



PEMERINTAH  
KOTA PASURUAN

# RTBL KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI (KPI) KOTA PASURUAN



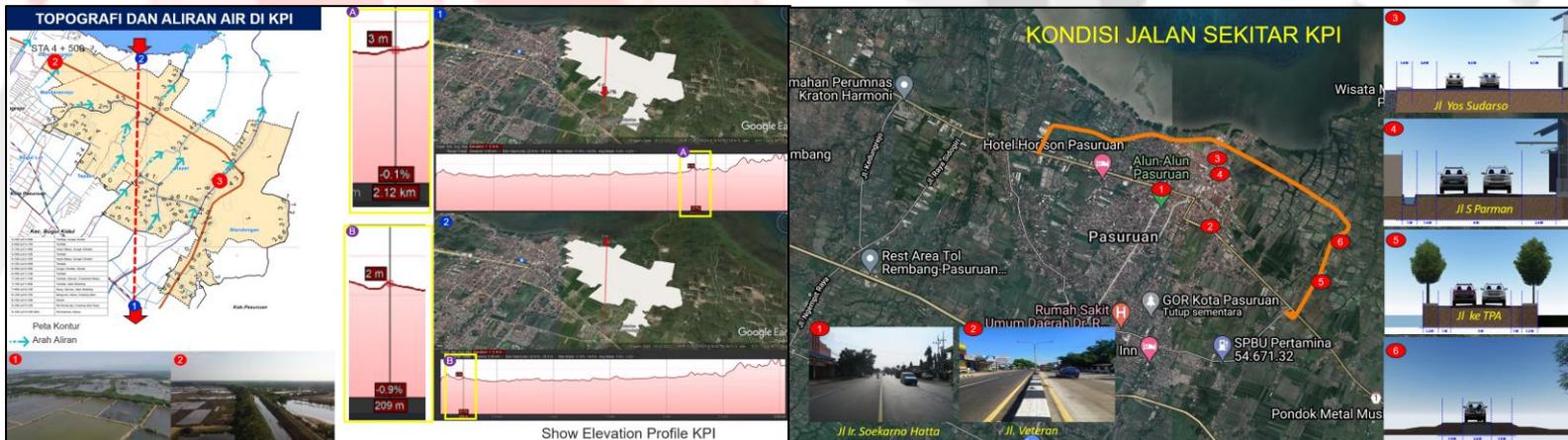
PT. ENVIRO KONSULTAMA

TH.2022

## 2.1. KONDISI KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI

Secara umum kondisi awal Kawasan Peruntukan Industri yaitu hamparan Tambak yang berbatasan langsung laut dengan kondisi topografi, sebagaimana wilayah pesisir pada umumnya, dengan ketinggian daratan rata-rata  $\pm 4$  m di atas permukaan laut.

Sarana transportasi adalah sebagai alat perhubungan bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhan hidupnya, sehingga segala kegiatan, seperti pertanian perindustrian, dan perekonomian dapat berjalan lancar. Sarana transportasi yang terdapat di Kota Pasuruan berupa terminal Tipe B Untung Suropati, Terminal Wisata, Stasiun Pasuruan, Pelabuhan Kota. Kondisi jaringan jalan di sekitar Kawasan Peruntukan Industri di dominasi kondisinya baik. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar berikut.



Karakteristik sekitar kawasan perencanaan merupakan kawasan perkotaan dan menjadi pusat pelayanan di Kota Pasuruan. Perencanaan Kawasan Peruntukan Industri berada pada utara Kota Pasuruan yang berupa lahan kosong dengan peruntukan fungsi penggunaan lahan "Tambak". Berdasarkan perhitungan pemetaan jumlah petak tambak rencana KPI terdiri kurang lebih 328 petak dengan luas tambak kurang lebih 3.229.268 M<sup>2</sup> atau 323 Ha.

