



BUPATI SUKOHARJO  
PROVINSI JAWA TENGAH  
PERATURAN BUPATI SUKOHARJO  
NOMOR 93 TAHUN 2020  
TENTANG  
RENCANA DETAIL TATA RUANG KAWASAN PERKOTAAN  
KECAMATAN KARTASURA TAHUN 2020-2039  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI SUKOHARJO,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2006 tentang Penataan Ruang sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura Tahun 2020-2039;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;

2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005-2025 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4700);

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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

4. 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 diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);



5. 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 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2014 tentang Penataan Wilayah Pertahanan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 190);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 122 Tahun 2015 tentang Sistem Penyediaan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 345, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5802);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Kajian Lingkungan Hidup Strategis (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 228 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5941);
11. Peraturan Presiden Nomor 79 Tahun 2019 tentang Percepatan Pembangunan Ekonomi Kawasan Kendal - Semarang - Salatiga - Demak - Grobogan, Kawasan Purworejo - Wonosobo - Magelang - Temanggung, dan Kawasan Brebes - Tegal - Pemalang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 224);
12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1308);



13. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 65) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 121);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 9 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Sukoharjo (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2010 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 227);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 2 Tahun 2016 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2016 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 178);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 7 Tahun 2017 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Rakyat, Pusat Perbelanjaan, dan Toko Swalayan (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2017 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 250);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 192) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 1 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2018 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 262);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 2 Tahun 2018 tentang Rencana Pembangunan Industri Kabupaten Sukoharjo Tahun 2018-2038 (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2018 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 263);



19. Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 18 Tahun 2018 tentang Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2018 Nomor 18, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 276);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 13 Tahun 2019 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan (Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2019 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 287);

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG KAWASAN PERKOTAAN KECAMATAN KARTASURA TAHUN 2020-2039.

#### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Sukoharjo.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Sukoharjo.
4. Kecamatan adalah Kecamatan Kartasura.
5. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
6. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
7. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
8. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
9. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.



10. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
11. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
12. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
13. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disebut RTRW kabupaten adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten, yang mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Pulau/Kepulauan, Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional, RTRW Provinsi, dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Provinsi.
14. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten.
15. Peraturan Zonasi Kabupaten yang selanjutnya disebut PZ kabupaten adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok atau zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana detail tata ruang.
16. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat 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.
17. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarki memiliki hubungan fungsional.
18. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.



19. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
20. Bagian Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat BWP adalah bagian dari kabupaten dan/atau kawasan strategis kabupaten yang akan atau perlu disusun RDTRnya, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW kabupaten yang bersangkutan.
21. Sub Bagian Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disebut Sub BWP adalah bagian dari BWP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri atas beberapa blok.
22. Lahan adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia.
23. Jaringan adalah keterkaitan antara unsur yang satu dan unsur yang lain.
24. Sistem pengembangan pusat pelayanan adalah distribusi pusat-pusat pelayanan di dalam BWP yang akan melayani sub BWP.
25. Pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan adalah kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kecamatan atau beberapa desa.
26. Sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan adalah kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kecamatan atau beberapa desa dalam skala yang lebih kecil dari pusat pelayanan kota namun lebih besar dari pusat lingkungan.
27. Pusat lingkungan adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi lingkungan kota.
28. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
29. Jaringan transportasi adalah serangkaian simpul dan/atau ruang kegiatan yang saling terhubung untuk perpindahan orang dan/atau barang dari satu tempat ke tempat lain.
30. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.



31. Jaringan jalan nasional adalah jalan arteri dan jalan kolektor dalam sistem jaringan jalan primer yang menghubungkan antar ibu kota provinsi, dan jalan strategis nasional, serta jalan tol.
32. Jalan arteri primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antara pusat kegiatan nasional dengan antar pusat kegiatan wilayah, atau antara pusat kegiatan wilayah yang dilintasinya.
33. Jaringan jalan kabupaten adalah jalan lokal dalam sistem jaringan jalan primer yang tidak termasuk dalam jalan nasional dan jalan provinsi, yang menghubungkan ibu kota kabupaten dengan ibu kota kecamatan, antaribu kota kecamatan, ibu kota kabupaten dengan pusat kegiatan lokal, antarpusat kegiatan lokal, serta jalan umum dalam sistem jaringan jalan sekunder dalam wilayah kabupaten, dan jalan strategis kabupaten.
34. Jalan kolektor primer empat (JKP-4) adalah jalan kolektor primer yang menghubungkan secara berdaya guna antara ibukota kabupaten dan ibukota kecamatan.
35. Jalan kolektor sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua, atau kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga.
36. Jalan lokal primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lingkungan, pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lingkungan, antarpusat kegiatan lokal, atau pusat kegiatan lokal dengan pusat kegiatan lingkungan, serta antarpusat kegiatan lingkungan.
37. Jalan lokal sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan perumahan, kawasan sekunder kedua dengan perumahan, kawasan sekunder ketiga dan seterusnya sampai ke perumahan.
38. Jaringan jalan desa/kelurahan adalah jalan umum yang menghubungkan kawasan dan/atau antarpermukiman di dalam desa/kelurahan, serta jalan lingkungan.
39. Jalan lingkungan adalah jalan-jalan pada lingkungan permukiman yang menghubungkan permukiman dan menunjang aktivitas penduduk di lingkungan permukiman.
40. Terminal adalah pangkalan kendaraan bermotor umum yang digunakan untuk mengatur kedatangan dan keberangkatan, menaikkan dan menurunkan orang dan/atau barang, serta perpindahan moda angkutan.



41. Jaringan jalur kereta api antar kota adalah Jaringan jalur yang terdiri atas rangkaian petak jalan rel yang meliputi ruang manfaat jalur kereta api, ruang milik jalur kereta api, dan ruang pengawasan jalur kereta api, termasuk bagian atas dan bawahnya yang diperuntukkan bagi lalu lintas kereta api antar kota.
42. Jaringan energi/kelistrikan adalah Jaringan yang menyangkut penyediaan dan pemanfaatan energi, tenaga listrik, serta usaha penunjangnya.
43. Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTET adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal di atas 230 kV sesuai dengan standar di bidang ketenagalistrikan
44. Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal di atas 35 kV sampai dengan 230 kV sesuai dengan standar di bidang ketenagalistrikan
45. Saluran Udara Tegangan Menengah yang selanjutnya disingkat SUTM adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal di atas 1 kV sampai dengan 35 kV sesuai dengan standar di bidang ketenagalistrikan.
46. Saluran Udara Tegangan Rendah yang selanjutnya disingkat SUTR adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan konduktor di udara bertegangan nominal di bawah 1 kV.
47. Jaringan telekomunikasi adalah rangkaian perangkat telekomunikasi dan kelengkapannya yang digunakan dalam bertelekomunikasi.
48. Jaringan tetap adalah jaringan untuk layanan telekomunikasi tetap yang dimaksudkan bagi terselenggaranya telekomunikasi publik dan sirkit sewa.
49. Jaringan bergerak seluler adalah jaringan yang melayani telekomunikasi bergerak dengan teknologi seluler di permukaan bumi.
50. Sistem Penyediaan Air Minum yang selanjutnya disingkat dengan SPAM adalah satu kesatuan sarana dan prasarana penyediaan air minum.
51. Jaringan air minum adalah jaringan sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk melaksanakan sistem penyediaan air minum (SPAM).
52. Bangunan pengambil air baku adalah adalah bangunan yang digunakan untuk mengambil air dari sumber air permukaan, air tanah, air hujan dan/atau air laut yang memenuhi baku mutu air baku mutu air baku untuk air minum





53. Instalasi produksi adalah instalasi yang dapat digunakan untuk proses pengolahan air baku menjadi air minum melalui proses fisika, kimia, dan/atau biologi.
54. Pipa unit distribusi adalah pipa yang digunakan untuk mengalirkan air minum sampai unit pelayanan, pelanggan, atau konsumen
55. Pipa transmisi air baku adalah ruas pipa pembawa air dari sumber air sampai unit produksi
56. Jaringan drainase adalah prasarana yang berfungsi mengalirkan air permukaan ke badan penerima air dan atau ke bangunan resapan buatan.
57. Saluran primer adalah saluran drainase yang menerima limpasan air dari saluran drainase sekunder.
58. Saluran sekunder adalah saluran drainase yang menerima limpasan air dari saluran drainase tersier.
59. Saluran tersier adalah saluran drainase yang dibangun di tepi jalan lingkungan berupa saluran terbuka dan/atau tertutup untuk mengalirkan air hujan yang berasal dari limpasan penggunaan lahan secara langsung baik berupa bangunan maupun lahan terbuka.
60. Saluran lokal adalah saluran awal yang melayani suatu kawasan tertentu, seperti komplek permukiman, areal pasar, perkantoran, areal industri, dan komersial.
61. Sistem pengelolaan air limbah adalah yang selanjutnya disingkat SPAL adalah satu kesatuan sarana dan prasarana pengelolaan air limbah
62. Sistem pengelolaan air limbah (SPAL) setempat adalah sistem pengelolaan yang dilakukan dengan mengolah air limbah di lokasi sumber, yang selanjutnya lumpur hasil olahan diangkut dengan sarana pengangkut ke Sub-sistem Pengolahan Lumpur Tinja.
63. Sistem pengelolaan air limbah (SPAL) terpusat adalah sistem pengelolaan yang dilakukan dengan mengalirkan air limbah dari sumber secara kolektif ke Sub-sistem Pengolahan Terpusat untuk diolah sebelum dibuang ke badan air permukaan.
64. Instalasi Pengolahan Air Limbah yang selanjutnya disingkat IPAL adalah sebuah struktur yang dirancang untuk membuang limbah biologis dan kimiawi dari air sehingga memungkinkan air tersebut untuk digunakan pada aktivitas yang lain.
65. Jaringan sumber daya air adalah jaringan sarana dan prasarana yang digunakan untuk mengelola air, sumber air, dan daya air yang terkandung didalamnya.
66. Jaringan irigasi adalah saluran, bangunan, dan bangunan pelengkap yang merupakan satu kesatuan yang diperlukan untuk penyediaan, pembagian, pemberian, penggunaan, dan pembuangan air irigasi.



67. Jaringan persampahan adalah jaringan sarana dan prasarana untuk kegiatan pengelolaan sampah
68. Tempat penampungan sampah sementara adalah tempat sebelum sampah diangkut ke tempat pendauran ulang, pengolahan, dan/atau tempat pengolahan sampah terpadu.
69. Tempat pengolahan sampah dengan prinsip 3R (*reduce, reuse, recycle*) yang selanjutnya disebut TPS 3R adalah tempat dilaksanakannya kegiatan pengumpulan, pemilahan, penggunaan ulang, dan pendauran ulang skala kawasan.
70. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
71. Sub zona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
72. Zona Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
73. Zona Sempadan Sungai adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan, penggunaan, dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya.
74. Zona Sekitar Mata Air adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan, penggunaan, dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada danau atau waduk dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya.
75. Zona Penyangga adalah adalah zona yang berada di antara dua atau beberapa fungsi, benda, dan/atau zona yang berbeda dengan tujuan sebagai pengaman.
76. Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
77. Sub Zona Taman Kota adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari ruang terbuka hijau berupa lahan terbuka yang berfungsi sosial dan estetik sebagai sarana kegiatan rekreatif, edukasi atau kegiatan lain yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kota atau bagian wilayah kota.



78. Sub Zona Taman Kecamatan adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari ruang terbuka hijau berupa taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kecamatan.
79. Sub Zona Pemakaman adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari ruang terbuka hijau dengan penyediaan ruang terbuka hijau yang berfungsi utama sebagai tempat penguburan jenazah. Selain itu, juga dapat berfungsi sebagai daerah resapan air, tempat pertumbuhan berbagai jenis vegetasi, pencipta iklim mikro serta tempat hidup burung serta fungsi sosial masyarakat di sekitar seperti beristirahat dan sebagai sumber pendapatan.
80. Zona Penyangga adalah adalah zona yang berada di antara dua atau beberapa fungsi, benda, dan/atau zona yang berbeda dengan tujuan sebagai pengaman.
81. Zona Budi Daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
82. Zona Kawasan Peruntukan Industri adalah bentangan lahan yang diperuntukan bagi kegiatan industri berdasarkan rencana tata ruang yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.
83. Sub Zona Kawasan Peruntukan Industri adalah kawasan kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri.
84. Sub Zona Sentra Industri Kecil dan Menengah adalah zona industri dengan modal kecil dan tenaga kerja sedikit dengan peralatan sederhana yang termasuk ke dalam klasifikasi industri kecil dan industri menengah.
85. Zona Perdagangan dan Jasa adalah Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempat bekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi, serta fasilitas umum/sosial pendukungnya.
86. Sub Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan kota.



87. Sub Zona Perdagangan dan Jasa Skala BWP adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan BWP.
88. Sub Zona Perdagangan dan Jasa Skala Sub BWP adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan Sub BWP.
89. Zona Perkantoran adalah Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan tempat bekerja/berusaha, tempat berusaha, dilengkapi dengan fasilitas umum/sosial pendukungnya.
90. Zona transportasi adalah Peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menampung fungsi transportasi dalam upaya untuk mendukung kebijakan pengembangan sistem transportasi.
91. Zona Perumahan adalah peruntukan ruang yang terdiri atas kelompok rumah tinggal yang memwadhahi kehidupan dan penghidupan masyarakat yang dilengkapi dengan fasilitasnya.
92. Sub Zona Perumahan Kepadatan Tinggi adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang besar antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan dan memiliki wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan 100-1000 rumah/hektar
93. Sub Zona Perumahan Kepadatan Sedang adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan dan memiliki wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan 40-100 rumah/hektar.
94. Sub Zona Perumahan Kepadatan Rendah adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan dan memiliki wilayah perencanaan yang memiliki kepadatan bangunan 10-40 rumah/hektar.



95. Zona Pertanian adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan yang berhubungan dengan pengusaha mengusahakan tanaman tertentu, pemberian makanan, pengkandangan, dan pemeliharaan hewan untuk pribadi atau tujuan komersial.
96. Sub Zona Tanaman Pangan adalah peruntukan ruang berupa lahan basah beririgasi, rawa pasang surut dan lebak dan lahan basah tidak beririgasi serta lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman pangan.
97. Zona Pertahanan dan Keamanan adalah peruntukan tanah yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan seperti kantor, instalasi hankam, termasuk tempat latihan baik pada tingkat nasional, Kodam, Korem, Koramil, dsb.
98. Zona Pariwisata adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk mengembangkan kegiatan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya.
99. Sub Zona Wisata Budaya adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari zona pariwisata yang dikembangkan untuk tujuan rekreasi, pengembangan pribadi, atau mempelajari daya tarik budaya dengan memanfaatkan potensi budaya dari tempat yang dikunjungi tersebut
100. Zona Sarana Pelayanan Umum adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan yang berupa pendidikan, kesehatan, peribadatan, sosial budaya, olahraga dan rekreasi, dengan fasilitasnya dengan skala pelayanan yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten.
101. Sub Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kota adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kota.
102. Sub Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kecamatan adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kecamatan.
103. Sub Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kelurahan adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kelurahan.
104. Sub Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Rukun Warga (RW) adalah adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala Rukun Warga (RW).



105. Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan ekstra tinggi, dan pantai, atau yang belum nyata seperti rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota, dan memiliki pengertian yang sama dengan blok peruntukan.
106. Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang selanjutnya disingkat LP2B adalah bidang lahan pertanian yang ditetapkan untuk dilindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menghasilkan pangan pokok bagi kemandirian, ketahanan, dan kedaulatan pangan nasional.
107. Kawasan Strategis adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
108. Indikasi Program adalah petunjuk yang memuat usulan program utama, lokasi, besaran, waktu pelaksanaan, sumber dana, dan instansi pelaksana dalam rangka mewujudkan ruang Kabupaten yang sesuai dengan rencana tata ruang.
109. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas persil/kavling.
110. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah koefisien perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas persil/kavling.
111. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas persil/kavling.
112. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah jarak minimum antara garis pagar terhadap dinding bangunan terdepan.
113. Variansi pemanfaatan ruang adalah ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti ketentuan massa ruang yang ditetapkan dalam peraturan zonasi.
114. *Transfer of Development Rights* adalah teknik pengaturan zonasi yang memungkinkan pemilik tanah untuk menjual haknya untuk membangun kepada pihak lain, sehingga si pembeli dapat membangun propertinya dengan intensitas lebih tinggi.
115. Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



116. Ketentuan perizinan adalah ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya yang harus dipenuhi oleh setiap pihak sebelum pemanfaatan ruang, yang digunakan sebagai alat dalam melaksanakan pembangunan keruangan yang tertib sesuai dengan rencana tata ruang yang telah disusun dan ditetapkan.
117. Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.
118. Disinsentif adalah perangkat atau upaya untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
119. Arahan Pengenaan Sanksi adalah arahan untuk memberikan sanksi bagi siapa saja yang melakukan pelanggaran pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.
120. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi.
121. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penyelenggaraan penataan ruang
122. Tim Koordinasi Penataan Ruang Daerah, yang selanjutnya disingkat TKPRD adalah badan bersifat ad-hoc yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang di kabupaten dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Bupati dalam koordinasi penataan ruang di daerah.

## Pasal 2

- (1) Ruang lingkup RDTR Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura mencakup:
  - a. tujuan penataan ruang BWP;
  - b. rencana struktur ruang BWP;
  - c. rencana pola ruang BWP;
  - d. rencana Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya;
  - e. ketentuan pemanfaatan ruang BWP; dan
  - f. peraturan zonasi BWP.



- (2) Wilayah perencanaan RDTR Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura disebut sebagai BWP Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura meliputi seluruh wilayah administrasi Kecamatan Kartasura yang terdiri dari wilayah 2 (dua) Kelurahan meliputi Kelurahan Kartasura dan Kelurahan Ngadirejo, dan 10 (sepuluh) Desa meliputi Desa Gonilan, Desa Pabelan, Desa Ngabeyan, Desa Singopuran, Desa Kertonatan, Desa Pucangan, Desa Ngemplak, Desa Gumpang, dan Desa Makamhaji.
- (3) BWP Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi daratan seluas 2.160,47 (dua ribu seratus enam puluh koma empat tujuh) hektar, dengan batas-batas sebagai berikut:
- a. Sebelah utara berbatasan dengan Kabupaten Karanganyar;
  - b. Sebelah timur berbatasan dengan Kota Surakarta;
  - c. Sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Gatak dan Kecamatan Baki; dan
  - d. Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Boyolali.
- (4) BWP Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura sebagaimana dimaksud pada ayat (2), meliputi:
- a. Sub BWP A dengan luas 1.162,69 (seribu seratus enam puluh dua koma enam sembilan) hektar meliputi wilayah Kelurahan Ngadirejo, Kelurahan Kartasura, Desa Pucangan, Desa Kertonatan, Desa Wirogunan, Desa Ngabeyan, dan Desa Singopuran diarahkan terbagi menjadi 33 (tiga puluh tiga) blok, meliputi:
    1. Blok A.1 dengan luas 15,28 (lima belas koma dua delapan) hektar berada di Desa Kertonatan untuk fungsi industri dan sarana pelayanan umum;
    2. Blok A.2 dengan luas 13,89 (tiga belas koma delapan sembilan) hektar berada di Desa Kertonatan untuk fungsi industri, permukiman, sarana pelayanan umum, dan perdagangan jasa;
    3. Blok A.3 dengan luas 64,15 (enam puluh empat koma satu lima) hektar berada di Desa Kertonatan untuk fungsi pertanian dan permukiman;
    4. Blok A.4 dengan luas 24,73 (dua puluh empat koma tujuh tiga) hektar berada di Desa Kertonatan untuk fungsi industri, permukiman, sarana pelayanan umum, dan perdagangan jasa;





5. Blok A.5 dengan luas 24,85 (dua puluh empat koma delapan lima) hektar berada di Desa Kertonatan untuk fungsi industri, permukiman, sarana pelayanan umum, dan perdagangan jasa;
6. Blok A.6 dengan luas 71,69 (tujuh puluh satu koma enam sembilan) hektar berada di Desa Wirogunan untuk fungsi industri, permukiman, sarana pelayanan umum, dan perdagangan jasa;
7. Blok A.7 dengan luas 12,63 (dua belas koma enam tiga) hektar berada di Desa Wirogunan untuk fungsi permukiman dan industri;
8. Blok A.8 dengan luas 59,69 (lima puluh sembilan koma enam sembilan) hektar berada di Desa Wirogunan untuk fungsi permukiman, sarana transportasi skala regional, sarana pelayanan umum, dan perdagangan jasa;
9. Blok A.9 dengan luas 41,15 (empat puluh satu koma satu lima) hektar berada di Desa Ngabeyan untuk fungsi industri, permukiman, sarana pelayanan umum, dan perdagangan jasa;
10. Blok A.10 dengan luas 41,18 (empat puluh satu koma satu delapan) hektar berada di Desa Ngabeyan untuk fungsi industri, permukiman, sarana pelayanan umum, dan perdagangan jasa;
11. Blok A.11 dengan luas 47,88 (empat puluh tujuh koma delapan delapan) hektar berada di Desa Ngabeyan untuk fungsi industri, permukiman, sarana pelayanan umum, dan perdagangan jasa;
12. Blok A.12 dengan luas 10,33 (sepuluh koma tiga tiga) hektar berada di Desa Singopuran untuk fungsi permukiman dan sarana pelayanan umum;
13. Blok A.13 dengan luas 31,92 (tiga puluh satu koma Sembilan dua) hektar berada di Desa Singopuran untuk fungsi permukiman dan sarana pelayanan umum;
14. Blok A.14 dengan luas 56,43 (lima puluh enam koma empat tiga) hektar berada di Desa Singopuran untuk fungsi permukiman dan sarana pelayanan umum serta perdagangan dan jasa;



15. Blok A.15 dengan luas 35,63 (tiga puluh lima koma enam tiga) hektar berada di Desa Singopuran untuk fungsi permukiman dan sarana pelayanan umum dan industri;
16. Blok A.16 dengan luas 8,35 (delapan koma tiga lima) hektar berada di Kelurahan Kartasura untuk fungsi perdagangan dan jasa serta permukiman;
17. Blok A.17 dengan luas 7,68 (tujuh koma enam delapan) hektar berada di Kelurahan Kartasura untuk fungsi perdagangan dan jasa serta permukiman;
18. Blok A.18 dengan luas 6,27 (enam koma dua tujuh) hektar berada di Kelurahan Kartasura untuk fungsi perdagangan dan jasa serta permukiman;
19. Blok A.19 dengan luas 16,32 (enam belas koma tiga dua) hektar berada di Kelurahan Kartasura untuk fungsi perdagangan skala kota (Pasar Kartasura);
20. Blok A.20 dengan luas 39,03 (tiga puluh sembilan koma nol tiga) hektar berada di Kelurahan Kartasura untuk fungsi permukiman, pariwisata, perdagangan dan jasa, serta industri;
21. Blok A.21 dengan luas 22,56 (dua puluh dua koma lima enam) hektar berada di Kelurahan Kartasura untuk fungsi perdagangan dan jasa, permukiman, serta sarana pelayanan umum;
22. Blok A.22 dengan luas 35,91 (tiga puluh lima koma sembilan satu) hektar berada di Kelurahan Kartasura untuk fungsi permukiman, pariwisata, dan sarana pelayanan umum;
23. Blok A.23 dengan luas 9,65 (sembilan koma enam lima) hektar berada di Kelurahan Ngadirejo untuk fungsi perdagangan dan jasa serta permukiman;
24. Blok A.24 dengan luas 44,13 (empat puluh empat koma satu tiga) hektar berada di Kelurahan Ngadirejo untuk fungsi perdagangan dan jasa serta permukiman;
25. Blok A.25 dengan luas 48,83 (empat puluh delapan koma delapan tiga) hektar berada di Kelurahan Ngadirejo untuk fungsi permukiman dan sarana pelayanan umum; dan



26. Blok A.26 dengan luas 37,31 (tiga puluh tujuh koma tiga satu) hektar berada di Kelurahan Ngadirejo untuk fungsi permukiman dan sarana pelayanan umum;
  27. Blok A.27 dengan luas 97,75 (sembilan puluh tujuh koma tujuh lima) hektar untuk berada di Desa Pucangan fungsi permukiman dan sarana pelayanan umum serta perdagangan jasa;
  28. Blok A.28 dengan luas 12,23 (dua belas koma dua tiga) hektar berada di Desa Pucangan untuk fungsi permukiman dan sarana pelayanan umum serta perdagangan jasa;
  29. Blok A.29 dengan luas 82,69 (delapan puluh dua koma enam sembilan) hektar berada di Desa Pucangan untuk fungsi pertahanan dan keamanan;
  30. Blok A.30 dengan luas 26,84 (dua puluh enam koma delapan empat) hektar berada di Desa Pucangan untuk fungsi permukiman;
  31. Blok A.31 dengan luas 29,82 (dua puluh sembilan koma delapan dua) hektar berada di Desa Pucangan untuk fungsi permukiman;
  32. Blok A.32 dengan luas 27,39 (dua puluh tujuh koma tiga sembilan) hektar berada di Desa Pucangan untuk fungsi permukiman; dan
  33. Blok A.33 dengan luas 58,49 (lima puluh delapan koma empat sembilan) hektar berada di Desa Pucangan untuk fungsi permukiman.
- b. Sub BWP B dengan luas 818,47 (delapan ratus delapan belas koma empat tujuh) hektar meliputi wilayah Desa Gumpang, Desa Makamhaji, Desa Pabelan, Desa Gonilan, dan Desa Singopuran diarahkan terbagi menjadi 20 (dua puluh) blok, meliputi:
1. Blok B.1 dengan luas 74,26 (tujuh puluh empat koma dua enam) hektar berada di Desa Gonilan untuk fungsi permukiman;
  2. Blok B.2 dengan luas 61,27 (enam puluh satu koma dua tujuh) hektar berada di Desa Gonilan untuk fungsi permukiman;
  3. Blok B.3 dengan luas 6,98 (enam koma sembilan delapan) hektar berada di Desa Singopuran dan dengan luas 72,31 (tujuh puluh dua koma tiga satu) hektar berada di Desa Pabelan untuk fungsi industri, permukiman, perdagangan dan jasa, serta sarana pelayanan umum;



4. Blok B.4 dengan luas 10,59 (sepuluh koma lima sembilan) hektar berada di Desa Pabelan untuk fungsi permukiman;
5. Blok B.5 dengan luas 5,70 (lima koma tujuh nol) hektar berada di Desa Pabelan untuk fungsi permukiman;
6. Blok B.6 dengan luas 28,54 (dua puluh delapan koma lima empat) hektar berada di Desa Pabelan untuk fungsi pusat pelayanan pendidikan yakni perguruan tinggi;
7. Blok B.7 dengan luas 77,3 (tujuh puluh tujuh koma tiga) hektar berada di Desa Pabelan untuk fungsi pusat pelayanan kesehatan (rumah sakit) dan permukiman;
8. Blok B.8 dengan luas 32,33 (tiga puluh dua koma tiga tiga) hektar berada di Desa Pabelan untuk fungsi industri, sarana pelayanan umum, perdagangan dan jasa, serta permukiman;
9. Blok B.9 dengan luas 27,21 (dua puluh tujuh koma dua satu) hektar berada di Desa Makamhaji untuk fungsi pusat pelayanan kesehatan (rumah sakit), perdagangan dan jasa, serta permukiman;
10. Blok B.10 dengan luas 42,73 (empat puluh dua koma tujuh tiga) hektar berada di Desa Makamhaji untuk fungsi permukiman dan sarana pelayanan umum;
11. Blok B.11 dengan luas 27,08 (dua puluh tujuh koma nol delapan) hektar berada di Desa Makamhaji untuk fungsi permukiman dan pemakaman;
12. Blok B.12 dengan luas 16,54 (enam belas koma lima empat) hektar berada di Desa Makamhaji untuk fungsi permukiman dan sempadan rel kereta api;
13. Blok B.13 dengan luas 16,89 (enam belas koma delapan sembilan) hektar berada di Desa Makamhaji untuk fungsi permukiman dan sempadan rel kereta api;
14. Blok B.14 dengan luas 32,93 (tiga puluh dua koma sembilan tiga) hektar berada di Desa Makamhaji untuk fungsi permukiman dan sempadan rel kereta api serta industri;
15. Blok B.15 dengan luas 48,72 (empat puluh delapan koma tujuh dua) hektar berada di Desa Makamhaji untuk fungsi permukiman dan sempadan rel kereta api;



16. Blok B.16 dengan luas 30,2 (tiga puluh koma dua) hektar berada di Desa Makamhaji untuk fungsi permukiman dan sempadan rel kereta api;
  17. Blok B.17 dengan luas 34,22 (tiga puluh empat koma dua dua) hektar berada di Desa Gumpang untuk fungsi industri dan permukiman;
  18. Blok B.18 dengan luas 92,35 (sembilan puluh dua koma tiga lima) hektar berada di Desa Gumpang untuk fungsi permukiman;
  19. Blok B.19 dengan luas 40,13 (empat puluh koma satu tiga) hektar berada di Desa Gumpang untuk fungsi pertanian; dan
  20. Blok B.20 dengan luas 40,22 (empat puluh koma dua dua) hektar berada di Desa Gumpang untuk fungsi pertanian dan permukiman
- c. Sub BWP C dengan luas 179,32 (seratus tujuh puluh sembilan koma tiga dua) hektar diarahkan terbagi menjadi 3 (tiga) blok, meliputi:
1. Blok C.1 dengan luas 23,11 (dua puluh tiga koma satu satu) hektar berada di Desa Ngemplak untuk fungsi pertanian dan permukiman;
  2. Blok C.2 dengan luas 67,92 (enam puluh tujuh koma sembilan dua) hektar berada di Desa Ngemplak untuk fungsi pertanian dan permukiman; dan
  3. Blok C.3 dengan luas 88,29 (delapan puluh delapan koma dua sembilan) hektar berada di Desa Ngemplak untuk fungsi pertanian dan permukiman.

## BAB II

### TUJUAN PENATAAN RUANG BWP

#### Pasal 3

Tujuan penataan ruang BWP Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura untuk mewujudkan ruang perkotaan yang berkelanjutan bertumpu pada sektor jasa dan pendidikan dengan peningkatan aksesibilitas dan pengembangan infrastruktur yang berwawasan lingkungan.



BAB III  
RENCANA STRUKTUR RUANG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 4

- (1) Rencana struktur ruang BWP terdiri atas:
  - a. sistem pengembangan pusat pelayanan;
  - b. sistem jaringan transportasi; dan
  - c. sistem jaringan prasarana.
- (2) Rencana struktur ruang BWP Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian minimal 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Sistem Pengembangan Pusat Pelayanan

Pasal 5

- (1) Sistem Pengembangan Pusat Pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a terdiri atas:
  - a. pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan;
  - b. sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan; dan
  - c. pusat lingkungan.
- (2) Pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berada pada Pusat Perkotaan pada Sub BWP A di sekitar Kantor Kecamatan Kartasura.
- (3) Sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. Pusat Perkotaan pada Sub BWP B di sekitar pusat perkotaan dan kawasan perdagangan dan jasa skala kota, dan sarana pelayanan umum skala kota pada Jalan Semarang – Surakarta; dan
  - b. Pusat Perkotaan pada Sub BWP C di sekitar Lapangan Ngemplak Kartasura.
- (4) Pusat Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diarahkan pada masing-masing wilayah desa/kelurahan yang ada di BWP Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura sebagai Pusat Lingkungan Kelurahan, meliputi:
  - a. Pusat Kelurahan Kartasura di Sub BWP A di Blok A.20;
  - b. Pusat Kelurahan Ngadirejo di Sub BWP A di Blok A.24;



- c. Pusat Desa Kertonatan di Sub BWP A di Blok A.2;
- d. Pusat Desa Gonilan di Sub BWP B di Blok B.1; dan
- e. Pusat Desa Makamhaji di Sub BWP B di Blok B.13.

### Bagian Ketiga

#### Sistem Jaringan Transportasi

##### Pasal 6

Sistem jaringan transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b meliputi:

- a. jaringan jalan nasional;
- b. jaringan jalan kabupaten;
- c. jaringan jalan desa/kelurahan;
- d. jalur kereta api antar kota; dan
- e. sarana pendukung jaringan transportasi.

##### Pasal 7

Jaringan jalan nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a berupa jalan arteri primer, meliputi:

- a. ruas jalan Batas Kota Boyolali – Kartasura (Jalan Diponegoro) melewati Blok A.1, Blok A.2, Blok A.4, Blok A.5 (Desa Kertonatan), Blok A.6 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.16 dan Blok A.18 (Kelurahan Kartasura);
- b. ruas jalan Kartasura – Batas Kota Surakarta (Jalan Ahmad Yani) melewati Blok A.16, Blok A.17, Blok A.19, dan Blok A.21 (Kelurahan Kartasura), Blok A.23 dan Blok A.24 (Kelurahan Ngadirejo) dan Sub BWP B meliputi Blok B.4, Blok B.6, Blok B.7, dan Blok B.8 (Desa Pabelan), Blok B.9 dan Blok B.10 (Desa Makamhaji);
- c. ruas jalan Kartasura – Batas Kota Klaten melewati Blok A.18, Blok A.19, dan Blok A.20 (Kelurahan Kartasura), Blok A.27, Blok A.28, Blok A.29, dan Blok A.30 (Desa Pucangan); dan
- d. ruas Jalan Adi Sumarmo melewati Blok A.10 dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.12, Blok A.13, dan Blok A.14 (Desa Singopuran), Blok A.16 dan Blok A.17 (Kelurahan Kartasura).

##### Pasal 8

- (1) Jaringan jalan kabupaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b berupa ruas jalan kolektor primer empat (JKP-4) meliputi:
  - a. Jalan Kolektor Primer Empat (JKP-4);
  - b. Jalan Kolektor Sekunder;



- c. Jalan Lokal Primer;
  - d. Jalan Lokal Sekunder; dan
  - e. Jalan Lingkungan Primer.
- (2) Jalan kolektor primer empat (JKP-4) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. Ruas Jalan Pajang – Parangtejo (Slamet Riyadi) melewati Blok A.19, Blok A.20, Blok A.21, dan Blok A.22 (Kelurahan Kartasura), Blok A.24, Blok A.25, dan Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo) dan Sub BWP B meliputi Blok B.8 (Desa Pabelan), Blok B.10, Blok B.11, Blok B.13, Blok B.14, dan Blok B.16 (Desa Makamhaji), dan Blok B.17 (Desa Gumpang); dan
  - b. Ruas Jalan Baki – Pajang melewati Blok B.14 dan Blok B.15 (Desa Makamhaji).
- (3) Jalan kolektor sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. Ruas Jalan Tentara Pelajar melewati Blok A.6 dan Blok A.7 (Desa Wirogunan); dan
  - b. Ruas Jalan Tegalan – Mangkuyudan melewati Blok A.6, Blok A.7 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.9 dan Blok A.10 (Desa Ngabeyan), Blok A.12 dan Blok A.13 (Desa Singopuran).
- (4) Jaringan jalan lokal primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. Jalan Gumpang – Mayang melewati Blok A.24 (Kelurahan Ngadirejo) dan Blok B.18, Blok B.19, dan Blok B.20 (Desa Gumpang);
  - b. Jalan Trangsas – Ngemplak melewati pada Blok C.3 (Desa Ngemplak);
  - c. Jalan Blimbing – Makamhaji melewati Blok B.14 dan Blok B.15 (Desa Makamhaji);
  - d. Jalan Gembongan – Ngabeyan melewati Blok A.13, Blok A.14, dan Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok A.23 (Kelurahan Ngadirejo) dan Blok B.3 (Desa Pabelan dan Desa Singopuran);
  - e. Jalan Pabelan – Gonilan melewati Blok B.1 dan Blok B.2 (Desa Gonilan), dan Blok B.7 (Desa Pabelan);
  - f. Jalan Mayang – Kandang Menjangan melewati Blok A.29 dan Blok A.32 (Desa Pucangan), Blok C.2 dan Blok C.3 (Desa Ngemplak); dan
  - g. Jalan Wimboharsono melewati Blok A.19 dan Blok A.21 (Kelurahan Kartasura);
  - h. Jalan Papungan – Gerjen melewati Blok A.30, Blok A.32, dan Blok A.33 (Desa Pucangan);





- i. Jalan Terminal Lama melewati Blok A.10 dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan);
  - j. Jalan Kontesa melewati Blok A.11 (Desa Ngabeyan, dan Blok A.14 (Desa Singopuran);
  - k. Jalan Wirakarta melewati Blok A.14 dan Blok A.15 Desa Singopuran);
  - l. Jalan Purboyo melewati Blok A.14 dan Blok A.15 (Desa Singopuran);
  - m. Jalan Kandang Menjangan – Kebon Baru melewati Blok A.27 (Desa Pucangan);
  - n. Jalan Pucangan melewati Blok A.20 (Kelurahan Kartasura), Blok A.28 dan Blok A.31 (Desa Pucangan);
  - o. Jalan Bayangkara melewati Blok A.19 (Kelurahan Kartasura);
  - p. Jalan Giren melewati Blok A.19 (Kelurahan Kartasura);
  - q. Jalan Surakarta melewati Blok A.21 (Kelurahan Kartasura);
  - r. Jalan Demak melewati Blok A.21 (Kelurahan Kartasura);
  - s. Jalan Yogyakarta melewati Blok A.21 (Kelurahan Kartasura);
  - t. Jalan Malowopati melewati Blok A.24 (Kelurahan Ngadirejo);
  - u. Jalan Tiga Negeri melewati Blok B.14 (Desa Makamhaji);
  - v. Jalan Sidomukti melewati pada Blok B.9, Blok B.10, dan Blok B.11 (Desa Makamhaji);
  - w. Jalan Benowo melewati Blok B.15 (Desa Makamhaji);
  - x. Jalan Kyai Ageng Giring melewati Blok A.19 (Kelurahan Kartasura); dan
  - y. Jalan Sayuran – Palembang melewati pada Blok A.22 (Kelurahan Kartasura, dan Blok A.25 (Kelurahan Ngadirejo).
- (5) Jaringan jalan lokal sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
- a. Jalan Pondok Assalam – Jagalan melewati Blok B.2 (Desa Gonilan, Blok B.3 (Desa Pabelan dan Desa Singopuran), dan Blok B.4 (Desa Pabelan);
  - b. Jalan Brontowiryan melewati Blok A.8 (Desa Wirogunan, Blok A.10 dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan);
  - c. Jalan Kranggan – Ngabeyan melewati Blok A.6 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.10 dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.13 dan Blok A.14 (Desa Singopuran);



- d. Jalan Mendungan – Pondok Assalam melewati Blok B.2 (Desa Gonilan) dan Blok B.7 (Desa Pabelan);
  - e. Jalan Candi Baru melewati Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.5, Blok B.6, dan Blok B.7 (Desa Pabelan);
  - f. Jalan Kantor Pos – Gerjen melewati Blok A.28, Blok A.30, dan Blok A.31 (Desa Pucangan);
  - g. Jalan Masjid – Kraton Kartasura melewati Blok A.20 (Kelurahan Kartasura);
  - h. Jalan Ngemplak – Kartasura (Jl. Brigjen Katamso) melewati Blok A.20 dan Blok A.22 (Kelurahan Kartasura), Blok A.25 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.31 dan Blok A.33 (Desa Pucangan) dan Sub BWP C pada Blok C.1 dan Blok C.2 (Desa Ngemplak);
  - i. Jalan Salak melewati Blok A.25 dan Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo), Sub BWP B pada Blok B.18 (Desa Gumpang), dan Sub BWP C pada Blok C.1 dan Blok C.2 Desa (Ngemplak);
  - j. Jalan Gembongan – Keden melewati Blok A.24 (Kelurahan Ngadirejo);
  - k. Jalan Makamhaji – Kleco melewati Blok B.9 dan Blok B.11 (Desa Makamhaji);
  - l. Jalan Pabelan – Gumpang melewati Blok B.17 (Desa Gumpang), Blok B.10 (Desa Makamhaji), dan Blok B.8 (Desa Pabelan);
  - m. Jalan Candi Baru – Gajahan melewati Blok B.1 dan Blok B.2 (Desa Gonilan); dan
  - n. Jalan Kranggan – Mangkuyudan melewati Blok A.6 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan).
- (6) Jaringan jalan lingkungan primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
- a. Jalan Poros Desa Kertonatan – Pengging melalui Blok A.1 dan Blok A.3 (Desa Kertonatan);
  - b. Jalan Poros Desa Purwogondo-Tegalbrojol melalui Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, (Desa Kertonatan), Blok A.18 (Kelurahan Kartasura), dan Blok A.5 (Desa Kertonatan dan Kelurahan Kartasura);
  - c. Jalan Poros Desa Kranggan – Kantor Pos melalui Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5 (Desa Kertonatan) dan Blok A.27 (Desa Pucangan);
  - d. Jalan Poros Desa Diponegoro - Tegalman melalui Blok A.6 (Desa Wirogunan);
  - e. Jalan Poros Desa Ngabeyan - Mangkuyudan melalui Blok A.10 (Desa Ngabeyan);
  - f. Jalan Poros Desa berupa Jalan Kyai Said melalui Blok A.13 dan Blok B.3 (Desa Singopuran);



- g. Jalan Poros Desa Perengsari - Singopuran melalui Blok A.14 (Desa Singopuran) dan Blok A.17 (Kelurahan Kartasura);
- h. Jalan Poros Desa Pasar Kartasura - Bulu melalui Blok A.19 dan Blok A.21 (Kelurahan Kartasura);
- i. Jalan Poros Desa Pasar Kartasura - Bulu melalui Blok A.19 dan Blok A.21 (Kelurahan Kartasura);
- j. Jalan Poros Desa Blumbangan - Ngadirejo melalui melalui Blok A.19 dan Blok A.21 (Kelurahan Kartasura);
- k. Jalan Poros Desa Jahitan - Ngebuk melalui melalui Blok A.24 (Kelurahan Ngadirejo);
- l. Jalan Poros Desa Sudirman - Tegalsari melalui Blok A.20 (Kelurahan Karasura);
- m. Jalan Poros Desa Slamet Riyadi - Tegalsari melalui Blok A.20 (Kelurahan Kartasura) dan Blok A.28 (Desa Pucangan);
- n. Jalan Poros Desa Tegalsari - Sanggrahan melalui Blok A.20 (Kelurahan Kartasura) dan Blok A.31 (Desa Pucangan);
- o. Jalan Poros Desa Gunung Kunci - Slamet Riyadi melalui Blok A.20 (Kelurahan Kartasura), Blok A.25 (Kelurahan Ngadirejo), dan Blok A.31 (Desa Pucangan);
- p. Jalan Poros Desa Kemasan - Sedahromo melalui Blok A.22 (Kelurahan Kartasura);
- q. Jalan Poros Desa Gunung Kunci - Gowongan melalui Blok A.22 (Kelurahan Kartasura);
- r. Jalan Poros Desa Kopen - Sedahromo melalui Blok A.22 (Kelurahan Kartasura) dan Blok A.25 (Kelurahan Ngadirejo);
- s. Jalan Poros Desa Kopen - Wirorejan melalui Blok A.25 (Kelurahan Ngadirejo);
- t. Jalan Poros Desa Jahitan - Tropesan melalui Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo) dan Blok B.18 (Kelurahan Ngadirejo dan Desa Gumpang);
- u. Jalan Poros Desa Somontalen - Balong melalui Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo) dan Blok B.18 (Kelurahan Ngadirejo dan Desa Gumpang);
- v. Jalan Poros Desa Ngadijayan - Ringinharjo melalui Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo) dan Blok B.18 (Kelurahan Ngadirejo dan Desa Gumpang);
- w. Jalan Poros Desa berupa Jalan Pepaya melalui Blok A.24 (Kelurahan Ngadirejo);



- x. Jalan Poros Desa Tanggul – Ringin melalui Blok A.33 (Desa Pucangan);
- y. Jalan Poros Desa Widosari - Kragilan melalui Blok A.27 (Desa Pucangan);
- z. Jalan Poros Desa Kandang Menjangan - Sambon melalui Blok A.27 (Desa Pucangan);
- aa. Jalan Poros Desa Gonilan - Gajahan melalui Blok B.1 (Desa Gonilan);
- bb. Jalan Poros Desa Delegan Pabelan - Gajahan melalui Blok B.1, Blok B.2 (Desa Gonilan) dan Blok B.3 (Desa Singopuran);
- cc. Jalan Poros Desa Pabelan - Gembongan melalui Blok B.3 (Desa Singopuran);
- dd. Jalan Poros Desa Pabelan - Gonilan melalui Blok B.4, Blok B.7 (Desa Gonilan) dan Blok B.6 (Desa Pabelan);
- ee. Jalan Poros Desa Soditan - Sadakan melalui Blok B.18 (Desa Gumpang);
- ff. Jalan Poros Desa Soditan - Karangasem melalui Blok B.18 dan Blok B.19 (Desa Gumpang);
- gg. Jalan Poros Desa Tyfontek - Kudusun melalui Blok B.17, Blok B.18, Blok B.19 dan Blok B.20 (Desa Gumpang);
- hh. Jalan Poros Desa Windan - Karangasem melalui Blok B.16, Blok B.17, Blok B.19 dan Blok B.20 (Desa Gumpang);
- ii. Jalan Poros Desa Pijilan - Makamhaji melalui Blok B.15, Blok B.16 (Desa Makamhaji);
- jj. Jalan Poros Desa berupa Jalan Kesatrian melalui Blok B.14 dan Blok B.15 (Desa Makamhaji);
- kk. Jalan Poros Desa Gentan - Purbayan melalui Blok B.15 (Desa Makamhaji);
- ll. Jalan Poros Desa Wironanggan - Ngemplak melalui Blok C.3 (Desa Ngemplak);
- mm. Jalan Poros Desa Gowanan - Jiwan melalui Blok C.2 (Desa Ngemplak); dan
- nn. Jalan Poros Desa Trangsang - Mayang melalui Blok C.2 (Desa Ngemplak);

#### Pasal 9

Jaringan jalan desa/kelurahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c berupa jaringan jalan lingkungan primer meliputi semua jalan pada lingkungan permukiman yang menghubungkan permukiman dan menunjang aktivitas penduduk di seluruh BWP.



