



## **BUPATI ENDE**

PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

PERATURAN BUPATI ENDE  
NOMOR 18 TAHUN 2022

### TENTANG

RENCANA DETAIL TATA RUANG KAWASAN KELIMUTU-WOLOWARU  
TAHUN 2022-2042

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI ENDE,

Menimbang : bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 angka 7 pasal 14 dan angka 10 pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan untuk melaksanakan Peraturan Daerah Kabupaten Ende Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ende Tahun 2011-2031, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Kelimutu-Wolowaru Tahun 2022-2042;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II dalam wilayah Daerah-Daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);  
2. 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 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);  
3. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

BUPATI ENDE  
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR

PERATURAN BUPATI ENDE  
NOMOR TAHUN 2022

TENTANG

RENCANA DETAIL TATA RUANG KAWASAN KELIMUTU-WOLOWARU  
TAHUN 2022-2042

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI ENDE,

Menimbang : bahwa sesuai ketentuan Pasal 17 angka 7 pasal 14 dan angka 10 pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan untuk melaksanakan Peraturan Daerah Kabupaten Ende Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ende Tahun 2011-2031, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Kelimutu-Wolowaru Tahun 2022-2042;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II dalam wilayah Daerah-Daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);  
2. 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 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);  
3. 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. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633); dan
5. Peraturan Daerah Kabupaten Ende Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ende Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Ende Tahun 2011 Nomor 11)

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN BUPATI ENDE TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG KAWASAN KELIMUTU-WOLOWARU TAHUN 2022-2042**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Bagian Kesatu  
Pengertian**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Ende.
2. Bupati adalah Bupati Ende.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Ende
4. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi dengan seluas -luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
5. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
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. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
9. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
10. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.

11. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disebut RTRW adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten/kota, 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.
12. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Kelimutu – Wolowaru Kabupaten Ende yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten.
13. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
14. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan Struktur Ruang dan Pola Ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan RTR.
15. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan Struktur Ruang dan Pola Ruang sesuai dengan RTR melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
16. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
17. Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat WP adalah bagian dari kota dan/atau kawasan strategis kota yang akan atau perlu disusun RDTRnya, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW kota yang bersangkutan.
18. Sub Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat SWP II. adalah bagian dari WP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri atas beberapa Blok.
19. Pusat Pelayanan Kota yang selanjutnya disingkat PPK adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani seluruh wilayah WP dan/atau regional.
20. Sub Pusat Pelayanan Kota yang selanjutnya disingkat SPPK adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani SWP II..
21. Pusat Pelayanan Lingkungan yang selanjutnya disingkat PPL adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi lingkungan permukiman.
22. Pusat Lingkungan Kecamatan adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi lingkungan permukiman kecamatan.
23. Pusat Lingkungan Kelurahan adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi lingkungan permukiman kelurahan.
24. Blok Peruntukan yang selanjutnya disebut 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.
25. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi atau karakteristik spesifik.
26. Sub-Zona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.

27. Zona Lindung adalah zona yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam, sumber daya buatan dan nilai sejarah serta budaya bangsa guna kepentingan pembangunan berkelanjutan.
28. Zona Budi Daya adalah zona yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan.
29. Sempadan Sungai dan atau Garis Sempadan Sungai adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.
30. Zona Hutan Lindung adalah zona yang berada di kawasan hutan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam, sumber daya buatan dan nilai sejarah serta budaya bangsa guna kepentingan pembangunan berkelanjutan.
31. Zona Perlindungan Setempat adalah ruang berupa kawasan kearifan lokal dan sempadan yang berfungsi sebagai kawasan lindung antara lain sempadan pantai, sungai, situ, danau, embung, dan waduk, serta kawasan lainnya yang memiliki fungsi perlindungan setempat.
32. Zona Badan Air adalah zona di kawasan sungai, danau/waduk, dan yang berfungsi untuk perlindungan sumber mata air, sempadan, dan buffer dari erosi dan sedimentasi.
33. Zona Ruang Terbuka Hijau adalah area yang memanjang atau jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
34. Zona badan jalan dengan kode BJ merupakan wilayah yang berada di antara kisi-kisi jalan dan merupakan lajur utama yang meliputi jalur lalu lintas dan bahu jalan, dan ditetapkan dengan tujuan sebagai pengamanan fungsi jalan menjamin kelancaran dan keselamatan pengguna Jalan dan keamanan konstruksi jalan.
35. Zona Cagar Budaya adalah satuan ruang geografisnya yang memiliki dua situs cagar budaya atau lebih yang letaknya berdekatan dan/atau memperlihatkan ciri tata ruang yang khas.
36. Sub-Zona Perkebunan adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan yang berhubungan dengan pengusahaan mengusahakan tanaman tertentu selain sawah untuk pribadi atau tujuan komersial.
37. Sub-Zona Perikanan Budi Daya adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan dengan pengusahaan perikanan budi daya dalam bentuk kolam dan keramba ikan.
38. Zona Pembangkitan Tenaga Listrik adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menjamin ketersediaan tenaga listrik.
39. Zona Pariwisata adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk kegiatan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya.
40. Zona Perumahan adalah peruntukan ruang yang terdiri atas kelompok rumah tinggal untuk mewadahi kehidupan dan penghidupan masyarakat dilengkapi dengan fasilitasnya.
41. Sub-Zona Perumahan Kepadatan Sedang adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.

42. Sub-Zona Perumahan Kepadatan Rendah adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.
43. 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.
44. Sub-Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kota adalah peruntukan ruang pendidikan yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk melayani penduduk dalam menyediakan sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga, peribadatan, transportasi dan sosial budaya untuk kebutuhan penduduk skala kota.
45. Sub-Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kecamatan adalah peruntukan ruang pendidikan yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk melayani penduduk dalam menyediakan sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga dan peribadatan untuk kebutuhan penduduk skala kecamatan.
46. Sub-Zona Sarana Pelayanan Umum Skala Kelurahan adalah peruntukan ruang pendidikan yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk melayani penduduk dalam menyediakan sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga, peribadatan dan sosial budaya untuk kebutuhan penduduk skala kelurahan.
47. Sub-Zona Sarana Pelayanan Umum Skala RW adalah peruntukan ruang pendidikan yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk melayani penduduk dalam menyediakan sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga, peribadatan dan sosial budaya untuk kebutuhan penduduk skala RW.
48. Zona Ruang Terbuka Non Hijau adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya berupa ruang terbuka di wilayah kota atau kawasan perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori ruang terbuka hijau berupa lahan yang diperkeras maupun berupa badan air.
49. 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.
50. Sub-Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota adalah peruntukan ruang yang menyediakan fasilitas perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dengan skala pelayanan regional dan kota.
51. Sub-Zona Perdagangan dan Jasa Skala WP adalah peruntukan ruang yang menyediakan fasilitas perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dengan skala pelayanan kota dan lokal.
52. Sub-Zona Perdagangan dan Jasa Skala SWP II. adalah peruntukan ruang yang menyediakan fasilitas perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dengan skala pelayanan kawasan dan lingkungan.
53. 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.

54. Zona Peruntukan Lainnya adalah peruntukan ruang untuk menampung fungsi kegiatan di daerah tertentu.
55. Sub-Zona Instalasi Pengolahan Air Limbah adalah peruntukan tanah yang terdiri atas daratan dengan batas-batas tertentu yang berfungsi untuk tempat pembuangan segala macam air buangan (limbah) yang berasal dari limbah-limbah domestik, industri, maupun komersial dan lain-lainnya.
56. Zona Transportasi adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan pelayanan umum pergerakan orang dan barang dalam skala regional.
57. 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.
58. 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.
59. Peraturan Zonasi yang selanjutnya disingkat PZ adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap Blok II. atau zona peruntukan yang penetapan zonanya diatur dalam RDTR.
60. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan RTR.
61. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang.
62. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang.
63. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang.
64. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan, dihitung dari batas terluar saluran air kotor (riol) sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dsb (building line).
65. Jarak Bebas Samping adalah jarak minimum antara batas petak samping terhadap dinding bangunan terdekat.
66. Jarak Bebas Belakang adalah jarak minimum antara garis batas petak belakang terhadap dinding bangunan terbelakang.
67. Tinggi Bangunan yang selanjutnya disingkat TB adalah jarak tegak lurus yang diukur dari rata-rata permukaan tanah asal di mana

- bangunan didirikan sampai kepada garis pertemuan antara tembok luar atau tiang struktur bangunan dengan atap.
- 68. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting untuk pengambilan keputusan suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
  - 69. Upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup yang selanjutnya disingkat UKL-UPL adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
  - 70. Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat SPPL adalah kesanggupan dari penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup atas dampak lingkungan hidup dari usaha dan/atau kegiatannya di luar usaha dan/atau kegiatan yang wajib AMDAL atau UKL-UPL.
  - 71. Analisis Dampak Lalu Lintas yang selanjutnya disingkat ANDALALIN adalah studi atau kajian mengenai dampak lalu lintas dari suatu kegiatan dan/atau usaha tertentu yang hasilnya dituangkan dalam bentuk dokumen ANDALALIN atau perencanaan pengaturan lalu lintas.
  - 72. Forum Penataan Ruang adalah wadah di tingkat pusat dan daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.
  - 73. Ketentuan khusus adalah aturan tambahan yang ditampalkan (*overlay*) di atas aturan dasar karena adanya hal-hal khusus yang memerlukan aturan tersendiri karena belum diatur di dalam aturan dasar.
  - 74. *Holding Zone* adalah zona pertanian tanaman pangan yang tidak ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan dan diusulkan menjadi peruntukan ruang lain serta belum disepakati pada saat penetapan peraturan bupati.
  - 75. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKKPR adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RDTR.

## Bagian Kedua Delineasi WP

### Pasal 2

- (1) Delineasi WP Kelimutu-Wolowaru ditetapkan berdasarkan aspek administratif, dengan luas kurang lebih 5.090,63 (lima ribu sembilan puluh koma enam tiga) hektar termasuk ruang udara dan ruang dalam bumi.
- (2) Delineasi WP Kelimutu-Wolowaru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki batas:
  - a. sebelah utara berbatasan dengan Desa Nduaria dan Desa Nuamuri di Kecamatan Kelimutu, serta Desa Ndenggaroge dan Desa Lisekuru Kecamatan Lepembusu Kelisoke;

- b. sebelah timur berbatasan dengan Desa Niramesi, Desa Likasaka, Desa Wolosoko, dan Desa Bokasape di Kecamatan Wolowaru, serta Desa Wololele A, dan Desa Lia Beke di Kecamatan Lio Timur;
  - c. sebelah selatan berbatasan dengan Desa Rindiawo, Desa Tana Lo'o, Desa Mbuli Lo'o, Desa Wolokoli, Desa Jopu, Desa Mbuliwaralau di Kecamatan Wolowaru, serta Desa Tenda, dan Desa Wolojita di Kecamatan Wolojita; dan
  - d. sebelah barat berbatasan dengan Taman Nasional Kelimutu dan Desa Wolokelo di Kecamatan Kelimutu.
- (3) Delineasi WP Kelimutu-Wolowaru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Sebagian wilayah Kecamatan Kelimutu yang terdiri dari:
    1. sebagian Desa Nuamuri dengan luas kurang lebih 421,31 (empat ratus dua puluh satu koma tiga satul) hektar;
    2. seluruh Desa Nuamuri Barat dengan luas kurang lebih 157,51 (seratus lima puluh tujuh koma lima satul) hektar;
    3. sebagian Desa Waturaka dengan luas kurang lebih 268,99 (dua ratus enam puluh delapan koma sembilan sembilan) hektar;
    4. sebagian Desa Woloara dengan luas kurang lebih 428,42 (empat ratus dua puluh delapan koma empat dua) hektar;
    5. sebagian Desa Pemo dengan luas kurang lebih 430,12 (empat ratus tiga puluh koma satu dua) hektar;
    6. seluruh Desa Koanara dengan luas kurang lebih 153,30 (seratus lima puluh tiga koma tiga nol) hektar; dan
    7. seluruh Desa Detuena dengan luas kurang lebih 702,10 (tujuh ratus dua koma satu nol) hektar.
  - b. Sebagian wilayah Kecamatan Wolowaru terdiri dari:
    1. seluruh Desa Lise Pu'u dengan luas kurang lebih 384,08 (tiga ratus delapan puluh empat koma nol delapan) hektar;
    2. seluruh Desa Nualise dengan luas kurang lebih 260,01 (dua ratus enam puluh koma nol satu) hektar;
    3. seluruh Desa Liselowobora dengan luas kurang lebih kurang lebih 453,12 (empat ratus lima puluh tiga koma satu dua) hektar;
    4. seluruh Desa Lisedetu dengan luas kurang lebih 362,76 (tiga ratus enam puluh dua koma tujuh enam) hektar;
    5. seluruh Kelurahan Bokasape dengan luas kurang lebih 215,89 (dua ratus lima belas koma delapan sembilan) hektar;
    6. seluruh Desa Nakambara dengan luas kurang lebih 332,59 (tiga ratus tiga puluh dua koma lima sembilan) hektar; dan
    7. seluruh Desa Mbuliwaralau Utara dengan luas kurang lebih 520,43 (lima ratus dua puluh koma empat tiga) hektar.
- (4) Delineasi WP Kelimutu-Wolowaru sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibagi menjadi 6 (enam) Sub Wilayah Perencanaan yang terdiri dari:
- a. SWP II.A dengan luas kurang lebih 1.190,76 (seribu seratus sembilan puluh koma tujuh enam) hektar, dibagi menjadi 3 (tiga) Blok, meliputi:
    1. Blok II.A.1 dengan luas kurang lebih 319,16 (tiga ratus sembilan belas koma satu enam) hektar meliputi sebagian Desa Nuamuri dan Desa Nuamuri Barat;
    2. Blok II.A.2 dengan luas kurang lebih 235,08 (dua ratus tiga puluh lima koma nol delapan) hektar meliputi sebagian Desa Nuamuri; dan

3. Blok II.A.3 dengan luas kurang lebih 636,52 (enam ratus tiga puluh enam koma lima dua) hektar meliputi sebagian Desa Detuena dan Desa Koanara.
- b. SWP II.B dengan luas kurang lebih 778,91 (tujuh ratus tujuh puluh delapan koma Sembilan satu) hektar dibagi menjadi 4 (empat) Blok, meliputi:
  1. Blok II.B.1 dengan luas kurang lebih 169,36 (seratus enam puluh sembilan koma tiga enam) hektar meliputi sebagian Desa Nuamuri Barat dan Desa Waturaka;
  2. Blok II.B.2 dengan luas kurang lebih 208,36 (dua ratus delapan koma tiga enam) hektar meliputi sebagian Desa Waturaka, Desa Woloara, dan Desa Pemo;
  3. Blok II.B.3 dengan luas kurang lebih 241,23 (dua ratus empat puluh satu koma dua tiga) hektar meliputi sebagian Desa Pemo; dan
  4. Blok II.B.4 dengan luas kurang lebih 159,96 (seratus lima puluh Sembilan koma Sembilan enam) hektar meliputi sebagian Desa Pemo.
- c. SWP II.C dengan luas kurang lebih 572,21 (lima ratus tujuh puluh dua koma dua satu) hektar dibagi menjadi 3 (tiga) Blok, meliputi:
  1. Blok II.C.1 dengan luas kurang lebih 136,34 (seratus tiga puluh enam koma tiga empat) hektar meliputi sebagian Desa Detuena dan Desa Koanara;
  2. Blok II.C.2 dengan luas kurang lebih 228,80 (dua ratus dua puluh delapan koma delapan nol) hektar meliputi sebagian Desa Woloara dan Desa Koanara; dan
  3. Blok II.C.3 dengan luas kurang lebih 207,07 (dua ratus tujuh koma nol tujuh) hektar meliputi sebagian Desa Detuena, Desa Koanara, dan Desa Woloara.
- d. SWP II.D dengan luas kurang lebih 1.413,74 (seribu empat ratus tiga belas koma tujuh empat) hektar dibagi menjadi 4 (empat) Blok, meliputi:
  1. Blok II.D.1 dengan luas kurang lebih 351,19 (tiga ratus lima puluh satu koma satu sembilan) hektar meliputi sebagian Desa Detuena, Desa Lise Pu'u, Desa Nualise, Desa Lisedetu, dan Desa Liselowobora;
  2. Blok II.D.2 dengan luas kurang lebih 221,76 (dua ratus dua puluh satu koma tujuh enam) hektar meliputi sebagian Desa Liselowobora dan Desa Lisedetu;
  3. Blok II.D.3 dengan luas kurang lebih 486,19 (empat ratus delapan puluh enam koma satu sembilan) hektar meliputi sebagian Desa Lise Pu'u, Desa Nualise, Desa Lisedetu, Desa Bokasape, dan Desa Nakambara; dan
  4. Blok II.D.4 dengan luas kurang lebih 354,60 (tiga ratus lima puluh empat koma enam nol) hektar meliputi sebagian Desa Nualise, Desa Lisedetu, dan Desa Nakambara;
- e. SWP II.E dengan luas kurang lebih 481,46 (empat ratus delapan puluh satu koma empat enam) hektar dibagi menjadi 3 (tiga) Blok, meliputi:
  1. Blok II.E.1 dengan luas kurang lebih 129,93 (seratus dua puluh sembilan koma sembilan tiga) hektar meliputi sebagian Desa Liselowobora dan Desa Bokasape;

2. Blok II.E.2 dengan luas kurang lebih 202,72 (dua ratus dua koma tujuh dua) hektar meliputi sebagian Desa Lisedetu dan Desa Bokasape; dan
  3. Blok II.E.3 dengan luas kurang lebih 148,81 (seratus empat puluh delapan koma delapan satu) hektar meliputi sebagian Desa Bokasape dan Desa Nualise;
  - f. SWP II.F dengan luas kurang lebih 653,55 (enam ratus lima puluh tiga koma lima lima) hektar dibagi menjadi 2 (dua) Blok, meliputi:
    1. Blok II.F.1 dengan luas kurang lebih 294,63 (dua ratus sembilan puluh empat koma enam tiga) hektar meliputi sebagian Desa Nakambara, dan Desa Mbuliwarau Utara; dan
    2. Blok II.F.2 dengan luas kurang lebih 358,92 (tiga ratus lima puluh delapan koma sembilan dua) hektar meliputi sebagian Desa Nakambara, dan Desa Mbuliwarau Utara.
- (5) Delineasi WP, SWP, dan Blok digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dalam Peraturan Bupati ini.

### Bagian Ketiga Ruang Lingkup

#### Pasal 3

Ruang lingkup pengaturan Peraturan Bupati ini terdiri dari:

- a. tujuan penataan wilayah perencanaan;
- b. rencana struktur ruang;
- c. rencana pola ruang;
- d. ketentuan pemanfaatan ruang;
- e. peraturan zonasi; dan
- f. kelembagaan.

### BAB II TUJUAN PENATAAN WP

#### Pasal 4

Penataan WP Kelimutu-Wolowaru bertujuan untuk mewujudkan tata ruang Kawasan Pariwisata Kelimutu-Wolowaru sebagai pusat pengembangan pariwisata skala dunia yang berwawasan lingkungan hidup dan bertumpu pada kearifan lokal serta berdaya saing.

