



WALIKOTA SURABAYA
PROVINSI JAWA TIMUR

SALINAN

PERATURAN WALIKOTA SURABAYA
NOMOR 84 TAHUN 2024

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN PECINAN 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 Pecinan 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 Pecinan 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 Pecinan 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 PECINAN 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 adalah ketentuan-ketentuan 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 Pecinan 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 Pecinan Kota Lama Surabaya berada di Kecamatan Pabean Cantian.
- (2) RTBL Kawasan Pecinan Kota Lama Surabaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), memiliki luas perencanaan sekitar $\pm 37,2$ Ha (kurang lebih tiga puluh tujuh koma dua hektar).
- (3) RTBL Kawasan Pecinan Kota Lama Surabaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki batas kawasan sebagai berikut:
 - a. Sebelah utara: Jalan Kembang Jepun dan Jalan Kalimati Tengah;
 - b. Sebelah timur: Jalan Dukuh dan Jalan Bunguran;
 - c. Sebelah selatan: Jalan Waspada; dan
 - d. Sebelah Barat: Jalan Karet dan Jalan Kalimas Selatan.
- (4) RTBL Kawasan Pecinan 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 Karet;
 - b. Jalan Kembang Jepun; dan
 - c. Jalan Kalimas Selatan.
- (6) Area sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berada diluar area utama dalam delineasi Kawasan Pecinan.

BAB IV SISTEMATIKA

Pasal 5

- (1) Penyusunan Lampiran RTBL Kawasan Pecinan 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 Pecinan 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 Kembang Jepun, Jalan Karet dan Jalan Kalimas Selatan.
 - 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 perizinan, insentif dan disinsentif serta mekanisme sanksi juga memuat pengelolaan kawasan.
- (2) Penjabaran dan uraian lebih lanjut terkait sistematika RTBL Kawasan Pecinan 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 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 85

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

LAMPIRAN
PERATURAN WALI KOTA SURABAYA
NOMOR 84 TAHUN 2024
TENTANG
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN PECINAN KOTA LAMA SURABAYA

LAMPIRAN RTBL KAWASAN PECINAN

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 Pecinan 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 Pecinan Kota Lama Surabaya, adalah:

“Pusat jasa dan perdagangan tematik di Surabaya Utara yang berorientasi pada kelestarian kawasan dan Bangunan Cagar Budaya, sinergis menuju destinasi wisata kota lama yang berkelanjutan”

ARAHAN UMUM

Arahan umum pengembangan yang diterapkan pada perencanaan RTBL Kawasan Pecinan 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 maupun struktur lingkungannya;

- Melibatkan peran partisipasi stakeholder, 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*;
- Penguatan image/ identitas Kawasan pecinan 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 :

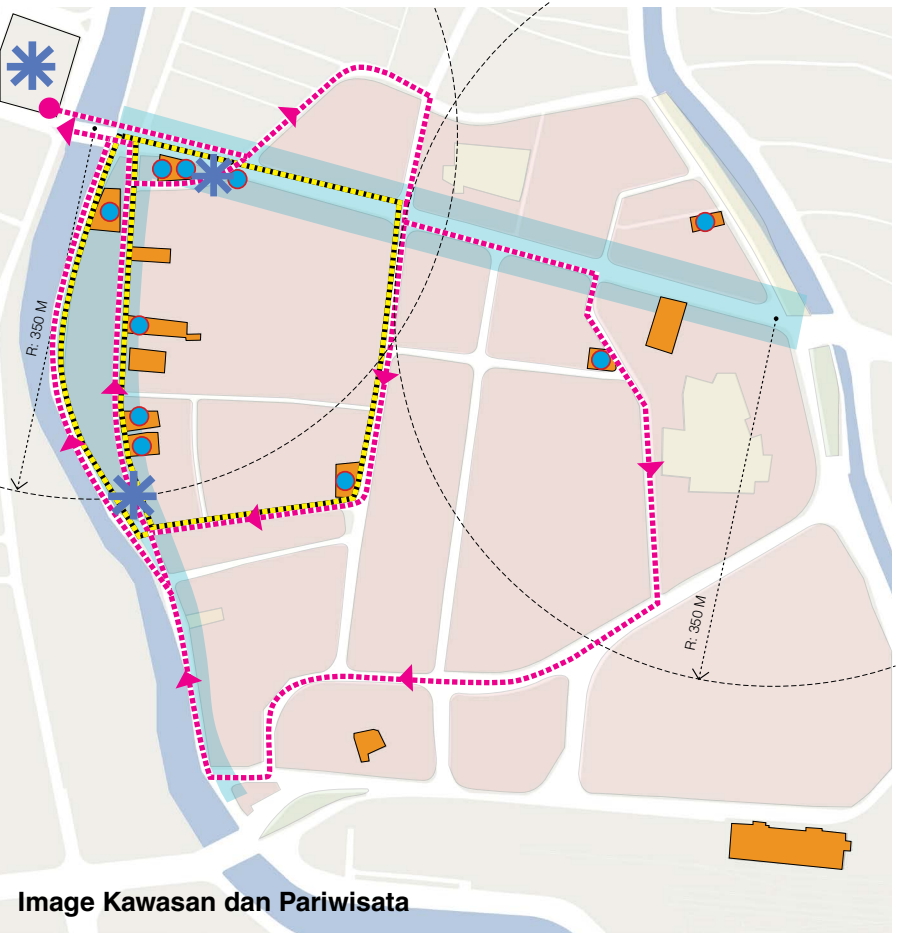
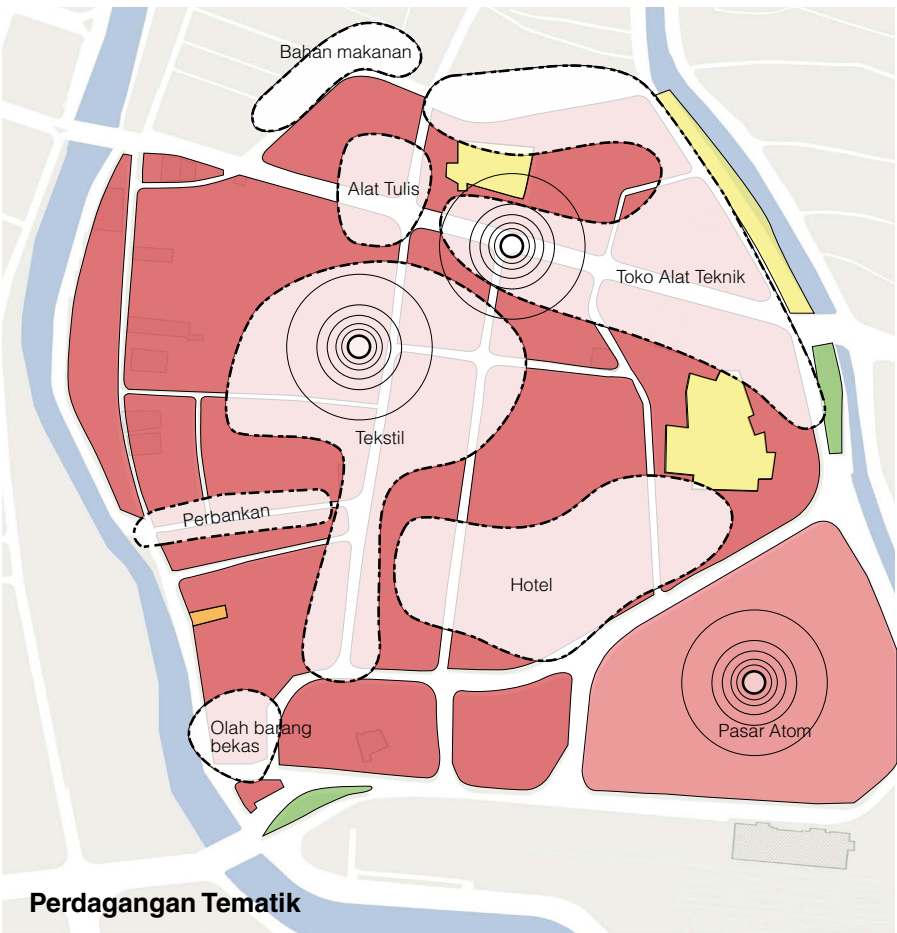
- Memanfaatkan potensi ekonomi kegiatan jasa dan perdagangan tematik yang sudah berkembang di kawasan sebagai motor utama penggerak ekonomi;
- Mendorong optimalisasi pemanfaatan bangunan eksisting, “bangunan dan lahan tidur” maupun pembangunan baru dengan tetap mengkedepankan kepadupan tampilan bangunan, dalam menunjang vitalitas kawasan baik sebagai kawasan perdagangan jasa maupun wisata;
- Mensinergikan kerjasama antara pemerintah, swasta dan masyarakat (komunitas) dalam peningkatan kualitas bangunan, lingkungan dan ekonomi kawasan;



VISI PENATAAN

“PUSAT JASA DAN PERDAGANGAN TEMATIK DI SURABAYA UTARA YANG BERORIENTASI PADA KELESTARIAN KAWASAN DAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA, SINERGIS MENUJU DESTINASI WISATA KOTA LAMA YANG BERKELANJUTAN”

STRATEGIC FRAMEWORK PLAN



Gambar Peta Skenario Framework Plan

<ul style="list-style-type: none"> Perdagangan dan Jasa Regional / Kota Perdagangan dan Jasa Nasional / Internasional Perumahan Kepadatan Tinggi Sarana Pelayanan Umum Peribadatan RTH Jalur Hijau (RTH-2) 	<ul style="list-style-type: none"> Sungai Kalimas Titik aktivitas kawasan (Anchor Tenant) Perdagangan Tematik 	<ul style="list-style-type: none"> Bangunan Cagar Budaya Koridor dan area signifikan pembentuk image Usulan alur wisata pejalan kaki Usulan alur wisata dengan <i>shuttle</i> (becak, angkot, sepeda, dll) 	<ul style="list-style-type: none"> Titik spot atraksi BCB Titik Awal / transit node Kawasan Pecinan Radius pergerakan pedestrian 	<ul style="list-style-type: none"> Titik area transit Pengembangan jalur tepi sungai Jalur utama pergerakan kendaraan Jalur internal lintas dalam tapak Titik gerbang Deliniasi Kawasan Pecinan 	<ul style="list-style-type: none"> Node simpang jalan Pusat node Kawasan Pecinan Potensi parkir wisata <i>On Street</i> (diluar jam operasional) Potensi parkir off street (peluang kerjasama diluar jam operasional) Halte Rencana Dermaga Radius cakupan pedestrian
---	--	--	---	--	--

B. RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

B.1 RENCANA UMUM PENGENDALIAN CAGAR BUDAYA

Kawasan Kawasan Pecinan 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 Pecinan dilakukan dengan menentukan klasifikasi tingkat karakter dan kekhasan cagar budaya kawasan, orisinalitas maupun nilai signifikasi historis, ditetapkan dalam batas zona perlindungan dan pemanfaatan. Deliniasi Kawasan Pecinan didasarkan SK Walikota Surabaya Nomor : 188.45/ 164/ 436.1.2/2014 tentang penetapan lingkungan Kawasan Pecinan/ *Chinesche Champ* yang diperbarui melalui kajian deliniasi kawasan cagar budaya Kawasan Pecinan tahun 2022 oleh Tim Ahli Cagar Budaya. Deliniasi RTBL Kawasan Pecinan seluas ±37,2 ha, dengan batasan :

- Sisi Utara : Jl. Kembang Jepun dan Jl. Kalimati Tengah;
- Sisi Timur : Jl. Dukuh dan Jl. Bunguran;
- Sisi Selatan : Jl. Waspada; dan,
- Sisi Barat : Jl. Karet dan Jl. Kalimas Selatan.

Batas deliniasi Kawasan Pecinan Kota Lama Surabaya dapat dilihat pada Gambar selanjutnya.

1. Area Pengendalian Kawasan Pecinan

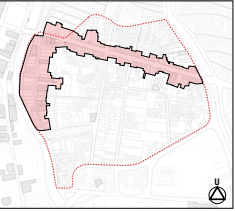
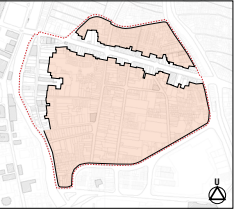


Area Pengendalian Kawasan Pecinan sebagai batas ruang lingkup penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), secara umum dapat diklasifikasikan berdasarkan potensi dan arah pengembangan kedepannya, menjadi :

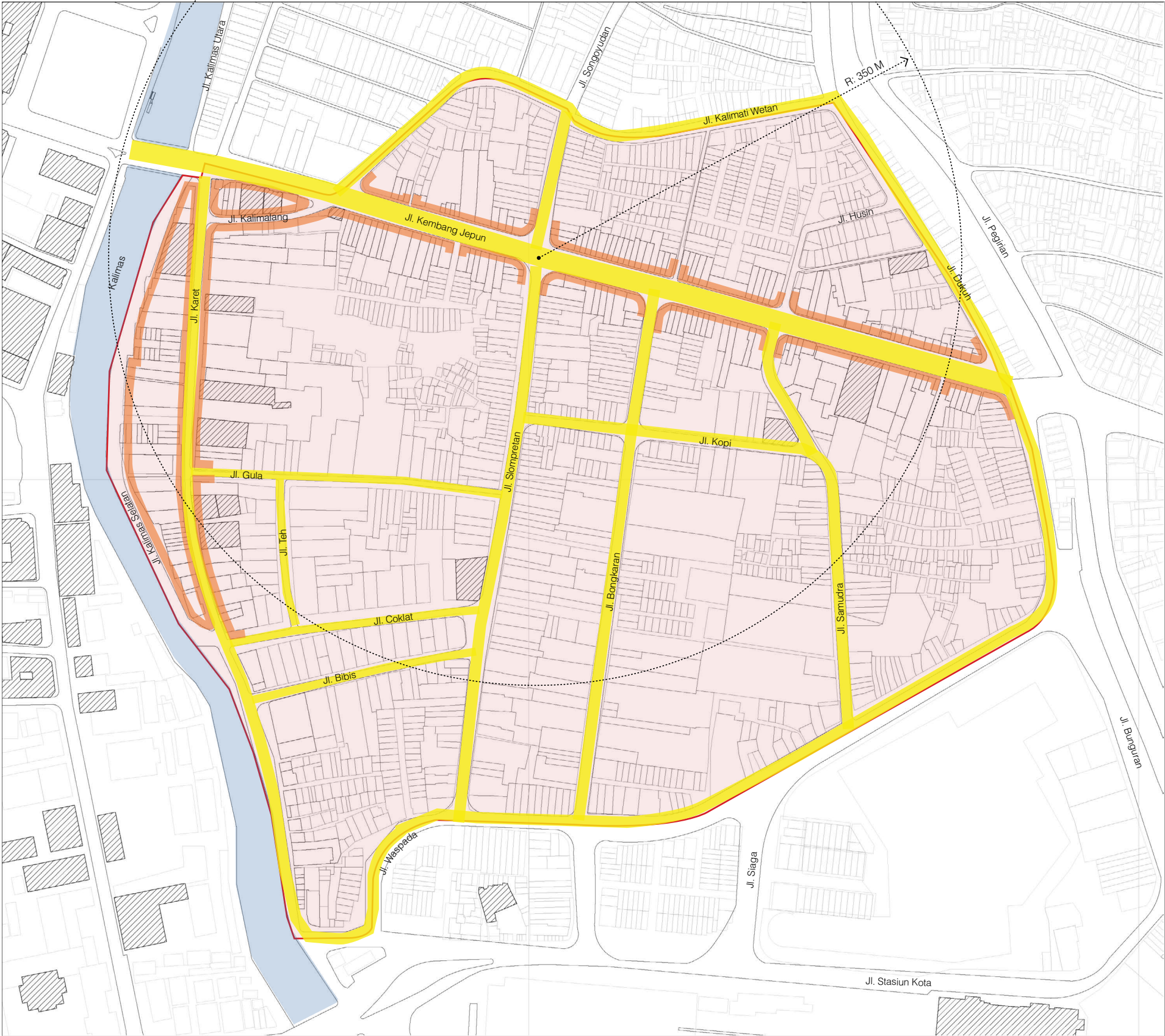
- Area Utama; Merupakan layer dimana karakter bangunan cagar budaya dan nuansa Pecinan dihadirkan. Area ini memberikan signifikansi identitas cagar budaya terhadap karakter Kawasan Pecinan. Koridor yang masuk area utama adalah: Koridor Jl. Karet, Jl. Kembang Jepun, dan Jl. Kalimas Selatan; dan,
- Area Sekunder, merupakan layer dimana aktivitas perdagangan dan jasa cukup tinggi dengan tema dagangan yang beragam. 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.

2. 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.

Tabel Rencana Umum Pengendalian Kawasan Pecinan

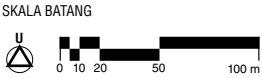
KOMPONEN		AREA UTAMA	AREA SEKUNDER
		Penciptaan Karakter Pecinan	Aktivitas Lokal Tematik
KLASIFIKASI ZONA INTI			
SIGNIFIKANSI SEJARAH	BCB dan Struktur Kawasan	<ul style="list-style-type: none">Bangunan Cagar Budaya yang mendominasi koridor Jl. Karet dan Jl. Kembang Jepun;Morfologi struktur Jl. Karet sebagai perkembangan awal permukiman Pecinan; dan,Gerbang Kawasan Pecinan yang saat ini sudah direkonstruksi kembali.	<ul style="list-style-type: none">Bangunan Cagar Budaya sebagai fungsi peribadatan (klenteng);Morfologi pola grid jalan eksisting sebagai jejak preservasi bentuk struktur kawasan yang tetap sejak abad 19an; dan,Kalimas dan Sungai Pengirian sebagai komponen morfologi ruang kota lama, memiliki peran penting dalam perkembangan Kota Surabaya.
	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)
TATA BANGUNAN	Sempadan Bangunan (GSB)	Sempadan: 0 Meter Tipologi Arkade	-
	Reklame Komersial	 Tanpa Reklame Komersial	 Dijijinkan bersyarat
TATA LINGKUNGAN			



PEMERINTAH KOTA SURABAYA
DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN SERTA PERTANAHAN

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

**PETA RENCANA UMUM
PENGENDALIAN CAGAR BUDAYA**



SKALA
1 : 3.000

PETA KUNCI



Posisi Kawasan Pecinan terhadap
Kecamatan Pabean Cantian

KETERANGAN

Zona Perlindungan dan Pemanfaatan
37.2ha Deliniasi Kawasan Pecinan

Komponen Cagar Budaya Deliniasi Pecinan
Bangunan Cagar Budaya
Struktur Morfologi
Sungai

Koridor Utama Penataan
Standar Pergerakan Pejalan Kaki

SUMBER :
Rencana Detail Tata Ruang Kota Surabaya 2018 - 2038
Surat Keputusan Walikota Surabaya No. 188.45/ 164/ 436.1.2/2014
Kajian Deliniasi Kawasan Cagar Budaya, Disbudporapar, 2022
Hasil Analisis, 2024

B.2 RENCANA UMUM STRUKTUR TATA GUNA LAHAN DAN AKTIVITAS

PRINSIP

Mendorong dan meningkatkan aktivitas perdagangan dan jasa tematik yang terintegrasi lingkungan permukiman, dengan mempertahankan kegiatan perdagangan dan jasa eksisting serta mendorong tumbuhnya kegiatan dan iklim investasi baru dalam menunjang kegiatan ekonomi di Kawasan Pecinan, khususnya di sore-malam hari.

