - Area Koridor Perencanaan
 - Garis Sempadan Bangunan (GSB) 0,00 m
 - Garis Sempadan Bangunan; $\geq 0,00$ m
 - Jalur Berbagi Kendaraan dan Pedestrian / *Traffic Calming*
 - Persil / Lahan Kosong Pendukung Fungsi BCB
 - Bangunan Cagar Budaya
 - Ruang Publik Tepi Sungai
 - Jalur Pedestrian
 - Jalur Sepeda
 - Zebra Cross / Penyebrangan
 - Halte
 - Terminal Kasuari
 - Area Parkir Komunal
 - Parkir *On Street*
 - Dilarang Parkir *On Street*
 - Titik Pohon Peneduh
 - Node / Ruang Publik
 - Dermaga Jembatan Merah
 - Bangunan Pojok (non BCB)

Klausul :

- Aturan intensitas pada Bangunan Cagar Budaya (BCB) sesuai dengan kondisi eksisting saat ini;
- Aturan intensitas pengembangan persil non Bangunan Cagar Budaya (BCB) mengacu pada aturan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Tahun 2018 - 2038 Kota Surabaya.



Gambar Peta Panduan Koridor Jl. Rajawali





Gambar Ilustrasi Koridor Jl.Rajawali

Klausul :
Gambar ini merupakan simulasi dari penerapan RTBL Kawasan Eropa,
bersifat ilustrasi dan bukan menjadi desain yang sebenarnya.



Gambar Ilustrasi Suasana Jl.Rajawali



Gambar Ilustrasi Halte pada Jl.Rajawali



Gambar Ilustrasi Jalur Pejalan Kaki Jl. Rajawali



Gambar Ilustrasi Traffic Calming

Klausul :
 Gambar ini merupakan simulasi dari penerapan RTBL Kawasan Eropa, bersifat ilustrasi dan bukan menjadi desain yang sebenarnya.

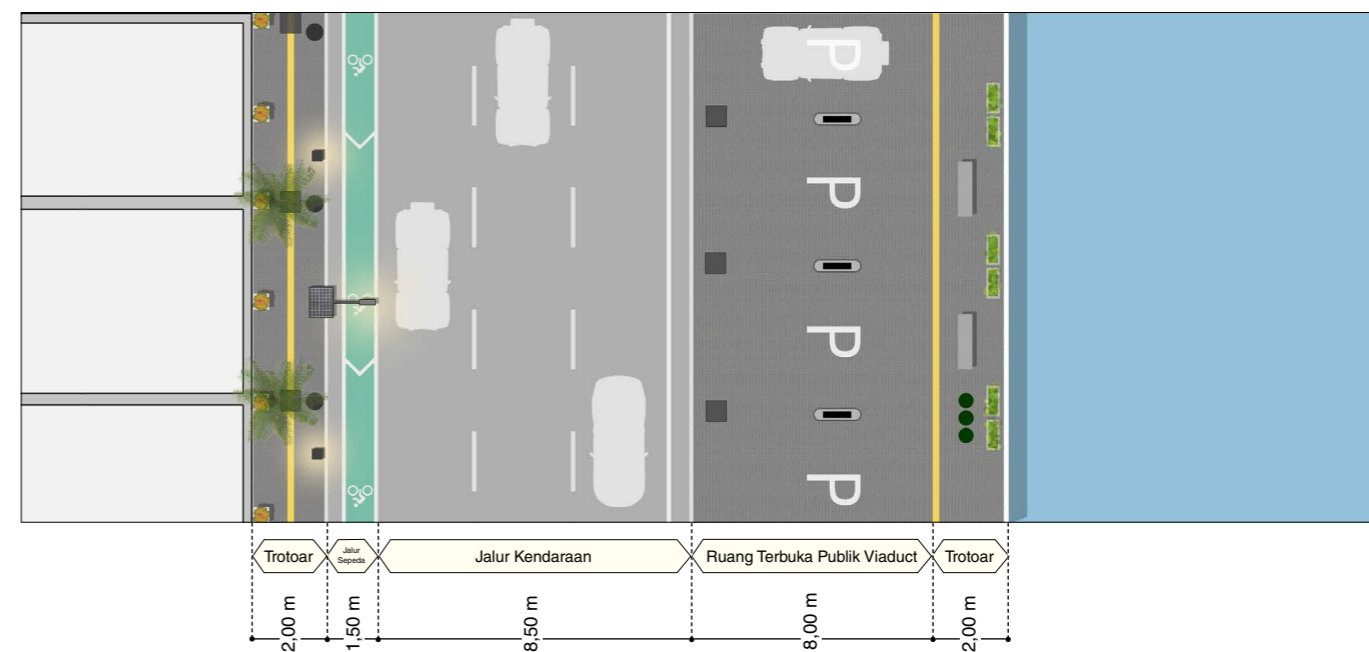
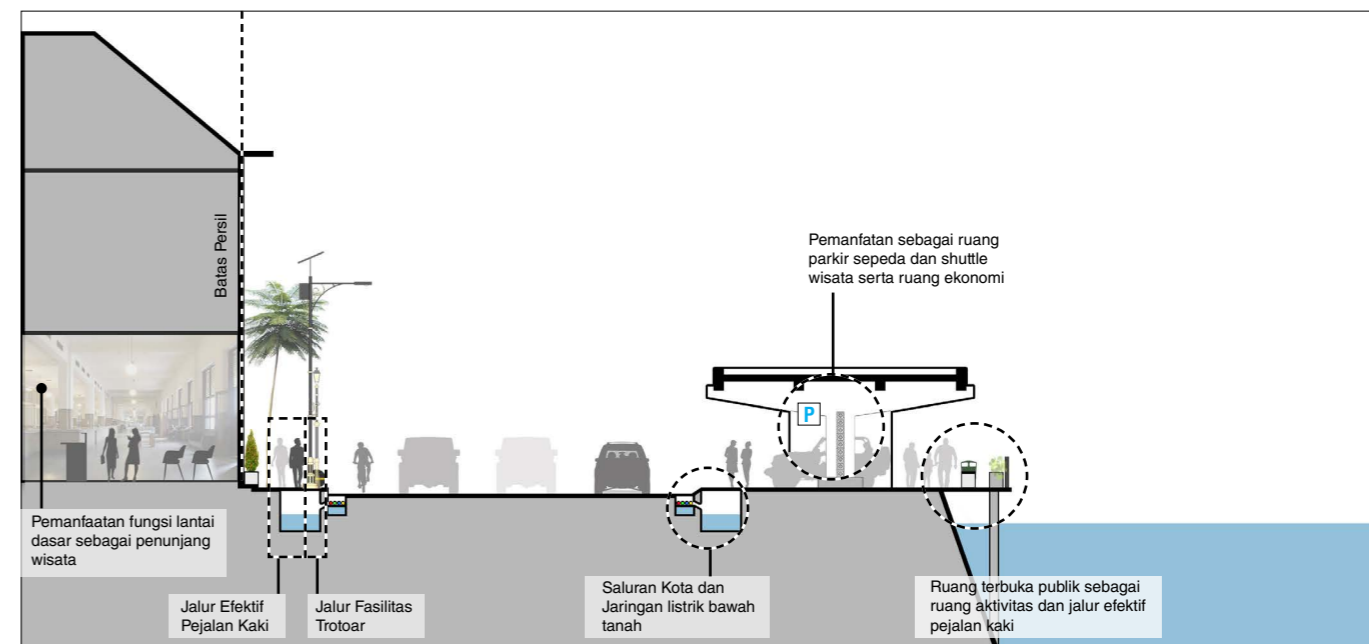
KORIDOR JL. JEMBATAN MERAH

Tabel Panduan Rancang Persil Jl. Jembatan Merah

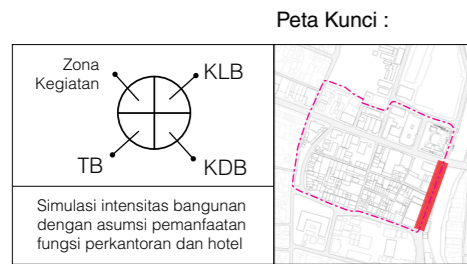
ELEMEN	KETERANGAN
Klasifikasi Zona Inti	Koridor Area Utama
ATURAN WAJIB	
Peruntukan Lahan	Mangacu kepada Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Tahun 2018 - 2038 Kota Surabaya
Intensitas Bangunan	
ATURAN ANJURAN UTAMA	
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	Depan ; 0,00 m
Tata Bangunan*	Podium ; Maksimal 4 lantai
Peil Lantai Dasar	0,30 s/d 0,50 m maksimal dari badan jalan (bukan area rawan genangan)
Pagar	Tidak Izinkan
Reklame*	Diizinkan ; Reklame Identitas Tidak diizinkan ; Reklame Komersial
Lokasi Parkir <i>Off Street</i>	Tidak diizinkan ; Di sisi muka bangunan terhadap koridor
Vegetasi Dalam Persil*	Pohon peneduh ; Terletak di tepi persil pada BCB
ATURAN ANJURAN	
Pemanfaatan Fungsi Lantai Dasar	Perdagangan dan jasa sebagai fasilitas penunjang kawasan wisata dengan kemudahan akses
Orientasi Akses Bangunan	Membuka akses pejalan kaki dari sisi muka bangunan terhadap koridor
Kualitas Visual Fasade*	Berkarakter harmonis terhadap Kawasan Kota Lama Kawasan Eropa
Bahan dan Warna Dasar Bangunan*	Menggunakan kelompok warna natural dan atau <i>soft</i>
Pencahayaangan Bangunan*	Menggunakan lampu sorot warna <i>warm white</i> pada bangunan BCB Menggunakan warna lampu yang harmonis terhadap koridor pada bangunan non BCB
Bangunan Pojok	Respon fasade bangunan terhadap simpang jalan (pojok)

Tabel Panduan Rancang Ruang Publik Jl. Jembatan Merah

ELEMEN	KETERANGAN
Klasifikasi Zona Inti	Koridor Area Utama
Kelas Jalan	Arteri Sekunder
Lebar Badan Jalan	10,00 m
Lebar Trotoar	2,00 m s.d. 3,00 m
ARAHAN PENGEMBANGAN	
Perkerasan Jalan	Aspal
Perabot Jalan*	Berkarakter harmonis terhadap Kawasan Kota Lama Kawasan Eropa Perletakan di jalur fasilitas trotoar sisi dekat dengan badan jalan
Perkerasan Trotoar	Jenis batu alam seperti batu kobel dan batu andesit
Jalur Pemandu Disabilitas	Berada di jalur efektif pejalan kaki Tidak terhalang oleh perabot jalan lainnya
Jalur Parkir <i>On Street</i>	Sistem paralel satu sisi koridor Tidak menghalangi akses kendaraan masuk bangunan
Jalur Sepeda	1,50 m pada satu sisi koridor dan sharing dengan jalur kendaraan
Utilitas Listrik	Sistem jaringan bawah tanah
Vegetasi Disepanjang Koridor	Pohon peneduh ; Pada jalur trotoar dan terletak pada batas tepi persil (untuk BCB) Tanaman dalam pot ; Pada jalur trotoar dak tidak menghalangi akses masuk, jenis vegetasi pucuk merah
Jalur Tepi Sungai Kalimas dan <i>Viaduct</i>	Alih fungsi area viaduct menjadi ruang parkir kendaraan wisata, ruang ekonomi, dan ruang terbuka publik
Klausul :	
* Aturan lebih detail dapat melihat rencana umum mengenai elemen terkait	