### BAB III RENCANA STRUKTUR RUANG Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 5

- (1) Rencana struktur ruang WP Kelimutu-Wolowaru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b terdiri dari:

- a. rencana pengembangan pusat pelayanan;
  - b. rencana jaringan transportasi;
  - c. rencana jaringan energi;
  - d. rencana jaringan telekomunikasi;
  - e. rencana jaringan sumber daya air;
  - f. rencana jaringan air minum;
  - g. rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3);
  - h. rencana jaringan persampahan;
  - i. rencana jaringan drainase; dan
  - j. rencana jaringan prasarana lainnya
- (2) Rencana struktur ruang WP Kelimutu-Wolowaru digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Bagian Kedua**  
**Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan**

**Pasal 6**

- (1) Rencana pengembangan pusat pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a, terdiri dari:
  - a. pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan (PPK);
  - b. sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan (SPPK); dan
  - c. pusat pelayanan lingkungan (PPL).
- (2) PPK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah PPK Bokasape yang terletak di SWP II.E pada Blok II.E.2 dan Blok II.E.3
- (3) SPPK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri dari:
  - a. SPPK Nakambara yang berada di SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2 dan;
  - b. SPPK Koanara yang berada di SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2 dan Blok II.C.3.
- (4) PPL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa pusat lingkungan kelurahan/desa.
- (5) Pusat lingkungan kelurahan/desa, sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri dari:
  - a. PL Desa Nuamuri yang terdapat di SWP II.A pada Blok II.A.1 dan Blok II.A.2;
  - b. PL Desa Nuamuri Barat yang terdapat di SWP II.A pada Blok II.A.1 dan SWP II.B pada Blok II.B.1;
  - c. PL Desa Waturaka yang terdapat di SWP II.B pada Blok II.B.1 dan Blok II.B.2;
  - d. PL Desa Woloara yang terdapat di SWP II.B pada Blok II.B.2 dan SWP II.C pada Blok II.C.2 dan Blok II.C.3;
  - e. PL Desa Pemo yang terdapat di SWP II.B pada Blok II.B.3 dan Blok II.B.4;
  - f. PL Desa Detuena yang terdapat di SWP II.A pada Blok II.A3 dan SWP II.C Blok II. C.1;
  - g. PL Desa Lise Pu'u yang terdapat di SWP II.D pada Blok II.D.1 dan D.4;

- h. PL Desa Nualise yang terdapat di SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.3, dan Blok II.D.4;
  - i. PL Desa Liselewobora yang terdapat di SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, dan SWP II.E Blok II.E.1;
  - j. PL Desa Lisedetu yang terdapat di SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.3, Blok II.D.4 dan SWP II.E Blok II.E.1, Blok II.E.2 dan;
  - k. PL Desa Mbuliwaralau Utara yang terdapat di SWP II.F pada Blok II.F.1, dan Blok II.F.2.
- (6) Rencana pengembangan pusat pelayanan digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.2, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Bagian Ketiga**  
**Rencana Jaringan Transportasi**

**Pasal 7**

- (1) Rencana jaringan transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b, terdiri dari:
  - a. jalan arteri primer;
  - b. jalan kolektor primer;
  - c. jalan kolektor sekunder;
  - d. jalan lokal primer;
  - e. jalan lingkungan primer;
  - f. jalan lingkungan sekunder;
  - g. jalan khusus;
  - h. jalan masuk dan keluar terminal barang dan penumpang;
  - i. jalan menuju moda transportasi umum;
  - j. jalan masuk dan keluar parkir;
  - k. terminal penumpang Tipe B;
  - l. terminal penumpang Tipe C;
  - m. jembatan; dan
  - n. halte.
- (2) Jalan arteri primer, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari:
  - a. ruas jalan Junction-Wolowaru, melalui:
    - 1. SWP II.A pada Blok II.A.3;
    - 2. SWP II.C pada Blok II.C.1;
    - 3. SWP II.D pada Blok II.D.1; dan
    - 4. SWP II.E pada Blok II.E.2 dan Blok II.E.1.
  - b. ruas jalan Wologai-Junction, melalui:
    - 1. SWP II.A pada Blok II.A.1;
    - 2. SWP II.B pada Blok II.B.1; dan
    - 3. SWP II.C pada Blok II.C.1.
- (3) Jalan kolektor primer, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah ruas jalan Junction-Kelimutu, melalui:
  - a. SWP II.B pada Blok II.B.1 dan Blok II.B.2; dan
  - b. SWP II.C pada Blok II.C.1.
- (4) Jalan kolektor sekunder, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c adalah ruas jalan Perkotaan Bokasape, melalui SWP II.E pada Blok II.E.3.

- (5) Jalan lokal primer, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri dari:
- ruas jalan Wolowaru-Nggela, melalui:
    - SWP II.D pada Blok II.D.1;
    - SWP II.E pada Blok II.E.3; dan
    - SWP II.F pada Blok II.F.1.
  - ruas jalan Wolowaru-Mbuliwaralau Utara, melalui:
    - SWP II.E pada Blok II.E.3;
    - SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2.
  - ruas jalan Wolowaru-Likanaka, melalui:
    - SWP II.D pada Blok II.D.4, dan
    - SWP II.E pada Blok II.E.1;
  - ruas jalan Pasar Moni-SMKN7, melalui:
    - SWP II.A pada Blok II.A.2 dan A.3; dan
    - SWP II.C pada Blok II.C.1;
  - ruas jalan BRI-Wolowaru, melalui SWP II.E pada Blok II.E.2 dan Blok II.E.3.
  - ruas jalan Nuamuri-Wolokelo, melalui:
    - SWP II.A pada Blok II.A.1 dan;
    - SWP II.B pada Blok II.B.1.
  - ruas jalan Koanara-Jopu, melalui SWP II.C pada Blok II.C.2 dan Blok II.C.3;
  - ruas jalan Manukako-Pemo melalui:
    - SWP II.B pada Blok II.B.3, dan Blok II.B.4; dan
    - SWP II.C pada Blok II.C.2, dan Blok II.C.3.
  - ruas jalan Wolooja - Nggela melalui SWP II.F pada Blok II.F.1
- (6) Jalan lingkungan primer, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e tersebar di seluruh WP.
- (7) Jalan lingkungan sekunder, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f tersebar di seluruh WP.
- (8) Jalan khusus, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, melalui:
- SWP II.A pada Blok II.A.1;
  - SWP II.B pada Blok II.B.3;
  - SWP II.C pada Blok II.C.1 dan Blok II.C.3;
  - SWP II.D pada Blok II.D.2 dan Blok II.D.4; dan
  - SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2.
- (9) Jalan masuk dan keluar terminal barang dan penumpang, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, melalui:
- SWP II.A pada Blok II.A.1; dan
  - SWP II.E pada Blok II.E.3.
- (10) Jalan menuju moda transportasi umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i yaitu jalan arteri, kolektor dan lokal pada seluruh WP;
- (11) Jalan masuk dan keluar parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j yaitu:
- jalan arteri melalui:
    - SWP II.A pada Blok II.A.2,
    - SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok C.2, dan;
    - SWP II.E pada Blok II.E.2, Blok E.3
  - jalan kolektor SWP II.E pada Blok II.E.3,
- (12) Terminal Penumpang Tipe B sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k yaitu Terminal Wolowaru yang terdapat di SWP II.E pada Blok II.E.3
- (13) Terminal Penumpang Tipe C sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l yaitu Terminal Nuamuri di SWP II.A pada Blok II.A.1

- (14) Jembatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m terdiri dari:
- Jembatan Detuena di SWP II.A pada Blok II.A.3;
  - Jembatan Watugana di SWP II.C pada Blok II.C.2;
  - Jembatan Woloara di SWP II.C pada Blok II.C.3;
  - Jembatan Lise Pu'u di SWP II.D pada Blok II.D.2;
  - Jembatan Koruoka di SWP II.D pada Blok II.D.1;
  - Jembatan Hanga di SWP II.E pada Blok II.E.1 dan;
  - Jembatan Mbuliwaralau Utara di SWP II.F pada Blok II.F.1
- (15) Halte sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n terdiri dari:
- Halte Watubewa di SWP II.A pada Blok II.A.1;
  - Halte Nuamuri di SWP II.A pada Blok II.A.2;
  - Halte Wolonia di SWP II.A pada Blok II.A.2;
  - Halte Liasembe di SWP II.C pada Blok II.C.1;
  - Halte Koanara di SWP II.C pada Blok II.C.1;
  - Halte Pertigaan Koanara di SWP II.C pada Blok II.C.1;
  - Halte Kuruoka di SWP II.D pada Blok II.D.1;
  - Halte Nualise di SWP II.D pada Blok II.D.3;
  - Halte Wolowaruwawo di SWP II.E pada Blok II.E.1;
  - Halte Napuwaka di SWP II.E pada Blok II.E.2;
  - Halte Bokasape di SWP II.E pada Blok II.E.3;
  - Halte Bekaleja di SWP II.F pada Blok II.F.1; dan
  - Halte Wolooja di SWP II.F pada Blok II.F.2.
- (16) Rencana jaringan transportasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.3, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini

**Bagian Keempat**  
**Rencana Jaringan Energi**

**Pasal 8**

- (1) Rencana jaringan energi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c terdiri dari:
- Pembangkit Listrik Tenaga Disel (PLTD);
  - Pembangkit Listrik Tenaga Surya (PLTS);
  - Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM);
  - Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR); dan
  - garpu listrik.
- (2) Pembangkit Listrik Tenaga Disel (PLTD) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, yaitu PLTD Wolowaru terdapat di SWP II.F pada Blok II.F.1.
- (3) Pembangkit Listrik Tenaga Surya (PLTS) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, yaitu PLTS Wolowaru terdapat di SWP II.F pada Blok II.F.1.
- (4) Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdapat di seluruh jaringan jalan arteri, kolektor dan lokal.
- (5) Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d berada di seluruh jaringan jalan lingkungan.
- (6) Garpu listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e berupa garpu distribusi, terdapat di:

- a. SWP II.A pada Blok II.A.1 dan Blok II.A.2;
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.2;
  - c. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
  - d. SWP II.D pada Blok II.D.2 dan Blok II.D.4;
  - e. SWP II.E pada Blok II.E.1 dan Blok II.E.3; dan
  - f. SWP II.F pada Blok II.F.1.
- (7) Rencana jaringan energi digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.4 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Bagian Kelima**  
**Rencana Jaringan Telekomunikasi**

**Pasal 9**

- (1) Rencana jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf d terdiri dari:
  - a. jaringan tetap;
  - b. jaringan bergerak terestrial; dan
  - c. jaringan bergerak seluler.
- (2) Jaringan tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari:
  - a. jaringan serat optik yang melalui jaringan jalan di seluruh WP; dan
  - b. Sentral Telepon Otomat (STO) terdapat di SWP II.E pada Blok II.E.3.
- (3) Jaringan bergerak terestrial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa Stasiun Transmisi (Sistem Televisi) terdapat di SWP II.E pada Blok II.E.3; dan
- (4) Jaringan Bergerak Seluler sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa menara *Base Transceiver Station* (BTS) yang terdapat di:
  - 1. SWP II.A pada Blok II.A.1 dan Blok II. A.3;
  - 2. SWP II.C pada Blok II.C.1 dan Blok II.C.2;
  - 3. SWP II.D pada Blok II.D.2, Blok II.D.3 dan Blok II.D.4;
  - 4. SWP II.E pada Blok II.E.3; dan
  - 5. SWP II.F pada Blok II.F.2.
- (5) Rencana jaringan telekomunikasi digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.5, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Bagian Keenam**  
**Rencana Jaringan Sumber Daya Air**

**Pasal 10**

- (1) Rencana jaringan sumber daya air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf e terdiri dari:
  - a. sistem jaringan irigasi;
  - b. sistem pengendalian banjir; dan
  - c. bangunan sumber daya air
- (2) Sistem jaringan irigasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari:
  - a. Jaringan Irigasi Primer pada:

1. SWP II.C pada Blok II.C.1 dan Blok II.C.3 dan;
  2. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2
- b. Jaringan Irigasi Sekunder pada:
    1. SWP II.C pada Blok II.C.1 dan Blok II.C.3 dan;
    2. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2.
  - c. Jaringan Irigasi Tersier pada:
    1. SWP II.C pada Blok II.C.1 dan Blok II.C.3 dan
    2. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2
- (3) Sistem pengendalian banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa bangunan pengendalian banjir terdapat pada SWP II.F pada Blok II.F.1.
  - (4) Bangunan sumber daya air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa pintu air yang terdapat pada:
    - a. SWP II.C pada Blok II.C.1 dan Blok II.C.3; dan
    - b. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2
  - (5) Rencana jaringan sumber daya air digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.6 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Bagian Ketujuh**  
**Rencana Jaringan Air Minum**

**Pasal 11**

- (1) Rencana jaringan air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf f terdiri dari:
  - a. unit air baku;
  - b. unit produksi;
  - c. unit distribusi; dan
  - d. unit pelayanan.
- (2) Unit air baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan:
  - a. Bangunan pengambil air baku, terdapat di:
    1. SWP II.A pada Blok II.A.2;
    2. SWP II.C pada Blok II.C.2; dan
    3. SWP II.D pada Blok II.D.4.
  - b. Jaringan Transmisi Air Baku, terdapat di:
    1. SWP II.A pada Blok II.A.2;
    2. SWP II.B pada Blok II.B.1;
    3. SWP II.C pada Blok II.C.2;
    4. SWP II.D pada Blok II.D.4; dan
    5. SWP II.E pada Blok II.E.1, Blok II.E.2, dan Blok II.E.3.
- (3) Unit produksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri dari:
  - a. instalasi produksi, terdapat di SWP II.E pada Blok II.E.3; dan
  - b. bangunan penampung air yang terdapat di:
    1. SWP II.A pada Blok II.A.1 dan Blok II.A.2;
    2. SWP II.B pada Blok II.B.1, Blok II.B.2 dan Blok II.B.4;
    3. SWP II.C pada Blok II.C.1;
    4. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, Blok II.D.3;
    5. SWP II.E pada Blok II.E.3; dan
    6. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2.
- (4) Unit Distribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan jaringan distribusi pembagi yang tersebar di seluruh WP

- (5) Unit pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri dari:
- a. hidran umum yang terdapat di:
    1. SWP II.A pada Blok II.A.2;
    2. SWP II.B pada Blok II.B.1;
    3. SWP II.C pada Blok II.C.3;
    4. SWP II.D pada Blok II.D.4;
    5. SWP II.E pada Blok II.E.3; dan
    6. SWP II.F pada Blok II.F.1.
  - b. hidran kebakaran yang terdapat di:
    1. SWP II.A pada Blok II.A.2;
    2. SWP II.B pada Blok II.B.2;
    3. SWP II.C pada Blok II.C.1;
    4. SWP II.D pada Blok II.D.3;
    5. SWP II.E pada Blok II.E.3; dan
    6. SWP II.F pada Blok II.F.1.
- (6) Rencana jaringan air minum digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.7 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedelapan

Rencana Pengelolaan Air Limbah Dan Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya  
Dan Beracun (B3)

Pasal 12

- (1) Rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf g terdiri dari:
- a. sistem pengelolaan air limbah domestik setempat;
  - b. sistem pengelolaan air limbah domestik terpusat; dan
  - c. sistem pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3).
- (2) Sistem pengelolaan air limbah domestik setempat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa sub-sistem pengolahan setempat yang tersebar di seluruh WP.
- (3) Sistem pengelolaan air limbah domestik terpusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa:
1. Pipa Induk melalui jaringan jalan arteri, kolektor, lokal dan lingkungan;
  2. IPAL kota, yang terdapat di SWP II.E pada Blok II.E.3;
  3. IPAL skala kawasan tertentu/permukiman yang terdapat di seluruh WP; dan
  4. IPAL komunal industri rumah tangga, yang tersebar di seluruh WP.
- (4) Sistem pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3), sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdapat di SWP II.E pada Blok II.E.1.
- (5) Rencana jaringan pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.8 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Bagian Kesembilan**  
**Rencana Jaringan Persampahan**

**Pasal 13**

- (1) Rencana jaringan persampahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf h terdiri dari:
  - a. Stasiun Peralihan Antara (SPA);
  - b. Tempat Pengelolaan Sampah *Reuse, Reduce, Recycle* (TPS3R) dan;
  - c. Tempat Penampungan Sementara (TPS).
- (2) Stasiun Peralihan Antara (SPA), sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdapat di SWP II.E pada Blok II.E.3.
- (3) Tempat Pengelolaan Sampah *Reuse, Reduce, Recycle* (TPS3R), sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdapat di SWP II.C pada Blok II.C.3
- (4) Tempat Penampungan Sementara (TPS), sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdapat di:
  - a. SWP II.A pada Blok II.A.2;
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.2;
  - c. SWP II.C pada Blok II.C.3;
  - d. SWP II.D pada Blok II.D.1; dan
  - e. SWP II.F pada Blok II.F.2.
- (5) Rencana jaringan persampahan digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.9 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Bagian Kesepuluh**  
**Rencana Jaringan Drainase**

**Pasal 14**

- (1) Rencana jaringan drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf i terdiri dari:
  - a. jaringan drainase primer;
  - b. jaringan drainase sekunder;
  - c. jaringan drainase tersier; dan
  - d. jaringan drainase lokal.
- (2) Jaringan drainase primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdapat di sepanjang jalan arteri, terdiri dari:
  - a. Jaringan drainase pada ruas jalan Wolowaru-Junction, melalui:
    1. SWP II.A pada Blok II.A.3;
    2. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2 dan Blok II.C.3;
    3. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2 dan Blok II.D.3; dan
    4. SWP II.E pada Blok II.E.1, Blok II.E.2 dan Blok II.E.3.
  - b. Jaringan drainase pada ruas jalan Wologai-Junction, melalui:
    1. SWP II.A pada Blok II.A.1 dan Blok II.A.2;
    2. SWP II.B pada Blok II.B.1; dan
    3. SWP II.C pada Blok II.C.1.
- (3) Jaringan drainase sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdapat di sepanjang jalan kolektor meliputi ruas jalan Junction-Kelimutu, melalui:
  - a. SWP II.B pada Blok II.B.1, Blok II.B.2, dan Blok II.B.3;

- b. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2 dan Blok II.C.3;
  - c. SWP II.E pada Blok II.E.3;
- (4) Jaringan drainase tersier sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdapat di sepanjang jalan lokal meliputi:
- a. Jaringan drainase pada ruas jalan Wolowaru-Nggela, melalui:
    - 1. SWP II.D pada Blok II.D.1; dan
    - 2. SWP II.F pada Blok II.F.1.
  - b. Jaringan drainase pada ruas jalan Wolowaru-Mbuliwaralau, melalui:
    - 1. SWP II.E pada Blok E.3; dan
    - 2. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok F2.
  - c. Jaringan drainase pada ruas jalan Wolowaru-Likanaka, melalui:
    - 1. SWP II.D pada Blok II.D.4; dan
    - 2. SWP II.E pada Blok II.E.1.
  - d. Jaringan drainase pada ruas jalan Pasar Moni-SMKN 7, melalui:
    - 1. SWP II.A pada Blok II.A.2 dan A.3; dan
    - 2. SWP II.C pada Blok II.C1.
  - e. Jaringan drainase pada ruas jalan BRI-Wolowaru, melalui: SWP II.E pada Blok II.E.2, dan Blok E.3;
  - f. Jaringan drainase pada ruas jalan Nuamuri-Wolokelo, melalui: SWP II.A pada Blok II.A.1 dan SWP II.B pada Blok B.1;
  - g. Jaringan drainase pada ruas jalan Koanara-Jopu, melalui: SWP II.C pada Blok II.C.2 dan Blok II.C.3;
  - h. Jaringan drainase pada ruas jalan Manukako-Pemo melalui:
    - 1. SWP II.B pada Blok II.B.3, Blok II.B.4; dan
    - 2. SWP II.C pada Blok II.C.2, Blok II.C.3.
  - i. Jaringan drainase pada ruas jalan Wolooja-Nggela melalui SWP II.F pada Blok II.F.1.
- (5) Jaringan drainase lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdapat di sepanjang jalan lingkungan pada semua SWP.
- (6) Rencana jaringan drainase digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.10 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Bagian Kesebelas**  
**Rencana Jaringan Prasarana Lainnya**