### KONDISI FISIK KAWASAN KPI



## 2.2. ANALISA PENATAAN BANGUNAN LINGKUNGAN

### 2.2.1. ANALISA MAKRO

Guna meningkatkan sektor ekonomi kota, berdasarkan RTRW Kota Pasuruan tahun 2021-2041, arah pembangunan Kota Pasuruan diwujudkan melalui penetapan kawasan strategis dari sudut pandang ekonomi salah satunya adalah strategis kawasan peruntukan industri baru seluas 290,35 Hektar meliputi:

- Kawasan peruntukan industri baru yang didukung oleh ketersediaan lahan yang luas;
- Aksesibilitas tinggi, dilalui oleh Jalan Lingkar Utara dan berdekatan dengan jalan arteri primer;
- Ditunjang oleh terminal barang;
- Berdekatan dengan pelabuhan.

Lokasi Kawasan Strategis dari Kedekatan Kawasan Industri di sekitar Kota Pasuruan diharapkan dapat memacu percepatan pertumbuhan KPI dan promosi investor.

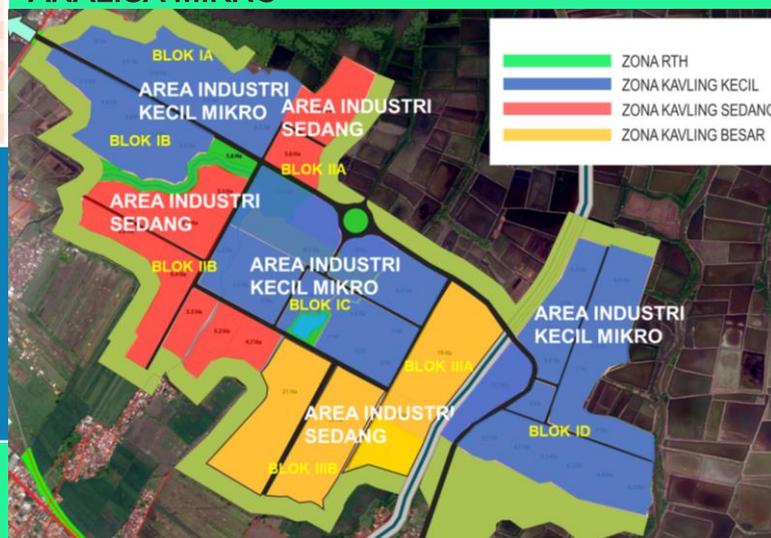
### 2.2.1. ANALISA MIKRO

Dalam perencanaan Kawasan Peruntukan Industri ini dibagi beberapa zona. Pembagian zona didasarkan pada besaran kapling, sedangkan industri yang diijinkan dikembangkan dalam Kawasan Peruntukan Industri Kota Pasuruan yaitu pergunakan dan industri kecil-menengah dengan variasi besaran kavling. Berikut pembagian zona peruntukan di Kawasan Peruntukan Industri

ZONA KAVLING KECIL	BLOK IA BLOK IB BLOK IC BLOK ID
ZONA KAVLING SEDANG	BLOK IIA BLOK IIB
ZONA KAVLING BESAR	BLOK IIIA BLOK IIIB

URAHAN	KAB. MOJOKERTO		KAB. PASURUAN		LAMONGAN		BOJONEGORO		KAB. SIDOARJO		KOTA SURABAYA		KAB. GRESIK		KAB. TUBAN		KOTA PASURUAN	
	NGORO INDUSTRIAL PARK	REMBANG	PURWOSARI	BRONDONG	CEGUNGKLUNG	KAWASAN INDUSTRI SIRIE	INDUSTRI ESTATE RUNGKUT	JIPE	MASPHON	KAWASAN INDUSTRI TERPADU TUBAN	KPI							
LUAS LAHAN	100Ha	60 Ha	50 Ha	100 Ha	100 Ha	200 Ha	332 Ha	1.761 ha	442 Ha	233 ha	430 Ha							
JARAK TEMPUH DARI :																		
BANDARA JUANDA	49 Km	57 Km	75 Km	110 Km	151 Km	11,1 Km	13,79 Km	54,2 Km	48,7 Km	54,2 Km	57,53 Km							
PELABUHAN TANJUNG PERAK	55 Km	61 Km	71 Km	87 Km	131 Km	35,8 Km	29,2 Km	31,2 Km	25,7 Km	103 Km	73,8 Km							
UMR 2020	2.510.452	4.365.133	4.365.133	2.501.977	2.079.568	4.368.581	4.375.479	4.372.030	4.372.030	2.539.224	2.838.873							
JUMLAH PENDUDUK 2022	1.133.584	1.619.035	1.619.035	1.371.509	1.315.125	2.103.401	2.887.223	1.332.664	1.332.664	1.209.543								