## Pasal 10

Jaringan Jalur Kereta Api Antar Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf d meliputi pengembangan jalur ganda kereta api umum pada permukaan tanah jalur kereta api Solo – Yogyakarta yang melewati Blok B.11, Blok B.12, Blok B.13, Blok B.14, Blok B.15, dan Blok B.16 (Desa Makamhaji) dilengkapi sarana pengamanan pada perlintasan rel dengan jalan dan penataan guna lahan sempadan rel kereta api yang dimanfaatkan sebagai RTH.

## Pasal 11

Sarana pendukung jaringan transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf e berupa rencana terminal penumpang, meliputi:

- a. pengoptimalan terminal penumpang tipe B Kartasura di Sub BWP A pada Blok A.8 (Desa Wirogunan); dan
- b. pengembangan terminal penumpang tipe C di Kawasan Pasar Kartasura di Sub BWP A pada Blok A.19 (Kelurahan Kartasura) yang dilengkapi fasilitas terminal penumpang sesuai persyaratan teknis yang berlaku.

## Bagian Keempat

## Sistem Jaringan Prasarana

## Paragraf 1

## Umum

## Pasal 12

Sistem jaringan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 huruf c meliputi:

- a. sistem jaringan energi/kelistrikan;
- b. sistem jaringan telekomunikasi;
- c. sistem jaringan air minum;
- d. sistem jaringan drainase;
- e. SPAL;
- f. sistem jaringan sumber daya air; dan
- g. sistem jaringan persampahan.

## Paragraf 2

## Sistem Jaringan Energi/Kelistrikan

## Pasal 13

- (1) Sistem jaringan energi/kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a meliputi :
  - a. SUTET;



- b. SUTT; dan
  - c. SUTR.
- (2) Saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) Surakarta – Yogyakarta dengan kapasitas 500 (lima ratus) kV melewati Blok A.24 (Kelurahan Ngadirejo), Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.4, Blok B.5, Blok B.6, dan Blok B.7 (Desa Pabelan), Blok B.18 dan Blok B.19 (Desa Gumpang), Blok C.2 dan Blok C.3 (Desa Ngeplak)
  - (3) Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) Surakarta – Ungaran dengan kapasitas 150 (seratus lima puluh) kV melewati Blok A.6, Blok A.7, dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.10 (Desa Ngabeyan), Blok A.13, Blok A.14, dan Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.3 (Desa Pabelan dan Desa Singopuran), dan Blok B.7 (Desa Pabelan).
  - (4) Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dengan kapasitas 20 (dua puluh) kVA yang langsung memasok kebutuhan listrik tegangan rendah ke konsumen.
  - (5) Ketentuan jarak bebas minimum antara penghantar dengan tanah dan benda lainnya ditetapkan sesuai peraturan yang berlaku.

### Paragraf 3

### Sistem Jaringan Telekomunikasi

#### Pasal 14

- (1) Sistem jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf b meliputi:
  - a. Jaringan bergerak seluler; dan
  - b. Jaringan tetap.
- (2) Jaringan bergerak seluler sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa menara telekomunikasi untuk *base transceiver station* (BTS) yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati lainnya.



- (3) Jaringan tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa pengembangan jaringan serat optik yang melewati Blok A.1, Blok A.2, Blok A.4, Blok A.5, (Desa Kertonatan) Blok A.6, Blok A.7 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.9, Blok A.10, dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.12, Blok A.13, Blok A.14, dan Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok A.16, Blok A.17, Blok A.18, Blok A.19, Blok A.20, Blok A.21, dan Blok A.22 (Kelurahan Kartasura), Blok A.23, Blok A.24, Blok A.25, dan Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.27, Blok A.28, Blok A.29, Blok A.30, Blok A.31, Blok A.32, dan Blok A.33 (Desa Pucangan), Blok B.1 dan Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.3 (Desa Singopuran dan Desa Pabelan), Blok B.4, Blok B.5, Blok B.6, Blok B.7, dan Blok B.8 (Desa Pabelan), Blok B.9, Blok B.10, Blok B.11, Blok B.12, Blok B.13, Blok B.14, Blok B.15, dan Blok B.16 (Desa Makamhaji), Blok B.17, Blok B.18, Blok B.19, dan Blok B.20 (Desa Gumpang), Blok C.1, Blok C.2, dan Blok C.3 (Desa Ngemplak).

#### Paragraf 4

#### Sistem Jaringan Air Minum

#### Pasal 15

- (1) Sistem jaringan air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf c meliputi jaringan perpipaan yang melayani SPAM di Kecamatan Kartasura terdiri atas:
- a. bangunan pengambil air baku;
  - b. pipa transmisi air baku;
  - c. instalasi produksi; dan
  - d. pipa unit distribusi.
- (2) Bangunan pengambil air baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :
- a. Sumur Kartasura I yang terdapat di Blok B.7 (Desa Pabelan);
  - b. Sumur Kartasura II yang terdapat di Blok B.1 (Desa Gonilan);
  - c. Sumur Kartasura III yang terdapat di Blok B.7 (Desa Pabelan);
  - d. Sumur Kartasura V yang terdapat di Blok B.2 (Desa Gonilan);
  - e. Sumur Kertonatan yang terdapat di Blok A.3 (Desa Kertonatan); dan
  - f. Sumur Kantor Kartasura yang terdapat di Blok A.10 (Desa Ngabeyan).



- (3) Pipa transmisi air baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yang menghubungkan bangunan pengambil air baku dan instalasi produksi yang melewati Blok A.10 (Desa Ngabeyan), Blok A.13, Blok A.14, dan Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok B.1 dan B.2 (Desa Gonilan), Blok B.3 (Desa Singopuran dan Desa Pabelan), Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.7 (Desa Pabelan).
- (4) Instalasi produksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa reservoir yang berada di Blok B.3 (Desa Pabelan), reservoir yang berada di Blok A.3 (Desa Kertonatan), dan reservoir yang berada di Blok A.10 (Desa Ngabeyan).
- (5) Pipa unit distribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d yang melewati:
  - a. Sub BWP A meliputi Blok A.3, Blok A.4, dan Blok A.5 (Desa Kertonatan) Blok A.6, Blok A.7 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.9, Blok A.10 (Desa Ngabeyan), dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.12, Blok A.13, Blok A.14, dan Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok A.16, Blok A.17, Blok A.18, Blok A.19, Blok A.20, Blok A.21, dan Blok A.22 (Kelurahan Kartasura), Blok A.23, Blok A.24, Blok A.25, dan Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.27, Blok A.28, Blok A.30, Blok A.31, Blok A.32, dan Blok A.33 (Desa Pucangan);
  - b. Sub BWP B meliputi Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.3 (Desa Pabelan dan Desa Singopuran), Blok B.4, Blok B.5, Blok B.6, Blok B.7, dan Blok B.8 (Desa Pabelan), Blok B.9, Blok B.10, Blok B.11, Blok B.12, dan Blok B.16 (Desa Makamhaji), Blok B.17, Blok B.18, Blok B.19, dan Blok B.20 (Desa Gumpang); dan
  - c. Sub BWP C pada Blok C.1 dan Blok C.2 (Desa Ngemplak).

### Paragraf 5

### Sistem Jaringan Drainase

### Pasal 16

- (1) Sistem jaringan drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf d, meliputi:
  - a. saluran primer;
  - b. saluran sekunder;
  - c. saluran tersier; dan
  - d. saluran lokal.
- (2) Saluran primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa pengoptimalan saluran primer meliputi sungai-sungai yang mengalir di seluruh BWP beserta anak-anak sungainya.





- (3) Saluran sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berada pada ruas jalan yang memotong aliran sungai dan merupakan ruas jalan arteri dan kolektor, melewati :
- a. Sub BWP A meliputi Blok A.1, Blok A.2, Blok A.4, dan Blok A.5 (Desa Kertonatan), Blok A.6, Blok A.7 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.9, Blok A.10, dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.12, Blok A.13, Blok A.14, dan Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok A.16, Blok A.17, Blok A.18, Blok A.19, Blok A.20, Blok A.21, dan Blok A.22 (Kelurahan Kartasura), Blok A.23, Blok A.24, Blok A.25, Blok A.26, Blok A.27, Blok A.28, Blok A.29, dan Blok A.30 (Desa Pucangan); dan
  - b. Sub BWP B meliputi Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.3 (Desa Pabelan dan Desa Singopuran), Blok B.5, Blok B.6, Blok B.7, dan Blok B.8 (Desa Pabelan), Blok B.9, Blok B.10, Blok B.11, Blok B.12, Blok B.13, Blok B.14, Blok B.15, dan Blok B.16 (Desa Makamhaji), Blok B.17 dan Blok B.18 (Desa Gumpang).
- (4) Saluran tersier sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berada pada setiap ruas jalan lokal dan lingkungan, melewati :
- a. Sub BWP A meliputi Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, dan Blok A.5 (Desa Kertonatan) Blok A.6, Blok A.7 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.9, Blok A.10, dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.12, Blok A.13, Blok A.14, dan Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok A.16, Blok A.17, Blok A.18, Blok A.19, Blok A.20, Blok A.21, dan Blok A.22 (Kelurahan Kartasura), Blok A.23, Blok A.24, Blok A.25, dan Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.27, Blok A.28, Blok A.29, Blok A.30, Blok A.31, Blok A.32, dan Blok A.33 (Desa Pucangan);
  - b. Sub BWP B meliputi Blok B.1 dan Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.3 (Desa Pabelan dan Desa Singopuran), Blok B.4, Blok B.5, Blok B.6, Blok B.7, dan Blok B.8 (Desa Pabelan), Blok B.9, Blok B.11, Blok B.12, Blok B.13, Blok B.14, Blok B.15, dan Blok B.16 (Desa Makamhaji), Blok B.17, Blok B.18, Blok B.19, dan Blok B.20 (Desa Gumpang); dan
  - c. Sub BWP C pada Blok C.1, Blok C.2, dan Blok C.3 (Desa Ngemplak).
- (5) Saluran drainase lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d berupa rencana pengembangan sistem jaringan drainase yang dilengkapi sarana dan prasarana pelengkap sesuai ketentuan teknis yang berlaku, melewati :
- a. Sub BWP A meliputi Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5 (Desa Kertonatan), Blok A.6 (Desa Wirogunan), Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok A.25 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.27, Blok A.31, Blok A.32, dan Blok A.33 (Desa Pucangan);



- b. Sub BWP B meliputi Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.3 (Desa Pabelan dan Desa Singopuran, Blok B.8 (Desa Pabelan), Blok B.10 (Desa Makamhaji), Blok B.17, Blok B.18, Blok B.19, dan Blok B.20 (Desa Gumpang); dan
- c. Sub BWP C pada Blok C.1, Blok C.2, dan Blok C.3 (Desa Ngemplak).

Paragraf 6

SPAL

Pasal 17

- (1) SPAL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf e meliputi :
  - a. SPAL setempat; dan
  - b. SPAL terpusat.
- (2) SPAL setempat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa subsistem pengangkutan pada kawasan yang tidak terjangkau oleh jaringan sanitasi terpadu, melewati Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo), Blok B.14 (Desa Makamhaji), Blok B.18 (Desa Gumpang).
- (3) SPAL terpusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. IPAL skala kawasan tertentu/permukiman, meliputi :
    - 1. IPAL Kapulagan di Sub BWP A pada Blok A.3 (Desa Kertonatan);
    - 2. IPAL Kebonan di Sub BWP A pada Blok A.3 (Desa Kertonatan);
    - 3. IPAL Kalitan di Sub BWP A pada Blok A.5 (Desa Kertonatan);
    - 4. IPAL Desa Wirogunan di Sub BWP A pada Blok A.6 (Desa Wirogunan);
    - 5. IPAL Tegalsari di Sub BWP A pada Blok A.16 (Kelurahan Kartasura);
    - 6. IPAL Desa Pucangan di Sub BWP A pada Blok A.27 (Desa Pucangan) sebanyak 2 (dua) IPAL;
    - 7. IPAL Desa Pabelan di Sub BWP B pada Blok B.3 (Desa Pabelan);
    - 8. IPAL Makamhaji di Sub BWP B pada Blok B.14 (Desa Makamhaji);
    - 9. IPAL Makamhaji di Sub BWP B pada Blok B.15 (Desa Makamhaji); dan
    - 10. IPAL Balong di Sub BWP B pada Blok B.18 (Desa Gumpang).



- b. Pipa induk meliputi Blok A.1, Blok A.2, Blok A.4, dan Blok A.5 (Desa Kertonatan) Blok A.6 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.9, Blok A.10, dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.12, Blok A.13, dan Blok A.14 (Desa Singopuran), Blok A.16, Blok A.17, Blok A.18, Blok A.19, Blok A.20, Blok A.21, Blok A.22 (Kelurahan Kartasura), Blok A.24, Blok A.25, dan Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.27, Blok A.28, Blok A.29, dan Blok A.30 (Desa Pucangan), Blok B.8 (Desa Pabelan), Blok B.10, Blok B.11, Blok B.13, Blok B.14, dan Blok B.16 (Desa Makamhaji), Blok B.17 dan Blok B.18 (Desa Gumpang).

### Paragraf 7

### Sistem Jaringan Sumber Daya Air

### Pasal 18

- (1) Sistem jaringan sumber daya air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf f, berupa sistem jaringan irigasi meliputi:
- a. Jaringan irigasi primer berupa pengoptimalan, rehabilitasi, dan perlindungan seluruh jaringan irigasi, melewati :
1. Sub BWP A meliputi Blok A.3, Blok A.5 (Desa Kertonatan) Blok A.6 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.12, Blok A.13, Blok A.14, Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok A.16, Blok A.17, dan Blok A.18 (Kelurahan Kartasura), Blok A.23 dan Blok A.25 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.27, Blok A.29, Blok A.30, Blok A.31, Blok A.32, dan Blok A.33 (Desa Pucangan);
  2. Sub BWP B meliputi Blok B.1 dan Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.3 (Desa Pabelan dan Desa Singopuran), Blok B.4, Blok B.6, dan Blok B.7 (Desa Pabelan), Blok B.9, Blok B.10, Blok B.11, Blok B.13, Blok B.14, Blok B.15, dan Blok B.16 (Desa Makamhaji), Blok B.17, Blok B.18, Blok B.19, dan Blok B.20 (Desa Gumpang); dan
  3. Sub BWP C pada Blok C.1 dan Blok C.2 (Desa Ngemplak).
- b. Jaringan irigasi sekunder berupa pengoptimalan, rehabilitasi, dan perlindungan seluruh jaringan irigasi, melewati:



1. Sub BWP A meliputi Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5 (Desa Kertonatan), Blok A.6 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.9 (Desa Ngabeyan), Blok A.13 dan Blok A.14 (Desa Singopuran), Blok A.25 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.31, Blok A.32, dan Blok A.33 (Desa Pucangan);
  2. Sub BWP B meliputi Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.3 (Desa Pabelan dan Desa Singopuran), Blok B.4, Blok B.6, dan Blok B.8 (Desa Pabelan), Blok B.18 dan Blok B.19 (Desa Gumpang); dan
  3. Sub BWP C pada Blok C.1, Blok C.2, dan Blok C.3 (Desa Ngemplak).
- (2) Perlindungan jaringan irigasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b berupa penetapan garis sempadan saluran irigasi yang terdiri atas saluran suplesi atau penghubung, saluran primer, saluran sekunder, garis sempadan saluran pembuang dan/atau garis sempadan bangunan irigasi sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

#### Paragraf 8

#### Sistem Jaringan Persampahan

#### Pasal 19

Sistem jaringan persampahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf g, berupa Tempat Penampungan Sampah Sementara meliputi :

- a. Tempat Penampungan Sampah Sementara berupa TPS3R di Sub BWP B meliputi Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.15 (Desa Makamhaji), dan Blok B.18 (Desa Gumpang);
- b. Peningkatan operasi fasilitas Tempat Penampungan Sampah Sementara menjadi TPS3R di Sub BWP A meliputi Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, (Desa Kertonatan) Blok A.6 (Desa Wirogunan); dan
- c. Tempat Penampungan Sampah Sementara berupa transfer depo di Sub BWP A pada Blok A.8 (Desa Wirogunan).

### BAB IV

### RENCANA POLA RUANG

#### Bagian Kesatu

#### Umum

#### Pasal 20

- (1) Rencana pola ruang BWP terdiri atas:
  - a. zona lindung; dan
  - b. zona budi daya.



- (2) Rencana pola ruang BWP Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Zona Lindung

Paragraf 1

Umum

Pasal 21

Zona lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a meliputi:

- a. zona sempadan sungai (SS);
- b. zona sekitar mata air (MA);
- c. zona penyangga (PE); dan
- d. zona ruang terbuka hijau kota (RTH).

Paragraf 2

Zona Sempadan Sungai

Pasal 22

- (1) Zona sempadan sungai (SS) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a ditentukan sesuai penetapan garis sempadan sungai, meliputi:
- a. Garis sempadan sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai;
  - b. Garis sempadan sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan:
    1. Paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 (tiga) meter;
    2. Paling sedikit berjarak 15 (lima belas) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter; dan
    3. Paling sedikit berjarak 30 (tiga puluh) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 20 (dua puluh) meter.



- (2) Zona sempadan sungai (SS) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas 95,06 (sembilan puluh lima koma nol enam) hektar, meliputi:
- a. Sub BWP A dengan luas 46,71 (empat puluh enam koma tujuh satu) hektar meliputi Blok A.3, Blok A.5 (Desa Kertonatan) Blok A.6 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.12, Blok A.13, Blok A.14, dan Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok A.16, Blok A.17, dan Blok A.18 (Kelurahan Kartasura), Blok A.23 dan Blok A.25 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.27, Blok A.29, Blok A.30, Blok A.31, Blok A.32, dan Blok A.33 (Desa Pucangan);
  - b. Sub BWP B dengan luas 41,07 (empat puluh satu koma nol tujuh) hektar meliputi Blok B.1 dan Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.3 (Desa Pabelan dan Desa Singopuran), Blok B.4, Blok B.6, dan Blok 7 (Desa Pabelan), Blok B.9, Blok B.10, Blok B.11, Blok B.12, Blok B.14, Blok B.15, dan Blok B.16 (Desa Makamhaji), Blok B.17, Blok B.18, Blok B.19, dan Blok B.20 (Desa Gumpang); dan
  - c. Sub BWP C dengan luas 7,28 (tujuh koma dua delapan) hektar meliputi Blok C.1 dan Blok C.2 (Desa Ngemplak).

### Paragraf 3

#### Zona Sekitar Mata Air

#### Pasal 23

- (1) Zona sekitar mata air (MA) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b dengan luas 13,17 (tiga belas koma dua tiga) hektar, meliputi:
- a. Sub BWP A dengan luas 8,7 (delapan koma tujuh) hektar meliputi Blok A.6 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan); dan
  - b. Sub BWP C dengan luas 4,47 (empat koma empat tujuh) hektar pada Blok C.3 (Desa Ngemplak).
- (2) Zona sempadan mata air (MA) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimanfaatkan sebagai RTH.

### Paragraf 4

#### Zona Penyangga

#### Pasal 24

Zona penyangga (PE) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c, terdiri atas Sub zona penyangga (PE) dengan luas 19,32 (sembilan belas koma tiga dua) hektar, meliputi:



- a. Sub BWP A dengan luas 3,89 (tiga koma delapan sembilan) hektar meliputi Blok A.7 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.9 dan Blok A.10 (Desa Ngabeyan), Blok A.13 dan Blok A.15 (Desa Singopuran), dan Blok A.24 (Kelurahan Ngadirejo);
- b. Sub BWP B dengan luas 13,41 (tiga belas koma empat satu) hektar meliputi Blok B.1 dan Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.3 (Desa Pabelan dan Desa Singopuran), Blok B.5, Blok B.6, dan Blok B.7 (Desa Pabelan), Blok B.11, Blok B.12, Blok B.13, Blok B.14, Blok B.15, dan Blok B.16 (Desa Makamhaji), Blok B.18 dan Blok B.19 (Desa Gumpang); dan
- c. Sub BWP C dengan luas 2,02 (dua koma nol dua) hektar meliputi Blok C.2 dan Blok C.3 (Desa Nemplak).

#### Paragraf 5

#### Zona Ruang Terbuka Hijau

#### Pasal 25

- (1) Penyediaan Ruang Terbuka Hijau (RTH) pada Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura diarahkan untuk memenuhi proporsi RTH pada wilayah perkotaan adalah sebesar minimal 30 (tiga puluh) persen yang terdiri dari 20 (dua puluh) persen ruang terbuka hijau publik dan 10 (sepuluh) persen terdiri dari ruang terbuka hijau privat.
- (2) Pemenuhan 20 (dua puluh) persen ruang terbuka hijau publik direncanakan dari Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf d dengan luas 61,49 (enam puluh satu koma empat sembilan) hektar, meliputi:
  - a. sub zona taman kota (RTH-2);
  - b. sub zona taman kecamatan (RTH-3); dan
  - c. sub zona pemakaman (RTH-7).
- (3) Sub zona taman kota (RTH-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dengan luas 28 (dua puluh delapan) hektar, meliputi:
  - a. Sub BWP A dengan luas 17,49 (tujuh belas koma empat sembilan) hektar meliputi Blok A.2, Blok A.3, Blok A.5, dan Blok A.6 (Desa Wirogunan), Blok A.7 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.9, Blok A.10, dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.12, Blok A.13, Blok A.14, dan Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok A.22 (Kelurahan Kartasura), Blok A.25 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.27, Blok A.28, Blok A.30, Blok A.31, Blok A.32, dan Blok A.33 (Desa Pucangan);



- b. Sub BWP B dengan luas 6,64 (enam koma enam empat) hektar meliputi Blok B.1 dan Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.3 (Desa Pabelan dan Desa Singopuran), Blok B.6 dan Blok B.7 (Desa Pabelan), Blok B.11 dan Blok B.16 (Desa Makamhaji), Blok B.17, Blok B.18, Blok B.19, dan Blok B.20 (Desa Gumpang); dan
  - c. Sub BWP C dengan luas 3,88 (tiga koma delapan delapan) hektar meliputi Blok C.1, Blok C.2, dan Blok C.3 (Desa Ngemplak).
- (4) Sub zona taman kecamatan (RTH-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dengan luas 8,82 (delapan koma delapan dua) hektar, meliputi:
- a. Sub BWP A dengan luas 1,11 (satu koma satu satu) hektar pada Blok A.11 (Desa Ngabeyan);
  - b. Sub BWP B dengan luas 7,02 (tujuh koma nol dua) hektar meliputi Blok B.1 dan Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.6 dan Blok B.7 (Desa Pabelan), Blok B.10, Blok B.11, dan Blok B.14 (Desa Makamhaji), Blok B.18 (Desa Gumpang); dan
  - c. Sub BWP C dengan luas 0,69 (nol koma enam Sembilan) hektar pada Blok C.3 (Desa Ngemplak).
- (5) Sub zona pemakaman (RTH-7) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dengan luas 21,74 (dua puluh satu koma tujuh empat) hektar, meliputi:
- a. Sub BWP A dengan luas 6,22 (enam koma dua dua) hektar meliputi Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, (Desa Kertonatan) Blok A.6 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.14 dan Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok A.20, Blok A.21, dan Blok A.22 (Kelurahan Kartasura), Blok A.24, Blok A.25, dan Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.27, Blok A.28, dan Blok A.33 (Desa Pucangan);
  - b. Sub BWP B dengan luas 14,89 (empat belas koma delapan sembilan) hektar meliputi Blok B.1 (Desa Gonilan), Blok B.4 (Desa Pabelan), Blok B.10 dan Blok B.11 (Desa Makamhaji), dan Blok B.18 (Desa Gumpang); dan
  - c. Sub BWP C dengan luas 0,64 (nol koma enam empat) hektar meliputi Blok C.2 dan Blok C.3 (Desa Ngemplak).





Bagian Ketiga  
Zona Budi Daya  
Paragraf 1  
Umum  
Pasal 26

Zona budi daya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b meliputi:

- a. zona perumahan (R);
- b. zona perdagangan dan jasa (K);
- c. zona perkantoran (KT);
- d. zona transportasi (TR);
- e. zona sarana pelayanan umum (SPU);
- f. zona kawasan peruntukan industri (KPI);
- g. zona pertanian (P);
- h. zona pertahanan dan keamanan (HK); dan
- i. zona pariwisata (W).

Paragraf 2  
Zona Perumahan  
Pasal 27

- (1) Zona perumahan (R) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a dengan luas 1.220,07 (seribu dua ratus dua puluh koma nol tujuh) hektar, meliputi:
  - a. sub zona rumah kepadatan tinggi (R-2);
  - b. sub zona rumah kepadatan sedang (R-3); dan
  - c. sub zona rumah kepadatan rendah (R-4).
- (2) Sub zona rumah kepadatan tinggi (R-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan luas 336,44 (tiga ratus tiga puluh enam koma empat empat) hektar meliputi:
  - a. Sub BWP A dengan luas 189,23 (seratus delapan puluh sembilan koma dua tiga) hektar meliputi Blok A.3 dan Blok A.5 (Desa Kertonatan), Blok A.18, Blok A.20, Blok A.21, dan Blok A.22 (Kelurahan Kartasura), Blok A.23, Blok A.24, dan Blok A.25 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.27, Blok A.28, dan Blok A.31 (Desa Pucangan); dan
  - b. Sub BWP B dengan luas 147,2 (seratus empat puluh tujuh koma dua) hektar meliputi Blok B.1 dan Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.4 (Desa Pabelan), Blok B.9 dan Blok B.14 (Desa Makamhaji).



- (3) Sub zona rumah kepadatan sedang (R-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan luas 786,23 (tujuh ratus delapan puluh enam koma dua tiga) hektar, meliputi:
- a. Sub BWP A dengan luas 454,69 (empat ratus lima puluh empat koma enam sembilan) hektar meliputi Blok A.1, Blok A.2 Blok A.3, Blok A.4, dan Blok A.6 (Desa Wirogunan), Blok A.7 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.9, Blok A.10, dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.12, Blok A.13, Blok A.14, dan Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok A.20 (Kelurahan Kartasura), Blok A.25 dan Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.27, Blok A.29, Blok A.30, Blok A.31, Blok A.32, dan Blok A.33 (Desa Pucangan); dan
  - b. Sub BWP B dengan luas 331,53 (tiga ratus tiga puluh satu koma lima tiga) hektar meliputi Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.3 (Desa Pabelan dan Desa Singopuran), Blok B.5, Blok B.6, Blok B.7, dan Blok B.8 (Desa Pabelan), Blok B.10, Blok B.11, Blok B.12, Blok B.13, Blok B.15, dan Blok B.16 (Desa Makamhaji), Blok B.17, Blok B.18, Blok B.19, dan Blok B.20 (Desa Gumpang).
- (4) Sub zona rumah kepadatan rendah (R-4) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dengan luas 97,4 (sembilan puluh tujuh koma empat) hektar meliputi :
- a. Sub BWP A dengan luas 0,02 (nol koma nol dua) hektar pada Blok A.33 (Desa Pucangan); dan
  - b. Sub BWP C dengan luas 97,37 (sembilan puluh tujuh koma tiga tujuh) hektar meliputi Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3 (Desa Ngeplak).
- (5) Pada sub zona rumah kepadatan tinggi (R-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (2), berlaku ketentuan tapak kavling minimal seluas 60 (enam puluh) meter persegi.
- (6) Pada sub zona rumah kepadatan sedang (R-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (3), berlaku ketentuan tapak kavling minimal seluas 90 (sembilan puluh) meter persegi.
- (7) Pada sub zona rumah kepadatan rendah (R-4) sebagaimana dimaksud pada ayat (4), berlaku ketentuan tapak kavling minimal seluas 150 (seratus lima puluh) meter persegi.
- (8) Ketentuan tapak kavling minimal minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) tidak berlaku pada pecah sertifikat yang terjadi karena :
- a. Pembagian hak bersama (gono-gini atau waris);
  - b. Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan/atau konsekuensi yang terjadi karena kepentingan umum; dan



- c. Pengembangan perumahan bersubsidi
- (9) Pada pengembangan perumahan bersubsidi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf c, berlaku ketentuan tapak kavling minimal seluas 60 (enam puluh) meter persegi.

### Paragraf 3

#### Zona Perdagangan dan Jasa

##### Pasal 28

- (1) Zona perdagangan dan jasa (K) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b dengan luas 195,93 (seratus sembilan puluh lima koma sembilan tiga) hektar, meliputi:
- a. sub zona perdagangan dan jasa skala kota (K-1);
  - b. sub zona perdagangan dan jasa skala BWP (K-2); dan
  - c. sub zona perdagangan dan jasa skala Sub BWP (K-3).
- (2) Sub zona perdagangan dan jasa skala kota (K-1) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan luas 145,2 (seratus empat puluh lima koma dua) hektar, meliputi:
- a. Sub BWP A dengan luas 98,92 (sembilan puluh delapan koma sembilan dua) hektar meliputi Blok A.1, Blok A.2, Blok A.4, Blok A.5, dan Blok A.6 (Desa Wirogunan), Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.9, Blok A.10, dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.12, Blok A.13, dan Blok A.14 (Desa Singopuran), Blok A.16, Blok A.17, Blok A.18, Blok A.19, Blok A.20, Blok A.21, dan Blok A.22 (Kelurahan Kartasura), Blok A.23, Blok A.24, Blok A.25, dan Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.27 dan Blok A.30 (Desa Pucangan); dan
  - b. Sub BWP B dengan luas 46,27 (empat puluh enam koma dua tujuh) hektar meliputi Blok B.1 (Desa Gonilan), Blok B.3, Blok B.6, Blok B.7, dan Blok B.8 (Desa Pabelan), Blok B.9, Blok B.10, Blok B.11, Blok B.13, Blok B.14, dan Blok B.16 (Desa Makamhaji), Blok B.17 dan Blok B.18 (Desa Gumpang).
- (3) Sub zona perdagangan dan jasa skala BWP (K-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan luas 46,12 (empat puluh enam koma satu dua) hektar, meliputi:
- a. Sub BWP A dengan luas 36,51 (tiga puluh enam koma lima satu) hektar meliputi Blok A.6 (Desa Wirogunan), Blok A.7 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.9, Blok A.10, dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.13, Blok A.14, dan Blok A.15 (Desa Singopuran), dan Blok A.19 (Kelurahan Kartasura); dan



- b. Sub BWP B dengan luas 9,61 (sembilan koma enam satu) hektar meliputi Blok B.1 dan Blok B.2 (Desa Gonilan), dan Blok B.3 (Desa Pabelan dan Desa Singopuran).
- (4) Sub zona perdagangan dan jasa skala Sub BWP (K-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dengan luas 4,61 (empat koma enam satu) hektar meliputi Sub BWP C Blok C.2 dan Blok C.3 (Desa Ngeemplak).

#### Paragraf 4

#### Zona Perkantoran

#### Pasal 29

Zona perkantoran (KT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf c berupa perkantoran pemerintah, dengan luas 14,11 (empat belas koma satu satu) hektar, meliputi:

- a. Sub BWP A dengan luas 2,46 (dua koma empat enam) hektar meliputi Blok A.6 (Desa Wirogunan), Blok A.10 (Desa Ngabeyan), Blok A.14 (Desa Singopuran), Blok A.16 (Kelurahan Kartasura), Blok A.24 (Kelurahan Ngadirejo), dan Blok A.28 (Desa Pucangan);
- b. Sub BWP B dengan luas 11,4 (sebelas koma empat) hektar meliputi Blok B.1 (Desa Gonilan), Blok B.8 (Desa Pabelan), Blok B.10 dan Blok B.13 (Desa Makamhaji), Blok B.17 dan Blok B.18 (Desa Gumpang); dan
- c. Sub BWP C dengan luas 0,25 (nol koma dua lima) hektar pada Blok C.3 Desa Ngeemplak.

#### Paragraf 5

#### Zona Transportasi

#### Pasal 30

Zona transportasi (TR) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf d dengan luas 5,53 (lima koma lima tiga) hektar berupa terminal untuk melayani kebutuhan pergerakan wilayah regional antar kota/kabupaten pada Sub BWP A Blok A.8 (Desa Wirogunan).

#### Paragraf 6

#### Zona Sarana Pelayanan Umum

#### Pasal 31

- (1) Zona sarana pelayanan umum (SPU) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf e dengan luas 73,58 (tujuh puluh tiga koma lima delapan) hektar, meliputi:
- a. sub zona sarana pelayanan umum skala kota (SPU-1);



- b. sub zona sarana pelayanan umum skala kecamatan (SPU-2);
  - c. sub zona sarana pelayanan umum skala kelurahan (SPU-3); dan
  - d. sub zona sarana pelayanan umum skala rukun warga (SPU-4).
- (2) Sub zona sarana pelayanan umum skala kota (SPU-1) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. Sub zona sarana pendidikan skala kota (SPU-1.1) dengan luas 38,51 (tiga puluh delapan koma lima satu) hektar berupa sarana pendidikan tinggi dan sederajat dengan pelayanan skala kota/kabupaten, regional, dan nasional, meliputi:
    - 1. Sub BWP A dengan luas 5,65 (lima koma enam lima) hektar meliputi Blok A.6 (Desa Wirogunan) dan Blok A.30 (Desa Pucangan); dan
    - 2. Sub BWP B dengan luas 32,86 (tiga puluh dua koma delapan enam) hektar meliputi Blok B.1 dan Blok B.2 (Desa Gonilan), Blok B.7 (Desa Pabelan), Blok B.9 dan Blok B.13 (Desa Makamhaji).
  - b. Sub zona sarana kesehatan skala kota (SPU-1.3) dengan luas 14,96 (empat belas koma sembilan enam) hektar berupa rumah sakit dan sarana kesehatan sejenis dengan pelayanan skala kota/kabupaten, regional, dan nasional, meliputi:
    - 1. Sub BWP A dengan luas 1,28 (satu koma dua delapan) hektar meliputi Blok A.10 (Desa Ngabeyan), Blok A.14 (Desa Singopuran), dan Blok A.20 (Kelurahan Kartasura); dan
    - 2. Sub BWP B dengan luas 13,68 (tiga belas koma enam delapan) hektar meliputi Blok B.7 (Desa Pabelan) dan Blok B.9 (Desa Makamhaji).
- (3) Sub zona sarana pelayanan umum skala kecamatan (SPU-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, berupa sub zona sarana pendidikan skala kecamatan (SPU-2.1) dengan luas 7,24 (tujuh koma dua empat) hektar meliputi sarana pendidikan setingkat SMP dan SMA dengan pelayanan skala kecamatan meliputi:
- 1. Sub BWP A dengan luas 5,79 (lima koma tujuh sembilan) hektar meliputi Blok A.9 dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.20 dan Blok A.22 (Kelurahan Kartasura), Blok A.28, Blok A.30, dan Blok A.31 (Desa Pucangan); dan
  - 2. Sub BWP B dengan luas 1,46 (satu koma empat enam) hektar meliputi Blok B.3, Blok B.7, dan Blok B.8 (Desa Pabelan), dan Blok B.13 (Desa Makamhaji).



- (4) Sub zona sarana pelayanan umum skala kelurahan (SPU-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
- a. Sub zona sarana pendidikan skala kelurahan (SPU-3.1) dengan luas 11,68 (sebelas koma enam delapan) hektar berupa sarana pendidikan setingkat SD, TK, dan pendidikan dasar lainnya dengan pelayanan skala desa/kelurahan, meliputi:
    1. Sub BWP A dengan luas 7,69 (tujuh koma enam sembilan) hektar meliputi Blok A.5 (Desa Kertonatan), Blok A.6 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.12, Blok A.14, dan Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok A.16, Blok A.17, Blok A.18, Blok A.20, dan Blok A.21 (Kelurahan Kartasura), Blok A.24, Blok A.25, dan Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.27, Blok A.28, dan Blok A.33 (Desa Pucangan);
    2. Sub BWP B dengan luas 2,70 (dua koma tujuh nol) hektar meliputi Blok B.1 (Desa Gonilan), Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, Blok B.6, Blok B.7, dan Blok A.8 (Desa Pabelan), Blok B.16 (Desa Makamhaji), Blok B.17 dan Blok B.18 (Desa Gumpang); dan
    3. Sub BWP C dengan luas 1,29 (satu koma dua sembilan) hektar meliputi Blok C.1 dan Blok C.3 (Desa Ngeemplak).
  - b. Sub zona sarana kesehatan skala kelurahan (SPU-3.3) dengan luas 0,17 (nol koma satu tujuh) hektar berupa sarana posyandu, klinik kesehatan, dan sarana kesehatan sejenis dengan pelayanan skala desa/kelurahan, meliputi:
    1. Sub BWP A dengan luas 0,12 (nol koma satu dua) hektar meliputi Blok A.14 (Desa Singopuran) dan Blok A.22 (Kelurahan Kartasura); dan
    2. Sub BWP B dengan luas 0,04 (nol koma nol empat) hektar pada Blok B.1 (Desa Gonilan).
- (5) Sub zona sarana pelayanan umum skala rukun warga (SPU-4) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d berupa sub zona sarana peribadatan skala rukun warga (SPU-4.5) dengan luas 1,02 (satu koma nol dua), meliputi:
- a. Sub BWP A dengan luas 0,71 (nol koma tujuh satu) hektar meliputi Blok A.5 (Desa Kertonatan), Blok A.6 (Desa Wirogunan), Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.14 (Desa Singopuran), Blok A.17, Blok A.19, Blok A.20, dan Blok A.21 (Kelurahan Kartasura), Blok A.23 (Kelurahan Ngadirejo), Blok A.31 dan Blok A.33 (Desa Pucangan);



- b. Sub BWP B dengan luas 0,27 (nol koma dua tujuh) hektar pada Blok B.1 (Desa Gonilan) dan Blok B.17 (Desa Gumpang); dan
- c. Sub BWP C dengan luas 0,04 (nol koma nol empat) hektar pada Blok C.1 (Desa Ngemplak).

#### Paragraf 7

#### Zona Kawasan Peruntukan Industri

#### Pasal 32

- (1) Zona kawasan peruntukan industri (KPI) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf f dengan luas 100,27 (seratus koma dua tujuh) hektar, meliputi
  - a. sub zona kawasan peruntukan industri (KPI); dan
  - b. sub zona sentra industri kecil dan menengah (SIKM).
- (2) Sub zona kawasan peruntukan industri (KPI) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan luas 90,32 (sembilan puluh koma empat satu) hektar, meliputi:
  - a. Sub BWP A dengan luas 43,76 (empat puluh tiga koma tujuh enam) hektar meliputi Blok A.1, Blok A.2, Blok A.4, (Desa Kertonatan) Blok A.6, Blok A.7 dan Blok A.8 (Desa Wirogunan), Blok A.9, Blok A.10, dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.15 (Desa Singopuran), Blok A.20, Blok A.21, dan Blok A.22 (Kelurahan Kartasura), dan Blok A.24 (Kelurahan Ngadirejo); dan
  - b. Sub BWP B dengan luas 46,56 (empat puluh enam koma lima enam) hektar meliputi Blok B.3, Blok B.6, Blok B.7, dan Blok B.8 (Desa Pabelan), Blok B.14 (Desa Makamhaji), Blok B.17 dan Blok B.18 (Desa Gumpang).
- (3) Sub zona sentra industri kecil dan menengah (SIKM) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan luas 9,95 (sembilan koma sembilan lima) hektar meliputi:
  - a. Sub BWP A dengan luas 6,92 (enam koma sembilan dua) hektar meliputi Blok A.5 (Desa Kertonatan) dan Blok A.18 (Kelurahan Kartasura); dan
  - b. Sub BWP B dengan luas 3,03 (tiga koma nol tiga) hektar pada Blok B.6 (Desa Pabelan).

#### Paragraf 8

#### Zona Pertanian

#### Pasal 33

- (1) Zona pertanian (P) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf g, berupa sub zona tanaman pangan (P-1).



- (2) Sub zona tanaman pangan (P-1) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas 132,53 (seratus tiga puluh dua koma lima tiga) hektar, meliputi:
- a. Sub BWP A dengan luas 59,48 (lima puluh sembilan koma empat delapan) hektar meliputi Blok A.1 dan Blok A.3 (Desa Kertonatan), dan Blok A.33 (Desa Pucangan);
  - b. Sub BWP B dengan luas 23,5 (dua puluh tiga koma lima) hektar meliputi Blok B.19 dan Blok B.20 (Desa Gumpang); dan
  - c. Sub BWP C dengan luas 49,56 (empat puluh sembilan koma lima enam) hektar meliputi Blok C.2 dan Blok C.3 (Desa Ngemplak).
- (3) Sub zona tanaman pangan (P-1) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a direncanakan menjadi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) di Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura.

#### Paragraf 9

#### Zona Pertahanan dan Keamanan

#### Pasal 34

Zona pertahanan dan keamanan (HK) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf h dengan luas 71,91 (tujuh puluh satu koma Sembilan satu) hektar pada Sub BWP A pada Blok A.29 (Desa Pucangan).

#### Paragraf 10

#### Zona Pariwisata

#### Pasal 35

- (1) Zona pariwisata (W) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf i terdiri atas sub zona wisata budaya (W-3);
- (2) Sub zona wisata budaya (W-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) seluas 7,05 ha (tujuh koma nol lima hektar), meliputi :
  - a. Sub BWP A dengan luas 3,18 (tiga koma satu delapan) hektar meliputi Blok A.14 (Desa Singopuran) dan Blok A.20 (Kelurahan Kartasura); dan
  - b. Sub BWP B dengan luas 3,86 (tiga koma delapan enam) hektar meliputi Blok B.3 (Desa Pabelan), Blok B.14 dan Blok A.15 (Desa Makamhaji).