Gambar Potongan dan Tampak Atas Koridor Jl. Jembatan Merah

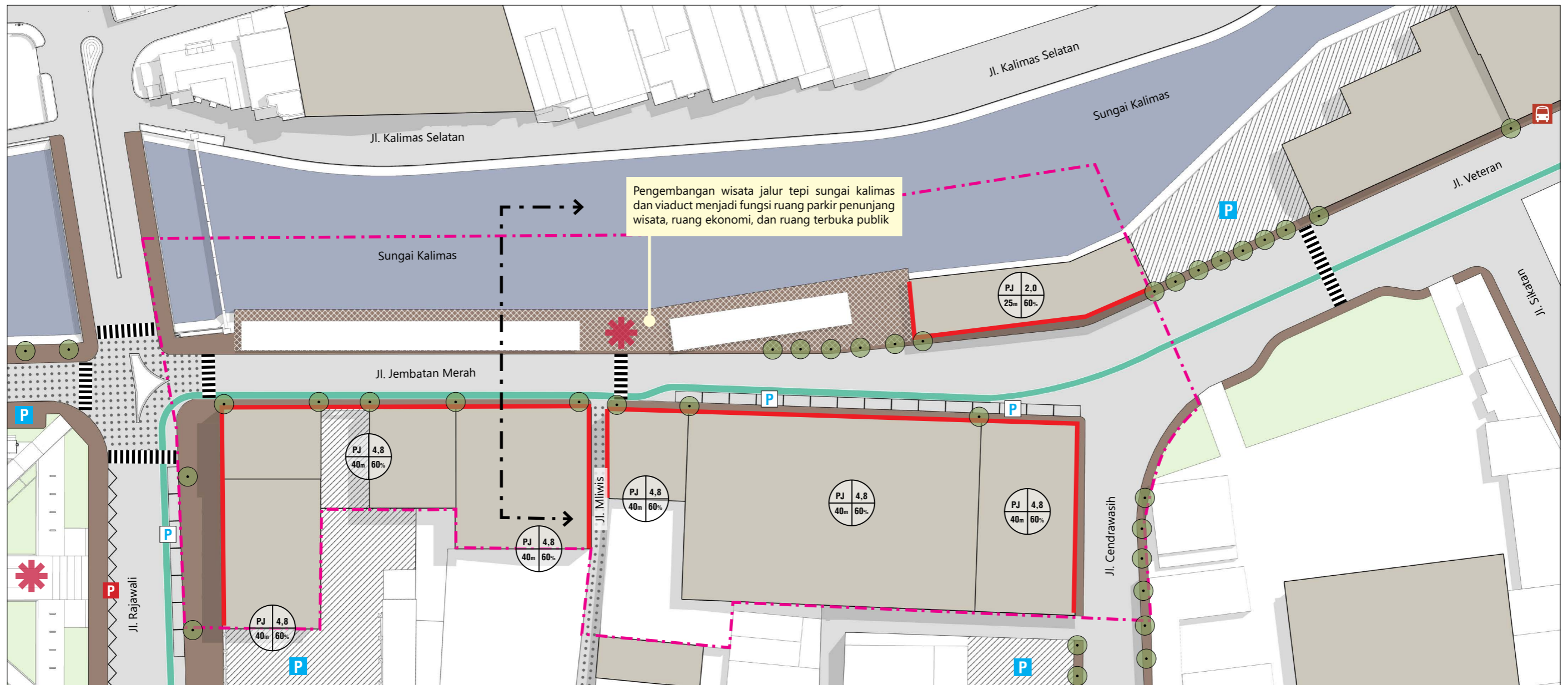


Legenda :

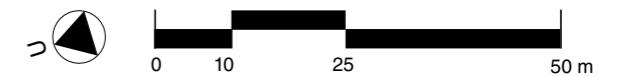
	Area Koridor Perencanaan		Ruang Publik Tepi Sungai		Area Parkir Komunal
	Garis Sempadan Bangunan 0,00 m		Jalur Pedestrian		Parkir <i>On Street</i>
	Jalur Berbagi Kendaraan dan Pedestrian / <i>Traffic Calming</i>		Jalur Sepeda		Dilarang Parkir <i>On Street</i>
	Persil / Lahan Kosong Pendukung Fungsi BCB		<i>Zebra Cross</i> / Penyebrangan		Titik Pohon Peneduh
	Bangunan Cagar Budaya		Halte		Node / Ruang Publik
			Terminal Kasuari		

Klausul :

- Aturan intensitas pada Bangunan Cagar Budaya (BCB) sesuai dengan kondisi eksisting saat ini;
- Aturan intensitas pengembangan persil non Bangunan Cagar Budaya (BCB) mengacu pada aturan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Tahun 2018 - 2038 Kota Surabaya.



Gambar Peta Panduan Koridor Jl. Jembatan Merah





Gambar Ilustrasi Koridor Jl. Jembatan Merah

Klausul :

Gambar ini merupakan simulasi dari penerapan RTBL Kawasan Eropa, bersifat ilustrasi dan bukan menjadi desain yang sebenarnya.



Gambar Ilustrasi Suasana Jl.Jembatan Merah



Gambar Ilustrasi Parkir Kendaraan Wisata



Gambar Ilustrasi Jalur Pejalan Kaki Jl. Jembatan Merah



Gambar Ilustrasi Ruang Publik Ex-Halte Trem

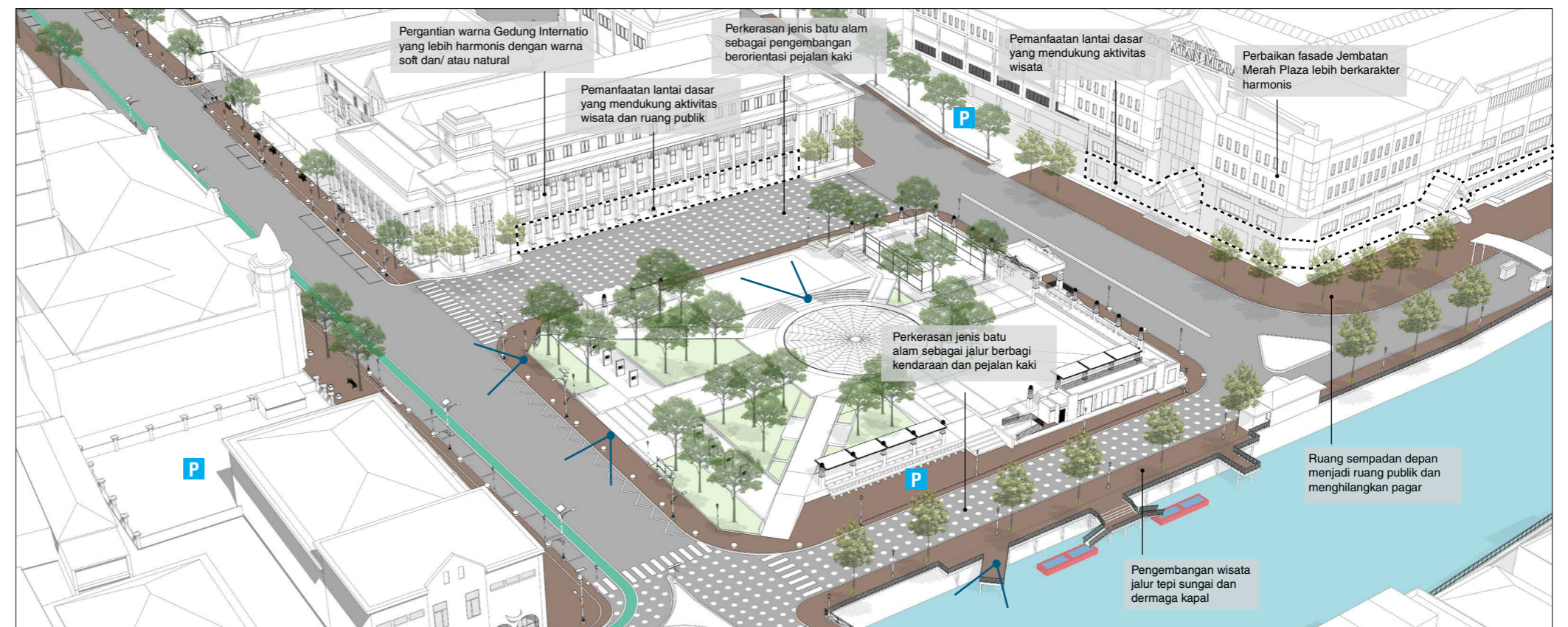
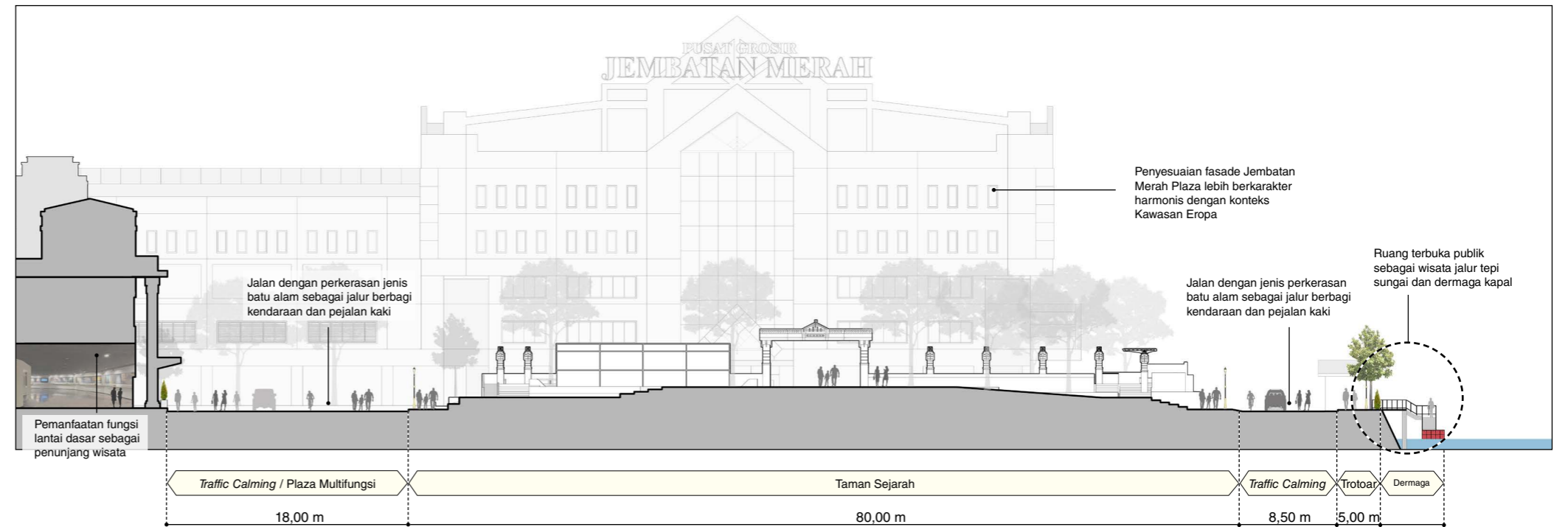
Klausul :

Gambar ini merupakan simulasi dari penerapan RTBL Kawasan Eropa, bersifat ilustrasi dan bukan menjadi desain yang sebenarnya.