**Pasal 15**

- (1) Rencana jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf j terdiri dari:
- a. jalur evakuasi bencana;
  - b. tempat evakuasi bencana;
  - c. jalur sepeda;
  - d. jaringan pejalan kaki; dan
  - e. tanggul penahan longsor.
- (2) Jalur evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari:
- a. jalan arteri ruas Wologai-Junction menuju tempat evakuasi sementara (TES) Kantor Desa Nuamuri di SWP II. A pada Blok II.A.1;
  - b. jalan lokal primer ruas Wolokelo-Nuamuri menuju jalan arteri ruas Wologai-Junction menuju tempat evakuasi sementara (TES) Kantor Desa Nuamuri di SWP II. A pada Blok II.A.1;

- c. jalan kolektor primer ruas Junction-Kelimutu menuju tempat evakuasi sementara (TES) SDK Waturaka di WP II.B pada Blok II.B.2;
  - d. jalan lokal primer ruas Manokako-Pemo menuju jalan lingkungan primer menuju jalan lokal primer ruas Koanara-Jopu menuju tempat evakuasi sementara (TES) Kantor Kecamatan Kelimutu di SWP II.B pada Blok II.B.3;
  - e. jalan lokal primer ruas Koanara-Jopu menuju tempat evakuasi sementara (TES) Kantor Kecamatan Kelimutu di SWP II.B pada Blok II.B.3;
  - f. jalan lokal primer ruas pasar moni-SMKN 7 menuju tempat evakuasi sementara (TES) Kantor Desa Detuena di SWP II.A pada Blok II.A.3;
  - g. jalan arteri ruas Junction-Wolowaru menuju tempat evakuasi sementara (TES) Kantor Desa Lisepu'u di SWP II. D pada Blok II.D.3;
  - h. jalan lingkungan primer menuju jalan arteri ruas Junction-Wolowaru menuju tempat evakuasi sementara (TES) Kantor Desa Nualise di SWP II. D pada Blok II.D.2;
  - i. jalan lokal primer ruas Wolowaru-Likanaka menuju tempat evakuasi sementara (TES) Kantor Desa Liselowobora di SWP II.D pada Blok II.D.4;
  - j. jalan arteri ruas Junction-Wolowaru menuju tempat evakuasi sementara (TES) Kantor Desa Lisedetu di SWP II. E pada Blok II.E.1;
  - k. jalan arteri ruas Junction-Wolowaru menuju tempat evakuasi sementara (TES) SMPK Wolowaru di SWP II. E pada Blok II.E.2;
  - l. jalan lokal primer ruas Wolowaru-Nggela menuju tempat evakuasi sementara (TES) Kantor Desa Nakambara di SWP II. F pada Blok II.F.1;
  - m. jalan lokal primer ruas Wolowaru-Mbuliwaralau utara menuju tempat evakuasi sementara (TES) Mushola Nur Huda di SWP II. F pada Blok II.F.2;
  - n. jalan arteri ruas Wologai-Junction menuju tempat evakuasi akhir (TEA) SMP Moni di SWP II. C pada Blok II.C.1;
  - o. jalan arteri ruas Junction-Wolowaru menuju tempat evakuasi akhir (TEA) Kantor Kecamatan Wolowaru di SWP II. E pada Blok II.E.3;
  - p. jalan lokal primer ruas Wolowaru-Mbuliwaralau utara menuju tempat evakuasi Akhir (TEA) puskesmas pembantu di SWP II. F pada Blok II.F.2;
- (3) Tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri dari:
- a. tempat evakuasi sementara (TES) berada di:
    1. SWP II.A pada Blok II.A.2 dan Blok II.A.3;
    2. SWP II.B pada Blok II.B.2;
    3. SWP II.C pada Blok II.C.2 dan Blok II.C.3;
    4. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, Blok II.D3, dan Blok II.D.4;
    5. SWP II.E pada Blok II.E.1 dan Blok II.E.2; dan
    6. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II,F.2.
  - b. tempat evakuasi akhir (TEA) berada di:
    1. SWP II.C pada Blok II.C.1;
    2. SWP II.E pada Blok II.E.3; dan
    3. SWP II.F pada Blok II.F.1.
- (4) Jalur sepeda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berada di:
- a. jalan Junction-Kelimutu di SWP II.B pada Blok II.B.1, Blok II.B.2, dan Blok II.B.3;

- b. jalan perkotaan Bokasape di SWP II.E pada Blok II.E.2 dan Blok II.E.3; dan
  - c. jalan Wolowaru-Mbuliwaralau di SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2
- (5) Jaringan pejalan kaki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d berada di:
- a. jalan Wologai-Junction di SWP II.A pada Blok II.A.2;
  - b. jalan Wolowaru-Junction di SWP II.E pada Blok II.E.1, Blok II.E.2, dan Blok II.E.3; dan
  - c. jalan Wolowaru-Mbuliwaralau di SWP II.F pada Blok II.F.2.
- (6) Tanggul penahan longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdapat di sepanjang jalan arteri primer dan kolektor primer 1.
- (7) Rencana Jaringan Prasarana Lainnya digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.11 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**BAB IV**  
**RENCANA POLA RUANG**  
Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 16

- (1) Rencana pola ruang WP Kelimutu-Wolowaru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c terdiri dari:
  - a. zona lindung; dan
  - b. zona budi daya.
- (2) Rencana pola ruang wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua  
Zona Lindung

Pasal 17

Zona lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, terdiri dari:

- a. zona badan air dengan kode BA;
- b. zona hutan lindung dengan kode HL;
- c. zona perlindungan setempat dengan kode PS; dan
- d. zona ruang terbuka hijau dengan kode RTH.

Pasal 18

Zona Badan Air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a berupa sub-zona badan air dengan kode BA, dengan luas kurang lebih 17,73 (tujuh belas koma tujuh tiga) hektar, terdapat di:

- a. SWP II.A pada Blok II.A.2 dan Blok II.A.3;

- b. SWP II.B pada Blok II.B.1 dan Blok II.B.2;
- c. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
- d. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, Blok II.D.3, dan Blok II.D.4;
- e. SWP II.E pada Blok II.E.1 dan Blok II.E.3; dan
- f. SWP II.F pada Blok II.F.1.

#### Pasal 19

Zona Hutan Lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf b berupa sub-zona hutan lindung dengan kode HL, dengan luas kurang lebih 122,66 (seratus dua puluh dua koma enam enam) hektar, terdapat di SWP II.A pada Blok II.A.3.

#### Pasal 20

- (1) Zona perlindungan setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf c berupa sub-zona perlindungan setempat dengan kode PS, dengan luas kurang lebih 220,65 (dua ratus dua puluh koma enam lima) hektar, terdapat di:
  - a. SWP II.A pada Blok II.A.1, Blok II.A.2, dan Blok II.A.3;
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, dan Blok II.B.4;
  - c. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
  - d. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, Blok II.D.3, dan Blok II.D.4;
  - e. SWP II.E pada Blok II.E.1, Blok II.E.2, Blok II.E.3; dan
  - f. SWP II.F pada Blok II.F.1, Blok II.F.2.
- (2) Bagian-bagian dari Zona Perlindungan Setempat dapat difungsikan sebagai cadangan ruang terbuka hijau publik.

#### Pasal 21

Zona ruang terbuka hijau dengan kode RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf d terdiri dari:

- a. Sub-Zona taman kecamatan dengan kode RTH-3;
- b. Sub-Zona taman kelurahan dengan kode RTH-4; dan
- c. Sub-Zona pemakaman dengan kode RTH-7.

#### Pasal 22

Sub-Zona taman kecamatan dengan kode RTH-3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a, dengan luas kurang lebih 1,63 (satu koma enam tiga) hektar, terdapat di:

- a. SWP II.C pada Blok II.C.3; dan
- b. SWP II.E pada Blok II.E.3.

#### Pasal 23

Sub-Zona taman kelurahan dengan kode RTH-4 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b dengan luas kurang lebih 0,29 (nol koma dua sembilan) hektar, terdapat di:

- a. SWP II.A pada Blok II.A.2 dan Blok II.A.3;
- b. SWP II.B pada Blok II.B.2;
- c. SWP II.C pada Blok II.C.2;

- d. SWP II.D pada Blok II.D.3 dan Blok II.D.4; dan
- e. SWP II.F pada Blok II.F.2.

#### Pasal 24

Sub-Zona pemakaman dengan kode RTH-7 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c, dengan luas kurang lebih 1,23 (satu koma dua tiga) hektar, terdapat di:

- a. SWP II.A pada Blok II.A.3; dan
- b. SWP II.E pada Blok II.E.3.

#### Bagian Ketiga Zona Budi Daya

#### Pasal 25

Zona budi daya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b, terdiri dari:

- a. zona badan jalan dengan kode BJ;
- b. zona hutan produksi dengan kode KHP;
- c. zona perkebunan rakyat dengan kode KR;
- d. zona pertanian dengan kode P;
- e. zona perikanan dengan kode IK;
- f. zona pariwisata dengan kode W;
- g. zona perumahan dengan kode R;
- h. zona sarana pelayanan umum dengan kode SPU;
- i. zona perdagangan dan jasa dengan kode K;
- j. zona perkantoran dengan kode KT;
- k. zona transportasi dengan kode TR; dan
- l. zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK.

#### Pasal 26

Zona badan jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf a berupa sub-zona badan jalan dengan kode BJ, dengan luas kurang lebih 36,88 (tiga puluh enam koma delapan delapan) hektar, terdapat di:

- a. SWP II.A pada Blok II.A.1, Blok II.A.2 dan Blok II.A.3.;
- b. SWP II.B pada Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, dan Blok II.B.4;
- c. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
- d. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, Blok II.D.3, dan Blok II.D.4;
- e. SWP II.E pada Blok II.E.1, Blok II.E.2 dan Blok II.E.3; dan
- f. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2.

#### Pasal 27

- (1) Zona hutan produksi dengan kode KHP, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf b yaitu Sub-Zona hutan produksi tetap dengan kode HP.
- (2) Sub-Zona hutan produksi tetap dengan kode HP, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan luas kurang lebih 55,22 (lima puluh lima koma dua dua) hektar, terdapat di SWP II.A pada Blok II.A.3

## Pasal 28

Zona perkebunan rakyat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf c berupa sub-zona perkebunan rakyat dengan kode KR, dengan luas kurang lebih 826,31 (delapan ratus dua puluh enam koma tiga satu) hektar, terdapat di:

- a. SWP II.A pada Blok II.A.2 dan Blok II.A3.;
- b. SWP II.B pada Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, dan Blok II.B.4;
- c. SWP II.C pada Blok Blok II.C.2;
- d. SWP II.D pada Blok II.D.3, dan Blok II.D.4; dan
- e. SWP II.E pada Blok II.E.1, dan Blok II.E.2.

## Pasal 29

- (1) Zona pertanian dengan kode P, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf d terdiri dari:
  - a. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1;
  - b. Sub-Zona hortikultura dengan kode P-2; dan
  - c. Sub-Zona perkebunan dengan kode P-3.
- (2) Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dengan luas kurang lebih 420,28 (empat ratus dua puluh koma dua delapan ) hektar, terdapat di:
  - a. SWP II.A pada Blok II.A.2, dan Blok II.A.3;
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.1, Blok II.B.2, dan Blok II.B.3;
  - c. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
  - d. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, Blok II.D.3, dan Blok II.D.4;
  - e. SWP II.E pada Blok II.E.1, dan Blok II.E.2; dan
  - f. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2.
- (3) Sub-Zona hortikultura dengan kode P-2, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dengan luas kurang lebih 1.198,18 (seribu seratus sembilan puluh delapan koma satu delapan) hektar, terdapat di:
  - a. SWP II.A pada Blok II.A.1, Blok II.A.2 dan Blok II.A.3;
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, dan Blok II.B.4;
  - c. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
  - d. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, Blok II.D.3, dan Blok II.D.4;
  - e. SWP II.E pada Blok II.E.1, dan Blok II.E.2; dan
  - f. SWP II.F pada Blok II.F.1.
- (4) Sub-Zona perkebunan dengan kode P-3, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dengan luas kurang lebih 1.750,04 (seribu tujuh ratus lima puluh koma nol empat) hektar, terdapat di:
  - a. SWP II.A pada Blok II.A.1, Blok II.A.2, dan Blok A II.3;
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok B3, dan Blok II.B.4;
  - c. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
  - d. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, Blok II.D.3, dan Blok II.D.4;
  - e. SWP II.E pada Blok II.E.1, Blok II.E.2, dan Blok II.E.3;
  - f. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2.
- (5) Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 159,23 (seratus lima puluh sembilan koma dua tiga) hektar meliputi:
  - a. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona badan air dengan kode BA;

- b. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona badan jalan dengan kode BJ;
  - c. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona hortikultura dengan kode P-2;
  - d. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona pariwisata dengan kode W;
  - e. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona pemakaman dengan kode RTH-7;
  - f. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3;
  - g. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2;
  - h. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perikanan budi daya dengan kode IK-2;
  - i. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perkantoran dengan kode KT;
  - j. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perkebunan dengan kode P-3;
  - k. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perkebunan rakyat dengan kode KR;
  - l. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perlindungan setempat dengan kode PS;
  - m. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perumahan kepadatan sedang kode R-3;
  - n. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4;
  - o. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perumahan kepadatan sangat rendah dengan kode R-5;
  - p. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona SPU skala kelurahan kode SPU-3;
  - q. Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona taman kelurahan kode RTH-4;
- (6) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona badan air dengan kode BA, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 0,75 (nol koma tujuh lima) hektar terdapat di:
- a. SWP II.A pada Blok II.A.2, dan Blok II.A.3;
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.1, dan Blok II.B.2;
  - c. SWP II.C pada Blok II.C.1, dan Blok II.C.3;
  - d. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, Blok II.D.3 dan Blok II.D.4; dan
  - e. SWP II.E pada Blok II.E.1, dan Blok II.E.3.
- (7) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona badan jalan dengan kode BJ, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 0,84 (nol koma delapan empat) hektar terdapat di:
- a. SWP II.A pada Blok II.A.2, dan Blok II.A.3;
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.1, dan Blok II.B.2;
  - c. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;

- d. SWP II.D pada Blok II.D.2, dan Blok II.D.3;
  - e. SWP II.E pada Blok II.E.3; dan
  - f. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2.
- (8) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona hortikultura dengan kode P-2, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 50,80 (lima puluh koma delapan nol) hektar terdapat di:
- a. SWP II.A pada Blok II.A.1, Blok II.A.2, dan Blok II.A.3;
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.1, dan Blok II.B.2;
  - c. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
  - d. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, dan Blok II.D.3;
  - e. SWP II.E pada Blok II.E.1; dan
  - f. SWP II.F pada Blok II.F.1.
- (9) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona pariwisata dengan kode W, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf d, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 0,28 (nol koma dua delapan) hektar terdapat di:
- a. SWP II.B pada Blok II.B.1;
  - b. SWP II.E pada Blok II.E.1; dan
  - c. SWP II.F pada Blok II.F.1.
- (10) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona pemakaman dengan kode RTH-7, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf e, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 0,02 (nol koma nol dua) hektar terdapat di SWP II.A pada Blok II.A.3;
- (11) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf f, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 1,00 (satu koma nol nol) hektar terdapat di SWP II.F pada Blok II.F.1, dan Blok II.F.2.
- (12) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf g, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 0,72 (nol koma tujuh dua) hektar terdapat di:
- a. SWP II.A pada Blok II.A.2;
  - b. SWP II.C pada Blok II.C.2; dan
  - c. SWP II.E pada Blok II.E.3.
- (13) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perikanan budi daya dengan kode IK-2, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf h, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 0,01 (nol koma nol satu) hektar terdapat di SWP II.F pada Blok II.F.1, dan Blok II.F.2.
- (14) Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perkantoran dengan kode KT, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf i, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan

- ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 0,00 (nol koma nol nol) hektar terdapat di SWP II.E pada Blok II.E.3.
- (15) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perkebunan dengan kode P-3, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf j, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 9,33 (Sembilan koma tiga tiga) hektar terdapat di SWP II.E pada Blok II.E.3.
- (16) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perkebunan rakyat dengan kode KR, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf k, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 21,71 (dua puluh satu koma tujuh satu) hektar terdapat di:
- SWP II.A pada Blok II.A.3;
  - SWP II.B pada Blok II.B.1, dan Blok II.B.2; dan
  - SWP II.E pada Blok II.E.1, dan Blok II.E.2.
- (17) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perlindungan setempat dengan kode PS, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf l, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 14,42 (empat belas koma empat dua) hektar terdapat di:
- SWP II.A pada Blok II.A.2, dan Blok II.A.3;
  - SWP II.B pada Blok II.B.1, dan Blok II.B.2;
  - SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
  - SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, Blok II.D.3, dan Blok II.D.4;
  - SWP II.E pada Blok II.E.1, Blok II.E.2, dan Blok II.E.3; dan
  - SWP II.F pada Blok II.F.1, dan Blok II.F.2.
- (18) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf m, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 29,48 (dua puluh sembilan koma empat delapan) hektar terdapat di:
- SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
  - SWP II.D pada Blok II.D.4;
  - SWP II.E pada Blok II.E.1, dan Blok II.E.3; dan
  - SWP II.F pada Blok II.F.1, dan Blok II.F.2.
- (19) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf n, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 20,50 (dua puluh koma lima nol) hektar terdapat di:
- SWP II.A pada Blok II.A.1, dan Blok II.A.2;
  - SWP II.B pada Blok II.B.1, dan Blok II.B.2;
  - SWP II.C pada Blok II.C.1;
  - SWP II.D pada Blok II.D.4;
  - SWP II.F pada Blok II.F.1, dan Blok II.F.2.
- (20) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona perumahan kepadatan sangat rendah dengan kode R-5, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf o,

terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 8,76 (delapan koma tujuh enam) hektar terdapat di:

- a. SWP II.A pada Blok II.A.2, dan Blok II.A.3;
- b. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3; dan
- c. SWP II.D pada Blok II.D.1.

- (21) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona SPU skala kelurahan dengan kode SPU-3, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf p, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 0,01 (nol koma nol satu) hektar terdapat di:
- a. SWP II.B pada Blok II.B.1, dan Blok II.B.2;
  - b. SWP II.C pada Blok II.C.2;
  - c. SWP II.F pada Blok II.F.1.
- (22) Pada Sub-Zona tanaman pangan dengan kode P-1 yang dapat dikonversi menjadi sub-zona taman kelurahan dengan kode RTH-4, sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf q, terdapat rencana pola ruang kegiatan dengan ketentuan tambahan sebagai *holding zone* dengan luas kurang lebih 0,60 (nol koma enam nol) hektar terdapat di:
- a. SWP II.A pada Blok II.A.2; dan
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.2.