### ANALISA MIKRO

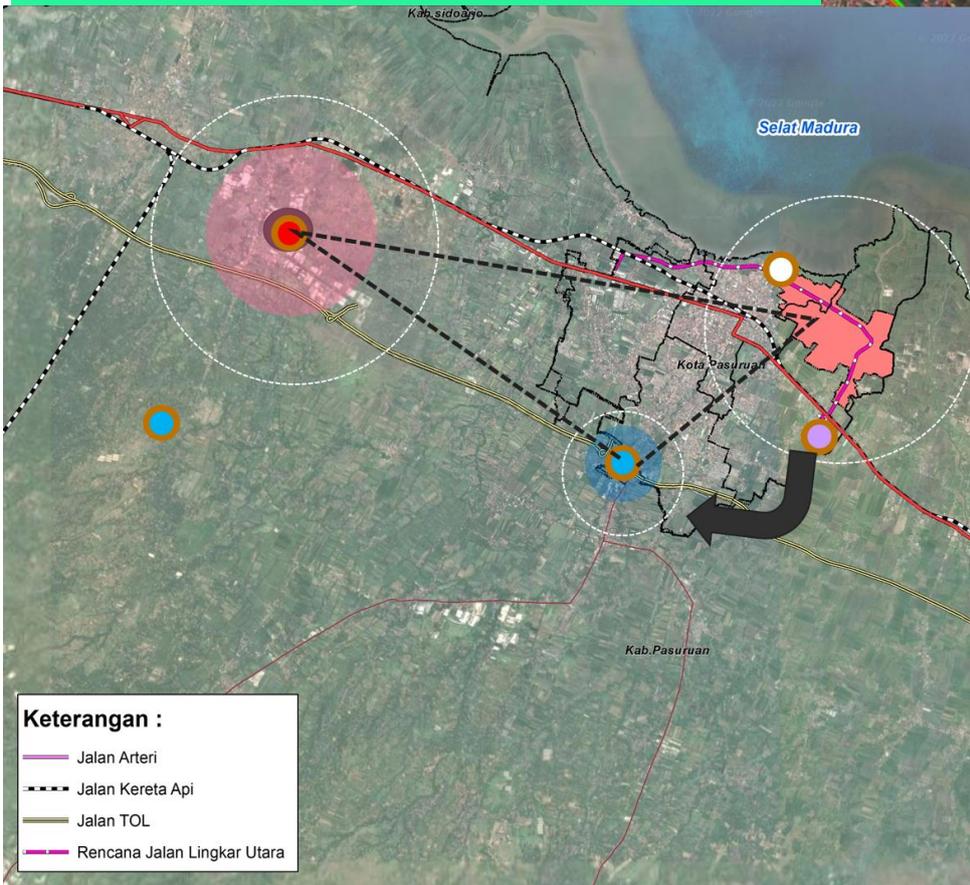


DAFTAR LOKASI KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI DI PROVINSI JAWA TIMUR

### ANALISA MAKRO KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI

- Konektivitas Pelabuhan Pngumpang
- Pembangunan JLU dan Jembatan Sungai Gembong
- Pembangunan Sentra Industri Logam Kota Pasuruan
- Konektivitas Ke exit tol Pasuruan
- Kawasan Indutri Rembang
- Terminal

