

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA
NOMOR TAHUN 2010
TENTANG
RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA SURABAYA TAHUN 2010-2030**

I. UMUM

Kota Surabaya memiliki kedudukan yang sangat strategis baik dalam skala regional maupun nasional, yaitu sebagai sentra pelayanan perdagangan dan jasa di Jawa Timur, dan sebagai pusat pengembangan wilayah bagian timur Indonesia, bahkan saat ini kegiatan perdagangan dan jasa di Surabaya telah mencapai lingkup internasional. Dinamika dan aktivitas kota yang sangat tinggi memacu terjadinya perkembangan kota yang sangat cepat, untuk itu diperlukan suatu upaya pengendalian secara terpadu agar perkembangan dan pembangunan kota dapat lebih terarah dan benar-benar bermanfaat. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Surabaya disusun dalam rangka pengendalian perkembangan dan pembangunan kota dan untuk mewujudkan Kota Surabaya Metropolitan sebagai kota jasa. RTRW Kota Surabaya meliputi visi dan misi, strategi pengembangan, struktur tata ruang, rencana pemanfaatan lahan, dan tata cara pengendalian, yang merupakan pedoman dalam penetapan kebijaksanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang, sekaligus sebagai arahan pelaksanaan pengembangan dan pembangunan di Kota Surabaya. Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ini, diharapkan dapat terwujud keserasian dan keterpaduan dalam pelaksanaan pembangunan di kota Surabaya untuk masa 20 tahun ke depan.

Dengan ditetapkannya Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang maka Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya perlu dilakukan penyesuaian sehingga Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya perlu disesuaikan dan ditetapkan dalam Peraturan Daerah.

I. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Cukup Jelas

Pasal 3

Huruf a

Yang dimaksud dengan “keterpaduan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan, antara lain, adalah pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “keserasian, keselarasan, dan keseimbangan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “keberlanjutan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “keberdayagunaan dan keberhasilgunaan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.

Huruf e

Yang dimaksud dengan “keterbukaan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.

Huruf f

Yang dimaksud dengan “kebersamaan dan kemitraan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.

Huruf g

Yang dimaksud dengan “perlindungan kepentingan umum” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.

Huruf h

Yang dimaksud dengan “kepastian hukum dan keadilan” adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.

Huruf i

Yang dimaksud dengan “akuntabilitas” adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e
Cukup jelas

Huruf f
Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) dan Rencana Tata Ruang Strategis disusun setelah Peraturan Daerah RTRW ini diberlakukan, dan sebagai kelengkapan RDTRK dapat disusun rencana peraturan zonasi yang ditetapkan peraturan tersendiri.

Pasal 6

Kebijakan penataan ruang wilayah kota merupakan arah tindakan yang harus ditetapkan untuk mencapai tujuan penataan ruang wilayah kota dan berfungsi sebagai dasar untuk memformulasikan strategi penataan ruang wilayah kota, sebagai dasar untuk merumuskan rencana struktur dan rencana pola ruang wilayah kota, memberikan arah bagi penyusunan indikasi program utama dalam RTRW kota dan sebagai dasar dalam penetapan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota.

Sedangkan strategi penataan ruang wilayah kota merupakan penjabaran kebijakan penataan ruang wilayah kota ke dalam langkah-langkah operasional untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan dan berfungsi sebagai dasar untuk penyusunan rencana struktur ruang, rencana pola ruang dan penetapan kawasan strategis kota, memberikan arah bagi penyusunan indikasi program utama dalam RTRW kota dan sebagai dasar penetapan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat 1
Cukup jelas

Ayat 2
Cukup jelas

Ayat 3
Huruf a
Cukup jelas

Huruf b :

Jaringan Telepon Selluler adalah jaringan telepon yang menggunakan nirkabel. BTS (Base Transceiver Station) adalah tower sebagai penerima dan pendistribusi signal bagi telepon sellular. Provider adalah operator penyedia

system jaringan selular yang menggunakan BTS baik di adakan sendiri maupun di kelola bersama.

Huruf c

Untuk mendukung penggunaan system informasi yang menggunakan internet digunakan hot spot atau area yang dapat menerima signal internet yang umumnya dapat di akses oleh pengguna secara gratis.