### Pasal 30

- (1) Zona perikanan dengan kode IK, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf e, yaitu sub-zona perikanan budidaya dengan kode IK-2.
- (2) Sub-Zona perikanan budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan luas kurang lebih 0,08 (nol koma nol delapan) hektar, meliputi SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2

### Pasal 31

Zona pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf f berupa sub-zona pariwisata dengan kode W, dengan luas kurang lebih 14,58 (empat belas koma lima delapan) hektar, meliputi:

- a. Air terjun Murundao di SWP II.A pada Blok II.A.1
- b. Taman Wisata Saoria di SWP II.B pada Blok II.B.1, Blok II.B.2, dan Blok II.B.3
- c. Taman Wisata Watuburu SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3
- d. Kampung adat Lisedetu di SWP II.E pada Blok II.E.1
- e. Kampung adat Mbuliwaralau Utara di SWP II.F pada Blok II.F.1

### Pasal 32

- (1) Zona perumahan dengan kode R, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf g, terdiri dari:
  - a. Sub-Zona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3;
  - b. Sub-Zona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4; dan
  - c. Sub-Zona perumahan kepadatan sangat rendah dengan kode R-5.

- (2) Sub-Zona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dengan luas kurang lebih 122,61 (seratus dua puluh dua koma enam satu) hektar, terdapat di:
  - a. SWP II.B pada Blok II.B.1;
  - b. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
  - c. SWP II.D pada Blok II.D.4;
  - d. SWP II.E pada Blok II.E.1, Blok II.E.2, dan Blok II.E.3; dan
  - e. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2;
- (3) Sub-Zona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dengan luas kurang lebih 214,97 (dua ratus empat belas koma sembilan tujuh) hektar, terdapat di:
  - a. SWP II.A pada Blok II.A.1 dan Blok II.A.2;
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, dan Blok II.B.4;
  - c. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
  - d. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, II.D.3, dan Blok II.D.4; dan
  - e. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2.
- (4) Sub-Zona perumahan kepadatan sangat rendah dengan kode R-5, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dengan luas kurang lebih 49,88 (empat puluh sembilan koma delapan delapan) hektar, terdapat di:
  - a. SWP II.A pada Blok II.A.1, Blok II.A.2 dan Blok II.A.3;
  - b. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
  - c. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, Blok II.D.3, dan Blok II.D.4; dan
  - d. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2;

### Pasal 33

- (1) Zona sarana pelayanan umum dengan kode SPU, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf h, terdiri dari:
  - a. Sub-zona sarana pelayanan umum skala kota dengan kode SPU-1;
  - b. Sub-zona sarana pelayanan umum skala kecamatan dengan kode SPU-2; dan
  - c. Sub-zona sarana pelayanan umum skala kelurahan dengan kode SPU-3.
- (2) Sub-zona sarana pelayanan umum pada pusat pelayanan skala kota dengan kode SPU-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dengan luas kurang lebih 0,59 (nol koma lima sembilan) hektar, terdapat di SWP II.A pada Blok II.A.1.
- (3) Sub-zona sarana pelayanan umum pada pusat pelayanan skala kecamatan dengan kode SPU-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dengan luas kurang lebih 1,46 (satu koma empat enam) hektar, terdapat di:
  - a. SWP II.C pada Blok II.C.1 dan Blok II.C.3; dan
  - b. SWP II.E pada Blok II.E.2 dan Blok II.E.3.
- (4) Sub-zona sarana pelayanan umum pada pusat pelayanan kelurahan dengan kode SPU-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dengan luas kurang lebih 4,07 (empat koma nol tujuh) hektar, terdapat di:
  - a. SWP II.A pada Blok II.A.1, dan Blok II.A.3;
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.1, Blok II.B.2 dan Blok II.B.3;
  - c. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;

- d. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, Blok II.D.3, dan Blok II.D.4;
- e. SWP II.E pada Blok II.E.1, Blok II.E.2, dan Blok II.E.3; dan
- f. SWP II.F Blok pada II.F.1 dan Blok II.F.2.

#### Pasal 34

- (1) Zona perdagangan dan jasa dengan kode K, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf i, terdiri dari:
  - a. Sub-Zona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2; dan
  - b. Sub-Zona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3.
- (2) Sub-Zona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dengan luas kurang lebih 22,26 (dua puluh dua koma dua enam) hektar, terdapat di:
  - a. SWP II.A pada Blok II.A.2 dan Blok II.A.3;
  - b. SWP II.C pada Blok II.C.1 dan Blok II.C.2;
  - c. SWP II.D pada Blok II.D.1; dan
  - d. SWP II.E pada Blok II.E.2 dan Blok II.E.3.
- (3) Sub-Zona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dengan luas kurang lebih 7,43 (tujuh koma empat tiga) hektar, terdapat di:
  - a. SWP II.A pada Blok II.A.2;
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.3 dan Blok II.B.4;
  - c. SWP II.C pada Blok II.C.2 dan Blok II.C.3;
  - d. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D2, dan Blok II.D.3; dan
  - e. SWP II.F pada Blok II.F.1 dan Blok II.F.2.

#### Pasal 35

Zona perkantoran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf j berupa sub-zona perkantoran dengan kode KT, dengan luas kurang lebih 1,10 (satu koma satu nol) hektar, terdapat di:

- a. SWP II.A pada Blok II.A.2;
- b. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
- c. SWP II.E pada Blok II.E.1, Blok II.E.2, dan Blok II.E.3; dan
- d. SWP II.F pada Blok II.F.1.

#### Pasal 36

Zona transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf k berupa sub-zona transportasi dengan kode TR, dengan luas kurang lebih 0,08 (nol koma nol delapan) hektar terdapat di SWP II.E pada Blok II.E.3.

#### Pasal 37

Zona pertahanan dan keamanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf l berupa sub-zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK, dengan luas kurang lebih 0,44 (nol koma empat empat) hektar yaitu Kantor Komando Distrik Militer 1602-02 Wolowaru di SWP II.E pada Blok II.E.2.

**BAB V**  
**KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG**  
**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 38**

Ketentuan pemanfaatan ruang RDTR WP Kelimutu-Wolowaru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf d, terdiri dari:

- a. pelaksanaan KKKPR; dan
- b. Program Prioritas Pemanfaatan Ruang.

**Bagian Kedua**  
**Pelaksanaan KKKPR**

**Pasal 39**

- (1) Pelaksanaan KKKPR sebagaimana dimaksud pada pasal 38 huruf a, dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) KKKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan dalam pelaksanaan revisi RDTR.

**Bagian Ketiga**  
**Program Prioritas Pemanfaatan Ruang**

**Pasal 40**

- (1) Program prioritas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 huruf b terdiri dari:
  - a. program pemanfaatan ruang prioritas;
  - b. lokasi;
  - c. besaran biaya;
  - d. sumber pendanaan;
  - e. instansi pelaksana; dan
  - f. waktu dan tahapan pelaksanaan.
- (2) Program pemanfaatan ruang prioritas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari:
  - a. perwujudan rencana Struktur Ruang yang meliputi:
    1. perwujudan pusat pelayanan kegiatan di WP;
    2. perwujudan jaringan transportasi di WP;
    3. perwujudan jaringan prasarana untuk WP, yang mencakup pula prasarana nasional dan wilayah/regional didalam WP;
  - b. perwujudan rencana Pola Ruang, yang meliputi:
    1. perwujudan zona lindung pada WP termasuk didalam pemenuhan kebutuhan RTH
    2. perwujudan zona budi daya pada WP.
- (3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan tempat dimana usulan program akan dilaksanakan.
- (4) Besaran biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan perkiraan jumlah satuan dan biaya masing-masing usulan program prioritas pengembangan wilayah yang akan dilaksanakan.

- (5) Sumber pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dapat bersumber dari:
  - a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
  - b. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur;
  - c. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Ende; dan/atau
  - d. sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Instansi pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdiri dari:
  - a. perangkat daerah (PD);
  - b. instansi teknis terkait;
  - c. kementerian/lembaga;
  - d. swasta, dan/atau
  - e. masyarakat.
- (7) Waktu dan tahapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f terdiri atas 4 (empat) tahapan meliputi:
  - a. tahap pertama pada periode 2022-2027,
  - b. tahap kedua pada periode tahun 2027-2032,
  - c. tahap ketiga pada periode tahun 2032-2037, dan
  - d. tahap keempat pada periode tahun 2037-2042.
- (8) Ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**Bagian Keempat**  
**Perwujudan Rencana Struktur Ruang**

**Pasal 41**

- (1) Perwujudan rencana struktur ruang WP Kelimutu-Wolowaru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) huruf a, terdiri dari:
  - a. perwujudan rencana pengembangan pusat pelayanan;
  - b. perwujudan rencana jaringan transportasi;
  - c. perwujudan rencana jaringan energi;
  - d. perwujudan rencana jaringan telekomunikasi;
  - e. perwujudan rencana jaringan sumber daya air;
  - f. perwujudan rencana jaringan air minum;
  - g. perwujudan rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3);
  - h. perwujudan rencana jaringan persampahan;
  - i. perwujudan rencana jaringan drainase; dan
  - j. perwujudan rencana jaringan prasarana lainnya
- (2) Perwujudan rencana Pengembangan Pusat Pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari:
  - a. Pengembangan Pusat Pelayanan Perkotaan di Bokasape;
  - b. Pengembangan Sub Pusat Pelayanan Perkotaan di Koanara dan Nakambara; dan
  - c. Pengembangan Sub Pusat Pelayanan Kelurahan

- (3) Perwujudan rencana Jaringan Transportasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri dari:
- Peningkatan dan pemeliharaan Jalan Kolektor Arteri Primer
  - Penyelenggaraan Jalan Kabupaten;
  - Peningkatan Terminal Tipe C Wolowaru;
  - Pembangunan Terminal Tipe C Koanara;
  - Rencana Pengembangan Sistem Angkutan Umum;
  - Rencana Jaringan Infrastruktur Transportasi Jalan
- (4) Perwujudan rencana Jaringan Energi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdiri dari:
- Peningkatan dan pembangunan Jaringan Energi Listrik;
  - Pembangunan gardu distribusi;
  - Pembangunan jaringan distribusi baru; dan
  - Pemeliharaan instalasi jaringan transmisi yang sudah ada
- (5) Perwujudan rencana Jaringan Telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdiri dari:
- Perencanaan Jaringan Telekomunikasi
  - Pembangunan BTS
  - Pembangunan Jaringan Nirkabel; dan
  - Pembangunan Jaringan Fiber Optik
- (6) Perwujudan rencana Jaringan sumber daya air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, terdiri dari:
- Perencanaan Jaringan Irigasi dan SDA;
  - Penyusunan Rencana Teknis dan Dokumen Lingkungan Hidup untuk Konstruksi Irigasi dan Rawa;
  - Pembangunan dan peningkatan Jaringan Irigasi Permukaan;
  - Pembangunan Bendung Irigasi;
  - Pembangunan Jaringan Irigasi Sekunder;
  - Pembangunan Jaringan Irigasi Tersier;
  - Peningkatan Jaringan Irigasi Primer;
  - Peningkatan Jaringan Irigasi Sekunder;
  - Peningkatan Jaringan Irigasi Tersier;
  - Bangunan Pengendalian Banjir;
  - Pembangunan tanggul sungai;
  - pembangunan bangunan perkuat tebing sungai;
  - Perencanaan dan Pembangunan Bendungan Penahan Sedimen/ Check Dam/Sabo Dam;
  - Pembangunan Kanal Banjir ;
  - Pemeliharaan Sungai Putih dan Das Aesesa;
  - Penyusunan Rencana Teknis dan Dokumen Lingkungan Hidup Untuk Konstruksi Pengendali Banjir, Lahar, Drainase Utama Perkotaan; dan
  - Penyusunan Pola dan Rencana Pengelolaan SDA WS Kewenangan Kabupaten/Kota.
- (7) Perwujudan rencana Jaringan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, terdiri dari:
- Master Plan dan DED Jaringan Air Bersih;
  - Pembangunan Bangunan Penangkap Air;
  - Pembangunan Bangunan Pengambilan Air Baku;
  - Pembangunan Bangunan Penampung Air;
  - Peningkatan Jaringan Pipa Transmisi;
  - Peningkatan Jaringan Pipa Distribusi;
  - Peningkatan dan Pemeliharaan IPA 10l/dt Wolowaru;
  - Rencana Peningkatan Layanan Sambungan Rumah;

- i. Pembangunan Hidran Umum;
  - j. Pembangunan Hidran Kebakaran;
  - k. Peningkatan/Pembangunan Sekitar Mata Air; dan
  - l. Pengelolaan dan pengembangan sistem penyediaan air minum.
- (8) Perwujudan rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, terdiri dari:
- a. Master Plan dan DED Jaringan Air Limbah;
  - b. Pembangunan IPAL;
  - c. Pembangunan Jaringan Pipa IPAL;
  - d. Pembangunan IPAL On-site;
  - e. Supervisi Pembangunan/Rehabilitasi/Peningkatan Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik;
  - f. Rehabilitasi Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik;
  - g. Peningkatan Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik;
  - h. Penyediaan Sarana Sistem pengelolaan Air Limbah Domestik;
  - i. Pembinaan Teknik Pengelolaan Air Limbah Domestik;
  - j. Sosialisasi dan Pemberdayaan Masyarakat dalam Rangka Penyediaan Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik;
  - k. Pengembangan SDM dan Kelembagaan Pengelolaan Air Limbah Domestik;
  - l. Operasi dan Pemeliharaan Sistem Pengelolaan Air Limbah Domestik;
  - m. Pembangunan SPAL Puskesmas Wolowaru;
  - n. Pembangunan SPAL pada RPH; dan
  - o. Pembangunan SPAL Komunal Limbah Tenun
- (9) Perwujudan rencana pengelolaan jaringan persampahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, terdiri dari:
- a. Master Plan dan DED Jaringan Persampahan;
  - b. Pengadaan sarana dan prasarana pengangkutan sampah;
  - c. Peningkatan swadaya masyarakat dalam pengelolaan sampah;
  - d. Penyusunan Rencana, Kebijakan, Strategi dan Teknis Sistem Pengelolaan Persampahan;
  - e. TPA/TPST/SPA/TPS-3R/TPS Kewenangan Kabupaten;
  - f. Pembangunan TPA/TPST/SPA/TPS-3R/TPS;
  - g. Pembinaan Teknik Pengelolaan Persampahan; dan
  - h. Sosialisasi dan Pemberdayaan Masyarakat dalam Rangka Penyediaan Sarana TPA/TPST/SPA/TPS-3R/TPS.
- (10) Perwujudan rencana pengelolaan jaringan drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, terdiri dari:
- a. Master Plan dan DED Jaringan Drainase;
  - b. Pembangunan Jaringan Drainase Primer;
  - c. Pembangunan Jaringan Drainase Sekunder;
  - d. Pembangunan Jaringan Drainase Tersier;
  - e. Pembangunan Tampungan Drainase (Polder);
  - f. Peningkatan Jaringan Drainase Primer;
  - g. Peningkatan Jaringan Drainase Sekunder;
  - h. Peningkatan Jaringan Drainase Tersier;
  - i. Penyusunan Rencana, Kebijakan, Strategi dan Teknis Sistem Drainase Perkotaan;
  - j. Penyusunan Outline Plan pada Kawasan Genangan;
  - k. Supervisi Pembangunan/Peningkatan/Rehabilitasi Sistem Drainase Perkotaan dan Lingkungan;
  - l. Pembinaan Teknik Sistem Drainase Perkotaan dan Lingkungan;

- m. Pembangunan Sistem Drainase Perkotaan dan Lingkungan;
  - n. Peningkatan Saluran Drainase Perkotaan dan Lingkungan;
  - o. Rehabilitasi Saluran Drainase Perkotaan dan Lingkungan; dan
  - p. Penyediaan Sarana Sistem Drainase Perkotaan dan Lingkungan
- (11) Perwujudan rencana pengelolaan jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j, terdiri dari:
- a. Kajian Mitigasi Bencana;
  - b. Pembangunan marka jalur pesepeda rute 1;
  - c. Pembangunan marka jalur pesepeda rute 2;
  - d. Pembangunan jalur pesepeda sepanjang sungai;
  - e. Pembangunan trotoar;
  - f. Perencanaan dan Pembangunan Tanggul Penahan Longsor;
  - g. DED Dinding Penahan;
  - h. Pembangunan dinding penahan sepanjang jalan arteri; dan
  - i. Pembangunan dinding penahan sepanjang jalan Kolektor.

**Bagian Kelima**  
**Perwujudan Pola Ruang**

**Pasal 42**

- (1) Perwujudan pola ruang WP Kelimutu-Wolowaru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) huruf b, terdiri dari:
  - a. perwujudan rencana zona lindung; dan
  - b. Perwujudan rencana zona budidaya.
- (2) Perwujudan rencana zona lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari:
  - a. Perwujudan zona badan air dengan kode (BA), meliputi:
    - 1. normalisasi sungai kecil;
    - 2. normalisasi Kali Putih; dan
    - 3. pemanfaatan sungai.
  - b. Perwujudan zona hutan lindung dengan kode (HL), yaitu mempertahankan kawasan hutan lindung;
  - c. Perwujudan zona perlindungan setempat dengan kode (PS), meliputi:
    - 1. Pengendalian pemanfaatan ruang pada sempadan sungai;
    - 2. Mempertahankan fungsi; dan
    - 3. Pemanfaatan sempadan sungai.
  - d. Perwujudan zona ruang terbuka hijau kota dengan kode (RTH), meliputi:
    - 1. Pembangunan RTH taman Kecamatan;
    - 2. Pembangunan RTH kelurahan;
    - 3. Peningkatan kualitas dan pembangunan RTH Pemakaman; dan
    - 4. Penyusunan Dokumen.
- (3) Perwujudan rencana zona budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri dari:
  - a. Perwujudan zona badan jalan dengan kode (BJ), meliputi:
    - 1. Penyusunan DED Zona Badan Jalan; dan
    - 2. Penataan dan Pengembangan Zona Badan Jalan.
  - b. Perwujudan zona hutan produksi dengan kode (KHP), yaitu pengaturan dan pengendalian pemanfaatan hutan produksi.

- c. Perwujudan zona perkebunan rakyat dengan kode (KR) meliputi:
  - 1. Pengaturan pemanfaatan kawasan hutan rakyat;
  - 2. Pengendalian pemanfaatan kawasan hutan rakyat; dan
  - 3. Sosialisasi pemanfaatan hutan rakyat.
- d. Perwujudan zona pertanian dengan kode (P), meliputi:
  - 1. Pengaturan dan pengendalian; dan
  - 2. Penyediaan Infrastruktur dan Seluruh Pendukung Kemandirian Pangan Sesuai Kewenangan Daerah Kabupaten/Kota.
- e. Perwujudan zona perikanan dengan kode (IK) yaitu penataan dan pengendalian kawasan perikanan;
- f. Perwujudan zona pariwisata dengan kode (W), meliputi:
  - 1. Peningkatan dan Pengembangan Daya Tarik Wisata;
  - 2. Peningkatan Amenitas;
  - 3. Peningkatan Branding dan Marketing; dan
  - 4. Peningkatan Industri Pariwisata.
- g. Perwujudan zona perumahan dengan kode (R), meliputi:
  - 1. Pengendalian dan pemanfaatan; dan
  - 2. Penyelenggaraan Infrastruktur pada Permukiman di Daerah Kabupaten.
- h. Perwujudan zona sarana pelayanan umum dengan kode (SPU), yaitu pembangunan sarana dasar;
- i. Perwujudan zona perdagangan dan jasa dengan kode (K), yaitu Pengendalian pemanfaatan zona perdagangan dan jasa;
- j. Perwujudan zona perkantoran dengan kode (KT), yaitu Pengendalian dan pemanfaatan;
- k. Perwujudan zona transportasi dengan kode (TR), yaitu Penyusunan Dokumen; dan
- l. Perwujudan zona pertahanan dan keamanan dengan kode (HK), yaitu Peningkatan Kawasan Pertahanan dan Keamanan.