Integrasi konektivitas pendukung kegiatan Kawasan peruntukan industri di Kota Pasuruan



Keterangan :  
 - Jalan Arteri  
 - Jalan Kereta Api  
 - Jalan TOL  
 - Rencana Jalan Lingkar Utara

### 3.1. RENCANA STRUKTUR PERUNTUKAN LAHAN

Rencana struktur peruntukan lahan merupakan komponen perancangan kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan atau tata guna lahan. Penataan mencakup peruntukan lahan makro sub kawasan/zona dan peruntukan mikro yang meliputi peruntukan atau fungsi per lantai bangunan. Prinsip dasar menurut UU No. 3 Tahun 2014, Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan.

#### RENCANA STRUKTUR PENGGUNAAN LAHAN



### 3.2. RENCANA TAPAK KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI

Pembangunan Kawasan Peruntukan Industri dikembangkan berdasarkan visi dan misi yaitu **meningkatkan ekonomi keberlanjutan sebagai peluang untuk meningkatkan pertumbuhan dan daya saing sektor industri bersinergi dengan pariwisata melalui pelestarian lingkungan serta penggunaan teknologi bersih dan energi terbarukan**. Begitu pula dengan guna lahan yang berfungsi sebagai industri dan pergudangan. Penggunaan secara makro pada kawasan perencanaan selain industri dan pergudangan antara lain permukiman, fasilitas umum, dan RTH.

Blok	Rencana Pola Ruang	Luas (Ha)
I-A	Badan Air	0,009
	Badan Jalan	1,39
	RTH Jalur Hijau	2,15
	Zona Industri Kavling Kecil	22,99
I-B	Badan Air	0,4
	Badan Jalan	1,39
	RTH Jalur Hijau	4,81
	RTH Taman Kota	0,89
	TPS	0,23
I-C	Zona Industri Kavling Kecil	17,15
	Badan Air	1
	Badan Jalan	5,08
	Bozem	1,85
	Instalasi Air Bersih	0,72
	RTH Jalur Hijau	8,81
	RTH Taman Kota	3,25
	Unit Pemadam Kebakaran	0,59
	Zona Industri Kavling Kecil	28,36
	Zona Komersial	4,6
I-D	Zona Perumahan Kepadatan Sedang	6,01
	Badan Air	1,72
	Badan Jalan	8,19
	IPAL	0,5
	RTH Jalur Hijau	6,56
	Zona Industri Kavling Kecil	46,79
II-A	Zona Komersial	5,18
	Badan Air	0,34
	Badan Jalan	0,8
	RTH Jalur Hijau	1,3
II-B	Transportasi	3,46
	Zona Industri Kavling Sedang	8,25
	Badan Air	0,13
III-A	Badan Jalan	3,18
	IPAL	0,63
	RTH Jalur Hijau	3,23
	Zona Industri Kavling Sedang	31,02
III-B	Badan Jalan	1,52
	Pengolahan Limbah B3	0,4
	RTH Jalur Hijau	1,99
	Zona Industri Kavling Besar	16,3
	Zona Perumahan Kepadatan Sedang	4,23
III-C	Badan Air	0,29
	Badan Jalan	2,51
	RTH Jalur Hijau	2,96
III-D	Zona Industri Kavling Besar	27,46

#### Perencanaan Tapak

- Efisien
- (penggolongan skala Kegiatan industri) *Good neighbourhood*
- Penempatan jenis industry sejenis dan tidak saling kontardiktif

#### Kategori Zoning/Blok :

- Berdasarkan Luas Lahan
- Berdasarkan Kebutuhan air (besar, sedang, kecil)
- Berdasarkan Kategori Produksi (ringan medium, berat)