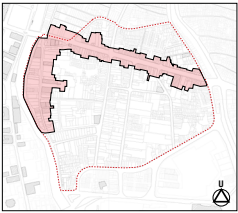
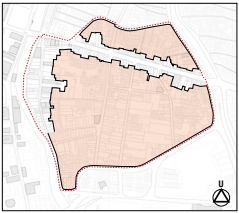
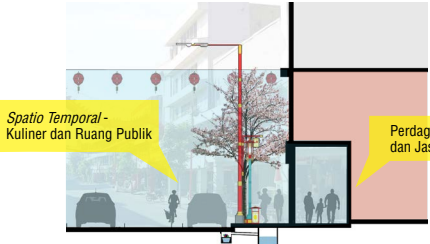
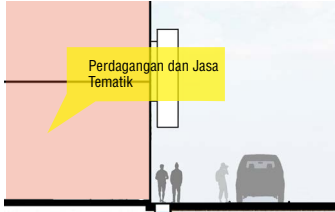
RENCANA UMUM

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

- Mengembangkan peruntukan lahan yang sesuai dengan arahan tata ruang kota, meliputi perdagangan dan jasa skala kota (K-5), perumahan kepadatan tinggi (R-2), dan ruang terbuka hijau jalur hijau (RTH-2);
- Mendorong pengembangan fungsi perdagangan dan jasa tematik;
- Mengarahkan pengembangan fungsi perdagangan dan jasa yang ramah pejalan kaki (*active frontage*) pada koridor Jl. Kembang Jepun;
- Mengaktifkan atau mendorong pemanfaatan bangunan “tidur” pada koridor utama;

- Menyisipkan kegiatan baru sebagai generator aktivitas ekonomi baru kawasan, khususnya di sore-malam hari pada koridor Jl. Karet dan Jl. Kalimas Selatan; dan,
- Peningkatan sarana prasarana penunjang dalam mendukung kegiatan pariwisata di dalam Kawasan Pecinan, sebagai destinasi kawasan skala regional.

Tabel Rencana Umum Struktur Tata Guna Lahan dan Aktivitas

KOMPONEN		AREA UTAMA	AREA SEKUNDER
		Penciptaan Karakter Pecinan	Aktivitas Perdagangan dan Jasa Tematik
KLASIFIKASI ZONA INTI			
MAKRO	Konsep Umum Pengembangan	Mempertahankan kegiatan perdagangan jasa eksisting dan aktivasi kegiatan yang berorientasi pada wisata pelestarian Bangunan Cagar Budaya dan karakter bangunan.	Aktivasi kegiatan perdagangan dan jasa tematik terintegrasi dengan fungsi penginapan dan/ atau hunian.
	Struktur Guna Lahan Makro	Zona peruntukan guna lahan area utama sebagai: Perdagangan dan Jasa (K-5) Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2) dan RTH Taman jalur hijau (RTH-2).	Zona peruntukan guna lahan area sekunder sebagai: Perdagangan dan Jasa (K-5) Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2) dan RTH Taman jalur hijau (RTH-2).
	Skala Pelayanan	Regional skala Kota Aksesibilitas ke dalam bangunan dan/ atau persil tinggi (integrasi kegiatan perdagangan komersial dan budaya)	
MIKRO	Arahan Kegiatan Penunjang Kawasan	<ul style="list-style-type: none">• Perdagangan dan Jasa;• Museum;• Kuliner dalam bangunan (Cafe dan Resto) Jl. Karet;• Kuliner ruang publik (Jl. Kembang Jepun dan Jl. Kalimas Selatan);• Ruang multifungsi eventual (Jl. Kembang Jepun); dan,• Fasilitas penunjang (Mushola, Toilet).	<ul style="list-style-type: none">• Perdagangan dan Jasa;• Penginapan dan Permukiman;• Kuliner (Cafe dan Resto); dan• Fasilitas penunjang (Parkir).
	Arahan Pemanfaatan Lahan Mikro		
	Aktivasi Koridor sebagai Penataan Usaha Mikro	Penataan usaha mikro pada koridor : <ul style="list-style-type: none">• Jalan Kalimas Selatan;• Jalan Karet; dan,• Jalan Kembang Jepun (sore-malam).	
	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.	

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. Garis Sempadan Muka Bangunan

- Mengatur *setback* pembangunan bangunan baru guna mendefinisi skala ruang dengan *streetwall* / *Perimeter Block* yang menerus pada koridor Jl. Kembang Jepun; dan,
- Pemanfaatan ruang sempadan sebagai perluasan ruang komunal pada koridor Jl. Karet;

2. Arcade Bangunan

- Mempertahankan karakter tipologi arkade pada bangunan, khususnya di Jl. Kembang Jepun.

3. Peil Lantai Bangunan

- Ketinggian permukaan lantai dasar bangunan paling rendah 30 (tiga puluh) centimeter dan paling tinggi 50 (lima puluh) centimeter; dan,
- Daerah rawan genangan banjir paling rendah 50 (lima puluh) centimeter.

4. Ketinggian Bangunan

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

6. Sistem Layout

- Koridor Jl. Kembang Jepun diarahkan memiliki sistem layout Deret, dalam upaya menjaga karakter *streetwall* saat ini; dan,
- Peluang pengembangan baru dengan skenario penggabungan persil, memungkinkan dengan sistem tunggal pada koridor Jl. Karet dan/ atau di area sekunder.

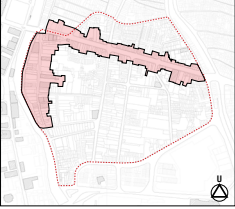
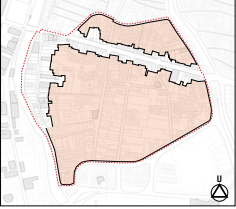



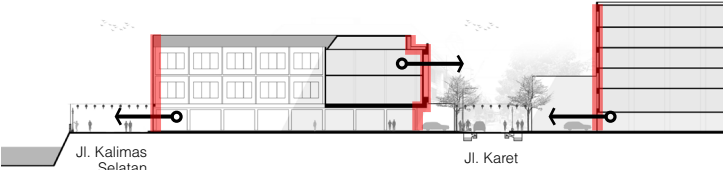


7. Orientasi bangunan

- Orientasi bangunan yang sudah ada (eksisting) ditetapkan sama dengan orientasi bangunan aslinya, sedangkan orientasi bangunan baru ditetapkan menghadap ke jalan utama;
- Orientasi bangunan koridor Jl. Karet diarahkan memiliki 2 muka orientasi fasade yaitu ke sisi Jl. Karet dan Jl. Kalimas Selatan; dan,
- Penanganan khusus visual pada bangunan pojok, diharapkan dapat merespon orientasi dan/ atau elemen bangunan terhadap jalan.

8. Pagar

- Diarahkan tanpa pagar pada area utama, koridor dengan tipologi arkade Jl. Kembang Jepun dan Jl. Karet;
- 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			
TATA BANGUNAN	Garis Sempadan Muka Bangunan	GSB : 0 m Koridor Jl. Kembang Jepun	Sesuai arahan RDTR
	Tipologi Arkade	 Tipologi Koridor Jl. Kembang Jepun	-
	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.	
	Ketinggian Bangunan (Asumsi Kantor dan Rumah Usaha)		
	Sistem Layout	Deret Koridor Jl. Kembang Jepun	Deret dan Tunggal Koridor Jl. Karet
	Orientasi Bangunan	 Orientasi bangunan diarahkan menghadap jalan dan sungai Kalimas	
Pagar	Pagar	Tanpa Pagar  Koridor diarahkan tanpa pagar	Pagar Terbatas  Area dianjurkan tanpa pagar atau bersyarat dengan ketentuan visual tidak mendominasi/ menghalangi(tinggi ≤1 meter)

8. Tata Pencahayaan Bangunan

- Peningkatan kualitas visual bangunan cagar budaya dengan pemberian lampu sorot dan/ atau lampu dinding, dalam upaya memberi aksen di malam hari dengan warna Warm White (natural); dan,
- Penciptaan karakter pencahayaan pada papa identitas bangunan.

9. Langgam Fasade Bangunan

- Karakter bangunan yang dominan pada Koridor Jl. Kembang Jepung adalah memiliki sistem layout deret dengan tipologi bentuk Arkade pada lantai dasar;
- Unsur geometris berupa garis horispntal dan vertikal cukup mendominasi karakter fasade bangunan; dan,
- karakter jendela yang tersusun secara berirama dan repetisi.

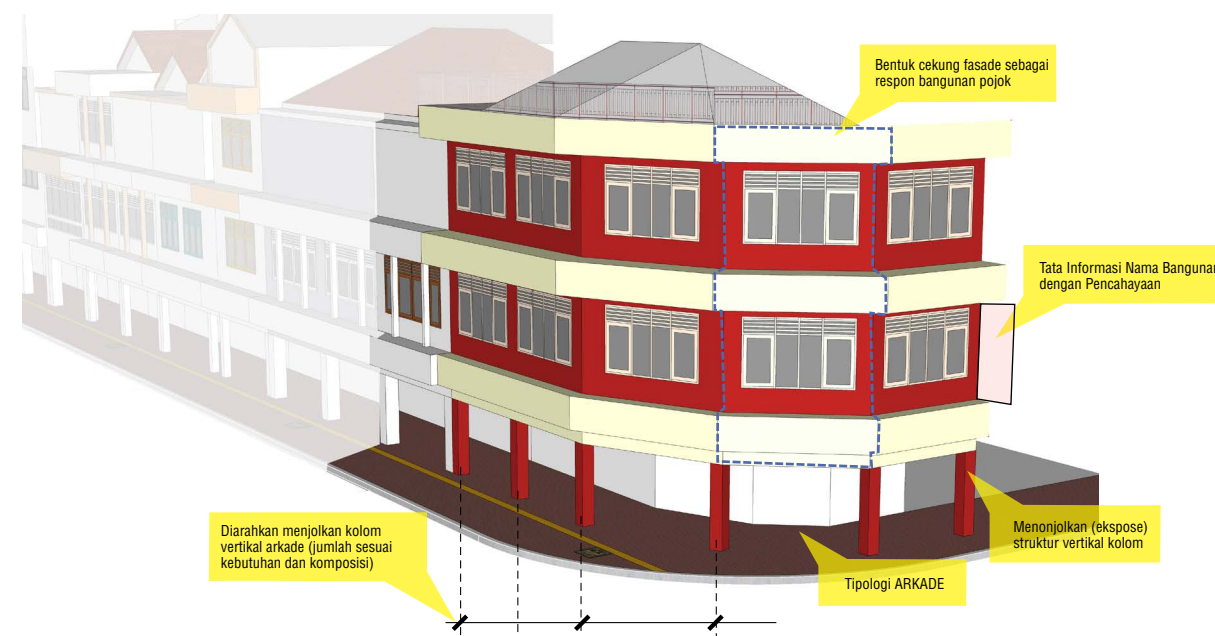
PANDUAN LANGGAM BANGUNAN BARU

Arahan pengembangan bangunan baru khususnya pada Area Kawasan Pecinan koridor Jl. Kembang Jepun, diharapkan dapat selaras dan harmonis dengan keberadaan bangunan eksisting dengan beberapa komponen utama, antara lain:

- Tipologi Arkade pada pengolahan lantai dasar, sebagai fungsi jalur pejalan kaki;
- Sistem layout persil berupa deret, dalam menciptakan karakter shop house koridor; dan,
- Pengolahan bentuk maupun tampilan pada bangunan pojok dalam merespon konteks lokasi persimpangan.



Gambar Karakter Langgam Bangunan Koridor Pecinan



Gambar Arahan Bangunan Pojok dan Arkade



Gambar Preseden Pencahayaan pada Tata Informasi Bangunan

B.4 RENCANA UMUM INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN

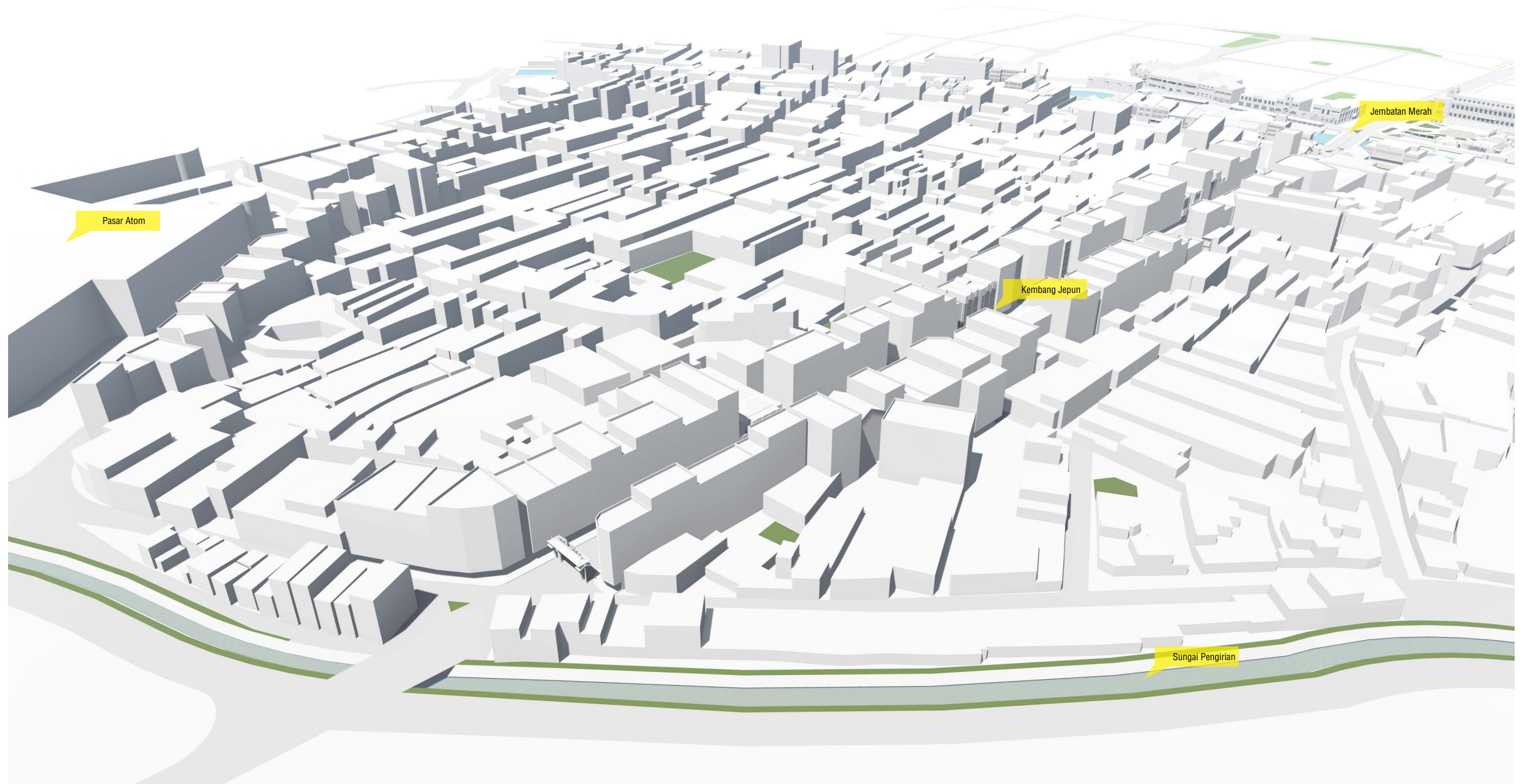
Nilai intensitas kegiatan merupakan volume kegiatan yang dapat ditampung pada kawasan tertentu. Nilai intensitas dinyatakan dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Ketinggian Bangunan (KB), Koefisien Tapak Basemen (KTB) Koefisien Daerah Hijau (KDH) dan Tinggi Bangunan (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; dan,
- Bangunan non cagar budaya, intensitas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTR).

Tabel Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan

Kegiatan	Sistem	16 s.d. 21 meter Jl. Kembang Jepun, Jl. Waspada					10 s.d. 16 meter Jl. Karet, Jl. Slompretan, Jl. Bongkaran, Jl. Samudra, Jl. Songoyudan, Jl. Coklat, Jl. Teh					6 s.d. 10 meter Jl. Kalimalang, Jl. Kalimati Wetan, Jl. Kopi, Jl. Husin, Jl. Bibis, Jl. Gula				
		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	1,8	65	15	60	10	1,8	-	15
Kantor	Tunggal	60	10	3,0	65	25	60	10	3,0	65	25	60	10	1,8	-	15
	Deret			4,8	40											
	Blok			9,0	70	100*										
Ruko atau Rukan	Tunggal	60	10	3,0	65	25	60	10	3,0	65	25	60	10	1,8	-	15
	Komplek Ruko/ Rukan	100	-	5,0		100	-	5,0	100		-	3,0	-			
Rumah makan/ Resto		50	10	2,0	65	20	50	10	2,0	65	20	50	10	1,0		10
Hotel	Tunggal	60	10	4,8	65	40	60	10	4,2	65	35					
	Blok	50		9,0		100*	50		8,0		100*					
MICE		50	10	5,0	65	50*										
Pusat Perbelanjaan/ Mall		50	10	2,0	65	50*										
Perkantoran Pemerintah																
Kantor Pemerintah																
Perumahan																
Rumah Tinggal	<200 m²						80	10	1,6	-	10	80	10	1,6	-	10
	≥200 m²						70		1,4	-	10	70		1,4	-	10
	3 lantai						60		1,8	65	15	60		1,8	-	15
Rumah Usaha		60	10	1,8	65	15	60	10	1,8	65	15	60	10	1,8	-	15
Rumah Susun	Tunggal	60	10	4,8	70	40	60	10	4,2	65	35	60	10	3,0	-	25
	Blok	50		10		150*	50		8		150*					
Apartemen/ Kondominium	Tunggal	60	10	4,8	70	40	60	10	4,2	65	35					
	Blok	50		10		150*	50		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	1,0	-	10
Ruang Terbuka Hijau																
Taman Kota (Tematik)		10	80	0,2	-	10	10	80	0,2	-	10	10	80	0,2	-	10

* Mempertimbangkan Rekom KKOP



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 Pecinan 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 menunjukan 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 perlambangan dari Spirit 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 merah dan emas serta 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 China 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 1,6 meter x 1,8 meter;
- Pewarnaan map kawasan berupa warna merah dan emas;

- Atap genteng papan menggunakan genteng berwarna hijau tua;
- 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 menunjukan aktivitas dan nama usaha, maupun plakat dan keterangan bangunan cagar budaya sesuai dengan yang ditetapkan. Arahan panduan pada masing-masing tipologi identitas usaha dapat dilihat pada tabel V.6. 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, marmer; dan,
- Plakat memiliki ukuran 25cmx30cm, disesuaikan dengan media dan besaran bidang.