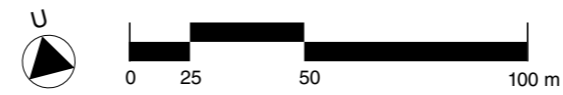
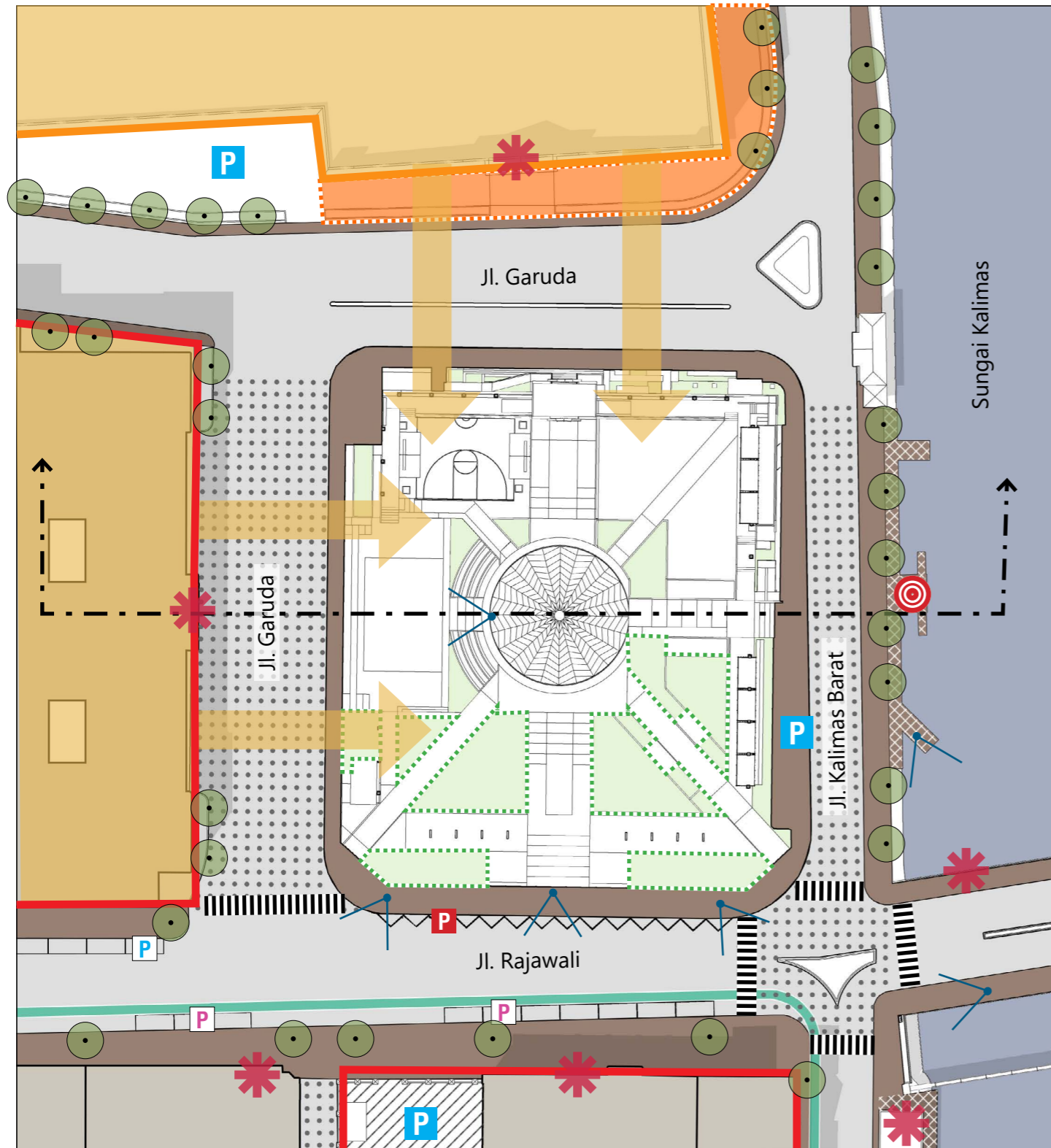
BLOK TAMAN SEJARAH

Tabel Panduan Rancang Ruang Publik Taman Sejarah

ELEMEN	KETERANGAN
Klasifikasi Zona Inti	Blok Area Utama
Kelas Jalan	Jl. Rajawali ; Arteri Sekunder
	Jl. Garuda ; Lingkungan
	Jl. Kalimas Barat ; Lingkungan
Lebar Jalan	Jl. Rajawali ; 15 m
	Jl. Garuda ; 18 m
	Jl. Kalimas Barat ; 8 m
ARAHAN PENGEMBANGAN TAMAN SEJARAH	
Pemanfaatan Fungsi Lahan	Pemanfaatan menjadi ruang terbuka publik dan multifungsi serta fasilitas penunjang sebagai pusat wisata kawasan
Perkerasan	Penggunaan material jalan dan trotoar jenis batu alam seperti batu kobel dan batu andesit pada koridor Jl. Garuda dan Jl. Kalimas Barat
Vegetasi	Tidak menutupi pandangan visual terhadap bangunan sekitar Taman Sejarah dan atau dapat mempertahankan titik pohon besar
Jalur Hijau Tepi Sungai	Pemanfaatan menjadi wisata tepi sungai dengan penataan jalur pejalan kaki dan dermaga kapal
Leveling plaza	leveling plaza taman sejarah diarahkan tidak menutupi visual ke bangunan sekitar (dari sisi level trotoar pejalan kaki)
ATURAN ANJURAN PERSIL SEKITAR	
Integrasi Fungsi Lantai Dasar	Pemanfaatan lantai dasar Gedung Internatio dan Jembatan Merah Plaza dengan fungsi yang mendukung aktivitas wisata dan ruang publik seperti museum, galeri, UMKM, cafe, sarana penunjang dll.
Wajah Bangunan	Penyesuaian fasade bangunan sekitar baik warna dan bentuk langgam yang harmonis dengan karakter khas Kawasan Eropa
Atraksi Pencahayaan Bangunan	Penggunaan lampu sorot warna <i>warm white</i> atau <i>video mapping</i> pada Gedung Internatio dan Bank Mandiri
Integrasi Ruang Sempadan Depan	Pemanfaatan ruang sempadan depan Jembatan Merah Plaza menjadi ruang publik dan menghilangkan batas pagar
Integrasi Parkir Wisata	Integrasi ruang parkir Jembatan Merah Plaza dan Bank Mandiri sebagai parkir komunal dan fasilitas penunjang kawasan (non jam operasional)
Tepi Air Kalimas	Pemanfaatan area tepi air sebagai pengembangan ruang publik dan ekonomi yang terkoneksi dengan sisi Mall Jembatan merah



Gambar Potongan dan Perspektif Blok Taman Sejarah

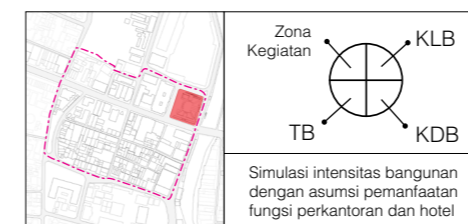


Legenda :

- - - Area Koridor Perencanaan
- Garis Sempadan Bangunan; 0,00 m
- Garis Sempadan Bangunan; $\geq 0,00$ m
- Integrasi Lantai Dasar Bangunan Terhadap Taman Sejarah
- Integrasi Ruang Sempadan Depan Sebagai Ruang Publik
- Dominasi Pohon Besar Taman Sejarah Eksisting
- Jalur Berbagi Kendaraan dan Pedestrian / *Traffic Calming*
- Persil / Lahan Pendukung Fungsi Bangunan
- Bangunan Cagar Budaya
- Ruang Publik Tepi Sungai
- Jalur Pedestrian
- Jalur Sepeda
- Zebra Cross / Penyebrangan*

- P Area Parkir Komunal
- P Area Parkir On Street (managemen waktu)
- P Parkir On Street
- P Dilarang Parkir On Street
- Titik Pohon Peneduh
- * Titik Visual Bangunan yang Menarik
- ◎ Dermaga Jembatan Merah

Peta Kunci :



Gambar Peta Panduan Blok Taman Sejarah



Gambar Ilustrasi Blok Taman Sejarah

Klausul :

Gambar ini merupakan simulasi dari penerapan RTBL Kawasan Eropa, bersifat ilustrasi dan bukan menjadi desain yang sebenarnya.



Gambar Ilustrasi Sisi Depan Taman Sejarah



Gambar Ilustrasi Video Mapping Gedung Internatio



Gambar Ilustrasi Fasilitas Penunjang Taman Sejarah



Gambar Ilustrasi Plaza Multifungsi Gedung Internatio

Klausul :

Gambar ini merupakan simulasi dari penerapan RTBL Kawasan Eropa, bersifat ilustrasi dan bukan menjadi desain yang sebenarnya.



Gambar Ilustrasi Suasana Jembatan Merah



Gambar Ilustrasi Perspektif Mata Burung Jembatan Merah

Klausul :
Gambar ini merupakan simulasi dari penerapan RTBL Kawasan Eropa,
bersifat ilustrasi dan bukan menjadi desain yang sebenarnya.



Gambar Perspektif Mata Burung Dermaga dan Jalur Tepi Air Taman Sejarah



Gambar Perspektif Mata Burung Jalur Tepi Air JMP



Gambar Ilustrasi Suasana Dermaga dan Jalur Tepi Air Taman Sejarah



Gambar Ilustrasi Suasana Jalur Tepi Air JMP

Klausul :

Gambar ini merupakan simulasi dari penerapan RTBL Kawasan Eropa, bersifat ilustrasi dan bukan menjadi desain yang sebenarnya.