#### Zona Industri Dasar pertimbangan :

- Tingkat polutan
- Skala Produksi
- Kebutuhan Infrastruktur

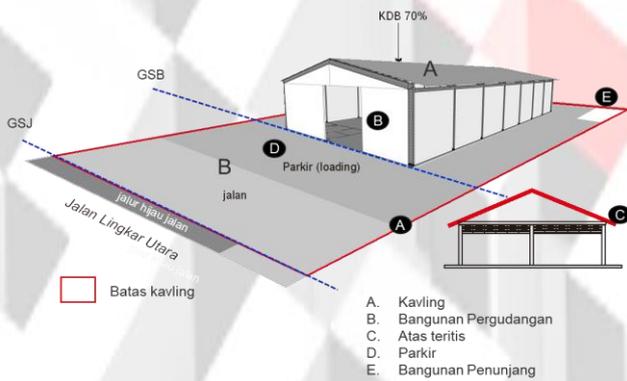


### 3.3. RENCANA INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN

Setiap lahan perencanaan dalam melaksanakan pembangunan harus mengikuti ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sesuai RDTR dan PZ. Konsep Perencanaan Intensitas Bangunan (KDB) di KPI

BERDASARKAN PERMEN PERINDUSTRIAN RI NO. 35/M-IND/PER/2010	BERDASARKAN KEBIJAKAN DAERAH (RDTRK PASURUAN)		RENCANA KDB MAKSIMAL
	Zona	Sub Zona	
- Rerata Industri manufaktur butuh lahan 1,34 Ha - Perbandingan lebar : panjang 2 : 3 atau 1 : 2 dgn lebar minimum 18 m di luar GSB - Ketentuan KDB, KLB, GSI & GSB disesuaikan dengan Perda yang bersangkutan.	Badan Air	Bozem	10%
	Perindungan Setempat	Sempadan Sungai	10%
	Ruang Terbuka Hijau	Taman Kota	10%
		Jalur Hijau	10%
	Badan Jalan		90%
	Perumahan	Perumahan Kepadatan Sedang	70%
	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasan Skala WP	70%
	Perkantoran	Perkantoran	50%
	Sarana Pelayanan Umum	SPU Skala Kota	60%
	KPI	Kawasan Peruntukan Industri	50%
	Pengelolaan Persampahan		30%
	Transportasi		50%
	Peruntukan Lainnya	Pergudangan	70%
		IPAL	70%

$$KDB = \frac{\text{Luas lantai dasar Bangunan (A)}}{\text{Luas Kavling (B)}}$$



Gambar . Koefisien Dasar bangunan (KDB) Pabrik

KDB = 70 %



Gambar. Koefisien Dasar bangunan (KDB) di Bangunan Komersial

### BIRD VIEW RENCANA TATA BANGUNAN



Rencana Koefisien Lantai Bangunan Kawasan Perencanaan

BERDASARKAN KEBIJAKAN DAERAH (RDTRK PASURUAN)		RENCANA KLB MAKSIMAL
Zona	Sub Zona	
Badan Air	Bozem	0,1
Perindungan Setempat	Sempadan Sungai	0,1
Ruang Terbuka Hijau	Taman Kota	0,1
	Jalur Hijau	0,1
Badan Jalan		0,9
Perumahan	Perumahan Kepadatan Sedang	1,4
Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasan Skala WP	2,1
Perkantoran	Perkantoran	1,5
Sarana Pelayanan Umum	SPU Skala Kota	1,2
KPI	Kawasan Peruntukan Industri	1
Pengelolaan Persampahan		0,3
Transportasi		0,5
Peruntukan Lainnya	Pergudangan	0,7
	IPAL	0,7

### Rencana Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

- Permukiman dengan ketentuan KLB maksimal 1,4
- perdagangan dan jasa dengan ketentuan KLB maksimal 2,1
- Perkantoran dengan ketentuan KLB maksimal 1,5
- Industri dan Pergudangan dengan ketentuan KLB maksimal 1

### Rencana Koefisien Dasar Hijau di KPI





Rencana pedestrian di wilayah perencanaan adalah sebagai berikut:

- Trotoar dengan perkerasan rabat beton dengan desain motif.
- Ukuran trotoar pada koridor jalan di masing-masing wilayah perencanaan dengan lebar 1 – 1,5 m dengan ketinggian dari permukaan jalan 15 cm, disesuaikan dengan jenis penggunaan lahan sekitar.