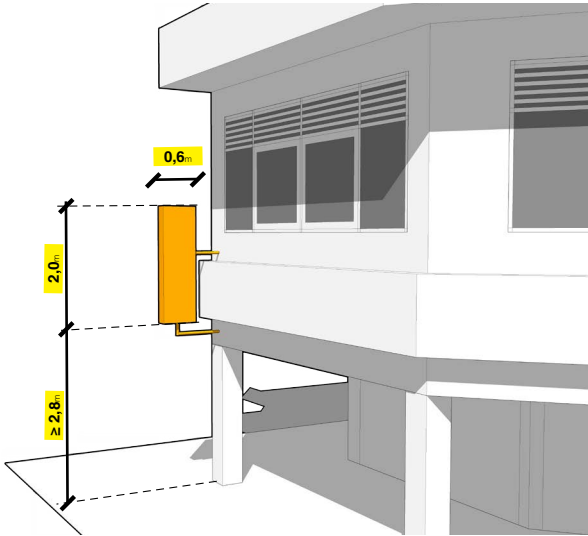
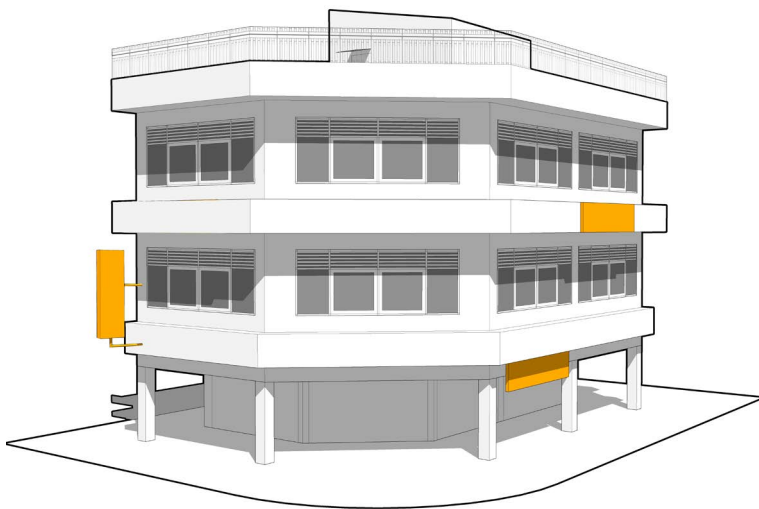

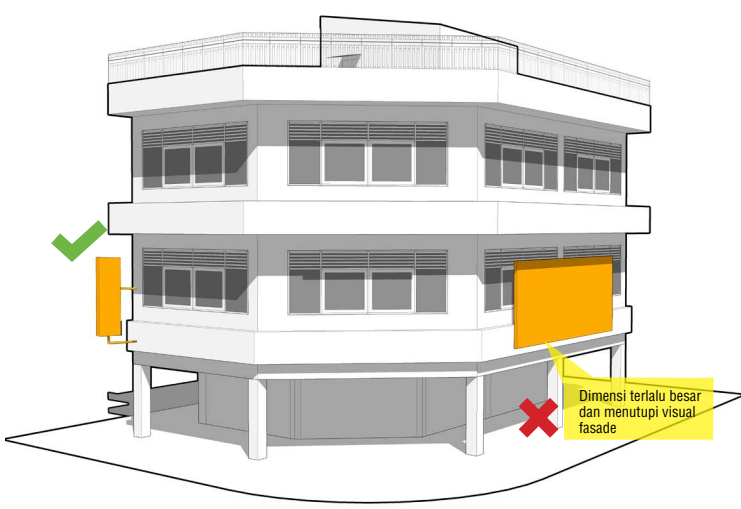

2.5. Reklame

Reklame yang diarahkan atau diijinkan pada koridor Jl. Kembang Jepun dan Jl. Karet hanya yang bersifat Tata Informasi identitas bangunan, dan bukan reklame komersial. Penempatan reklame komersial tidak diijinkan berada di koridor area utama, tetapi diijinkan bersyarat di koridor area sekunder.

Tabel Panduan dan Ilustrasi Tata Informasi Kawasan

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

Tabel Panduan dan Ilustrasi Tata Informasi Bangunan (Reklame Identitas)

Penempatan	Jumlah	Ukuran
<div>REKLAME IDENTITAS GANTUNG</div> <div></div> <div><ul style="list-style-type: none">Reklame Identitas utama yang diarahkan pada Koridor Jl. Kembang Jepun dan Jl. Karet adalah dengan bentuk gantung; dan,Reklame identitas juga harus dilengkapi dengan pencahayaan yang dapat membantu pencahayaan koridor di malam hari.</div>	<div></div> <div><ul style="list-style-type: none">Jumlah maksimal tata informasi bangunan (reklame identitas) 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;</div> <div></div> <div><ul style="list-style-type: none">Alternatif perletakan reklame tambahan dapat menempel bangunan, dengan mempertimbangkan dimensi yang proporsional; dan,Perletakan tidak melebihi bidang atap/ parapet serta menghalangi detail bangunan maupun jendela.</div>	<div></div> <div><ul style="list-style-type: none">Ukuran total Tata Informasi Bangunan yang diijinkan, paling besar 10% dari total fasad bangunan dan maksimal 10 m².</div> <div></div> <div><ul style="list-style-type: none">Jarak bebas Tata Informasi gantung dengan permukaan tanah minimal 2,8 meter, dan luas maksimal reklame gantung 1 m²;Jarak bebas Tata Informasi gantung dengan permukaan tanah minimal ±2,75 meter, dan panjang minimal 2 m dan lebar 0,6 m; dan,Ukuran Tata Informasi Bangunan maksimal 30% terhadap luasan jendela atau maksimal 6 m².</div>

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 Pecinan 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 (sisi luar) dan tidak menghalangi akses utama bangunan, maupun ruang efektif pejalan kaki;

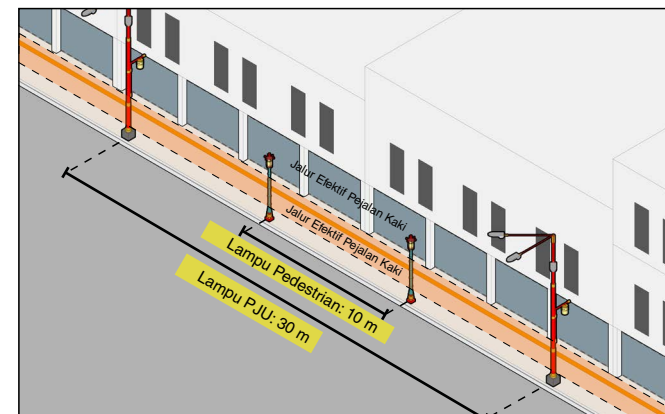


Gambar Preseden Lampu Pedestrian

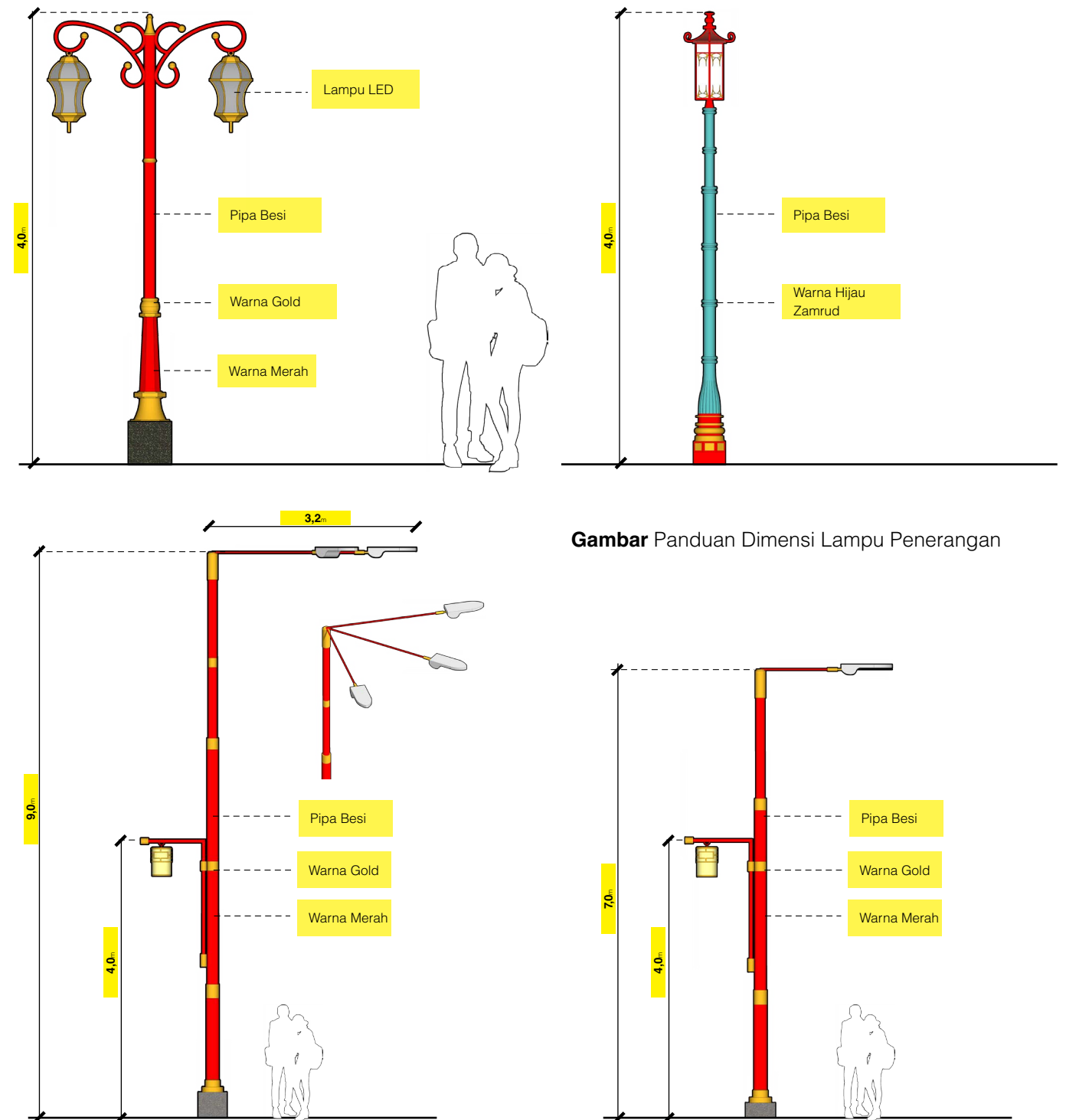
- Bentuk lampu pedestrian memperhatikan karakter dan dapat memperkuat identitas Kawasan pecinan dengan material yang bersifat kuat, tahan lama dan mudah dalam perawatan.

3.3. Pembatas Jalur Pedestrian (Bollard)

- Lokasi penempatan bollard pada jalur pedestrian utama antara lain Jl. Kembang Jepun dan Jl. Karet;
- Perletakan bollard perlu mempertimbangkan difabel, dengan mengikuti standar yang ada;
- Peletakan bollard tiang berada di jalur trotoar saat berbatasan dengan persimpangan jalan dan menghadap tegak lurus dari jalur trotoar;
- Material bollard tiang menggunakan besi dan/atau logam;
- Penggunaan bollard bola digunakan sebagai elemen ornamen di beberapa titik seperti Jl. Karet sisi utara; dan,
- Bentuk bollard memperhatikan karakter dan dapat memperkuat identitas Kawasan pecinan dengan material yang bersifat kuat, tidak dapat dipindahkan dan mudah dalam perawatan serta pengawasan.



Gambar Panduan Jarak Lampu Penerangan



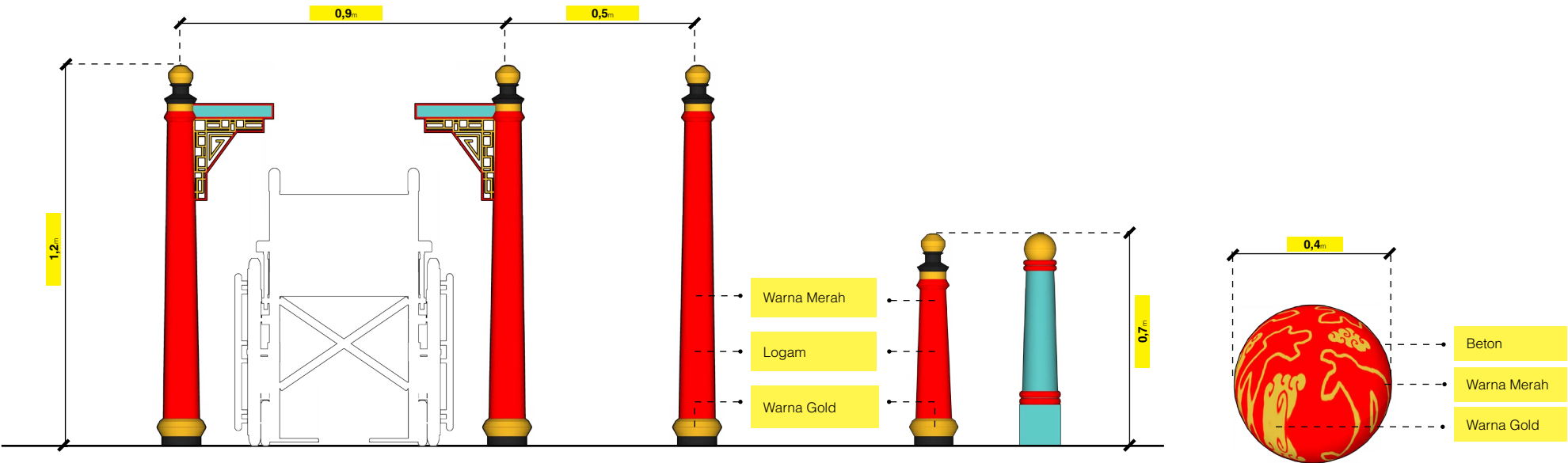
Gambar Panduan Dimensi Lampu Penerangan

3.4. Tempat Sampah

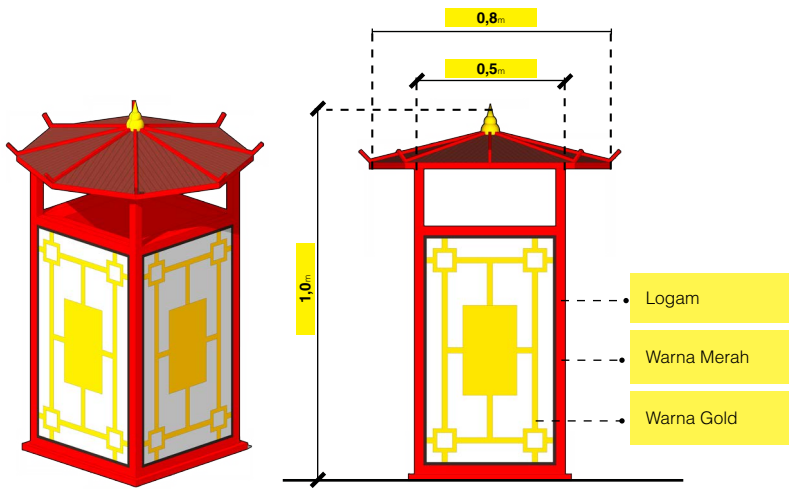
- Jarak peletakan antar tempat sampah ± 20 meter;
- Peletakan tempat sampah berada di tengah jalur pedestrian atau pada jalur amenities yang merupakan jalur bebas pejalan kaki sebagai ruang peletakan perabot jalan secara sejajar dan tidak menghalangi akses utama masuk bangunan;
- Bentuk tempat sampah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

3.5. Tutup Manhole Saluran

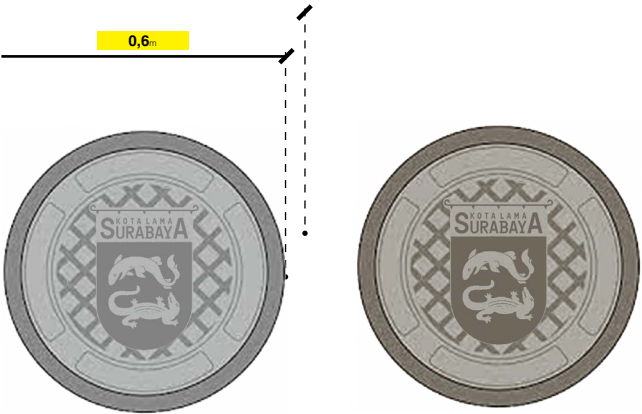
- Jarak peletakan antar manhole yaitu 40 meter s.d 60 meter pada koridor jalan utama seperti Jl. Kembang Jepun dan Jl. Karet;
- Bentuk tutup manhole diarahkan memiliki karakter kota lama dan lambang branding kota lama; dan
- Material manhole menggunakan besi dan/atau logam.