KORIDOR JL. MLIWIS (AREA SEKUNDER)

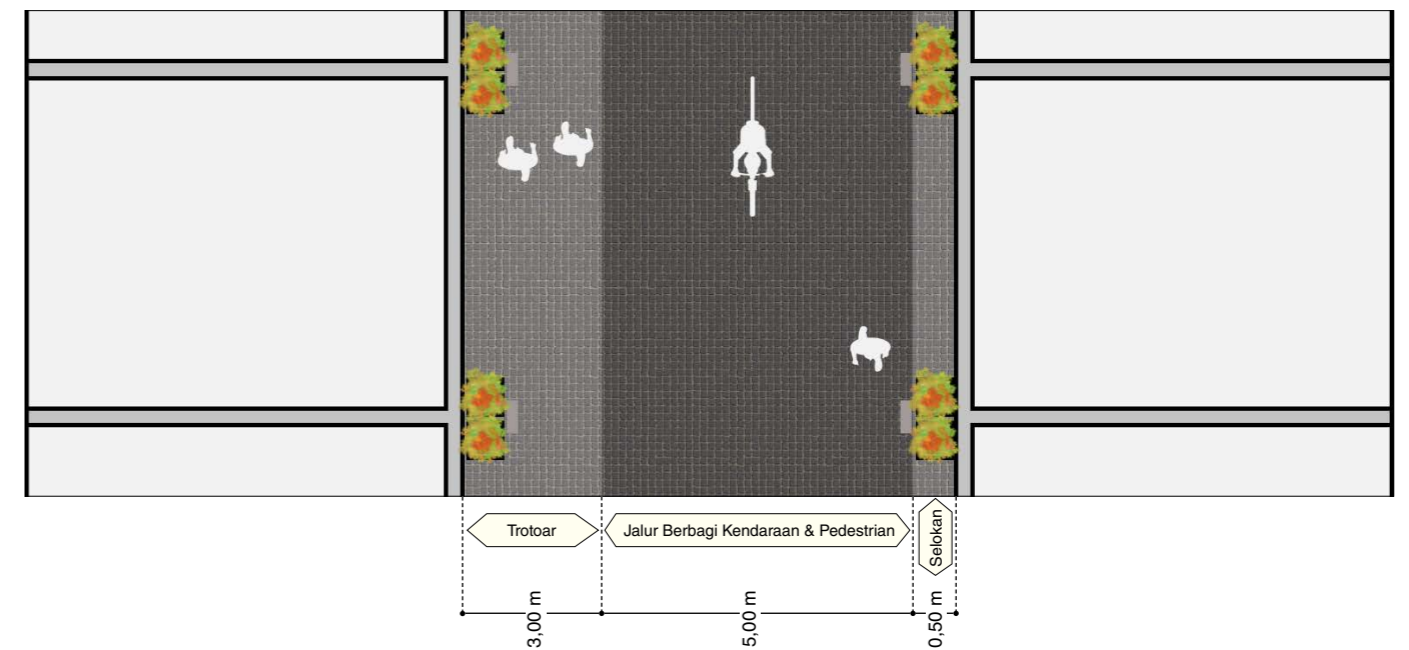
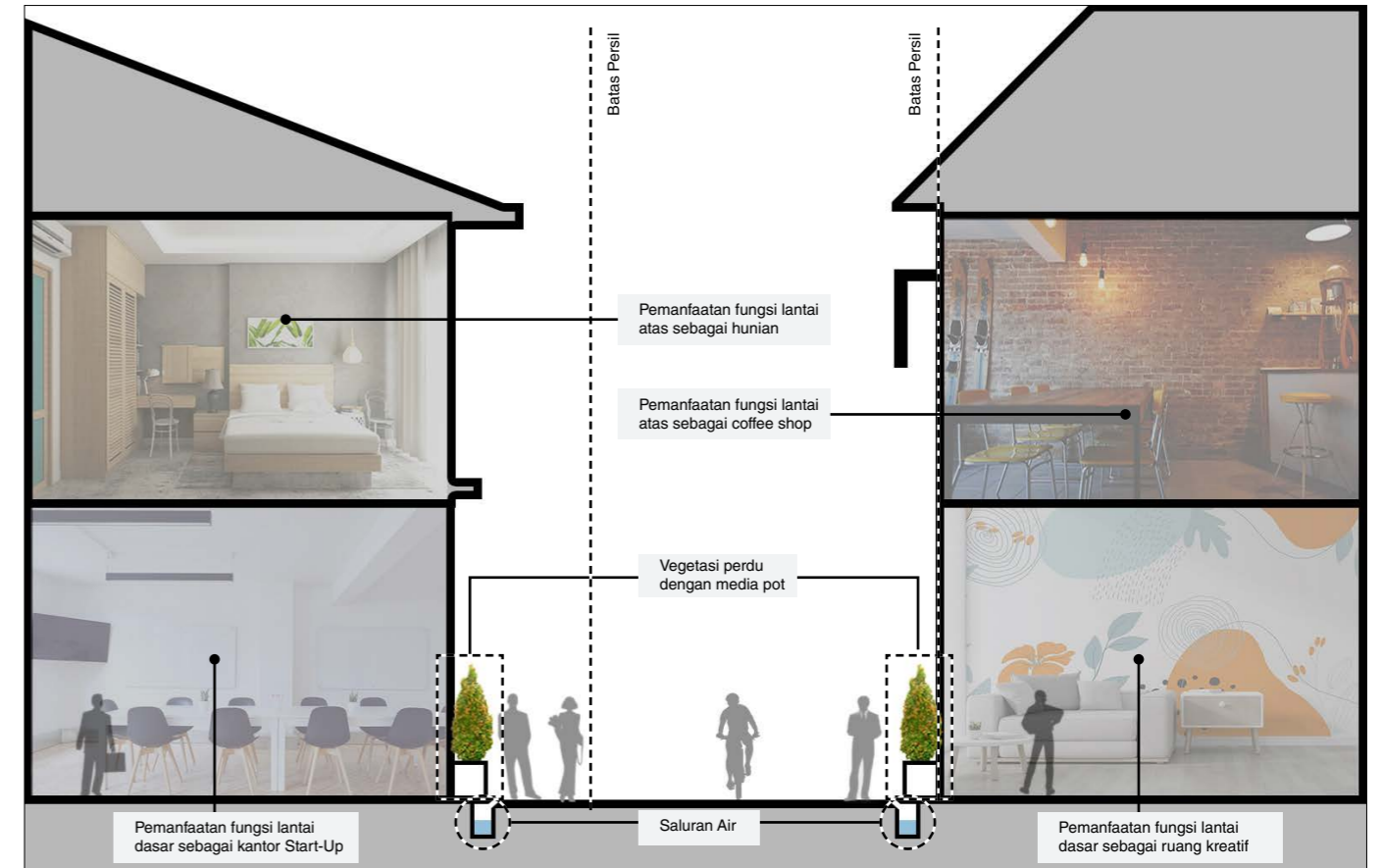
Tabel Panduan Rancang Persil Jl. Mliwis

ELEMEN	KETERANGAN
Klasifikasi Zona Inti	Koridor Area Sekunder
ATURAN WAJIB	
Peruntukan Lahan	Mangacu kepada Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Tahun 2018 - 2038 Kota Surabaya
Intensitas Bangunan	
Tata Bangunan	
ATURAN ANJURAN UTAMA	
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	Depan ; 0,00 m atau mengikuti RDTR
Peil Lantai Dasar	0,30 s/d 0,50 m maksimal dari badan jalan (bukan termasuk area rawan genangan)
ATURAN ANJURAN	
Pemanfaatan Fungsi Lantai	Mix use antar lantai atau dapat menggabungkan beberapa macam fungsi yang memiliki potensi daya tarik terhadap kawasan
Orientasi Akses Bangunan	Membuka akses pejalan kaki dari sisi depan atau samping bangunan terhadap koridor
Dinding Samping Bangunan	Memanfaatkan dinding samping yang tidak dimanfaatkan sebagai ruang ekspresi
Pagar	Diarahkan tanpa pagar atau terbatas maksimal ketinggian 1m
Bahan dan Warna Dasar Bangunan*	Menggunakan kelompok warna natural dan atau <i>soft</i>
Pencahayaan Bangunan*	Menggunakan lampu sorot warna <i>warm white</i> pada bangunan BCB Menggunakan warna lampu yang harmonis terhadap koridor pada bangunan non BCB
Vegetasi	Penggunaan vegetasi diarahkan jenis Tabebuaya putih dan/ atau Pucuk merah

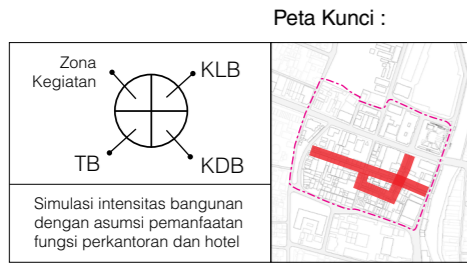
Tabel Panduan Rancang Ruang Publik Jl. Mliwis

ELEMEN	KETERANGAN
Klasifikasi Zona Inti	Koridor Area Sekunder
Kelas Jalan	Lingkungan
Lebar Jalan dan Trotoar (Rumija)	5,00 m
ARAHAN PENGEMBANGAN	
Perkerasan Jalan (sharing kendaraan dan pedestrian)	Batu Kobel dan atau Aspal
Perabot Jalan*	Ber karakter harmonis terhadap Kawasan Kota Lama Kawasan Eropa Tidak mengganggu pergerakan kendaraan
Utilitas Drainase	Saluran bersifat tertutup dengan menggunakan penutup yang memudahkan perawatan
Vegetasi Disepanjang Koridor	Menggunakan tanaman dengan tipologi peneduh dan atau vegetasi tanaman dalam pot Penggunaan vegetasi diarahkan jenis Tabebuaya putih dan/ atau Pucuk merah

Klausul :
* Aturan lebih detail dapat melihat rencana umum mengenai elemen terkait

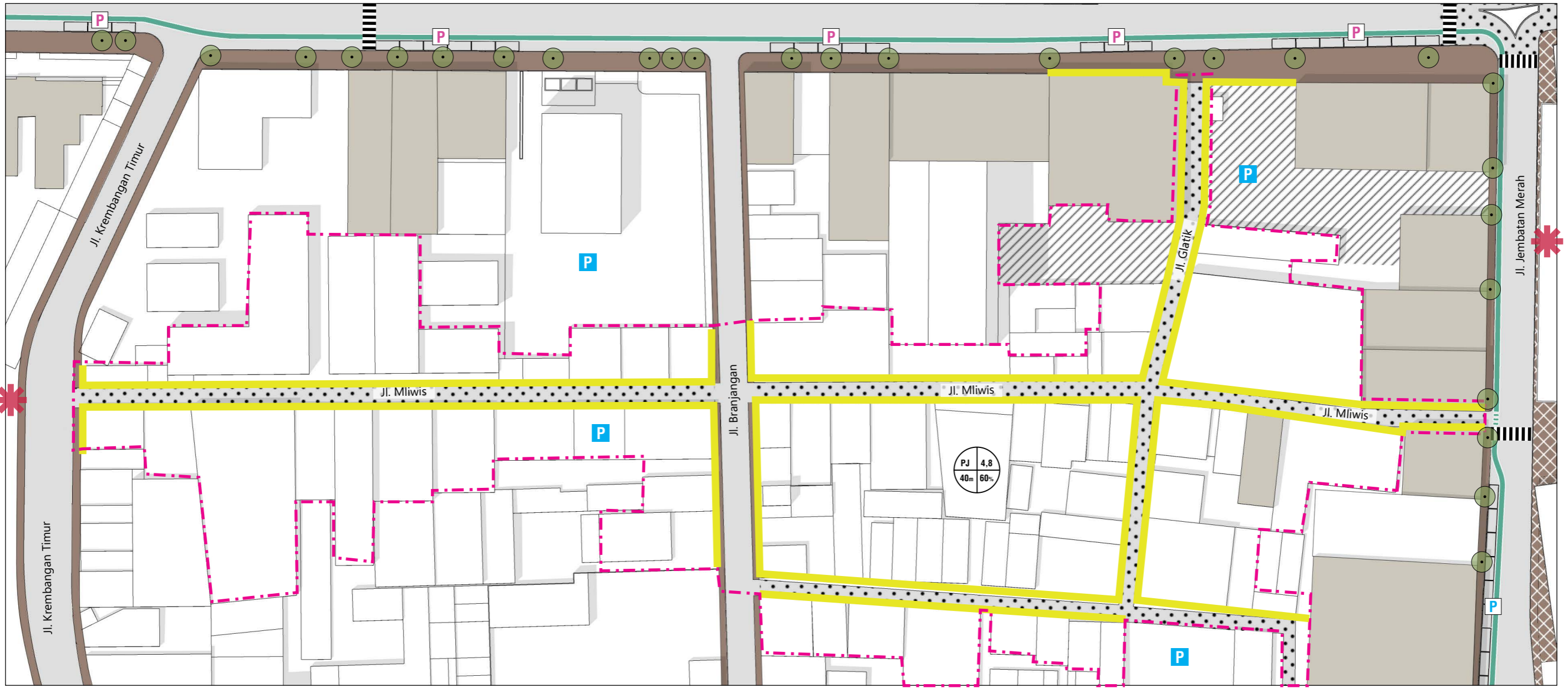


Gambar Potongan dan Tampak Atas Koridor Jl. Mliwis

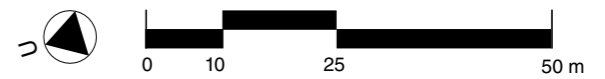


- Legenda :**
- Area Koridor Perencanaan
 - Diajukan GSB 0,00 m
 - Jalur sharing Kendaraan dan Pedestrian / *Traffic Calming*
 - Persil / Lahan Kosong Pendukung Fungsi BCB
 - Bangunan Cagar Budaya
 - Ruang Publik Tepi Sungai
 - Jalur Pedestrian (trottoar)
 - Jalur Sepeda
 - Zebra Cross / Penyebrangan
 - P Area Parkir Privat (Peluang dikerjasamakan)
 - P Parkir *On Street* (managemen waktu)
 - P Parkir *On Street*
 - Titik Pohon Peneduh
 - ✱ Node / Ruang Publik