BAB V  
PENETAPAN SUB BWP YANG DIPRIORITASKAN  
PENANGANANNYA

Pasal 36

- (1) Tema penanganan untuk Sub BWP Prioritas meliputi :
- a. Pelestarian/Pelindungan Blok/Kawasan; dan
  - b. Pengembangan Kembali Prasarana, Sarana, dan Blok/Kawasan.
- (2) Sub BWP prioritas dengan tema penanganan pelestarian/pelindungan blok/kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa pelestarian kawasan situs bersejarah, meliputi:
- a. pariwisata situs bersejarah meliputi:
    1. peninggalan Keraton Kartasura di Sub BWP A Blok A.20 dan Blok A.22 (Kelurahan Kartasura);
    2. peninggalan Bangunan Pabrik Gula Gembongan di Sub BWP A Blok A.15 (Desa Singopuran) dan di Sub BWP B Blok B.3 (Desa Pabelan); dan
    3. peninggalan Benteng Singopuran di Sub BWP A Blok A.14, Blok A.15, dan Blok A.17 (Desa Singopuran).
  - b. pariwisata religi atau ziarah, meliputi Peninggalan Kraton Pajang di Sub BWP B Blok B.14 dan Blok B.15 (Desa Makamhaji).
- (3) Sub BWP prioritas dengan tema pengembangan kembali prasarana, sarana, dan blok/kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. rencana penanganan Sub BWP prioritas Kawasan sekitar Pasar Kartasura di Sub BWP A Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.16 dan Blok A.19 (Kelurahan Kartasura) melalui peningkatan dan perbaikan prasarana serta penataan kawasan;
  - b. rencana penanganan Sub BWP prioritas Koridor Jalan Menuju Bandara Adi Sumarmo yakni Jalan Adi Sumarmo di Sub BWP A meliputi Blok A.9, A.10 dan Blok A.11 (Desa Ngabeyan), Blok A.12, Blok A.13, dan Blok A.14 (Desa Singopuran), Blok A.16 dan Blok A.17 (Kelurahan Kartasura) dilakukan melalui penataan kawasan dan pengembangan sarana prasarana kawasan; dan



- c. rencana penanganan Sub BWP prioritas Koridor Jalan Slamet Riyadi di Sub BWP A meliputi Blok A.19, Blok A.20, Blok A.21, dan Blok A.22 (Kelurahan Kartasura), Blok A.24, Blok A.25, dan Blok A.26 (Kelurahan Ngadirejo) dan Sub BWP B meliputi Blok B.8 (Desa Pabelan), Blok B.10, Blok B.11, Blok B.13, Blok B.14, dan Blok B.16 (Desa Makamhaji), Blok B.17 dan Blok B.18 (Desa Gumpang) dilakukan melalui penataan kawasan dan pengembangan sarana prasarana kawasan.
- (4) Rencana penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## BAB VI

### KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG

#### Pasal 37

- (1) Ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) huruf e merupakan acuan dalam mewujudkan rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana sesuai dengan RDTR dan Peraturan Zonasi.
- (2) Ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan dengan pengembangan program utama jangka menengah lima tahunan yang berisi:
- a. program pemanfaatan ruang;
  - b. lokasi;
  - c. besaran;
  - d. sumber pendanaan;
  - e. instansi pelaksana; dan
  - f. waktu dan tahapan pelaksanaan.
- (3) Program pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
- a. program perwujudan rencana struktur ruang;
  - b. program perwujudan rencana pola ruang; dan
  - c. program perwujudan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya.
- (4) Program perwujudan rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a meliputi :
- a. Pengembangan Sistem Jaringan Transportasi
    1. Penyediaan fasilitas jalan dan kelengkapan jalan raya;



2. Peningkatan, pemeliharaan, dan rehabilitasi jalan sesuai standar teknis dan kelengkapan jalan;
  3. Peningkatan layanan angkutan umum untuk melayani ruas jalan utama yang terkoneksi dengan wilayah kabupaten sekitar;
  4. Pengaturan kewajiban penyediaan ruang parkir di setiap pembangunan kegiatan bukan perumahan dan penetapan dan pengaturan parkir di atas badan jalan;
  5. Pembuatan jalur sepeda dari dan menuju sarana pendidikan;
  6. Penerapan ketentuan sempadan jalan sesuai ketentuan yang berlaku dengan fungsi sebagai RTH jalur hijau (pemberian vegetasi peneduh);
  7. Pembangunan Terminal Tipe C;
  8. Pembangunan tempat parkir angkutan barang;
  9. Pembuatan halte sebagai sarana pendukung aglomerasi angkutan massal Jawa Tengah; dan
  10. Pembangunan *flyover* dan/atau underpass di Kawasan Tugu Kartasura.
- b. Pengembangan Sistem Jaringan Listrik
1. Peningkatan jaringan transmisi SUTET kapasitas 500 (lima ratus) kV beserta penetapan sempadan jaringan SUTET sebagai RTH;
  2. Peningkatan jaringan transmisi SUTT kapasitas 150 (seratus lima puluh) kV beserta penetapan sempadan jaringan sebagai RTH; dan
  3. Peningkatan jaringan distribusi listrik (jaringan SUTM dan SUTR)
  4. Pengembangan gardu distribusi, penambahan travo, dan pengembangan fasilitas lainnya.
- c. Pengembangan Sistem Jaringan Telekomunikasi
1. Pengembangan sistem prasarana jaringan kabel serta pembangunan Sentral Telepon Otomat (STO) dan kotak pembagi;
  2. Pengembangan sistem menara telekomunikasi bersama; dan
  3. Pengembangan jaringan fiber optik.
- d. Pengembangan Sistem Jaringan Air Minum
1. Pembangunan dan pemeliharaan jaringan perpipaan; dan
  2. Pengembangan jaringan perpipaan untuk kawasan yang belum terjangkau jaringan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM).



- e. Pengembangan Sistem Jaringan Drainase
  - 1. Rehabilitasi jaringan drainase yang sudah ada dan pembangunan jaringan drainase di sepanjang jalan;
  - 2. Pembuatan sumur resapan pada kawasan permukiman dan pembuatan bio retensi pada lahan parkir; dan
  - 3. Perbaikan saluran drainase di kawasan yang kerap tergenang.
- f. Pengembangan Sistem Jaringan Air Limbah
  - 1. Pengembangan dan pemeliharaan SPAL setempat pada zona permukiman;
  - 2. Pengembangan pemeliharaan SPAL terpusat pada kawasan perumahan formal; dan
  - 3. Pengembangan SPAL pada zona industri berupa IPAL.
- g. Pengembangan Sistem Jaringan Persampahan
  - 1. Penambahan dan pengoptimalan penyediaan sarana prasarana persampahan; dan
  - 2. Pengembangan TPS3R.
- h. Pengembangan Sistem Jaringan Sumber Daya Air
  - 1. berupa peningkatan, rehabilitasi dan perlindungan seluruh jaringan irigasi serta perlindungan sumber air untuk pengairan; dan
  - 2. Normalisasi sungai dan saluran.
- (5) Program perwujudan rencana pola ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b meliputi :
  - a. Perwujudan Kawasan Lindung; dan
  - b. Perwujudan Kawasan Budi daya.
- (6) Program perwujudan kawasan lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a meliputi :
  - a. Zona Sempadan Sungai
    - 1. Konservasi kawasan sempadan sungai dan pemanfaatan sempadan sungai sebagai RTH perkotaan; dan
    - 2. Penertiban bangunan-bangunan pada kawasan sempadan sungai dan mengembalikan fungsinya sebagai RTH.
  - b. Zona Sempadan Sungai
    - 1. Konservasi kawasan sempadan mata air; dan
    - 2. Penertiban bangunan kawasan sempadan mata air.



- c. Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH) Kota
1. Penambahan RTH kawasan dan RTH peruntukan pendidikan;
  2. Penambahan lahan makam umum sesuai dengan kebutuhan; dan
  3. Penyediaan lahan untuk taman kota dan taman lingkungan skala Sub BWP atau Rukun Warga.
- d. Zona Penyangga
1. Konservasi daerah ruang terbuka hijau sempadan rel kereta api; dan
  2. Penataan bangunan di sekitar sempadan rel.
- (7) Program perwujudan kawasan budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b meliputi :
- a. Zona Perumahan
1. Pembangunan perumahan baru sesuai daya dukung lahan, kebutuhan, dan standar teknis yang berlaku; dan
  2. Perbaikan kualitas hunian yang berwawasan lingkungan dengan konsep green building dengan perbaikan atau pemugaran.
- b. Zona Perdagangan dan Jasa
1. Rehabilitasi Kawasan Pasar Kartasura yang didahului dengan pembuatan kajian beserta masterplan yang telah disepakati; dan
  2. Pengembangan pusat komersial skala regional.
- c. Zona Perkantoran berupa pemeliharaan dan peningkatan kualitas bangunan fasilitas perkantoran pemerintahan
- d. Zona Kawasan Peruntukan Industri
1. Pengembangan sentra industri skala kecil dan makro dengan konsep *green industry*;
  2. Pengembangan Kawasan Peruntukan Industri; dan
  3. Penyediaan sarana dan prasarana pendukung aktivitas industri termasuk IPAL dan sarana persampahan serta instalasi pengolahan gas buangan (emisi) industri.
- e. Zona Sarana Pelayanan Umum
1. Subzona Sarana Pelayanan Pendidikan berupa Pembangunan dan rehabilitasi sarana pendidikan setingkat SD, SMP, dan SMA;
  2. Subzona Sarana Pelayanan Kesehatan berupa Perbaikan sarana kesehatan yang sudah ada; dan
  3. Subzona Sarana Pelayanan peribadatan berupa Pembangunan fasilitas peribadatan.



- f. Zona Pertanian berupa Konservasi lahan pertanian yang diarahkan sebagai potensi lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B); dan
  - g. Zona Pariwisata berupa perlindungan kawasan cagar budaya untuk kegiatan pariwisata.
- (8) Program perwujudan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c meliputi :
- a. Pengembangan Kembali Prasarana, Sarana, dan Blok/Kawasan berupa penataan lingkungan
    - 1. Penyusunan RTBL Kawasan Tugu Kartasura (sekitar Pasar Kartasura), Jalan Slamet Riyadi, Jalan Ahmad Yani – Diponegoro, Jalan Kartasura – DI Yogyakarta; dan
    - 2. Penertiban bangunan yang melanggar aturan sempadan.
  - b. Pelestarian/Pelindungan Blok/Kawasan berupa penataan lingkungan yang meliputi:
    - 1. Penyusunan RTBL Kawasan Kraton Kartasura, Pabrik Gula Gembongan, Benteng Singopuran, dan Bekas Kraton Pajang; dan
    - 2. Pelestarian dan Penertiban bangunan.
- (9) Sumber pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, bersumber dari :
- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Nasional (APBN);
  - b. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD);
  - c. investasi swasta; dan/atau
  - d. kerja sama pembiayaan.
- (10) Instansi pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, dapat dilakukan oleh:
- a. Pemerintah;
  - b. pemerintah provinsi;
  - c. pemerintah kabupaten;
  - d. Badan Usaha Milik Negara dan/atau Badan Usaha Milik Daerah;
  - e. dunia usaha;
  - f. Kerjasama Pemerintah Badan Usaha (KPBU); dan
  - g. masyarakat.
- (11) Waktu dan tahapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e dibagi ke dalam 4 (empat) tahapan sebagai berikut :
- a. tahap pertama, Tahun 2020–2024;



- b. tahap kedua, Tahun 2025–2029;
  - c. tahap ketiga, Tahun 2030–2034; dan
  - d. tahap keempat, Tahun 2035–2039.
- (12) Kerja sama pembiayaan dan pelaksanaan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d dan ayat (5) huruf f, dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.
- (13) Ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan indikasi program utama 5 (lima) tahunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## BAB VII PERATURAN ZONASI

### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 38

- (1) Peraturan zonasi berfungsi sebagai:
- a. perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang;
  - b. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;
  - c. acuan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang termasuk di dalamnya *air right development* dan pemanfaatan ruang di bawah tanah;
  - d. acuan dalam pengenaan sanksi; dan
  - e. rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi.
- (2) Peraturan zonasi terdiri atas:
- a. aturan dasar; dan
  - b. teknik pengaturan zonasi.

### Paragraf 2

#### Aturan Dasar

#### Pasal 39

- (1) Aturan dasar sebagaimana dimaksud pada pasal 38 ayat (2) huruf a meliputi:
- a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
  - b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
  - c. ketentuan tata bangunan;



- d. ketentuan prasarana dan sarana minimal;
  - e. ketentuan khusus; dan/atau
  - f. ketentuan pelaksanaan.
- (2) Aturan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. aturan dasar zona lindung; dan
  - b. aturan dasar zona budi daya.
- (3) Aturan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan:
- a. peta zonasi (*zoning map*); dan
  - b. aturan zonasi (*zoning text*).
- (4) Peta zonasi, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, berupa peta pola ruang digambarkan dalam peta skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 40

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 ayat (1) huruf a merupakan ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zona atau subzona, meliputi:
- a. kategori kegiatan dan penggunaan lahan; dan
  - b. ketentuan teknis zonasi
- (2) Kategori kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi jenis kegiatan dan penggunaan lahan terkait:
- a. perumahan;
  - b. perdagangan dan jasa;
  - c. pemerintahan;
  - d. sarana Pelayanan Umum;
  - e. industri;
  - f. Ruang Terbuka Hijau;
  - g. ruang terbuka non hijau;
  - h. peruntukan Lainnya;
  - i. peruntukan Khusus; dan
  - j. campuran.
- (3) Ketentuan teknis zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dikelompokkan ke dalam 4 (empat) klasifikasi dengan kode sebagai berikut:
- a. Klasifikasi I berarti pemanfaatan diizinkan;





- b. Klasifikasi T berarti pemanfaatan bersyarat terbatas;
  - c. Klasifikasi B berarti pemanfaatan bersyarat tertentu; dan
  - d. Klasifikasi X berarti pemanfaatan tidak diizinkan.
- (4) Klasifikasi I sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zona atau subzona yang sesuai dengan rencana peruntukan ruang.
- (5) Klasifikasi T sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang dibatasi dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan;
  - b. pembatasan intensitas ruang, baik KDB, KLB, KDH, jarak bebas, maupun ketinggian bangunan, dengan menurunkan nilai maksimal dan meninggikan nilai minimum dari intensitas ruang dalam peraturan zonasi; dan
  - c. pembatasan jumlah pemanfaatan, jika pemanfaatan yang diusulkan telah ada mampu melayani kebutuhan, dan belum memerlukan tambahan, maka pemanfaatan tersebut tidak boleh diizinkan atau diizinkan terbatas dengan pertimbangan-pertimbangan khusus.
- (6) Klasifikasi B sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang memerlukan persyaratan-persyaratan tertentu, dapat berupa persyaratan umum dan persyaratan khusus mengingat pemanfaatan ruang tersebut memiliki dampak yang besar bagi lingkungan sekitarnya.
- (7) Klasifikasi X sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang memiliki sifat tidak sesuai dengan rencana peruntukan ruang yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya.
- (8) Kategori kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam matriks kegiatan dan penggunaan lahan yang dirinci berdasarkan jenis-jenisnya pada masing-masing zona atau subzona, tercantum pada Lampiran V, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.



## Pasal 41

- (1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b, merupakan ketentuan mengenai besaran pembangunan yang diizinkan pada suatu zona atau subzone meliputi:
  - a. KDB;
  - b. KLB;
  - c. KDH; dan
  - d. Luas minimal bidang tanah.
- (2) Luas minimal bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d ditetapkan pada zona perumahan terdiri atas:
  - a. Luas minimal bidang tanah pada sub zona rumah kepadatan tinggi seluas 60 (enam puluh) meter persegi;
  - b. Luas minimal bidang tanah pada sub zona rumah kepadatan sedang seluas 90 (sembilan puluh) meter persegi;
  - c. Luas minimal bidang tanah sub zona perumahan kepadatan rendah seluas 150 (seratus lima puluh) meter persegi;
  - d. Ketentuan luas minimal bidang tanah sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c tidak berlaku pada pecah sertifikat yang terjadi karena:
    1. pembagian hak bersama (gono-gini atau waris);
    2. pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan/atau konsekuensi yang terjadi karena kepentingan umum; dan
    3. pengembangan perumahan bersubsidi.
  - e. Pada pengembangan perumahan bersubsidi sebagaimana dimaksud pada huruf d angka 3, luas minimal bidang tanah adalah 60 (enam puluh) meter persegi.
- (3) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pendetailan lebih lanjut dari intensitas pemanfaatan ruang yang diatur dalam ketentuan umum peraturan zonasi pada RTRW Kabupaten dengan mempertimbangkan karakteristik lingkungan dari masing-masing zona atau subzona.
- (4) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam peraturan zonasi sebagaimana tercantum pada Lampiran VI, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.



## Pasal 42

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf c, merupakan ketentuan yang mengatur bentuk, besaran, perletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona atau subzona, meliputi:
  - a. Garis Sempadan Bangunan (GSB);
  - b. Jarak Bebas antar Bangunan Minimum;
  - c. Tinggi Bangunan (TB); dan
  - d. Tampilan Bangunan.
- (2) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) secara lebih rinci diatur dalam RTBL sebagai panduan rancang kota (*urban design guide line*).
- (3) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam peraturan zonasi sebagaimana tercantum pada Lampiran VI, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## Pasal 43

- (1) Ketentuan prasarana dan sarana minimum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d, meliputi:
  - a. jalur pejalan kaki;
  - b. ruang terbuka hijau;
  - c. ruang terbuka non hijau;
  - d. utilitas perkotaan;
  - e. prasarana lingkungan; dan
  - f. utilitas pendukung
- (2) Penyediaan dan pengelolaan prasarana dan sarana minimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam peraturan zonasi sebagaimana tercantum pada Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Bupati ini.

## Pasal 44

- (1) Ketentuan Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf e, merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan zona yang memiliki fungsi khusus dan diberlakukan ketentuan khusus sesuai dengan karakteristik zona dan kegiatannya.
- (2) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam peraturan zonasi sebagaimana tercantum pada Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.



## Pasal 45

- (1) Ketentuan Pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf f, meliputi:
  - a. variasi pemanfaatan ruang;
  - b. pemberian insentif dan disinsentif;
  - c. kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi; dan/atau
  - d. aturan peralihan.
- (2) Ketentuan variasi pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu.
- (3) Ketentuan variasi pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, yang terkait dengan *transfer of development rights* (TDR) dapat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati lainnya.
- (4) Pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan ketentuan yang memberikan insentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak positif bagi masyarakat, serta yang memberikan disinsentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak negatif bagi masyarakat.
- (5) Kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, merupakan ketentuan yang mengatur tentang kegiatan dan penggunaan lahan yang sudah memiliki izin sah namun tidak sesuai dengan peraturan zonasi setelah Peraturan Bupati ini ditetapkan.
- (6) Aturan peralihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan ketentuan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya.
- (7) Ketentuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam peraturan zonasi sebagaimana tercantum pada Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.



## BAB VIII

HAK, KEWAJIBAN, DAN PERAN MASYARAKAT, KELEMBAGAAN  
DAN SANKSI ADMINISTRATIF

## Paragraf 1

## Hak, Kewajiban, dan Peran Masyarakat

## Pasal 46

Dalam penataan ruang BWP Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura, setiap masyarakat berhak:

- a. berperan serta dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. mengetahui RDTR Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura;
- c. menikmati manfaat ruang dan/atau pertambahan nilai ruang sebagai akibat dari penataan ruang BWP Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura; dan
- d. mengajukan keberatan, gugatan, dan tuntutan pembatalan izin, serta memperoleh penggantian yang layak atas kegiatan pembangunan terkait pelaksanaan RDTR Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura.

## Pasal 47

Untuk mengetahui RDTR Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 huruf b masyarakat dapat memperoleh melalui:

- a. berita daerah kabupaten;
- b. papan pengumuman di tempat-tempat umum;
- c. penyebarluasan informasi melalui brosur; dan
- d. instansi yang menangani penataan ruang.

## Pasal 48

- (1) Untuk menikmati manfaat ruang dan/atau pertambahan nilai ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 huruf c didasarkan pada hak atas dasar pemilihan, penguasaan, atau pemberian hak tertentu yang dimiliki masyarakat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, ataupun atas hukum adat dan kebiasaan atas ruang pada masyarakat tertentu.
- (2) Kaidah dan aturan pemanfaatan ruang yang melembaga pada masyarakat secara turun menurun dapat dilanjutkan sepanjang telah memperhatikan faktor daya dukung lingkungan, estetika, struktur pemanfaatan ruang wilayah yang dituju, serta dapat menjamin pemanfaatan ruang yang serasi, selaras, seimbang, dan berkelanjutan.



## Pasal 49

Dalam hal pengajuan keberatan, gugatan, dan tuntutan pembatalan izin, serta hak memperoleh penggantian atas kegiatan pembangunan terkait pelaksanaan RDTR Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 huruf d, masyarakat mempunyai hak untuk:

- a. mengajukan keberatan, tuntutan pembatalan izin dan penghentian kegiatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan RDTR Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura;
- b. mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan RDTR Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura;
- c. mengajukan tuntutan, pembatalan izin, dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan RDTR Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura kepada pejabat yang berwenang; dan/atau
- d. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan RDTR Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura.

## Pasal 50

Dalam pemanfaatan ruang BWP Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura, setiap orang wajib:

- a. menaati RDTR BWP Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura;
- b. memanfaatkan ruang sesuai izin pemanfaatan ruang yang diperoleh;
- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang;
- d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai milik umum; dan
- e. memberikan akses jaringan prasarana terhadap lahan di belakang persil/lahan yang telah terbangun dan berpotensi tertutup oleh pemanfaatan ruang setelahnya.

## Pasal 51

- (1) Pemberian akses sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 huruf d dan huruf e adalah untuk kawasan milik umum dan lainnya, yang aksesibilitasnya memenuhi syarat:
  - a. untuk kepentingan masyarakat umum; dan



- b. tidak ada akses lain menuju kawasan dimaksud.
- (2) Kawasan milik umum tersebut, diantaranya adalah sumber air, ruang terbuka publik dan fasilitas umum lainnya sesuai ketentuan dan perundang-undangan.

#### Pasal 52

Peran masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 huruf a diakomodasi Pemerintah Daerah dalam proses:

- a. penyusunan rencana tata ruang;
- b. pemanfaatan ruang; dan
- c. pengendalian pemanfaatan ruang.

#### Pasal 53

Bentuk peran masyarakat dalam perencanaan tata ruang berupa:

- a. masukan mengenai:
  1. persiapan penyusunan rencana tata ruang;
  2. penentuan arah pengembangan wilayah atau kawasan;
  3. pengidentifikasian potensi dan masalah pembangunan wilayah atau kawasan;
  4. perumusan konsepsi rencana tata ruang; dan/atau
  5. penetapan rencana tata ruang.
- b. kerjasama dengan Pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam perencanaan tata ruang.

#### Pasal 54

Bentuk peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang dapat berupa:

- a. masukan mengenai kebijakan pemanfaatan ruang;
- b. kerjasama dengan pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam pemanfaatan ruang;
- c. kegiatan memanfaatkan ruang yang sesuai dengan kearifan lokal dan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;



- d. peningkatan efisiensi, efektivitas, dan keserasian dalam pemanfaatan ruang darat, ruang laut, ruang udara, dan ruang di dalam bumi dengan memperhatikan kearifan lokal serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. kegiatan menjaga kepentingan pertahanan dan keamanan serta memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan hidup dan sumber daya alam; dan
- f. kegiatan investasi dalam pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 55

Bentuk peran masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang dapat berupa:

- a. masukan terkait arahan dan/atau peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengenaan sanksi;
- b. keikutsertaan dalam memantau dan mengawasi pelaksanaan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- c. pelaporan kepada instansi dan/atau pejabat yang berwenang dalam hal menemukan dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang yang melanggar rencana tata ruang yang telah ditetapkan; dan
- d. pengajuan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang dianggap tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

#### Paragraf 2

#### Kelembagaan

#### Pasal 56

- (1) Pemberian izin kegiatan yang berada di dalam BWP Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan zonasi BWP Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura.
- (2) Pemberian izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam rangka mengkoordinasikan penataan ruang dan kerjasama antar sektor/antar daerah bidang penataan ruang dibentuk TKPRD atau nama lain sesuai ketentuan perundang-undangan.
- (4) Tugas, susunan organisasi, dan tata kerja TKPRD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan keputusan Bupati.





## Paragraf 3

## Sanksi

## Pasal 57

- 1) Setiap orang yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 dikenakan sanksi administratif.
- 2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. penghentian sementara kegiatan;
  - c. penghentian sementara pelayanan umum;
  - d. penutupan lokasi;
  - e. pencabutan izin;
  - f. pembatalan izin;
  - g. pembongkaran bangunan;
  - h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
  - i. denda administratif.
- 3) Bentuk dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati lainnya.

## BAB IX

## KETENTUAN LAIN-LAIN

## Pasal 58

- (1) RDTR Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura berlaku selama 20 (dua puluh) tahun
- (2) RDTR Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura dapat ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun.
- (3) Peninjauan kembali RDTR Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun apabila terjadi perubahan lingkungan strategis berupa bencana alam skala besar dan perubahan batas wilayah daerah.



BAB X  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 59

- (1) Peraturan yang berkaitan dengan perwujudan RDTR ini yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Bupati ini.
- (2) Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, maka:
  - a. izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati ini tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya.
  - b. izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati ini, berlaku ketentuan:
    1. untuk yang belum dilaksanakan pembangunannya, izin tersebut disesuaikan dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Bupati ini;
    2. untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya, dilakukan penyesuaian dengan masa transisi berdasarkan ketentuan perundang-undangan; dan
    3. untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya dan tidak memungkinkan untuk dilakukan penyesuaian dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Bupati ini, izin yang telah diterbitkan dapat dibatalkan dan terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat pembatalan izin tersebut dapat diberikan penggantian yang layak.
- (3) pemanfaatan ruang di daerah yang diselenggarakan tanpa izin dan bertentangan dengan ketentuan Peraturan Bupati ini, akan ditertibkan dan disesuaikan dengan Peraturan Bupati ini.
- (4) pemanfaatan ruang yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati ini, agar dipercepat untuk mendapatkan izin yang diperlukan.



BAB XI  
KETENTUAN PENUTUP

## Pasal 60

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.  
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini, dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Sukoharjo.

Ditetapkan di Sukoharjo  
pada tanggal 30 Desember 2020  
BUPATI SUKOHARJO,



WARDOYO WIJAYA

Diundangkan di Sukoharjo  
pada tanggal 30 Desember 2020


Plh. SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN SUKOHARJO  
ASISTEN PEREKONOMIAN  
DAN PEMBANGUNAN,



WIDODO

BERITA DAERAH KABUPATEN SUKOHARJO  
TAHUN 2020 NOMOR 93



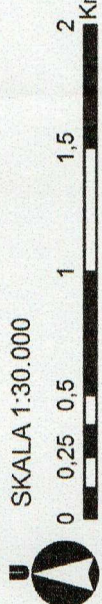


**PEMERINTAH KABUPATEN SUKOHARJO  
PROVINSI JAWA TENGAH**

LAMPIRAN I  
PERATURAN BUPATI SUKOHARJO  
NOMOR 93 TAHUN 2020  
RENCANA DETAIL TATA RUANG  
KAWASAN PERKOTAAN KECAMATAN KARTASURA  
TAHUN 2020-2039

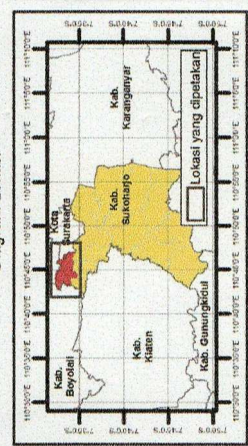
**PETA RENCANA STRUKTUR RUANG**

SKALA 1:30.000



Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM 49 S  
Datum Horizontal : Datum WGS 1984

Diagram Lokasi



**KETERANGAN**

**Ibukota Pemerintahan**  
 - Ibukota Kecamatan  
 - Ibukota Kelurahan/Desa  
**Peraliran**  
 - Badan Air  
**Batas Administrasi**  
 - Batas Kota/Kabupaten  
 - Batas Kecamatan  
 - Batas Desa  
**Batas Perencanaan**  
 - Batas BWP  
 - Batas SBWP  
 - Batas BLOK

**RENCANA STRUKTUR RUANG  
SISTEM PENGEMBANGAN PUSAT PELAYANAN**

- Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan  
 - Sub Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan  
 - Pusat Pelayanan Kelurahan  
 - Sub Pusat Pelayanan Kelurahan Perkotaan

**SISTEM JARINGAN TRANSPORTASI**  
 - Busana Pendukung Jaringan Transportasi  
 - Terminal Perumpang Tipe B  
 - Terminal Perumpang Tipe C

**SISTEM JARINGAN TELEKOMUNIKASI**  
 - Jaringan Serat Optik  
 - Jaringan Kabel

**SISTEM JARINGAN PERSAMPAHAN**  
 - Tempat Pengumpulan Sampah Sementara  
 - TPS

**SISTEM PENGELOLAAN AIR LIMBAH**  
 - PAL, Salurans Kerasan Tertutupi/Permukiman  
 - Pipa Induk  
 - Substansi Pengalihan

**SISTEM JARINGAN AIR MINUM**  
 - Bangunan Pengambil Air Baku  
 - Instalasi Produksi  
 - Pipa Transmisi Air Baku  
 - Pipa Unit Distribusi

**SISTEM JARINGAN ENERGI/ELEKTRISITIKAN**  
 - Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUET)  
 - Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT)  
 - Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR)  
 - Jaringan Inggas Primer  
 - Jaringan Inggas Sekunder

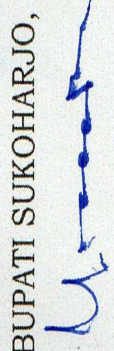
**Penjelasan Kode Lokasi**  
 - BWP  
 - SBWP  
 - I.A. 1 → Blok

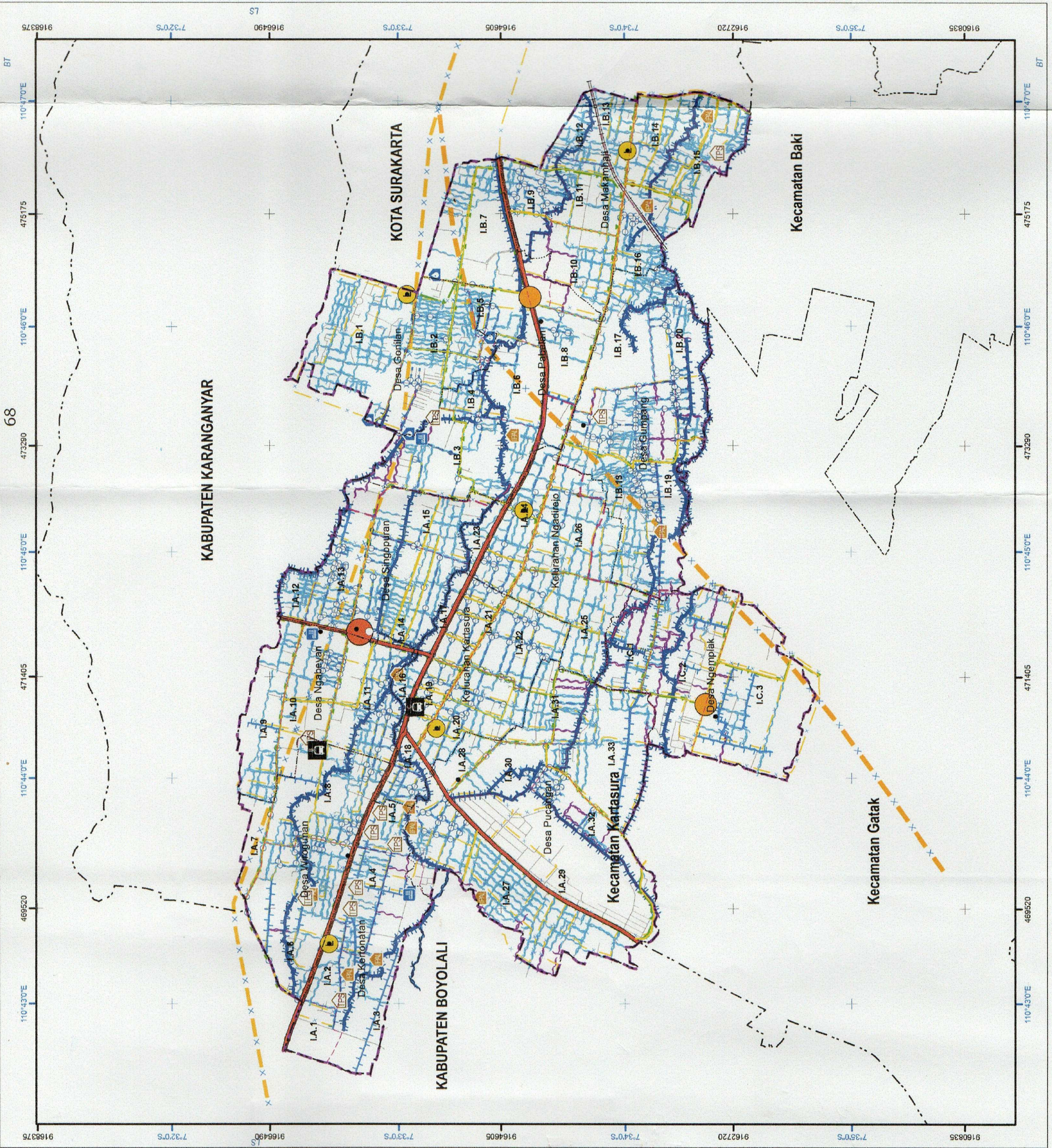
**SUMBER PETA DAN RIWAYAT PETA:**

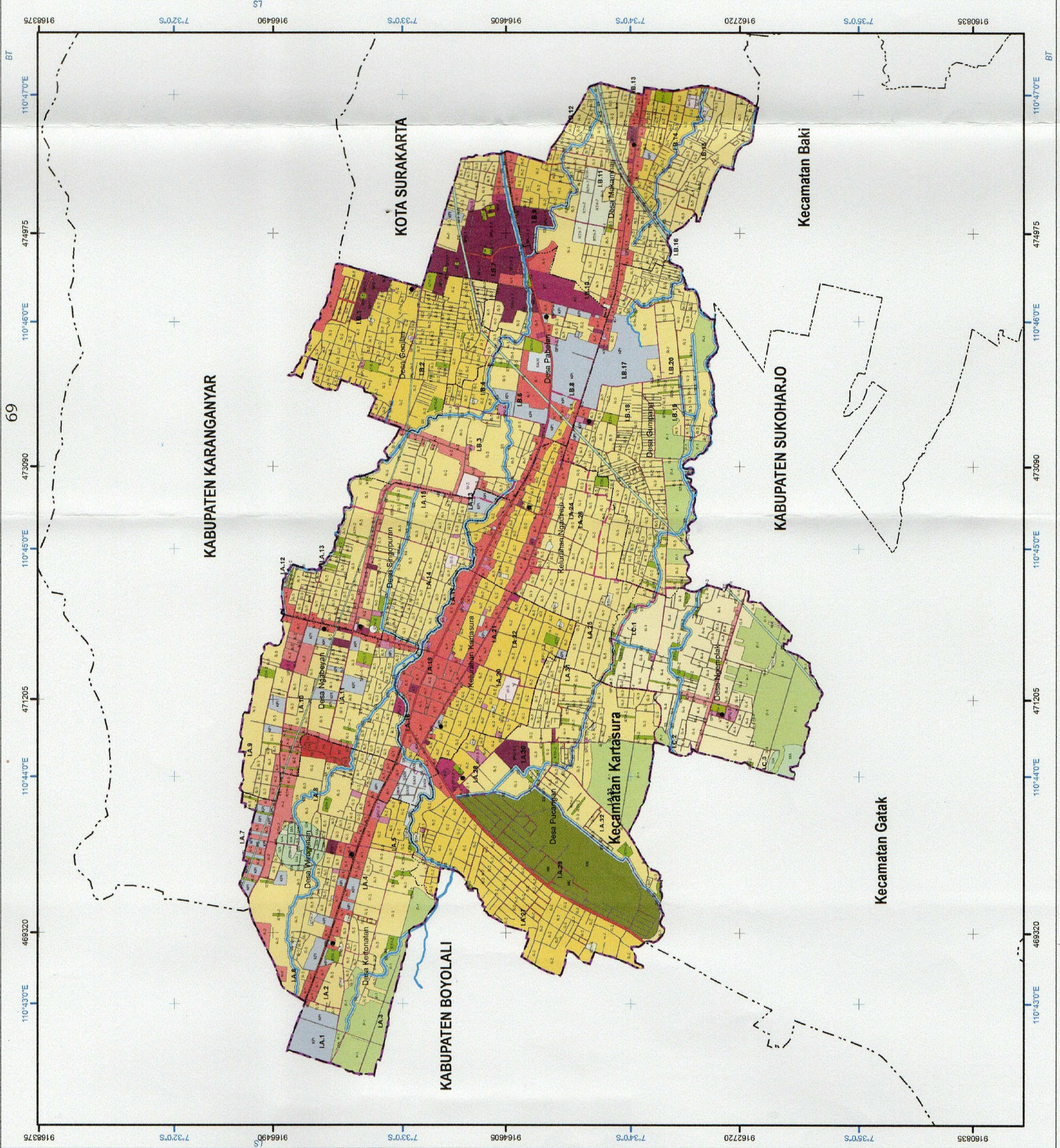
- Citra Satelit Resolusi Tinggi Worldview02 tahun 2014 diupdate Citra Satelit Resolusi Tinggi Pleiades tahun 2017
- Peta dasar dan peta tematik yang telah dikoreksi BIG Tahun 2016
- Pengolahan Data tahun 2018-2019

**PARAF KOORDINASI**

Kepala DPUPR	Kabag Hukum

**BUPATI SUKOHARJO,**  
  
**WARDYOYO WIJAYA**

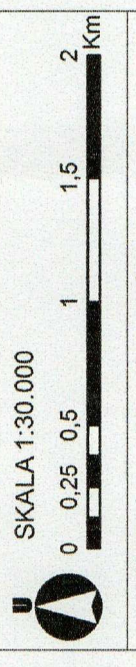




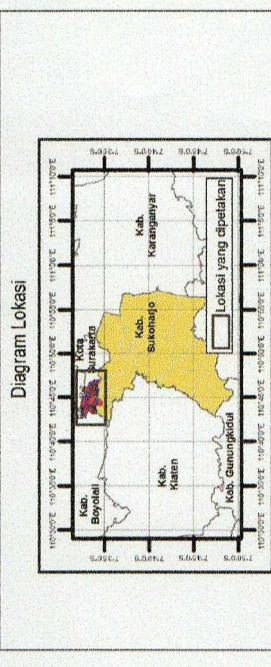
**PEMERINTAH KABUPATEN SUKOHARJO**  
**PROVINSI JAWA TENGAH**

LAMPIRAN II  
 PERATURAN BUPATI SUKOHARJO  
 NOMOR 93 TAHUN 2020  
 RENCANA DETAIL TATA RUANG  
 KAWASAN PERKOTAAN KECAMATAN KARTASURA  
 TAHUN 2020-2039

**PETA RENCANA POLA RUANG**



Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM 49 S  
 Datum Horisontal : Datum WGS 1984



**KETERANGAN**

**Batas Administrasi**  
 - - - - - Batas Kota/Kabupaten  
 - - - - - Batas Kecamatan  
 - - - - - Batas Kelurahan/Desa

**Batas Perencanaan**  
 - - - - - Batas BWP  
 - - - - - Batas SubWP  
 - - - - - Batas Blok

**Jalan**  
 - - - - - Badan Jalan  
 - - - - - Perairan  
 - - - - - Badan Air

**RENCANA POLA RUANG**

**ZONA LINDUNG**  
 - - - - - Zona Sekitar Mata Air  
 - - - - - Zona Sempadan Sungai

**Zona Penyangga**  
 PE Penyangga

**Zona RTH**  
 RTH2 Taman Kota  
 RTH3 Taman Kecamatan  
 RTH7 Pemakaman

**Zona Kawasan Peruntukan Industri**  
 SKM Sentra Industri Kecil dan Menengah  
 KP Kawasan Peruntukan Industri

**Zona Pariwisata**  
 W-3 Wisata Budaya

**Zona Perdagangan dan Jasa**  
 K1 Perdagangan dan Jasa Skala Kota  
 K2 Perdagangan dan Jasa Skala BWP  
 K3 Perdagangan dan Jasa Skala Sub BWP

**Zona Perkantoran**  
 KP Perkantoran

**Zona Pertahanan dan Keamanan**  
 HK Pertahanan dan Keamanan

**Zona Budaya**  
 P-1 Taman Pangan  
 P-2 Taman Perumahan  
 R-1 Rumah Kepadatan Tinggi  
 R-2 Rumah Kepadatan Sedang  
 R-3 Rumah Kepadatan Rendah  
 R-4 Rumah Sarana Pelayanan Umum

**Zona Sarana Pelayanan Umum**  
 SP-1 SPU Kesehatan Skala Kota  
 SP-2 SPU Pendidikan Skala Kota  
 SP-3 SPU Kesehatan Skala Kecamatan  
 SP-4 SPU Pendidikan Skala Kecamatan  
 SP-5 SPU Kesehatan Skala Kelurahan  
 SP-6 SPU Pendidikan Skala Kelurahan

**Zona Transportasi**  
 TR Transportasi

Penjelasan Kode Lokasi  
 BWP  
 Sub BWP  
 I.A.1 - Blok

**SUMBER PETA DAN RIWAYAT PETA :**  
 - Citra Satelit Resolusi Tinggi Worldview02 tahun 2014  
 - Update Citra Satelit Resolusi Tinggi Planet tahun 2017  
 - Peta dasar dan peta tematik yang telah terkorreksi BIG Tahun 2016  
 - Pengolahan Data tahun 2018-2019

**PARAF KOORDINASI**  
 Kepala DPUPR  
 Kabag Hukum

**BUPATI SUKOHARJO,**  
  
**WARDYOYO WIJAYA**



**PEMERINTAH KABUPATEN SUKOHARJO  
PROVINSI JAWA TENGAH**

LAMPIRAN III  
PERATURAN BUPATI SUKOHARJO  
NOMOR 93 TAHUN 2020  
RENCANA DETAIL TATA RUANG  
KAWASAN PERKOTAAN KECAMATAN KARTASURA  
TAHUN 2020-2039

**PETA RENCANA SUB BWP PRIORITAS**

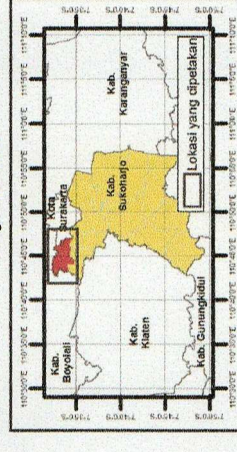


SKALA 1:30.000

0 0,25 0,5 1 1,5 2 Km

Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
Sistem Grid : Grid Geografis dan Grid UTM 49 S  
Datum Horizontal : Datum WGS 1984

**Diagram Lokasi**



**KETERANGAN**

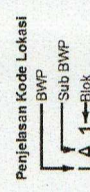
- Ibukota Pemerintahan**
  - Ibukota Kecamatan
  - Ibukota Kelurahan/Desa
- Batas Administrasi**
  - Batas Kota/Kabupaten
  - Batas Kecamatan
  - Batas Kelurahan/Desa
- Batas Perencanaan**
  - Batas SWP
  - Batas BLOK

**RENCANA STRUKTUR RUANG  
SISTEM JARINGAN TRANSPORTASI**

- Jaringan Jalan Nasional**
  - Jalan Arteri Primer
  - Jalan Kolektor Primer Empat (JKP-4)
  - Jalan Kolektor Sekunder
  - Jalan Lokal Primer
  - Jalan Lokal Sekunder
  - Jalan Lingkungan Primer
- Jaringan Jalan Desa/Kelurahan**
  - Jalan Lingkungan Primer
  - Jalur Ganda KA Umum Pada Permukaan Tanah

**RENCANA SUB BWP YANG DIPRIORITASKAN PENANGANNYA**

- Tema Penanganan Prioritas**
  - Pelestarian/Peindungan Blok/Kawasan
  - Pengembangan Kembali Prasarana, Sarana, dan Blok/Kawasan