Gambar Panduan dan Ilustrasi Bollard Tiang dan Bola



Gambar Panduan dan Ilustrasi Tempat Sampah



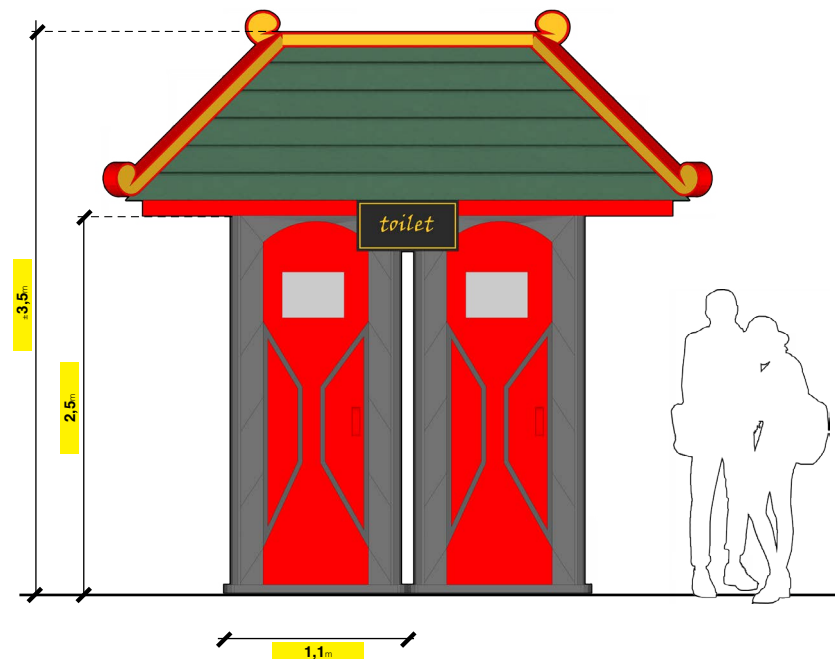
Gambar Panduan dan Ilustrasi Tutup Manhole

3.6. Toilet Portabel

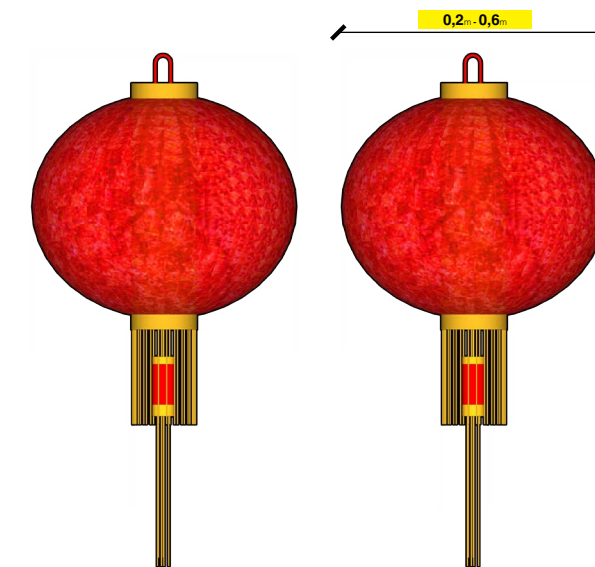
- Toilet portabel diarahkan minimal 2 toilet untuk dalam satu atap;
- Tinggi toilet portabel dengan atap $\pm 3,5$ meter;
- Peletakan toilet portabel berada pada jalur amenities dan/ atau ruang kosong;
- Bentuk toilet portabel memperhatikan karakter dan dapat memperkuat identitas Kawasan pecinan dengan material yang bersifat kuat dan mudah dalam perawatan; dan
- Toilet portable dilengkapi dengan atap naungan dan identitas toilet;

3.7. Lampion

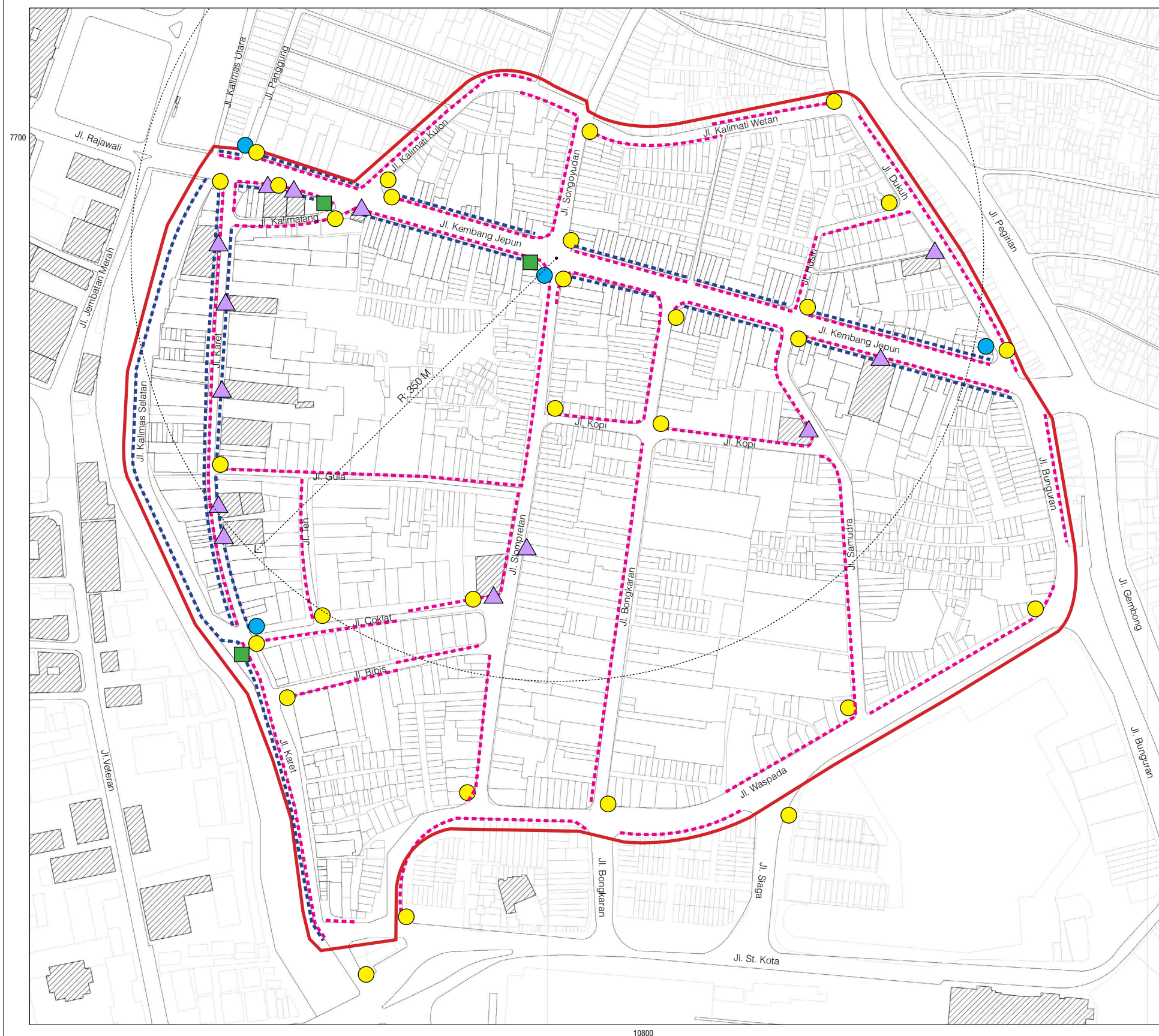
- Elemen yang dapat memperkuat karakter Pecinan, dengan alternatif bentuk yang beragam;
- Lokasi penempatan lampion diarahkan di koridor Jl. Kembang Jepun, Jl. Karet dan Jl. Kalimas Selatan; dan,
- Tinggi perletakan lampion minimal 5.5 meter dari permukaan jalan, dan tidak mengganggu akses kendaraan besar.



Gambar Panduan dan Ilustrasi Toilet Umum Portabel



Gambar Ilustrasi Alternatif Lampion



B.6 RENCANA UMUM RUANG TERBUKA DAN TATA HIJAU

Rencana penataan ruang terbuka dan tata hijau bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup dan lingkungan, 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 berupa koridor jalur pedestrian dan jalan kendaraan yang dapat dimanfaatkan sebagai aktivitas eventual; dan,
- Konsep tata vegetasi yang menciptakan ciri khas koridor di Kawasan Pecinan.

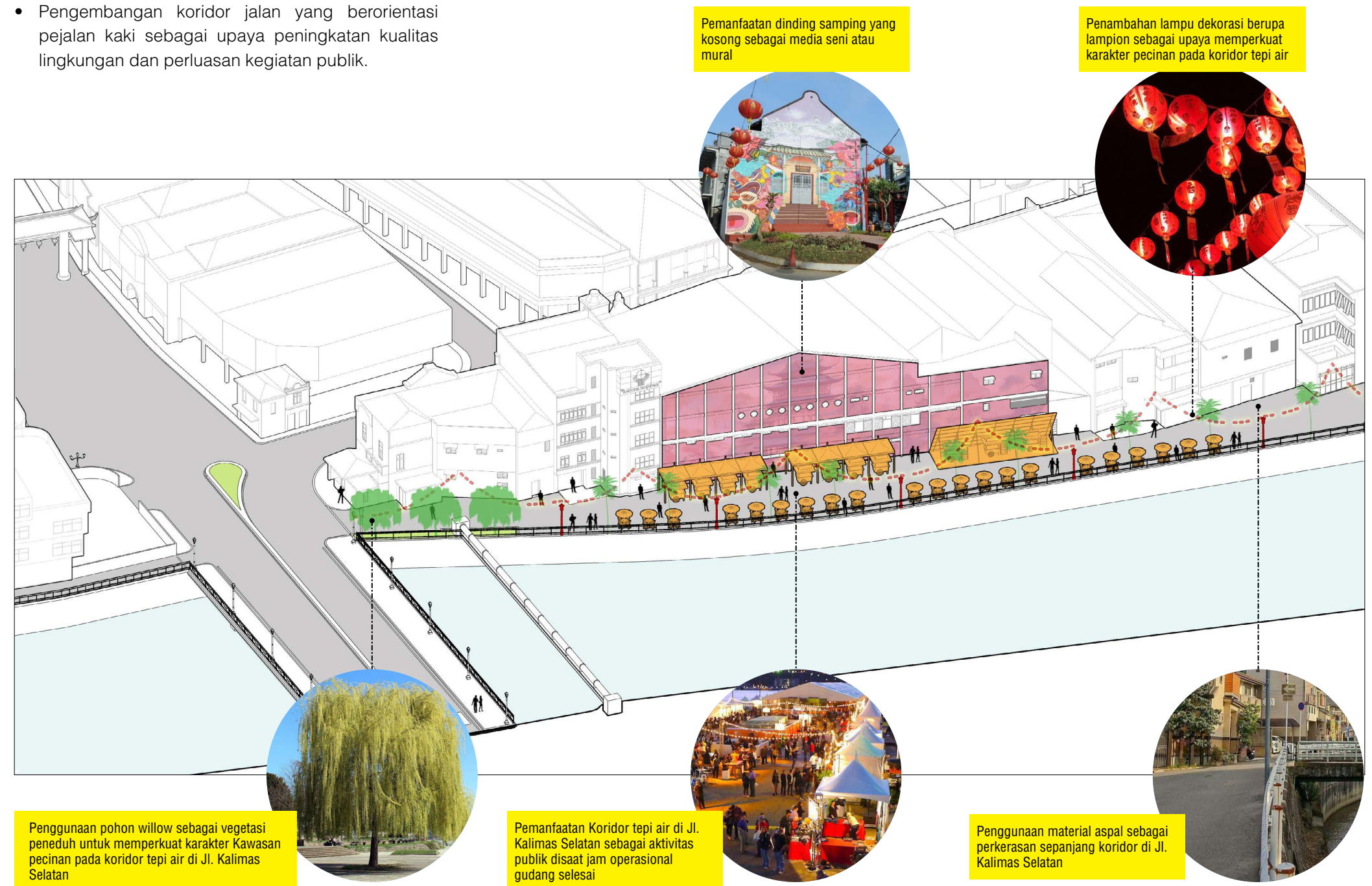
RENCANA UMUM

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:

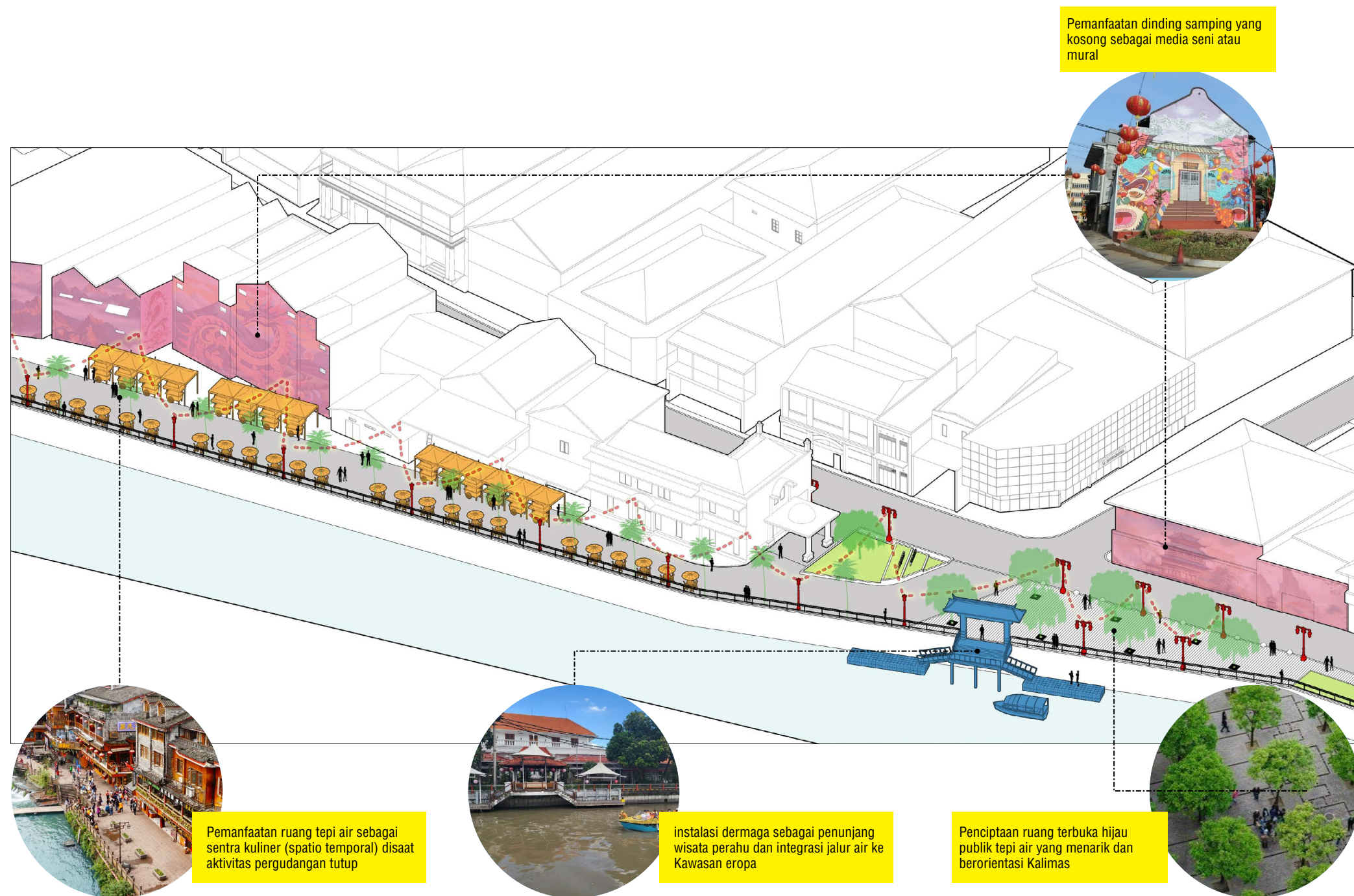
1. Ruang Terbuka Publik

- Bentuk ruang terbuka publik pada Kawasan Pecinan berupa Koridor jalan dan jalur pedestrian dan Area pemanfaatan sempadan tepi air berupa jalan inspeksi;
- Menciptakan jaringan tautan (linkage) melalui komponen jenis vegetasi, ruang terbuka dan jalur pedestrian sebagai satu kesatuan sistem;
- 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)



Pemanfaatan dinding samping yang kosong sebagai media seni atau mural

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, khususnya di luar jam operasional kerja;
- Pemanfaatan plaza persil privat sebagai parkir komunal kawasan; dan,
- Tipologi permukiman/ perkampungan mengarahkan jalan sebagai ruang terbuka dan bersosialisasi, sebagai bagian dari pemenuhan kebutuhan ruang sosial bagi warga setempat.

Pemanfaatan ruang tepi air sebagai sentra kuliner (spatio temporal) disaat aktivitas pergudangan tutup

instalasi dermaga sebagai penunjang wisata perahu dan integrasi jalur air ke Kawasan eropa

Penciptaan ruang terbuka hijau publik tepi air yang menarik dan berorientasi Kalimas

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

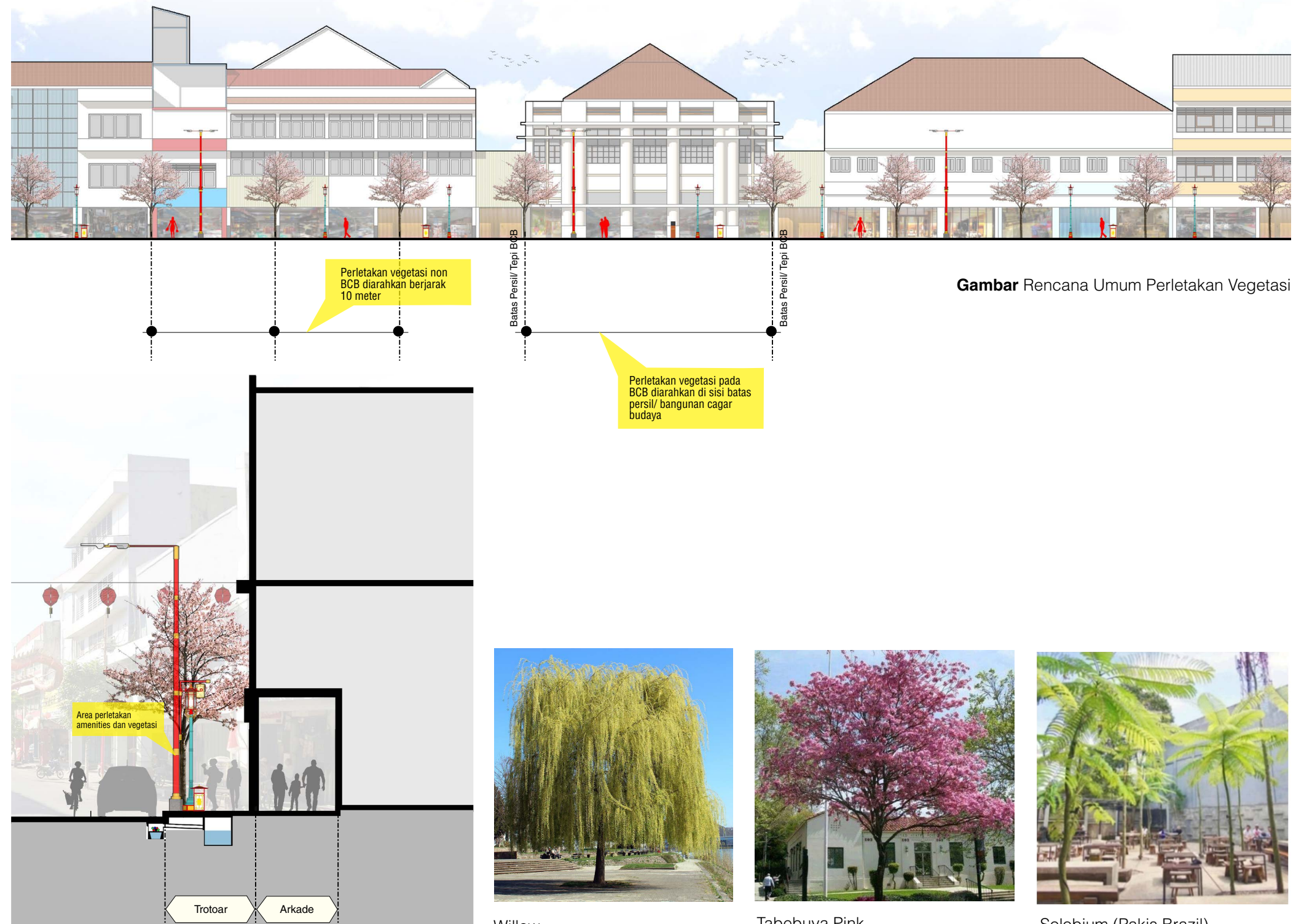
3. Tata Hijau

Area penataan *tree planting* dan *landscape strips* diarahkan untuk ditempatkan dengan tipologi yang sama di sepanjang koridor Jl. Kembang Jepun dan Jl. Karet. Keberadaan pohon menjadi peneduh dan nilai estetika koridor dalam memberikan karakter vegetasi yang seragam dan memperkuat ciri khas kawasan. 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 vegetasi diarahkan pada ruang trotoar , area amenities (disesuaikan dengan posisi drainase kota);
- Alternatif jenis pohon yang diarahkan antara lain tabebuia pink pada koridor Jl. Kembang Jepun dan Jl. Karet, Willow dan Pakis Brazil pada area tepi Kalimas (penentuan jenis pohon diarahkan pada Dinas Lingkungan Hidup);
- Perletakan vegetasi diarahkan berjarak ± 10 meter, sedangkan pada Bangunan Cagar Budaya (BCB) diletakan di tepi persil atau bangunan;
- Penggunaan alas pohon (*tree pit*) dengan menggunakan material karet/ *Flexible porous rubber*; dan,
- Koridor jalan di Kawasan Pecinan disaat sore-malam cenderung sepi sehingga berpotensi dalam pemanfaatan sebagai ruang publik maupun event.