- Klausul :**
- Aturan intensitas pada Bangunan Cagar Budaya (BCB) sesuai dengan kondisi eksisting saat ini;
 - Aturan intensitas pengembangan persil non Bangunan Cagar Budaya (BCB) mengacu pada aturan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Tahun 2018 - 2038 Kota Surabaya.



Gambar Peta Panduan Koridor Jl. Mliwis





Gambar Ilustrasi Suasana Koridor Jl. Glatik



Gambar Ilustrasi Suasana Ruang Kreatif

Klausul :
Gambar ini merupakan simulasi dari penerapan RTBL Kawasan Eropa,
bersifat ilustrasi dan bukan menjadi desain yang sebenarnya.

C. RENCANA INVESTASI

C.1 SKENARIO STRATEGI INVESTASI

Pembangunan dan pengelolaan kawasan perkotaan, dengan fungsi perdagangan jasa serta pariwisata Kota Lama, membutuhkan suatu modal atau biaya yang tidak sedikit serta penguasaan sistem pengelolaan dan promosi yang mumpuni. Daya tarik investasi dan kunjungan wisatawan tidak saja didasarkan pada keindahan bangunan cagar budayanya, tetapi juga pada kualitas serta ketersediaan sarana dan prasarana penunjangnya, termasuk apakah ada atau tidak adanya alternatif atraksi wisata yang ditawarkan, seberapa khasnya jenis kegiatan perdagangan jasa yang tersedia, seberapa mudah mengakses kawasan Kota Lama, dan kejelasan informasi yang bisa diperoleh. Namun, investasi yang ditanamkan dalam pembangunan kawasan kota lama di Kawasan Eropa juga akan hilang percuma jika tidak dikuasanya suatu sistem manajemen pengelolaan kawasan yang profesional pasca pembangunannya. Pemerintah daerah memiliki keterbatasan kemampuan dalam pembiayaan dan pengelolaan kawasan, sehingga peran pihak swasta sebenarnya sangat dimungkinkan. Tabel disamping menjelaskan beberapa skenario dalam melakukan investasi, beserta kelebihan dan kekurangannya.

Mencermati hasil tabulasi disamping, yang terbaik bagi pemerintah, yang terbaik bagi swasta, yang terbaik bagi masyarakat banyak, dan yang terbaik bagi alur anggaran, pengelolaan kawasan perdagangan jasa dan wisata adalah adalah **Mix Investment**, sedangkan bentuk investasi yang **Government Investment** tidak disarankan, kecuali yang berhubungan dengan penyediaan infrastruktur perkotaan dan penataan permukiman

Tabel Skenario Strategi Investasi

Bentuk Investasi	Peran Pemerintah	Peran Swasta	Permodalan	Kelebihan	Kekurangan
GOVERNMENT INVESTMENT	Dikelola oleh dinas terkait yang dibentuk (Perusahaan Daerah/ PD)	Dukungan untuk sub aktivitas/ kegiatan yang tidak dapat dilakukan pemerintah	Murni APBD Kota Surabaya, mencermati besaran anggaran, dipastikan akan muncul pada beberapa tahun anggaran	Bagi pemerintah, dapat menjadi sumber penerimaan yang lebih besar	Perkembangan Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya dipastikan tidak optimal, karena konsentrasi pengelolaan yang terpecah pecah dengan urusan administratif pemerintahan dan akuntabilitas publik
	Bisa juga dikelola langsung dibawah dinas terkait, tidak dengan membentuk perusahaan daerah	Penyedia jasa konsultasi atas keseluruhan aktivitas dalam Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya	Pinjaman Pemerintah Daerah (perbankan, bisa dalam dan luar negeri), administrasi cukup melelahkan, karena sesuai regulasi yang baru, pinjaman pemerintah harus mendapat persetujuan sampai Kemendagri	Aset-aset tetap menjadi milik pemerintah	Kurang terkelola dengan optimal, seperti halnya proyek-proyek pemerintah sebelumnya
PRIVATE INVESTMENT	Supporting activity, utamanya dalam masalah perijinan	Mengelola kegiatan pada area persil atau fasilitas publik yang dikelola sepenuhnya oleh swasta (badan hukum: yayasan, PT, koperasi)	Swasta murni, dari satu kelompok usaha/ grup	Bagi pemerintah, tidak perlu disibukkan dengan urusan pelaksanaan dan pengembangan proyek	Aset-aset pemerintah akan hilang dan keberpihakan proyek pada masyarakat umum sangat kurang
		Pengelolaan bisa sampai anak-anak sub badan hukumnya	Dari konsorsium, termasuk perbankan	Swasta dapat mengoptimalkan ide-ide dan inovasi pengembangan proyek Kawasan Eropa Kota Lama Kota Surabaya	Dominasi swasta menjadikan pemerintah sangat pasif
MIX INVESTMENT	Supporting activity, utamanya dalam masalah perijinan	Penyiapan infrastruktur dan pembangunan fisik proyek	Dari 2 pihak; pemerintah dan swasta	Pemerintah masih memiliki ruang untuk memberikan saran atas keseluruhan aktivitas, sehingga masih ada keberpihakan terhadap masyarakat banyak	Dapat mengoptimalkan ide dan inovasi dalam pengembangan Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya
	Pembebasan lahan, relokasi, penampungan sementara, perijinan sesuai permintaan swasta	Pengelola proyek perdagangan jasa dan wisata di Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya	Akan berasal dari group swasta	Bagi pemerintah, aset-aset yang ada akan tetap menjadi milik pemerintah, bahkan sampai infrastruktur yang ada	Seperti halnya pengelolaan proyek secara bersama-sama yang lain, hal ini rentan menimbulkan masalah hukum

PROGRAM INVESTASI BANGUNAN

Kualitas Tata Bangunan dan Lingkungan kawasan perkotaan yang baik tidak saja ditentukan dan dihasilkan oleh sebuah proses perencanaan dan perancangan, tetapi juga bagaimana mengatur strategi perwujudannya. Program ini akan lebih bersifat kemungkinan atau alternatif pada masing-masing komponen antara lain : Pelestarian Bangunan Cagar Budaya, Pembangunan Koridor Utama Cagar Budaya, Pembangunan Infrastruktur Jalan dan Perabot Jalan, Pembangunan Fasilitas Publik dan Ruang Terbuka, Penataan Kegiatan Perdagangan dan Jasa.

PROGRAM INVESTASI LINGKUNGAN

a. Pihak Yang Membangun

- Pemerintah (Dinas Sumber Daya Air dan Bina Marga (DSDABM), Dinas Kebudayaan, Kepemudaan dan Olahraga serta Pariwisata (Disbudporapar), Dinas Lingkungan Hidup (DLH), PT. PLN, PT.Telkom, PDAM), berupa aspek fisik yang berhubungan dengan lingkungan, seperti fasilitas listrik, telepon, air bersih, tempat pembuangan sampah, boks telepon, hidran, jaringan drainase, dan sebagainya; dan,
- Organisasi sosial kemasyarakatan, komunitas masyarakat, perusahaan swasta, berupa aspek fisik lingkungan yang berhubungan dengan sosial kemasyarakatan, seperti membantu sosialisasi, pelatihan usaha dan pengelolaan lingkungan dan pembangunan pos keamanan.

b. Tahap Pelaksanaan

- Pelaksanaan yang dilakukan oleh pemerintah dilaksanakan sampai selesai dalam satu tahun anggaran, dan bisa secara bertahap dilaksanakan lebih dari satu tahun anggaran sesuai dengan program instansi yang bersangkutan; dan,
- Perusahaan swasta, komunitas masyarakat, dan organisasi kemasyarakatan, pentahapan pembangunannya disesuaikan dengan kebutuhan dan ketersediaan dana.

C. Sumber Pembiayaan

- Pemerintah sumber pembiayaannya dapat diambil dari APBN, APBD, CSR, atau bantuan dan pinjaman luar negeri; dan,
- Perusahaan swasta, komunitas masyarakat, dan organisasi kemasyarakatan sumber dananya bisa berasal dari pinjaman bank, swadaya masyarakat.

C.2 ARAHAN TAHAPAN PEMBANGUNAN DAN PROGRAM KERJA

Pentahapan pembangunan juga perlu dilakukan dengan mengacu kepada prioritas penyediaan infrastruktur penunjang kawasan perkotaan dan strategi investasi yang memperhitungkan kelayakan ekonominya. Dengan strategi pentahapan pembangunan ini akan dapat dihasilkan suatu gerak pembangunan kawasan perkotaan yang tepat sasaran dan tepat anggaran.

Tahapan pembangunan dibuat untuk rencana 5 (lima) tahun ke depan. Tentunya perlu diperhitungkan sarana dan prasarana apa saja yang diperhitungkan dapat terbangun dalam waktu 5 (lima) tahun.

Berdasarkan skenario strategi rencana investasi di atas, maka untuk perencanaan ke depan diarahkan tahapan pembangunan di wilayah perencanaan seperti terlihat pada tabel selanjutnya.