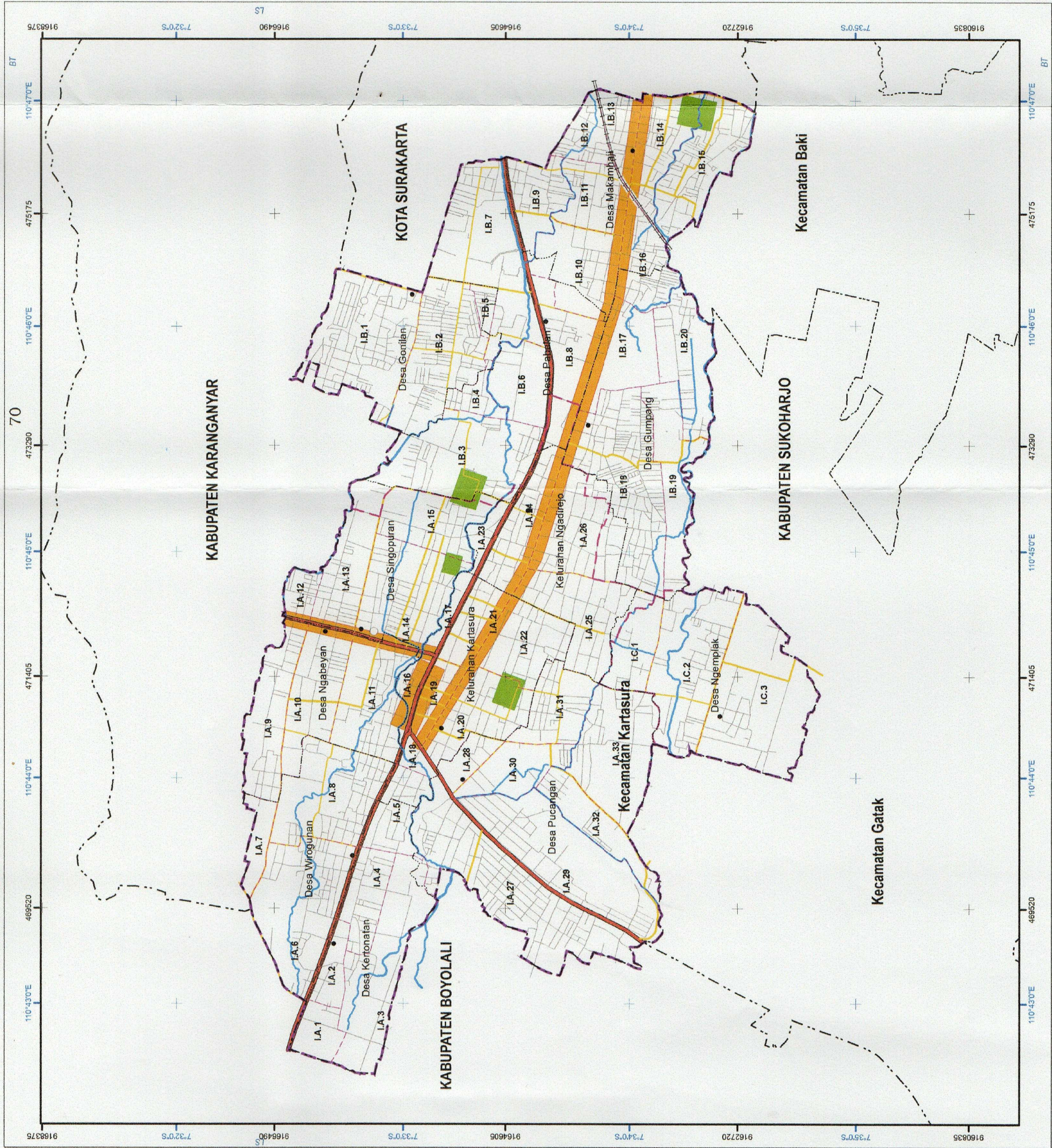
**SUMBER PETA DAN RIWAYAT PETA:**

- Citra Satelit Resolusi Tinggi Worldview02 tahun 2014
- diupdate Citra Satelit Resolusi Tinggi Pleiades tahun 2017
- Peta dasar dan peta tematik yang telah terkoreksi BIG Tahun 2016
- Pengolahan Data tahun 2018-2019

**PARAF KOORDINASI**

Kepala DPUPR
Kabag Hukum

**BUPATI SUKOHARJO,**  
*WARDYO WIJAYA*



LAMPIRAN IV  
 PERATURAN BUPATI SUKOHARJO  
 NOMOR 93 TAHUN 2020  
 RENCANA DETAIL TATA RUANG KAWASAN PERKOTAAN  
 KECAMATAN KARTASURA TAHUN 2020 – 2039

INDIKASI PROGRAM PEMBANGUNAN KAWASAN PERKOTAAN KECAMATAN KARTASURA TAHUN 2020-2039

NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
<b>A.</b>	<b>PERWUJUDAN RENCANA STRUKTUR RUANG</b>									
<b>I.</b>	<b>Pengembangan Jaringan Transportasi</b>	Penyediaan fasilitas jalan dan kelengkapan jalan raya pada ruas jalan sesuai standar teknis yang berlaku	Seluruh BWP Kartasura	20 paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kemen PUPR</li> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBN</li> <li>▪ APBD Kabupaten</li> </ul>
		Peningkatan, pemeliharaan, dan rehabilitasi	Seluruh BWP Kartasura	160 paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kemen PUPR</li> <li>▪ DPUPR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBN</li> <li>▪ APBD</li> </ul>



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		jalan sesuai standar teknis dan kelengkapan jalannya							▪ Swasta	Kabupaten ▪ Swasta
		Peningkatan layanan angkutan umum untuk melayani ruas jalan utama yang terkoneksi dengan wilayah kabupaten sekitar	Seluruh BWP Kartasura	10 paket					▪ Dishub ▪ Swasta	▪ APBD Provinsi ▪ APBD Kabupaten ▪ Swasta
		Pengaturan kewajiban penyediaan ruang parkir di setiap pembangunan kegiatan bukan perumahan dan	Seluruh BWP Kartasura	20 paket					▪ Bappelbangda ▪ DPUPR ▪ Dishub ▪ BKD	▪ APBD Kabupaten





NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		penetapan dan pengaturan parkir di atas badan jalan								
		Pembuatan jalur sepeda dari dan menuju sarana pendidikan yang didahului kajian dan masterplan yang disepakati	Seluruh BWP Kartasura	5 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Dishub</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ Swasta</li> <li>▪ Swadaya Masyarakat</li> </ul>	
		Penerapan ketentuan sempadan jalan sesuai ketentuan yang berlaku dengan fungsi sebagai RTH jalur hijau (pemberian vegetasi)	Seluruh BWP Kartasura	10 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ DPKP</li> <li>▪ DLH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBN</li> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ Swasta</li> <li>▪ Swadaya Masyarakat</li> </ul>	



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		peneduh)								
		Pembangunan Terminal Tipe C	Sub BWP A (Kawasan Pasar Kartasura)	6 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Dishub</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ APBD Provinsi</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	
		Pembangunan tempat parkir angkutan barang	Sub BWP A (Kawasan Terminal Tipe B Kartasura Desa Wirogunan)	6 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Dishub</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ APBD Provinsi</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	
		Pembuatan halte sebagai sarana pendukung aglomerasi angkutan	BWP Kartasura yang dilalui rencana jalur Trans Jateng	6 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Dishub</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> </ul>	



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		massal Jawa Tengah								
		Pembangunan <i>flyover</i> dan/atau <i>underpass</i> di Kawasan Tugu Kartasura	Sub BWP A	6 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kepmen PUPR</li> <li>▪ DPU Provinsi</li> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Dishub</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBN</li> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ APBD Provinsi</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	
<b>II.</b>	<b>Pengembangan Jaringan Energi/ Kelistrikan</b>	Peningkatan jaringan transmisi SUTET kapasitas 500 kV beserta penetapan sempadan jaringan SUTET sebagai RTH sesuai ketentuan teknis yang	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub BWP A (Kelurahan Ngadirejo)</li> <li>▪ Sub BWP B (Desa Gonilan, Desa Pabelan, Desa Gumpang)</li> <li>▪ Sub BWP C (Desa</li> </ul>	10 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PLN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PLN</li> </ul>	



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		berlaku	Ngemplak)							
		Peningkatan jaringan transmisi SUTT kapasitas 150 kV beserta penetapan sempadan jaringan sebagai RTH sesuai ketentuan teknis yang berlaku	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sub BWP A (Desa Wirogunan , Desa Ngabeyan, Desa Singopuran)</li> <li>▪ Sub BWP B (Desa Gonilan, Desa Pabelan)</li> </ul>	10 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PLN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PLN</li> </ul>	
		Peningkatan jaringan distribusi listrik (jaringan SUTM dan SUTR sesuai kebutuhan dan standar teknis	Seluruh BWP Kartasura	20 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PLN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PLN</li> <li>▪ APBD Kabupaten</li> </ul>	



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		yang berlaku								
		Pengembangan gardu distribusi, penambahan travo, dan pengembangan fasilitas lainnya sesuai kebutuhan dan standar teknis yang berlaku	Seluruh BWP Kartasura	20 Paket				▪ PLN	▪ PLN ▪ APBD Kabupaten	
<b>III.</b>	<b>Pengembangan Jaringan Telekomunikasi</b>	Pengembangan sistem prasarana jaringan kabel serta pembangunan STO dan kotak pembagi	Seluruh BWP Kartasura	10 Paket				▪ Diskominfo ▪ PT Telkom ▪ Swasta	▪ APBD Kabupaten ▪ PT Telkom ▪ Swasta	
		Pengembangan sistem menara telekomunikasi	Seluruh BWP Kartasura	20 Paket				▪ Swasta	▪ Swasta	



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		bersama sesuai kebutuhan dan standar teknis yang berlaku								
		Pengembangan jaringan fiber optik sesuai kebutuhan dan standar teknis yang berlaku	Seluruh BWP Kartasura	20 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Diskominfo</li> <li>▪ PT Telkom</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ PT Telkom</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	
IV.	Pengembangan Jaringan Air Minum	Pembangunan dan pemeliharaan jaringan perpipaan	Seluruh BWP Kartasura	20 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ PDAM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ PDAM</li> </ul>	
		Pengembangan jaringan perpipaan untuk kawasan yang belum terjangkau jaringan PDAM	Seluruh BWP Kartasura	15 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kemen PUPR</li> <li>▪ DPU Provinsi</li> <li>▪ DPUPR</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBN</li> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ APBD Provinsi</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
										▪ Swadaya Masyarakat
V.	Pengembangan Jaringan Drainase	Rehabilitasi jaringan drainase yang sudah ada dan pembangunan jaringan drainase di sepanjang jalan	Seluruh BWP Kartasura	160 Paket					▪ Kemen PUPR ▪ DPUPR ▪ Swasta	▪ APBN ▪ APBD Kabupaten ▪ Swasta
		Pembuatan sumur resapan pada kawasan permukiman dan pembuatan bio retensi pada lahan parkir	Seluruh BWP Kartasura	20 Paket					▪ DPUPR ▪ DLH ▪ Swasta	▪ APBD Kabupaten ▪ Swasta
		Perbaiki saluran drainase di kawasan yang kerap tergenang	▪ Sub BWP A (Desa Singopuran dan Kelurahan	2 Paket					▪ DPUPR ▪ DPKP ▪ BPBD	▪ APBD Kabupaten



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
			Kartasura) ▪ Sub BWP B (Desa Pabelan)							
VII.	<b>Pengembangan Jaringan Air Limbah</b>	Pengembangan dan pemeliharaan SPAL setempat pada zona permukiman	Zona rumah dengan kepadatan rendah (R-4) dan sedang (R-3)	20 Paket					▪ DPUPR ▪ DLH ▪ Swasta	▪ APBD Kabupaten ▪ Swasta ▪ Swadaya Masyarakat
		Pengembangan dan pemeliharaan SPAL terpusat pada kawasan perumahan formal	Permukiman padat penduduk	10 Paket					▪ DPU ▪ DLH ▪ Swasta	▪ APBN ▪ APBD Kabupaten ▪ APBD Provinsi ▪ Swasta ▪ Swadaya Masyarakat
		Pengembangan SPAL di zona	Zona KPI dan SIKM	20 Paket					▪ DPUPR	▪ APBD Kabupaten





NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		industri							<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DLH</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Swasta</li> </ul>
VII.	<b>Pengembangan Jaringan Persampahan</b>	Penambahan dan pengoptimalan penyediaan sarana prasarana persampahan	Seluruh BWP Kartasura	8 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ DLH</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>
		Pengembangan TPS3R	Masing-masing desa/kelurahan	7 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ DLH</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ Swasta</li> <li>▪ Swadaya Masyarakat</li> </ul>
VIII.	<b>Pengembangan Jaringan Irigasi</b>	Peningkatan, rehabilitasi dan perlindungan seluruh jaringan irigasi serta perlindungan sumber air	Seluruh BWP Kartasura	80 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Dinas Pertanian</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> </ul>



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		untuk pengairan								
		Normalisasi Sungai dan Saluran	Seluruh BWP Kartasura	4 Paket					▪ BBWS	APBN
<b>B.</b>	<b>PERWUJUDAN RENCANA POLA RUANG</b>									
<b>I.</b>	<b>Perwujudan Zona Lindung</b>									
<b>1.1</b>	<b>Zona Sempadan Sungai</b>	Konservasi kawasan sempadan sungai dan pemanfaatan sempadan sungai sebagai RTH perkotaan	Zona Sempadan Sungai	20 Paket					▪ BBWS ▪ DPUPR ▪ DLH	▪ APBN ▪ APBD Provinsi ▪ APBD Kabupaten



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		Penertiban bangunan-bangunan pada kawasan sempadan sungai dan mengembalikan fungsinya sebagai RTH	Zona Sempadan Sungai	5 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ DLH</li> <li>▪ Satpol PP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> </ul>
1.2	<b>Zona Sempadan Mata Air</b>	Konservasi kawasan sempadan mata air	Zona Sempadan Sungai	4 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ DLH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> </ul>
		Penertiban bangunan pada sempadan mata air	Zona Sempadan Sungai	5 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ DLH</li> <li>▪ Satpol PP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> </ul>
1.3	<b>Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH) Kota</b>	Penambahan RTH kawasan dan RTH peruntukan pendidikan	Seluruh BWP Kartasura	20 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Dinas DPK</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		Penambahan lahan makam umum sesuai dengan kebutuhan	Semua Desa/ Kelurahan	10 Paket					▪ DPUPR	▪ APBD Kabupaten
		Penyediaan lahan untuk taman kota dan taman lingkungan skala Sub BWP atau RW/RT	Sub BWP A	10 Paket					▪ DPUPR ▪ DLH ▪ Swasta	▪ APBD Provinsi ▪ APBD Kabupaten ▪ Swasta ▪ Swadaya Masyarakat
									▪	
1.4.	Zona Penyangga	Konservasi daerah ruang terbuka hijau sempadan rel kereta api	Sub BWP B (Desa Makamhaji)	10 Paket					▪ DPUPR ▪ PT KAI	▪ APBN ▪ APBD Provinsi ▪ APBD Kabupaten
		Penataan	Sub BWP B	5 Paket					▪ DPUPR	▪ APBN



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		bangunan di sekitar sempadan rel	(Desa Makamhaji)						▪ PT KAI	▪ APBD Provinsi ▪ APBD Kabupaten
<b>II.</b>	<b>Perwujudan Zona Budaya</b>									
<b>2.1.</b>	<b>Zona Perumahan</b>	Pembangunan perumahan baru sesuai daya dukung lahan, kebutuhan, dan standar teknis yang berlaku	Seluruh BWP Kartasura	10 Paket					▪ DPUPR ▪ DPKP ▪ Swasta	▪ APBD Kabupaten ▪ Swasta
		Perbaiki kualitas hunian yang berwawasan lingkungan dengan konsep <i>green building</i> dengan perbaikan atau	Sub BWP yang terdapat RTLH	20 Paket					▪ DPUPR ▪ DPKP ▪ Dinas Sosial ▪ Masyarakat	▪ APBD Kabupaten ▪ Swasta ▪ Swadaya Masyarakat



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		pemugaran								
2.2.	<b>Zona Perdagangan dan Jasa</b>	Rehabilitasi Kawasan Pasar Kartasura yang didahului dengan pembuatan kajian beserta masterplan yang telah disepakati	Sub BWP A (Kelurahan Kartasura)	10 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Disdagkop UKM</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBN</li> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	
		Pengembangan pusat komersial skala regional	Sub BWP A dan Sub BWP B	10 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Disdagkop UKM</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	
2.3.	<b>Zona Perkantoran</b>	Pemeliharaan dan peningkatan kualitas bangunan fasilitas perkantoran	Zona Perkantoran	20 Paket				<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		pemerintahan								
2.4.	<b>Zona Kawasan Peruntukan Industri</b>	Pengembangan sentra industri skala kecil dan makro dengan konsep <i>green industry</i>	Subzona SIKM	20 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Disdagkop UKM</li> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Dispernaker</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>
		Pengembangan Kawasan Peruntukan Industri	Subzona Peruntukan Industri (PI)	10 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dispernaker</li> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>
		Penyediaan sarana dan prasarana pendukung aktivitas industri termasuk IPAL dan sarana persampahan serta instalasi pengolahan gas	Zona Industri	10 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DLH</li> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		buangan (emisi) industri								
2.5.	Zona Transportasi	-	-	-						
2.6.	<b>Zona Sarana Pelayanan Umum</b>									
a.	<b>Subzona Sarana Pelayanan Pendidikan</b>	Pembangunan dan rehabilitasi sarana pendidikan setingkat SD, SMP, dan SMA	Seluruh BWP Kartasura	20 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dinas P dan K</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Provinsi</li> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ Swasta</li> <li>▪ Swadaya Masyarakat</li> </ul>
b.	<b>Subzona Sarana Pelayanan Kesehatan</b>	Pembangunan dan Perbaikan sarana kesehatan	Seluruh BWP Kartasura	15 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dinkes</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>
c.	<b>Subzona Sarana Pelayanan peribadatan</b>	Pembangunan fasilitas peribadatan	Seluruh BWP Kartasura	20 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Swasta</li> <li>▪ Masyarakat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Kabupaten</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>





NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
										▪ Swadaya Masyarakat
2.7.	<b>Subzona Pertanian</b>	Konservasi lahan pertanian yang diarahkan sebagai potensi lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B)	Zona Pertanian	10 Paket					▪ DPUPR ▪ Dinas Pertanian	▪ APBD Kabupaten
2.8.	<b>Zona Pariwisata</b>	Perlindungan kawasan cagar budaya untuk kegiatan pariwisata	Zona Pariwisata	10 Paket					▪ DPUPR ▪ Dinas P dan K ▪ Swasta	▪ APBD Kabupaten ▪ Swasta ▪ Swadaya Masyarakat
2.9.	<b>Zona Pertahanan dan Keamanan</b>	-	-	-					-	-



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
<b>C.</b>	<b>PERWUJUDAN PENETAPAN SUB BWP YANG DIPRIORITASKAN PENANGANNANNYA</b>									
<b>I.</b>	<b>Sub BWP Prioritas Pengembangan Kembali Prasarana, Sarana, dan Blok/Kawasan</b>									
1.1	Penataan Lingkungan	Penyusunan RTBL Kawasan Tugu Kartasura (sekitar Pasar Kartasura), Jalan Slamet Riyadi, Jalan Ahmad Yani – Diponegoro, Jalan Kartasura – DI Yogyakarta	Sub BWP A dan Sub BWP B	3 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Bappelbangda</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Provinsi</li> <li>▪ APBD Kabupaten</li> </ul>



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESARAN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		Penertiban bangunan	Sub BWP A dan Sub BWP B	20 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Bappelbangda</li> <li>▪ Satpol PP</li> <li>▪ Kecamatan</li> <li>▪ Desa/</li> <li>▪ Kelurahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Provinsi</li> <li>▪ APBD Kabupaten</li> </ul>
<b>II</b>	<b>Sub BWP Prioritas Pelestarian/Pelindungan Blok/Kawasan</b>									
2.1	Penataan Lingkungan	Penyusunan RTBL Kawasan Kraton Kartasura, Pabrik Gula Gembongan, Benteng Singopuran, dan Bekas Kraton Pajang	Sub BWP A dan Sub BWP B	4 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Bappelbangda</li> <li>▪ Swasta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Provinsi</li> <li>▪ APBD Kabupaten</li> </ul>



NO	BIDANG	PROGRAM PEMANFAATAN RUANG PRIORITAS	LOKASI	BESAR AN	Waktu & Tahapan Pelaksanaan				INSTANSI PELAKSANA	SUMBER PENDANAAN
					THP I	THP II	THP III	THP IV		
		Pelestarian dan Penertiban bangunan	Sub BWP A dan Sub BWP B	10 Paket					<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ DPUPR</li> <li>▪ Bappelbangda</li> <li>▪ Satpol PP</li> <li>▪ Kecamatan</li> <li>▪ Desa/</li> <li>▪ Kelurahan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ APBD Provinsi</li> <li>▪ APBD Kabupaten</li> </ul>

**Keterangan Instansi:**

- Bappelbangda : Badan Perencanaan, Penelitian, dan Pengembangan Daerah Kabupaten Sukoharjo  
 DPUPR : Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Sukoharjo  
 DPKP : Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Sukoharjo  
 DLH : Dinas Lingkungan Hidup  
 Dishub : Dinas Perhubungan Kabupaten Sukoharjo  
 Diskominfo : Dinas Komunikasi dan Informatika Kabupaten Sukoharjo  
 Dinas Pertanian : Dinas Pertanian dan Perikanan Kabupaten Sukoharjo  
 Disdagkop UKM : Dinas Perdagangan, Koperasi, Usaha Kecil dan Menengah Kabupaten Sukoharjo  
 Dinas P dan K : Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Kabupaten Sukoharjo  
 Dispernaker : Dinas Perindustrian dan Tenaga Kerja Kabupaten Sukoharjo

BUPATI SUKOHARJO,



WARDOYO WIJAYA













LAMPIRAN VI  
PERATURAN BUPATI SUKOHARJO  
NOMOR 93 TAHUN 2020  
RENCANA DETAIL TATA RUANG KAWASAN  
PERKOTAAN KECAMATAN KARTASURA  
TAHUN 2020 – 2039

PERATURAN ZONASI

A. PERATURAN UMUM ZONASI UNTUK ZONA LINDUNG

1. ZONA SEMPADAN SUNGAI (SS)

a. Ketentuan ITBX

1) Pemanfaatan Bersyarat tertentu (B):

- a) Sarana Pelayanan Umum berupa Lapangan Olahraga diizinkan dengan syarat :
  - (1) Tidak mengganggu fungsi lindung sungai dan lingkungan sekitarnya; dan
  - (2) Tidak diperkenankan untuk bangunan permanen.
- b) Ruang Terbuka Hijau berupa taman lingkungan RT, taman lingkungan RW, taman kelurahan, taman kecamatan, taman kota, pemakaman umum, dan pemakaman pamijen diizinkan dengan syarat :
  - (1) Tidak mengganggu fungsi lindung sungai dan lingkungan sekitarnya; dan
  - (2) Tidak diperkenankan untuk bangunan permanen.
- c) Ruang Terbuka Non Hijau berupa Lapangan, Plaza, Tempat Parkir, Rekreasi diizinkan dengan syarat:
  - (1) Tidak mengganggu fungsi lindung sungai dan lingkungan sekitarnya; dan
  - (2) Tidak diperkenankan untuk bangunan permanen.
- d) Peruntukan Lainnya berupa Wisata Buatan, Wisata budaya atau Religi, pemancingan diizinkan dengan syarat:
  - (1) Menyediakan lahan parkir yang memadai;
  - (2) Tidak mengganggu fungsi lindung sungai dan lingkungan sekitarnya;
  - (3) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan wisata serta terintegrasi dengan jalur angkutan umum; dan
  - (4) Tidak diperkenankan untuk bangunan permanen.
- e) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat :
  - (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan menara, struktur atas bangunan menara, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan menara harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI);
  - (3) Tidak mengganggu fungsi lindung sungai dan lingkungan sekitarnya; dan



- (4) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- f) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan, mengacu kepada peraturan yang berlaku.
- g) Peruntukan Khusus berupa Rumah Pompa dan Reservoir diizinkan dengan syarat perencanaan pembebanan bangunan, struktur bangunan, harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI).
- h) Peruntukan khusus berupa pembangkit listrik diizinkan dengan syarat perencanaan pembebanan bangunan, struktur bangunan, harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI);
- b. Ketentuan Tata Bangunan
- Ketentuan garis sempadan sungai mengacu pada pada Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 2 Tahun 2016 tentang Garis Sempadan.
- c. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk*, lebar minimal 1,5 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air.
  - 2) Utilitas
    - a) Jalan memenuhi unsur lingkungan dengan perkerasan menyerap air.
    - b) Sempadan sungai dengan lebar lebih dari 5 meter dapat dibangun jalur sepeda atau *jogging track* dengan perkerasan yang dapat menyerap air.
  - 3) Pengembangan peresapan air pada fungsi kawasan perlindungan setempat.
- d. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan tidak diperbolehkan.
  - 2) Penggunaan lahan yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera dialihfungsikan kembali ke fungsi sempadan sungai dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati.
  - 3) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati.
- e. Ketentuan Khusus



- 1) Untuk sempadan sungai dengan lebar > 5 meter dapat difungsikan sebagai wisata alam sepanjang sisi sungai dapat dilengkapi jalan inspeksi.
- 2) Pada subzona sempadan sungai berupa perumahan, diizinkan kegiatan perumahan yang pada kondisi eksisting sebelum diterbitkannya RDTR dan peraturan zonasi ini sudah ada bangunan namun dilarang untuk dikembangkan (dilakukan penambahan luas, intensitas, dan jumlah).

## 2. ZONA SEKITAR MATA AIR (MA)

### a. Ketentuan ITBX

- 1) Pemanfaatan Terbatas (T):
  - a) Sarana Pelayanan Umum berupa Shelter, diizinkan terbatas dengan batasan:
    - (1) Apabila berupa bangunan, merupakan bangunan penunjang; dan bukan bersifat kegiatan utama; dan
    - (2) Bangunan yang sudah ada dan bersifat mendukung pemanfaatan yang ada.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat tertentu (B):
  - a) Sarana Pelayanan Umum berupa Lapangan Olahraga diizinkan dengan syarat :
    - (1) Tidak mengganggu fungsi lindung mata air dan lingkungan sekitarnya; dan
    - (2) Tidak diperkenankan untuk bangunan permanen.
  - b) Ruang Terbuka Hijau berupa taman lingkungan RT, taman lingkungan RW, taman kelurahan, taman kecamatan, taman kota, pemakaman umum, dan pemakaman pamijen diizinkan dengan syarat :
    - (1) Tidak mengganggu fungsi lindung mata air dan lingkungan sekitarnya; dan
    - (2) Tidak diperkenankan untuk bangunan permanen.
  - c) Ruang Terbuka Non Hijau berupa Lapangan, Plaza, Tempat Parkir, Rekreasi diizinkan dengan syarat:
    - (1) Tidak mengganggu fungsi lindung mata air dan lingkungan sekitarnya; dan
    - (2) Tidak diperkenankan untuk bangunan permanen.
  - d) Peruntukan Lainnya berupa Wisata Buatan, Wisata budaya atau Religi, pemancingan diizinkan dengan syarat:
    - (1) Menyediakan lahan parkir yang memadai;
    - (2) Tidak mengganggu fungsi lindung mata air dan lingkungan sekitarnya;
    - (3) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan wisata serta terintegrasi dengan jalur angkutan umum; dan
    - (4) Tidak diperkenankan untuk bangunan permanen.
  - e) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat :
    - (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
    - (2) Tidak mengganggu fungsi lindung mata air dan lingkungan sekitarnya;
    - (3) Perencanaan pembebanan bangunan menara, struktur atas bangunan menara, konstruksi baja, konstruksi



- bawah bangunan menara harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI);
- (4) Tidak mengganggu fungsi lindung mata air dan lingkungan sekitarnya; dan
  - (5) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- f) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
- g) Peruntukan Khusus berupa Rumah Pompa dan Reservoir diizinkan dengan syarat perencanaan pembebanan bangunan, struktur bangunan, harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI).
- h) Peruntukan khusus berupa pembangkit listrik diizinkan dengan syarat perencanaan pembebanan bangunan, struktur bangunan, harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI)
- b. Ketentuan Tata Bangunan
- Ketentuan garis sempadan mata air mengacu pada pada Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 2 Tahun 2016 tentang Garis Sempadan.
- c. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk*, lebar minimal 1,5 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air.
  - 2) Utilitas
    - a) Jalan memenuhi unsur lingkungan dengan perkerasan menyerap air.
    - b) Sempadan mata air dengan lebar lebih dari 5 meter dapat dibangun jalur sepeda atau *jogging track* dengan perkerasan yang dapat menyerap air.
  - 3) Pengembangan peresapan air pada fungsi kawasan perlindungan setempat.
- d. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan tidak diperbolehkan.
  - 2) Penggunaan lahan yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera dialihfungsikan kembali ke fungsi sempadan mata air dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati.



- 3) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati.

e. Ketentuan Khusus

- 1) Untuk sempadan mata air dengan lebar > 5 meter dapat difungsikan sebagai wisata alam sepanjang sisi mata air dapat dilengkapi jalan inspeksi.
- 2) Pada subzona sempadan mata air berupa perumahan (SS-A), diizinkan kegiatan perumahan yang pada kondisi eksisting sebelum diterbitkannya RDTR dan peraturan zonasi ini sudah ada bangunan namun dilarang untuk dikembangkan (dilakukan penambahan luas, intensitas, dan jumlah).

### 3. ZONA RUANG TERBUKA HIJAU

#### 3.1. SUBZONA TAMAN KOTA (RTH-2)

a. Ketentuan ITBX

- 1) Pemanfaatan Terbatas (T):
  - a) Sarana Pelayanan Umum berupa Gelanggang Olahraga, Gedung Olahraga, Mushala, Kolam Renang untuk Umum, Musala, dan Shelter, diizinkan terbatas dengan batasan:
    - (1) Tidak lebih dari 20% luas tapak
    - (2) Apabila berupa bangunan, merupakan bangunan penunjang; dan bukan bersifat kegiatan utama
    - (3) Bangunan yang sudah ada dan bersifat mendukung pemanfaatan yang ada
  - b) Ruang Terbuka Non Hijau berupa Lapangan, Plaza, Taman Bermain dan Rekreasi diizinkan terbatas dengan batasan:
    - (1) Fungsi utama minimal luasan 60%, sedangkan luas RTNH maksimal 40% dari luas tapak
    - (2) Disesuaikan dengan ketentuan SNI mengenai persyaratan RTNH.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B):
  - a) Perdagangan dan Jasa berupa Kantin diizinkan dengan syarat:
    - (1) Bukan merupakan kegiatan utama, sebagai kegiatan pendukung taman kota
    - (2) Tidak mengganggu fungsi taman dan lingkungan sekitarnya;
    - (3) Menyediakan jaringan prasarana seperti air bersih, listrik dan persampahan
    - (4) Bersifat melengkapi kebutuhan pengunjung pada kegiatan taman berupa kantin makanan dan minuman, souvenir/ kerajinan/cenderamata dan kebutuhan praktis pengunjung.
  - b) Ruang Terbuka Non Hijau berupa Tempat Parkir Umum diizinkan dengan syarat :
    - (1) Bukan merupakan kegiatan utama, sebagai kegiatan pendukung taman kota;
    - (2) Tidak mengganggu fungsi taman dan lingkungan sekitarnya;
    - (3) Menyediakan jaringan prasarana seperti jaringan jalan, listrik dan persampahan; dan
    - (4) Sesuai standard penyediaan ruang parkir.



- c) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah (sumur dalam) diizinkan dengan syarat:
- (1) Pada kegiatan pengambilan air tanah, tidak mengganggu fungsi taman dan lingkungan sekitarnya;
  - (2) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (3) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (4) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- d) Peruntukan Lainnya berupa Wisata Buatan, Wisata Budaya atau Religi, Pemancingan diizinkan dengan syarat :
- (1) Bukan merupakan kegiatan utama, sebagai kegiatan pendukung taman kota;
  - (2) Tidak mengganggu fungsi taman dan lingkungan sekitarnya;
  - (3) Menyediakan jaringan prasarana seperti jaringan jalan, air bersih, telekomunikasi, listrik, limbah dan persampahan; dan
  - (4) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan wisata serta terintegrasi dengan jalur angkutan umum.
- e) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Permukaan air tanah di TPS > 10 meter;
  - (4) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara;
  - (5) Pengembangan RTH dengan tegakan pohon kerapatan tinggi dengan jarak tanam 2-5 meter/pohon; dan
  - (6) Jumlahnya dibatasi hanya 1 unit pada setiap subzona.
- f) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- g) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan



- (2) Pembebasan lahan setelah sosialiasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
- h) Peruntukan Khusus berupa Rumah Pompa dan Reservoir diizinkan dengan syarat perencanaan pembebanan bangunan, struktur bangunan, harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI).
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang  
KDB maksimum sebesar 20% dan KDH minimal sebesar 80% dari luas lahan RTH.
- c. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk*, lebar minimal 1,5 meter.
    - b) Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air.
    - c) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan dan jalur hijau.
  - 2) Utilitas
    - a) Hidran umum harus mempunyai jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
    - b) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter, dari bahan yang dapat menyerap air.
  - 3) Prasarana
    - a) Wajib menyediakan parkir kendaraan dengan perkerasan yang dapat menyerap air dan jumlahnya sesuai dengan perhitungan kebutuhan.
    - b) Tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume 50-60 liter, yang sudah dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, tipe tidak tertanam (dapat diangkat), dan harus memiliki tutup.
    - c) Letak tempat sampah mudah diambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
    - d) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada di bawah jalur pejalan kaki.
- d. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Penyediaan dan pemanfaatan RTH publik yang dilaksanakan oleh pemerintah disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku;
  - 2) Penyediaan dan pemanfaatan RTH privat dan publik yang dilaksanakan oleh masyarakat termasuk pengembang sesuai ketentuan perizinan pembangunan;
  - 3) Pembangunan RTH sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan;
  - 4) Pembangunan RTH yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau



dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya;

- 5) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun; dan
- 6) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
- 7) Perubahan kecil (<10% fungsi zona) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) dapat diputuskan oleh bupati atau kepala dinas teknis terkait.

e. Ketentuan Khusus

- 1) Untuk pembangunan kawasan perumahan baru pada zona perumahan, diwajibkan menyediakan lahan RTH publik (berupa taman maupun lapangan) dengan luas sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 2) Penyediaan RTH berupa *green belt* pada zona industri.

### 3.2. SUBZONA TAMAN KECAMATAN (RTH-3)

a. Ketentuan ITBX

- 1) Pemanfaatan Terbatas (T)
  - a) Perdagangan dan Jasa berupa Warung Makan diizinkan terbatas dengan batasan:
    - (1) Tidak mengganggu fungsi kesehatan lingkungan sekitarnya;
    - (2) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani;
    - (3) Memenuhi standar keselamatan bangunan; dan
    - (4) Menyediakan parkir sesuai dengan standar pelayanan.
  - (5) Pemanfaatan Bersyarat (B)
  - b) Sarana Pelayanan Umum berupa Masjid diizinkan dengan syarat:
    - (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
    - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal;
    - (3) Pada bangunan ibadah sesuai dengan peraturan pendirian tempat ibadah yang berlaku; dan
    - (4) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan.
- c) Peruntukan Lainnya berupa Wisata Buatan dan Wisata Budaya atau Religi diizinkan dengan syarat :
  - (1) Bukan merupakan kegiatan utama, sebagai kegiatan pendukung taman kecamatan;
  - (2) Tidak mengganggu fungsi taman dan lingkungan sekitarnya;
  - (3) Menyediakan jaringan prasarana seperti jaringan jalan, air bersih, telekomunikasi, listrik, limbah dan persampahan; dan





- (4) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan wisata serta terintegrasi dengan jalur angkutan umum.
- d) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
- (1) Pada kegiatan pengambilan air tanah, tidak mengganggu fungsi taman dan lingkungan sekitarnya;
  - (2) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (3) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (4) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- e) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan menara, struktur atas bangunan menara, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan menara harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI);
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku; dan
  - (4) Memiliki luasan taman memadai sehingga tidak mengganggu fungsi utama taman kecamatan.
- f) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB maksimum adalah 20%
  - 2) KLB
    - a) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,6
    - b) KLB maksimum untuk bangunan 2 lantai adalah 1,2
    - c) KLB maksimum untuk bangunan 3 lantai adalah 1,8
  - 3) KDH minimal 80%
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) GSB
    - a) Untuk kelas jalan kolektor primer, GSB minimal 14,5 meter.
    - b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.



- 2) Ketinggian Maksimum
    - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 20 meter (setara dengan 4 lantai).
    - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
  - 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
    - a) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
    - b) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
    - c) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 14-16 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
    - d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 16-20 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
    - e) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 20 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3,5 meter.
  - 4) Tampilan Bangunan adalah bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan kaidah estetika.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk* dengan lebar min 1,5 meter;
    - b) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - c) Kemiringan jalur pedestrian (trotoar) memiliki rasio 1:2;
    - d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
    - e) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki (ampu jalan, jalur hijau, dan penyeberangan).
  - 2) Ruang terbuka hijau
    - a) Ruang terbuka hijau berupa taman sesuai standar minimal pelayanan RTH.
    - b) RTH privat bangunan berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan "*green roof*".
  - 3) Ruang terbuka non hijau berupa plasa dan tempat parkir.
  - 4) Utilitas perkotaan
    - a) Hidran lingkungan dengan kebutuhan 1 hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa.
    - b) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/ detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
    - c) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
    - d) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
  - 5) Prasarana lingkungan



- a) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
  - b) Menyediakan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume 120-240 liter dengan roda atau container volume 1 m<sup>3</sup> beroda, yang sudah dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, dan harus memiliki tutup.
  - c) Letak tempat sampah mudah diambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
  - d) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
  - e) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, dibawah jalur pejalan kaki.
  - f) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota, dengan kapasitas sesuai kebutuhan atau standar.
  - g) Penyediaan lahan parkir SRP/1000 m<sup>2</sup> luas lantai, dengan kebutuhan ruang parkir 3,5 – 7,5.
- 6) Fasilitas pendukung  
Sarana kesehatan berupa Klinik, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,12 m<sup>2</sup>/jiwa.
- e. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Pembangunan sarana peribadatan sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
  - 2) Pembangunan sarana peribadatan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
  - 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
  - 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
  - 5) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona sarana peribadatan) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) wilayah dapat diputuskan oleh bupati.



### 3.3. SUBZONA PEMAKAMAN (RTH-7)

#### a. Ketentuan ITBX

##### 1) Pemanfaatan Terbatas (T):

- a) Perdagangan dan Jasa berupa Jasa Pemakaman diizinkan dengan batasan:
  - (1) Fungsi lahan pemakaman minimal 90%, sedangkan luas bangunan penunjang maksimal 10% dari luas tapak;
  - (2) Dilengkapi fasilitas pendukung; dan
  - (3) Disesuaikan dengan ketentuan dalam agama atau adat yang berlaku mengenai persyaratan pemakaman.
- b) Ruang Terbuka Non Hijau berupa Plaza dan Tempat Parkir Umum diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Fungsi utama minimal luasan 60%, sedangkan luas RTNH maksimal 40% dari luas tapak; dan
  - (2) Disesuaikan dengan ketentuan SNI mengenai persyaratan RTNH.
- c) Peruntukan Lainnya berupa Wisata Budaya atau Religi diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Pada wisata budaya atau religi, fungsi utama pemakaman minimal luasan 60%, sedangkan luas wisata maksimal 40% dari luas tapak; dan
  - (2) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan wisata serta terintegrasi dengan jalur angkutan umum.

##### 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)

- a) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R diizinkan dengan syarat:
  - (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Permukaan air tanah di TPS > 10 meter;
  - (4) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara;
  - (5) Pengembangan RTH dengan tegakan pohon kerapatan tinggi dengan jarak tanam 2-5 meter/pohon; dan
  - (6) Jumlahnya dibatasi hanya 1 unit pada setiap subzona.
- b) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
  - (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- c) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
  - (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan



- (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang  
KDB maksimum sebesar 20%; KDH minimal sebesar 80% dari luas lahan RTH.
- c. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Makam
    - a) Ukuran standar makam 1 x 2 meter;
    - b) Jarak antar makam satu dengan lainnya minimal 0,5 meter;
    - c) Pemakaman dibagi dalam beberapa blok, luas dan jumlah masing-masing blok disesuaikan dengan kondisi pemakaman setempat;
    - d) Batas antar blok pemakaman berupa pedestrian lebar 150-200 cm dengan deretan pohon pelindung di salah satu sisinya; dan
    - e) Batas terluar pemakaman berupa pagar tanaman atau kombinasi antara pagar buatan dengan pagar tanaman, atau dengan pohon pelindung.
  - 2) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk*, lebar minimal 1,5 meter;
    - b) Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air; dan
    - c) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, dan jalur hijau.
  - 3) Utilitas
    - a) Hidran umum harus mempunyai jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses; dan
    - b) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter, dari bahan yang dapat menyerap air.
  - 4) Prasarana
    - a) Wajib menyediakan parkir kendaraan dengan perkerasan yang dapat menyerap air;
    - b) Tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume 50-60 liter, yang sudah dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, tipe tidak tertanam (dapat diangkat), dan harus memiliki tutup. Letak tempat sampah mudah diambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar;
    - c) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada di bawah jalur pejalan kaki; dan
    - d) Jaringan air bersih beserta sumber air.
- d. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Penyediaan dan pemanfaatan RTH publik yang dilaksanakan oleh pemerintah disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku;



- 2) Penyediaan dan pemanfaatan RTH privat dan publik yang dilaksanakan oleh masyarakat termasuk pengembang sesuai ketentuan perizinan pembangunan;
- 3) Pembangunan RTH sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan;
- 4) Pembangunan RTH yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya;
- 5) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun; dan
- 6) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
- 7) Perubahan kecil (<10% fungsi zona) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) dapat diputuskan oleh bupati atau kepala dinas teknis terkait.
- 8) Areal tanah untuk keperluan tempat pemakaman umum diberikan status hak pakai selama dipergunakan untuk keperluan pemakaman.
- 9) Areal tanah untuk keperluan tempat pemakaman bukan umum diberikan status hak pakai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku kecuali tanah wakaf yang dipergunakan untuk tempat pemakaman, dengan status hak milik.

#### 4. ZONA PENYANGGA (PE)

##### a. Ketentuan ITBX

- 1) Pemanfaatan Bersyarat (B):
  - a) Segala jenis ruang terbuka hijau pada zona penyangga diizinkan dengan syarat:
    - (1) Berupa RTH dengan fungsi ekologi, planologi, dan estetika. Untuk RTH dengan fungsi sosial, pendidikan, dan ekonomi hanya dapat diterapkan pada sempadan SUTT/SUTET;
    - (2) Tidak mengganggu keselamatan operasional rel kereta api; dan
    - (3) Tidak mengganggu operasional transmisi jaringan listrik.
  - b) Ruang terbuka non hijau berupa lapangan, plaza, taman bermain dan rekreasi diizinkan dengan syarat :
    - (1) Bagian yang berdekatan dengan jaringan listrik dan/atau rel kereta api tidak digunakan sebagai fungsi sosial, ekonomi, dan pendidikan;



- (2) Tidak mengganggu keselamatan operasional rel kereta api; dan
  - (3) Tidak mengganggu operasional transmisi jaringan listrik.
  - c) Peruntukan Lainnya berupa Wisata Buatan dan Wisata Budaya atau Religi diizinkan dengan syarat :
    - (1) Bagian yang berdekatan dengan jaringan listrik dan/atau rel kereta api tidak digunakan sebagai fungsi social, ekonomi, dan pendidikan;
    - (2) Tidak mengganggu fungsi operasional dan keselamatan jalur kereta api dan distribusi listrik; dan
    - (3) Tidak diperkenankan untuk bangunan permanen.
  - d) Peruntukan Lainnya berupa perikanan diizinkan dengan syarat:
    - (1) Tidak menimbulkan gangguan terhadap lingkungan perumahan yang ada; dan
    - (2) Merupakan kegiatan perikanan skala kecil.
  - e) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat :
    - (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
    - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
    - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
  - f) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
    - (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
    - (2) Perencanaan pembebanan bangunan menara, struktur atas bangunan menara, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan menara harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
    - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
  - g) Peruntukan Khusus berupa Rumah Pompa dan Reservoir diizinkan dengan syarat perencanaan pembebanan bangunan, struktur bangunan, harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI).
- b. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) Ketentuan garis sempadan SUTT, meliputi:
    - a) pada lapangan terbuka atau daerah terbuka:
      - (1) SUTET ditentukan 12,50 (dua belas koma lima nol) meter.
      - (2) SUTT ditentukan 8,50 (delapan koma lima nol) meter.
    - b) pada bangunan dan jembatan:
      - (1) SUTET ditentukan 9 (sembilan) meter.
      - (2) SUTT ditentukan 5 (lima) meter.
    - c) pada jalan dan rel kereta api:



- (1) SUTET ditentukan 15 (lima belas) meter.
  - (2) SUTT ditentukan 9 (sembilan) meter.
  - d) pada lapangan umum:
    - (1) SUTET ditentukan 18 (delapan belas) meter
    - (2) SUTT ditentukan 13,50 (tiga belas koma lima nol) meter.
  - e) pada SUTT lain, SUTR, saluran udara komunikasi, dan antena:
    - (1) SUTET ditentukan 8,50 (delapan koma lima nol) meter.
    - (2) SUTT ditentukan 4 (empat) meter.
  - 2) Ketentuan garis sempadan rel kereta api mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan terbaru yang berlaku.
- c. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- Prasarana lingkungan berupa pengembangan peresapan air dengan memaksimalkan fungsi kawasan perlindungan setempat.
- d. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan tidak diperbolehkan.
  - 2) Penggunaan lahan yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera dialihfungsikan kembali ke fungsi sempadan sungai dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlaku Perda.
  - 3) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati.
- e. Ketentuan Khusus
- Penggunaan lahan pada daerah sempadan jalan rel kereta api untuk keperluan lain selain kepentingan operasi kereta api dapat dilakukan atas izin Menteri. Pemanfaatan ruang di atas jalan rel kereta api untuk bangunan umum atau benda yang melintas jalan rel kereta api tidak boleh kurang dari 6,50 meter, diukur dari permukaan jalan rel kereta api yang tertinggi sampai dengan ambang bawah bangunan tersebut.