Gambar Ilustrasi *Rubber Tree Pit*



Gambar Rencana Umum Perletakan Vegetasi

Gambar Perletakan Amenities dalam Trottoar

Willow

Gambar Alternatif Jenis Vegetasi

Tabebuia Pink

Solobium (Pakis Brazil)

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 dan aktivitas skala kota;

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 dan jalan tepi air, dengan konsep *shared surface* jalur pedestrian, dengan pertimbangan

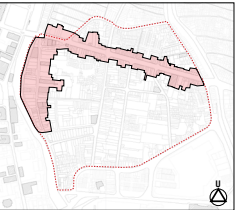
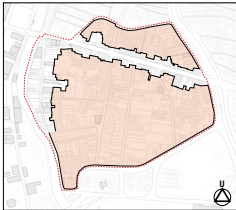







- intensitasas kendaraan rendah dan minimnya ruang; dan,
- Pemanfaatan ruang koridor jalan sebagai ruang ekonomi dan ruang publik khususnya pada saat diluar jam operasional kegiatan perdagangan dan jasa seperti Jl. Kembang Jepun maupun Jl. Kalimas Selatan.

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. Kembang Jepun dan Jl. Karet ;
- Jalur trotoar sekunder diarahkan pada beberapa jalan lain di dalam Kawasan Pecinan yang memiliki lebar ≥ 10 meter;
- Jalur sharing kendaraan dan pejalan kaki diarahkan pada koridor Jl. Kalimas Selatan;
- 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

Tabel Rencana Umum Sirkulasi dan Parkir

KOMPONEN		AREA UTAMA	AREA SEKUNDER
		Penciptaan Karakter Pecinan	Aktivitas Perdagangan dan Jasa Tematik
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 kegiatan perdagangan dan bongkar muat, diarahkan dengan sistem waktu management untuk kendaraan besar
	Skala layanan moda transportasi publik	 terintegrasi dengan moda transportasi publik skala kota (Angkot dan Perahu)	 terintegrasi dengan moda transportasi skala lingkungan (Shuttle wisata dan sepeda)
	Akses Kendaraan Besar (Truk)	Pengaturan dengan sistem managemen waktu terkait akses menuju ke area Kawasan Pecinan	
PARKIR	Konsep Parkir Off Street	 • Tipologi arkade menjadikan area parkir terletak di sisi belakang pada persil besar milik privat	 Mengintegrasikan lantai dasar bangunan sebagai fungsi parkir
	Konsep Parkir On Street	 Fasilitas On Street Parking diijinkan pada koridor dengan kapasitas jalan yang masih memungkinkan, seperti Jl. Kembang Jepun, Jl. Slompretan, Jl. Bongkaran, Jl. Samudera, Jl. Waspada	
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 volume pejalan kaki sedang (sarana prasarana trotoar sesuai standar)
	Lebar Trotoar	≤ 2 meter - 6 meter	0 meter (Shared) - 2 meter

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 pada beberapa ruas tepi jalan;
- Dilengkapi Tactile Difabel dengan peletakan sepanjang jalur pedestrian dan tidak terhalang oleh perabot jalan lain maupun vegetasi; dan,
- Meningkatkan aksesibilitas penyeberangan pejalan kaki di koridor dengan tingkat intensitas kendaraan tinggi seperti Jl. Kembang Jepun.

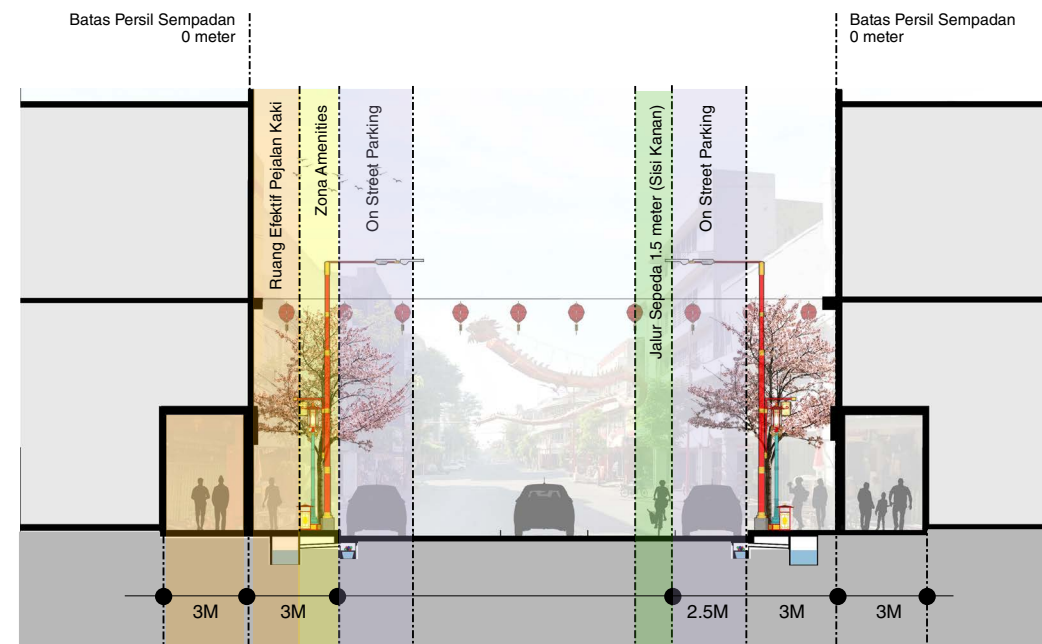
3. Parkir

- Menyediakan ruang-ruang parkir yang memadai baik dengan skenario parkir *on street* dan *off street*;
- Parkir *on-street* diarahkan di Jl. Kembang Jepun, dan beberapa koridor lain dengan daya dukung kapasitas jalan yang masih memungkinkan;
- 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;
- 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. Karet dan Jl. Kalimas Selatan;
- pemanfaatan parkir off street diharapkan dapat diintegrasikan untuk kebutuhan parkir komunal kawasan, pada persil kosong yang belum dimanfaatkan; dan,
- Pengembangan parkir komunal dapat diarahkan pada koridor jalan sekunder saat berlangsung event di koridor utama.

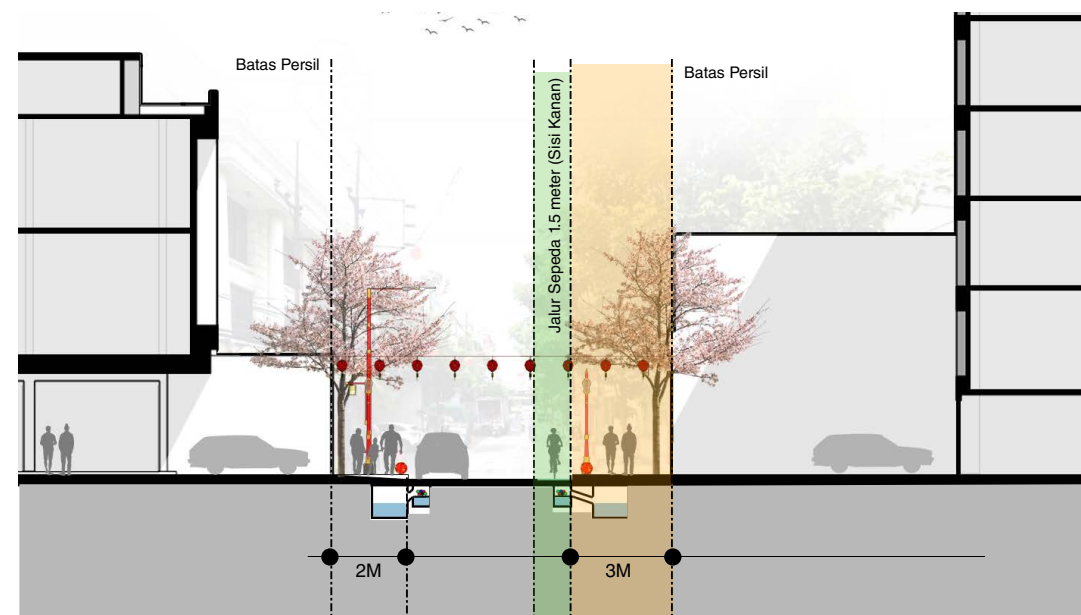
4. Transportasi Publik

Jaringan transportasi publik yang ada saat ini adalah berupa angkutan kota, sedangkan titik transit bis berada di area Kawasan Eropa yang masih memungkinkan dicapai dengan berjalan kaki. Jaringan ini diharapkan terintegrasi dengan transportasi publik skala lingkungan, maupun alternatif transportasi feeder becak dan sepeda dalam kawasan. Arahkan penataan transportasi publik, antara lain :

- Meningkatkan sistem transportasi beserta sarana dan prasarana penunjang yang dibutuhkan untuk mendukung mobilitas dan destinasi wisata Kawasan Kota Lama Surabaya;
- Pengembangan alternatif moda shuttle dalam mendukung pergerakan wisata, yang mengintegrasikan kegiatan di dalam Kawasan Pecinan maupun lintas Kawasan dalam Area Kota Lama Surabaya; dan,
- Pengembangan transportasi publik sungai dengan menggunakan perahu, yang meneruskan jalur wisata air titik Monkasel dan terhubung sampai dengan Petekan.



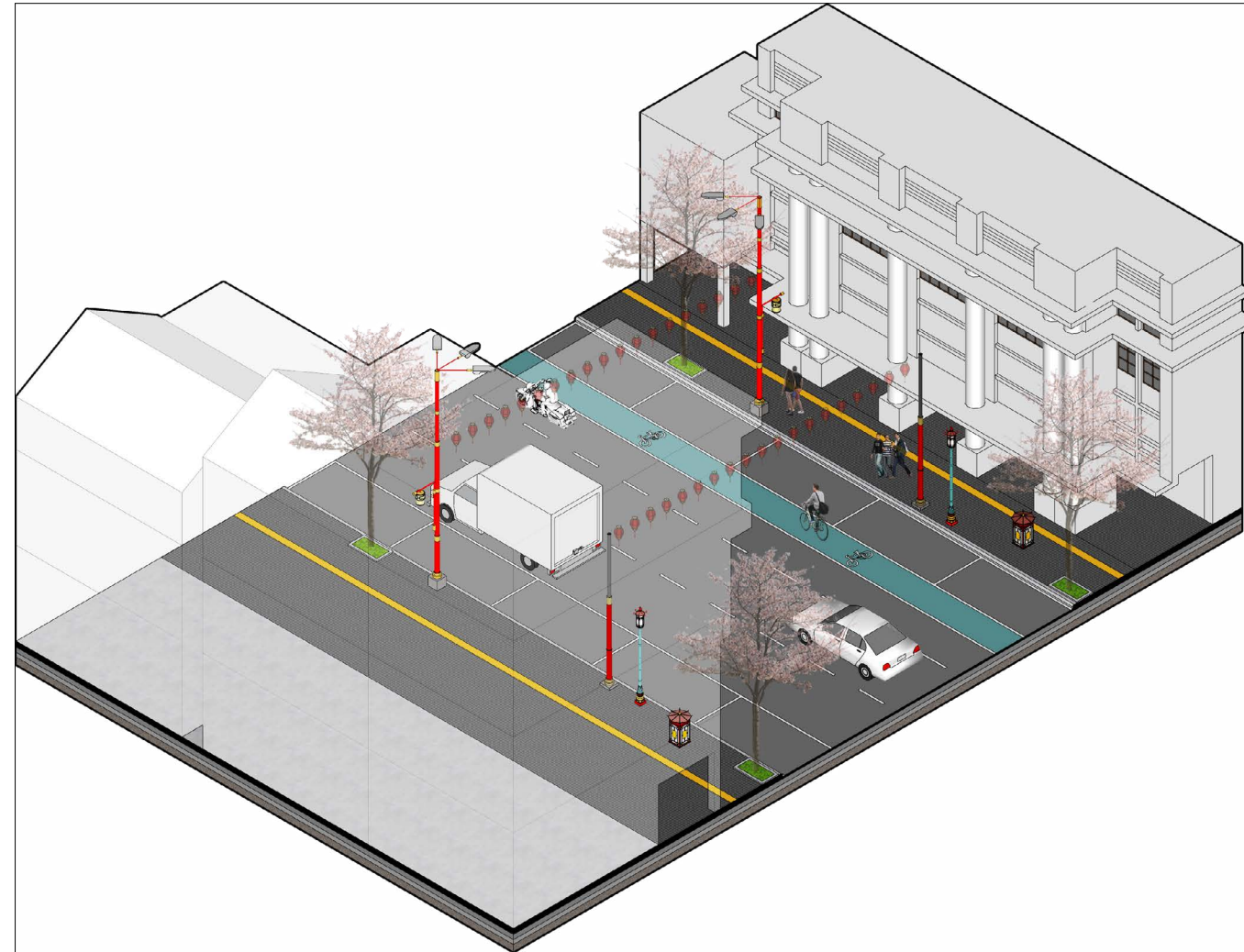
Gambar Profil Jalan Jl. Kembang Jepun



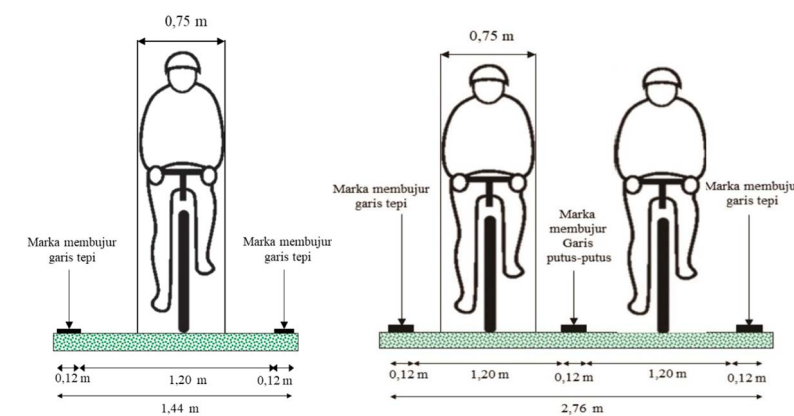
Gambar Profil Jalan Jl. Karet

5. Jalur Sepeda

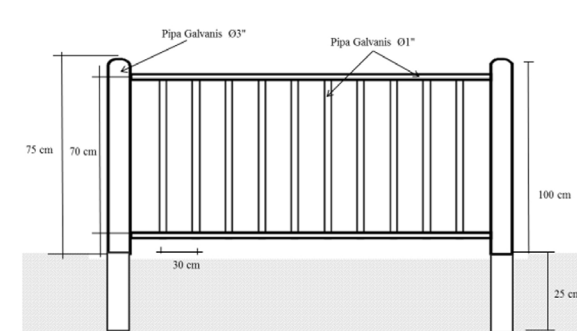
- Penataan jalur sepeda diarahkan pada semua koridor di dalam Kawasan Pecinan, dengan pengembangan jalur khusus berada di koridor Jl. Kembang Jepun , Jl. Bunguran, Jl. Waspada dan Jl. Karet;
- Tipe pengembangan jalur khusus sepeda sharing dengan kendaraan di badan jalan;
- Parkir sepeda komunal diarahkan terintegrasi pada Bangunan ex halte/ parkir Jl. Jembatan Merah Kawasan Eropa. 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; dan,
- Jalur sepeda diarahkan di sisi kanan jalan.



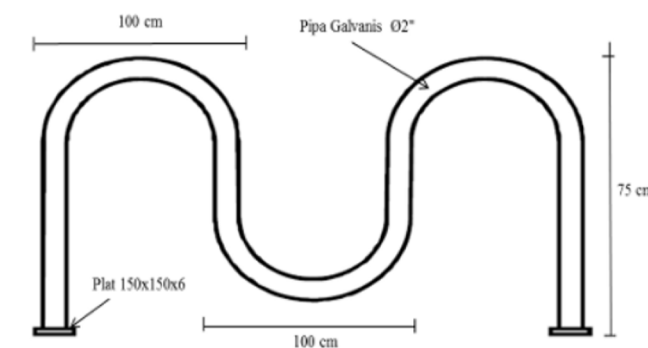
Gambar Perletakan Jalur Sepeda dalam Konteks Jl. Kembang Jepun



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 koridor di Kawasan Pecinan khususnya Jl. Kembang Jepun dan Jl. Karet;
- Peningkatan kapasitas jaringan drainase koridor dalam upaya mempercepat penyaluran ke arah jaringan primer Kalimas; dan,
- Perletakan jaringan utilitas diletakan di bahu jalan dengan dimensi 60 s.d. 100 cm.