Tabel Rencana Indikasi Program (1)

KOMPONEN PROGRAM PEMBANGUNAN		TAHUN PELAKSANAAN					LOKASI	OPD PENGAMPU
		I	II	III	IV	V		
1		2	3	4	5	6	7	
KEGIATAN NON-FISIK								
A	SOSIAL							
1	Sosialisasi Pengembangan Kota Lama pemilik BCB dan Stake holder	√					Area deliniasi Kawasan Eropa	Bappedalitbang, Disbudporapar
2	Sinkronisasi dan Akomodasi Produk RTBL dalam Kebijakan RDTR	√						DPRKPP
3	Sosialisasi Kebijakan Insentif dan Disinsentif bagi Pemilik Bangunan Cagar Budaya	√	√	√	√	√		DPRKPP
4	Pengalihan Jalur Kendaraan Umum, ke area JMP - Kasuari	√					Jl. Garuda, Jl. Kasuari - Jl. Elang	Dihub, Satpol PP
5	Penertiban PKL dan Bangunan liar	√					Taman Sejarah, Jl. Garuda, Jl. Rajawali	Satpol PP
B	EKONOMI DAN PARIWISATA							
1	Identifikasi Potensi Ekonomi Lokal dan Kurasi Pedagang	√					Area deliniasi Kawasan Eropa dan sekitar	Dinkopdag
2	Pembinaan UMKM	√	√	√	√	√		Dinkopdag
3	Promosi Kawasan kepada Pelaku Usaha	√	√	√	√	√		Disbudporapar, Diskominfo
4	Pelatihan Masyarakat Sadar Wisata	√	√	√	√	√		Disbudporapar
5	Pelatihan Masyarakat Sadar Lingkungan	√	√	√	√	√		Disbudporapar
6	Desain Branding Kawasan Kota Lama	√					Kawasan Kota Lama Surabaya (Kawasan Eropa, Pecinan, Ampel dan Niaga)	Disbudporapar
7	Pengembangan Open Air Museum	√					Taman Sejarah	Disbudporapar
8	Skenario kegiatan Eventual Rutin di Kawasan Eropa	√	√	√	√	√	Area deliniasi Kawasan Eropa dan sekitar	Disbudporapar
9	Aktivasi bangunan "tidur"	√	√	√	√	√		Disbudporapar
10	Pengembangan jalur wisata heritage moda darat (becak, sepeda, jeep tour) dan air (wisata perahu)	√	√	√				Disbudporapar

Bappedalitbang : Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Penelitian dan Pengembangan
 Disbudporapar : Dinas Kebudayaan, Kepemudaan dan Olahraga serta Pariwisata
 DPRKPP : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan
 DSDABM : Dinas Sumber Daya Air dan Bina Marga

DLH : Dinas Kebersihan dan Terbuka Hijau
 BPSDA : Badan Perekonomian dan Sumber Daya Alam
 Dishub : Dinas Perhubungan
 Dinkopdag: Dinas Koperasi UKM dan Perdagangan

Diskominfo : Dinas Komunikasi dan Informatika
 PDPS : Perusahaan Daerah Pasar Surya
 BPBJAP : Bagian Pengadaan Barang atau Jasa dan Administrasi Pembangunan

Tabel Rencana Indikasi Program (2)

KOMPONEN PROGRAM PEMBANGUNAN		TAHUN PELAKSANAAN					LOKASI	OPD PENGAMPU
		I	II	III	IV	V		
1		2	3	4	5	6	7	
C	MANAJEMEN PENGELOLAAN ASET DAN KAWASAN							
1	Koordinasi antar Lembaga Pengelola Aset/Kawasan	√	√				Area deliniasi Kawasan Eropa dan sekitar	Bappedalitbang
2	Kerjasama dengan Pihak Pemilik Persil Besar untuk Parkir maupun pemanfaatan aktivitas perdagangan, dalam upaya aktivasi kawasan di malam hari	√	√	√	√	√		Disbudporapar
3	Pemetaan dan Penetapan Kawasan serta Bangunan Cagar Budaya	√	√				Kawasan Kota Lama Surabaya (Kawasan Eropa, Pecinan, Ampel dan Niaga)	Disbudporapar
4	Skenario <i>Public Access on Private Property</i> pada persil swasta yang berada pada koridor Utama Kawasan	√	√	√	√	√	Area deliniasi Kawasan Eropa dan sekitarnya	Bappedalitbang , Disbudporapar
KEGIATAN FISIK								
D	PEMBANGUNAN PUSAT KEGIATAN / DAYA TARIK KAWASAN							
1	Penataan Taman Sejarah sebagai pusat node dan aktivitas kawasan	√	√				Taman Sejarah	DPRKPP, DLH, Disbudporapar, Diskominfo
2	Penataan area transisi Jl. Garuda (depan Gedung Internatio)	√					Jl. Garuda (Plaza depan Gedung Internatio)	DPRKPP, DLH, Dishub
3	Pengembangan koridor sebagai titik wisata kuliner	√	√	√			Jl. Glatik, Jl. Kalimas Barat dan Ex Parkir/ Halte tram - Jl Jembatan Merah	Badan Perekonomian dan Sumber Daya Alam, PDPS, DPRKPP, Dinkopdag, DLH
4	Penataan area tepi air Kalimas sebagai ruang publik kota		√	√			Koridor tepi air Kalimas	DPRKPP, Disbudporapar, DSDABM, DLH
5	Revitalisasi Jembatan Merah						Jembatan Merah	DPRKPP, Disbudporapar, DSDABM
E	PENINGKATAN KUALITAS AKSESIBILITAS / PERGERAKAN							
1	Pengembangan jaringan jalur sepeda kawasan dan fasilitasnya		√				Jl. Rajawali, Jl. Jembatan Merah (ex halte tram/ parkir)	Dishub, Disbudporapar, DPRKPP
2	Peningkatan Kualitas Jalur Pejalan Kaki dengan perbaikan bahan penutup perkerasan	√	√	√			Jl. Rajawali	DSDABM

Bappedalitbang : Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Penelitian dan Pengembangan
 Disbudporapar : Dinas Kebudayaan, Kepemudaan dan Olahraga serta Pariwisata
 DPRKPP : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan
 DSDABM : Dinas Sumber Daya Air dan Bina Marga

DLH : Dinas Kebersihan dan Terbuka Hijau
 BPSDA : Badan Perekonomian dan Sumber Daya Alam
 Dishub : Dinas Perhubungan
 Dinkopdag: Dinas Koperasi UKM dan Perdagangan

Diskominfo : Dinas Komunikasi dan Informatika
 PDPS : Perusahaan Daerah Pasar Surya
 BPBJAP : Bagian Pengadaan Barang atau Jasa dan Administrasi Pembangunan

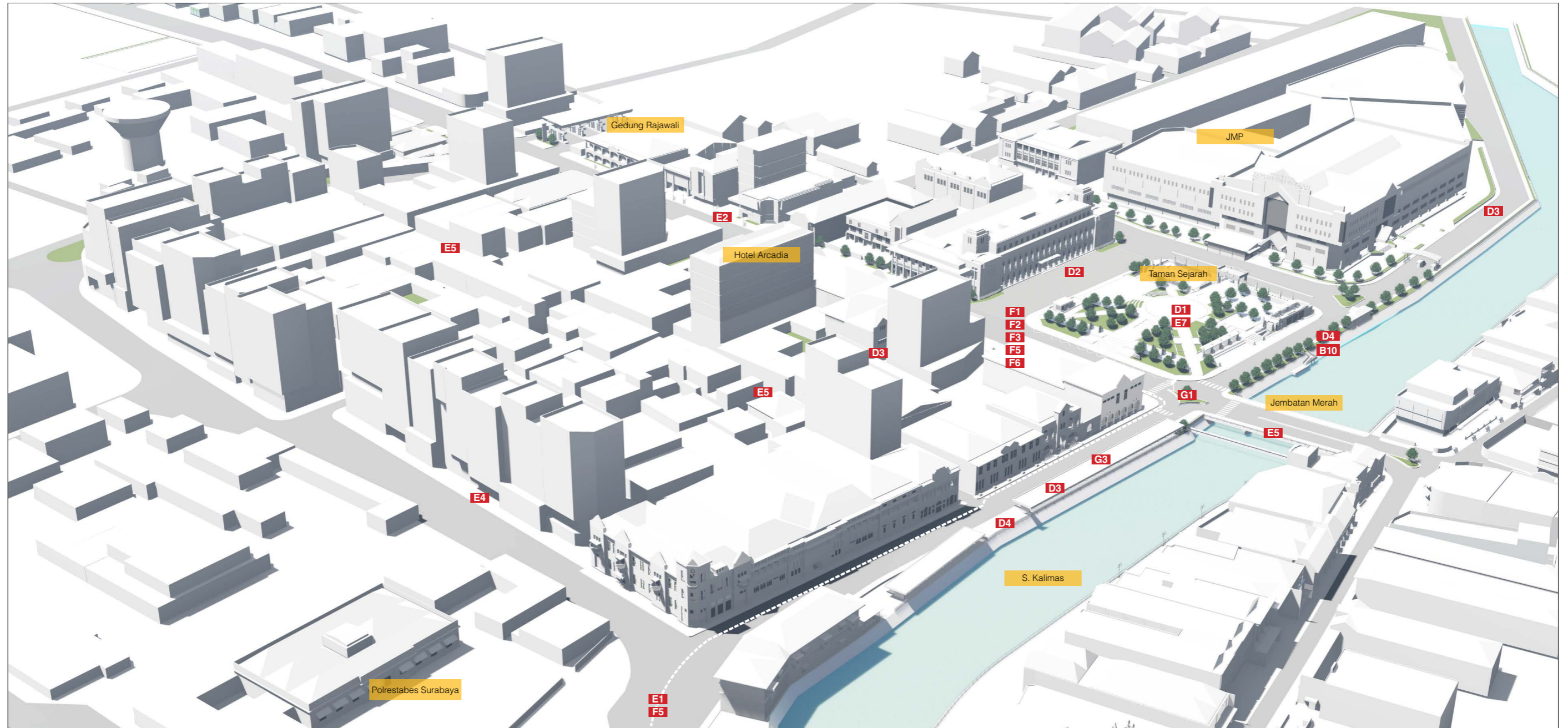
Tabel Rencana Indikasi Program (3)

KOMPONEN PROGRAM PEMBANGUNAN			TAHUN PELAKSANAAN					LOKASI	OPD PENGAMPU
			I	II	III	IV	V		
1			2	3	4	5	6	7	
3	Peningkatan dan penyediaan node jalur penyeberangan		√					Area deliniasi Kawasan Eropa dan sekitarnya	Dishub
4	Penyediaan dan peningkatan kualitas jalur pejalan kaki dalam kawasan		√	√	√			Area deliniasi Kawasan Eropa	DSDABM, Disbudporapar, Dishub
5	Peningkatan kualitas Jalur Sirkulasi di area sekunder Kawasan Eropa			√	√	√		Jl. Mliwis	DSDABM
6	Skenario dan kajian management lalu lintas perubahan sirkulasi kendaraan (Jl. Indrapura menjadi 2 lajur)			√	√			Jl. Indrapura	Dishub
7	Membuka layer jalur trem lama sebagai benda sejarah di spot tertentu		√					Area Taman Sejarah	DSDABM, DPRKPP, Disbudporapar
F	PENINGKATAN KUALITAS RUANG LUAR								
1	Penataan Tata Vegetasi Koridor		√	√				Jl. Rajawali, Jl. Jembatan Merah - Jl. Veteran	DLH
2	Penataan perabot jalan tematik (tempat sampah, bollard, Lampu dekorasi, PJU) dan signage jalan		√	√	√			Jl. Rajawali, Taman Sejarah, Jl. Veteran, Jl. Kebon Rejo	Disbudporapar, DLH, Dishub
3	Penambahan dan Penataan Bench untuk tempat duduk			√				Jl. Rajawali	DLH
4	Penataan Signage Direction, Map dan Nama Jalan			√	√			Area deliniasi Kawasan Eropa dan sekitar	Disbudporapar
5	Penataan jalur utilitas kabel menjadi jalur bawah tanah		√	√				Jl. Rajawali, Jl. Jembatan Merah	DSDABM, BPBJAP
6	Penataan jaringan drainase kawasan		√	√	√			Jl. Rajawali	DSDABM
7	Peningkatan pengawasan kawasan dengan penyediaan CCTV		√	√				Jl. Rajawali, Jl. Garuda, Jl. Jembatan Merah - Jl. Veteran	Diskominfo
G	PENINGKATAN KUALITAS IDENTITAS LINGKUNGAN								
1	Pembuatan penanda deliniasi batas Kawasan Eropa			√				Node Jembatan Merah	DPRKPP
2	Penyediaan signage informasi kawasan maupun Tourist Information Center (TIC)		√	√				Jl. Rajawali, Jl. Jembatan Merah	Disbudporapar
3	Perbaikan ex halte tram/ parkir		√	√				Jl. Jembatan Merah (ex halte tram/ parkir)	DPRKPP
4	Peningkatan Kualitas Visual Fasade Bangunan Cagar Budaya		√	√	√	√	√	Kawasan Eropa	Disbudporapar, DPRKPP