**BAB VI**  
**PERATURAN ZONASI**  
 Bagian Kesatu  
 Umum

Pasal 43

- (1) Peraturan Zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf e memiliki fungsi:
  - a. perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang;
  - b. acuan dalam pemberian rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang, terutama didalamnya pemanfaatan ruang udara dan pemanfaatan ruang dibawah tanah;
  - c. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;
  - d. acuan dalam pengenaan sanksi; dan
  - e. rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi.
- (2) Peraturan Zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki manfaat:
  - a. menjamin dan menjaga kualitas ruang WP minimal yang ditetapkan;
  - b. menjaga kualitas dan karakteristik zona dengan meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan karakteristik zona; dan

- (3) c. meminimalkan gangguan atau dampak negatif terhadap zona.  
Peraturan Zonasi yang dimaksud pada ayat (1) berupa aturan dasar

Bagian Kedua  
Aturan Dasar

Pasal 44

- (1) Aturan dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3) 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
  - 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) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan dan/atau usaha di Kawasan Kelimutu-Wolowaru wajib memperhatikan aturan dasar dalam Peraturan Zonasi.
- (5) Ketentuan aturan dasar sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dan ayat (4) tercantum dalam tabel ketentuan aturan dasar pada Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 45

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf a, terdiri dari:
- a. ketentuan jenis kegiatan dan penggunaan lahan; dan
  - b. ketentuan teknis zonasi.
- (2) Ketentuan jenis kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari:
- a. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada Zona Badan Air dengan kode BA;
  - b. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada Zona Hutan Lindung dengan kode HL;
  - c. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada Zona Perlindungan Setempat dengan kode PS;
  - d. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada Zona Ruang Terbuka Hijau dengan kode RTH;
  - e. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada Zona Badan Jalan dengan kode BJ;
  - f. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada Zona Hutan Produksi dengan kode KHP;
  - g. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada Zona Perkebunan Rakyat dengan kode KR;

- h. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada zona Pertanian dengan kode P;
  - i. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada zona Perikanan dengan kode IK;
  - j. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada Zona Pariwisata dengan kode W;
  - k. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada Zona Perumahan dengan kode R;
  - l. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada Zona Sarana Pelayanan Umum dengan kode SPU;
  - m. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada Zona Perdagangan dan Jasa dengan kode K;
  - n. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada Zona Perkantoran dengan kode KT;
  - o. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada zona Transportasi dengan kode TR;
  - p. jenis kegiatan dan penggunaan lahan pada Zona Pertahanan dan Keamanan dengan kode HK.
- (3) Ketentuan teknis zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri dari:
- a. Kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan dengan kode I, yang merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu Zona atau Sub-Zona yang sesuai dengan rencana peruntukan ruang;
  - b. Kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat secara terbatas dengan kode T merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang dibatasi dengan ketentuan sebagai berikut:
    1. pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu dengan kode T1;
    2. pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya dengan kode T2; dan
    3. 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 dengan kode T3.
  - c. Kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat tertentu dengan kode B untuk pemanfaatan bersyarat tertentu, yang bermakna bahwa untuk mendapatkan izin atas suatu kegiatan atau penggunaan lahan diperlukan persyaratan-persyaratan tertentu yang dapat berupa persyaratan umum dan persyaratan khusus, yang dapat dipenuhi dalam bentuk inovasi atau rekayasa teknologi.
  - d. Persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf c, meliputi:
    1. Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan

- Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) dengan kode B1;
2. kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dengan kode B2;
  3. kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait dengan kode B3;
  - e. Kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak diperbolehkan dengan kode X, yang memiliki sifat tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya. Kegiatan dan penggunaan lahan yang termasuk dalam klasifikasi X tidak boleh diizinkan pada zona yang bersangkutan.
- (4) Kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam Tabel ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan (Matriks ITBX) yang dirinci berdasarkan jenis-jenisnya pada masing-masing zona atau Sub-Zona, tercantum pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 46

- (1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf b merupakan ketentuan teknis tentang kepadatan zona terbangun yang dipersyaratkan pada zona tersebut atau intensitas pemanfaatan ruang yang diperbolehkan pada suatu zona.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diukur melalui:
  - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum;
  - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) minimum dan maksimum;
  - c. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal;
  - d. Luas kavling minimum;
  - e. Koefisien Tapak Basement (KTB) maksimum; dan
  - f. Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) maksimum.
- (3) Perumusan ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dilakukan berdasarkan pada:
  - a. Ketentuan kegiatan dalam zona; dan
  - b. Peraturan perundang-undangan tentang bangunan gedung.
- (4) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dimuat dalam Tabel Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang, tercantum pada Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan Bupati ini.

#### Pasal 47

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf c merupakan ketentuan yang mengatur bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona atau sub-zona untuk menjaga keselamatan dan keamanan bangunan.

- (2) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya terdiri dari :
  - a. ketinggian bangunan (TB) maksimum;
  - b. garis sempadan bangunan (GSB) minimum; dan
  - c. jarak bebas Samping (JBS) dan jarak bebas belakang (JBB).
- (3) Ketentuan tata bangunan yang terdapat dalam ketentuan tata bangunan ruang dapat didetaikan kembali lebih lanjut dalam RTBL.
- (4) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam Tabel Ketentuan Tata Bangunan, tercantum pada Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan Bupati ini.

#### Pasal 48

- (1) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf d, terdiri dari:
  - a. jalur pejalan kaki;
  - b. jaringan jalan;
  - c. ruang terbuka hijau;
  - d. ruang terbuka non hijau;
  - e. utilitas per kecamatan/desa;
  - f. prasarana lingkungan; dan
  - g. ketentuan lainnya yang diperlukan
- (2) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam Tabel Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal, tercantum pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan Bupati ini.

#### Pasal 49

- (1) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf e, merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan zona yang memiliki fungsi khusus dan diberlakukan khusus sesuai dengan karakteristik zona dan kegiatannya.
- (2) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan pada peta khusus yang memiliki pertampalan (*overlay*) dengan zona lainnya.

#### Pasal 50

- (1) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) meliputi ketentuan:
  - a. Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B);
  - b. rawan bencana;
  - c. tempat evakuasi bencana;
  - d. cagar budaya; dan
  - e. kawasan resapan air.
- (2) Penerapan aturan khusus pada zona-zona khusus di atas ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.
- (3) Ketentuan khusus dapat menganulir aturan yang ada pada aturan dasar sesuai dengan tuntutan kekhususannya.

- (4) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam Peta Ketentuan Khusus yang tercantum pada Lampiran IX.1, Lampiran IX.2, Lampiran IX.3, Lampiran IX.4 dan Lampiran IX.5 merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan Bupati ini.

### Pasal 51

- (1) Ketentuan khusus Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 ayat (1) huruf a terdiri dari:
- merupakan lahan yang ditetapkan untuk dilindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menghasilkan bahan pangan pokok;
  - berupa lahan beririgasi, yang meliputi sawah beririgasi teknis, sawah beririgasi semi teknis, sawah beririgasi sederhana, dan sawah pedesaan; lahan reklamasi, rawa pasang surut dan non pasang surut; serta lahan tidak beririgasi;
  - kawasan dapat digunakan untuk sebagai aktivitas tambahan namun tidak mengurangi produktivitas dan fungsi utama;
  - hanya pembangunan rumah swadaya yang diperbolehkan;
  - di dalam kawasan tidak diperbolehkan ada bangunan permanen;
  - hanya bangunan non permanen dan semi permanen untuk pondasi bawah; dan
  - bangunan yang berdiri hanya diperbolehkan 20%.
- (2) Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) mencakup lahan dengan luas kurang lebih 380,76 (tiga ratus delapan puluh koma tujuh enam) hektar yang terdapat di:
- SWP II.A pada Blok II.A.1, Blok II.A.2, dan Blok II.A.3;
  - SWP II.B pada Blok II.B.1, dan Blok II.B.2;
  - SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2, dan Blok II.C.3;
  - SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, dan Blok II.D.3; dan Blok II.D.4;
  - SWP II.E pada Blok II.E.1; Blok II.E.2, dan Blok II.E.3;
  - SWP II.F pada Blok II.F.1, dan Blok II.F.2.

### Pasal 52

Ketentuan khusus rawan bencana sebagaimana dimaksud dalam pasal 50 ayat (1) huruf b terdiri dari:

- rawan gerakan tanah tingkat tinggi;
- rawan gunung api tingkat tinggi dan gerakan tanah tingkat tinggi;
- rawan banjir bandang tingkat tinggi;
- rawan gunung api tingkat tinggi
- rawan gerakan tanah tingkat tinggi dan banjir bandang tingkat tinggi

### Pasal 53

- (1) Ketentuan khusus kawasan rawan gerakan tanah tingkat tinggi sebagaimana dimaksud dalam pasal 52 huruf a meliputi:
- pada kawasan permukiman yang terdampak masif diarahkan untuk relokasi permukiman yang terdapat di KRB tinggi;

- b. pembatasan pembangunan kegiatan budidaya terbangun baru;
  - c. dapat dikembangkan kawasan budidaya;
  - d. kegiatan perumahan dengan kepadatan bangunan Sedang (30-60 unit/Ha) dan Rendah (<30 unit/ha);
  - e. pola permukiman dapat mengelompok maupun menyebar;
  - f. kegiatan perdagangan dan perkantoran diperbolehkan dengan intensitas sedang sampai rendah dengan konstruksi tahan gempa;
  - g. kegiatan industri dengan persyaratan, pengawasan dan pengendalian yang ketat, berupa kegiatan industri skala sedang, maupun kecil dengan bangunan tahan gempa;
  - h. kegiatan lahan usaha pertanian lahan basah, pertanian lahan kering, perikanan, perkebunan diizinkan; dan
  - i. kegiatan pariwisata dengan jenis wisata sosio-kultural dan wisata agro-kultural.
- (2) Kawasan rawan gerakan tanah tingkat tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas kurang lebih 1.346,32 (seribu tiga ratus empat puluh enam koma tiga dua) hektar terdapat di:
- a. SWP II.A pada Blok II.A.1 dan Blok II.A.3;
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.1 dan Blok II.B.2;
  - c. SWP II.C pada Blok II.C.1, Blok II.C.2 dan Blok II.C.3;
  - d. SWP II.D pada Blok II.D.1, Blok II.D.2, Blok II.D.3 dan Blok II.D.4;
  - e. SWP II.E pada Blok II.E.1, Blok II.E.3; dan
  - f. SWP II.F pada Blok II.F.2;

#### Pasal 54

- (1) Ketentuan khusus kawasan rawan gunung api tingkat tinggi dan gerakan tanah tingkat tinggi sebagaimana dimaksud dalam pasal 52 huruf b meliputi:
- a. masih dapat dimanfaatkan sebagai kawasan budidaya terbatas antara lain: kehutanan, pertanian, dan pariwisata jenis wisata geofisika;
  - b. pada kawasan permukiman yang terdampak masif diarahkan untuk relokasi permukiman yang terdapat di KRB III;
  - c. pembatasan pembangunan kegiatan budidaya terbangun baru;
  - d. perumahan dengan kepadatan bangunan Sedang (30-60 unit/Ha) dan Rendah (<30 unit/ha);
  - e. pola permukiman dapat mengelompok maupun menyebar;
  - f. kegiatan perdagangan dan perkantoran diperbolehkan dengan intensitas sedang sampai rendah;
  - g. kegiatan industri dengan persyaratan, pengawasan dan pengendalian yang ketat, berupa Konstruksi bangunan tahan gempa dan skala industri sedang maupun kecil;
  - h. kegiatan lahan usaha pertanian lahan basah, pertanian lahan kering, perikanan, perkebunan diizinkan;
  - i. kegiatan pariwisata dengan jenis wisata biotik dan abiotik; dan
  - j. penerapan *Building Code* dengan ketentuan bangunan beton bertulang dan konstruksi bangunan tahan gempa.

- (2) Kawasan rawan gunung api tingkat tinggi dan gerakan tanah tingkat tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas kurang lebih 65,86 (enam puluh lima koma delapan enam) hektar terdapat di:
- SWP II.B pada Blok II.B.1 dan Blok II.B.2; dan
  - SWP II.C pada Blok II.C.2.

#### Pasal 55

- (1) Ketentuan khusus kawasan rawan banjir bandang tingkat tinggi sebagaimana dimaksud dalam pasal 52 huruf c meliputi:
- pelarangan kegiatan permukiman, industri perdagangan pembangunan tanggul sungai;
  - memperhatikan ketentuan garis sempadan sungai kegiatan diperbolehkan terkait infrastruktur sumber daya air dan transportasi sungai;
  - permukiman yang telah ada diarahkan untuk bangunan struktur panggung dan pengembangan terbatas;
  - pemanfaatan untuk kegiatan budidaya permukiman, industri, perdagangan, pertanian, transportasi;
  - intensitas kegiatan budidaya sedang – rendah;
  - memperhatikan ketentuan garis sempadan sungai; dan
  - penerapan rekayasa teknis mitigasi banjir bandang.
- (2) kawasan rawan banjir bandang tingkat tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas kurang lebih 33,95 (tiga puluh tiga koma sembilan lima) hektar terdapat di:
- SWP II.C pada Blok II.C.3;
  - SWP II.D pada Blok II.D.1;
  - SWP II.E pada Blok II.E.3; dan
  - SWP II.F pada Blok II.F.2.

#### Pasal 56

- (1) Ketentuan khusus kawasan rawan gunung api tingkat tinggi sebagaimana dimaksud dalam pasal 52 huruf d meliputi:
- pelarangan kegiatan permukiman, industri, perdagangan, pembangunan tanggul sungai;
  - memperhatikan ketentuan garis sempadan sungai kegiatan diperbolehkan terkait infrastruktur sumber daya air dan transportasi sungai;
  - permukiman yang telah ada diarahkan untuk bangunan struktur panggung dan pengembangan terbatas;
  - pemanfaatan untuk kegiatan budidaya permukiman, industri, perdagangan, pertanian, transportasi;
  - intensitas kegiatan budidaya sedang – rendah;
  - memperhatikan ketentuan garis sempadan sungai; dan
  - penerapan rekayasa teknis mitigasi banjir bandang.
- (2) kawasan rawan gunung api tingkat tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas kurang lebih 164,91 (seratus enam puluh empat koma sembilan satu) hektar terdapat di:
- SWP II.B pada Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3;
  - SWP II.C pada Blok II.C.2.

## Pasal 57

- (1) Ketentuan khusus rawan gerakan tanah tingkat tinggi dan banjir bandang tingkat tinggi sebagaimana dimaksud dalam pasal 52 huruf e meliputi:
  - a. diprioritaskan sebagai fungsi lindung;
  - b. bila telah ada/terpaksa dibangun, diarahkan pada kawasan budidaya terbatas, dengan ketentuan untuk kegiatan pertanian, perkebunan dan peternakan dengan rekayasa teknis;
  - c. kegiatan permukiman dengan rekayasa teknis, intensitas rendah, menjaga kelestarian lingkungan;
  - d. diizinkan untuk kegiatan pariwisata secara terbatas;
  - e. tidak diizinkan untuk industri; dan
  - f. kegiatan pariwisata dilakukan dengan rekayasa teknis dan jenis wisata alam.
- (2) Kawasan rawan gerakan tanah tingkat tinggi dan banjir bandang tingkat tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas kurang lebih 7,41 (tujuh koma empat satu) hektar terdapat di:
  - a. SWP II.C pada Blok II.C.3; dan
  - b. SWP II.D pada Blok II.D.1

## Pasal 58

- (1) Ketentuan khusus tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. cukup terlindung dari jangkauan bahaya langsung atau tidak langsung dari bencana;
  - b. ketersediaan tempat naungan/ruang sementara terutama bagi kelompok rentan seperti lansia, bayi, ibu hamil, dan difabel;
  - c. kemudahan akses mobilisasi atau perpindahan ke lokasi yang lebih aman secara cepat;
  - d. ketersediaan sarana komunikasi memadai yang terhubung dengan struktur organisasi kedaruratan;
  - e. ketersediaan sarana pertolongan pertama atau *emergency kits*;
  - f. ketersediaan peta jalur evakuasi yang mudah dibaca dan dipahami secara cepat;
  - g. penyediaan rambu tempat evakuasi;
  - h. konstruksi bangunan harus mengikuti standar pembangunan tahan gempa sesuai aturan teknis dalam peraturan daerah; dan
  - i. KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan dengan tanaman perkerasan.
- (2) Tempat evakuasi bencana, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. Tempat evakuasi sementara (TES), yang terdapat di:
    1. SWP II.A pada Blok II.A.1 dengan luas kurang lebih 0,04 (nol koma nol empat) hektar; dan Blok II.A.3 dengan luas kurang lebih 0,25 (nol koma dua lima) hektar;
    2. SWP II.B pada Blok B.2 dengan luas kurang lebih 0,04 (nol koma nol empat) hektar;
    3. SWP II.C pada Blok II.C.3 dengan luas kurang lebih 0,42 (nol koma empat dua) hektar;
    4. SWP II.D pada Blok II.D.2 dengan luas kurang lebih 0,04 (nol koma nol empat) hektar; Blok II.D.3 dengan luas kurang lebih 0,09

- (nol koma nol sembilan) hektar; dan Blok II.D.4 dengan luas kurang lebih 0,19 (nol koma satu sembilan) hektar;
5. SWP II.E pada Blok II.E.1 dengan luas kurang lebih 0,08 (nol koma nol delapan) hektar; dan Blok II.E.2 dengan luas kurang lebih 0,06 (nol koma nol enam) hektar; dan
  6. SWP II.F pada Blok II.F.1 dengan luas kurang lebih 0,07 (nol koma nol tujuh) hektar; dan Blok II.F.2 dengan luas kurang lebih 0,01 (nol koma nol satu).
- b. Tempat evakuasi akhir (TEA), yang terdapat di:
1. SWP II.C pada Blok II.C.1 dengan luas kurang lebih 0,27 (nol koma dua tujuh) hektar;
  2. SWP II.E pada Blok II.E.3 dengan luas kurang lebih 0,32 (nol koma tiga dua) hektar; dan
  3. SWP II.F pada Blok II.F.2 dengan luas kurang lebih 0,01 (nol koma nol satu) hektar;

#### Pasal 59

- (1) Ketentuan khusus Kawasan Cagar Budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) huruf d meliputi:
  - a. mengandung 2 (dua) Situs Cagar Budaya atau lebih yang letaknya berdekatan;
  - b. berupa lanskap budaya hasil bentukan manusia berusia paling sedikit 50 (lima puluh) tahun;
  - c. memiliki pola yang memperlihatkan fungsi ruang pada masa lalu berusia paling sedikit 50 (lima puluh) tahun;
  - d. memperlihatkan pengaruh manusia masa lalu pada proses pemanfaatan ruang berskala luas;
  - e. memperlihatkan bukti pembentukan lanskap budaya;
  - f. memiliki lapisan tanah terbenam yang mengandung bukti kegiatan manusia atau endapan fosil; dan
  - g. diperbolehkan adanya aktivitas tambahan selama tidak merubah fungsi utama.
- (2) Kawasan cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di SWP II.C pada Blok II.C.1 dengan luas kurang lebih 0,38 (nol koma tiga delapan) hektar.