Gambar Konsep Jaringan utilitas bawah tanah



Gambar Pengembangan Permukiman dan Komunitas

B.9 PERMUKIMAN DAN KOMUNITAS

Prinsip

- Mendorong pertumbuhan dan perkembangan permukiman pada kawasan secara bertahap;
- Mendorong pertumbuhan dan perkembangan aktivitas etnis tionghoa pada kawasan;
- Meningkatkan kenyamanan dalam bermukim yang dapat menjadi salah satu faktor keberlanjutan aktivitas kawasan;
- Melibatkan peran komunitas dan masyarakat dalam perencanaan, pengembangan, atau seluruh kegiatan kawasan.

Rencana umum

- Penataan kampung kumuh ataupun tempat tinggal informal pada kawasan;
- Penataan ruang ekonomi informal seperti pkh yang berada pada koridor kawasan yang mengakomodasi kebutuhan para pengguna aktivitas pada kawasan seperti pekerja, maupun pengunjung;
- Pengembangan infrastruktur koridor kampung yang memiliki karakter pecinan seperti pada Jl. Kampung Dukuh II yang berdekatan dengan Klenheng sebagai salah satu wadah berkumpul masyarakat etnis tionghoa pada kawasan;
- Penggunaan ruang jalan koridor dan ruang publik sebagai sarana acara peribadatan maupun budaya tionghoa dalam upaya berkumpul, berinteraksi dan memperbanyak kegiatan etnis pada kawasan;
- Penggunaan ruang ekspresi untuk komunitas dalam berkarya atau beraktivitas seperti plaza multifungsi sebagai ruang pameran, dinding samping bangunan sebagai ruang mural, dan sebagainya;
- Mengajak bekerja sama berbagai komunitas baik budaya, pengusaha, pemuda, pemilik persil dan lainnya dalam upaya pengembangan kawasan.

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 (*urban heritage*) dengan preservasi bangunan cagar budaya dan koridor dengan karakter bangunan kuno yang khas serta bekerja sama dengan komunitas pemerhati kota dan sejarah;
- Pengembangan wisata tematik yang dapat dilakukan di dalam tapak seperti;
 1. Wisata belanja pada Pasar Bong, Pasar Atom, dan beberapa koridor dengan jenis perdagangan yang dominan;
 2. Wisata kuliner pada titik-titik kuliner unik dan khas Surabaya maupun Pecinan pada kawasan;
 3. Wisata sosial dan budaya seperti pada Museum Bank Mandiri dan Art Gallery Radar Surabaya;
- Pengembangan rute wisata kota lama Surabaya seperti *Walking Tour*, *Becak Tour*, dan *Boat Tour* yang terintegrasi dengan titik daya tarik kawasan yang berpotensi;
- Pengembangan koridor spot foto seperti pada koridor Jl. Gula nuansa koridor rustic;
- Penciptaan kegiatan event baru dan mempertahankan yang sudah ada, di kawasan Kawasan Pecinan seperti;

1. Festival budaya seperti Imlek atau perayaan tahun baru china dan rujak uleg yang dapat direncanakan pada koridor Jl. Kembang Jepun;
 2. Festival kuliner seperti kya-kya yang dapat direncanakan pada koridor Jl. Kembang Jepun dan Jl. Kalimas Selatan;
 3. Festival olahraga seperti lari marathon skala kota yang terintegrasi dengan rute kawasan Kota Lama Surabaya; dan,
 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 jalur tepi air dan dermaga sebagai wisata 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, barongsai, sketsa, fotografi, diskusi, bazar, dan sebagainya.

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 menangani 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 Dinsinsentif		Betuk Pelanggaran	Syarat/ Ketentuan		
A	Insentif Pembangunan dan Perencanaa (<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 Pecinan.		
	<ul style="list-style-type: none">• <i>Zoning controls</i>;• Konsesi guna lahan parkir;• Koefisien Lantai Bangunan (KLB); dan,• TDR (<i>Transfer Development Right</i>).		B	Sanksi Administratif				
B	Bantuan Teknis			<ul style="list-style-type: none">• Pencabutan ijin membangun; dan,• Tidak dikembangkan sarana dan prasarana penunjang				
	<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.							
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 insentives).							

B.12 PANDUAN RANCANGAN

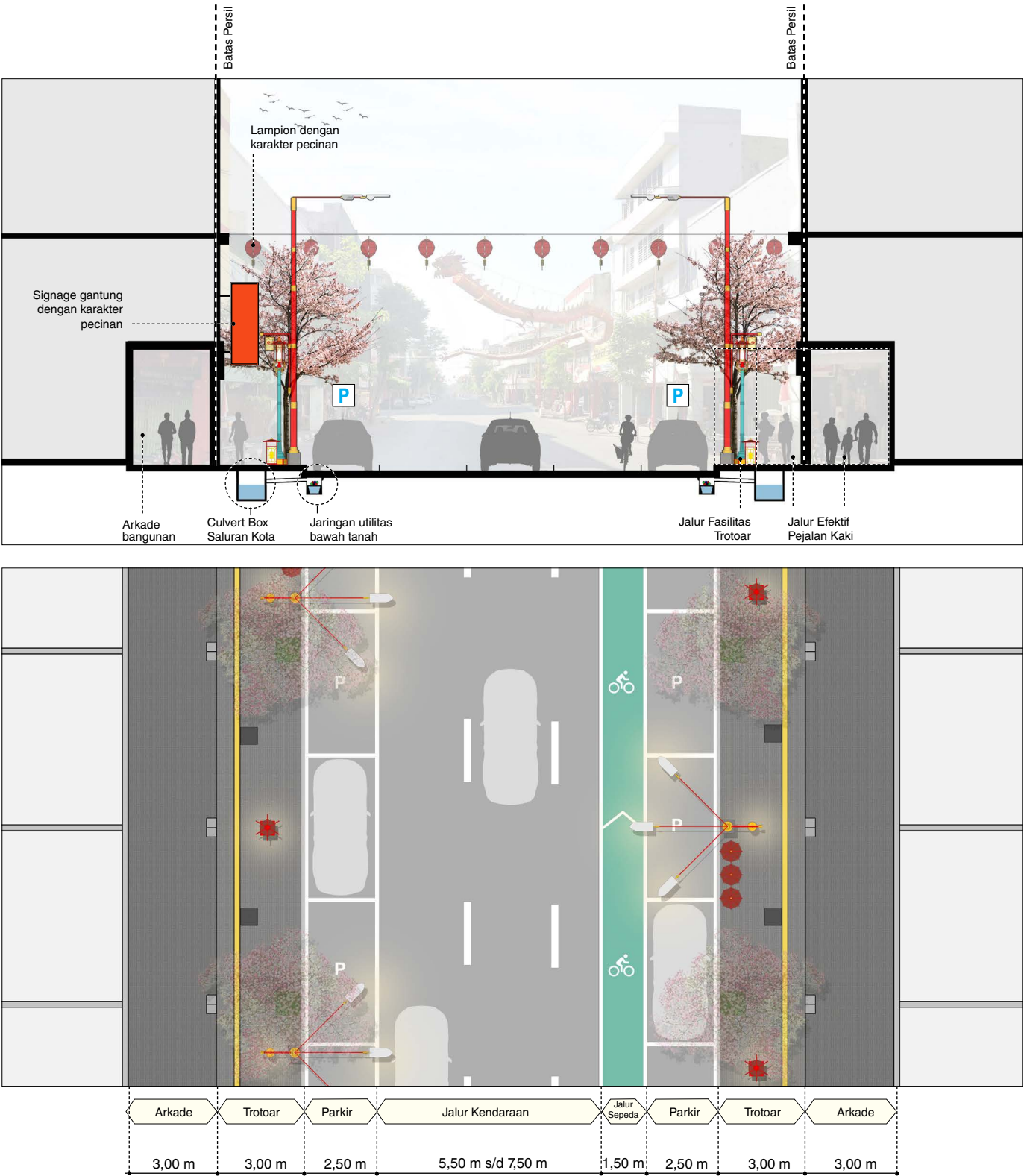
KORIDOR JL. KEMBANG JEPUN

Tabel Panduan Rancang Persil Jl. Kembang Jepun

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	
Sistem Layout	Deret
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	Depan ; 0,00 m
Tata Bangunan	Tipologi arkade berkolom
Fungsi Arkade	Diizinkan ; Jalur efektif pejalan kaki Tidak diizinkan ; Aktivitas yang menghalangi pejalan kaki
Peil Lantai Dasar	0,30 s/d 0,50 m dari badan jalan (bukan area rawan genangan)
Pagar	Tidak diizinkan
Reklame*	Diizinkan ; Reklame Identitas Tidak diizinkan ; Reklame Komersial
ATURAN ANJURAN	
Pemanfaatan Fungsi Lantai Dasar	Aktivasi lantai dasar menjadi ruang perdagangan dan jasa yang menunjang aktivitas wisata dan merespon ruang arkade
Vegetasi Dalam Persil	Penerapan bangunan berwawasan "hijau" (roof garden, vertikal garden, dll)
Fasade Bangunan Pojok	Memiliki respon bentuk fasade terhadap sisi persimpangan jalan
Pencahayaannya Bangunan*	Menggunakan lampu sorot warna <i>warm white</i> pada bangunan BCB
	Menggunakan warna lampu yang harmonis terhadap koridor pada bangunan non BCB
	Menyalakan lampu eksterior dan lampu reklame identitas saat malam hari

Tabel Panduan Rancang Ruang Publik Jl. Kembang Jepun

ELEMEN	KETERANGAN
Klasifikasi Zona Inti	Koridor Area Utama
Kelas Jalan	Arteri Sekunder
Lebar Badan Jalan	12,00 m s/d 14,00 m
Lebar Trotoar non Arkade	3,00 m
ARAHAN PENGEMBANGAN	
Pemanfaatan Koridor	Aktivitas <i>eventual</i> (diluar jam operasional) seperti kuliner dan festival
Perkerasan Jalan	Aspal
Perabot Jalan*	Berkarakter harmonis terhadap Kawasan Kota Lama Kawasan Pecinan
	Perletakan di jalur fasilitas trotoar yang tidak mengganggu pergerakan pejalan kaki
Gerbang Kawasan	Mempertahankan gerbang eksisting dengan karakter khas Pecinan
Perkerasan Trotoar	Jenis batu alam seperti batu kobel dan batu andesit
Jalur Pemandu Disabilitas	Berada di jalur efektif pejalan kaki sisi luar arkade bangunan
	Tidak terhalang oleh perabot jalan lainnya
Jalur Parkir <i>On Street</i>	Sistem paralel pada dua sisi koridor Tidak menghalangi akses kendaraan masuk gang / persil
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 jenis Tabebuya pink di area trotoar, Jarak setiap ±10 m disesuaikan dengan ketersediaan ruang
Klausul :	
* Aturan lebih detail dapat melihat rencana dan panduan umum mengenai elemen terkait	



Gambar Potongan dan Tampak Atas Koridor Jl. Kembang Jepun



Gambar Ilustrasi Suasana Jl. Kembang Jepun Siang Hari



Gambar Ilustrasi Aktivitas Eventual Kya-Kya



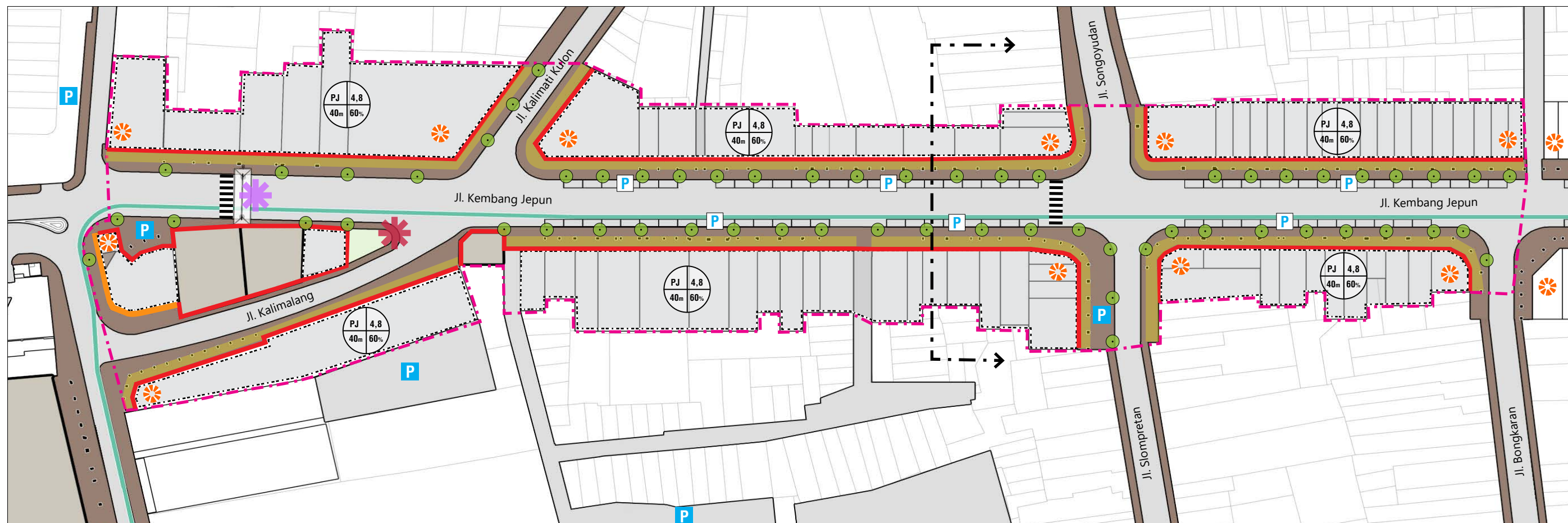
Gambar Ilustrasi Jalur Pejalan Kaki Jl. Kembang Jepun



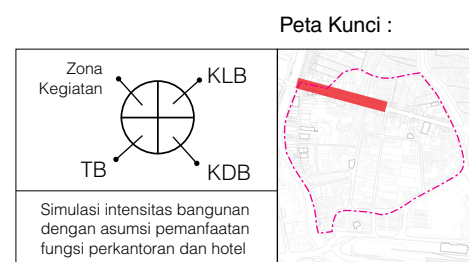
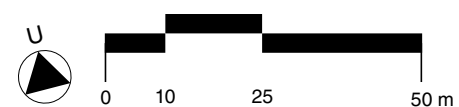
Gambar Ilustrasi Aktivitas Eventual Festival

Klausul :

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



Gambar Peta Panduan Koridor Jl. Kembang Jepun Segmen A



Legenda :

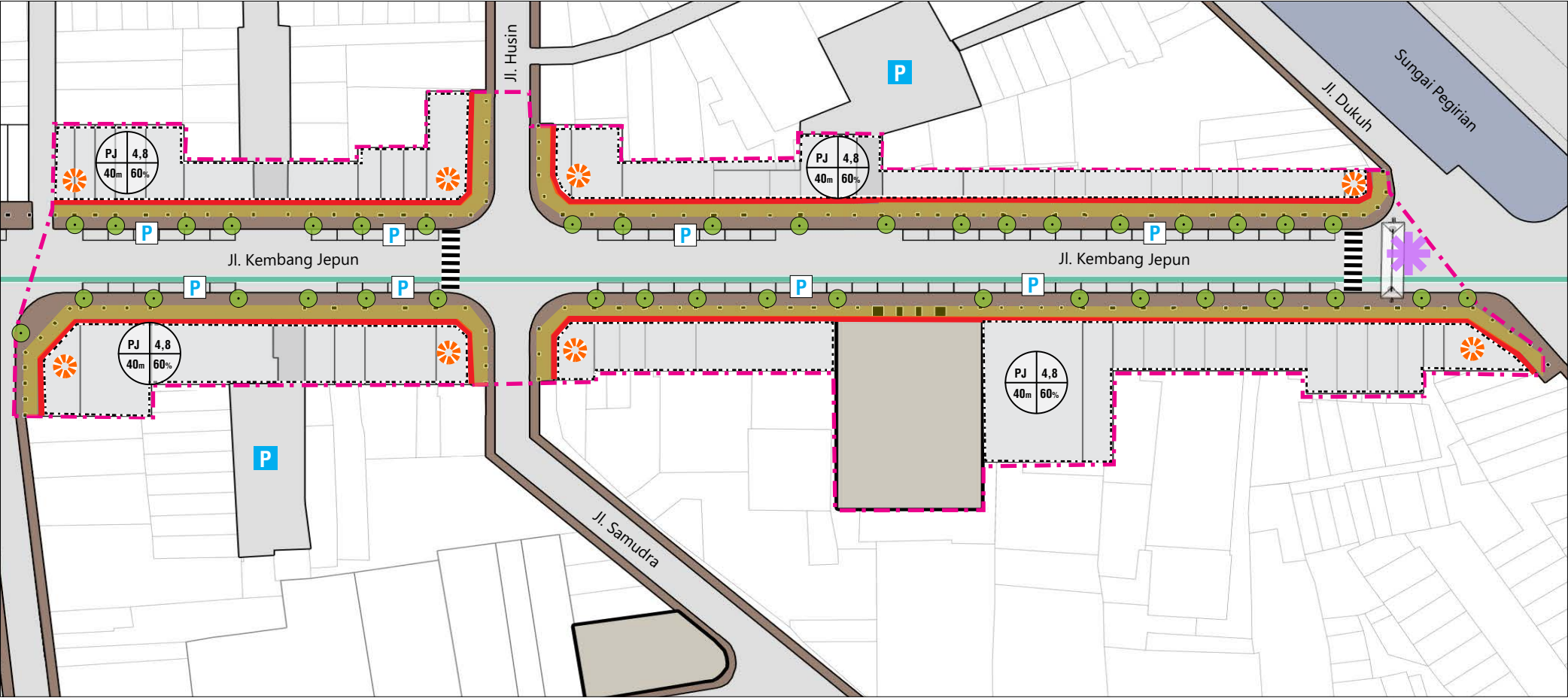
- Area Koridor Perencanaan
- Garis Sempadan Bangunan 0,00 m
- Bangunan Cagar Budaya
- Arkade Bangunan
- Jalur Pedestrian

- Jalur Sepeda
- Zebra Cross / Penyebrangan
- P Area Parkir Off Street
- P Parkir On Street

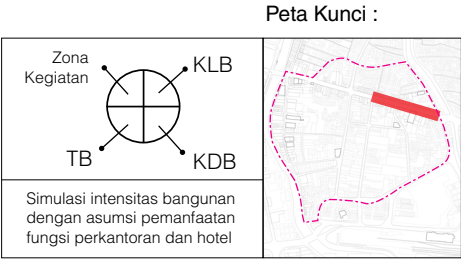
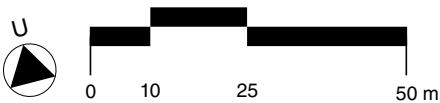
- ✱ Respon Bangunan Pojok
- Titik Pohon Peneduh
- ✱ Gerbang
- ✱ Node / Ruang Publik

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. Kembang Jepun Segmen B



Legenda :	
	Area Koridor Perencanaan
	Garis Sempadan Bangunan 0,00 m
	Bangunan Cagar Budaya
	Arkade Bangunan
	Jalur Pedestrian
	Jalur Sepeda
	Zebra Cross / Penyebrangan
	Area Parkir Off Street
	Parkir On Street
	Respon Bangunan Pojok
	Titik Pohon Peneduh
	Gerbang

- 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.