## B. PERATURAN UMUM ZONASI UNTUK ZONA BUDI DAYA

### 1. ZONA PERUMAHAN

#### 1.1. SUBZONA RUMAH KEPADATAN TINGGI (R-2)

##### a. Ketentuan ITBX

##### 1) Pemanfaatan Terbatas (T)

- a) Perdagangan dan Jasa berupa Ruko, Restoran, Toko Bahan bangunan dan Perkakas, toko onderdil kendaraan, Jasa penitipan hewan, toko pakaian dan aksesoris, toko peralatan dan pasokan pertanian, showroom kendaraan, jasa lembaga keuangan, jasa riset dan pengembangan IPTEK, Jasa perawatan/perbaikan barang, Jasa Bengkel, Jasa penyediaan ruang pertemuan, Jasa penyediaan





- makanan dan minuman, jasa travel dan pengiriman barang, jasa perkantoran/bisnis lainnya, bisnis lapangan olahraga, jasa ketrampilan (BLK), jasa kebugaran, penginapan hotel diizinkan dengan batasan:
- (1) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal;
  - (3) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan; dan
  - (4) Tidak mengurangi dominasi fungsi kegiatan yang telah ada apabila lahan masih terikat perjanjian/siteplan/tapak kaveling yang menjadi dasar hak atas tanah dan bangunan.
- b) Sarana Pelayanan Umum berupa Lapangan Olahraga, Gelanggang Olahraga, Gedung Olahraga, Gedung Pertemuan Lingkungan, Gedung Pertemuan Kota, Gedung Serbaguna, Balai Pertemuan dan Pameran, Pusat Informasi Lingkungan, Kantor Lembaga Sosial Kemasyarakatan diizinkan dengan batasan:
- (1) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal; dan
  - (3) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan.
- c) Sarana Pelayanan Umum berupa Lapangan Parkir Umum diizinkan dengan batasan:
- (1) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal; dan
  - (3) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan.
- d) Ruang Terbuka Hijau berupa Pemakaman Umum dan Pemakaman Khusus diizinkan dengan batasan:
- (1) Luas pemakaman umum dan Pamijen maksimal 1.000 m<sup>2</sup>;
  - (2) Disesuaikan dengan ketentuan dalam agama atau adat yang berlaku mengenai persyaratan pemakaman;
  - (3) Mendapat persetujuan warga sekitar; dan
  - (4) Pemanfaatan pemakaman yang sudah ada sebelum peraturan zonasi ini ditetapkan.
- e) Ruang Terbuka Non Hijau berupa Tempat Parkir Umum dan Taman Bermain dan Rekreasi diizinkan dengan batasan:
- (1) Berupa parkir di luar badan jalan (*off street parking*);
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal;
  - (3) Berada pada lahan perkerasan yang tidak merusak tanaman;
  - (4) Luasan dan penyediaan untuk jenis kendaraan kecil sesuai kebutuhan pengguna perumahan;
  - (5) Dilengkapi rambu petunjuk dan tidak mengganggu arus lalu lintas;
  - (6) Luasnya sesuai dengan kebutuhan standard ruang parkir di permukiman; dan



- (7) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
- f) Peruntukan Lainnya berupa Wisata Buatan dan Wisata Budaya atau Religi diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Menyediakan lahan parkir yang memadai;
  - (2) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan wisata serta terintegrasi dengan jalur angkutan umum; dan
  - (3) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya.
- g) Peruntukan lainnya berupa ternak ayam atau unggas, ternak kambing, ternak sapi diizinkan dengan batasan :
- (1) berupa kegiatan peternakan rakyat;
  - (2) tidak mengganggu masyarakat termasuk tidak mengganggu kesehatan lingkungan;
  - (3) berdasarkan pertimbangan teknis kondisi *existing* status lahan dari dinas yang membidangi; dan
  - (4) mendirikan bangunan yang mendukung kegiatan peternakan.
- h) Peruntukan Lainnya berupa Wisata Budaya atau Religi diizinkan dengan batasan:
- (1) Menyediakan lahan parkir yang memadai;
  - (2) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan wisata serta terintegrasi dengan jalur angkutan umum; dan
  - (3) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B):
- a) Perumahan berupa *Townhouse*, Rumah Susun, *Guest house* atau *Homestay*, Real Estate diizinkan dengan syarat:
- (1) Menyusun dokumen lingkungan;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal;
  - (3) Diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 lot parkir kendaraan untuk setiap 5 unit hunian yang dibangun; dan
  - (4) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100m<sup>2</sup> dan kelipatannya hingga luas persil maksimal 1.000m<sup>2</sup>, dan membuat sumur resapan dengan luas persil >1.000m<sup>2</sup> sesuai dengan ketentuan SNI .
- b) Perdagangan dan Jasa berupa Pasar Tradisional, Pasar Lingkungan, Penyaluran Grosir, Minimarket diizinkan dengan syarat:
- (1) Menyusun dokumen lingkungan;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal;
  - (3) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100m<sup>2</sup> dan kelipatannya hingga luas persil maksimal 1.000 m<sup>2</sup>, dan membuat sumur resapan dengan luas persil >1.000 m<sup>2</sup> sesuai dengan ketentuan SNI;
  - (4) Diwajibkan menyediakan tempat parkir, tempat bongkar muat, sistem pemadam kebakaran, system persampahan sesuai ketentuan;



- (5) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan;
  - (6) Khusus Minimarket memenuhi ketentuan Perda Kabupaten Sukoharjo tentang Pasar Modern; dan
  - (7) Desain arsitektur pasar menerapkan konsep ramah lingkungan.
- c) Perdagangan dan Jasa berupa toko alat dan bahan farmasi, laundry diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak menimbulkan gangguan terhadap lingkungan perumahan yang ada;
  - (2) Menyediakan sarana penampungan limbah atau pengolahan limbah; dan
  - (3) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan kapasitas pelayanan.
- d) Perdagangan dan jasa berupa SPBU diizinkan bersyarat dengan syarat :
- (1) Tidak menimbulkan dampak lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan tempat bongkar muat;
  - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
  - (4) Menyediakan sarana pemadam kebakaran, sarana perlindungan lingkungan (instalasi pengolah limbah, instalasi oil catcher, sumur pantau, saluran drainase), sistem keamanan, sistem pencahayaan, peralatan dan kelengkapan filling BBM, instalasi listrik dan air yang memadai, serta rambu-rambu standar dari PT Pertamina; dan
  - (5) SPBU jika berada di jalan utama ka luas lahan yang harus dimiliki minimal 1800 m<sup>2</sup> dan jika berada di jalan lokal primer minimal 100 m<sup>2</sup>.
- e) Perdagangan dan Jasa berupa Panti pijat dan billiard diizinkan dengan syarat:
- (1) Berpedoman pada Peraturan Bupati dan/atau peraturan turunannya;
  - (2) Tidak menimbulkan gangguan lingkungan;
  - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
  - (4) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan; dan
  - (5) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
- f) Perdagangan dan Jasa berupa Penginapan Losmen, Apartemen/Rumah Susun Komersial, Cottage diizinkan dengan syarat:
- (1) Menyusun dokumen lingkungan;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal;
  - (3) Diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio parkir kendaraan berdasar dengan jumlah kamar sesuai ketentuan;
  - (4) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100m<sup>2</sup> dan kelipatannya hingga luas persil maksimal 1.000m<sup>2</sup>, dan membuat sumur resapan dengan luas persil >1.000m<sup>2</sup> sesuai dengan ketentuan SNI;



- (5) Tidak mengurangi dominasi fungsi kegiatan yang telah ada apabila lahan masih terikat perjanjian/ *site plan*/tapak kaveling yang menjadi dasar hak atas tanah dan bangunan.
- g) Perdagangan dan Jasa berupa Gudang Rongsokan, Pergudangan Perdagangan dan Jasa diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir, tempat bongkar muat, dan sistem persampahan yang baik; dan
  - (3) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- h) Sarana Pelayanan Umum berupa SMP, SMA/SMK, Pondok Pesantren diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal; dan
  - (3) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan.
- i) Sarana Pelayanan Umum berupa Rumah Sakit Tipe C, Rumah Sakit Tipe D, Laboratorium Kesehatan, Puskesmas, klinik, kolam renang untuk umum diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir, dan sistem penanganan limbah medis sesuai ketentuan; dan
  - (3) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- j) Sarana Pelayanan Umum berupa Masjid, Gereja, Pura, Vihara, Klenteng diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal Jalan Lokal; dan
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir.
- k) Industri berupa home industry, pembuatan tempe diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal Jalan Lokal;
  - (2) Merupakan industri skala kecil, rumah tangga, dan menengah dapat diarahkan sebagai sentra industri dengan luas minimal 5 hektar;
  - (3) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (4) KDB maksimum sebesar 60% dan KLB 0,6-2,4;
  - (5) KDH minimal 40 % dari luas persil;
  - (6) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan lahan bongkar muat; dan
  - (7) Membuat pengolahan persampahan dan limbah (IPAL) sesuai ketentuan.
- l) Peruntukan lainnya berupa perikanan diizinkan terbatas dengan syarat:
- (1) Tidak menimbulkan gangguan terhadap lingkungan perumahan yang ada; dan
  - (2) Merupakan kegiatan perikanan skala kecil.
- m) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:



- (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- n) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R, pengolahan limbah domestic terpadu, penimbunan barang bekas diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara; dan
  - (4) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan pengangkut sampah serta terintegrasi dengan jalur angkutan persampahan.
- o) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan menara, struktur atas bangunan menara, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan menara harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- p) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
- q) Peruntukan khusus berupa Rumah Pompa dan Reservoir diizinkan dengan syarat perencanaan pembebanan bangunan, struktur bangunan, harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI).
- r) Campuran berupa superbloc, taman pintar, dan stasiun terpadu diizinkan dengan syarat:
- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan RTH;
  - (3) KDB maksimum sebesar 60%;
  - (4) KDH minimal 13% dari luas persil;
  - (5) Dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung; dan



- (6) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) Intensitas Bangunan
    - a) KDB maksimum adalah 80%;
    - b) KLB maksimum untuk bangunan 3 lantai adalah 2,1 dan KLB maksimum untuk bangunan 4 lantai adalah 2,8; dan
    - c) KDH minimal 20% setiap 100 m<sup>2</sup> RTH diharuskan minimum ada 1 pohon tinggi dan rindang.
  - 2) Ketentuan Luas Minimum Bidang Tanah
    - a) Perumahan kepadatan tinggi (R-2), luas persil minimal 60 m<sup>2</sup>
    - b) Ketentuan luas minimum bidang tanah tersebut dikecualikan untuk:
      - (1) Pembagian hak bersama (gono-gini atau waris);
      - (2) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan/atau konsekuensi yang terjadi karena kepentingan umum; dan
      - (3) Pengembangan Perumahan Bersubsidi
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) GSB
    - a) Untuk kelas jalan arteri dan kolektor, GSB minimal 14,5 meter.
    - b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.
  - 2) Ketinggian Maksimum
    - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 16 meter (setara dengan 4 lantai).
    - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
  - 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
    - a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
    - b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
    - c) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
    - d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
    - e) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 14-20 meter, jarak samping bangunan minimal 4 meter, jarak belakang bangunan minimal 4 meter.
  - 4) Tampilan Bangunan
    - a) Tampilan bangunan pada zona perumahan ini adalah bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika dan lingkungan sekitarnya.



- b) Menggunakan konstruksi dan bentuk bangunan yang meminimalkan dampak terjadinya gempa.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur Pejalan Kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk* lebar minimal 1,5 meter;
    - b) Kemiringan jalur pedestrian (trotoar) memiliki rasio 1:2;
    - c) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
    - e) Dilengkapi fasilitas penerangan, jalur hijau, fasilitas penyeberangan; dan
    - f) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik-titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, shelter.
  - 2) Ruang Terbuka Hijau
    - a) Taman dan pemakaman sesuai standar minimal pelayanan RTH perkotaan; dan
    - b) RTH bagi bangunan >4 lantai wajib menerapkan konsep "*green roof*".
  - 3) Ruang Terbuka Non Hijau berupa lapangan olahraga disediakan untuk jumlah penduduk minimal 30.000 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,3 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - 4) Utilitas perkotaan
    - a) Bangunan dengan ketinggian kurang dari 4 lantai harus disediakan hidran lingkungan (1 hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa).
    - b) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
    - c) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
    - d) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
  - 5) Prasarana lingkungan
    - a) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
    - b) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
    - c) Untuk perumahan tidak bersusun harus menyediakan tempat sampah sesuai dengan volume timbulan sampahnya (minimal 40 liter).
    - d) Untuk perumahan bersusun harus menyediakan prasarana pengolahan limbah domestik sebelum dialirkan ke saluran kota (sistem off site).
    - e) Untuk perumahan bersusun harus menyediakan tempat sampah komunal (organik dan non organik), dapat berupa TPS volume > 1 m<sup>3</sup> atau dengan container volume 6-8 m<sup>3</sup>, dengan metode angkut tidak tetap.



- f) Untuk perumahan tidak bersusun harus menyediakan bak septik di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah. Diarahkan untuk menggunakan sistem pengolah limbah komunal.
  - g) Menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota, kapasitas sesuai kebutuhan.
  - h) Penyediaan lahan parkir umum sesuai standar pelayanan yang berlaku.
  - i) Fasilitas Pendukung dengan jumlah dan kebutuhan luas lahan sesuai standar ketentuan yang berlaku, meliputi:
    - (1) Sarana pendidikan berupa PAUD dan TK, SD, SMP, dan SMA;
    - (2) Sarana ibadah berupa musala atau langgar dan masjid serta sarana ibadah agama lain tergantung sistem kekerabatan atau hierarki lembaga, dengan standar kebutuhan tergantung kebiasaan setempat;
    - (3) Sarana kesehatan berupa posyandu, puskesmas pembantu, puskesmas dan balai pengobatan, apotek;
    - (4) Sarana perdagangan dan jasa berupa toko atau warung, pertokoan, bank, kantor; dan
    - (5) Sarana budaya dan rekreasi berupa balai pertemuan dan gedung serbaguna.
- e. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Pembangunan rumah sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
  - 2) Pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
  - 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
  - 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
  - 5) Perubahan kecil (kurang dari 10%) dan tidak mengubah pola ruang wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati atau kepala dinas teknis terkait.
  - 6) Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru.





- 7) Penggunaan lahan dengan fungsi campuran diklasifikasikan sebagai berikut:
- a) Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan komersial sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.
  - b) Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan jasa kantor sebagai kegiatan utamanya dan tidak cukup menempati sebagian rumah saja, masuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.
  - c) Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran (seperti homestay) sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona peruntukan lainnya.
  - d) Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan industri (home industry) yang semakin berkembang dan melebihi ambang batas KDB, serta tidak cukup menempati sebagian rumah saja, masuk ke dalam zona industri.
  - e) Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan sarana pelayanan umum sebagai kegiatan utamanya dan tidak cukup menempati sebagian rumah saja, masuk ke dalam zona sarana pelayanan umum.

## 1.2. SUBZONA RUMAH KEPADATAN SEDANG (R-3)

### a. Ketentuan ITBX

#### 1) Pemanfaatan Terbatas (T)

- a) Perdagangan dan Jasa berupa ruko, restoran, toko bahan bangunan dan perkakas, toko onderdil kendaraan, jasa penitipan hewan, toko pakaian dan aksesoris, toko peralatan dan pasokan pertanian, *showroom* kendaraan, jasa lembaga keuangan, jasa riset pengembangan IPTEK, jasa perawatan atau perbaikan barang, jasa bengkel, jasa pengecatan, jasa penyediaan ruang pertemuan, jasa penyediaan makanan dan minuman, jasa travel dan pengiriman barang, jasa perkantoran dan bisnis lainnya, bisnis lapangan olahraga, jasa keterampilan (BLK), jasa kebugaran, penginapan hotel diizinkan dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu aktivitas masyarakat dan fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya; dan
  - (2) Menyediakan tempat parkir dan area bongkar muat sehingga tidak menyebabkan kemacetan.
- b) Sarana pelayanan berupa lapangan olahraga, gelanggang olahraga, gedung olahraga, gedung pertemuan lingkungan, gedung pertemuan kota, gedung serbaguna, balai pertemuan dan pameran, pusat informasi lingkungan, kantor LSM diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu aktivitas masyarakat dan fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya.
  - (2) Menyediakan tempat parkir dan RTH; dan
  - (3) Jumlahnya sesuai perhitungan kebutuhan penduduk yang dilayani.
- c) Sarana pelayanan umum berupa lapangan parkir umum diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Luas dan jumlahnya sesuai dengan jumlah kebutuhan penduduk yang dilayani dan standar teknis yang



- berlaku untuk tempat parkir kendaraan di lingkungan permukiman;
- (2) Merupakan lapangan parkir umum atau komunal; dan
  - (3) Menggunakan perkerasan yang dapat menyerap air.
- d) RTH berupa pemakaman umum dan pemakaman khusus diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Pada kondisi eksisting sudah terdapat makam;
  - (2) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya;
  - (3) Merupakan bagian dari RTH perkotaan; dan
  - (4) Tidak diperkenankan untuk bangunan permanen dan mengacu pada standar penyediaan pemakaman di permukiman.
- e) Ruang terbuka non hijau berupa tempat parkir umum dan taman bermain rekreasi diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Luas dan jumlahnya tempat parkir umum sesuai dengan jumlah kebutuhan penduduk yang dilayani dan standar teknis yang berlaku untuk tempat parkir kendaraan di lingkungan permukiman;
  - (2) Merupakan lapangan parkir umum atau komunal;
  - (3) Menggunakan perkerasan yang dapat menyerap air; dan
  - (4) Terintegrasi dengan penyediaan trotoar kawasan sekitar.
- f) Peruntukan Lainnya berupa Wisata Buatan dan Wisata Budaya atau Religi diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Menyediakan lahan parkir yang memadai
  - (2) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan wisata serta terintegrasi dengan jalur angkutan umum.
  - (3) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya.
- g) Peruntukan lainnya berupa perikanan, ternak ayam atau unggas, ternak kambing, ternak sapi diizinkan dengan batasan:
- (1) Merupakan kegiatan peternakan rakyat;
  - (2) Tidak mengganggu masyarakat termasuk tidak mengganggu kesehatan lingkungan;
  - (3) Berdasarkan pertimbangan teknis kondisi existing status lahan dari dinas yang membidangi; dan
  - (4) Mendirikan bangunan yang mendukung kegiatan peternakan.
- h) Peruntukan Lainnya berupa Wisata Budaya atau Religi diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Pada wisata budaya atau religi, fungsi utama perumahan minimal luasan 60%, sedangkan luas wisata maksimal 40% dari luas tapak
  - (2) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan wisata serta terintegrasi dengan jalur angkutan umum.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B):
- a) Perumahan berupa *townhouse*, rumah susun, *guest house* atau *homestay*, dan *real estate* diizinkan dengan syarat:



- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan RTH;
  - (3) KDB maksimum sebesar 87% dan KLB 20 lantai (*feasible* 6 lantai);
  - (4) KDH minimal 13% dari luas persil; dan
  - (5) Dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung.
- b) Perdagangan dan jasa berupa pasar tradisional, pasar lingkungan, pasar hewan, laundry, penyaluran grosir, minimarket, toko alat dan bahan farmasi diizinkan dengan syarat:
- (1) Berpedoman pada Peraturan Bupati dan/atau peraturan turunannya;
  - (2) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (3) Jumlahnya sesuai perhitungan kebutuhan penduduk yang dilayani;
  - (4) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan area bongkar muat sehingga tidak menyebabkan kemacetan serta RTH; dan
  - (5) Dilengkapi sarana dan prasarana pendukung.
- c) Perdagangan dan Jasa berupa SPBU diizinkan dengan syarat:
- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir, tempat bongkar muat, dan RTH;
  - (3) Mengenakan biaya dampak pembangunan; dan
  - (4) Menyediakan sarana prasarana sesuai ketentuan PT Pertamina dan perundangan berlaku meliputi:
    - (a) Pada jalan arteri dan kolektor luas minimal 1.800 m<sup>2</sup> dan pada jalan lokal luas minimal 1.000 m<sup>2</sup>; dan
    - (b) Lokasi sarana sub penyalur berjarak minimal 5 km dari lokasi penyalur berupa Agen Penyalur Minyak Solar (APMS) terdekat atau 10 km dari Penyalur berupa SPBU terdekat atau atas pertimbangan lain yang dapat dipertanggungjawabkan.
- d) Perdagangan dan Jasa berupa Panti pijat dan billiard diizinkan dengan syarat:
- (1) Berpedoman pada Peraturan Bupati dan/atau peraturan turunannya;
  - (2) Tidak menimbulkan gangguan lingkungan;
  - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
  - (4) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan; dan
  - (5) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
- e) Perdagangan dan jasa berupa apartemen (rumah susun komersial), penginapan losmen, *cottage* diizinkan dengan syarat:
- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan area bongkar muat sehingga tidak menyebabkan kemacetan serta RTH;
  - (3) Jumlahnya sesuai perhitungan kebutuhan penduduk yang dilayani;



- (4) Dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung.
- f) Perdagangan dan jasa berupa laundry, gudang rongsokan, dan pergudangan perdagangan jasa diizinkan dengan syarat:
- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan area bongkar muat sehingga tidak menyebabkan kemacetan serta RTH;
  - (3) Jumlahnya sesuai perhitungan kebutuhan penduduk yang dilayani;
  - (4) Dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung khususnya sarana pembuangan limbah pada salon dan laundry agar
- g) Sarana pendidikan berupa SMP sederajat, SMA/SMK sederajat, perguruan tinggi atau akademi, pondok pesantren diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu aktivitas masyarakat dan fungsi perumahan dan tidak mencemari lingkungan sekitarnya; dan
  - (2) Jumlahnya sesuai perhitungan kebutuhan penduduk yang dilayani dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- h) Sarana kesehatan berupa rumah sakit tipe A, rumah sakit tipe B, rumah sakit tipe C, rumah sakit tipe D, rumah sakit khusus, laboratorium kesehatan, puskesmas, dan klinik diizinkan dengan syarat:
- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan area bongkar muat sehingga tidak menyebabkan kemacetan serta RTH;
  - (3) Jumlahnya sesuai perhitungan dan skala kebutuhan penduduk yang dilayani dan standar pelayanan minimal; dan
  - (4) Dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung khususnya sarana pembuangan atau pengelolaan limbah B3 agar tidak mencemari lingkungan.
- i) Sarana olahraga berupa kolam renang untuk umum diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir, dan sistem penanganan limbah medis sesuai ketentuan; dan
  - (3) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- j) Sarana peribadatan berupa Masjid, Gereja, Pura, Vihara, dan Klenteng diizinkan dengan syarat:
- (1) Mendapat rekomendasi dari Kementerian Agama dan/atau Forum Komunikasi Umat Beragama (FKUB); dan
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir.



- k) Industri berupa *home industry*, daur ulang, industri perabot rumah tangga, dan pembuatan tempe diizinkan dengan syarat:
- (1) Merupakan industri skala kecil, rumah tangga, dan menengah dapat diarahkan sebagai sentra industri dengan luas minimal 5 hektar;
  - (2) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (3) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan area bongkar muat sehingga tidak menyebabkan kemacetan serta RTH; dan
  - (4) Dilengkapi dengan sumber air dan sarana pengolahan persampahan dan limbah (IPAL) yang baik.
- l) Peruntukan lainnya berupa perikanan diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak menimbulkan gangguan terhadap lingkungan perumahan yang ada; dan
  - (2) Merupakan kegiatan perikanan skala kecil.
- m) Peruntukan lainnya berupa pengambilan air tanah diizinkan dengan syarat:
- (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- n) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R, TPST, daur ulang sampah, pengolahan limbah domestik terpadu, penimbunan barang bekas diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Permukaan air tanah di TPS > 10 meter;
  - (4) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara;
  - (5) Jumlahnya dibatasi hanya 1 pada setiap blok; dan
  - (6) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan area bongkar muat.
- o) Peruntukan khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan menara, struktur atas bangunan menara, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan menara harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- p) Peruntukan khusus berupa *Tower* Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:



- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan telekomunikasi kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
- q) Peruntukan khusus berupa rumah pompa dan reservoir diizinkan dengan syarat:
- (1) Jumlahnya disesuaikan dengan kebutuhan mengatasi banjir untuk rumah pompa dan kebutuhan penyediaan air bersih penduduk untuk reservoir;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Pengoperasian rumah pompa dan reservoir berada di bawah pengawasan operator yang berwenang;
  - (4) Dilengkapi sarana prasarana pendukung operasional berupa jaringan perpipaan; dan
  - (5) Pembangunannya disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- r) Campuran berupa superblok, stasiun terpadu, dan taman pintar diizinkan dengan syarat:
- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan RTH;
  - (3) Dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung; dan
  - (4) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) Intensitas Bangunan
    - a) KDB maksimum adalah 60%;
    - b) KLB maksimum untuk rumah kepadatan sedang 2,4 dan KLB maksimum untuk rumah kepadatan rendah 3,0; dan
    - c) KDH minimal 20% dari keseluruhan luas lahan, setiap 100 m<sup>2</sup> RTH diharuskan minimum ada 1 pohon tinggi dan rindang.
  - 2) Ketentuan Luas Minimum Bidang Tanah
    - a) Perumahan kepadatan sedang (R-3), luas persil minimal 90 m<sup>2</sup>
    - b) Ketentuan luas minimum bidang tanah tersebut dikecualikan untuk:
      - (1) Pembagian hak bersama (gono-gini atau waris);
      - (2) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan/atau konsekuensi yang terjadi karena kepentingan umum; dan
      - (3) Pengembangan Perumahan Bersubsidi
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) GSB
    - a) Untuk kelas jalan arteri dan kolektor, GSB minimal 14,5 meter.



- b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.
- 2) Ketinggian Maksimum
  - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 16 meter (setara dengan 4 lantai).
  - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
- 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
  - a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
  - b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
  - c) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
  - d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
  - e) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 14-20 meter, jarak samping bangunan minimal 4 meter, jarak belakang bangunan minimal 4 meter.
- 4) Tampilan Bangunan
  - a) Menggunakan konstruksi dan bentuk bangunan yang meminimalkan dampak terjadinya gempa.
  - b) Tampilan bangunan pada zona perumahan ini adalah bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika dan lingkungan sekitarnya.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
  - 1) Jalur Pejalan Kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk* lebar minimal 1,5 meter.
    - b) Kemiringan jalur *pedestrian* (trotoar) memiliki rasio 1:2;
    - c) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
    - e) Dilengkapi fasilitas penerangan, jalur hijau, fasilitas penyeberangan;
    - f) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik-titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, *Shelter* dan sebagainya.
  - 2) Ruang Terbuka Hijau
    - a) Taman dan pemakaman sesuai standar minimal pelayanan RTH perkotaan.
    - b) RTH pada bangunan tinggi wajib menerapkan konsep "*green roof*".
  - 3) Ruang Terbuka Non Hijau berupa lapangan olahraga.
  - 4) Utilitas perkotaan



- a) Bangunan dengan ketinggian kurang dari 4 lantai harus disediakan hidran lingkungan (1 hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa).
  - b) Bangunan dengan ketinggian di atas 4 lantai harus menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif untuk jangka waktu pemadaman mandiri minimal 15 menit.
  - c) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
  - d) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
  - e) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
- 5) Prasarana lingkungan
- a) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
  - b) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
  - c) Untuk perumahan tidak bersusun harus menyediakan tempat sampah sesuai dengan volume timbunan sampahnya (minimal 40 liter).
  - d) Untuk perumahan bersusun harus menyediakan prasarana pengolah limbah domestik sebelum dialirkan ke saluran kota (sistem *off site*).
  - e) Untuk perumahan bersusun harus menyediakan tempat sampah komunal (organik dan non organik), dapat berupa TPS volume  $> 1 \text{ m}^3$  atau dengan container volume 6-8  $\text{m}^3$ , dengan metode angkut tidak tetap.
  - f) Untuk perumahan tidak bersusun harus menyediakan bak septik di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah. Diarahkan untuk menggunakan sistem pengolah limbah komunal.
  - g) Menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota, kapasitas sesuai kebutuhan.
  - h) Penyediaan lahan parkir umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- 6) Fasilitas Pendukung dengan jumlah dan kebutuhan luas lahan sesuai standar ketentuan yang berlaku, meliputi:
- a) Sarana pendidikan berupa PAUD dan TK, SD, SMP, dan SMA;
  - b) Sarana kesehatan berupa posyandu, puskesmas pembantu, puskesmas dan balai pengobatan, apotek;
  - c) Sarana ibadah berupa musala atau langgar dan masjid serta sarana ibadah agama lain tergantung sistem kekerabatan atau hierarki lembaga, dengan standar kebutuhan tergantung kebiasaan setempat;
  - d) Sarana perdagangan dan jasa berupa toko atau warung, pertokoan, bank, kantor; dan
  - e) Sarana budaya dan rekreasi berupa balai pertemuan.
- e. Ketentuan Pelaksanaan





- 1) Pembangunan rumah sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
- 2) Pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
- 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
- 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
- 5) Perubahan kecil (kurang dari 10%) dan tidak mengubah pola ruang wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati atau kepala dinas teknis terkait.
- 6) Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru.
- 7) Penggunaan lahan dengan fungsi campuran diklasifikasikan sebagai berikut:
  - a) Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan komersial sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.
  - b) Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan jasa kantor sebagai kegiatan utamanya dan tidak cukup menempati sebagian rumah saja, masuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.
  - c) Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran (seperti *homestay*) sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona peruntukan lainnya.
  - d) Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan industri (*home industry*) yang semakin berkembang dan melebihi ambang batas KDB, serta tidak cukup menempati sebagian rumah saja, masuk ke dalam zona industri.
  - e) Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan sarana pelayanan umum sebagai kegiatan utamanya dan tidak cukup menempati sebagian rumah saja, masuk ke dalam zona sarana pelayanan umum.

### 1.3. SUBZONA RUMAH KEPADATAN RENDAH (R-4)

- a. Ketentuan ITBX
  - 1) Pemanfaatan Terbatas (T):



- a) Perdagangan dan Jasa berupa Ruko, Restoran, Toko Bahan bangunan dan perkakas, toko onderdil kendaraan, Jasa penitipan hewan, toko pakaian dan aksesoris, toko peralatan dan pasokan pertanian, *showroom* kendaraan, jasa lembaga keuangan, jasa riset dan pengembangan IPTEK, Jasa perawatan/perbaikan barang, Jasa Bengkel, Jasa Pengecatan, jasa las kenteng, jasa penyediaan ruang pertemuan, jasa penyediaan makanan dan minuman, jasa travel dan pengiriman barang, jasa perkantoran/bisnis lainnya, bisnis lapangan olahraga, jasa ketrampilan (BLK), jasa kebugaran diizinkan dengan batasan:
- (1) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Menyediakan tempat parker sesuai dengan standar kapasitas pelayanan
  - (4) Tidak mengurangi dominasi fungsi kegiatan yang telah ada apabila lahan masih terikat perjanjian/siteplan/tapak kaveling yang menjadi dasar hak atas tanah dan bangunan.
- b) Sarana Pelayanan Umum berupa Lapangan Olahraga, Gelanggang Olahraga, Gedung Olahraga, Gedung Pertemuan Lingkungan, Gedung Pertemuan Kota, Gedung Serbaguna, Balai Pertemuan dan Pameran, Pusat Informasi Lingkungan dan Kantor Lembaga Sosial Kemasyarakatan diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan
- c) Sarana Pelayanan Umum berupa Lapangan Parkir Umum diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan
- d) Ruang Terbuka Hijau berupa Pemakaman Umum dan Pemakaman Khusus diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Luas pemakaman umum dan Pamijen maksimal 1.000m<sup>2</sup>
  - (2) Disesuaikan dengan ketentuan dalam agama atau adat yang berlaku mengenai persyaratan pemakaman.
  - (3) Mendapat persetujuan warga sekitar
  - (4) Pemanfaatan pemakaman yang sudah ada sebelum peraturan zonasi ini di tetapkan
- e) Ruang Terbuka Non Hijau berupa Tempat Parkir Umum, Taman Bermain dan Rekreasi diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Berupa parkir di luar badan jalan (off street parking);
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal



- (3) Berada pada lahan perkerasan yang tidak merusak tanaman;
  - (4) Luasan dan penyediaan untuk jenis kendaraan kecil sesuai kebutuhan pengguna perumahan;
  - (5) Dilengkapi rambu petunjuk dan tidak mengganggu arus lalu lintas;
  - (6) Luasnya sesuai dengan kebutuhan standard ruang parkir di permukiman; dan
  - (7) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
- f) Peruntukan Lainnya berupa Wisata Buatan dan Wisata Budaya atau Religi diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Menyediakan lahan parkir yang memadai;
  - (2) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan wisata serta terintegrasi dengan jalur angkutan umum; dan
  - (3) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya.
- g) Peruntukkan lainnya berupa ternak ayam atau unggas, ternak sapi, ternak kambing, ternak babi diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) berupa kegiatan peternakan rakyat;
  - (2) tidak mengganggu masyarakat termasuk tidak mengganggu kesehatan lingkungan;
  - (3) berdasarkan pertimbangan teknis kondisi existing status lahan dari dinas yang membidangi; dan
  - (4) mendirikan bangunan yang mendukung kegiatan peternakan.
- h) Peruntukan Lainnya berupa Wisata Budaya atau Religi diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Menyediakan lahan parkir yang memadai;
  - (2) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan wisata serta terintegrasi dengan jalur angkutan umum; dan
  - (3) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B):
- a) Perumahan berupa *Town house*, Rumah Susun, Guest House atau *Homestay*, Real Estate diizinkan dengan syarat:
    - (1) Menyusun dokumen lingkungan;
    - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal;
    - (3) Diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 lot parkir kendaraan untuk setiap 5 unit hunian yang dibangun; dan
    - (4) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100m<sup>2</sup> dan kelipatannya hingga luas persil maksimal 1.000m<sup>2</sup>, dan membuat sumur resapan dengan luas persil >1.000m<sup>2</sup> sesuai dengan ketentuan SNI.
  - b) Perdagangan dan Jasa berupa Pasar Tradisional, Pasar Lingkungan, Pasar Hewan, Penyaluran Grosir, Minimarket diizinkan dengan syarat:
    - (1) Menyusun dokumen lingkungan;



- (2) Berada pada minimal Jalan Lokal;
  - (3) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100m<sup>2</sup> dan kelipatannya hingga luas persil maksimal 1.000m<sup>2</sup>, dan membuat sumur resapan dengan luas persil >1.000m<sup>2</sup> sesuai dengan ketentuan SNI;
  - (4) Diwajibkan menyediakan tempat parkir, tempat bongkar muat, sistem pemadam kebakaran, system persampahan sesuai ketentuan;
  - (5) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan;
  - (6) Khusus Minimarket memenuhi ketentuan Perda Kabupaten Sukoharjo tentang Pasar Modern; dan
  - (7) Desain arsitektur pasar menerapkan konsep ramah lingkungan.
- c) Perdagangan dan jasa berupa toko kelontong dan toko alat dan bahan farmasi diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak menimbulkan gangguan terhadap Perumahan yang ada; dan
  - (2) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan kapasitas pelayanan.
- d) Perdagangan dan Jasa berupa SPBU diizinkan dengan syarat:
- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir, tempat bongkar muat, dan RTH;
  - (3) Mengenakan biaya dampak pembangunan; dan
  - (4) Menyediakan sarana prasarana sesuai ketentuan PT Pertamina dan peraturan perundangan berlaku meliputi:
    - (a) Luas lahan pada jalan arteri dan kolektor minimal 1.800 m<sup>2</sup> dan pada jalan lokal minimal 1.000 m<sup>2</sup>; dan
    - (b) Lokasi sarana sub penyalur berjarak minimal 5 km dari lokasi penyalur berupa Agen Penyalur Minyak Solar (APMS) terdekat atau 10 km dari Penyalur berupa SPBU terdekat atau atas pertimbangan lain yang dapat dipertanggungjawabkan.
- e) Perdagangan dan Jasa berupa Panti pijat diizinkan dengan syarat:
- (1) Berpedoman pada Peraturan Bupati dan/atau peraturan turunannya;
  - (2) Tidak menimbulkan gangguan lingkungan;
  - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
  - (4) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan; dan
  - (5) Memenuhi standar keselamatan bangunan
- f) Perdagangan dan Jasa berupa Apartemen/rumah susun komersial, Cottage diizinkan dengan syarat:
- (1) Menyusun dokumen lingkungan;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal



- (3) Diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio parkir kendaraan berdasar dengan jumlah kamar sesuai ketentuan;
  - (4) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100m<sup>2</sup> dan kelipatannya hingga luas persil maksimal 1.000m<sup>2</sup>, dan membuat sumur resapan dengan luas persil >1.000m<sup>2</sup> sesuai dengan ketentuan SNI; dan
  - (5) Tidak mengurangi dominasi fungsi kegiatan yang telah ada apabila lahan masih terikat perjanjian/siteplan/tapak kaveling yang menjadi dasar hak atas tanah dan bangunan.
- g) Perdagangan dan Jasa berupa Laundry diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak menimbulkan gangguan terhadap lingkungan perumahan yang ada;
  - (2) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan kapasitas pelayanan.
- h) Perdagangan dan Jasa berupa Gudang Rongsokan, Pergudangan Perdagangan dan Jasa diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir, tempat bongkar muat, dan sistem persampahan yang baik; dan
  - (3) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- i) Sarana Pelayanan Umum berupa SMP, SMA/SMK, Perguruan Tinggi/Akademi, Pondok Pesantren diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan
- j) Sarana Pelayanan Umum berupa Rumah Sakit Tipe A, Rumah Sakit Tipe B, Rumah Sakit Tipe C, Rumah Sakit Tipe D, Rumah Sakit Khusus, Laboratorium Kesehatan, Puskesmas, klinik, kolam renang untuk umum diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir, dan sistem penanganan limbah medis sesuai ketentuan; dan
  - (3) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- k) Sarana Pelayanan Umum berupa Masjid, Gereja, Pura, Vihara, dan Klenteng diizinkan dengan syarat:
- (1) Mendapat rekomendasi dari Kementerian Agama dan/atau Forum Komunikasi Umat Beragama (FKUB);
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir;
- l) Industri berupa makanan dan minuman, tekstil, pakaian jadi, pengemasan barang, kayu, kertas, publikasi dan percetakan, batu bata, genteng, batik, penggergajian kayu, karet dan plastik, mesin perkantoran, mesin dan



- perlengkapan elektronik, peralatan medis, jam, dan instrument optic, furniture dan manufaktur, *home industry*, daur ulang, peralatan pertanian, industri perabot rumah tangga, pembuatan tempe, pembuatan tahu, penggilingan padi diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (2) Merupakan industri skala kecil, rumah tangga serta tidak diperbolehkan berubah menjadi industri skala menengah atau besar;
  - (3) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (4) KDB maksimum sebesar 60% dan KLB 0,6-2,4;
  - (5) KDH minimal 40 % dari luas persil;
  - (6) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan lahan bongkar muat; dan
  - (7) Membuat pengolahan persampahan dan limbah (IPAL) sesuai ketentuan.
- m) Peruntukan lainnya berupa perikanan diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak menimbulkan gangguan terhadap lingkungan perumahan yang ada; dan
  - (2) Merupakan kegiatan perikanan skala kecil.
- n) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
- (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- o) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R, TPST, daur ulang sampah, pengolahan limbah domestik terpadu, dan penimbunan barang bekas diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara; dan
  - (4) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan pengangkut sampah serta terintegrasi dengan jalur angkutan persampahan.
- p) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.



- q) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
- r) Peruntukan khusus berupa Rumah Pompa dan Reservoir diizinkan dengan syarat perencanaan pembebanan bangunan, struktur bangunan, harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI).
- s) Peruntukan khusus berupa garasi bus diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal jalan lokal primer; dan
  - (2) Merupakan garasi untuk bus ukuran medium yang berkaitan dengan kegiatan pariwisata.
- t) Campuran berupa superblok, taman pintar, dan stasiun terpadu diizinkan dengan syarat:
- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan RTH;
  - (3) KDB maksimum sebesar 60%;
  - (4) KDH minimal 13% dari luas persil;
  - (5) Dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung; dan
  - (6) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) Intensitas Bangunan
    - a) KDB maksimal 60% dan KDH minimal 20%.
    - b) KLB maksimal untuk bangunan 1 lantai 0,6; bangunan 2 lantai 1,2; bangunan 3 lantai 1,8; dan bangunan 4 lantai 2,4.
  - 2) Ketentuan Luas Minimum Bidang Tanah
    - a) Perumahan kepadatan rendah (R4), luas persil minimal 150 m<sup>2</sup>
    - b) Ketentuan luas minimum bidang tanah tersebut dikecualikan untuk:
      - (1) Pembagian hak bersama (gono-gini atau waris);
      - (2) Pengadaan tanah untuk kepentingan umum dan/atau konsekuensi yang terjadi karena kepentingan umum; dan
      - (3) Pengembangan Perumahan Bersubsidi
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) GSB
    - a) Untuk kelas jalan arteri dan kolektor, GSB minimal 14,5 meter.
    - b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.



- 2) Ketinggian Maksimum
    - a) Ketinggian bangunan maksimal 4 lantai (setara 16 meter).
    - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
  - 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
    - a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
    - b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
    - c) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
    - d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
    - e) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 14-15 meter, jarak samping bangunan minimal 4 meter, jarak belakang bangunan minimal 4 meter.
  - 4) Tampilan Bangunan bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan kaidah estetika.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk* dengan lebar min 1,5 meter;
    - b) Kemiringan jalur *pedestrian* (trotoar) memiliki rasio 1:2;
    - c) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
    - d) Dilengkapi fasilitas lampu jalan, jalur hijau, dan penyeberangan;
    - e) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus dan tidak terputus.
  - 2) Ruang terbuka hijau berupa taman dan pemakaman sesuai standar minimal pelayanan RTH perkotaan.
  - 3) Ruang terbuka non hijau berupa lapangan olahraga.
  - 4) Utilitas perkotaan
    - a) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
    - b) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
    - c) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
  - 5) Prasarana lingkungan
    - a) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
    - b) Menyediakan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume minimal 40 liter, yang sudah dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, tipe tidak tertanam (dapat diangkat), dan memiliki tutup.





- c) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
  - d) Letak tempat sampah mudah di ambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
  - e) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
  - f) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota.
  - g) Penyediaan lahan parkir umum, penggunaannya yang juga sekaligus berfungsi sebagai pangkalan sementara kendaraan angkutan publik
- 6) Fasilitas pendukung berupa sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana ibadah, sarana perdagangan dan jasa, serta sarana kebudayaan dan rekreasi.
- e. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Pembangunan rumah sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
  - 2) Pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan peraturan ini tapi sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
  - 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas. Untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
  - 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
  - 5) Perubahan kecil (<10% fungsi subzona) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) dapat diputuskan oleh bupati atau kepala dinas teknis terkait.
  - 6) Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru.
  - 7) Penggunaan lahan dengan fungsi campuran diklasifikasikan sebagai berikut:
    - a) Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan komersial sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.
    - b) Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan jasa kantor sebagai kegiatan utamanya dan tidak cukup



menempati sebagian rumah saja, masuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.

- c) Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan industri (home industry) yang semakin berkembang dan melebihi ambang batas KDB, serta tidak cukup menempati sebagian rumah saja, masuk ke dalam zona industri.
- d) Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan sarana pelayanan umum sebagai kegiatan utamanya dan tidak cukup menempati sebagian rumah saja, masuk ke dalam zona sarana pelayanan umum.