#### Pasal 60

- (1) Ketentuan khusus kawasan resapan air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) huruf e meliputi:
  - a. kawasan yang dijadikan sebagai resapan air adalah kawasan tanaman pangan dan kawasan perkebunan rakyat;
  - b. kawasan resapan air ini juga difungsikan sebagai cadangan RTH;
  - c. hanya pembangunan rumah swadaya yang diperbolehkan;
  - d. hanya kegiatan yang secara eksisting saat ini ada yang diperbolehkan, apabila dilakukan pengembangan kegiatan diperlukan persetujuan dari pemerintah daerah;
  - e. vegetasi/pohon yang diperbolehkan ditanam adalah pohon dengan penutupan tajuk tanaman berkayu atau jenis lainnya lebih dari 50%;
  - f. jumlah tanaman pada tahun pertama minimal 500 tanaman tiap hektar;

- g. tidak diperbolehkan homogen vegetasi;
  - h. merupakan jenis pohon dengan akar kuat;
  - i. tidak diperbolehkan dilakukan penebangan/aktivitas pemungutan kayu tanpa ijin dan kepentingan adat;
- (2) Kawasan resapan air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan luas kurang lebih 851,83 (delapan ratus lima puluh satu koma delapan tiga) hektar terdapat di:
- a. SWP II.A pada Blok II.A.2, dan Blok II.A.3;
  - b. SWP II.B pada Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3 dan Blok II.B.4;
  - c. SWP II.C pada Blok II.C.2;
  - d. SWP II.D pada Blok II.D.3 dan Blok II.D.4; dan
  - e. SWP II.E pada Blok II.E.1 dan Blok II.E.2.

**Bagian Ketiga**  
**Aturan Dasar Zona Lindung**

**Pasal 61**

- (1) Aturan dasar zona Lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf a terdiri dari :
  - a. aturan dasar zona BA;
  - b. aturan dasar zona HL;
  - c. aturan dasar zona PS; dan
  - d. aturan dasar zona RTH.
- (2) Aturan dasar zona BA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa aturan dasar sub-zona BA.
- (3) Aturan dasar zona HL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa aturan dasar sub-zona HL.
- (4) Aturan dasar zona PS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa aturan dasar sub-zona PS.
- (5) Aturan dasar zona RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri atas:
  - a. aturan dasar sub-zona RTH-3;
  - b. aturan dasar sub-zona RTH-4; dan
  - c. aturan dasar sub-zona RTH-7.

**Pasal 62**

- (1) Aturan dasar sub-zona BA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2), mengatur kawasan air permukaan bumi berupa sungai, danau, embung, waduk, dan sebagainya.
- (2) Aturan dasar sub-zona BA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut:
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu

- beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan sekitar pukul 07.00-17.00 WITA untuk kegiatan tertentu, meliputi: Penyelesaian Konstruksi Bangunan;
3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T2, pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya, meliputi: Pembongkaran Dan Penyiapan Lahan; Instalasi Sistem Kelistrikan, Air (Pipa) Dan Instalasi Konstruksi Lainnya
  4. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, tidak diperbolehkan menggunakan seluruh badan air untuk pemanfaatanya hanya 20% dari dari badan air yang diperbolehkan meliputi kegiatan: penggalian batu, pasir dan tanah liat yang merupakan tradisional untuk kepentingan masyarakat; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; treatment (pengelolaan) air; dan konstruksi bangunan sipil lainnya;.
  5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, Harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: penggalian batu, pasir dan tanah liat; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es treatment (pengelolaan) air; pembongkaran dan penyiapan lahan; dan instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya.
  6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: aktivitas rekreasi lainnya.
  7. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: budidaya ikan air tawar; jasa budidaya ikan air tawar; penggalian batu, pasir dan tanah liat; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; treatment (pengelolaan) air; konstruksi bangunan sipil lainnya; penyelesaian konstruksi bangunan; dan aktivitas rekreasi lainnya.
  8. pemanfaatan yang tidak diizinkan dengan kode X, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

- b. Ketentuan pelaksanaan yaitu:
1. Ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti atau memberikan hak ketentuan itensitas ruang dan massa bangunan yang ditetapkan dalam peraturan zonasi.
  2. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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.
  3. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar.
  4. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam zona badan air maka diterapkan Aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya.
  5. Diberikan tenggang waktu selama 6 (enam) bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai
- c. Ketentuan khusus pada sub-zona BA berupa kawasan rawan bencana yaitu kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi.
- d. Aturan dasar pada sub-zona BA secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### Pasal 63

- (1) Aturan dasar sub-zona HL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (3), mengatur penyediaan kawasan hutan yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan sistem penyangga kehidupan untuk mengatur tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut, dan memelihara kesuburan tanah.
- (2) Aturan dasar sub-zona HL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut:
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan sekitar pukul 07.00-17.00 WITA untuk kegiatan tertentu, meliputi: pembongkaran dan penyiapan lahan
    3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, tidak diperbolehkan menggunakan seluruh badan air untuk pemanfaatannya hanya 20% dari dari badan air yang diperbolehkan meliputi kegiatan: perburuan, penangkapan dan penangkaran tumbuhan/satwa liar; pemungutan hasil hutan bukan kayu; jasa penunjang kehutanan; ketenagalistrikan; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; treatment (pengelolaan) air; konstruksi jalan dan jalan rel; konstruksi jaringan irigasi, komunikasi dan limbah; instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya; aktivitas telekomunikasi dengan kabel; aktivitas telekomunikasi tanpa kabel; aktivitas telekomunikasi satelit; dan aktivitas telekomunikasi lainnya

4. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, Harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: ketenagalistrikan; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; treatment (pengelolaan) air; konstruksi jalan dan jalan rel; konstruksi jaringan irigasi, komunikasi dan limbah; dan instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya.
  5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait. Untuk pemanfaatan hutan lindung harus mendapatkan surat ijin guna pakai dari Balai Pengelolaan Kawasan Hutan, meliputi: pemungutan hasil hutan bukan kayu; jasa penunjang kehutanan; ketenagalistrikan; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; treatment (pengelolaan) air; konstruksi jalan dan jalan rel; konstruksi jaringan irigasi, komunikasi dan limbah; pembongkaran dan penyiapan lahan; instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya; aktivitas telekomunikasi dengan kabel; aktivitas telekomunikasi tanpa kabel; aktivitas telekomunikasi satelit dan aktivitas telekomunikasi lainnya
  6. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
- 1) KDB maksimum 10 (sepuluh) persen;
  - 2) KLB maksimal 0,1 (nol koma satu);
  - 3) KDH minimal 90 (sembilan puluh) persen; dan
  - 4) KWT maksimal 10 (sepuluh) persen.

- c. Ketentuan tata bangunan yaitu ketinggian bangunan maksimal 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter sampai tinggi atap dengan langgam lio.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal yaitu tersedianya jalan inspeksi lebar minimal 1,5 (satu koma lima) meter dengan lebar perkerasan minimal 1,5 (satu koma lima) meter.
- e. Ketentuan pelaksanaan yaitu:
  - 1. Ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti atau memberikan hak ketentuan intensitas ruang dan massa bangunan yang ditetapkan dalam peraturan zonasi.
  - 2. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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.
  - 3. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar.
  - 4. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam Sub Hutan Lindung maka diterapkan Aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya;
  - 5. Diberikan tenggang waktu selama 6 (enam) bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- f. Ketentuan khusus pada sub-zona HL berupa kawasan rawan bencana yaitu kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi.
- g. Aturan dasar pada sub-zona HL secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 64

- (1) Aturan dasar sub-zona PS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (4), mengatur penyediaan kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan pemanfaatan lahan yang menjunjung tinggi nilai-nilai luhur dalam tata kehidupan masyarakat untuk melindungi dan mengelola lingkungan hidup secara lestari, serta dapat menjaga kelestarian jumlah, kualitas penyediaan tata air, kelancaran, keterlibatan pengaturan, dan pemanfaatan air dari sumber-sumber air, termasuk didalamnya kawasan kearifan lokal dan sempadan yang berfungsi sebagai kawasan lindung antara lain sungai, mata air, situ, danau, embung, dan waduk, serta kawasan lainnya yang memiliki fungsi perlindungan setempat.

- (2) Aturan dasar sub-zona PS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut:
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu, meliputi: penggalian batu, pasir, dan tanah liat; treatment (pengelolaan) air; aktivitas olahraga; dan instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya;
    3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T2, pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya, meliputi: penggalian batu, pasir dan tanah liat;
    4. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: perburuan, penangkapan dan penangkaran tumbuhan/satwa liar; penggalian batu, pasir dan tanah liat; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; treatment (pengelolaan) air; dan instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan aktivitas olahraga;
    5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, Harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; treatment (pengelolaan) air; dan instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya
    6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait. Untuk pemanfaatan hutan lindung harus mendapatkan surat ijin guna pakai dari Balai Pengelolaan Kawasan Hutan, meliputi: penggalian batu, pasir dan tanah liat; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; aktivitas olahraga; dan aktivitas rekreasi lainnya;
    7. pemanfaatan yang tidak diizinkan dengan kode X, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
  - b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
    1. KDB maksimum 10 (sepuluh) persen;
    2. KLB maksimal 0,1 (nol koma satu);

3. KDH minimum 90 (sembilan puluh) persen; dan
  4. KTB 0 (nol) persen.
- c. Ketentuan tata bangunan yaitu:
1. ketinggian bangunan: maksimal 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter sampai tinggi atap dengan langgam lio.
  2. GSB:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter,
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter,
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter, dan
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter
  3. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 3-10 meter dari batas kavling; dan
  4. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 3-10 meter.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal:
1. tersedianya jalan inspeksi atau jalur pejalan kaki dan sepeda dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,5-3 meter dengan lebar perkerasan minimal 1,5 (satu koma lima) meter;
  2. lampu penerangan
  3. lahan Parkir
  4. untuk Kawasan Zona Bencana banjir terdapat jalur evakuasi menuju tempat evakuasi
- e. Ketentuan khusus dalam hal ini bahwa Perlindungan Setempat juga dapat digunakan sebagai cadangan dalam rencana RTH Publik
- f. Ketentuan pelaksanaan:
1. Permen PU No 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Sempadan Danau
  2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2011 Tentang Sungai
  3. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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.
  4. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar.
  5. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona perlindungan setempat maka diterapkan aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- g. Ketentuan khusus pada sub-zona PS berupa kawasan rawan bencana yang terdiri atas:
1. Kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi;
  2. Kawasan rawan bencana banjir bandang tingkat tinggi; dan
  3. Kawasan rawan bencana gunung api tingkat tinggi.

- h. Aturan dasar pada sub-zona PS secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### Pasal 65

- (1) Aturan dasar sub-zona RTH-3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (5) huruf a, mengatur penyediaan tempat rekreasi dan olahraga, menyediakan area terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana, menciptakan ruang alternatif sebagai landmark kota, mendukung pelestarian sempat rekreasi dan olahraga, menyediakan area terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana, menciptakan ruang alternatif sebagai landmark kota, mendukung pelestarian
- (2) Aturan dasar sub-zona RTH-3 sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu, meliputi: konstruksi gedung tempat hiburan dan olahraga; konstruksi bangunan sipil lainnya; perdagangan eceran khusus makanan, minuman dan tembakau di toko; perdagangan eceran khusus barang budaya dan rekreasi di toko khusus; aktivitas jasa perawatan dan pemeliharaan taman; aktivitas olahraga; dan aktivitas rekreasi lainnya;
    3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T2, pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya, meliputi: konstruksi gedung tempat hiburan dan olahraga; instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya;
    4. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: ketenagalistrikan; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya; aktivitas telekomunikasi dengan kabel; aktivitas jasa perawatan dan pemeliharaan taman; dan aktivitas rekreasi lainnya;
    5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan

peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: konstruksi gedung tempat hiburan dan olahraga; dan konstruksi bangunan sipil lainnya;

6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: aktivitas rekreasi lainnya;
  7. pemanfaatan yang tidak diizinkan dengan kode X, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
1. KDB maksimum 20 (dua puluh) persen;
  2. KLB maksimum 0,2 (nol koma dua);
  3. KDH minimum 80 (delapan puluh lima) persen
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
1. ketinggian bangunan maksimum 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter; dan
  2. GSB:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter
  3. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 3-5 meter dari batas kavling; dan
  4. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 3-5 meter.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut:
1. Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,5 meter, baik berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air.
  2. Utilitas, meliputi: jalur sepeda atau jogging track dengan perkerasan yang dapat menyerap air, lampu penerangan taman, hidran kebakaran; lahan parkir, dan WC umum
  3. Fasilitas lingkungan, yaitu drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada di bawah trotoar dalam retensi untuk pengendali air larian, meliputi:
    - a) fasilitas utama: lapangan terbuka, unit lapangan basket (14x26 m), unit lapangan volley (15 x 24 m), trek lari lebar 7 m panjang 400 m, area bermain anak, panggung terbuka, dan kursi taman;
    - b) vegetasi: 50 pohon (pohon sedang dan kecil), semak, dan tanaman perdu; dan
    - c) penutup tanah
- e. Ketentuan pelaksanaan:
1. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;

2. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
3. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona taman kecamatan maka diterapkan aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- f. Aturan dasar pada sub-zona RTH-3 secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 66

- (1) Aturan dasar sub-zona RTH-4 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (5) huruf b mengatur penyediaan tempat rekreasi dan olahraga, menyediakan area terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana, menciptakan ruang alternatif sebagai landmark kota, mendukung pelestarian sempat rekreasi dan olahraga, menyediakan area terbuka sebagai ruang alternatif mitigasi/evakuasi bencana, menciptakan ruang alternatif sebagai landmark kawasan, mendukung pelestarian.
- (2) Aturan teknis sub-zona RTH-4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu. Waktu Operasional antara 05.00 WITA - 21.00 WITA, meliputi: konstruksi bangunan sipil lainnya; aktivitas hiburan, kesenian dan kreativitas; aktivitas olahraga; dan aktivitas rekreasi lainnya;
    3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T2, pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya, meliputi: instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya;
    4. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: ketenagalistrikan;

- pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya; dan aktivitas telekomunikasi dengan kabel;
5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), meliputi kegiatan: konstruksi bangunan sipil lainnya; dan
  6. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
1. KDB maksimum 20 (dua puluh) persen;
  2. KLB maksimum 0,2 (nol koma dua); dan
  3. KDH minimum 80 (delapan puluh) persen.
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut:
1. ketinggian bangunan maksimum 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter;
  2. GSB:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter
  3. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 3-5 meter dari batas kavling; dan
  4. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 3-5 meter.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut :
1. jalur pejalan kaki lebar minimal 1,5 meter;
  2. fasilitas olahraga, dan bermain anak;
  3. fasilitas lingkungan:
    - a) tempat sampah sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak dengan metode angkut tidak tetap;
    - b) drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada dibawah trotoar;
    - c) lampu penerangan;
    - d) lahan parkir; dan
    - e) WC umum.
- e. Ketentuan pelaksanaan:
1. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;
  2. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan

- RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
3. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona taman kelurahan maka diterapkan aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
  - f. Ketentuan khusus pada sub-zona RTH-4 berupa kawasan rawan bencana yaitu kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi.
  - g. Aturan dasar pada sub-zona RTH-4 secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 67

- (1) Aturan teknis sub-zona RTH-7 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (5) huruf c mengatur 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 disekitar seperti beristirahat dan sebagai sumber pendapatan
- (2) Aturan teknis sub-zona RTH-7 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu, meliputi: konstruksi bangunan sipil lainnya;
    3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T2, pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya, meliputi: instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya;
    4. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: ketenagalistrikan; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya; dan aktivitas telekomunikasi dengan kabel
    5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, Harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai

Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: konstruksi bangunan sipil lainnya; dan

6. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
  1. KDB maksimum 10% (sepuluh) persen;
  2. KLB maksimum 0,1 (nol koma satu);
  3. KDH minimum 90 (sembilan puluh) persen; dan
- c. Ketentuan tata bangunan meliputi: struktur, tampilan, dan desain bangunan menggunakan konsep bangunan hijau ramah lingkungan.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut :
  1. Jalur pejalan kaki lebar minimal 1,5 meter.
  2. Fasilitas Lingkungan
    - a) tempat sampah sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak dengan metode angkut tidak tetap.
    - b) drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada di bawah trotoar.
    - c) lampu Penerangan
    - d) lahan parkir
    - e) tempat ibadah (mushola);
    - f) WC umum
- e. Ketentuan prasarana khusus meliputi:
  1. ukuran makam 1 m x 2 m;
  2. jarak antar makam satu dengan lainnya minimal 0,5 m;
  3. tiap makam tidak diperkenankan dilakukan penembokan/ perkerasan;
  4. pemakaman dibagi dalam beberapa blok, luas dan jumlah masing-masing blok disesuaikan dengan kondisi pemakaman setempat;
  5. batas antar blok pemakaman berupa pedestrian lebar 150-200 cm dengan deretan pohon pelindung disalah satu sisinya;
  6. batas terluar pemakaman berupa pagar tanaman atau kombinasi antara pagar buatan dengan pagar tanaman, atau dengan pohon pelindung;
- f. Aturan dasar pada sub-zona RTH-7 secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keempat  
Aturan Dasar Zona Budidaya

Pasal 68

- (1) Aturan dasar zona Budi Daya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf b, terdiri dari:
  - a. aturan dasar zona BJ;
  - b. aturan dasar zona KHP;
  - c. aturan dasar zona KR;
  - d. aturan dasar zona P;
  - e. aturan dasar zona IK;
  - f. aturan dasar zona W;
  - g. aturan dasar zona R;
  - h. aturan dasar zona SPU;
  - i. aturan dasar zona K;
  - j. aturan dasar zona KT;
  - k. aturan dasar zona TR; dan
  - l. aturan dasar zona HK.
- (2) Aturan dasar zona BJ sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa aturan dasar sub-zona BJ.
- (3) Aturan dasar zona KHP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa aturan dasar sub-zona HP.
- (4) Aturan dasar zona KR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa aturan dasar sub-zona KR.
- (5) Aturan dasar zona P sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri dari:
  - a. aturan dasar sub-zona P-1;
  - b. aturan dasar sub-zona P-2; dan
  - c. aturan dasar sub-zona P-3.
- (6) Aturan dasar zona IK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e berupa aturan dasar sub-zona IK-2.
- (7) Aturan dasar zona W sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f berupa aturan dasar sub-zona W.
- (8) Aturan dasar zona R sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g terdiri dari:
  - a. aturan dasar sub-zona R-3;
  - b. aturan dasar sub-zona R-4; dan
  - c. aturan dasar sub-zona R-5.
- (9) Aturan dasar zona SPU sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h terdiri dari:
  - a. aturan dasar sub-zona SPU-1;
  - b. aturan dasar sub-zona SPU-2; dan
  - c. aturan dasar sub-zona SPU-3.
- (10) Aturan dasar zona K sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i terdiri dari:
  - a. aturan dasar sub-zona K-2; dan
  - b. aturan dasar sub-zona K-3.
- (11) Aturan dasar zona KT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j berupa aturan dasar sub-zona KT.
- (12) Aturan dasar zona TR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k berupa aturan dasar sub-zona TR.

- (13) Aturan dasar zona HK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf 1 berupa aturan dasar sub-zona HK.