Ayat 4

Cukup jelas

Ayat 5 :

Pengembangan infrastruktur perkotaan di lakukan secara terpadu antara kebutuhan prasarana satu dengan prasarana lainnya sesuai dengan kebutuhan setiap wilayah. Untuk meningkatkan pelayanan terhadap kawasan budidaya kota sekaligus untuk mewadahi kebutuhan pergerakan masyarakat dalam skala local atau tiap kawasan, maka diperlukan prasarana pejalan kaki baik berupa trotoar, pelataran, maupun diantara taman kota. Mengingat Indonesia pada umumnya merupakan wilayah rawan bencana, maka juga diperlukan penetapan jalur evakuasi bencana sesuai dengan kemungkinan adanya bencana pada suatu wilayah.

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Ayat 1

Surabaya merupakan wilayah yang terletak di tepi pantai, sehingga wilayah ini merupakan wilayah rawan banjir ataupun mudah terkena intrusi air asin. Untuk itu penetapan kawasan – kawasan peresapan air dalam skala besar, terutama berupa taman, hutan kota maupun bozem-bozem harus dimanfaatkan sebagai kawasan resapan air skala kota. Hal ini juga mendukung keberlanjutan kota dalam hal penyediaan air dalam tanah dan mengurangi rasa air payau di wilayah Kota Surabaya.

Ayat 2

Kawasan sempadan sungai, pantai, dan telaga/bozem merupakan kawasan yang harus diperuntukan bagi ruang terbuka hijau guna pelestarian fungsi hidrologi kota. Dengan demikian kawasan ini harus merupakan ruang terbuka yang ditumbuhi oleh tanaman terutama jenis tanaman yang mempunyai fungsi lindung.

Ayat 3

Cukup jelas

Ayat 4

Sebagaimana di amanatkan dalam UU 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa pada setiap kawasan perkotaan harus menyediakan ruang

terbuka hijau public maupun privat. RTH public disediakan minimum 20 % dari luas kota secara keseluruhan. Penyediaan ruang terbuka hijau ini dapat berupa taman kota, hutan kota, makam dan jalur hijau.

Sehubungan dengan penyediaan tersebut, maka di perlukan pengembangan pada kawasan sepanjang sungai, rel KA, SUTET, sekitar bozem, tepi pantai, jaringan jalan arteri, kolektor dan local serta pada kawasan permukiman dan kawasan fungsional kota, makam, taman kota dan hutan kota sehingga mencapai angka 20%. Mengingat Kota Surabaya sangat kekurangan RTH public, maka taman – taman kota, jalur hijau kota dan bebragai ruang terbuka hijau lainnya pada saat ini dilarang untuk di fungsikan untuk peruntukan lain.

Penyediaan RTH privat akan dipenuhi dari ketersediaan ruang terbuka hijau didalam kapling bangunan baik untuk perumahan maupun non perumahan setidaknya 10 % dari luas kapling berupa tanah yang di atasnya dapat ditanami tumbuhan. Dalam hal khusus, misalnya permukiman sangat padat yang tidak mempunyai ruang privat, maka disediakan RTH bersama dengan berbagai fungsinya di lokasi kawasan tersebut. Dalam hal tambahan penyediaan RTH privat ini maka dilakukan peningkatan jumlah tanaman dalam pot, rambat, maupun di atas bangunan.

Ayat 5

Cukup jelas

Ayat 6

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat 1

Pengembangan perumahan diperuntukan bagi segenap masyarakat baik masyarakat berpendapatan tinggi, sedang maupun rendah.

Penyediaan perumahan ini dilakukan melalui penyediaan baru dengan mengutamakan pengembangan rumah bertingkat atau perumahan vertikal serta penyediaan sarana prasarana perumahan antara lain berupa kasiba lisiba.

Ayat 2

Surabaya sebagai kota pusat perdagangan dan jasa yang dikemas mempunyai skala pelayanan nasional dan selanjutnya akan dikembangkan memiliki skala pelayanan internasional. Terkait dengan hal ini maka diperlukan pengembangan pusat perdagangan dan jasa dalam skala besar guna mendukung fungsi Surabaya sebagai pusat perdagangan yang dimaksud. Mengingat bahwa pengembangan perdagangan ini juga harus dapat diakses oleh masyarakat berpendapatan rendah, maka pada setiap kawasan yang dikembangkan diperlukan menyediakan ruang khusus bagi sektor informal yang pengembangannya dilakukan secara sinergis dengan pengembangan sektor formal.