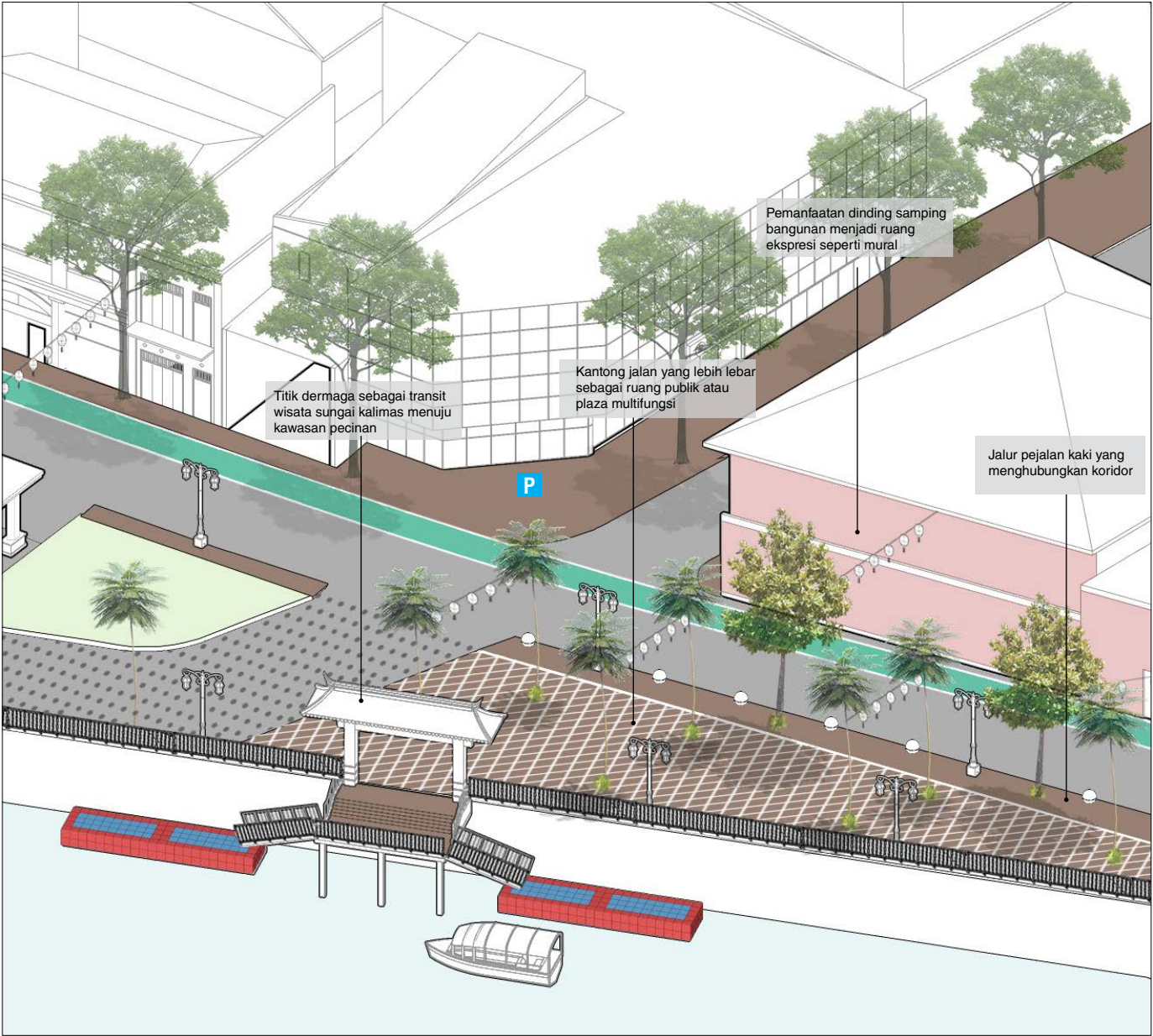
KORIDOR JL. KARET DAN JL. KALIMAS SELATAN

Tabel Panduan Rancang Persil Jl. Karet dan Jl. Kalimas Selatan

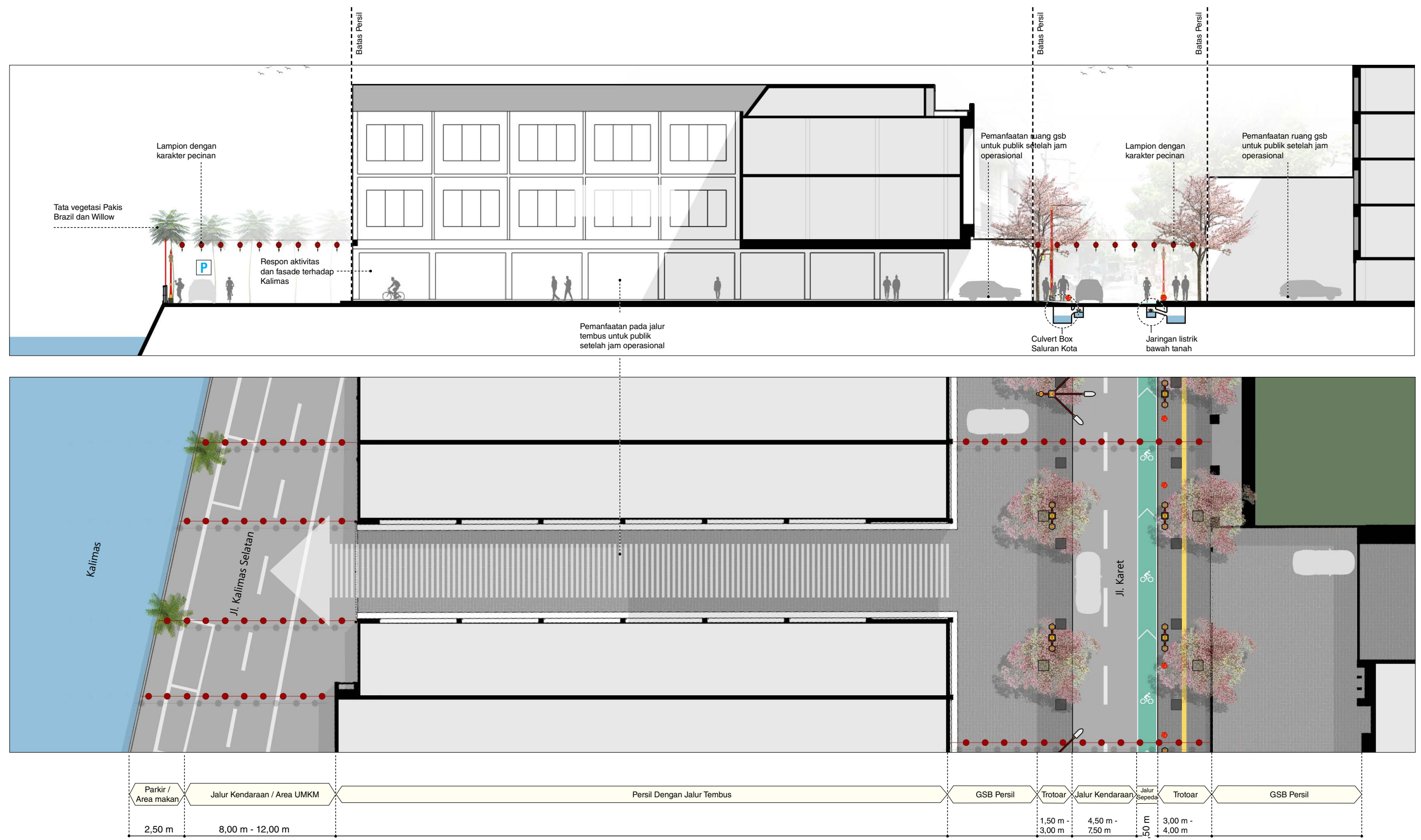
ELEMEN	KETERANGAN
Klasifikasi Zona Inti	Koridor Area Utama
ATURAN WAJIB	
Peruntukan Lahan	Mangacu kepada Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Tahun 2018 - 2038 Kota Surabaya
Intensitas Bangunan	
Tata Bangunan	
ATURAN ANJURAN UTAMA	
Peil Lantai Dasar	0,30 s/d 0,50 m maksimal dari badan jalan (bukan area rawan genangan)
Reklame*	Diizinkan ; Reklame Identitas
	Tidak diizinkan ; Reklame Komersial
Vegetasi Dalam Persil	Penggunaan vegetasi Tabebuaya pink
	Tidak menghalangi fasade pada BCB
ATURAN ANJURAN	
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	Depan ; 0,00 m atau > 0,00 m
Pagar	Diarahkan tidak berpagar
Pemanfaatan Fungsi Bangunan	Aktivasi bangunan menjadi ruang perdagangan dan jasa yang menunjang aktivitas wisata yang buka hingga malam hari
Pemanfaatan Ruang Sempadan Depan dan Jalur Tembus	Aktivasi sebagai ruang publik atau penunjang aktivitas wisata setelah jam operasional
	Menyediakan akses tembus publik menuju Jl, Kalimas Selatan
Fasade Bangunan Pojok	Memiliki respon fasade terhadap sisi koridor
Orientasi Bangunan Menghadap Sungai	Respon fasade dan kegiatan terhadap sisi koridor sungai
Pencahayaan Bangunan*	Menggunakan lampu sorot warna <i>warm white</i> pada bangunan BCB
	Menggunakan warna lampu yang harmonis terhadap koridor pada bangunan non BCB
	Menyalakan lampu eksterior dan lampu reklame identitas saat malam hari

Tabel Panduan Rancang Ruang Publik Jl. Karet dan Jl. Kalimas Selatan

ELEMEN	KETERANGAN
Klasifikasi Zona Inti	Koridor Area Utama
Kelas Jalan	Lingkungan
Lebar Badan Jalan	Jl. Karet; 5,50 m s.d. 9,00 m
	Jl. Kalimas Selatan; 8,00 m s.d. 12,00 m
Lebar Trotoar	Jl. Karet; 1,50 m s.d. 4,00 m
	Jl. Kalimas Selatan ; -
ARAHAN PENGEMBANGAN	
Pemanfaatan Koridor	Jl. Kalimas Selatan ; Aktivitas <i>eventual</i> malam hari seperti kuliner dan festival
	Pengembangan ruang publik sebagai dermaga memanfaatkan jalur hijau tepi sungai
Perkerasan Jalan	Aspal dan/ atau batu kobel
Perabot Jalan*	Berkarakter harmonis terhadap Kawasan Kota Lama Kawasan Pecinan
	Perletakan di jalur fasilitas trotoar yang tidak mengganggu pergerakan pejalan kaki
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>	Jl. Karet; Diizinkan terbatas
	Jl. Kalimas Selatan; diijinkan terbatas dan batasan waktu
Jalur Sepeda	1,50 m pada satu sisi koridor
Utilitas Listrik	Sistem jaringan bawah tanah
Tata Vegetasi *	Pohon peneduh ; Pada area trotoar Jarak \pm 10 m dan atau pada batas antara persil bangunan
	Penggunaan jenis Tabebuia pink, Willow dan Pakis Brazil
Klausul :	
* Aturan lebih detail dapat melihat rencana dan panduan umum mengenai elemen terkait	



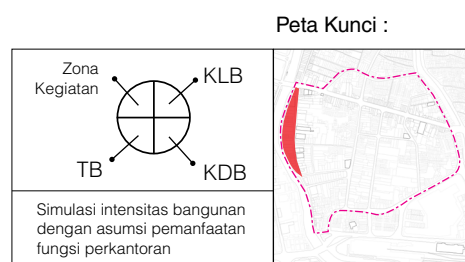
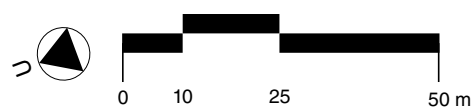
Gambar Perspektif Ruang Publik Dermaga Jl. Karet - Jl. Kalimas Selatan



Gambar Potongan dan Tampak Atas Koridor Jl. Karet dan Jl. Kalimas Selatan



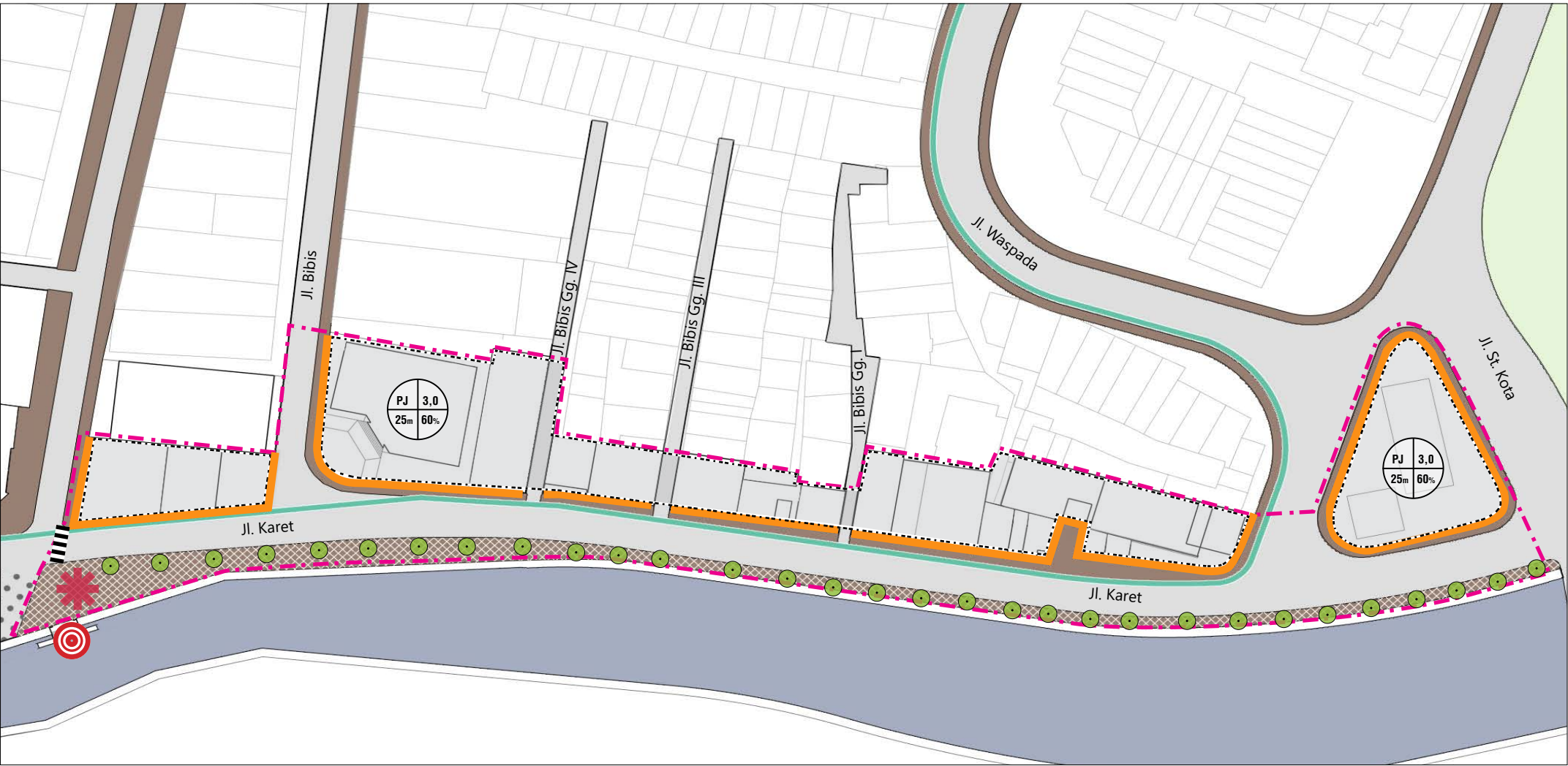
Gambar Peta Panduan Koridor Jl. Karet dan Jl. Kalimas Selatan Segmen A



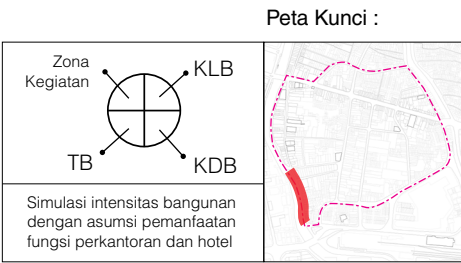
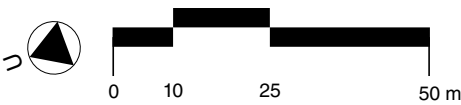
Legenda :	
---	Area Koridor Perencanaan
---	Garis Sempadan Bangunan (GSB) 0,00 m
---	Arahan GSB sesuai RDTR
 	Penataan Riverside/ Shared surface pedestrian
 	Bangunan Cagar Budaya
 	Arkade Bangunan
 	Jalur Pedestrian
 	Jalur Sepeda
 	Jalur Tembus Persil
 	Zebra Cross / Penyebrangan
P	Area Parkir Privat (potensi dikerjasamakan)
P	Parkir On Street
✱	Respon Bangunan Pojok
●	Titik Pohon Peneduh
✱	Gerbang
✱	Node / Ruang Publik
⊙	Dermaga

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. Karet dan Jl. Kalimas Selatan Segmen B



- Legenda :
- Area Koridor Perencanaan
 - Garis Sempadan Bangunan (GSB) 0,00 m
 - Arahan GSB sesuai RDTR
 - Penataan Riverside/ Shared surface pedestrian
 - Jalur Pedestrian
 - Promanade Tepi Sungai
 - Jalur Sepeda
 - Jalur Tembus Persil
 - Zebra Cross / Penyebrangan
 - Area Parkir Privat (potensi dikerjasamakan)
 - Parkir On Street
 - Respon Bangunan Pojok
 - Titik Pohon Peneduh
 - Gerbang
 - Node / Ruang Publik
 - Dermaga