### Pasal 69

- (1) Aturan dasar sub-zona BJ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2) mengatur bagian jalan yang berada di antara kisi-kisi jalan dan merupakan lajur utama yang meliputi jalur lalu lintas dan bahu jalan.
- (2) Aturan dasar sub-zona BJ sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi :
- Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    - pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    - pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: ketenagalistrikan; konstruksi jaringan irigasi, komunikasi dan limbah; konstruksi bangunan sipil lainnya; pembongkaran dan penyiapan lahan; instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya; dan aktivitas telekomunikasi dengan kabel;
    - pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: konstruksi jaringan irigasi, komunikasi dan limbah; konstruksi bangunan sipil lainnya; pembongkaran dan penyiapan lahan; instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya; dan aktivitas telekomunikasi dengan kabel; dan
    - pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
  - Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut :
    - Prasarana:
      - Utilitas komunal: IPAL, sumber dan distribusi listrik, reservoir PDAM, penangkal petir, komunikasi / BTS, saluran dan kontrol drainase dan air hujan serta resapan, persampahan;
      - Sarana Jalan masuk dan keluar, jembatan penyeberangan, Pedestrian / jalur sepeda dan jalur kendaraan bermotor, Aksesibilitas penyandang cacat dan lansia, serta jalur Darurat;
      - Tempat sampah volume besar dan sudah dibedakan jenis sampahnya (*organic* dan *anorganic*) serta diangkut dengan metode angkut berkala; dan
      - Pembuangan sampah *organic* dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok.
    - Ruang Terbuka Hijau, dengan KDH minimal 10%: Vegetasi dapat ditanam di dalam pot sepanjang bahu jalan/pulau jalan

3. Utilitas Perkotaan:

Jalan merupakan jaringan transportasi umum atau jalan sekunder yang dilengkapi halte terjangkau radius pejalan kaki (400 hingga 800 M)

4. Jalur Pejalan kaki / Sepeda dan Darurat:

- a) Jalur Pejalan Kaki Selebar 1,2 M dilengkapi fasilitas lampu jalan pedestrian, marka penyeberangan, dan jalur hijau;
- b) Jalur Pesepeda selebar 1,2 M dilengkapi jalur hijau; dan
- c) Kemudahan akses untuk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar minimal 3,5 M;

5. Hidran halaman dengan suplai air cukup dan bertekanan cukup dalam waktu 30 menit;

6. Hidran umum berjarak maksimal 3 M dari tepi jalan; dan

7. Lampu Penerangan di Bahu jalan/Pulau Jalan.

c. Ketentuan pelaksanaan

1. Ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti atau memberikan hak ketentuan intensitas ruang dan massa bangunan yang ditetapkan dalam peraturan zonasi.

2. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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.

3. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar.

4. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona badan jalan maka diterapkan aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.

d. Ketentuan khusus pada sub-zona BJ berupa kawasan rawan bencana yang terdiri atas:

- a) Kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi;
- b) Kawasan rawan bencana banjir bandang tingkat tinggi; dan
- c) Kawasan rawan bencana gunung api tingkat tinggi.

e. Aturan dasar pada sub-zona BJ secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## Pasal 70

- (1) Aturan dasar sub-zona HP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (3), mengatur peruntukan ruang untuk hutan produksi dengan faktor-faktor kelas lereng, jenis tanah, dan intensitas hujan setelah masing-masing dikalikan dengan angka penimbang mempunyai jumlah nilai di bawah 125 (seratus dua puluh lima) di luar kawasan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan pelestarian alam, dan taman buru.
- (2) Aturan dasar sub-zona HP sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: pemanenan dan pemungutan kayu; pemungutan hasil hutan bukan kayu; jasa penunjang kehutanan; ketenagalistrikan; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; treatment (pengelolaan) air; konstruksi jalan dan jalan rel; konstruksi jaringan irigasi, komunikasi dan limbah; konstruksi bangunan sipil lainnya; pembongkaran dan penyiapan lahan; instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya; penyelesaian konstruksi bangunan; aktivitas telekomunikasi dengan kabel; dan aktivitas rekreasi lainnya;
    3. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, Harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: ketenagalistrikan;
    4. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait. Untuk pemanfaatan hutan lindung harus mendapatkan surat ijin guna pakai dari Balai Pengelolaan Kawasan Hutan, meliputi: pengelolaan kehutanan dan penebangan; pemanenan dan pemungutan kayu; pemungutan hasil hutan bukan kayu; jasa penunjang kehutanan; ketenagalistrikan; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; treatment (pengelolaan) air; konstruksi jalan dan jalan rel; konstruksi jaringan irigasi, komunikasi dan limbah; konstruksi bangunan sipil lainnya; pembongkaran dan penyiapan lahan; instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi

- lainnya; penyelesaian konstruksi bangunan; aktivitas telekomunikasi dengan kabel; dan aktivitas rekreasi lainnya; dan
5. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran IX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
1. KDB maksimum 10 (sepuluh) persen;
  2. KWT maksimum 10 (sepuluh) persen;
  3. KLB maksimum 0,1 (nol koma satu); dan
  4. KDH minimum 90 (sembilan puluh) persen.
- c. Ketentuan pelaksanaan:
1. Ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti atau memberikan hak ketentuan intensitas ruang dan massa bangunan yang ditetapkan dalam peraturan zonasi;
  2. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;
  3. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
  4. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona hutan produksi tetap maka diterapkan aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- d. Aturan dasar pada sub-zona HP secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### Pasal 71

- (1) Aturan dasar sub-zona KR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (4) mengatur peruntukan ruang lahan hutan rakyat yang dimiliki oleh rakyat dengan luas kurang lebih minimal 0,25 hektar, penutupan tajuk tanaman berkayu atau jenis lainnya lebih dari 50% atau jumlah tanaman pada tahun pertama minimal 500 tanaman tiap hektar.
- (2) Aturan dasar sub-zona KR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T2, pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam

- persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya, meliputi: pemanenan dan pemungutan kayu; pemungutan hasil hutan bukan kayu; dan jasa penunjang kehutanan;
3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: ketenagalistrikan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; treatment (pengelolaan) air; treatment (pengelolaan) air limbah; konstruksi jalan dan jalan rel; konstruksi jaringan irigasi, komunikasi dan limbah; konstruksi bangunan sipil lainnya; pembongkaran dan penyiapan lahan; instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya; penyelesaian konstruksi bangunan; aktivitas telekomunikasi dengan kabel; aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi barang pribadi dan rumah tangga; aktivitas olahraga; dan aktivitas rekreasi lainnya;
  4. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: aktivitas rekreasi lainnya;
  5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: pertanian tanaman semusim; pertanian tanaman tahunan; pertanian tanaman hias dan pengembangan tanaman; pemanenan dan pemungutan kayu; pemungutan hasil hutan bukan kayu; jasa penunjang kehutanan; ketenagalistrikan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; treatment (pengelolaan) air; treatment (pengelolaan) air limbah; konstruksi jalan dan jalan rel; konstruksi jaringan irigasi, komunikasi dan limbah; konstruksi bangunan sipil lainnya; pembongkaran dan penyiapan lahan; instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya; penyelesaian konstruksi bangunan; aktivitas telekomunikasi dengan kabel; aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi barang pribadi dan rumah tangga; aktivitas olahraga; dan aktivitas rekreasi lainnya; dan
  6. pemanfaatan yang tidak diizinkan dengan kode X, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
1. KDB maksimum 10 (sepuluh) persen;
  2. KLB maksimum 0,1 (nol koma satu);
  3. KDH minimum 90 (sembilan puluh) persen; dan
  4. KWT maksimal 10 (sepuluh) persen.
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
1. ketinggian bangunan maksimum 3 (tiga) lantai atau sama dengan 15 (lima belas) meter;

2. GSB minimum:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter
  3. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 5-15 meter dari batas kavling; dan
  4. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 5-15 meter.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut :
1. Prasarana:
    - a) sarana jalan masuk dan keluar, pedestrian/jalur sepeda dan jalur kendaraan bermotor, aksesibilitas penyandang cacat dan lansia, serta jalur darurat;
    - b) drainase lingkungan tepi jalan dibuat di bawah trotoar, dan drainase privat berupa saluran terbuka yang mudah dikontrol; dan
    - c) Utilitas komunal : IPAL, Sumber dan Distribusi Listrik, Reservoir PDAM, Penangkal Petir, Komunikasi / BTS, Saluran dan Kontrol Drainase dan Air hujan serta Resapan, Persampahan.
  2. Ruang Terbuka Non Hijau
    - a) RTNH maksimal 20%
    - b) RTNH mencakup : perkerasan parkir, jalan persil, area bermain anak, lapangan olah raga, kegiatan komunitas / plaza
    - c) Lahan parkir tidak pada basement
- e. Ketentuan Prasarana Khusus sebagai berikut:
1. kawasan yang dijadikan sebagai resapan air dan cadangan RTH adalah kawasan perkebunan rakyat;
  2. kawasan resapan air ini juga difungsikan sebagai cadangan RTH;
  3. hanya pembangunan rumah swadaya yang diperbolehkan;
  4. hanya kegiatan yang secara eksisting saat ini ada yang diperbolehkan, apabila dilakukan pengembangan kegiatan diperlukan persetujuan dari pemerintah daerah;
  5. vegetasi/pohon yang diperbolehkan ditanam adalah pohon dengan penutupan tajuk tanaman berkayu atau jenis lainnya lebih dari 50%;
  6. jumlah tanaman pada tahun pertama minimal 500 tanaman tiap hektar;
  7. tidak diperbolehkan homogen vegetasi;
  8. merupakan jenis pohon dengan akar kuat;
  9. tidak diperbolehkan dilakukan penebangan/aktivitas pemungutan kayu tanpa ijin dan kepentingan adat;
  10. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana gunung api, gempa dan longsor, maka konstruksi bangunan harus mengikuti standar pembangunan tahan gempa dan longsor (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan bencana), dan KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
  11. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana banjir, maka :
    - a) Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan banjir);
    - b) KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;

- c) Sarana dan prasarana minimum untuk drainase lingkungan harus dapat menampung debit air sebesar 1 m<sup>3</sup>/s; dan
- d) Lantai satu bangunan diperuntukan tidak untuk ruang kamar tidur.
- 12. Seluruh kegiatan yang diizinkan terbatas dan bersyarat minimal 20% dari luas zona yang direncanakan dan tidak merubah dominasi fungsi yang ada; dan
- 13. Untuk kegiatan wisata harus kegiatan wisata berbasis pertanian dengan KDB 10%, bangunan tidak permanen.
- f. Ketentuan Pelaksanaan:
  - 1. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;
  - 2. Pemberian insentif bagi petani yang tetap menjaga lahannya menjadi lahan pertanian pangan khususnya sawah irigasi teknik dan setengah teknis dengan memberikan kemudahan pajak;
  - 3. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
  - 4. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam zona perkebunan rakyat maka diterapkan Aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- g. Ketentuan khusus pada sub-zona KR meliputi:
  - 1. Kawasan rawan bencana yang terdiri atas:
    - 1. Kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi; dan
    - 2. Kawasan rawan bencana gunung api tingkat tinggi.
  - 2. Kawasan resapan air.
- h. Aturan dasar pada sub-zona KR secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## Pasal 72

- (1) Aturan dasar sub-zona P-1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (5) huruf a mengatur peruntukan ruang lahan basah beririgasi, rawa pasang surut dan lebak dan lahan basah tidak beririgasi serta lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman pangan.
- (2) Aturan dasar sub-zona P-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :

1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu, meliputi: konstruksi gedung pendidikan; aktivitas olahraga; dan aktivitas rekreasi lainnya;
3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T2, pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya pada pengaturan ini KDB maksimal sekitarnya 10%-20%, meliputi: konstruksi gedung hunian;
4. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: peternakan; ketenagalistrikan; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; konstruksi gedung pendidikan; konstruksi bangunan sipil lainnya; pembongkaran dan penyiapan lahan; perdagangan eceran berbagai macam barang di toko; pergudangan dan penyimpanan; penyediaan akomodasi jangka pendek; aktivitas telekomunikasi dengan kabel; dan aktivitas rekreasi lainnya;
5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: penyediaan akomodasi jangka pendek;
6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: konstruksi bangunan sipil lainnya; pembongkaran dan penyiapan lahan; penyediaan akomodasi jangka pendek; penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan alam dan ilmu teknologi dan rekayasa; dan aktivitas rekreasi lainnya;
7. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: peternakan; ketenagalistrikan; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; konstruksi gedung pendidikan; konstruksi bangunan sipil lainnya; dan pembongkaran dan penyiapan lahan; dan

industri penggilingan padi-padian, tepung dan pati; industri makanan lainnya; industri makanan hewan; industri minuman ringan; industri air kemasan dan air minum isi ulang; industri minuman lainnya; industri penggergajian dan pengawetan kayu, rotan, bambu dan sejenisnya; industri barang dari kayu; industri barang dari gabus dan barang anyaman dari jerami, rotan, bambu dan sejenis lainnya; industri kertas dan barang dari kertas; industri pencetakan dan kegiatan ybdi; industri serat buatan; industri obat tradisional untuk manusia; industri furnitur; industri alat permainan dan mainan anak-anak; industri pengolahan lainnya ytdl; ketenagalistrikan; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; konstruksi bangunan sipil lainnya; pembongkaran dan penyiapan lahan; perdagangan eceran berbagai macam barang di toko; dan penyediaan akomodasi jangka pendek;

5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: industri makanan lainnya; industri makanan hewan; industri minuman ringan; industri serat buatan; industri obat tradisional untuk manusia; konstruksi gedung perkantoran; konstruksi gedung industri; konstruksi gedung kesehatan; penyediaan akomodasi jangka pendek; dan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata;
  6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: konstruksi bangunan sipil lainnya; pembongkaran dan penyiapan lahan; penyediaan akomodasi jangka pendek; real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata; penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan alam dan ilmu teknologi dan rekayasa; dan aktivitas rekreasi lainnya;
  7. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: penggalian batu, pasir dan tanah liat; industri pengolahan dan pengawetan daging; ketenagalistrikan; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; konstruksi bangunan sipil lainnya; dan pembongkaran dan penyiapan lahan; dan
  8. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
1. KDB maksimum 10 (sepuluh) persen;
  2. KLB maksimum 0,1 (nol koma satu);

3. KDH minimum 90 (sembilan puluh) persen; dan
  4. KWT maksimal 10 (sepuluh) persen.
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
1. ketinggian bangunan maksimum 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter;
  2. GSB minimum:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter;
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter;
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter; dan
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter.
  3. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 5-15 meter dari batas kavling; dan
  4. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 5-15 meter.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut :
1. Prasarana:
    - a) sarana jalan masuk dan keluar, pedestrian / jalur sepeda dan jalur kendaraan bermotor, aksesibilitas penyandang cacat dan lansia, serta jalur darurat; dan
    - b) drainase lingkungan tepi jalan dibuat di bawah trotoar, dan drainase privat berupa saluran terbuka yang mudah dikontrol.
  2. Sarana: Jalan pertanian;
  3. Ruang Terbuka Non Hijau:
    - a) RTNH maksimal 20%;
    - b) RTNH mencakup: perkerasan parkir, jalan persil, area bermain anak, lapangan olah raga, kegiatan komunitas / plaza; dan
    - c) Lahan parkir tidak pada basement.
- e. Ketentuan Prasarana Khusus sebagai berikut:
1. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana gunung api, gempa dan longsor, maka konstruksi bangunan harus mengikuti standar pembangunan tahan gempa dan longsor (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan bencana), dan KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
  2. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana banjir, maka :
    - 1) Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan banjir);
    - 2) KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
    - 3) Sarana dan prasarana minimum untuk drainase lingkungan harus dapat menampung debit air sebesar 1 m<sup>3</sup>/s; dan
    - 4) Lantai satu bangunan diperuntukan tidak untuk ruang kamar tidur.
  3. Seluruh kegiatan yang diizinkan terbatas dan bersyarat minimal 20% dari luas zona yang direncanakan dan tidak merubah dominasi fungsi yang ada.
- f. Ketentuan pelaksanaan:
1. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;
2. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
  3. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona perkebunan maka diterapkan aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- g. Ketentuan khusus pada sub-zona P-3 berupa kawasan rawan bencana yang terdiri atas:
1. Kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi;
  2. Kawasan rawan bencana banjir bandang tingkat tinggi; dan
  3. Kawasan rawan bencana gunung api tingkat tinggi.
- h. Aturan dasar pada sub-zona P-3 secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 75

- (1) Aturan dasar sub-zona IK-2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (6) mengatur peruntukan ruang yang memiliki potensi untuk dimanfaatkan dan dikembangkan baik pada lahan basah dan atau lahan kering untuk komoditas perikanan.
- (2) Aturan dasar sub-zona IK-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: ketenagalistrikan; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; konstruksi jaringan irigasi, komunikasi dan limbah; konstruksi bangunan sipil lainnya; pembongkaran dan penyiapan lahan; dan instalasi sistem kelistrikan, air (pipa) dan instalasi konstruksi lainnya;
    3. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan alam dan ilmu teknologi dan rekayasa;
    4. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui

pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: peternakan dan distribusi gas alam dan buatan; dan

5. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut:
  1. KDB maksimum 20 (dua puluh) persen;
  2. KLB maksimum 0,2 (nol koma dua); dan
  3. KDH minimum 20 (dua puluh) persen.
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
  1. ketinggian bangunan maksimum 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter;
  2. GSB minimum:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter;
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter;
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter; dan
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter.
  3. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 5-15 meter dari batas kavling; dan
  4. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 5-15 meter.
- d. Aturan dasar pada sub-zona IK-2 secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 76

- a) Aturan dasar sub-zona W sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (7), mengatur peruntukan ruang yang memiliki fungsi utama pariwisata atau memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya
- b) Aturan dasar sub-zona W sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T2, pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya dengan KDB maksimum 50%, meliputi: konstruksi gedung hunian;
    3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; treatment (pengelolaan) air limbah;

treatment dan pembuangan sampah; konstruksi gedung perkantoran; perdagangan eceran khusus barang lainnya di toko; aktivitas pos; real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata dan aktivitas desain khusus;

4. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata;
  5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata;
  6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; dan konstruksi bangunan sipil lainnya; dan
  7. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
1. KDB maksimum 60 (enam puluh) persen;
  2. KLB maksimum 1,8 (satu koma delapan); dan
  3. KDH minimum 30 (tiga puluh) persen, RTNH 30 (tiga puluh) persen.
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
1. ketinggian bangunan maksimum 3 (tiga) lantai atau sama dengan 15 (lima belas) meter;
  2. GSB minimum:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter;
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter;
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter; dan
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter.
  3. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 5 (lima) meter dari batas kavling;
  4. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 5 (lima) meter dari batas kavling; dan
  5. Konstruksi bangunan tahan gempa mengikuti SNI yang berlaku.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut:
1. Jalur Pejalan Kaki dan Jalur Pesepeda:
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;