Bappedalitbang : Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Penelitian dan Pengembangan
 Disbudporapar : Dinas Kebudayaan, Kepemudaan dan Olahraga serta Pariwisata
 DPRKPP : Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan
 DSDABM : Dinas Sumber Daya Air dan Bina Marga

DLH : Dinas Kebersihan dan Terbuka Hijau
 BPSDA : Badan Perekonomian dan Sumber Daya Alam
 Dishub : Dinas Perhubungan
 Dinkopdag: Dinas Koperasi UKM dan Perdagangan

Diskominfo : Dinas Komunikasi dan Informatika
 PDPS : Perusahaan Daerah Pasar Surya
 BPBJAP : Bagian Pengadaan Barang atau Jasa dan Administrasi Pembangunan



Gambar Lokasi Indikasi Program Pembangunan Fisik dan Investasi

D. KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

D.1 STRATEGI PENGENDALIAN RENCANA

Strategi pengendalian rencana meliputi:

Aspek Administrasi

- Status tanah (status hak atas tanah, status hak guna, status kepemilikan bangunan gedung) dan status kepemilikan bangunan gedung; dan,
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/ Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Aspek Arahan Rencana

- Pengawasan atau monitoring; dan,
- Intervensi yang meliputi pengaturan transfer informasi, peningkatan motivasi, penerapan insentif dan disinsentif.

D.2 ARAHAN PENGENDALIAN RENCANA

Secara umum arahan pengendalian pelaksanaan pembangunan adalah sebagai berikut:

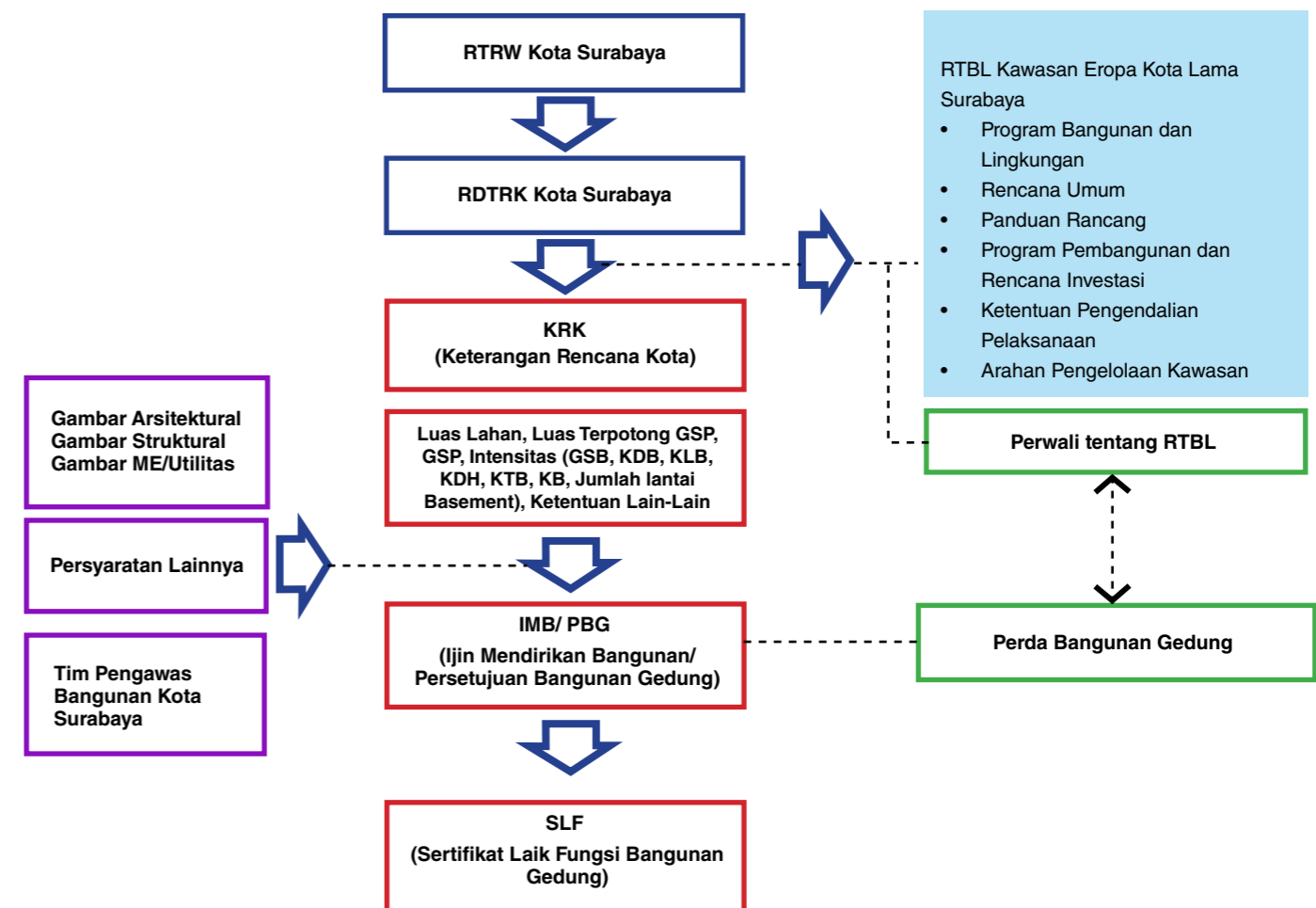
1. Dokumen RTBL ini diharapkan akan dikukuhkan dalam SK Walikota dan/atau dapat diundangkan dalam Peraturan Walikota;
2. Kegiatan penyusunan RTBL merupakan bagian dari suatu produk perencanaan kota untuk melengkapi produk perencanaan yang sudah ada, seperti RTRW dan RDTR. Produk RTBL ini merupakan kelengkapan yang akan menjadi dasar bagi penerbitan Keterangan Rencana Kota (KRK) yang menjadi mekanisme implementasi perencanaan kota ke dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/ Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Substansi perencanaan yang akan di pakai dalam KRK menyangkut ketetapan dua dimensi

dari ketentuan tentang tapak bangunan, seperti batas lahan, rencana jalan, jarak bebas bangunan dan sebagainya;

3. Dokumen RTBL ini juga mengisyaratkan kelengkapan lain yang mendukung arahan substansial perencanaan yang sudah ada yaitu berupa pentingnya tim-adhoc yang multi disiplin ilmu dan terdiri dari berbagai kalangan dapat membantu pemerintah dalam pengambilan keputusan dan mengawasi kegiatan pembangunan secara keseluruhan; dan,
4. Dalam skema alur pengendalian pelaksanaan dicantumkan juga bagaimana titik masuk masyarakat melakukan proses permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)/ Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), beserta kelengkapan yang perlu dilampirkan ketika hendak melakukan kegiatan pembangunan di kawasan ini.

Pada pelaksanaanya pranata pembangunan ini dibagi menjadi 3 (tiga) aturan dasar, yaitu:

1. **Aturan Wajib**, merupakan aturan yang disusun menurut peraturan bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Surabaya dan bersifat mengikat;
2. **Aturan Anjuran Utama**, merupakan perangkat kendali yang dimaksudkan untuk menciptakan kawasan dengan kualitas visual yang baik dan berkarakter, bersifat mengikat dan diintegrasikan dalam proses perijinan pembangunan bangunan baru; dan,
3. **Aturan Anjuran**, merupakan perangkat kendali yang bersifat rekomendasi atau tidak mengikat. Dilakukan sebagai upaya peningkatan kualitas lingkungan yang berkarakter, dan dapat diintegrasikan dengan kebijakan insentif pemerintah kota kepada pemilik persil.



Gambar Ketentuan Pengendalian Rencana

E. PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN

E.1 MEKANISME PENYELENGGARAAN BANGUNAN

PERIJINAN

Salah satu cara dalam pengendalian pembangunan kota dalam kawasan perencanaan RTBL adalah melalui perijinan penggunaan tanah dan bangunan. Dalam pemberian ijin kepada pemakai diperlukan mekanisme melalui koordinasi antara Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan (DPRKPP), Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Penelitian dan Pengembangan (Bappedalitbang) dan Kantor Pertanahan. Agar memenuhi arahan rencana pembangunan kota, dalam proses perijinan tersebut diperlukan keterpaduan dan konsultasi berkesinambungan diantara lembaga-lembaga tersebut di atas. Adapun elemen dasar sistem pengelolaan kawasan meliputi :

1. Adanya perencanaan yang terintegrasi yang merupakan aspek substansi atau obyek mengelola daerah;
2. Aspek Institusi yaitu serangkaian perangkat atau piranti yang memungkinkan suatu kebijaksanaan, tujuan tertuang dalam tata pengembangan lingkungan dapat terwujud atau mempunyai efek-efek;
3. Penyediaan dan pembangunan fasilitas umum dan pelayanan yang terpadu dan terorganisir, yang merupakan aspek pelaksanaan;
4. Adanya keterlibatan dan penyerataan peran masyarakat; dan,
5. Adanya mekanisme evaluasi dan monitoring yang merupakan kegiatan built in dalam pengelolaan.

INSENTIF DAN DISINSENTIF

Pelaksanaan pembangunan pada kawasan perencanaan khususnya yang melibatkan partisipasi sektor swasta dan peran serta masyarakat, didasarkan pada asas "tidak saling merugikan" yaitu kebijaksanaan yang ditempuh oleh pemerintah harus tidak merugikan

masyarakat dan bahkan diupayakan memberikan nilai tambah (keuntungan) kepada masyarakat. Strategi pelaksanaan yang ditempuh melalui metoda '*win-win solution*', yaitu adanya kompromi antara pihak pemerintah (pemda) dengan kedua pihak diatas, dimana dalam kebijaksanaan pengendalian pelaksanaan RTBL Kawasan Eropa Kota Lama Surabaya ditetapkan sebagai kebijaksanaan insentif dan disinsentif.