Pedestrian diletakkan berhimpitan dengan sempadan sungai yang berfungsi sebagai taman.

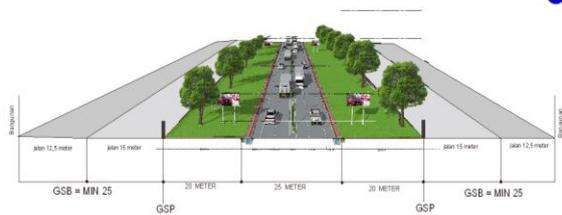
6 SARANA PEDESTRIAN TERDIRI ATAS PERABOT ATAU PELENGKAP PEDESTRIAN



### 3.4. RENCANA TATA BANGUNAN

Penentuan GARIS SEMPADAN BANGUNAN (GSB) didasarkan pada lebar dan fungsi jalannya. Berikut GSB di KPI :

#### 1 GARIS SEMPADAN BANGUNAN



#### 1 DILALUI JALAN JALAN LINGKAR UTARA (JLU):

1. Garis Sempadan Jalan = 20 Meter (fungsi RTH Jalur)
2. Garis Sempadan Bangunan dengan lebar rencana jalan 25 meter untuk industri/peredagang di Kawasan Peruntukan industri (KPI) di ruas Jalan Lingkar Utara, GSB sebesar minimal 25 meter.
3. Garis Sempadan Bangunan dengan lebar rencana jalan 25 meter untuk perkatoran, perdagangan, fasilitas sosial di Kawasan Peruntukan industri (KPI) di ruas Jalan Lingkar Utara, GSB sebesar minimal 12,5 meter.



#### 2 DILALUI JALAN INTERN INDUSTRI:

1. Garis Sempadan Bangunan dengan lebar rencana jalan 15 meter (Non median) untuk industri/peredagang di Kawasan Peruntukan industri (KPI) di ruas Jalan Lingkar Utara, GSB sebesar minimal 25 meter.
2. Garis Sempadan Bangunan dengan lebar rencana jalan 15 meter untuk fasilitas sosial di Kawasan Peruntukan industri (KPI) di ruas dalam KPI, GSB sebesar minimal 15 meter;



RENCANA SISTEM SIRKULASI DAN JALUR PENGHUBUNG salah satunya terkait dengan rencana hirarki jalan yang melewati kawasan perencanaan ini.

#### RENCANA SIRKULASI 3D



#### ELEMEN PEDESTRIAN



Konsep penataan ruang terbuka hijau mengadopsi konsep urban ekologi yang merupakan konsep makro dan mikro untuk pengembangan kawasan dimana perencanaan dan pengembangan kawasan lebih menekankan pada pemanfaatan potensi alam dan penghijauan kawasan yang membentuk dan membatasi ruang/distrik (*green belt*)

Perencanaan *green belt coridor* bertujuan selain untuk memberi kesan teduh, asri di dalam kawasan maupun di sepanjang jalan utama Distrik juga untuk memperkuat image sebagai distrik bernuansa taman yang hijau, *green belt koridor* ini dalam perencanaan, terdapat :

- Di kawasan pusat pelayanan
- Di sepanjang jalan poros
- Sepanjang tepi sungai
- Pada Jalan utama, di rancang deretan pohon di kanan kiri jalan







VISUALISASI 3D HALL AND EXHIBITION



VISUALISASI 3D UNIT PEMADAM KEBAKARAN



VISUALISASI 3D AREA PERIBADATAN (MASJID)



VISUALISASI 3D AREA PLAYGROUND



VISUALISASI 3D FASILITAS KESEHATAN (KLINIK)



VISUALISASI 3D AREA INSTALASI AIR BERSIH



VISUALISASI 3D KAWASAN PERUMAHAN KARYAWAN



VISUALISASI 3D SPORT CENTER



VISUALISASI 3D IPAL