Ayat 3

Cukup jelas

Ayat 4

Secara bertahap untuk mengembangkan Kota Surabaya sebagai kota perdagangan dan jasa maka industri yang mempunyai polutan diarahkan keluar Kota Surabaya, sementara di dalam Kota Surabaya diarahkan untuk pengembangan industri berbasis teknologi tinggi yang tidak mencemari lingkungan.

Ayat 5

Cukup jelas

Ayat 6

Dalam pengembangan kawasan terbangun kota harus dijaga keseimbangan antara sistem blok bangunan (solid) dengan ruang terbuka – non hijau (void) yang selaras dan saling berhubungan satu dengan yang lain secara sinergis dan terpadu. Penyediaan ruang terbuka non hijau ini diperlukan untuk menunjang pengembangan kawasan fungsional kota, sehingga harus dijaga kenyamanan dan nilai estesisnya.

Ayat 7

Berkaitan dengan jalur evakuasi bencana, mengingat Kota Surabaya rawan akan bencana banjir rob dan kebakaran, maka perlu adanya penyediaan ruang evakuasi bagi korban bencana alam untuk sementara selama mitigasi bencana yang nyaman, dan memenuhi standar kebutuhan

Ayat 8

Pengembangan perdagangan ini juga harus dapat diakses oleh masyarakat berpendapatan rendah, maka pada setiap kawasan yang dikembangkan diperlukan menyediakan ruang khusus bagi sektor informal yang pengembangannya dilakukan secara sinergis dengan pengembangan sektor formal.

Ayat 9

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Pusat pelayanan disusun secara berhierarki menurut fungsi dan besarnya sehingga pengembangan sistem pelayanan yang meliputi penetapan fungsi kota dan hubungan hierarkisnya berdasarkan penilaian kondisi sekarang danantisipasi perkembangan di masa yang akan datang sehingga terwujud pelayanan prasarana dan sarana yang efektif dan efisien, yang persebarannya disesuaikan dengan jenis dan tingkat kebutuhan yang ada.

Pengembangan pusat pelayanan dilakukan secara selaras, saling memperkuat, dan serasi dalam ruang wilayah kota sehingga membentuk satu sistem yang menunjang pertumbuhan dan penyebaran berbagai usaha dan/atau kegiatan dalam ruang wilayah kota.

Pengembangan pusat pelayanan diserasikan dengan sistem jaringan transportasi, sistem jaringan prasarana dan sarana, dan memperhatikan peruntukan ruang kawasan budi daya di wilayah sekitarnya, baik yang ada sekarang maupun yang direncanakan sehingga pengembangannya dapat meningkatkan kualitas pemanfaatan ruang yang ada.

Dalam pusat pelayanan dikembangkan kawasan untuk peningkatan kegiatan ekonomi, sosial, budaya, dan pelestarian lingkungan hidup secara harmonis, serta jaringan prasarana dan sarana pelayanan penduduk yang sesuai dengan kebutuhan dan menunjang fungsi pusat perkotaan.

Sebagai pusat pelayanan perkembangan kegiatan budi daya, baik dalam wilayahnya maupun wilayah sekitarnya, pusat pelayanan perkotaan mempunyai fungsi:

- a. ekonomi, yaitu sebagai pusat produksi dan pengolahan barang;
- b. jasa perekonomian, yaitu sebagai pusat pelayanan kegiatan keuangan/bank, dan/atau sebagai pusat koleksi dan distribusi barang, dan/atau sebagai pusat simpul transportasi, pemerintahan, yaitu sebagai pusat jasa pelayanan pemerintah; dan
- c. jasa sosial, yaitu sebagai pusat pemerintahan, pusat pelayanan pendidikan, kesehatan, kesenian, dan/atau budaya.

Rencana struktur wilayah darat adalah rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang yang terletak di atas dan di bawah permukaan darat termasuk permukaan perairan darat dan sisi darat dari garis laut terendah.

Pasal 20

Rencana struktur wilayah laut adalah rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang yang terletak di atas dan bawah permukaan laut dimulai dari sisi laut garis laut terendah termasuk dasar laut dan bagian bumi di bawahnya, sejauh 1/3 (sepertiga) dari wilayah kewenangan propinsi atau sejauh 4 mil.