MEKANISME SANKSI

sanksi dilakukan dengan bentuk mekanisme berupa:

- Peringatan/teguran secara lisan dan tertulis (surat tercatat) terhadap pelanggaran yang telah dilakukan;
- Keharusan membongkar, mengubah dan memperbaiki dalam jangka waktu tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah (Pemda) terhadap segala sesuatu yang telah dilakukan yang melanggar dan bertentangan dengan syarat-syarat atau petunjuk-petunjuk yang telah ditetapkan dalam RTBL ini;
- Pemda dapat melakukan pembongkaran, perubahan dan perbaikan terhadap segala sesuatu yang telah dilakukan yang melanggar dan bertentangan dengan syarat-syarat dan petunjuk-petunjuk yang telah ditetapkan dalam RTBL ini, apabila melampaui/melewati batas tenggang waktu yang diberikan atas biaya yang bersangkutan; dan,
- Bentuk sanksi berupa pidana dengan kurungan atau denda yang akan dikenakan bagi setiap pelanggaran atau kelalaian terhadap ketentuan, perintah dan petunjuk yang telah ditetapkan dalam RTBL ini akan diatur/ditentukan dengan peraturan daerah tersendiri.

E.2 PENGELOLAAN KAWASAN

Pedoman pengelolaan kawasan merupakan piranti pengelolaan. Pedoman inilah yang berisi kewajiban, hak, wewenang, kelembagaan serta mekanisme dari pengendalian dan pengelolaan terhadap berbagai keinginan pemangku kepentingan, yang bersifat menerus dan berkelanjutan. Pengelolaan kawasan mencakup kegiatan :

1. Pemeliharaan atas investasi fisik yang telah terbangun beserta segala aspek nonfisik yang diwadahnya;
2. Kegiatan penjaminan;
3. Pengelolaan operasional;
4. Pemanfaatan;
5. Rehabilitasi/pembaharuan; dan,
6. Pelayanan dari aset properti lingkungan.

PELAKU PENGELOLAAN

Keterbatasan keuangan daerah menyebabkan pemerintah tidak mungkin membiayai seluruh pembangunan wilayah perkotaan, sehingga partisipasi pihak swasta dan peran serta masyarakat sebagai potensi yang sangat besar sangat diharapkan dalam pelaksanaan pembangunan dan pengembangan kawasan.

Berpijak pada Peraturan Pemerintah (PP) No. 69 Tahun 1996 yang memuat aturan tentang Peran serta masyarakat dalam pembangunan, maka pembangunan dan pengembangan kawasan perkotaan dilaksanakan secara serasi, selaras, dan terpadu untuk memenuhi kepentingan pemerintah daerah Kota Surabaya, kepentingan pihak swasta/developer dan kepentingan masyarakat.

1. Kepentingan Pemerintah

- Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD);
- Meningkatkan kemampuan manajemen pembangunan (skill urban management); dan,
- Merupakan dokumen pedoman/panduan (guidelines) perancangan arsitektur, urban design, pemrograman dan pentahapan pembangunan.

2. Kepentingan Swasta

- Terjaminnya keuntungan dari sisi ekonomis, karena adanya arahan investasi serta prediksi kebijakan dari pemerintah terutama yang mengatur tentang tata bangunan dan lingkungan pada kawasan perkotaan; dan,
- Terjaminnya ketertiban dan kepastian hukum yang berkaitan dengan arahan tata bangunan dan lingkungan, sehingga memberi jaminan ketenangan dan peluang dalam berusaha.

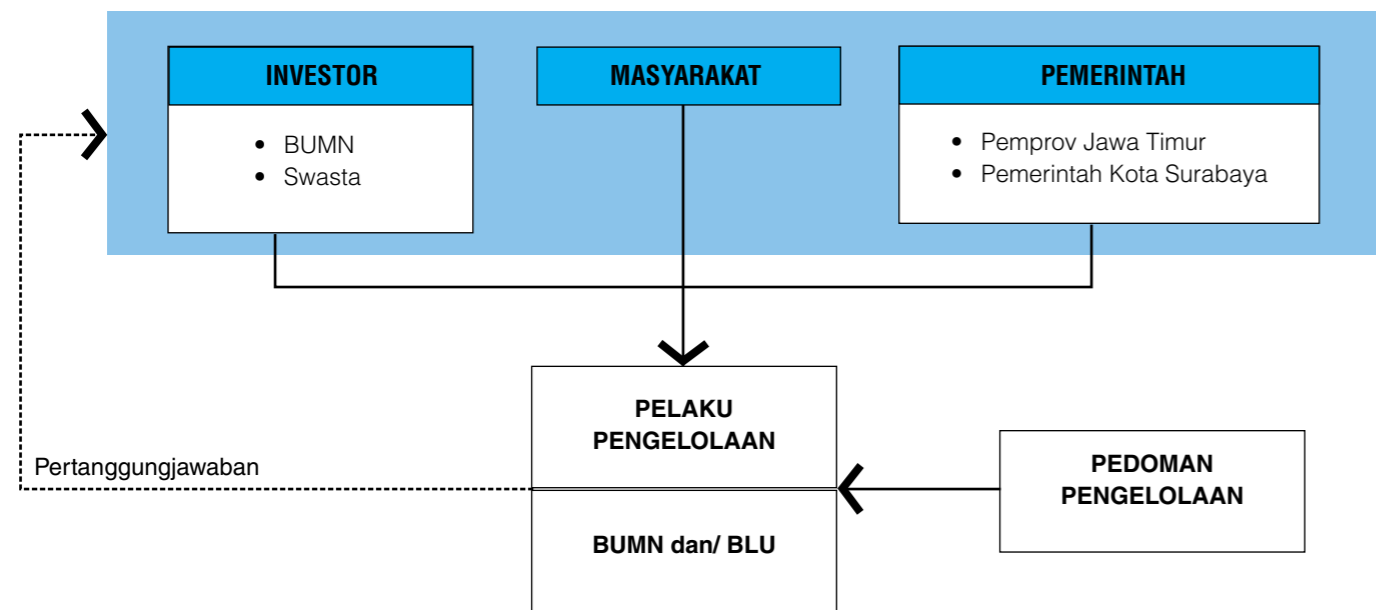
3. Kepentingan Masyarakat

- Terbangun dan terpeliharanya sarana, prasarana dan infrastruktur kawasan secara kuantitas dan kualitas;
- Terjaminnya kesempatan untuk mengembangkan usaha ekonomi dan usaha-usaha jasa lainnya; dan,
- Terciptanya ruang-ruang publik (public space) yang manusiawi, aman dan nyaman bagi seluruh warga kawasan perkotaan.

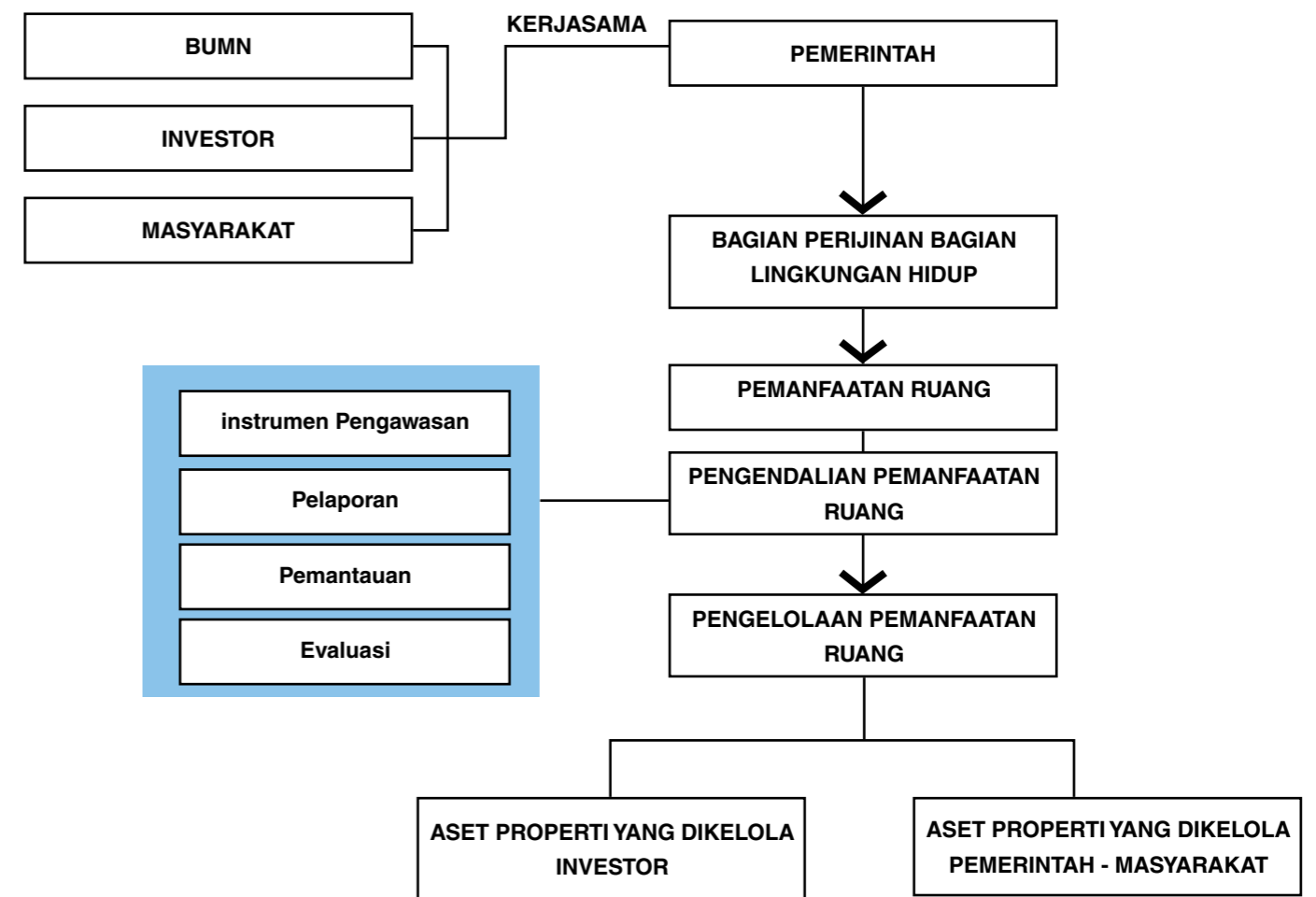
ASPEK PENGELOLAAN

1. Kepentingan pengelolaan yang mengikat semua pihak dengan suatu peraturan yang saling menguntungkan, termasuk juga mengikat dan menguntungkan lembaga penerusnya, pengguna pewarisnya, atau yang diberi kuasa;

2. Kepentingan agar semua persil yang berada dalam lingkungan binaan yang ditata tersebut dapat digunakan, dikelola dan dipelihara sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dimuat pada pedoman pengelolaan kawasan;
3. Kepentingan pemberlakuan peraturan bagi seluruh persil yang ditujukan untuk meningkatkan dan melindungi nilai, daya tarik, dan daya guna pakai dari seluruh fungsi yang ada untuk kepentingan bersama;
4. Kepentingan perencanaan aset eksisting yang harus mendukung kebutuhan pelayanan lingkungan setempat;
5. Pertimbangan lain seperti umur bangunan atau aset properti dan resiko investasi yang harus dipertimbangkan sejak tahap perancangan kawasan; dan,
6. Kepentingan pengendalian yang dikaitkan dengan pola kerjasama yang berlaku, seperti pola BOT, BTO, dan sebagainya.



Gambar Pelaku Pengelolaan Kawasan



Gambar Manajemen Pengelolaan Kawasan

WALI KOTA SURABAYA

ttd

ERI CAHYADI