- 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 Ilustrasi Simpang Jembatan Merah dan Kalimas Selatan

Klausul :

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



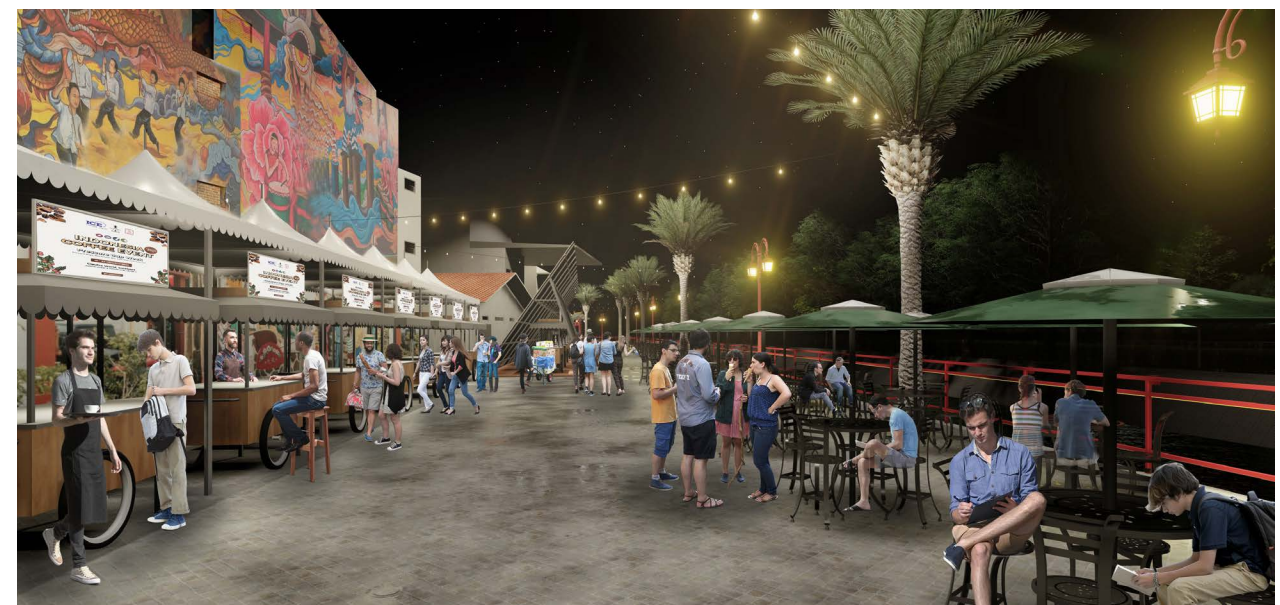
Gambar Ilustrasi Suasana Jl. Karet Malam Hari



Gambar Ilustrasi Aktivitas Dermaga Pecinan



Gambar Ilustrasi Suasana Ruang Publik Dermaga Pecinan



Gambar Ilustrasi Aktivitas Eventual Jl. Kalimas Selatan

Klausul :

Gambar ini merupakan simulasi dari penerapan RTBL Kawasan Pecinan, 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 Pecinan juga akan hilang percuma jika tidak dikuasainya 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 Pecinan 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 Pecinan 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 Pecinan 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 Pecinan Kota Lama Surabaya
	Pembebasan lahan, relokasi, penampungan sementara, perijinan sesuai permintaan swasta	Pengelola proyek perdagangan jasa dan wisata di Kawasan Pecinan 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 Pecinan	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	Pengaturan management parkir, loading dok dan akses untuk kendaraan besar	√	√					Dihub, Satpol PP
	5	Penertiban PKL dan Bangunan liar	√						Satpol PP
B	EKONOMI DAN PARIWISATA								
	1	Identifikasi Potensi Ekonomi Lokal dan Kurasi Pedagang	√					Area deliniasi Kawasan Pecinan	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	Skenario kegiatan Eventual Rutin di Kawasan Pecinan	√	√	√	√	√	Area deliniasi Kawasan Pecinan	Disbudporapar
	8	Aktivasi bangunan “tidur”, khususnya pada BCB	√	√	√	√	√		Disbudporapar
	9	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 Pecinan	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 pemilik Bangunan Cagar Budaya	√	√	√	√	√	Area deliniasi Kawasan Pecinan	Bappedalitbang , Disbudporapar
KEGIATAN FISIK									
D	PEMBANGUNAN PUSAT KEGIATAN / DAYA TARIK KAWASAN								
	1	Pengembangan Gerbang Entrance Kawasan Pecinan	√	√				Jl. Karet	DPRKPP, DLH, Disbudporapar
	2	Pengembangan koridor sebagai titik wisata kuliner	√	√	√			Jl. Kalimas Selatan	Badan Perekonomian dan Sumber Daya Alam, PDPS, DPRKPP, Dinkopdag, DLH
	3	Penataan area tepi air Kalimas, Jl. Kalimas Selatan sebagai ruang publik kota		√	√			Koridor tepi air Kalimas	DPRKPP, Disbudporapar, DSDABM, DLH
E	PENINGKATAN KUALITAS AKSESIBILITAS / PERGERAKAN								
	1	Pengembangan jaringan jalur sepeda kawasan dan fasilitasnya		√				Jl. Kembang Jepun, Jl. Bunguran, Jl. Waspada dan Jl. Karet	Dishub, Disbudporapar, DPRKPP
	2	Peningkatan Kualitas jalur pejalan kaki dengan pelebaran dan perbaikan bahan penutup perkerasan	√	√	√			Jl. Kembang Jepun dan Jl, Karet	DSDABM
	3	Penyediaan jalur pejalan kaki di area sekunder		√	√	√	√	Jl. Slompretan, Jl. Bongkaran dan beberapa koridor lain sesuai arahan rencana umum	DSDABM
	4	Peningkatan dan penyediaan node jalur penyeberangan	√	√				Area deliniasi Kawasan Pecinan	Dishub
	5	Pengembangan Dermaga Pecinan			√			Dermaga Jl. Karet	Dishub, 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 (3)

KOMPONEN PROGRAM PEMBANGUNAN			TAHUN PELAKSANAAN					LOKASI	OPD PENGAMPU
			I	II	III	IV	V		
1			2	3	4	5	6		7
F	PENINGKATAN KUALITAS RUANG LUAR								
	1	Penataan Tata Vegetasi Koridor	√	√	√			Jl. Kembang Jepun, Jl. Karet dan Jl. Kalimas Selatan	DLH
	2	Penataan perabot jalan tematik (tempat sampah, bollard, Lampu dekorasi, PJU) dan signage jalan	√	√	√			Jl. Kembang Jepun, Jl. Karet dan Jl. Kalimas Selatan	Disbudporapar, DLH, Dishub
	3	Penataan Reklame Identitas dan Reklame Komersial	√	√				Kawasan Pecinan	DPRKPP, Disbudporapar
	4	Penataan Signage Direction, Map dan Nama Jalan		√	√			Area deliniasi Kawasan Pecinan	Disbudporapar
	5	Penataan jalur utilitas kabel menjadi jalur bawah tanah	√	√	√			Jl. Kembang Jepun dan Jl. Karet	DSDABM, BPBJAP
	6	Penataan jaringan drainase kawasan	√	√	√			Jl. Kembang Jepun dan Jl. Karet	DSDABM
	7	Peningkatan pengawasan kawasan dengan penyediaan CCTV	√	√				Jl. Kembang Jepun, Jl. Karet dan Jl. Kalimas Selatan	Diskominfo
G	PENINGKATAN KUALITAS IDENTITAS LINGKUNGAN								
	1	Pembuatan penanda deliniasi batas Kawasan Pecinan		√				Node Jl. Karet sisi Utara dan Selatan	DPRKPP, Dishub
	2	Penyediaan signage informasi kawasan maupun Tourist Information Center (TIC)	√	√				Jl. Kembang Jepun dan Jl. Karet	Disbudporapar
	4	Peningkatan Kualitas Visual Fasade Bangunan Cagar Budaya	√	√	√	√	√	Kawasan Pecinan	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:

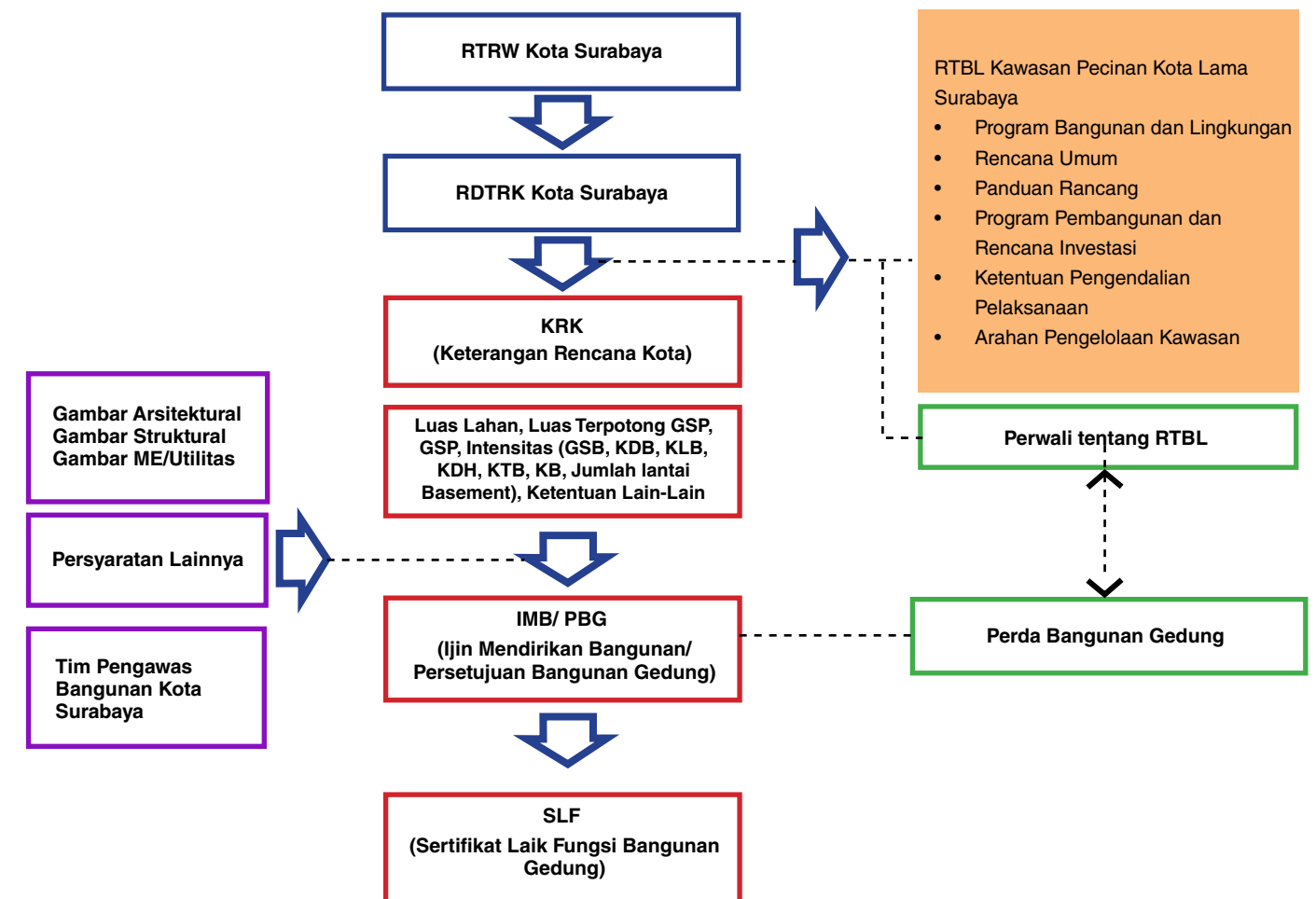
1. Dokumen RTBL ini diharapkan akan dikukuhkan dalam SK Walikota dan/atau dapat diundangkan dalam Peraturan Walikota;
2. Kegiatan penyusunan RTBL merupakan bagian dari suatu produk perencanaan kota untuk melengkapi produk perencanaan yang sudah ada, seperti RTRW dan RDTR. Produk RTBL ini merupakan kelengkapan 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 Pecinan 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 (guidlines) 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.

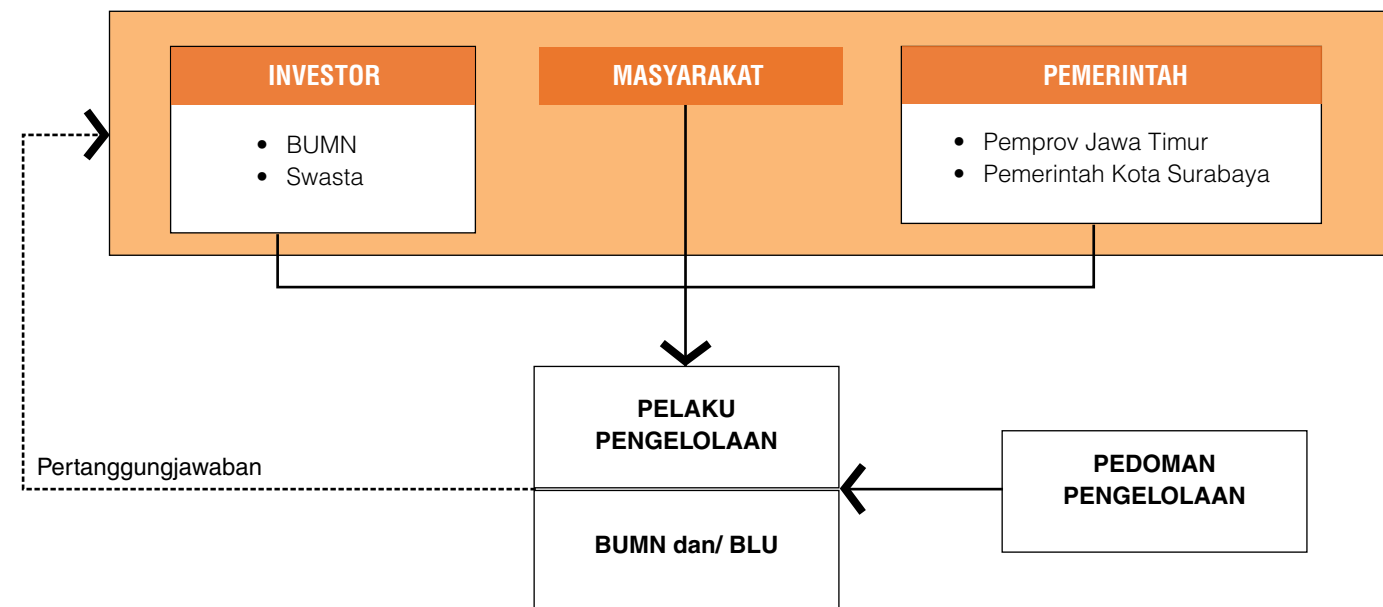
3. Kepentingan Masyarakat

- 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.

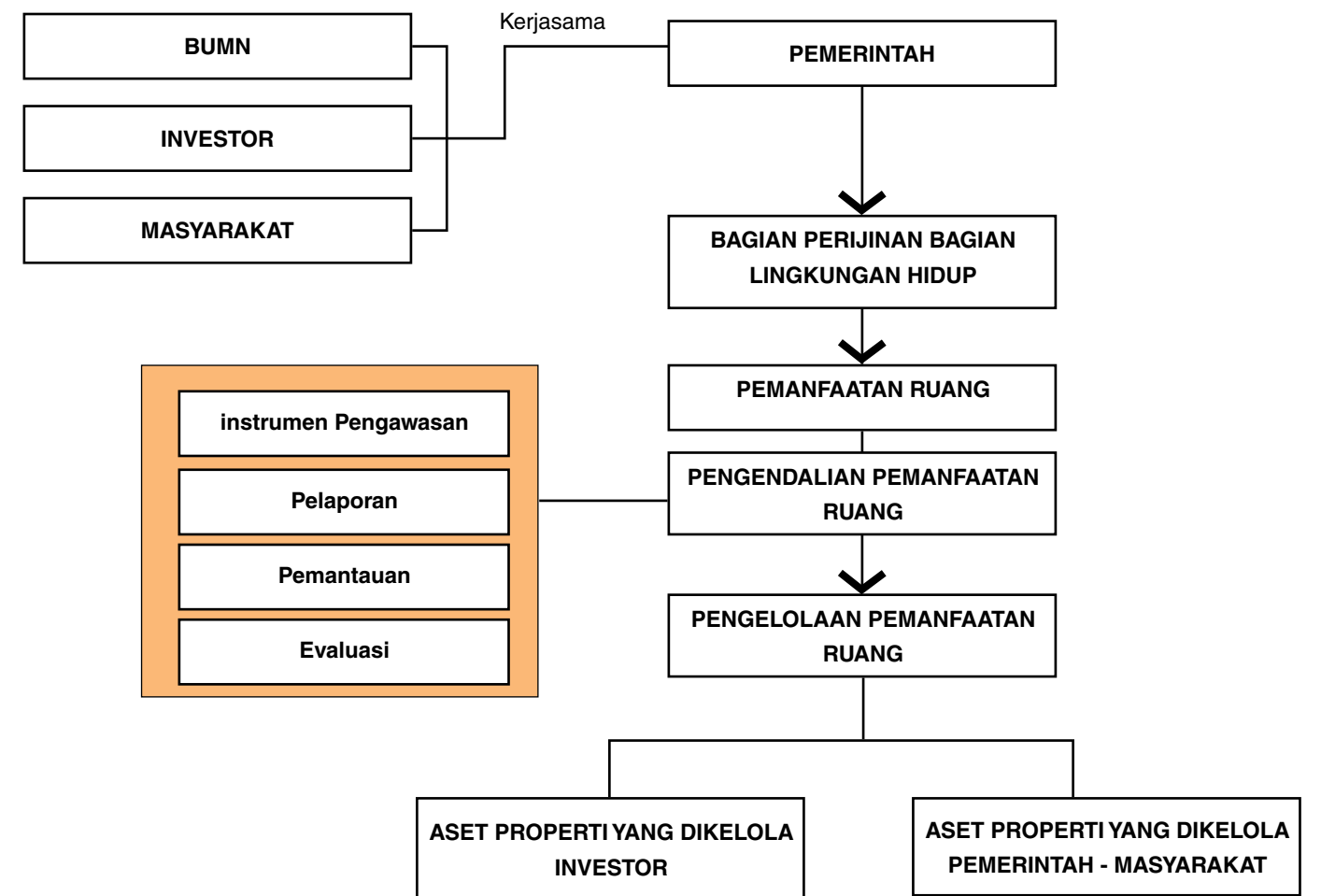
ASPEK PENGELOLAAN

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