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat 1

Rencana sistem jaringan transportasi merupakan sistem yang memperlihatkan keterkaitan kebutuhan dan pelayanan transportasi antar wilayah dan antar kawasan di wilayah perkotaan, serta keterkaitannya dengan jaringan transportasi nasional.

Pengembangan sistem jaringan transportasi dimaksudkan untuk menciptakan keterkaitan antarpusat perkotaan serta mewujudkan keselarasan dan keterpaduan antara pusat perkotaan dengan sektor kegiatan ekonomi masyarakat.

Pengembangan sistem jaringan transportasi dilakukan secara terintegrasi mencakup transportasi darat, laut, dan udara yang menghubungkan antarpulau serta kawasan perkotaan dengan kawasan produksi, sehingga terbentuk kesatuan untuk menunjang kegiatan sosial dan ekonomi.

Pasal 24

Ayat 1

Cukup jelas

Ayat 2

- a. Jalan bebas hambatan adalah jalan umum untuk lalu lintas menerus dengan pengendalian jalan masuk secara penuh dan tanpa adanya persimpangan sebidang serta dilengkapi dengan pagar ruang milik jalan;
- b. Jalan arteri primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antarpusat kegiatan nasional atau antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah.
- c. Jalan arteri sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder kesatu, kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kesatu, atau kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kedua.
- d. Jalan Kolektor Primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lokal, antarpusat kegiatan wilayah, atau antara pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan local
- e. Jalan Kolektor Sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua atau kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga.

Ayat 3

Cukup jelas

Ayat 4

Cukup jelas

Ayat 5

Cukup jelas

Ayat 6

Cukup jelas

Ayat 7

Cukup jelas

Ayat 8

Cukup jelas

Ayat 9

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 29

Ayat 1

Jaringan pipa minyak dan gas bumi yang terdiri atas pipa transmisi dan distribusi minyak dan gas bumi dikembangkan untuk menyalurkan minyak dan gas bumi dari fasilitas produksi ke kilang pengolahan dan/atau penyimpanan, atau dari kilang pengolahan atau penyimpanan ke konsumen sehingga fasilitas produksi, kilang pengolahan, dan tempat

penyimpanan minyak dan gas bumi termasuk juga dalam sistem jaringan energi.

Ayat 2

SUTET merupakan jaringan transmisi tenaga listrik. Jaringan transmisi tenaga listrik yang menyalurkan tenaga listrik untuk kepentingan umum disebut juga dengan jaringan transmisi nasional yang dapat merupakan jaringan transmisi tegangan tinggi, ekstra tinggi, dan/atau ultra tinggi.

Ayat 3

Cukup jelas

Ayat 4

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat 1

Pengembangan sistem jaringan telematika yang terdiri atas sistem kabel, system selular dan system teknologi telekomunikasi dan informatika dimaksudkan untuk menciptakan sebuah sistem telekomunikasi nasional yang andal, memiliki jangkauan luas dan merata, dan terjangkau. Sistem jaringan telematika tersebut mencakup pula sistem jaringan telekomunikasi yang menggunakan spektrum frekuensi radio sebagai sarana transmisi.

Ayat 2

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Salah satu pendukung kegiatan kota adalah tersedianya sarana prasarana kota diantaranya adalah jaringan secara khusus untuk pejalan kaki baik orang normal maupun bagi orang berkebutuhan khusus. Penyediaan prasarana jaringan bagi pejalan kaki mutlak diperlukan untuk mendorong Kota Surabaya sebagai tujuan utama kegiatan perdagangan dan jasa, khususnya untuk menunjang wisata belanja maupun pergerakan – pergerakan pada jarak pendek yang dapat dilakukan dengan berjalan kaki. Prasarana ini harus dilakukan secara terpisah secara fisik dengan jalur kendaraan dan pada bagian – bagian tertentu

diperlukan jembatan penyeberangan untuk menghindari perlintasan sebidang bagi pengguna kendaraan dan pejalan kaki.