## 2. ZONA PERDAGANGAN DAN JASA

### 2.1. SUBZONA PERDAGANGAN DAN JASA SKALA KOTA (K-1)

#### a. Ketentuan ITBX

##### 1) Pemanfaatan Terbatas (T)

- a) Perdagangan dan Jasa berupa Pergudangan Perdagangan dan Jasa diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak menimbulkan dampak lingkungan;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
  - (3) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan, tempat bongkar muat, dan sistem persampahan sesuai ketentuan; dan
  - (4) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan..

##### 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)

- a) Perumahan berupa *Townhouse, Guest House/Homestay, Paviliun* diizinkan dengan syarat:
  - (1) Menyusun dokumen lingkungan;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 lot parkir kendaraan untuk setiap 5 unit hunian yang dibangun;
  - (4) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100m<sup>2</sup> dan kelipatannya hingga luas persil maksimal 1.000m<sup>2</sup>, dan membuat sumur resapan dengan luas persil >1.000m<sup>2</sup> sesuai dengan ketentuan SNI.
- b) Perdagangan dan Jasa berupa Pasar Tradisional, jasa penyediaan ruang pertemuan, diizinkan dengan syarat:
  - (1) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan tempat bongkar muat;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
- c) Perdagangan dan Jasa berupa Minimarket, Panti pijat, Billiard, Klub Malam dan Bar, Karaoke diizinkan dengan syarat:
  - (1) Berpedoman pada Peraturan Bupati dan/atau peraturan turunannya;
  - (2) Tidak menimbulkan gangguan lingkungan;
  - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
  - (4) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan; dan
  - (5) Memenuhi standar keselamatan bangunan



- d) Perdagangan dan Jasa berupa SPBU dan SPBE diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak menimbulkan dampak lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan tempat bongkar muat;
  - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
  - (4) Menyediakan sarana pemadam kebakaran, sarana perlindungan lingkungan (instalasi pengolah limbah, instalasi oil catcher, sumur pantau, saluran drainase), sistem keamanan, sistem pencahayaan, peralatan dan kelengkapan filling BBM, instalasi listrik dan air yang memadai, serta rambu-rambu standar dari PT Pertamina.
  - (5) SPBU jika berada di jalan utama ka luas lahan yang harus dimiliki minimal 1800 m<sup>2</sup> dan jika berada di jalan lokal primer minimal 100 m<sup>2</sup>.
- e) Perdagangan dan Jasa berupa Apartemen/Rumah Susun Komersial diizinkan dengan syarat :
- (1) Menyusun dokumen lingkungan;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio parkir kendaraan berdasar dengan jumlah kamar sesuai ketentuan;
  - (4) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100m<sup>2</sup> dan kelipatannya hingga luas persil maksimal 1.000m<sup>2</sup>, dan membuat sumur resapan dengan luas persil >1.000m<sup>2</sup> sesuai dengan ketentuan SNI.
- f) Perdagangan dan Jasa berupa gudang rongsokan diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak menimbulkan dampak lingkungan;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
  - (3) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan, tempat bongkar muat, dan sistem persampahan sesuai ketentuan; dan
  - (4) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- g) Sarana Pelayanan Umum berupa SMP, SMA/SMK, Perguruan Tinggi/Akademi, Pendidikan Informal/Kursus, dan pondok pesantren diizinkan dengan syarat:
- (1) Diwajibkan menyediakan tempat parkir;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
- h) Sarana Pelayanan Umum berupa Rumah Sakit Tipe A, Rumah Sakit Tipe B, Rumah Sakit Tipe C, Rumah Sakit Tipe D, Rumah Sakit Khusus, Laboratorium Kesehatan, Puskesmas, Puskesmas pembantu, balai pengobatan diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir, dan sistem penanganan limbah medis sesuai ketentuan; dan
  - (3) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.



- i) Sarana Pelayanan Umum berupa Masjid, Gereja, Pura, Vihara, Klenteng diizinkan dengan syarat:
  - (1) Mendapat rekomendasi dari Kementerian Agama dan/atau Forum Komunikasi Umat Beragama (FKUB);
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir;
- j) Sarana Pelayanan Umum berupa terminal tipe C diizinkan dengan syarat :
  - (1) Memiliki akses yang berbeda dengan kegiatan perdagangan dan jasa.
  - (2) Berada dalam wilayah Kabupaten dan dalam jaringan trayek pedesaan
  - (3) Terletak pada jalan kolektor atau local dengan kelas jalan paling tinggi kelas III A
  - (4) Tersedia lahan sesuai permintaan angkutan
  - (5) Mempunyai akses jalan masuk/keluar ke dan dari terminal sesuai kebutuhan untuk kelancaran lalu lintas sekitar terminal.
- k) Industri berupa home industri diizinkan dengan syarat:
  - (1) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (2) Merupakan industri skala kecil, rumah tangga, dan menengah dapat diarahkan sebagai sentra industri dengan luas minimal 5 hektar;
  - (3) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (4) KDB maksimum sebesar 60% dan KLB 0,6-2,4;
  - (5) KDH minimal 20 % dari luas persil;
  - (6) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan lahan bongkar muat; dan
  - (7) Membuat pengolahan persampahan dan limbah (IPAL) sesuai ketentuan.
- l) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
  - (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- m) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R, TPST, daur ulang sampah, Pengolahan Limbah Domestik Terpadu, Pengolahan Limbah Non Domestik diizinkan dengan syarat:
  - (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Sesuai dengan radius pelayanan;
  - (3) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (4) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara; dan
  - (5) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan pengangkut sampah dan limbah dan atau terintegrasi dengan jalur angkutan persampahan
- n) Peruntukan Khusus berupa BTS diizinkan dengan syarat:



- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- o) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
- p) Peruntukan khusus berupa Rumah Pompa dan Reservoir diizinkan dengan syarat perencanaan pembebanan bangunan, struktur bangunan, harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI);
- q) Peruntukan khusus berupa garasi bus diizinkan dengan syarat berada pada minimal jalan lokal primer; dan
- r) Campuran berupa superblock, taman pintar, dan stasiun terpadu diizinkan dengan syarat:
- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan RTH;
  - (3) KDB maksimum sebesar 60%;
  - (4) KDH minimal 13% dari luas persil;
  - (5) Dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung; dan
  - (6) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB
    - a) KDB untuk ketinggian bangunan kurang dari 4 lantai (16 meter) maksimum adalah 80%;
    - b) KDB untuk ketinggian bangunan 4 – 6 lantai (16 – 24 meter) maksimum adalah 70%;
    - c) KDB untuk ketinggian bangunan lebih dari 6 lantai (24 meter) maksimum adalah 60%
  - 2) KLB
    - a) KLB pada bangunan dengan KDB maksimum 80%:
      - (1) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,8;
      - (2) KLB maksimum untuk bangunan 2 lantai adalah 1,6; dan
      - (3) KLB maksimum untuk bangunan 3 lantai adalah 2,4.
    - b) KLB pada bangunan dengan KDB maksimum 70%:
      - (1) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,7
      - (2) KLB maksimum untuk bangunan 2 lantai adalah 1,4



- (3) KLB maksimum untuk bangunan 3 lantai adalah 2,1; dan seterusnya
- c) KLB pada bangunan dengan KDB maksimum 60%:
- (1) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,6;
- (2) KLB maksimum untuk bangunan 2 lantai adalah 1,2;
- (3) KLB maksimum untuk bangunan 3 lantai adalah 1,8; dan seterusnya
- 3) KDH minimal 20% dari keseluruhan luas lahan, setiap 100 m<sup>2</sup> RTH diharuskan minimum ada 1 pohon tinggi dan rindang.
- a) Untuk KDB diatas 70% dengan tiap kelipatan luas lahan 200 m<sup>2</sup>, menyediakan minimal 2 (dua) pohon sedang yang ditanam pada lahan atau pada pot berdiameter minimal 100 cm;
- b) Persyaratan penanaman pohon pada perdagangan dan jasa dengan KDB sama dengan atau kurang dari 70%, berlaku seperti persyaratan pada RTH pekarangan, dan ditanam pada area diluar KDB yang telah ditentukan; dan
- c) Pengembangan *roof garden* pada bangunan perdagangan dan jasa yang memiliki ketinggian 2 lantai atau lebih.
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) Garis Sempadan
- a) Garis sempadan pagar (dari as jalan) di jalan arteri primer minimal 12,5 meter, jalan kolektor sekunder minimal 7,5 meter, jalan lokal primer dan lokal sekunder minimal 5,5 meter, jalan lingkungan minimal 2,5 meter.
- b) Garis sempadan bangunan (dari as jalan) di jalan arteri primer minimal 20,5 meter, jalan kolektor sekunder minimal 9,5 meter, jalan lokal primer minimal 10,75 meter, jalan lokal sekunder minimal 6,75 meter, dan jalan lingkungan minimal 4 meter.
- c) Garis sempadan bangunan khusus pergudangan (dari as jalan) di jalan arteri primer minimal 40 meter, jalan kolektor sekunder minimal 30 meter, jalan lokal primer dan lokal sekunder minimal 20 meter, jalan lingkungan minimal 7,5 meter.
- 2) Ketinggian Maksimum
- a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 100 meter (setara dengan 25 lantai); dan
- b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
- 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
- a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
- b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
- c) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
- d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.



- e) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 14-15 meter, jarak samping bangunan minimal 4 meter, jarak belakang bangunan minimal 4 meter.
  - 4) Tampilan Bangunan bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan kaidah estetika.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1,5 meter;
    - b) Kemiringan jalur pedestrian (trotoar) memiliki rasio 1:2;
    - c) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
    - e) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, *Shelter*, dan
    - f) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki (lampu, jalur hijau, fasilitas penyeberangan).
  - 2) Ruang terbuka hijau berupa :
    - a) Taman sesuai standar minimal pelayanan RTH;
    - b) Rencana jaringan jalan perlu dilengkapi penyediaan sempadan jalan yang berfungsi sebagai RTH jalur hijau;
    - c) Ruang terbuka hijau privat bagi bangunan berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan konsep "*green roof*";
    - d) Sempadan jaringan transmisi yang ditentukan dengan pengaturan jarak bebas minimum vertikal dari konduktor jaringan transmisi dimanfaatkan sebagai RTH; dan
    - e) Sempadan saluran irigasi dimanfaatkan sebagai RTH.
  - 3) Ruang terbuka non hijau
    - a) Ruang terbuka non hijau berupa lapangan olahraga harus disediakan untuk jumlah penduduk minimal 30.000 jiwa, kebutuhan luas lahan 0,3 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - b) Ruang terbuka non hijau lain berupa plasa, dan tempat parkir.
  - 4) Utilitas perkotaan
    - a) Bangunan dengan ketinggian 4 lantai atau lebih menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif untuk pemadaman mandiri minimal 15 menit.
    - b) Bangunan dengan ketinggian kurang dari 4 lantai harus disediakan hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa.
    - c) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
    - d) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
    - e) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
  - 5) Prasarana lingkungan



- a) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
  - b) Menyediakan tempat sampah organik dan anorganik, tipe tidak tertanam (dapat diangkat), harus memiliki tutup:
    - (1) Untuk pasar dapat menggunakan *bin plastic* atau tong volume 40-60 liter dengan tutup, atau bin atau tong sampah, volume 50-60 liter yang dipasang secara permanen, atau bin atau plastik, volume 120-240 liter ada tutupnya dan memakai roda.
    - (2) Untuk pertokoan dapat menggunakan bak sampah atau bin plastic atau tong, volume 50-60 liter.
    - (3) Untuk perkantoran atau hotel dapat menggunakan bin plastik, volume 120-240 Lt dengan roda, atau *container* volume 1 m<sup>3</sup> beroda.
  - c) Letak tempat sampah mudah di ambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
  - d) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
  - e) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
  - f) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan.
  - g) Penyediaan lahan parkir
    - (1) Pertokoan, SRP/100 m<sup>2</sup> luas lahan efektif, kebutuhan ruang parkir 3,5-7,5;
    - (2) Pasar, SRP/100 m<sup>2</sup> luas lahan efektif, kebutuhan ruang parkir 3,5-7,5.
- 6) Fasilitas pendukung
- a) Sarana kesehatan berupa Apotek disediakan untuk jumlah penduduk minimal 30.000 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,025 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - b) Sarana ibadah berupa Musala atau Langgar, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,36 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - c) Sarana perdagangan dan jasa berupa:
    - (1) Toko atau Warung, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,4 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - (2) Pertokoan, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 6000 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,5 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - (3) Pusat pertokoan dan pasar lingkungan, untuk jumlah penduduk minimal 30.000 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,33 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - (4) Pusat perbelanjaan (toko, pasar, bank, kantor), untuk jumlah penduduk minimal 120.000 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,3 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - d) Sarana kebudayaan dan rekreasi berupa: Balai warga atau Balai pertemuan, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 2500 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,12 m<sup>2</sup>/jiwa.
- e. Ketentuan Pelaksanaan





- 1) Pembangunan bangunan perdagangan dan jasa sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
- 2) Pembangunan bangunan perdagangan dan jasa yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
- 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
- 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
- 5) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona rumah kepadatan sedang) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati atau kepala dinas teknis terkait.
- 6) Ketentuan pengembangan yang memerlukan pengalihan hak pembangunan (Transfer Development Right) akan ditetapkan lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.
- 7) Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru.
- 8) Penggunaan lahan dengan fungsi campuran diklasifikasikan sebagai berikut:
  - a) Kelompok perdagangan dan jasa yang memiliki fungsi campuran dengan hunian sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona perumahan.
  - b) Kelompok perkantoran swasta masuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.
  - c) Kelompok yang memiliki fungsi campuran dengan akomodasi pariwisata sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona peruntukan lainnya.
  - d) Kelompok perdagangan dan jasa yang memiliki fungsi campuran dengan industri (misal bakery) yang semakin berkembang dan melebihi ambang batas KDB, serta tidak cukup menempati sebagian bangunan saja, masuk ke dalam zona industri.
  - e) Kelompok perdagangan dan jasa yang memiliki fungsi campuran dengan sarana pelayanan umum sebagai kegiatan utamanya dan tidak cukup menempati sebagian bangunan, masuk dalam zona sarana pelayanan umum.



## 2.2. SUBZONA PERDAGANGAN DAN JASA SKALA BWP (K-2)

### a. Ketentuan ITBX

- 1) Pemanfaatan Terbatas (T)
  - a) Perdagangan dan Jasa berupa Pergudangan Perdagangan dan Jasa diizinkan terbatas dengan batasan:
    - (1) Tidak menimbulkan dampak lingkungan;
    - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
    - (3) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan, tempat bongkar muat, dan sistem persampahan sesuai ketentuan; dan
    - (4) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)
  - a) Perumahan berupa *Townhouse, Guest House/Homestay, Paviliun* diizinkan dengan syarat:
    - (1) Menyusun dokumen lingkungan;
    - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
    - (3) Diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 lot parkir kendaraan untuk setiap 5 unit hunian yang dibangun;
    - (4) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100m<sup>2</sup> dan kelipatannya hingga luas persil maksimal 1.000m<sup>2</sup>, dan membuat sumur resapan dengan luas persil >1.000m<sup>2</sup> sesuai dengan ketentuan SNI .
  - b) Perdagangan dan Jasa berupa Minimarket, Panti pijat, Billiard, Klub Malam dan Bar, Karaoke diizinkan dengan syarat:
    - (1) Berpedoman pada Peraturan Bupati dan/atau peraturan turunannya;
    - (2) Tidak menimbulkan gangguan lingkungan;
    - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
    - (4) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan; dan
    - (5) Memenuhi standar keselamatan bangunan
  - c) Perdagangan dan Jasa berupa SPBU dan SPBE diizinkan dengan syarat:
    - (1) Tidak menimbulkan dampak lingkungan;
    - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan tempat bongkar muat;
    - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
    - (4) Menyediakan sarana pemadam kebakaran, sarana perlindungan lingkungan (instalasi pengolah limbah, instalasi oil catcher, sumur pantau, saluran drainase), sistem keamanan, sistem pencahayaan, peralatan dan kelengkapan *filling* BBM, instalasi listrik dan air yang memadai, serta rambu-rambu standar dari PT Pertamina.
    - (5) SPBU jika berada di jalan utama ka luas lahan yang harus dimiliki minimal 1800 m<sup>2</sup> dan jika berada di jalan lokal primer minimal 100 m<sup>2</sup>.



- d) Perdagangan dan Jasa berupa jasa penyediaan ruang pertemuan, Jasa Keterampilan (BLK), dan Jasa Kebugaran (Fitness) diizinkan dengan syarat:
- (1) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan tempat bongkar muat;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer.
- e) Perdagangan dan Jasa berupa Apartemen/Rumah Susun Komersial diizinkan dengan syarat :
- (1) Menyusun dokumen lingkungan;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio parkir kendaraan berdasar dengan jumlah kamar sesuai ketentuan;
  - (4) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100m<sup>2</sup> dan kelipatannya hingga luas persil maksimal 1.000m<sup>2</sup>, dan membuat sumur resapan dengan luas persil >1.000m<sup>2</sup> sesuai dengan ketentuan SNI.
- f) Perdagangan dan Jasa berupa gudang rongsokan diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak menimbulkan dampak lingkungan;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
  - (3) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan, tempat bongkar muat, dan sistem persampahan sesuai ketentuan; dan
  - (4) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- g) Sarana Pelayanan Umum berupa SMP, SMA/SMK, Perguruan Tinggi/Akademi, Pendidikan Informal/Kursus, dan pondok pesantren diizinkan dengan syarat:
- (1) Diwajibkan menyediakan tempat parkir; dan
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer.
- h) Sarana Pelayanan Umum berupa Rumah Sakit Tipe A, Rumah Sakit Tipe B, Rumah Sakit Tipe C, Rumah Sakit Tipe D, Rumah Sakit Khusus, Laboratorium Kesehatan, Puskesmas, Puskesmas pembantu, balai pengobatan diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir, dan sistem penanganan limbah medis sesuai ketentuan; dan
  - (3) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- i) Sarana Pelayanan Umum berupa Masjid, Gereja, Pura, Vihara, Klenteng diizinkan dengan syarat:
- (1) Mendapat rekomendasi dari Kementerian Agama dan/atau Forum Komunikasi Umat Beragama (FKUB);
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir.
- j) Sarana Pelayanan Umum berupa terminal tipe C diizinkan dengan syarat:
- (1) Memiliki akses yang berbeda dengan kegiatan perdagangan dan jasa.
  - (2) Berada dalam wilayah Kabupaten dan dalam jaringan trayek pedesaan



- (3) Terletak pada jalan kolektor atau local dengan kelas jalan paling tinggi kelas III A
  - (4) Tersedia lahan sesuai permintaan angkutan
  - (5) Mempunyai akses jalan masuk/keluar ke dan dari terminal sesuai kebutuhan untuk kelancaran lalu lintas sekitar terminal.
- k) Industri berupa *home industri* diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal Jalan Lokal;
  - (2) Merupakan industri skala kecil, rumah tangga, dan menengah dapat diarahkan sebagai sentra industri dengan luas minimal 5 hektar;
  - (3) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (4) KDB maksimum sebesar 60% dan KLB 0,6-2,4;
  - (5) KDH minimal 20 % dari luas persil;
  - (6) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan lahan bongkar muat; dan
  - (7) Membuat pengolahan persampahan dan limbah (IPAL) sesuai ketentuan.
- l) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
- (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- m) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R, TPST, daur ulang sampah, Pengolahan Limbah Domestik Terpadu, Pengolahan Limbah Non Domestik diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Sesuai dengan radius pelayanan;
  - (3) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (4) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara; dan
  - (5) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan pengangkut sampah dan limbah dan atau terintegrasi dengan jalur angkutan persampahan.
- n) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- o) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:



- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
  - p) Peruntukan khusus berupa Rumah Pompa dan Reservoir diizinkan dengan syarat perencanaan pembebanan bangunan, struktur bangunan, harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI).
  - q) Peruntukan khusus berupa garasi bus diizinkan dengan syarat berada pada minimal jalan lokal primer.
  - r) Campuran berupa superblok, taman pintar, dan stasiun terpadu diizinkan dengan syarat:
    - (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
    - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan RTH;
    - (3) KDB maksimum sebesar 60%;
    - (4) KDH minimal 13% dari luas persil;
    - (5) Dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung; dan
    - (6) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB
    - a) KDB untuk ketinggian bangunan kurang dari 4 lantai (16 meter) maksimum adalah 80%;
    - b) KDB untuk ketinggian bangunan 4 – 6 lantai (16 – 24 meter) maksimum adalah 70%;
    - c) KDB untuk ketinggian bangunan lebih dari 6 lantai (24 meter) maksimum adalah 60%
  - 2) KLB
    - a) KLB pada bangunan dengan KDB maksimum 80%:
      - (1) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,8;
      - (2) KLB maksimum untuk bangunan 2 lantai adalah 1,6;
      - dan
      - (3) KLB maksimum untuk bangunan 3 lantai adalah 2,4.
    - b) KLB pada bangunan dengan KDB maksimum 70%:
      - (1) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,7
      - (2) KLB maksimum untuk bangunan 2 lantai adalah 1,4
      - (3) KLB maksimum untuk bangunan 3 lantai adalah 2,1;
      - dan seterusnya
    - c) KLB pada bangunan dengan KDB maksimum 60%:
      - (1) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,6;
      - (2) KLB maksimum untuk bangunan 2 lantai adalah 1,2;
      - (3) KLB maksimum untuk bangunan 3 lantai adalah 1,8;
      - dan seterusnya
  - 3) KDH minimal 20% dari keseluruhan luas lahan, setiap 100 m<sup>2</sup> RTH diharuskan minimum ada 1 pohon tinggi dan rindang.



- a) Untuk KDB diatas 70% dengan tiap kelipatan luas lahan 200 m<sup>2</sup>, menyediakan minimal 2 (dua) pohon sedang yang ditanam pada lahan atau pada pot berdiameter minimal 100 cm;
  - b) Persyaratan penanaman pohon pada perdagangan dan jasa dengan KDB sama dengan atau kurang dari 70%, berlaku seperti persyaratan pada RTH pekarangan, dan ditanam pada area diluar KDB yang telah ditentukan; dan
  - c) Pengembangan *roof garden* pada bangunan perdagangan dan jasa yang memiliki ketinggian 2 lantai atau lebih.
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) Garis Sempadan
    - a) Garis sempadan pagar (dari as jalan) di jalan arteri primer minimal 12,5 meter, jalan kolektor sekunder minimal 7,5 meter, jalan lokal primer dan lokal sekunder minimal 5,5 meter, jalan lingkungan minimal 2,5 meter.
    - b) Garis sempadan bangunan (dari as jalan) di jalan arteri primer minimal 20,5 meter, jalan kolektor sekunder minimal 9,5 meter, jalan lokal primer minimal 10,75 meter, jalan lokal sekunder minimal 6,75 meter, dan jalan lingkungan minimal 4 meter.
    - c) Garis sempadan bangunan khusus industri dan pergudangan (dari as jalan) di jalan arteri primer minimal 40 meter, jalan kolektor sekunder minimal 30 meter, jalan lokal primer dan lokal sekunder minimal 20 meter, jalan lingkungan minimal 7,5 meter.
  - 2) Ketinggian Maksimum
    - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 100 meter (setara dengan 25 lantai).
    - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
  - 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
    - a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
    - b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
    - c) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
    - d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
    - e) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 14-15 meter, jarak samping bangunan minimal 4 meter, jarak belakang bangunan minimal 4 meter.
  - 4) Tampilan Bangunan bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan kaidah estetika.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki



- a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1,5 meter;
  - b) Kemiringan jalur *pedestrian* (trotoar) memiliki rasio 1:2;
  - c) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
  - d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
  - e) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, shelter; dan
  - f) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki.
- 2) Ruang terbuka hijau
- a) Ruang terbuka hijau berupa taman sesuai standar minimal pelayanan RTH
  - b) Ruang terbuka hijau privat bagi bangunan berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan konsep "*green roof*".
  - c) Rencana jaringan jalan perlu dilengkapi penyediaan sempadan jalan yang berfungsi sebagai RTH jalur hijau.
  - d) Sempadan jaringan transmisi yang ditentukan dengan pengaturan jarak bebas minimum vertikal dari konduktor jaringan transmisi dimanfaatkan sebagai RTH.
  - e) Sempadan saluran irigasi dimanfaatkan sebagai RTH.
- 3) Ruang terbuka non hijau
- a) Ruang terbuka non hijau berupa lapangan olahraga harus disediakan untuk jumlah penduduk minimal 30.000 jiwa, kebutuhan luas lahan 0,3 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - b) Ruang terbuka non hijau lain berupa plasa, dan tempat parkir.
- 4) Utilitas perkotaan
- a) Bangunan dengan ketinggian 4 lantai atau lebih menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif untuk pemadaman mandiri minimal 15 menit.
  - b) Bangunan dengan ketinggian kurang dari 4 lantai harus disediakan hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa.
  - c) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/ detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
  - d) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
  - e) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
- 5) Prasarana lingkungan
- a) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
  - b) Menyediakan tempat sampah organik dan anorganik, tipe tidak tertanam (dapat diangkat), harus memiliki tutup:
  - c) Bak sampah atau bin plastic atau tong, volume 50-60 liter.
    - (1) Untuk pasar dapat menggunakan *bin plastic* atau tong volume 40-60 liter dengan tutup, atau bin atau tong sampah, volume 50-60 liter yang dipasang secara



- permanen, atau bin atau plastik, volume 120-240 liter ada tutupnya dan memakai roda.
- (2) Untuk perkantoran atau hotel dapat menggunakan bin plastik, volume 120-240 Lt dengan roda, atau *container* volume 1 m<sup>3</sup> beroda.
- d) Letak tempat sampah mudah di ambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
- e) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
- f) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
- g) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan.
- h) Penyediaan lahan parkir
- (1) Pertokoan, SRP/100 m<sup>2</sup> luas lahan efektif, kebutuhan ruang parkir 3,5-7,5;
- (2) Pasar, SRP/100 m<sup>2</sup> luas lahan efektif, kebutuhan ruang parkir 3,5-7,5;
- 6) Fasilitas pendukung
- a) Sarana kesehatan berupa Apotek disediakan untuk jumlah penduduk minimal 30.000 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,025 m<sup>2</sup>/jiwa.
- b) Sarana ibadah berupa Musala atau Langgar, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,36 m<sup>2</sup>/jiwa.
- c) Sarana perdagangan dan jasa berupa:
- (1) Toko atau Warung untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,4 m<sup>2</sup>/jiwa.
- (2) Pertokoan untuk jumlah penduduk minimal 6000 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,5 m<sup>2</sup>/jiwa.
- (3) Pusat pertokoan dan pasar lingkungan untuk jumlah penduduk minimal 30.000 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,33 m<sup>2</sup>/jiwa.
- (4) Pusat perbelanjaan (toko, pasar, bank, kantor) untuk jumlah penduduk minimal 120.000 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,3 m<sup>2</sup>/jiwa.
- 7) Sarana kebudayaan dan rekreasi berupa: Balai warga atau Balai pertemuan, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 2500 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,12 m<sup>2</sup>/jiwa.
- e. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Pembangunan bangunan perdagangan dan jasa sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
- 2) Pembangunan bangunan perdagangan dan jasa yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.





- 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
- 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
- 5) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona rumah kepadatan sedang) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati atau kepala dinas teknis terkait.
- 6) Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru.
- 7) Penggunaan lahan dengan fungsi campuran diklasifikasikan sebagai berikut:
  - a) Kelompok perdagangan dan jasa yang memiliki fungsi campuran dengan hunian sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona perumahan.
  - b) Kelompok perkantoran swasta masuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.
  - c) Kelompok yang memiliki fungsi campuran dengan akomodasi pariwisata sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona peruntukan lainnya.
  - d) Kelompok perdagangan dan jasa yang memiliki fungsi campuran dengan industri (misal bakery) yang semakin berkembang dan melebihi ambang batas KDB, serta tidak cukup menempati sebagian bangunan saja, masuk ke dalam zona industri.
  - e) Kelompok perdagangan dan jasa yang memiliki fungsi campuran sarana pelayanan umum sebagai kegiatan utamanya dan tidak cukup menempati sebagian bangunan saja, masuk ke dalam zona sarana pelayanan umum.

### 2.3. SUBZONA PERDAGANGAN DAN JASA SKALA SBWP (K-3)

#### a. Ketentuan ITBX

- 1) Pemanfaatan Terbatas (T)
  - a) Perdagangan dan Jasa berupa Pergudangan Perdagangan dan Jasa diizinkan terbatas dengan batasan:
    - (1) Tidak menimbulkan dampak lingkungan;
    - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
    - (3) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan, tempat bongkar muat, dan sistem persampahan sesuai ketentuan; dan
    - (4) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)



- a) Perumahan berupa Townhouse, Guest House /Homestay, Paviliun diizinkan dengan syarat:
- (1) Menyusun dokumen lingkungan;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal;
  - (3) Diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 lot parkir kendaraan untuk setiap 5 unit hunian yang dibangun; dan
  - (4) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100m<sup>2</sup> dan kelipatannya hingga luas persil maksimal 1.000m<sup>2</sup>, dan membuat sumur resapan dengan luas persil >1.000m<sup>2</sup> sesuai dengan ketentuan SNI .
- b) Perdagangan dan Jasa berupa Minimarket, Panti pijat, Billiard, Klub Malam dan Bar, Karaoke diizinkan dengan syarat:
- (1) Berpedoman pada Peraturan Bupati dan/atau peraturan turunannya;
  - (2) Tidak menimbulkan gangguan lingkungan;
  - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
  - (4) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan; dan
  - (5) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
- c) Perdagangan dan Jasa berupa SPBU dan SPBE diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak menimbulkan dampak lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan tempat bongkar muat;
  - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
  - (4) Menyediakan sarana pemadam kebakaran, sarana perlindungan lingkungan (instalasi pengolah limbah, instalasi oil catcher, sumur pantau, saluran drainase), sistem keamanan, sistem pencahayaan, peralatan dan kelengkapan filling BBM, instalasi listrik dan air yang memadai, serta rambu-rambu standar dari PT Pertamina.
  - (5) SPBU jika berada di jalan utama ka luas lahan yang harus dimiliki minimal 1800 m<sup>2</sup> dan jika berada di jalan lokal primer minimal 100 m<sup>2</sup>.
- d) Perdagangan dan Jasa berupa penyediaan ruang pertemuan, Jasa Keterampilan (BLK), dan Jasa Kebugaran (Fitness) diizinkan dengan syarat:
- (1) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan tempat bongkar muat;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
- e) Perdagangan dan Jasa berupa Penginapan Hotel, Apartemen/Rumah Susun Komersial, Penginapan Losmen, Cottage diizinkan dengan syarat:
- (1) Menyusun dokumen lingkungan;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio parkir kendaraan berdasar dengan jumlah kamar sesuai ketentuan;



- (4) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100m<sup>2</sup> dan kelipatannya hingga luas persil maksimal 1.000m<sup>2</sup>, dan membuat sumur resapan dengan luas persil >1.000m<sup>2</sup> sesuai dengan ketentuan SNI.
- f) Sarana Pelayanan Umum berupa SMP, SMA/SMK, Perguruan Tinggi/Akademi, Pendidikan Informal/Kursus, dan pondok pesantren diizinkan dengan syarat:
- (1) Diwajibkan menyediakan tempat parkir;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
- g) Sarana Pelayanan Umum berupa Rumah Sakit Tipe A, Rumah Sakit Tipe B, Rumah Sakit Tipe C, Rumah Sakit Tipe D, Rumah Sakit Khusus, Laboratorium Kesehatan, Puskesmas, Puskesmas pembantu, balai pengobatan diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir, dan sistem penanganan limbah medis sesuai ketentuan; dan
  - (3) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- h) Sarana Pelayanan Umum berupa Masjid, Gereja, Pura, Vihara, Klenteng diizinkan dengan syarat:
- (1) Mendapat rekomendasi dari Kementerian Agama dan/atau Forum Komunikasi Umat Beragama (FKUB);
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir;
- i) Sarana pelayanan umum berupa Gedung pertemuan lingkungan, Gedung pertemuan kota, Gedung serba guna, balai pertemuan dan pameran, dan pusat informasi lingkungan diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir; dan
  - (3) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- j) Sarana Pelayanan Umum berupa terminal tipe C diizinkan dengan syarat:
- (1) Memiliki akses yang berbeda dengan kegiatan perdagangan dan jasa.
  - (2) Berada dalam wilayah Kabupaten dan dalam jaringan trayek pedesaan.
  - (3) Terletak pada jalan kolektor atau local dengan kelas jalan paling tinggi kelas III A.
  - (4) Tersedia lahan sesuai permintaan angkutan.
  - (5) Mempunyai akses jalan masuk/keluar ke dan dari terminal sesuai kebutuhan untuk kelancaran lalu lintas sekitar terminal.
- k) Industri berupa *home industri* diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (2) Merupakan industri skala kecil, rumah tangga, dan menengah dapat diarahkan sebagai sentra industri dengan luas minimal 5 hektar;
  - (3) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (4) KDB maksimum sebesar 60% dan KLB 0,6-2,4;
  - (5) KDH minimal 20 % dari luas persil;



- (6) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan lahan bongkar muat; dan
- (7) Membuat pengolahan persampahan dan limbah (IPAL) sesuai ketentuan.
- l) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
  - (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- m) Peruntukan Khusus berupa TPS, TPST, Daur ulang sampah, Pengolahan Limbah Domestik Terpadu, Pengolahan Limbah Non Domestik diizinkan dengan syarat:
  - (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Sesuai dengan radius pelayanan;
  - (3) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (4) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara.
  - (5) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan pengangkut sampah dan limbah dan atau terintegrasi dengan jalur angkutan persampahan
- n) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
  - (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- o) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
  - (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
- p) Peruntukan khusus berupa Rumah Pompa dan Reservoir diizinkan dengan syarat perencanaan pembebanan bangunan, struktur bangunan, harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI);



- q) Peruntukan khusus berupa garasi bus diizinkan dengan syarat berada pada minimal jalan lokal primer; dan
- r) Campuran berupa superblock, taman pintar, dan stasiun terpadu diizinkan dengan syarat:
- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan RTH;
  - (3) KDB maksimum sebesar 60%;
  - (4) KDH minimal 13% dari luas persil; dan
  - (5) Dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung.
  - (6) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB maksimum adalah 80%
    - a) KDB untuk bangunan kurang dari 4 lantai (16 meter) maksimum adalah 80%;
    - b) KDB untuk bangunan 4 – 6 lantai (16-24 meter) maksimum adalah 70%; dan
    - c) KDB untuk bangunan lebih dari 6 lantai (24 meter) maksimum adalah 60%.
  - 2) KLB
    - a) KLB pada bangunan dengan KDB maksimum 80%:
      - (1) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,8;
      - (2) KLB maksimum untuk bangunan 2 lantai adalah 1,6; dan
      - (3) KLB maksimum untuk bangunan 3 lantai adalah 2,4.
    - b) KLB pada bangunan dengan KDB maksimum 70%:
      - (1) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,7;
      - (2) KLB maksimum untuk bangunan 2 lantai adalah 1,4;
      - (3) KLB maksimum untuk bangunan 3 lantai adalah 2,1; dan seterusnya
    - c) KLB pada bangunan dengan KDB maksimum 60%:
      - (1) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,6;
      - (2) KLB maksimum untuk bangunan 2 lantai adalah 1,2;
      - (3) KLB maksimum untuk bangunan 3 lantai adalah 1,8; dan seterusnya
  - 3) KDH minimal 20% dari keseluruhan luas lahan, setiap 100 m<sup>2</sup> RTH diharuskan minimum ada 1 pohon tinggi dan rindang.
    - a) Untuk KDB di atas 70%, dengan tiap kelipatan luas lahan 200 m<sup>2</sup>, menyediakan minimal 2 (dua) pohon sedang yang ditanam pada lahan atau pada pot berdiameter minimal 100 cm;
    - b) Persyaratan penanaman pohon pada perdagangan dan jasa dengan KDB di bawah 70%, ditanam pada area di luar KDB yang telah ditentukan.
    - c) Pengembangan *roof garden* pada bangunan perdagangan dan jasa yang memiliki ketinggian 2 lantai atau lebih dianjurkan.
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) Garis Sempadan



- a) Garis sempadan pagar (dari as jalan) di jalan arteri primer minimal 12,5 meter, jalan kolektor sekunder minimal 7,5 meter, jalan lokal primer dan lokal sekunder minimal 5,5 meter, jalan lingkungan minimal 2,5 meter.
  - b) Garis sempadan bangunan (dari as jalan) di jalan arteri primer minimal 20,5 meter, jalan kolektor sekunder minimal 9,5 meter, jalan lokal primer minimal 10,75 meter, jalan lokal sekunder minimal 6,75 meter, dan jalan lingkungan minimal 4 meter.
  - c) Garis sempadan bangunan khusus pergudangan (dari as jalan) di jalan arteri primer minimal 40 meter, jalan kolektor sekunder minimal 30 meter, jalan lokal primer dan lokal sekunder minimal 20 meter, jalan lingkungan minimal 7,5 meter.
- 2) Ketinggian Maksimum
- a) Ketinggian bangunan optimal adalah 16 meter (setara dengan 4 lantai); dan
  - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
- 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
- a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
  - b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
  - c) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
  - d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
  - e) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 14-15 meter, jarak samping bangunan minimal 4 meter, jarak belakang bangunan minimal 4 meter.
- 4) Tampilan Bangunan pada zona perdagangan dan jasa ini adalah bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk; lebar minimal 1,5 meter;
    - b) Jika terdapat jalur sepeda maka lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - c) Kemiringan jalur *pedestrian* (trotoar) memiliki rasio 1:2;
    - d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
    - e) Dilengkapi fasilitas lampu jalan, jalur hijau, dan fasilitas penyeberangan;
    - f) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik konflik antara



- jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, *Shelter*.
- 2) Ruang terbuka hijau
    - a) Ruang terbuka hijau berupa taman sesuai standar minimal pelayanan RTH.
    - b) Ruang terbuka hijau privat bagi bangunan berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan konsep "green roof".
    - c) Rencana jaringan jalan perlu dilengkapi penyediaan sempadan jalan yang berfungsi sebagai RTH jalur hijau
    - d) Sempadan jaringan transmisi yang ditentukan dengan pengaturan jarak bebas minimum vertikal dari konduktor jaringan transmisi dimanfaatkan sebagai RTH.
    - e) Sempadan saluran irigasi dimanfaatkan sebagai RTH.
  - 3) Ruang terbuka non hijau berupa plasa dan tempat parkir.
  - 4) Utilitas perkotaan
    - a) Bangunan dengan ketinggian 4 lantai atau lebih harus menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif untuk pemadaman mandiri minimal 15 menit.
    - b) Bangunan dengan ketinggian kurang dari 4 lantai harus disediakan hidran lingkungan dengan kebutuhan 1 hidran lingkungan untuk 30.000 jiwa.
    - c) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/ detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
    - d) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
    - e) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
  - 5) Prasarana lingkungan
    - a) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
    - b) Menyediakan tempat sampah organik dan anorganik, tipe tidak tertanam (dapat diangkat), harus memiliki tutup, kapasitas:
      - (1) Untuk pasar dapat menggunakan *bin plastik* atau tong volume 40-60 lt dengan tutup, atau bin atau tong sampah, volume 50-60 lt yang dipasang secara permanen, atau bin atau plastik, volume 120-240 lt ada tutupnya dan memakai roda
      - (2) Bak sampah atau bin plastik atau tong, volume 50-60 liter.
      - (3) Untuk perkantoran atau hotel dapat menggunakan bin plastik, volume 120-240 liter dengan roda, atau *container* volume 1 m<sup>3</sup> beroda.
    - c) Letak tempat sampah mudah diambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
    - d) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
    - e) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.



- f) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota, dengan kapasitas sesuai kebutuhan atau standar.
- g) Penyediaan lahan parkir
- (1) Pertokoan, SRP/100 m<sup>2</sup> luas lahan efektif, dengan kebutuhan ruang parkir 3,5-7,5; dan
  - (2) Pasar swalayan, SRP/100 m<sup>2</sup> luas lahan efektif, dengan kebutuhan ruang parkir 3,5-7,5.
- 6) Fasilitas pendukung
- a) Sarana kesehatan berupa Apotek disediakan untuk jumlah penduduk minimal 30.000 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,025 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - b) Sarana ibadah berupa Musala atau Langgar, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,36 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - c) Sarana perdagangan dan jasa berupa:
    - (1) Toko atau Warung, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,4 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - (2) Pertokoan, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 6000 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,5 m<sup>2</sup>/jiwa.
- e. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Pembangunan bangunan perdagangan dan jasa sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
  - 2) Pembangunan bangunan perdagangan dan jasa yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
  - 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
  - 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
  - 5) Perubahan kecil (> 10% fungsi subzona) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) dapat diputuskan oleh bupati atau kepala dinas teknis terkait.
  - 6) Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru.
  - 7) Penggunaan lahan dengan fungsi campuran diklasifikasikan sebagai berikut:





- a) Kelompok perdagangan dan jasa yang memiliki fungsi campuran dengan hunian sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona perumahan.
- b) Kelompok perkantoran swasta masuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.
- c) Kelompok yang memiliki fungsi campuran dengan akomodasi pariwisata sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona peruntukan lainnya.
- d) Kelompok perdagangan dan jasa yang memiliki fungsi campuran dengan industri (misal bakery) yang semakin berkembang dan melebihi ambang batas KDB, dan tidak cukup menempati sebagian bangunan, masuk zona industri.
- e) Kelompok perdagangan dan jasa yang memiliki fungsi campuran dengan sarana pelayanan umum sebagai kegiatan utamanya dan tidak cukup menempati sebagian bangunan masuk dalam zona sarana pelayanan umum.

### 3. ZONA KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI (KPI)

#### 3.1. SUBZONA KAWASAN PERUNTUKAN INDUSTRI (KPI)

##### a. Ketentuan ITBX

##### 1) Pemanfaatan Terbatas (T)

- a) Perdagangan dan Jasa berupa Toko Bahan Bangunan dan Perkakas, Toko Alat dan Bahan Farmasi, Toko Pakaian dan Aksesoris, Toko Peralatan dan Pasokan Pertanian, Jasa Lembaga Keuangan, Koperasi, Jasa Komunikasi diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu fungsi industri dan lingkungan sekitarnya.
  - (2) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani;
  - (3) Menyediakan tempat parkir yang memadai; dan
  - (4) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.