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Kawasan lindung dapat diterapkan untuk mengatasi dan mengantisipasi ancaman kerusakan lingkungan saat ini dan pada masa yang akan datang akibat kurangnya kemampuan perlindungan wilayah yang ada. Penetapan suatu kawasan berfungsi lindung wajib memperhatikan penguasaan, kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah (P4T) yang ada sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Ayat 1

Cukup jelas

Ayat 2

Garis Sempadan Pantai diukur dari titik pasang tertinggi ke arah darat dan/atau patok yang dipasang dan ditetapkan oleh Kepala Daerah dan berfungsi sebagai kawasan perlindungan setempat di sekitar pantai. Besaran sempadan pantai suatu kawasan ditentukan berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selanjutnya akan dijabarkan dalam rencana rinci RDTRK dan RTRK.

Ayat 3

Cukup jelas

Ayat 4

Garis Sempadan Sungai diukur dari tepi sungai dan/atau patok yang dipasang dan ditetapkan oleh Kepala Daerah dan berfungsi sebagai kawasan perlindungan setempat di sekitar sungai. Besaran sempadan sungai suatu kawasan ditentukan berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selanjutnya akan dijabarkan dalam rencana rinci RDTRK dan RTRK.

Ayat 5

Cukup jelas

Ayat 6

Garis Sempadan waduk/boozem diukur dari titik pasang tertinggi ke arah darat dan/atau patok yang dipasang dan ditetapkan oleh Kepala Daerah dan berfungsi sebagai kawasan perlindungan setempat di sekitar waduk/boozem. Besaran sempadan waduk/boozem suatu kawasan ditentukan berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selanjutnya akan dijabarkan dalam rencana rinci.

Ayat 7
Cukup jelas

Ayat 8
Cukup jelas

Ayat 9
Cukup jelas

Ayat 10
Cukup jelas

Ayat 11
Cukup jelas

Ayat 12
Cukup jelas

Pasal 41
Cukup jelas

Pasal 42
Cukup jelas

Pasal 43
Cukup jelas

Pasal 44
Cukup jelas

Pasal 45
Cukup jelas

Pasal 46
Kawasan budi daya menggambarkan kegiatan dominan yang berkembang di dalam kawasan tersebut. Dengan demikian, masih dimungkinkan keberadaan kegiatan budi daya lainnya di dalam kawasan tersebut. Sebagai contoh, pada kawasan peruntukan industri dapat dikembangkan perumahan untuk para pekerja di kawasan peruntukan industri. Peruntukan kawasan budi daya dimaksudkan untuk memudahkan pengelolaan kegiatan termasuk dalam penyediaan prasarana dan sarana penunjang, penanganan dampak lingkungan, penerapan mekanisme insentif, dan sebagainya. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa penyediaan prasarana dan sarana penunjang kegiatan akan lebih efisien apabila kegiatan yang ditunjangnya memiliki besaran yang memungkinkan tercapainya skala ekonomi dalam penyediaan prasarana dan sarana. Peruntukan kawasan budidaya disesuaikan dengan kebijakan pembangunan yang ada.

Pasal 47
Pembangunan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia berupa rumah tempat tinggal yang layak huni dan/atau untuk pemukiman kembali bagi masyarakat yang lahannya terkena pelaksanaan pembangunan prasarana dan sarana kota. Lokasi pemukiman kembali (resettlement) diarahkan pada kawasan yang memiliki fungsi perumahan dan

dapat memanfaatkan lahan milik Pemerintah Daerah

Pasal 48
Cukup jelas

Pasal 49
Cukup jelas

Pasal 50
Cukup jelas

Pasal 51
Tujuan utama pengembangan pariwisata Kota Surabaya adalah untuk mendukung Kota Surabaya sebagai pusat pelayanan nasional dan internasional melalui konsep city tourism.

Pasal 52
Cukup jelas

Pasal 53
Cukup jelas

Pasal 54
Cukup jelas

Pasal 55
Cukup jelas

Pasal 56
Cukup jelas

Pasal 57
Cukup jelas

Pasal 58
Cukup jelas

Pasal 59
Cukup jelas

Pasal 60
Cukup jelas

Pasal 61
Cukup jelas

Pasal 62
Cukup jelas

Pasal 63
Cukup jelas

Pasal 64
Kawasan strategis merupakan kawasan yang di dalamnya berlangsung kegiatan yang mempunyai pengaruh besar terhadap:

- a. tata ruang di wilayah sekitarnya;
- b. kegiatan lain di bidang yang sejenis dan kegiatan di bidang lainnya; dan/atau
- c. peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Jenis kawasan strategis, antara lain, adalah kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi, sosial, budaya, pendayagunaan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi, serta fungsi dan daya dukung lingkungan hidup.

Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi, antara lain, adalah kawasan metropolitan, kawasan ekonomi khusus, kawasan pengembangan ekonomi terpadu, serta kawasan perdagangan dan pelabuhan bebas.

Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan sosial dan budaya, antara lain, adalah kawasan adat tertentu, kawasan konservasi warisan budaya, termasuk warisan budaya yang diakui sebagai warisan dunia.

Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan pendayagunaan sumber daya alam dan/atau teknologi tinggi, antara lain, adalah kawasan pertambangan minyak dan gas bumi termasuk pertambangan minyak dan gas bumi lepas pantai, serta kawasan yang menjadi lokasi instalasi tenaga nuklir.

Yang termasuk kawasan strategis dari sudut kepentingan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup, antara lain, adalah kawasan perlindungan dan pelestarian lingkungan hidup.

Kawasan strategis kota merupakan bagian wilayah kota yang penataan ruangnya diprioritaskan, karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kota di bidang ekonomi, sosial, budaya dan/atau lingkungan.

Kawasan strategis kota berfungsi :

- a. Mengembangkan, melestarikan, melindungi, dan/atau mengkoordinasikan keterpaduan pembangunan nilai strategis kawasan yang bersangkutan dalam mendukung penataan ruang wilayah kota;
- b. Sebagai alokasi ruang untuk berbagai kegiatan pertumbuhan ekonomi, social dan budaya, serta fungsi dan daya dukung lingkungan hidup dalam wilayah kota yang dinilai mempunyai pengaruh sangat penting terhadap wilayah kota bersangkutan;
- c. Sebagai pertimbangan dalam penyusunan indikasi program utama RTRW kota;
- d. Sebagai dasar penyusunan rencana rinci tata ruang wilayah kota.

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 66

Cukup jelas

Pasal 67

Cukup jelas

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

Ayat 1

Indikasi program utama menggambarkan kegiatan yang harus dilaksanakan untuk mewujudkan rencana struktur ruang dan pola ruang wilayah nasional. Selain itu, juga terdapat kegiatan lain, baik yang

dilaksanakan sebelumnya, bersamaan dengan, maupun sesudahnya, yang tidak disebutkan dalam Peraturan Pemerintah ini.

Ayat 2

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Yang dimaksud dengan kegiatan mempunyai nilai strategis adalah kegiatan yang mempunyai efek mengganda misalnya pembangunan jalan guna meningkatkan aksesibilitas antar pusat kegiatan.

Pasal 73

Pengendalian pemanfaatan ruang dimaksudkan agar pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.

Pasal 74

Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

Peraturan zonasi berisi ketentuan yang harus, boleh, dan tidak boleh dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang yang dapat terdiri atas ketentuan tentang amplop ruang (koefisien dasar ruang hijau, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan garis sempadan bangunan), penyediaan sarana dan prasarana, serta ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.

Ketentuan lain yang dibutuhkan, antara lain, adalah ketentuan pemanfaatan ruang yang terkait dengan keselamatan penerbangan, pembangunan pemancar alat komunikasi, dan pembangunan jaringan listrik tegangan tinggi.

Indikasi arahan peraturan zonasi sistem nasional bertujuan untuk menjamin fungsi sistem nasional yang berada di wilayah kota, yang terdiri atas:

- a. arahan mengenai ketentuan jenis kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan pada suatu kawasan;
- b. arahan mengenai ketentuan jenis kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diperbolehkan pada suatu kawasan;
- c. arahan mengenai ketentuan jenis kegiatan pemanfaatan ruang yang diperbolehkan dengan persyaratan tertentu pada suatu kawasan; dan/atau
- d. arahan mengenai tingkat intensitas kegiatan pemanfaatan ruang pada suatu kawasan.