##### 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)

- a) Perumahan berupa Rumah Tunggal, Rumah Kopel, Rumah Deret, *Townhouse*, Rumah Susun, Asrama, Rumah Kost, *Guest House* atau *Homestay*, Paviliun, dan Rumah Dinas diizinkan dengan syarat:
  - (1) Berada pada lokasi yang telah disediakan untuk kegiatan tersebut;
  - (2) Tidak mengganggu fungsi industri, disediakan untuk menunjang penyediaan permukiman industri;
  - (3) Merupakan pengembangan perumahan eksisting;
  - (4) Sesuai kebutuhan jumlah pekerja industri yang dilayani;
  - (5) Jumlah perumahan industri maksimal 10% dari luas KPI;
  - (6) Diwajibkan menyediakan area parkir dengan rasio 1 lot parkir kendaraan untuk setiap 5 unit hunian yang dibangun; dan



- (7) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100m<sup>2</sup> dan kelipatannya hingga luas persil maksimal 1.000m<sup>2</sup>, dan membuat sumur resapan dengan luas persil >1.000m<sup>2</sup> sesuai dengan ketentuan SNI.
- b) Perdagangan dan Jasa berupa ruko, warung makan, toko, kantin, dan restoran diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu fungsi industri;
  - (2) Sesuai kebutuhan jumlah pekerja industri yang dilayani; dan
  - (3) Menyediakan tempat parkir yang memadai.
- c) Perdagangan dan Jasa berupa Minimarket diizinkan dengan syarat:
- (1) Berpedoman pada Peraturan Bupati dan/atau peraturan turunannya;
  - (2) Tidak mengganggu fungsi industri;
  - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
  - (4) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan; dan
  - (5) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
- d) Perdagangan dan Jasa berupa toko kelontong, toko makanan dan minuman, jasa bangunan, isi ulang air minum, salon kecantikan, *laundry*, dan penitipan anak diizinkan dengan syarat:
- (1) Mendukung fungsi industri;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan; dan
  - (3) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
- e) Perdagangan dan Jasa berupa SPBU dan SPBE diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak menimbulkan dampak lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan tempat bongkar muat;
  - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
  - (4) Menyediakan sarana pemadam kebakaran, sarana perlindungan lingkungan (instalasi pengolah limbah, instalasi *oil catcher*, sumur pantau, saluran drainase), sistem keamanan, sistem pencahayaan, peralatan dan kelengkapan *filling* BBM, instalasi listrik dan air yang memadai, serta rambu-rambu standar dari PT Pertamina.
- f) Perdagangan dan jasa berupa jasa perkantoran/bisnis lainnya diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak menimbulkan dampak lingkungan;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan sesuai ketentuan; dan
  - (4) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
- g) Perdagangan dan jasa berupa penginapan hotel dan losmen diizinkan dengan syarat:
- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;



- (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan area bongkar muat sehingga tidak menyebabkan kemacetan serta RTH;
  - (3) Jumlahnya sesuai perhitungan kebutuhan penduduk yang dilayani;
  - (4) Dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung.
- h) Perdagangan dan Jasa berupa Gudang Rongsokan diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Tidak menimbulkan dampak lingkungan;
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer
  - (3) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan, tempat bongkar muat, dan sistem persampahan sesuai ketentuan; dan
  - (4) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- i) Peruntukan Lainnya berupa Wisata Buatan, Wisata budaya atau Religi, diizinkan dengan syarat:
- (1) Menyediakan lahan parkir yang memadai
  - (2) Tidak mengganggu fungsi utama kegiatan industri;
  - (3) Kegiatan wisata yang dikembangkan mendukung dan/atau memiliki kaitan dengan kegiatan industri; dan
  - (4) Mempunyai akses jalan yang baik dan mudah dijangkau oleh kendaraan wisata.
- j) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
- (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- k) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R, TPST, Daur Ulang Sampah, Pengolahan Limbah Domestik Terpadu, Pengolahan Limbah Non Domestik, dan Penimbunan Barang Bekas diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Permukaan air tanah di TPS > 10 meter;
  - (4) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara;
  - (5) Pengembangan RTH dengan tegakan pohon kerapatan tinggi dengan jarak tanam 2-5 meter/pohon; dan
  - (6) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan pengangkut sampah serta terintegrasi dengan jalur angkutan persampahan.
- l) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:



- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- m) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
- n) Peruntukan khusus berupa rumah pompa diizinkan dengan syarat:
- (1) Jumlahnya disesuaikan dengan kebutuhan mengatasi banjir untuk rumah pompa;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Pengoperasian rumah pompa berada di bawah pengawasan operator yang berwenang;
  - (4) Dilengkapi sarana prasarana pendukung operasional berupa jaringan perpipaan; dan
  - (5) Pembangunannya disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB maksimum adalah 60%
  - 2) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,6, untuk bangunan 2 lantai adalah 1,2, untuk bangunan 3 lantai adalah 1,8
  - 3) KDH minimal 30%
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) GSB
    - a) Untuk kelas jalan kolektor primer, GSB minimal 14,5 meter.
    - b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.
  - 2) Ketinggian Maksimum
    - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 20 meter (setara dengan 4 lantai).
    - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
  - 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
    - a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.



- b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
  - c) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
  - d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
  - e) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 14-15 meter, jarak samping bangunan minimal 4 meter, jarak belakang bangunan minimal 4 meter.
- 4) Tampilan Bangunan adalah bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), tetap mempertimbangkan kaidah estetika.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar minimal 1,5 meter;
    - b) Jika terdapat jalur sepeda maka lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - c) Kemiringan jalur pedestrian (trotoar) memiliki rasio 1:2;
    - d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
    - e) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik-titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, dan lain sebagainya; dan
    - f) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, jalur hijau, dan fasilitas penyeberangan.
  - 2) Ruang terbuka hijau
    - a) Ruang terbuka hijau berupa taman sesuai standar minimal pelayanan RTH:
      - (1) Taman atau tempat main (unit RT), untuk jumlah penduduk pendukung minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 1 m<sup>2</sup>/jiwa.
      - (2) Taman atau tempat main (unit RW), untuk jumlah penduduk pendukung minimal 2500 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,5 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - b) Ruang terbuka hijau privat bagi bangunan berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan konsep "*green roof*".
    - c) Rencana jaringan jalan perlu dilengkapi penyediaan sempadan jalan yang berfungsi sebagai RTH jalur hijau.
    - d) Sempadan jaringan transmisi yang ditentukan dengan pengaturan jarak bebas minimum vertikal dari konduktor jaringan transmisi dimanfaatkan sebagai RTH.
    - e) Sempadan saluran irigasi dimanfaatkan sebagai RTH.
  - 3) Ruang terbuka non hijau
 

Ruang terbuka non hijau berupa lapangan olahraga dengan kebutuhan luas lahan 0,3 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - 4) Ruang terbuka non hijau lain berupa plasa dan tempat parkir.
  - 5) Utilitas perkotaan



- a) Harus disediakan hidran lingkungan dengan kebutuhan 1 hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa.
  - b) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/ detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
  - c) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses. Prasarana lingkungan
- 6) Prasarana lingkungan
- a) Jaringan jalan lingkungan dalam zona industri:
    - (1) Jalan 1 jalur 2 arah, lebar perkerasan minimum 8 meter
    - (2) Jalan 2 jalur 1 arah lebar perkerasan minimum 2 x 7 meter
    - (3) Dalam pengembangan sistem jaringan jalan di dalam zona industri juga perlu dipertimbangkan untuk adanya jalan akses dari zona industri ke tempat permukiman sekitarnya dan juga ke tempat fasilitas umum di luar kawasan industri
  - b) Saluran buangan air hujan (drainase) bermuara pada saluran pembuangan sesuai dengan ketentuan teknis pemerintah daerah
  - c) Saluran buangan air kotor (sewerage) merupakan saluran tertutup yang dipersiapkan untuk melayani kapling-kapling industri penyalurkan limbahnya yang telah memenuhi standar influent ke IPAL terpadu
  - d) Instalasi penyedia air bersih termasuk saluran distribusi ke setiap kapling industri, kapasitasnya memenuhi standar permintaan. Sumber air dapat berasal dari PDAM atau sistem yang diusahakan sendiri oleh perusahaan kawasan industri
  - e) Instalasi penyedia dan jaringan distribusi tenaga listrik sesuai dengan ketentuan PLN. Sumber listrik dapat disediakan oleh PLN atau pengelola kawasan industri sendiri (swasta)
  - f) Penerangan jalan pada setiap jalur jalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku
  - g) Jaringan telekomunikasi yang dipersiapkan untuk melayani kapling-kapling industri dengan sistem kabel atas ataupun kabel bawah tanah.
  - h) Menyediakan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume 120-240 liter dengan roda atau container volume 1 m<sup>3</sup> beroda, untuk sampah organik dan anorganik, dan harus memiliki tutup.
  - i) Letak tempat sampah mudah di ambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
  - j) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
  - k) Tempat parkir kendaraan karyawan non bus dalam kapling pabrik.



- l) Kegiatan bongkar muat barang harus dilakukan dalam areal atau kapling pabrik, sehingga perlu dipersiapkan areal bongkar muat.
  - m) Penyediaan tempat parkir kendaraan bus karyawan ataupun kontainer bahan baku atau penolong yang menunggu giliran bongkar perlu dipersiapkan oleh pihak pengelola Industri, sehingga tidak memakir bus atau kontainer di bahu jalan.
  - n) Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) untuk industri harus memenuhi ketentuan berikut :
    - (1) Jenis industri yang akan berlokasi di zona industri berpotensi menghasilkan limbah cair, wajib dilengkapi dengan IPAL yang mengolah 4 parameter kunci yaitu BOD, COD, pH dan TSS.
    - (2) Jika limbah cair yang dihasilkan jauh diatas standar influent 4 parameter IPAL, maka limbah cair yang dihasilkan wajib dikelola terlebih dulu (*pre treatment*) oleh masing-masing pabrik.
- 7) Fasilitas pendukung
- a) Fasilitas pendukung dapat berupa kantin, poliklinik, sarana ibadah, rumah penginapan sementara, pusat kesegaran jasmani, halte angkutan umum, areal penampungan limbah padat, pencadangan tanah untuk perkantoran, bank, pos dan pelayanan telekomunikasi dan keamanan.
  - b) Dalam rangka penyelenggaraan pemasaran serta pelayanan kepada konsumen (masyarakat investor industri) baik yang berasal dari dalam negeri maupun luar negeri. Pemerintah daerah dan pelaku industri perlu membangun fasilitas pemasaran atau "*trade center*".
- e. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Pembangunan industri sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
  - 2) Pembangunan industri yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
  - 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
  - 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.



- 5) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati.
- 6) Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru.

f. Ketentuan Khusus

Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana banjir, maka:

- 1) Konstruksi bangunan industri harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir.
- 2) Sarana dan prasarana minimum untuk drainase lingkungan harus dapat menampung debit air sebesar 1 m<sup>3</sup>/s,
- 3) KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan.

### 3.2. SUBZONA SENTRA INDUSTRI KECIL DAN MENENGAH (SIKM)

a. Ketentuan ITBX

1) Pemanfaatan Terbatas (T)

- a) Perdagangan dan Jasa berupa Toko Pakaian dan Aksesories, Jasa lembaga Keuangan, Koperasi, Jasa Komunikasi, Jasa Perkantoran atau Bisnis Lainnya diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu fungsi industri dan lingkungan sekitarnya.
  - (2) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani;
  - (3) Menyediakan tempat parkir yang memadai; dan
  - (4) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- b) Perdagangan dan Jasa berupa pergudangan industri diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya.
  - (2) Menyediakan tempat parkir dan area bongkar muat; dan
  - (3) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- c) Sarana transportasi berupa shelter diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu fungsi industri dan lingkungan sekitarnya;
  - (2) Jumlahnya dibatasi hanya 1 pada setiap blok;
  - (3) Dilalui angkutan umum dan berada di jalan lokal; dan
  - (4) Apabila berupa bangunan, merupakan bangunan penunjang dan bukan bersifat kegiatan utama.
- d) Industri berupa Bahan Kimia dan Produknya, Karet dan Plastik, Produk Logam Olahan, Industri Busa, Industri Perabot Rumah Tangga, dan Pembuatan Tahu diizinkan terbatas dengan batasan:





- (1) Tidak mengganggu fungsi industri dan lingkungan sekitarnya;
  - (2) Waktu operasional diatur dengan kesepakatan dan peraturan yang berlaku;
  - (3) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan lahan bongkar muat;
  - (4) Membuat pengolahan persampahan dan limbah (IPAL) dan pengolahan persampahan yang baik.
- e) Peruntukan Khusus berupa Penimbunan Barang Bekas diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Permukaan air tanah di TPS > 10 meter;
  - (4) Jumlahnya dibatasi hanya 1 pada setiap blok.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)
- a) Perumahan berupa Rumah Tunggal, Rumah Kopel, Rumah Deret, Asrama, Rumah Kost, *Guest House* atau *Homestay*, Paviliun, dan Rumah Dinas diizinkan dengan syarat:
- (1) Berada pada lokasi yang telah disediakan untuk kegiatan tersebut;
  - (2) Tidak mengganggu fungsi industri, disediakan untuk menunjang penyediaan permukiman industri;
  - (3) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (4) Sesuai kebutuhan jumlah penduduk industri (pekerja) yang dilayani;
  - (5) Menyediakan tempat parkir yang memadai; dan
  - (6) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- b) Perdagangan dan Jasa berupa ruko, toko, dan restoran diizinkan dengan syarat :
- (1) Tidak mengganggu fungsi industri;
  - (2) Sesuai kebutuhan jumlah pekerja industri yang dilayani; dan
  - (3) Menyediakan tempat parkir yang memadai.
- c) Perdagangan dan Jasa berupa Minimarket diizinkan dengan syarat:
- (1) Berpedoman pada Peraturan Bupati dan/atau peraturan turunannya;
  - (2) Tidak mengganggu fungsi industri;
  - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
  - (4) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan; dan
  - (5) Memenuhi standar keselamatan bangunan
- d) Perdagangan dan Jasa berupa toko kelontong serta toko makanan dan minuman diizinkan dengan syarat:
- (1) Mendukung fungsi industri;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan; dan
  - (3) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
- e) Peruntukan Lainnya berupa Wisata Buatan, Wisata budaya atau Religi, diizinkan dengan syarat:
- (1) Menyediakan lahan parkir yang memadai



- (2) Mempunyai akses jalan yang baik, mudah dijangkau oleh kendaraan wisata serta terintegrasi dengan jalur angkutan umum.
  - (3) Tidak mengganggu fungsi perumahan dan lingkungan sekitarnya.
  - (4) Tidak mengganggu fungsi utama kegiatan industri;
  - (5) Kegiatan wisata yang dikembangkan mendukung dan/atau memiliki kaitan dengan kegiatan industri.
- f) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
- (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- g) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R serta daur ulang sampah diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Permukaan air tanah di TPS > 10 meter;
  - (4) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara;
  - (5) Pengembangan RTH dengan tegakan pohon kerapatan tinggi dengan jarak tanam 2-5 meter/pohon; dan
  - (6) Jumlahnya dibatasi hanya 1 pada setiap blok.
- h) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- i) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
- j) Peruntukan khusus berupa rumah pompa diizinkan dengan syarat:



- (1) Jumlahnya disesuaikan dengan kebutuhan mengatasi banjir untuk rumah pompa;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Pengoperasian rumah pompa berada di bawah pengawasan operator yang berwenang;
  - (4) Dilengkapi sarana prasarana pendukung operasional berupa jaringan perpipaan; dan
  - (5) Pembangunannya disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB maksimum adalah 60%
  - 2) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,6, untuk bangunan 2 lantai adalah 1,2, dan untuk bangunan 3 lantai adalah 1,8
  - 3) KDH minimal 30%
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) GSB
    - a) Untuk kelas jalan kolektor primer, GSB minimal 14,5 meter.
    - b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.
  - 2) Ketinggian Maksimum
    - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 20 meter (setara dengan 4 lantai).
    - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
  - 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
    - a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
    - b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
    - c) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
    - d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
    - e) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 14-15 meter, jarak samping bangunan minimal 4 meter, jarak belakang bangunan minimal 4 meter.
  - 4) Tampilan Bangunan adalah bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), tetap mempertimbangkan kaidah estetika.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk* dengan lebar minimal 1,5 meter;
    - b) Jika terdapat jalur sepeda maka lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - c) Kemiringan jalur *pedestrian* (trotoar) memiliki rasio 1:2;



- d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
  - e) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik-titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, dan lain sebagainya; dan
  - f) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, jalur hijau, dan fasilitas penyeberangan.
- 2) Ruang terbuka hijau
- a) Ruang terbuka hijau berupa taman sesuai standar minimal pelayanan RTH untuk jumlah penduduk pendukung minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 1 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - b) Ruang terbuka hijau privat bagi bangunan berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan konsep "*green roof*".
  - c) Rencana jaringan jalan perlu dilengkapi penyediaan sempadan jalan yang berfungsi sebagai RTH jalur hijau.
  - d) Sempadan jaringan transmisi yang ditentukan dengan pengaturan jarak bebas minimum vertikal dari konduktor jaringan transmisi dimanfaatkan sebagai RTH.
  - e) Sempadan saluran irigasi dimanfaatkan sebagai RTH.
- 3) Ruang terbuka non hijau berupa lapangan olahraga dengan kebutuhan luas lahan 0,3 m<sup>2</sup>/jiwa serta berupa plasa dan tempat parkir.
- 4) Utilitas perkotaan
- a) Harus disediakan hidran lingkungan dengan kebutuhan 1 hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa.
  - b) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/ detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
  - c) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
- 5) Prasarana lingkungan
- a) Jaringan jalan lingkungan dalam zona industri:
    - (1) Jalan 1 jalur 2 arah, lebar perkerasan minimum 8 meter
    - (2) Jalan 2 jalur 1 arah lebar perkerasan minimum 2 x 7 meter
    - (3) Dalam pengembangan sistem jaringan jalan di dalam zona industri juga perlu dipertimbangkan untuk adanya jalan akses dari zona industri ke tempat permukiman sekitarnya dan juga ke tempat fasilitas umum di luar kawasan industri
  - b) Saluran buangan air hujan (drainase) bermuara pada saluran pembuangan sesuai dengan ketentuan teknis pemerintah daerah
  - c) Saluran buangan air kotor (sewerage) merupakan saluran tertutup yang dipersiapkan untuk melayani kapling-kapling industri penyalurkan limbahnya yang telah memenuhi standar influent ke IPAL terpadu
  - d) Instalasi penyedia air bersih termasuk saluran distribusi ke setiap kapling industri, kapasitasnya memenuhi standar permintaan. Sumber air dapat berasal dari PDAM atau



- sistem yang diusahakan sendiri oleh perusahaan kawasan industri
- e) Instalasi penyedia dan jaringan distribusi tenaga listrik sesuai dengan ketentuan PLN. Sumber listrik dapat disediakan oleh PLN atau pengelola kawasan industri sendiri (swasta)
  - f) Penerangan jalan pada setiap jalur jalan sesuai ketentuan yang berlaku
  - g) Jaringan telekomunikasi yang dipersiapkan untuk melayani kapling-kapling industri dengan sistem kabel atas ataupun kabel bawah tanah.
  - h) Menyediakan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume 120-240 liter dengan roda atau container volume 1 m<sup>3</sup> beroda, dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, dan harus memiliki tutup.
  - i) Letak tempat sampah mudah di ambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
  - j) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
  - k) Penyediaan tempat parkir kendaraan karyawan non bus dipersiapkan dalam kapling pabrik.
  - l) Kegiatan bongkar muat barang harus dilakukan dalam areal atau kapling pabrik, sehingga perlu dipersiapkan areal bongkar muat.
  - m) Penyediaan tempat parkir kendaraan bus karyawan ataupun kontainer bahan baku atau penolong yang menunggu giliran bongkar perlu dipersiapkan oleh pihak pengelola Industri, sehingga tidak memakir bus atau kontainer di bahu jalan.
  - n) Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) untuk industri harus memenuhi ketentuan berikut :
    - (1) Jenis industri yang akan berlokasi di zona industri berpotensi menghasilkan limbah cair, wajib dilengkapi dengan IPAL yang mengolah 4 parameter kunci yaitu BOD, COD, pH dan TSS.
    - (2) Jika limbah cair yang dihasilkan jauh diatas standar influent 4 parameter IPAL, maka limbah cair yang dihasilkan wajib dikelola terlebih dulu (*pre treatment*) oleh masing-masing pabrik.
- 6) Fasilitas pendukung
- a) Fasilitas pendukung dapat berupa kantin, poliklinik, sarana ibadah, rumah penginapan sementara, pusat kesegaran jasmani, halte angkutan umum, areal penampungan limbah padat, pencadangan tanah untuk perkantoran, bank, pos dan pelayanan telekomunikasi dan keamanan.
  - b) Dalam rangka penyelenggaraan pemasaran serta pelayanan kepada konsumen (masyarakat investor industri) baik yang berasal dari dalam negeri maupun luar negeri. Pemerintah daerah dan pelaku industri perlu membangun fasilitas pemasaran atau "*trade center*".



## e. Ketentuan Pelaksanaan

- 1) Pembangunan industri sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
- 2) Pembangunan industri yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
- 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
- 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
- 5) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati.
- 6) Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru.

## f. Ketentuan Khusus

Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana banjir, maka:

- 1) Konstruksi bangunan industri harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir.
- 2) Sarana dan prasarana minimum untuk drainase lingkungan harus dapat menampung debit air sebesar 1 m<sup>3</sup>/s,
- 3) KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan.

## 4. ZONA PERKANTORAN (KT)

## a. Ketentuan ITBX

- 1) Pemanfaatan Terbatas (T)
  - a) Perdagangan dan Jasa berupa Jasa lembaga Keuangan, Koperasi, Jasa Komunikasi, Jasa Riset dan Pengembangan IPTEK, Jasa Penyediaan Ruang Pertemuan, Jasa Penyediaan Makanan dan Minuman, Jasa Perkantoran atau Bisnis Lainnya dan Jasa Keterampilan (BLK) diizinkan terbatas dengan batasan:
    - (1) Tidak mengganggu fungsi industri dan lingkungan sekitarnya.
    - (2) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani;
    - (3) Menyediakan tempat parkir yang memadai; dan



- (4) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)
- a) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
- (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- b) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- c) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
- d) Peruntukan khusus berupa rumah pompa diizinkan dengan syarat:
- (1) Jumlahnya disesuaikan dengan kebutuhan mengatasi banjir untuk rumah pompa;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Pengoperasian rumah pompa berada di bawah pengawasan operator yang berwenang;
  - (4) Dilengkapi sarana prasarana pendukung operasional berupa jaringan perpipaan; dan
  - (5) Pembangunannya disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB maksimum adalah 60%
  - 2) KLB maksimum bangunan 1 lantai adalah 0,6, bangunan 2 lantai adalah 1,2, dst
  - 3) KDH minimal 30%



## c. Ketentuan Tata Bangunan

## 1) GSB

- a) Untuk kelas jalan arteri dan kolektor, GSB minimal 14,5 meter.
- b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.

## 2) Ketinggian Maksimum

- a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 20 meter (setara dengan 4 lantai).
- b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.

## 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum

- a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
- b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
- c) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
- d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.

## 4) Tampilan Bangunan bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan kaidah estetika.

## d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum

## 1) Jalur pejalan kaki

- a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1,5 meter;
- b) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
- c) Kemiringan jalur *pedestrian* (trotoar) memiliki rasio 1:2;
- d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
- e) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, *Shelter*, dan
- f) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki (lampu jalan, jalur hijau, dan penyeberangan).

## 2) Ruang terbuka hijau

- a) Ruang terbuka hijau berupa taman sesuai standar minimal pelayanan RTH. dengan kebutuhan luas lahan 0,2 m<sup>2</sup>/jiwa.
- b) Ruang terbuka hijau privat bagi bangunan berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan konsep "*green roof*".
- c) Rencana jaringan jalan perlu dilengkapi penyediaan sempadan jalan yang berfungsi sebagai RTH jalur hijau.
- d) Sempadan jaringan transmisi yang ditentukan dengan pengaturan jarak bebas minimum vertikal dari konduktor jaringan transmisi dimanfaatkan sebagai RTH.
- e) Sempadan saluran irigasi dimanfaatkan sebagai RTH.





- 3) Ruang terbuka non hijau berupa lapangan olahraga disediakan dengan kebutuhan luas lahan  $0,3 \text{ m}^2/\text{jiwa}$ , plaza dan tempat parkir.
- 4) Utilitas perkotaan
  - a) Bangunan dengan ketinggian  $>4$  lantai harus menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif untuk jangka waktu pemadaman minimal selama 15 menit.
  - b) Bangunan dengan ketinggian kurang dari 4 lantai harus disediakan hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa.
  - c) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
  - d) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
  - e) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
- 5) Prasarana lingkungan
  - a) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
  - b) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
  - c) Menyediakan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume 120-240 liter dengan roda atau container volume  $1 \text{ m}^3$  beroda, dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, dan harus memiliki tutup.
  - d) Letak tempat sampah mudah diambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
  - e) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
  - f) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota, dengan kapasitas sesuai kebutuhan atau standar.
  - g) Lahan parkir SRP/ $100 \text{ m}^2$  luas lantai, kebutuhan ruang parkir 1,5-3,5.
- 6) Fasilitas pendukung
  - a) Sarana ibadah berupa:
    - (1) Musala atau Langgar, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan  $0,36 \text{ m}^2/\text{jiwa}$ .
    - (2) Sarana ibadah agama lain tergantung sistem kekerabatan atau hierarki lembaga, dengan standar kebutuhan tergantung kebiasaan setempat.
  - b) Sarana kebudayaan dan rekreasi berupa Gedung Serbaguna, disediakan untuk penduduk minimal 120.000 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan  $0,025 \text{ m}^2/\text{jiwa}$ .
- e. Ketentuan Pelaksanaan
  - 1) Pembangunan perkantoran sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.



- 2) Pembangunan perkantoran yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
- 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
- 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.

## 5. ZONA TRANSPORTASI (TR)

### a. Ketentuan ITBX

#### 1) Pemanfaatan Terbatas (T)

- a) Perdagangan dan Jasa berupa Ruko, pasar tradisional, peralatan rumah tangga, jasa penyediaan makanan dan minuman, jasa perkantoran atau bisnis lainnya diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
  - (2) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani;
  - (3) Menyediakan tempat parkir yang memadai; dan
  - (4) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- b) Sarana Pelayanan Umum berupa Balai Pengobatan, Pos Kesehatan, Klinik dan Apotek diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Sesuai dengan jumlah penduduk terlayani;
  - (2) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan kapasitas pelayanan; dan
  - (3) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- c) Sarana Pelayanan Umum berupa Gedung Serbaguna diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal.
  - (3) Pada bangunan ibadah sesuai dengan peraturan pendirian tempat ibadah yang berlaku.
  - (4) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan.
- d) Ruang terbuka non hijau berupa Lapangan, Plasa, dan Taman Bermain dan Rekreasi diizinkan terbatas dengan batasan:



- (1) Sesuai standar ketentuan pelayanan pada kawasan peruntukan.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Sesuai standar pelayanan pejalan kaki
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)
- a) Perdagangan dan jasa minimarket diizinkan dengan syarat:
    - (1) Berpedoman pada Peraturan Bupati dan/atau peraturan turunannya;
    - (2) Tidak mengganggu fungsi industri;
    - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
    - (4) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan; dan
    - (5) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
  - b) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
    - (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
    - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
    - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
  - c) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R, TPST, daur ulang sampah, pengolahan limbah domestik terpadu, dan penimbunan barang bekas diizinkan dengan syarat:
    - (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
    - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
    - (3) Permukaan air tanah di TPS > 10 meter;
    - (4) Menanam pohon sebagai pengurang polusi udara;
    - (5) Jumlahnya dibatasi hanya 1 pada setiap blok; dan
    - (6) Menyediakan tempat parkir dan area bongkar muat
  - d) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
    - (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
    - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
    - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
  - e) Peruntukan khusus berupa *Tower* Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI)
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB maksimum adalah 60%
  - 2) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,6, untuk bangunan 2 lantai adalah 1,2, dan untuk bangunan 3 lantai adalah 1,8
  - 3) KDH minimal 30%



## c. Ketentuan Tata Bangunan

- 1) GSB
  - a) Untuk kelas jalan arteri dan kolektor, GSB minimal 14,5 meter.
  - b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.
- 2) Ketinggian Maksimum
  - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 15 meter (setara dengan 3 lantai).
  - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
- 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
  - a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
  - b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
  - c) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
- 4) Tampilan Bangunan pada subzona transportasi ini adalah bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika.

## d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum

- 1) Jalur pejalan kaki
  - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1,5 meter;
  - b) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
  - c) Kemiringan jalur *pedestrian* (trotoar) memiliki rasio 1:2;
  - d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
  - e) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki (lampu jalan, jalur hijau, dan penyeberangan); dan
  - f) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, *Shelter*.
- 2) Ruang terbuka hijau
  - a) Ruang terbuka hijau berupa taman sesuai standar minimal pelayanan RTH. Taman atau tempat main, harus disediakan untuk jumlah penduduk pendukung minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 1 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - b) Ruang terbuka hijau privat bagi bangunan berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan konsep "*green roof*".
- 3) Ruang terbuka non hijau berupa plasa dan tempat parkir.
- 4) Utilitas perkotaan
  - a) Harus disediakan hidran lingkungan dengan kebutuhan 1 hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa.
  - b) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/ detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.



- c) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
  - d) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
- 5) Prasarana lingkungan
- a) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
  - b) Penyediaan lahan parkir SRP/1000 m<sup>2</sup> luas lantai, dengan kebutuhan ruang parkir 3,5 – 7,5.
  - c) Menyediakan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume 120-240 liter dengan roda atau container volume 1 m<sup>3</sup> beroda, dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, dan harus memiliki tutup.
  - d) Letak tempat sampah mudah diambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
  - e) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
  - f) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
  - g) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota.
- 6) Fasilitas pendukung
- a) Sarana kesehatan berupa Klinik, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,12 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - b) Sarana ibadah berupa Musala atau Langgar, untuk jumlah penduduk pendukung minimal 250 jiwa, kebutuhan luas lahan 0,36 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - c) Sarana perdagangan dan jasa berupa Toko atau warung, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, kebutuhan luas lahan 0,4 m<sup>2</sup>/jiwa.
- e. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Pembangunan sarana transportasi sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
  - 2) Pembangunan sarana transportasi yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
  - 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.



- 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
- 5) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona sarana transportasi) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) dapat diputuskan oleh bupati.

## 6. ZONA SARANA PELAYANAN UMUM

### 6.1. SUBZONA PENDIDIKAN SKALA KOTA (SPU-1.1)

#### a. Ketentuan ITBX

##### 1) Pemanfaatan Terbatas (T)

- a) Perumahan berupa Rumah Susun, Asrama, Rumah Kost, Homestay, Paviliun, Rumah Dinas, dan Rumah Adat diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu lingkungan
  - (2) Mendukung fungsi utama pendidikan.
  - (3) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100 m<sup>2</sup> dan kelipatannya.
  - (4) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
  - (5) Menyediakan parkir sesuai dengan standar pelayanan
  - (6) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- b) Perdagangan dan Jasa berupa Ruko, Restoran, Toko Kelontong, Jasa Lembaga Keuangan, Koperasi, Jasa Komunikasi, Jasa Riset dan Pengembangan IPTEK, Jasa Penyediaan Ruang Pertemuan, Jasa Penyediaan Makanan dan Minuman, Bisnis Lapangan Olahraga, Jasa Ketrampilan (BLK), Jasa Kebugaran (Fitness) diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu fungsi pendidikan lingkungan sekitarnya.
  - (2) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani;
  - (3) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
  - (4) Menyediakan parkir sesuai dengan standar pelayanan
- c) Sarana Pelayanan Umum berupa Gelanggang Olahraga, Gedung Olahraga, Stadion, Kolam Renang Untuk Umum, Gereja, Gedung Pertemuan Lingkungan, Gedung Pertemuan Kota, Gedung Serbaguna, Balai Pertemuan dan Pameran, Pusat Informasi Lingkungan, dan Kantor Lembaga Sosial Kemasyarakatan diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Pada bangunan ibadah sesuai dengan peraturan pendirian tempat ibadah yang berlaku
  - (4) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan
- d) Sarana Pelayanan Umum berupa Lapangan Parkir Umum diizinkan terbatas dengan batasan:



- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan.
- e) Ruang Terbuka Non Hijau berupa Plasa, Tempat Parkir Umum, Taman Bermain dan Rekreasi diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Sesuai standar ketentuan ruang pejalan kaki pada kawasan peruntukan industri.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal.
  - (3) Sesuai standar pelayanan pejalan kaki.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)
- a) Perdagangan dan jasa minimarket diizinkan dengan syarat berpedoman pada Peraturan Bupati dan/atau peraturan turunannya dan tidak mengganggu fungsi pendidikan.
  - b) Sarana Pelayanan Umum berupa Rumah Sakit Tipe C, Rumah Sakit Tipe D, Rumah Sakit Khusus, Laboratorium Kesehatan diizinkan dengan syarat:
    - (1) Tidak menimbulkan gangguan terhadap lingkungan perkantoran yang ada;
    - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal;
    - (3) Sesuai dengan jumlah penduduk terlayani;
    - (4) Menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan;
    - (5) Menyediakan penanganan limbah medis;
    - (6) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
  - c) Sarana Pelayanan Umum berupa Balai Pengobatan, Pos Kesehatan, Dokter Umum, Dokter Spesialis, Bidan, Klinik dan Apotek diizinkan dengan syarat:
    - (1) Sesuai dengan jumlah penduduk terlayani;
    - (2) Menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan.
    - (3) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
  - d) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
    - (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
    - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
    - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
  - e) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R, TPST, Daur Ulang Sampah, Pengelolaan Limbah Domestik Terpadu, Pengolahan Limbah Non Domestik, Penimbunan Barang Bekas diizinkan dengan syarat:
    - (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
    - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
    - (3) Permukaan air tanah di TPS > 10 meter;
    - (4) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara;



- (5) Pengembangan RTH dengan tegakan pohon kerapatan tinggi dengan jarak tanam 2-5 meter/pohon; dan
- (6) Jumlahnya dibatasi hanya 1 pada setiap blok.
- f) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- g) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
- h) Campuran berupa superblok, stasiun terpadu, dan taman pintar diizinkan dengan syarat:
- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan RTH;
  - (3) Dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung; dan
  - (4) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB maksimum adalah 60%
  - 2) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,6, untuk bangunan 2 lantai adalah 1,2, dan untuk bangunan 3 lantai adalah 1,8
  - 3) KDH minimal 30%
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) GSB
    - a) Untuk kelas jalan arteri dan kolektor, GSB minimal 14,5 meter.
    - b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.
  - 2) Ketinggian Maksimum
    - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 15 meter (setara dengan 3 lantai).
    - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
  - 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum





- a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
  - b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
  - c) Untuk ketinggian bangunan >10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
  - d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
  - e) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 14-15 meter, jarak samping bangunan minimal 4 meter, jarak belakang bangunan minimal 4 meter.
- 4) Tampilan Bangunan bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan kaidah estetika.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk* dengan lebar minimal 1,5 meter;
    - b) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - c) Kemiringan jalur *pedestrian* (trotoar) memiliki rasio 1:2;
    - d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
    - e) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, *Shelter*, dan
    - f) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki.
  - 2) Ruang terbuka hijau
    - a) RTH berupa taman sesuai standar minimal pelayanan RTH disediakan dengan kebutuhan luas lahan 1 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - b) RTH privat bangunan berlantai 2 atau lebih wajib memiliki "*green roof*".
  - 3) Ruang terbuka non hijau
    - a) Ruang terbuka non hijau berupa plasa dan tempat parkir.
    - b) Ruang terbuka non hijau berupa lapangan olahraga dengan kebutuhan luas lahan 0,3 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - 4) Utilitas perkotaan
    - a) Bangunan dengan ketinggian kurang dari 4 lantai harus disediakan hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa, jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
    - b) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
    - c) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
  - 5) Prasarana lingkungan



- a) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
  - b) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
  - c) Penyediaan lahan parkir SRP/siswa, kebutuhan ruang parkir 0,7-1,0.
  - d) Menyediakan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume 120-240 liter dengan roda atau container volume 1 m<sup>3</sup> beroda, dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, dan harus memiliki tutup.
  - e) Letak tempat sampah mudah diambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
  - f) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
  - g) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota.
- 6) Fasilitas pendukung
- a) Sarana ibadah berupa:
    - (1) Musala atau Langgar, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,36 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - (2) Sarana ibadah agama lain tergantung sistem kekerabatan atau hierarki lembaga, dengan standar kebutuhan tergantung kebiasaan setempat.
  - b) Sarana perdagangan dan jasa berupa Toko atau warung, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, kebutuhan luas lahan 0,4 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - c) Sarana kesehatan berupa Klinik, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,12 m<sup>2</sup>/jiwa.
- e. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Pembangunan sarana pendidikan sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
  - 2) Pembangunan sarana pendidikan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
  - 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.



- 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
- 5) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona sarana pendidikan) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) dapat diputuskan oleh bupati.
- 6) Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru.

## 6.2. SUBZONA PENDIDIKAN SKALA KECAMATAN (SPU-2.1)

### a. Ketentuan ITBX

#### 1) Pemanfaatan Terbatas (T)

##### a) Perumahan berupa Asrama dan Rumah Dinas diizinkan terbatas dengan batasan:

- (1) Berada pada lokasi yang telah disediakan untuk kegiatan tersebut;
- (2) Tidak mengganggu fungsi pendidikan;
- (3) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
- (4) Sesuai kebutuhan jumlah yang dilayani;
- (5) Menyediakan tempat parkir yang memadai; dan
- (6) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.

##### b) Perdagangan dan Jasa berupa Restoran diizinkan terbatas dengan batasan:

- (1) Tidak mengganggu fungsi pendidikan lingkungan sekitarnya.
- (2) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani;
- (3) Memenuhi standar keselamatan bangunan; dan
- (4) Menyediakan parkir sesuai dengan standar pelayanan.

##### c) Sarana Pelayanan Umum berupa Gelanggang Olahraga, Gedung Olahraga, Gereja, Gedung Pertemuan Lingkungan, Gedung Pertemuan Kota, Gedung Serbaguna, Balai Pertemuan dan Pameran, Pusat Informasi Lingkungan, Kantor Lembaga Sosial Kemasyarakatan diizinkan terbatas dengan batasan:

- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
- (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
- (3) Pada bangunan ibadah sesuai dengan peraturan pendirian tempat ibadah yang berlaku
- (4) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan

##### d) Sarana Pelayanan Umum berupa Lapangan Parkir Umum diizinkan terbatas dengan batasan:

- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
- (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
- (3) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan.



- e) Ruang Terbuka Non Hijau berupa Plaza, Tempat Parkir Umum, Taman Bermain dan Rekreasi diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Sesuai standar ketentuan pelayanan pada kawasan peruntukan.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal.
  - (3) Sesuai standar pelayanan pejalan kaki
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)
- a) Sarana Pelayanan Umum berupa Balai Pengobatan, Pos Kesehatan, Klinik dan Apotek diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan jumlah penduduk terlayani;
  - (2) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan kapasitas pelayanan; dan
  - (3) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- b) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
- (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- c) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB maksimum adalah 60%
  - 2) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,6, untuk bangunan 2 lantai adalah 1,2, dan untuk bangunan 3 lantai adalah 1,8
  - 3) KDH minimal 30%
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) GSB
    - a) Untuk kelas jalan arteri dan kolektor, GSB minimal 14,5 meter.
    - b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.
  - 2) Ketinggian Maksimum
    - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 15 meter (setara dengan 3 lantai).



- b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
- 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
  - a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
  - b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
  - c) Untuk ketinggian bangunan >10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
  - d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
  - e) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 14-15 meter, jarak samping bangunan minimal 4 meter, jarak belakang bangunan minimal 4 meter.
- 4) Tampilan Bangunan bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan kaidah estetika.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
  - 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar minimal 1,5 meter;
    - b) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - c) Kemiringan jalur pedestrian (trotoar) memiliki rasio 1:2;
    - d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
    - e) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, Shelter; dan
    - f) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki (lampu jalan, jalur hijau, dan penyeberangan).
  - 2) Ruang terbuka hijau sesuai standar minimal pelayanan RTH dengan kebutuhan luas lahan 1 m<sup>2</sup>/jiwa. RTH privat bangunan berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan "green roof".
  - 3) Ruang terbuka non hijau berupa plasa dan tempat parkir. Ruang terbuka non hijau berupa lapangan olahraga dengan kebutuhan luas lahan 0,3 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - 4) Utilitas perkotaan
    - a) Bangunan dengan ketinggian kurang dari 4 lantai harus disediakan hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa.
    - b) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
    - c) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
    - d) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.



- 5) Prasarana lingkungan
  - a) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
  - b) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
  - c) Penyediaan lahan parkir SRP/siswa, kebutuhan ruang parkir 0,7-1,0.
  - d) Menyediakan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume 120-240 liter dengan roda atau container volume 1 m<sup>3</sup> beroda, dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, dan harus memiliki tutup.
  - e) Letak tempat sampah mudah diambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
  - f) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
  - g) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota.
- 6) Fasilitas pendukung
  - a) Sarana ibadah berupa:
    - (1) Musala atau Langgar, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,36 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - (2) Sarana ibadah agama lain tergantung sistem kekerabatan atau hierarki lembaga, dengan standar kebutuhan tergantung kebiasaan setempat.
  - b) Sarana perdagangan dan jasa berupa Toko atau warung, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, kebutuhan luas lahan 0,4 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - c) Sarana kesehatan berupa Klinik, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,12 m<sup>2</sup>/jiwa.
- e. Ketentuan Pelaksanaan
  - 1) Pembangunan sarana pendidikan sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
  - 2) Pembangunan sarana pendidikan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
  - 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.



- 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
- 5) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona sarana pendidikan) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) dapat diputuskan oleh bupati.
- 6) Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru.

### 6.3. SUBZONA PENDIDIKAN SKALA KELURAHAN (SPU-3.1)

#### a. Ketentuan ITBX

##### 1) Pemanfaatan Terbatas (T)

- a) Perumahan berupa Asrama, Rumah Dinas diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu lingkungan.
  - (2) Mendukung fungsi utama pendidikan.
  - (3) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100 m<sup>2</sup> dan kelipatannya.
  - (4) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
  - (5) Menyediakan parkir sesuai dengan standar pelayanan.
- b) Perdagangan dan Jasa berupa Restoran diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu fungsi pendidikan lingkungan sekitarnya.
  - (2) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani.
  - (3) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
  - (4) Menyediakan parkir sesuai dengan standar pelayanan.
- c) Sarana Pelayanan Umum berupa Gelanggang Olahraga, Gedung Olahraga, Gereja, Gedung Pertemuan Lingkungan, Gedung Pertemuan Kota, Gedung Serbaguna, Balai Pertemuan dan Pameran, Pusat Informasi Lingkungan, Kantor Lembaga Sosial Masyarakat diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal.
  - (3) Pada bangunan ibadah sesuai dengan peraturan pendirian tempat ibadah yang berlaku.
  - (4) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan.
- d) Sarana Pelayanan Umum berupa Lapangan Parkir Umum diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal.
  - (3) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan.



- e) Ruang Terbuka Non Hijau berupa Plaza, Tempat Parkir Umum, Taman Bermain dan Rekreasi diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Sesuai standar ketentuan pelayanan pada kawasan peruntukan.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Sesuai standar pelayanan pejalan kaki
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)
- a) Sarana Pelayanan Umum berupa Balai Pengobatan, Pos Kesehatan, Klinik dan Apotek diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan jumlah penduduk terlayani;
  - (2) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan kapasitas pelayanan; dan
  - (3) Memenuhi standar kesehatan dan keselamatan bangunan.
- b) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
- (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- c) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB maksimum adalah 60%
  - 2) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,6, untuk bangunan 2 lantai adalah 1,2, dan untuk bangunan 3 lantai adalah 1,8
  - 3) KDH minimal 30%
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) GSB
    - a) Untuk kelas jalan arteri dan kolektor, GSB minimal 14,5 meter.
    - b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.
  - 2) Ketinggian Maksimum
    - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 15 meter (setara dengan 3 lantai).





- b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
  - 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
    - a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
    - b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
    - c) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
    - d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
    - e) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 14-15 meter, jarak samping bangunan minimal 4 meter, jarak belakang bangunan minimal 4 meter.
  - 4) Tampilan Bangunan bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan kaidah estetika.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk* dengan lebar minimal 1,5 meter;
    - b) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - c) Kemiringan jalur *pedestrian* (trotoar) memiliki rasio 1:2;
    - d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
    - e) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, *Shelter*, dan
    - f) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki (lampu jalan, jalur hijau, dan penyeberangan).
  - 2) Ruang terbuka hijau sesuai standar minimal pelayanan RTH dengan kebutuhan luas lahan 1 m<sup>2</sup>/jiwa. RTH privat bangunan berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan "*green roof*".
  - 3) Ruang terbuka non hijau
    - a) Ruang terbuka non hijau berupa plasa dan tempat parkir.
    - b) Ruang terbuka non hijau berupa lapangan olahraga dengan kebutuhan luas lahan 0,3 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - 4) Utilitas perkotaan
    - a) Bangunan dengan ketinggian kurang dari 4 lantai harus disediakan hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa.
    - b) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
    - c) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.



- d) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
- 5) Prasarana lingkungan
- a) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
  - b) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
  - c) Penyediaan lahan parkir SRP/siswa, kebutuhan ruang parkir 0,7-1,0.
  - d) Menyediakan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume 120-240 liter dengan roda atau container volume 1 m<sup>3</sup> beroda, dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, dan harus memiliki tutup.
  - e) Letak tempat sampah mudah diambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
  - f) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
  - g) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota.
- 6) Fasilitas pendukung
- a) Sarana ibadah berupa:
    - (1) Musala atau Langgar, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,36 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - (2) Sarana ibadah agama lain tergantung sistem kekerabatan atau hierarki lembaga, dengan standar kebutuhan tergantung kebiasaan setempat.
  - b) Sarana perdagangan dan jasa berupa Toko atau warung, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, kebutuhan luas lahan 0,4 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - c) Sarana kesehatan berupa Klinik, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,12 m<sup>2</sup>/jiwa.
- e. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Pembangunan sarana pendidikan sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
  - 2) Pembangunan sarana pendidikan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
  - 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa



peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.

- 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
- 5) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona sarana pendidikan) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) dapat diputuskan oleh bupati.
- 6) Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru.

#### 6.4. SUBZONA SARANA KESEHATAN SKALA KOTA (SPU-1.3)

##### a. Ketentuan ITBX

##### 1) Pemanfaatan Terbatas (T)

- a) Perumahan berupa Asrama, Panti Jompo, Panti Asuhan, Homestay, Paviliun, Rumah Dinas diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Berada pada lokasi yang telah disediakan untuk kegiatan tersebut;
  - (2) Tidak mengganggu fungsi kesehatan dan lingkungan sekitarnya.
  - (3) Sesuai kebutuhan jumlah yang dilayani;
  - (4) Menyediakan tempat parkir yang memadai; dan
  - (5) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- b) Perdagangan dan Jasa berupa Ruko, Restoran, Toko Kelontong, Peralatan Rumah Tangga, Pet Shop, Toko Obat atau Jamu, Toko Pakaian dan Aksesoris, Jasa Lembaga Keuangan, Koperasi, Jasa Komunikasi, Jasa Penyediaan ruang Pertemuan, Jasa Perkantoran dan Bisnis Lainnya diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu fungsi pendidikan lingkungan sekitarnya;
  - (2) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani;
  - (3) Memenuhi standar keselamatan bangunan;
  - (4) Menyediakan parkir sesuai dengan standar pelayanan.
- c) Sarana Pelayanan Umum berupa Gelanggang Olahraga, Gedung Olahraga, Kolam Renang untuk Umum, Gereja, Gedung Pertemuan Lingkungan, Gedung Pertemuan Kota, Gedung Serbaguna, Balai Pertemuan dan Pameran, Pusat Informasi Lingkungan, Lapangan Parkir Umum diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal.
  - (3) Pada bangunan ibadah sesuai dengan peraturan pendirian tempat ibadah yang berlaku.
  - (4) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan.



- d) Ruang Terbuka Hijau berupa Pemakaman Umum dan Pemakaman Khusus diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Luas pemakaman umum dan Pamijen maksimal 1.000 m<sup>2</sup>
  - (2) Disesuaikan dengan ketentuan dalam agama atau adat yang berlaku mengenai persyaratan pemakaman.
  - (3) Mendapat persetujuan warga sekitar
  - (4) Pemanfaatan pemakaman yang sudah ada sebelum peraturan zonasi ini ditetapkan.
- e) Ruang Terbuka Non Hijau berupa Plaza, Tempat Parkir Umum diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Sesuai standar ketentuan pelayanan pada kawasan peruntukan.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Sesuai standar pelayanan pejalan kaki
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)
- a) Perdagangan dan Jasa berupa Minimarket diizinkan dengan syarat:
- (1) Berpedoman pada Peraturan Bupati dan/atau peraturan turunannya;
  - (2) Tidak mengganggu fungsi industri;
  - (3) Berada pada minimal Jalan Lokal Primer;
  - (4) Diwajibkan menyediakan tempat parkir sesuai kapasitas pelayanan; dan
  - (5) Memenuhi standar keselamatan bangunan
- b) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
- (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- c) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Permukaan air tanah di TPS > 10 meter;
  - (4) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara;
  - (5) Pengembangan RTH dengan tegakan pohon kerapatan tinggi dengan jarak tanam 2-5 meter/pohon; dan
  - (6) Jumlahnya dibatasi hanya 1 pada setiap blok.
- d) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi



- bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
- (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- e) Campuran berupa superbloc diizinkan dengan syarat:
- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan RTH;
  - (3) Dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung; dan
  - (4) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB maksimum adalah 60%
  - 2) KLB maksimum bangunan 1 lantai adalah 0,6, bangunan 2 lantai adalah 1,2, dst
  - 3) KDH minimal 30%
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) GSB
    - a) Untuk kelas jalan arteri dan kolektor, GSB minimal 14,5 meter.
    - b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.
  - 2) Ketinggian Maksimum
    - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 20 meter (setara dengan 4 lantai).
    - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
  - 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
    - a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
    - b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
    - c) Untuk ketinggian bangunan >10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
    - d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
  - 4) Tampilan Bangunan pada subzona kesehatan ini adalah bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk*, lebar minimal 1,5 meter;
    - b) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - c) Kemiringan jalur *pedestrian* (trotoar) memiliki rasio 1:2;



- d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
  - e) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, *Shelter*, dan
  - f) Dilengkapi fasilitas lampu jalan, jalur hijau, dan fasilitas penyeberangan.
- 2) Ruang terbuka hijau berupa taman sesuai standar minimal pelayanan RTH. RTH privat bagi bangunan berlantai 2 atau lebih wajib memiliki "*green roof*".
  - 3) Ruang terbuka non hijau berupa plasa dan tempat parkir.
  - 4) Utilitas perkotaan
    - a) Bangunan dengan ketinggian kurang dari 4 lantai harus disediakan hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa.
    - b) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
    - c) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
    - d) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
  - 5) Prasarana lingkungan
    - a) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
    - b) Menyediakan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume 120-240 liter dengan roda atau container volume 1 m<sup>3</sup> beroda, dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, dan harus memiliki tutup.
    - c) Letak tempat sampah mudah diambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
    - d) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
    - e) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
    - f) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota.
    - g) Penyediaan lahan parkir SRP/1000 m<sup>2</sup> luas lantai, dengan kebutuhan ruang parkir 3,5 – 7,5.
  - 6) Fasilitas pendukung
    - a) Sarana ibadah berupa Musala atau Langgar, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,36 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - b) Sarana perdagangan dan jasa berupa Toko atau warung, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, kebutuhan luas lahan 0,4 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - c) Sarana kesehatan berupa Klinik, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,12 m<sup>2</sup>/jiwa.



## e. Ketentuan Pelaksanaan

- 1) Pembangunan sarana kesehatan sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
- 2) Pembangunan sarana kesehatan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
- 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
- 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
- 5) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona sarana kesehatan) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) dapat diputuskan oleh bupati.
- 6) Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru.

## 6.5. SUBZONA SARANA KESEHATAN SKALA KELURAHAN (SPU-3.3)

## a. Ketentuan ITBX

- 1) Pemanfaatan Terbatas (T)
  - a) Perumahan berupa Paviliun dan Rumah Dinas diizinkan terbatas dengan batasan:
    - (1) Berada pada lokasi yang telah disediakan untuk kegiatan tersebut;
    - (2) Menyediakan tempat parkir yang memadai; dan
    - (3) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
  - b) Perdagangan dan Jasa berupa Toko Obat atau Jamu, Jasa Penyediaan ruang Pertemuan, Jasa Perkantoran dan Bisnis Lainnya diizinkan terbatas dengan batasan:
    - (1) Tidak mengganggu fungsi kesehatan lingkungan sekitarnya;
    - (2) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani;
    - (3) Memenuhi standar keselamatan bangunan;
    - (4) Menyediakan parkir sesuai dengan standar pelayanan.
  - c) Sarana Pelayanan Umum berupa Rumah sakit Tipe C, Rumah Sakit Tipe D, Rumah Sakit Khusus diizinkan terbatas dengan batasan:



- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Pengelolaan limbah medis
  - (4) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan
- d) Sarana Pelayanan Umum berupa Gereja, Gedung Pertemuan Lingkungan, Gedung Pertemuan Kota, Gedung Serbaguna, Balai Pertemuan dan Pameran, Pusat Informasi Lingkungan, dan Lapangan Parkir Umum diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Pada bangunan ibadah sesuai dengan peraturan pendirian tempat ibadah yang berlaku
  - (4) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan
- e) Ruang Terbuka Hijau berupa Pemakaman Umum dan Pemakaman Khusus diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Luas pemakaman umum dan Pamijen maksimal 1.000 m<sup>2</sup>
  - (2) Disesuaikan dengan ketentuan dalam agama atau adat yang berlaku mengenai persyaratan pemakaman.
  - (3) Mendapat persetujuan warga sekitar
  - (4) Pemanfaatan pemakaman yang sudah ada sebelum peraturan zonasi ini ditetapkan
- f) Ruang Terbuka Non Hijau berupa Plaza dan Tempat Parkir Umum diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Sesuai standar ketentuan pelayanan pada kawasan peruntukan.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Sesuai standar pelayanan pejalan kaki.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)
- a) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
- (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- b) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Permukaan air tanah di TPS > 10 meter;
  - (4) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara;
  - (5) Pengembangan RTH dengan tegakan pohon kerapatan tinggi dengan jarak tanam 2-5 meter/pohon; dan





- (6) Jumlahnya dibatasi hanya 1 pada setiap blok
- c) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB maksimum adalah 60%
  - 2) KLB maksimum bangunan 1 lantai adalah 0,6, bangunan 2 lantai adalah 1,2, dst
  - 3) KDH minimal 30%
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) GSB
    - a) Untuk kelas jalan arteri dan kolektor, GSB minimal 14,5 meter.
    - b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.
  - 2) Ketinggian Maksimum
    - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 20 meter (setara dengan 4 lantai).
    - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
  - 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
    - a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
    - b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
    - c) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
    - d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
  - 4) Tampilan Bangunan pada subzona kesehatan ini adalah bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk*, lebar minimal 1,5 meter;
    - b) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - c) Kemiringan jalur *pedestrian* (trotoar) memiliki rasio 1:2;
    - d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;



- e) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, *Shelter*, dan
  - f) Dilengkapi fasilitas lampu jalan, jalur hijau, dan fasilitas penyeberangan.
- 2) Ruang terbuka hijau
    - a) Ruang terbuka hijau berupa taman sesuai standar minimal pelayanan RTH.
    - b) Ruang terbuka hijau privat bagi bangunan berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan konsep "*green roof*".
  - 3) Ruang terbuka non hijau berupa plasa dan tempat parkir.
  - 4) Utilitas perkotaan
    - a) Bangunan dengan ketinggian kurang dari 4 lantai harus disediakan hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa.
    - b) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
    - c) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
    - d) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
  - 5) Prasarana lingkungan
    - a) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
    - b) Menyediakan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume 120-240 liter dengan roda atau container volume 1 m<sup>3</sup> beroda, dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, dan harus memiliki tutup.
    - c) Letak tempat sampah mudah diambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
    - d) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
    - e) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
    - f) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota.
    - g) Penyediaan lahan parkir SRP/1000 m<sup>2</sup> luas lantai, dengan kebutuhan ruang parkir 3,5 – 7,5.
  - 6) Fasilitas pendukung
    - a) Sarana ibadah berupa Musala atau Langgar, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,36 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - b) Sarana perdagangan dan jasa berupa Toko atau warung, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, kebutuhan luas lahan 0,4 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - c) Sarana kesehatan berupa Klinik, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,12 m<sup>2</sup>/jiwa.



## e. Ketentuan Pelaksanaan

- 1) Pembangunan sarana kesehatan sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
- 2) Pembangunan sarana kesehatan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
- 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasiserta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
- 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
- 5) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona sarana kesehatan) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) dapat diputuskan oleh bupati.
- 6) Setiap perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti oleh pemenuhan persyaratan bangunan gedung terhadap fungsi yang baru dan diproses kembali untuk mendapatkan perizinan yang baru.

## 6.6. SUBZONA SARANA PERIBADATAN SKALA RW (SPU-4.5)

## a. Ketentuan ITBX

- 1) Pemanfaatan Terbatas (T)
  - a) Perdagangan dan Jasa berupa Ruko, Toko Kelontong, Makanan dan Minuman, Peralatan Rumah Tangga, Toko Pakaian dan Aksesoris diizinkan terbatas dengan batasan:
    - (1) Tidak mengganggu fungsi kesehatan lingkungan sekitarnya.
    - (2) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani;
    - (3) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
    - (4) Menyediakan parkir sesuai dengan standar pelayanan
  - b) Perdagangan dan Jasa berupa Jasa Lembaga Keuangan, Koperasi, Jasa Penyediaan ruang Pertemuan, Jasa Perkantoran dan Bisnis Lainnya diizinkan terbatas dengan batasan:
    - (1) Tidak mengganggu fungsi kesehatan lingkungan sekitarnya.
    - (2) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani;
    - (3) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
    - (4) Menyediakan parkir sesuai dengan standar pelayanan



- c) Sarana Pelayanan Umum berupa TK/PAUD, Gedung Pertemuan Lingkungan, Gedung Pertemuan Kota, Gedung Serbaguna, Balai Pertemuan dan Pameran diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Pada bangunan ibadah sesuai dengan peraturan pendirian tempat ibadah yang berlaku
  - (4) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan
- d) Ruang Terbuka Hijau berupa Taman Desa/Kelurahan, Taman Kecamatan, Taman Kota, Hutan Kota diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Mendukung sarana pelayanan umum olahraga
  - (2) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan
- e) Ruang Terbuka Hijau berupa Pemakaman Umum dan Pemakaman Khusus diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Luas pemakaman umum dan Pamijen maksimal 1.000 m<sup>2</sup>
  - (2) Disesuaikan dengan ketentuan dalam agama atau adat yang berlaku mengenai persyaratan pemakaman.
  - (3) Mendapat persetujuan warga sekitar
  - (4) Pemanfaatan pemakaman yang sudah ada sebelum peraturan zonasi ini ditetapkan
- f) Ruang Terbuka Non Hijau berupa Plaza, Tempat Parkir Umum, Taman Bermain dan Rekreasi diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Sesuai standar pelayanan pada kawasan peruntukan.
  - (2) Berada pada minimal Jalan Lokal
  - (3) Sesuai standar pelayanan pejalan kaki.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)
- a) Sarana Pelayanan Umum berupa klinik diizinkan dengan syarat tidak mengganggu kegiatan ibadah.
- b) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
- (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- c) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan



- (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB maksimum adalah 60%
  - 2) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,6, untuk bangunan 2 lantai adalah 1,2, dan untuk bangunan 3 lantai adalah 1,8
  - 3) KDH minimal 30%
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) GSB
    - a) Untuk kelas jalan kolektor primer, GSB minimal 14,5 meter.
    - b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.
  - 2) Ketinggian Maksimum
    - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 15 meter (setara dengan 3 lantai).
    - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
  - 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
    - a) Untuk ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
    - b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
    - c) Untuk ketinggian bangunan >10-12 meter, jarak samping bangunan minimal 2,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 2,5 meter.
    - d) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 12-14 meter, jarak samping bangunan minimal 3 meter, jarak belakang bangunan minimal 3 meter.
    - e) Untuk ketinggian bangunan lebih dari 14-15 meter, jarak samping bangunan minimal 4 meter, jarak belakang bangunan minimal 4 meter.
  - 4) Tampilan Bangunan adalah bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan estetika.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk* dengan lebar min 1,5 meter;
    - b) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - c) Kemiringan jalur *pedestrian* (trotoar) memiliki rasio 1:2;
    - d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
    - e) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki (lampu jalan, jalur hijau, dan penyeberangan).
  - 2) Ruang terbuka hijau
    - a) Ruang terbuka hijau berupa taman sesuai standar minimal pelayanan RTH.



- b) RTH privat bangunan berlantai 2 atau lebih wajib memiliki "green roof".
- 3) Ruang terbuka non hijau berupa plasa dan tempat parkir.
- 4) Utilitas perkotaan
  - a) Hidran lingkungan dengan kebutuhan 1 hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa.
  - b) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/ detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
  - c) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
  - d) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
- 5) Prasarana lingkungan
  - a) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
  - b) Letak tempat sampah mudah diambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
  - c) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
  - d) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
  - e) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan.
  - f) Penyediaan lahan parkir SRP/1000 m<sup>2</sup> luas lantai, dengan kebutuhan ruang parkir 3,5 – 7,5.
- 6) Fasilitas pendukung
  - Sarana kesehatan berupa Klinik, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,12 m<sup>2</sup>/jiwa.
- e. Ketentuan Pelaksanaan
  - 1) Pembangunan sarana peribadatan sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
  - 2) Pembangunan sarana peribadatan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
  - 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
  - 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah



harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.

- 5) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona sarana peribadatan) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) wilayah dapat diputuskan oleh bupati.

## 7. ZONA PERTANIAN, SUBZONA TANAMAN PANGAN (P-1)

### a. Ketentuan ITBX

#### 1) Pemanfaatan Bersyarat (B)

- a) Peruntukan lainnya berupa ternak ayam atau unggas diijinkan dengan syarat sebagai berikut :
  - (1) Tidak mengganggu fungsi pertanian di sekitarnya.
  - (2) Tidak berada pada lokasi potensi LP2B.
- b) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
  - (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- c) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
  - (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada perundangan yang berlaku.

### b. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum

- 1) Jenis lahan pertanian pangan berkelanjutan beririgasi harus tersedia jaringan irigasi tersier dan/atau rencana pembangunan jaringan tersier;
- 2) Jenis lahan pertanian pangan berkelanjutan tidak beririgasi harus tersedia rencana pembangunan irigasi air permukaan dan/atau air bawah tanah; dan
- 3) Tersedia akses jalan dan jembatan yang dapat digunakan sebagai sarana transportasi sarana prasarana dan hasil pertanian.

### c. Ketentuan Pelaksanaan

- 1) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.



- 2) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
  - 3) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi pertanian) dan tidak mengubah pola ruang (*zoning map*) wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati.
- d. Ketentuan Khusus
- 1) Penggunaan lahan untuk kegiatan pertanian harus memanfaatkan potensi tanah yang sesuai untuk peningkatan kegiatan produksi dan wajib memperhatikan aspek kelestarian fungsi lingkungan hidup dan mencegah rusaknya;
  - 2) tidak diperbolehkan alih fungsi lahan pada kawasan yang ditetapkan sebagai KP2B;
  - 3) Kawasan pertanian tanaman lahan basah dengan irigasi teknis tidak boleh dialihfungsikan;
  - 4) Kawasan pertanian tanaman lahan kering tidak produktif dapat dialihfungsikan dengan syarat tertentu yang diatur oleh pemerintah daerah;
  - 5) Pada Subzona Tanaman Pangan (P-1) yang telah memiliki status non pertanian sebelum Peraturan Bupati ini ditetapkan, diperbolehkan secara terbatas untuk kegiatan Ruang Terbuka Hijau, Perumahan, Perdagangan dan Jasa, Perkantoran, dan Sarana Pelayanan Umum. Ketentuan terbatas yang dimaksud adalah:
    - a) luas bangunan tidak lebih dari 50% luas tapak
    - b) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya.
    - c) Untuk perdagangan dan jasa, perkantoran, dan sarana pelayanan umum dengan luas lantai lebih dari 400 m<sup>2</sup> minimal berada pada Jalan Lokal.
    - d) Menyediakan tempat parkir sesuai dengan standar kapasitas pelayanan untuk kegiatan non-privat.
    - e) Mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan rencana kegiatan.
  - 6) Wilayah yang menghasilkan produk perkebunan yang bersifat spesifik lokasi dilindungi kelestariannya dengan indikasi ruang;
  - 7) Wilayah yang sudah ditetapkan untuk dilindungi kelestariannya dengan indikasi geografis dilarang dialihfungsikan;
  - 8) Kegiatan pertanian skala besar (termasuk peternakan), baik yang menggunakan lahan luas ataupun teknologi intensif harus terlebih dahulu memiliki kajian studi Amdal;
  - 9) Penanganan limbah pertanian tanaman dan polusi industri pertanian (udara-bau dan asap, limbah cair) yang dihasilkan harus disusun dalam RPL dan RKL yang disertakan dalam dokumen Amdal;
  - 10) Kegiatan pertanian skala besar (termasuk peternakan dan perikanan), harus diupayakan menyerap sebesar mungkin tenaga kerja setempat;
  - 11) Pemanfaatan dan pengelolaan lahan berdasarkan kesesuaian lahan;





- 12) Upaya pengalihan fungsi lahan dari kawasan pertanian lahan kering tidak produktif (tingkat kesuburan rendah) menjadi peruntukan lain harus dilakukan tanpa mengurangi kesejahteraan masyarakat.
- 13) Untuk lahan pertanian pangan berkelanjutan:
  - a) Sawah beririgasi teknis harus dipertahankan luasannya;
  - b) Pemeliharaan sumber air untuk menjaga kelangsungan irigasi;
  - c) Zona yang ditetapkan sebagai zona pertanian diarahkan untuk dapat meningkatkan produktivitas tanaman pangan;
  - d) Perlu pengaturan dan pemeliharaan sumber air dan debit airnya, sehingga terjadi keseimbangan antara pemasokan dan pengeluaran air, untuk kelangsungan irigasi, serta tidak terjadi kelebihan atau kekurangan air pada saat dibutuhkan;
  - e) Perlu adanya pola tanam dan pola tata tanam yang baik, dan dipatuhi bersama bagi semua yang terkait dalam usaha tani lahan basah;
  - f) Perlu adanya pengendalian dan pemanfaatan lahan pertanian menjadi lahan bukan untuk pertanian, khususnya di lahan basah;
  - g) Pada lereng lebih dari 8% perlu memperhatikan pengelolaan teknis dan budidaya padi sawah sesuai SK Mentan Nomor 175/KPTS/ RC.200/4/1987 tentang pedoman Pola Pembangunan Pertanian di Daerah Aliran Sungai;
  - h) Meningkatkan status tanah menjadi sawah irigasi teknis atau setengah teknis dengan usaha-usaha teknis yang efektif dan efisien;
  - i) Pengalihfungsian lahan yang sudah ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan untuk kepentingan umum hanya dapat dilakukan dengan syarat:
    - (1) Dilakukan kajian kelayakan strategis;
    - (2) Disusun rencana alih fungsi lahan;
    - (3) Dibebaskan kepemilikan haknya dari pemilik; dan
    - (4) Disediakan lahan pengganti terhadap lahan yang dialihfungsikan.

## 8. ZONA PERTAHANAN DAN KEAMANAN (HK)

### a. Ketentuan ITBX

- 1) Pemanfaatan Terbatas (T)
  - a) Perumahan berupa Paviliun diizinkan terbatas dengan batasan:
    - (1) Tidak mengganggu fungsi pertahanan dan keamanan;
    - (2) Sesuai kebutuhan jumlah yang dilayani;
    - (3) Menyediakan tempat parkir yang memadai; dan
    - (4) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
  - b) Perdagangan dan Jasa berupa Warung Makan, Toko, Kantin, Toko Kelontong, Makanan dan Minuman, Peralatan Rumah Tangga, Jasa Lembaga Keuangan, Koperasi, dan Jasa Komunikasi diizinkan terbatas dengan batasan:



- (1) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani;
  - (2) Menyediakan tempat parkir; dan
  - (3) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- c) Sarana pelayanan umum berupa TK/PAUD, Posyandu, Balai Pengobatan, Pos Kesehatan, Dokter Umum, Dokter Spesialis, Bidan, Klinik diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Tidak mengganggu aktivitas masyarakat dan fungsi pertahanan dan keamanan;
  - (2) Menyediakan tempat parkir dan RTH;
  - (3) Jumlahnya sesuai perhitungan kebutuhan penduduk yang dilayani dan standar teknis yang berlaku.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)
- a) Perumahan berupa Rumah Tunggal, Rumah Kopel, Rumah Deret, Rumah Susun, Asrama diizinkan dengan syarat:
    - (1) Berada pada lokasi yang telah disediakan untuk kegiatan tersebut;
    - (2) Untuk memenuhi kebutuhan aktivitas pertahanan dan keamanan;
    - (3) Tidak mengganggu fungsi pertahanan dan keamanan;
    - (4) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya; dan
    - (5) Menyediakan tempat parkir yang memadai.
  - b) Perdagangan dan Jasa berupa Minimarket diizinkan dengan syarat:
    - (1) Berpedoman pada Peraturan Bupati dan/atau peraturan turunannya;
    - (2) Tidak mengganggu aktivitas masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
    - (3) Jumlahnya dibatasi hanya 1 pada setiap blok;
    - (4) Memenuhi standar keselamatan bangunan;
    - (5) Waktu operasional diatur dengan kesepakatan dan peraturan yang berlaku; dan
    - (6) Menyediakan tempat parkir dan berada pada minimal jalan lokal primer.
  - c) Perdagangan dan Jasa berupa Jasa Penyediaan Ruang Pertemuan dan Jasa Perkantoran dan Bisnis Lainnya diizinkan dengan syarat:
    - (1) Tidak mengganggu aktivitas masyarakat dan fungsi pertahanan dan keamanan; dan
    - (2) Menyediakan tempat parkir dan RTH.
  - d) Sarana umum berupa Masjid, Musala, Gereja, Pura, Vihara, Klenteng, lapangan olahraga, gelanggang olahraga, gedung olahraga, stadion, kolam renang untuk umum diizinkan terbatas dengan batasan:
    - (1) Tidak mengganggu fungsi pertahanan dan keamanan;
    - (2) Khususnya pendirian tempat ibadah memperoleh rekomendasi Kementerian Agama dan/atau FKUB;
    - (3) Menyediakan tempat parkir dan RTH; dan
    - (4) sesuai perhitungan kebutuhan penduduk yang dilayani.
  - e) Ruang terbuka non hijau berupa plasa dan tempat parkir umum diizinkan dengan syarat:



- (1) Tidak mengganggu fungsi RTH;
  - (2) Disesuaikan dengan ketentuan SNI mengenai persyaratan RTNH;
  - (3) Luas dan jumlahnya tempat parkir umum sesuai dengan jumlah kebutuhan penduduk yang dilayani dan standar teknis yang berlaku; dan
  - (4) Menggunakan perkerasan yang dapat menyerap air.
- f) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
- (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- g) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R, Daur Ulang Sampah, Pengolahan Limbah Domestik Terpadu, Pengolahan Limbah Non Domestik, Penimbunan Barang Bekas diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Permukaan air tanah di TPS > 10 meter;
  - (4) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara;
  - (5) Pengembangan RTH dengan tegakan pohon kerapatan tinggi dengan jarak tanam 2-5 meter/pohon; dan
  - (6) Jumlahnya dibatasi hanya 1 pada setiap blok.
- h) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- i) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada peraturan yang berlaku.



- j) Peruntukan khusus berupa rumah pompa diizinkan dengan syarat:
- (1) Jumlahnya disesuaikan dengan kebutuhan mengatasi banjir untuk rumah pompa;
  - (2) Berada pada tanah kering atau tidak subur;
  - (3) Pengoperasian rumah pompa berada di bawah pengawasan operator yang berwenang;
  - (4) Dilengkapi sarana prasarana pendukung operasional berupa jaringan perpipaan; dan
  - (5) Pembangunannya disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- k) Peruntukan khusus berupa garasi bus diizinkan dengan syarat:
- (1) Untuk memenuhi kebutuhan aktivitas pertahanan dan keamanan; dan
  - (2) Pembangunannya disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB maksimum adalah 60%
  - 2) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai adalah 0,6 dan untuk bangunan 2 lantai adalah 1,2
  - 3) KDH minimal adalah 30%
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) GSB untuk kelas jalan arteri dan kolektor primer, GSB minimal 10,75 meter.
  - 2) Ketinggian Maksimum
    - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 10 meter (setara dengan 2 lantai).
    - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
  - 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
    - a) Untuk ketinggian bangunan < 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.
    - b) Untuk ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
  - 4) Tampilan bangunan adalah bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL), namun tetap mempertimbangkan estetika.
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk* dengan lebar minimal 1,5 meter;
    - b) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - c) Kemiringan jalur *pedestrian* (trotoar) memiliki rasio 1:2;
    - d) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip;
    - e) Dilengkapi fasilitas lampu jalan, jalur hijau, dan penyeberangan; dan



- f) Perkerasan jalur pejalan kaki ini harus menerus, dan tidak terputus, terutama ketika menemui titik-titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte.
- 2) Ruang terbuka hijau berupa taman sesuai standar minimal pelayanan RTH.
  - 3) Ruang terbuka non hijau berupa plasa dan tempat parkir. Lapangan olahraga dengan kebutuhan luas lahan 0,3 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - 4) Utilitas perkotaan
    - a) Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/ detik pada tekanan 3,5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 15 menit.
    - b) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
    - c) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
  - 5) Prasarana lingkungan
    - a) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
    - b) Letak tempat sampah mudah diambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
    - c) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
    - d) Menyediakan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume 120-240 liter dengan roda atau container volume 1 m<sup>3</sup> beroda, dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, dan harus memiliki tutup.
    - e) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
    - f) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan.
    - g) Penyediaan lahan parkir SRP/ 100 m<sup>2</sup> luas lantai, kebutuhan ruang 1,5-3,5.
  - 6) Fasilitas pendukung
    - a) Sarana ibadah berupa Musala atau Langgar, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,36 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - b) Sarana perdagangan dan jasa berupa Toko atau warung, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, kebutuhan luas lahan 0,4 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - c) Sarana kesehatan berupa Klinik, disediakan untuk jumlah penduduk minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,12 m<sup>2</sup>/jiwa.
  - e. Ketentuan Pelaksanaan
    - 1) Pembangunan kawasan pertahanan dan keamanan sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
    - 2) Pembangunan kawasan pertahanan dan keamanan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini



dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.

- 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
- 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
- 5) Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona) dan tidak mengubah pola ruang (zoning map) wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati.

## 9. ZONA PARIWISATA, SUBZONA PARIWISATA BUDAYA (W-3)

### a. Ketentuan ITBX

#### 1) Pemanfaatan Terbatas (T)

- a) Perumahan berupa *Guest House* atau *Homestay* serta Rumah Dinas diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu lingkungan;
  - (2) Mendukung fungsi utama pariwisata;
  - (3) Memenuhi kebutuhan ruang resapan air berupa biopori sejumlah 1 buah setiap luas persil 100m<sup>2</sup> dan kelipatannya;
  - (4) Memenuhi standar keselamatan bangunan; dan
  - (5) Menyediakan parkir sesuai dengan standar pelayanan.
- b) Perumahan berupa rumah adat diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu fungsi pariwisata;
  - (2) Dilengkapi dengan sarana prasarana pendukung yang tidak merusak fungsi pariwisata dan RTH; dan
  - (3) Jumlah dan luas sesuai standar teknis bangunan yang berlaku dan kebutuhan.
- c) Perdagangan dan jasa berupa warung makan, toko, kantin, dan restoran diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Mendukung fungsi utama pariwisata;
  - (2) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- d) Perdagangan dan Jasa berupa Toko Kelontong, Toko Makanan dan Minuman, Toko Obat atau Jamu, Toko Pakaian dan Aksesoris, dan kios penjualan tanaman diizinkan terbatas dengan batasan:
  - (1) Tidak mengganggu fungsi pariwisata.
  - (2) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani;
  - (3) Memenuhi standar keselamatan bangunan.
  - (4) Menyediakan parkir sesuai dengan standar pelayanan



- e) Perdagangan dan Jasa berupa Jasa Lembaga Keuangan, Koperasi, Jasa Komunikasi, dan Jasa Penyediaan ruang Pertemuan diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Tidak mengganggu fungsi kesehatan lingkungan sekitarnya;
  - (2) Sesuai dengan kebutuhan jumlah penduduk yang dilayani;
  - (3) Memenuhi standar keselamatan bangunan; dan
  - (4) Menyediakan parkir sesuai dengan standar pelayanan.
- f) Ruang Terbuka Hijau berupa Pemakaman Khusus diizinkan terbatas dengan batasan:
- (1) Khusus untuk wisata religi dan budaya;
  - (2) Luas pemakaman khusus dan Pamijen maksimal 1.000 m<sup>2</sup>;
  - (3) Disesuaikan dengan ketentuan dalam agama atau adat yang berlaku mengenai persyaratan pemakaman;
  - (4) Mendapat persetujuan warga sekitar; dan
  - (5) Pemanfaatan pemakaman yang sudah ada sebelum peraturan zonasi ini ditetapkan.
- 2) Pemanfaatan Bersyarat (B)
- a) Perdagangan dan Jasa berupa Minimarket diizinkan dengan syarat:
- (1) Berpedoman pada Peraturan Bupati dan/atau peraturan turunannya;
  - (2) Tidak mengganggu aktivitas masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
  - (3) Jumlahnya dibatasi hanya 1 pada setiap blok;
  - (4) Memenuhi standar keselamatan bangunan;
  - (5) Waktu operasional diatur dengan kesepakatan dan peraturan yang berlaku; dan
  - (6) Menyediakan tempat parkir dan berada pada minimal jalan lokal primer.
- b) Peruntukan Lainnya berupa Pengambilan Air Tanah diizinkan dengan syarat:
- (1) Potensi Air Tanah masih sangat baik (kualitas dan kuantitas) dan pada lokasi belum terjadi penurunan permukaan air tanah;
  - (2) Pengambilan air tanah yang diizinkan adalah sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
  - (3) Keperluan penelitian dan eksploitasi air tanah oleh instansi atau lembaga pemerintah atau Badan Usaha Swasta yang telah mendapat izin dari instansi berwenang.
- c) Peruntukan Khusus berupa TPS dan TPS3R, TPST diizinkan dengan syarat:
- (1) Tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
  - (2) Permukaan air tanah di TPS > 10 meter;
  - (3) Jenis pohon yang ditanam berfungsi sebagai pengurang polusi udara;
  - (4) Pengembangan RTH dengan tegakan pohon kerapatan tinggi dengan jarak tanam 2-5 meter/pohon; dan
  - (5) Jumlahnya dibatasi hanya 1 pada setiap blok.



- d) Peruntukan Khusus berupa Menara Telekomunikasi/BTS diizinkan dengan syarat:
- (1) Sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati tentang Rencana Induk Menara Telekomunikasi;
  - (2) Perencanaan pembebanan bangunan tower, struktur atas bangunan tower, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI);
  - (3) Disyaratkan harus dengan kamuflase sesuai ketentuan estetika arsitektur dan keserasian lingkungan setempat; dan
  - (4) Pengaturan lebih lanjut mengenai BTS mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.
- e) Peruntukan Khusus berupa Tower Jaringan Listrik diizinkan dengan syarat:
- (1) Perencanaan pembebanan bangunan tower jaringan listrik, struktur atas bangunan tower jaringan listrik, konstruksi baja, konstruksi bawah bangunan tower jaringan listrik harus sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI); dan
  - (2) Pembebasan lahan setelah sosialisasi pembangunan tower jaringan listrik kepada pemilik lahan dan masyarakat sekitar, mengacu kepada perundangan yang berlaku.
- f) Campuran berupa superblok dan taman pintar diizinkan dengan syarat:
- (1) Disertai dengan penyusunan dokumen lingkungan;
  - (2) Diwajibkan menyediakan tempat parkir dan RTH;
  - (3) Dilengkapi dengan penyediaan sarana dan prasarana pendukung; dan
  - (4) Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
- b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
- 1) KDB maksimum adalah 60%
  - 2) KLB maksimum untuk bangunan 1 lantai 0,6, bangunan 2 lantai 1,2
  - 3) KDH minimal 30%
- c. Ketentuan Tata Bangunan
- 1) GSB
    - a) Untuk kelas jalan kolektor primer, GSB minimal 14,5 meter.
    - b) Untuk kelas jalan lokal primer, GSB minimal 10,75 meter.
  - 2) Ketinggian Maksimum
    - a) Ketinggian bangunan maksimum adalah 10 meter (setara dengan 2 lantai).
    - b) Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai 1 lantai penuh.
  - 3) Jarak Bebas antar Bangunan Minimum
    - a) Ketinggian bangunan kurang dari 8 meter, jarak samping bangunan minimal 1,5 meter, jarak belakang bangunan minimal 1,5 meter.





- b) Ketinggian bangunan antara 8-10 meter, jarak samping bangunan minimal 2 meter, sedangkan jarak belakang bangunan minimal 2 meter.
  - c) Tampilan Bangunan adalah bebas, sepanjang tidak ada ketentuan khusus yang lebih detail (misal RTBL).
- d. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum
- 1) Jalur pejalan kaki
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe *sidewalk* dengan lebar minimal 1,5 meter;
    - b) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - c) Kemiringan jalur *pedestrian* (trotoar) memiliki rasio 1:2;
    - d) Perkerasan jalur pejalan kaki ini tidak terputus, terutama ketika menemui titik-titik konflik antara jalur pejalan kaki dengan moda transportasi lain seperti jalur masuk kapling, halte, dan lain sebagainya; dan
    - e) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip.
  - 2) Ruang terbuka hijau berupa taman sesuai standar minimal pelayanan RTH:
  - 3) Ruang terbuka non hijau berupa plasa, dan tempat parkir.
  - 4) Utilitas perkotaan
    - a) Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
    - b) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter.
  - 5) Prasarana lingkungan
    - a) Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
    - b) Menyediakan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah volume 120-240 liter dengan roda atau container volume 1 m<sup>3</sup> beroda, dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, dan harus memiliki tutup.
    - c) Letak tempat sampah mudah di ambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar.
    - d) Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
    - e) Menyediakan drainase lingkungan tepi jalan, di bawah jalur pejalan kaki.
    - f) Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan.
    - g) Penyediaan lahan parkir, SRP/kapasitas pengunjung, dengan kebutuhan ruang parkir 0,2-1,3.
  - 6) Fasilitas pendukung
    - a) Sarana ibadah berupa Musala disediakan untuk jumlah penduduk pendukung minimal 250 jiwa, dengan kebutuhan luas lahan 0,36 m<sup>2</sup>/jiwa.
    - b) Sarana perdagangan dan jasa berupa:
      - (1) Toko atau Warung, dengan kebutuhan luas lahan 0,4 m<sup>2</sup>/jiwa.
      - (2) Pertokoan dengan kebutuhan luas lahan 0,5 m<sup>2</sup>/jiwa.



- c) Sarana kesehatan Klinik dengan kebutuhan luas lahan 0,12 m<sup>2</sup>/jiwa.
- e. Ketentuan Pelaksanaan
- 1) Pembangunan sarana wisata sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan.
  - 2) Pembangunan sarana wisata yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan retribusi atau dapat mengajukan perubahan izin kembali dengan insentif pada pembiayaannya.
  - 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi, serta dicabutnya izin setelah 5 tahun.
  - 4) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 36 bulan setelah berlakunya Peraturan Bupati ini.
- f. Ketentuan Khusus
- 1) Mempunyai nilai pencapaian dan kemudahan hubungan yang tinggi dan mudah dicapai dengan kendaraan bermotor roda empat dan angkutan umum;
  - 2) Jenis sarana yang tersedia yaitu rumah makan, kantor pengelola, tempat rekreasi dan hiburan, WC umum, dan musala; dan
  - 3) Ada tempat untuk melakukan kegiatan penerangan wisata, pentas seni, pameran dan penjualan barang-barang hasil kerajinan.

### C. INSENTIF DAN DISINSENTIF

Insentif dan disinsentif mengandung suatu pengaturan dan pengendalian pembangunan yang bersifat akomodatif terhadap setiap perubahan yang menunjang pembangunan/perkembangan. Insentif merupakan pengaturan yang bertujuan memberikan ransangan terhadap kegiatan seiring dengan penataan ruang. Perangkat ini dapat berupa keringan pajak, penyediaan infrastruktur, kemudahan persyaratan administrasi atau teknis dan sebagainya. Perangkat disinsentif merupakan pengaturan yang bertujuan membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan penataan ruang. Disinsentif dapat berupa pengenaan pajak, penambahan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis, tidak diberi infrastruktur dan sebagainya.

Dalam pemanfaatan ruang dikembangkan perangkat yang bersifat insentif dan disinsentif dengan tetap menghormati hak penduduk sebagai warganegara. Menurut undang-undang ini yang dimaksud insentif adalah



pengaturan yang bertujuan memberikan rangsangan terhadap kegiatan yang seiring dengan tujuan rencana tata ruang, sedangkan disinsentif merupakan pengaturan yang bertujuan membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang. Yang menjadi pembatas antara keduanya adalah keserasian/kecocokan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang yang diinginkan. Dalam kedua mekanisme tersebut terkandung suatu pengaturan dan pengendalian pembangunan yang bersifat akomodatif terhadap setiap perubahan yang menunjang pembangunan dan perkembangan, meskipun dengan tetap berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

1. Pergeseran tatanan ruang yang terjadi tidak menyebabkan dampak yang merugikan bagi pembangunan .
2. Pada hakekatnya tidak boleh mengurangi hak masyarakat sebagai warganegara, dimana masyarakat mempunyai hak dan dan martabat yang sama untuk memperoleh dan mempertahankan hidupnya.
3. Tetap memperhatikan partisipasi masyarakat di dalam proses pemanfaatan ruang untuk pembangunan oleh masyarakat.

Dalam kondisi tertentu kedua perangkat tersebut di atas sangat dibutuhkan sebagai perangkat pencegahan terjadinya pemanfaatan ruang yang tidak diinginkan. Kedua perangkat ini dapat diterapkan dalam dua kondisi, yaitu:

#### 1. Kondisi normal

Dalam kondisi ini, perangkat insentif dan disinsentif dimaksudkan untuk perangkat pengelolaan pembangunan dalam kerangka pengendalian pemanfaatan ruang supaya tetap terjamin dan terimplementasikan sesuai dengan arahan perencanaan yang telah direncanakan dan disepakati bersama oleh seluruh stakeholder pembangunan tanpa adanya faktor-faktor perubahan baik yang berasal dari keadaan setempat (internal) maupun faktor-faktor yang berasal dari keadaan luar (eksternal).

#### 2. Kondisi Khusus

Dalam keadaan khusus yang dapat terjadi pada suatu wilayah/kawasan yang cepat berkembang karena memiliki keuntungan lokasi baik secara internal tersebut maupun dalam konteks regional (eksternal) yang strategis sehingga perubahan-perubahan fisik, dan sosial ekonomi setempat cepat sekali berubah sesuai dengan dinamika yang terjadi. Keadaan khusus juga berarti dimaksudkan untuk pengembangan wilayah/kawasan dari suatu yang lambat dalam perkembangannya karena miskin daya tarik yang berupa sumberdaya setempat maupun keuntungan lokasi. Dalam keadaan ini, perangkat insentif dan disinsentif dimaksudkan supaya pengelolaan pembangunan tanggap terhadap perubahan-perubahan yang dipengaruhi oleh faktor-faktor setempat (internal) maupun faktor luar (eksternal).

Perangkat insentif dan disinsentif diperlukan untuk hal-hal berikut ini:

1. Mendorong/merangsang pembangunan yang sejalan dengan rencana tata ruang.



2. Menghambat/membatasi pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
3. Memberi peluang kepada masyarakat dan pengembang untuk berpartisipasi dalam pembangunan.

Insentif antara lain :

1. Keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa uang dan urun saham
2. Pembangunan serta pengadaan infrastruktur
3. Kemudahan prosedur perizinan dan atau
4. Pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

Sedangkan disinsentif antara lain:

1. Pengenaan pajak yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang dan/atau
2. Pembatasan infrastruktur, pengenaan kompensasi dan penalti.

#### D. KEGIATAN YANG TIDAK SESUAI DENGAN PERATURAN ZONASI

Pengaturan kegiatan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini khususnya diberlakukan terhadap rencana kegiatan/penggunaan lahan yang sudah mendapatkan ijin mendirikan bangunan atau kegiatan/penggunaan lahan yang sudah berjalan namun tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini.

Pengaturan kegiatan yang tidak sesuai pada masing-masing sub zona dilakukan berbeda sesuai dengan tingkat besarnya dampak yang ditimbulkan terhadap lingkungan sekitarnya.

Secara rinci ketentuan pengaturan kegiatan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini pada masing-masing sub zona dapat dilihat pada lampiran masing-masing subzona.

#### E. KETENTUAN PERUBAHAN PERATURAN ZONASI

Perubahan peraturan zonasi dapat berupa perubahan penggunaan lahan, perubahan intensitas pemanfaatan lahan, perubahan ketentuan tata massa bangunan, perubahan ketentuan prasarana minimum, atau perubahan lainnya.

Peraturan zonasi Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura ini menjadi satu dengan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Kecamatan Kartasura dan ditetapkan menjadi Peraturan Bupati Kabupaten Sukoharjo, sehingga pengaturan perubahan peraturan zonasi ini harus melalui perubahan Peraturan Bupati.

Dalam peraturan zonasi ini, hal-hal yang diatur tentang perubahan peraturan zonasi mengenai usulan perubahan dari pengguna lahan kepada pejabat berwenang yang akan digunakan sebagai bahan pertimbangan pada saat dilakukan evaluasi dan revisi Rencana Detail



Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan Kecamatan  
Kartasura melalui perubahan Peraturan Bupati.

BUPATI SUKOHARJO,



WARDOYO WIJAYA

PARAF KOORDINASI	
Kepala DPUPR	
Kabag Hukum	