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79
Cukup jelas

Pasal 80
Cukup jelas

Pasal 81
Cukup jelas

Pasal 82
Cukup jelas

Pasal 83
Cukup jelas

Pasal 84
Cukup jelas

Pasal 85
Cukup jelas

Pasal 86
Cukup jelas

Pasal 87
Cukup jelas

Pasal 88
Cukup jelas

Pasal 89
Cukup jelas

Pasal 90
Cukup jelas

Pasal 91
Cukup jelas

Pasal 92
Cukup jelas

Pasal 93
Cukup jelas

Pasal 94
Cukup jelas

Pasal 95
Cukup jelas

Pasal 96
Cukup jelas

Pasal 97
Cukup jelas

Pasal 98
Cukup jelas

Pasal 99
Cukup jelas

Pasal 100
Cukup jelas

Pasal 101
Yang dimaksud dengan perizinan adalah perizinan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Pasal 102 dan Pasal 103
Penerapan insentif atau disinsentif secara terpisah dilakukan untuk perizinan skala kecil/individual sesuai dengan peraturan zonasi, sedangkan penerapan insentif dan disinsentif secara bersamaan diberikan untuk perizinan skala besar/kawasan karena dalam skala besar/kawasan dimungkinkan adanya pemanfaatan ruang yang dikendalikan dan didorong pengembangannya secara bersamaan

Pasal 104
Cukup jelas

Pasal 105
Pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan, dan pelaksanaan penataan ruang dimaksudkan untuk menjamin terlaksananya peraturan perundang-undangan, terselenggaranya upaya pemberdayaan seluruh pemangku kepentingan, dan terjaminnya pelaksanaan penataan ruang. Kegiatan pengawasan termasuk pula pengawasan melekat dalam unsur-unsur struktural pada setiap tingkatan wilayah

Pasal 106
Tindakan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan terhadap penyelenggaraan penataan ruang merupakan kegiatan mengamati dengan cermat, menilai tingkat pencapaian rencana secara objektif, dan memberikan informasi hasil evaluasi secara terbuka

Pasal 107
Cukup jelas

Pasal 108
Cukup jelas

Pasal 109
Huruf a

Masyarakat dapat mengetahui rencana tata ruang melalui Lembaran Negara atau Lembaran Daerah, pengumuman, dan/atau penyebarluasan oleh pemerintah. Pengumuman atau penyebarluasan tersebut dapat diketahui masyarakat, antara lain, adalah dari pemasangan peta rencana tata ruang wilayah yang bersangkutan pada tempat umum, kantor kelurahan, dan/atau kantor yang secara fungsional menangani rencana tata ruang tersebut.

Huruf b

Pertambahan nilai ruang dapat dilihat dari sudut pandang ekonomi, sosial, budaya, dan kualitas lingkungan yang dapat berupa dampak langsung terhadap peningkatan ekonomi masyarakat, sosial, budaya, dan kualitas lingkungan

Huruf c

Yang dimaksud dengan penggantian yang layak adalah bahwa nilai atau besarnya penggantian tidak menurunkan tingkat kesejahteraan orang yang diberi penggantian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Pasal 110

Cukup jelas

Pasal 111

Cukup jelas

Pasal 112

Cukup jelas

Pasal 113

Huruf a

Menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan dimaksudkan sebagai kewajiban setiap orang untuk memiliki izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Huruf b

Memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai kewajiban setiap orang untuk melaksanakan pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi ruang yang tercantum dalam izin pemanfaatan ruang.

Huruf c

Mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai kewajiban setiap orang untuk memenuhi ketentuan amplop ruang dan kualitas ruang.

Huruf d

Pemberian akses dimaksudkan untuk menjamin agar masyarakat dapat mencapai kawasan yang dinyatakan dalam peraturan perundang-

undangan sebagai milik umum. Kewajiban memberikan akses dilakukan apabila memenuhi syarat berikut:

- a. untuk kepentingan masyarakat umum; dan/atau
- b. tidak ada akses lain menuju kawasan dimaksud.

Yang termasuk dalam kawasan yang dinyatakan sebagai milik umum, antara lain, adalah sumber air dan pesisir pantai

Pasal 114
Cukup jelas

Pasal 115
Peran masyarakat sebagai pelaksana pemanfaatan ruang, baik orang perseorangan maupun korporasi, antara lain mencakup kegiatan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang

Pasal 116
Cukup jelas

Pasal 117
Cukup jelas

Pasal 118
Cukup jelas

Pasal 119
Cukup jelas

Pasal 120
Cukup jelas

Pasal 121
Cukup jelas

Pasal 122
Cukup jelas

Pasal 123
Cukup jelas

Pasal 124
Cukup jelas

Pasal 125
Cukup jelas

Pasal 126
Cukup jelas

Pasal 127
Cukup jelas

=====
=====