- b) Jalur pesepeda dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
  - c) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki dan pesepeda (lampa, jalur hijau, fasilitas penyeberangan); dan
  - d) 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. Fasilitas Lingkungan
    - a) Tempat sampah sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak dengan metode angkut tidak tetap; dan
    - b) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada di bawah trotoar.
  3. Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) privat berupa perkerasan parkir, jalan persil, dan/ atau plaza 30% dari luas lahan persil.
  4. Ruang Terbuka Hijau:
    - a) RTH berupa RTH skala Kelurahan; dan
    - b) RTH privat wajib menerapkan penghijauan dengan rumput, dan pohon rindang.
  5. Prasarana Lingkungan:
    - a) Untuk beberapa pertokoan dapat menggunakan kontainer sampah;
    - b) Penyediaan lahan parkir umum untuk perdagangan dan jasa yang terpusat di satu titik;
    - c) Kemudahan akses untuk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar minimal 3,5 m;
    - d) Tempat sampah volume 50 L sudah dibedakan jenis sampahnya (organic dan anorganic) serta diangkut menggunakan gerobak berkapasitas 2m<sup>3</sup> dengan metode angkut berkala;
    - e) Pembuangan sampah organik dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok;
    - f) Tersedia prasarana pembuangan limbah domestic sebelum dialirkan ke bangunan pengolahan air limbah (off site); dan
    - g) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat di bawah trotoar, dan drainase privat berupa saluran terbuka yang mudah dikontrol.
  6. Utilitas Kota:
    - a) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan;
    - b) Hidran halaman dengan suplai air cukup dan bertekanan cukup dalam waktu 30 menit;
    - c) Hidran umum berjarak maksimal 3 m dari tepi jalan;
    - d) Jalan lingkungan harus memenuhi lebar minimal 6-8m dengan model jalan standar; dan
    - e) Jalan lokal harus memenuhi lebar minimal 10-15m dengan model jalan standar.
- e. Ketentuan Prasarana Khusus:
1. Terdiri atas banyak massa bangunan 1 lantai berkonstruksi terapung atau panggung, dengan fungsi-fungsi; saung-saung kuliner/ pemancingan, restoran fasilitas hiburan lainnya sebagai pendukung kegiatan wisata;

2. Dilengkapi minimal dengan; jalan kendaraan keliling persil teluk, ruang parkir di darat, sirkulasi jalan setapak terapung, anjungan terapung komunitas, fungsi peribadatan, fungsi kesehatan, dan kantor pengelola;
  3. untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana gempa dan longsor, maka konstruksi bangunan harus mengikuti standar pembangunan tahan gempa dan longsor (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan bencana), dan KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
  4. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana banjir, maka:
    - a) Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan banjir);
    - b) KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
    - c) Sarana dan prasarana minimum untuk drainase lingkungan harus dapat menampung debit air sebesar 1 m<sup>3</sup>/s; dan
    - d) Lantai satu bangunan diperuntukan tidak untuk ruang kamar tidur.
  5. Seluruh kegiatan yang diizinkan terbatas dan bersyarat minimal 20% dari luas zona yang direncanakan dan tidak merubah dominasi fungsi yang ada.
- f. Ketentuan Pelaksanaan:
1. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;
  2. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar;
  3. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona pariwisata maka diterapkan aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- g. Ketentuan khusus pada sub-zona W meliputi:
1. Kawasan rawan bencana yang terdiri atas:
    - a) Kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi; dan
    - b) Kawasan rawan bencana gunung api tingkat tinggi.
  2. Kawasan cagar budaya.
- h. Aturan dasar pada sub-zona W secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## Pasal 77

- (1) Aturan dasar sub-zona R-3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (8) huruf a mengatur bagian dari kawasan budidaya yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan dengan pengembangan secara horizontal.
- (2) Aturan dasar sub-zona R-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu untuk kegiatan ini diperbolehkan berkegiatan pukul 06.00-23.00 WITA, meliputi: industri makanan lainnya; industri pakaian jadi rajutan dan sulaman/bordir; industri kulit dan barang dari kulit, termasuk kulit buatan; industri barang dari kayu; industri barang dari gabus dan barang anyaman dari jerami, rotan, bambu dan sejenis lainnya; industri barang perhiasan dan barang berharga; konstruksi gedung perbelanjaan; konstruksi gedung penginapan; perdagangan besar makanan, minuman dan tembakau; perdagangan besar barang keperluan rumah tangga; perdagangan eceran kaki lima dan los pasar; aktivitas hukum; aktivitas akuntansi, pembukuan dan pemeriksa; konsultasi pajak; aktivitas kantor pusat; aktivitas konsultasi manajemen; aktivitas arsitektur dan keinsinyuran serta konsultasi teknis YBDI; aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi mesin, peralatan dan barang berwujud lainnya; sewa guna usaha tanpa hak opsi aset non finansial, bukan karya hak cipta; aktivitas penempatan tenaga kerja; jasa penyelenggara pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, pameran, dan jasa penyelenggara event khusus; aktivitas jasa penunjang usaha YTDL; aktivitas hiburan, kesenian dan kreativitas; aktivitas olahraga; aktivitas organisasi bisnis, pengusaha dan profesi; dan aktivitas organisasi lainnya;
    3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T2, pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya, meliputi: peternakan; penggalian batu, pasir dan tanah liat; industri obat tradisional untuk manusia; industri pengolahan lainnya ytdl; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; konstruksi bangunan sipil lainnya; dan perdagangan eceran khusus bahan bakar kendaraan bermotor;
    4. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: industri pengolahan dan pengawetan daging; industri pengolahan dan pengawetan ikan dan biota air; industri pengolahan dan pengawetan buah-buahan dan sayuran; industri makanan lainnya; industri pakaian jadi rajutan dan sulaman/bordir; industri kulit dan barang dari kulit, termasuk kulit buatan; industri barang dari kayu; industri barang dari gabus dan barang anyaman dari jerami, rotan, bambu dan sejenis lainnya; treatment (pengelolaan) air limbah; pengumpulan limbah dan sampah; treatment dan pembuangan sampah; konstruksi gedung kesehatan; konstruksi gedung pendidikan; reparasi dan perawatan mobil; perdagangan suku cadang dan aksesoris mobil; perdagangan, reparasi dan perawatan sepeda motor dan perdagangan suku cadang dan aksesorinya; perdagangan besar makanan, minuman dan tembakau; perdagangan besar barang keperluan rumah tangga; pergudangan dan penyimpanan; penyediaan akomodasi jangka pendek; perantara moneter; real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata; aktivitas akuntansi, pembukuan dan pemeriksa; konsultasi pajak; aktivitas kantor pusat; aktivitas konsultasi manajemen; aktivitas arsitektur dan keinsinyuran serta konsultasi teknis YBDI; jasa penyelenggara pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, pameran, dan jasa penyelenggara event khusus; aktivitas jasa penunjang usaha YTDL; pendidikan anak usia dini dan dasar; pendidikan menengah; pendidikan tinggi; kegiatan penunjang pendidikan; aktivitas hiburan, kesenian dan kreativitas; aktivitas organisasi bisnis, pengusaha dan profesi; aktivitas organisasi lainnya; dan aktivitas jasa perorangan lainnya YTDL;
5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: industri pengolahan dan pengawetan daging; industri pengolahan dan pengawetan ikan dan biota air; industri pengolahan dan pengawetan buah-buahan dan sayuran; industri obat tradisional untuk manusia; industri barang perhiasan dan barang berharga; konstruksi gedung perbelanjaan; konstruksi gedung penginapan; penyediaan akomodasi jangka pendek; dan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata;
  6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: penyediaan akomodasi jangka pendek; penyediaan akomodasi lainnya; perantara moneter; real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata; penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan alam dan ilmu teknologi dan rekayasa; jasa penyelenggara pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, pameran, dan jasa penyelenggara

- event khusus; aktivitas jasa penunjang usaha ytdl; aktivitas rumah sakit; aktivitas hiburan, kesenian dan kreativitas; perpustakaan, arsip, museum dan kegiatan kebudayaan lainnya; dan aktivitas olahraga;
7. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; konstruksi bangunan sipil lainnya; perdagangan eceran khusus bahan bakar kendaraan bermotor; dan aktivitas jasa perorangan lainnya YTDL; dan
  8. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
1. KDB maksimum 60% (enam puluh) persen;
  2. KLB maksimum 1,8 (satu koma delapan);
  3. KDH minimum 20 persen;
  4. Kepadatan bangunan atau unit maksimum kepadatan bangunan dalam satu pengembangan kawasan baru perumahan maksimum 90 rumah/Ha, dan dilengkapi PSU yang memadai;
  5. Luas kavling minimum 80 m<sup>2</sup>; dan
  6. kepadatan penduduk dengan luas kurang lebih kurang lebih maksimum: 600/ha.
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
1. ketinggian bangunan maksimum 3 (tiga) lantai atau sama dengan 15 (lima belas) meter;
  2. GSB:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter;
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter;
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter; dan
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter;
  3. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 2 meter dari batas kavling;
  4. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 2 meter;
- d. Sarana-prasarana minimum:
1. Prasarana:
    - a) Utilitas komunal : IPAL, Sumber dan Distribusi Listrik, Reservoir PDAM, Penangkal Petir, Komunikasi/BTS, Saluran dan Kontrol Drainase dan Air hujan serta Resapan, Persampahan;
    - b) Sarana Jalan masuk dan keluar, Pedestrian/jalur Sepeda dan jalur kendaraan bermotor, Aksesibilitas penyandang cacat dan lansia, serta jalur darurat;
    - c) Tempat sampah volume besar dan sudah dibedakan jenis sampahnya (*organic* dan *anorganic*) serta diangkut dengan metode angkut berkala;
    - d) Pembuangan sampah *organic* dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok; dan
    - e) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat di bawah trotoar, dan drainase privat berupa saluran terbuka yang mudah dikontrol.

2. Sarana:
    - a) Sarana Evakuasi, Peringatan Bahaya, titik kumpul dan Fasilitas Penyelamatan;
    - b) Sarana Hidran Kebakaran Halaman; dan
    - c) Sarana Pencahayaan Halaman;
  3. Ruang Terbuka Hijau KDH minimal 20%:
    - a) RTH berupa RTH skala Kelurahan berupa; Penghijauan dengan pohon , rumput, dan bunga/buah; dan
    - b) RTH privat wajib menerapkan penghijauan dengan tumbuhan pot.
  4. Ruang Terbuka Non Hijau dengan RTNH maksimal 10%
    - a) RTNH mencakup: Perkerasan parkir, jalan persil, Area bermain anak, Lapangan Olah Raga, Kegiatan Komunitas / plaza; dan
    - b) Lahan Parkir tidak pada basement.
  5. Utilitas Perkotaan
    - a) Dilayani oleh Jalan (samakan dengan struktur jalan) selebar 7-8 meter; dan
    - b) Jalan merupakan jaringan transportasi umum atau jalan sekunder yang dilengkapi halte terjangkau radius pejalan kaki (400 hingga 800 meter).
  6. Jalur Pejalan kaki / Sepeda dan Darurat:
    - a) Jalur Pejalan Kaki Selebar 1,2 M dilengkapi fasilitas lampu jalan pedestrian, marka penyeberangan, dan jalur hijau;
    - b) Jalur Pesepeda selebar 1,2 M dilengkapi jalur hijau; dan
    - c) Kemudahan akses untuk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar minimal 3,5 meter;
  7. Hidran halaman dengan suplai air cukup dan bertekanan cukup dalam waktu 30 menit;
  8. Hidran umum berjarak maksimal 3 meter dari tepi jalan;
  9. Jalan Lokal dan lingkungan harus memenuhi lebar minimal 6m dengan model jalan standar; dan Fasilitas pendukung.
- e. ketentuan Khusus:
1. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana gempa dan longsor, maka konstruksi bangunan harus mengikuti standar pembangunan tahan gempa dan longsor (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan bencana), dan KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
  2. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana banjir, maka :
    - a) Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan banjir);
    - b) KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
    - c) Sarana dan prasarana minimum untuk drainase lingkungan harus dapat menampung debit air sebesar 1 m<sup>3</sup>/s; dan
    - d) Lantai satu bangunan diperuntukan tidak untuk ruang kamar tidur.
  3. Seluruh kegiatan yang diizinkan terbatas dan bersyarat minimal 20% dari luas zona yang direncanakan dan tidak merubah dominasi fungsi yang ada.

- f. Ketentuan pelaksanaan:
  - 1. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;
  - 2. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
  - 3. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona rumah kepadatan sedang maka diterapkan Aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- g. Ketentuan khusus pada sub-zona R-3 berupa kawasan rawan bencana yang terdiri atas:
  - 1. Kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi;
  - 2. Kawasan rawan bencana banjir bandang tingkat tinggi; dan
  - 3. Kawasan rawan bencana gunung api tingkat tinggi.
- h. Aturan dasar pada sub-zona R-3 secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 78

- (1) Aturan dasar sub-zona R-4 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (8) huruf b mengatur bagian dari kawasan budidaya yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan dengan pengembangan secara horizontal yang diarahkan kearah perkampungan.
- (2) Aturan dasar sub-zona R-4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    - 1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    - 2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu, waktu perasional yang ditetapkan adalah pukul 07.00-20.00 WITA, meliputi: jasa penunjang pertanian dan pasca panen; industri kulit dan barang dari kulit, termasuk kulit buatan; industri alas kaki; industri kertas dan barang dari kertas; industri barang perhiasan dan barang berharga; konstruksi gedung perkantoran; konstruksi gedung industri; konstruksi gedung perbelanjaan; aktivitas hukum; aktivitas kantor pusat; aktivitas

- konsultasi manajemen; aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi mesin, peralatan dan barang berwujud lainnya; sewa guna usaha tanpa hak opsi aset non finansial, bukan karya hak cipta; aktivitas penempatan tenaga kerja; jasa penyelenggara pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, pameran, dan jasa penyelenggara event khusus; aktivitas jasa penunjang usaha ytdl; aktivitas hiburan, kesenian dan kreativitas; dan aktivitas olahraga;
3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T2, pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya, meliputi: pertanian tanaman semusim; pertanian tanaman tahunan; pertanian tanaman hias dan pengembangbiakan tanaman; peternakan; penggalian batu, pasir dan tanah liat; industri pengolahan dan pengawetan daging; industri pengolahan dan pengawetan buah-buahan dan sayuran; industri minyak dan lemak nabati dan hewani; industri pengolahan susu, produk dari susu dan es krim; industri penggilingan padi-padian, tepung dan pati; industri makanan lainnya; industri tekstil lainnya; industri pakaian jadi dan perlengkapannya, bukan pakaian jadi dari kulit berbulu; industri pakaian jadi dan barang dari kulit berbulu; industri obat tradisional untuk manusia; pengumpulan limbah dan sampah; konstruksi gedung industri;
4. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: peternakan; jasa penunjang pertanian dan pasca panen; budidaya ikan air tawar; jasa budidaya ikan air tawar; industri pengolahan dan pengawetan daging; industri pengolahan dan pengawetan buah-buahan dan sayuran; industri minyak dan lemak nabati dan hewani; industri pengolahan susu, produk dari susu dan es krim; industri penggilingan padi-padian, tepung dan pati; industri makanan lainnya; industri tekstil lainnya; industri pakaian jadi dan perlengkapannya, bukan pakaian jadi dari kulit berbulu; industri pakaian jadi dan barang dari kulit berbulu; industri kulit dan barang dari kulit, termasuk kulit buatan; industri alas kaki; industri kertas dan barang dari kertas; industri pencetakan dan kegiatan ybdi; industri furnitur; industri alat olahraga; industri alat permainan dan mainan anak-anak; konstruksi gedung kesehatan; konstruksi gedung pendidikan; reparasi dan perawatan mobil; perdagangan suku cadang dan aksesoris mobil; perdagangan, reparasi dan perawatan sepeda motor dan perdagangan suku cadang dan aksesorinya; jasa penyelenggara pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, pameran, dan jasa penyelenggara event khusus; aktivitas jasa penunjang usaha YTDL; dan aktivitas jasa perorangan lainnya YTDL;
5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan

Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: industri pengolahan dan pengawetan ikan dan biota air; industri pengolahan susu, produk dari susu dan es krim; industri pemintalan, penenunan dan penyelesaian akhir tekstil; industri tekstil lainnya; industri barang perhiasan dan barang berharga; konstruksi gedung perkantoran; konstruksi gedung industri; konstruksi gedung perbelanjaan; penyediaan akomodasi jangka pendek; dan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata;

6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: penyediaan akomodasi jangka pendek; real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata; penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan alam dan ilmu teknologi dan rekayasa; jasa penyelenggara pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, pameran, dan jasa penyelenggara event khusus; aktivitas jasa penunjang usaha YTDL; aktivitas rumah sakit; aktivitas hiburan, kesenian dan kreativitas; perpustakaan, arsip, museum dan kegiatan kebudayaan lainnya; dan aktivitas olahraga;
  7. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: peternakan; penggalian batu, pasir dan tanah liat; industri obat tradisional untuk manusia; industri furnitur; industri alat musik; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; konstruksi bangunan sipil lainnya; perdagangan eceran khusus bahan bakar kendaraan bermotor; dan aktivitas jasa perorangan lainnya YTDL; dan
  8. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
1. KDB maksimum 40 (empat puluh) persen;
  2. KLB maksimum 1,2 (satu koma dua);
  3. KDH minimum 40 (empat puluh) persen;
  4. Kepadatan Bangunan atau Unit Maksimum kepadatan bangunan dalam satu pengembangan kawasan baru perumahan maksimum 50 rumah /ha dan dilengkapi PSU yang memadai; dan
  5. kepadatan penduduk dengan luas maksimum: 250/ha.
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
1. ketinggian bangunan maksimum 3 (tiga) lantai atau setara dengan 15 (lima belas) meter;
  2. GSB:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter;
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter;
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter; dan

- d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter;
  - 3. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 3 meter dari batas kavling; dan
  - 4. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 3 meter.
- d. Sarana-prasarana minimum:
- 1. Jalur Pejalan Kaki
    - a) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - b) Permukaan perkasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip dan dapat menyerap air;
    - c) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki (lampu, jalur hijau, tempat duduk, fasilitas penyeberangan);
  - 2. Prasarana:
    - a) Utilitas komunal : IPAL, Sumber dan Distribusi Listrik, Reservoir PDAM, Penangkal Petir, Komunikasi / BTS, Saluran dan Kontrol Drainase dan Air hujan serta Resapan, Persampahan;
    - b) Sarana Jalan masuk dan keluar, Pedestrian / jalur Sepeda dan jalur kendaraan bermotor, Aksesibilitas penyandang cacat dan lansia, serta jalur darurat;
    - c) Tempat sampah volume besar dan sudah dibedakan jenis sampahnya (*organic* dan *anorganic*) serta diangkut dengan metode angkut berkala;
    - d) Pembuangan sampah *organic* dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok; dan
    - e) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat di bawah trotoar, dan drainase privat berupa saluran terbuka yang mudah dikontrol.
  - 3. Sarana:
    - a) Sarana Evakuasi, Peringatan Bahaya, dan Fasilitas Penyelamatan;
    - b) Sarana Hidran Kebakaran Halaman; dan
    - c) Sarana Pencahayaan Halaman.
  - 4. Ruang Terbuka Hijau KDH minimal 30%,
    - a) RTH berupa RTH skala Kelurahan berupa; Penghijauan dengan pohon , rumput, dan bunga/buah; dan
    - b) RTH privat wajib menerapkan penghijauan dengan tumbuhan pot.
  - 5. Ruang Terbuka Non Hijau dengan RTNH maksimal 20%:
    - a) RTNH mencakup : Perkerasan parkir, jalan persil, Area bermain anak, Lapangan Olah Raga, Kegiatan Komunitas / plaza; dan
    - b) Lahan Parkir tidak pada basement.
  - 6. Utilitas Perkotaan:
    - a) Dilayani oleh Jalan (samakan dengan struktur jalan) selebar 3-8 M; dan
    - b) Jalan merupakan jaringan transportasi umum atau jalan sekunder yang dilengkapi halte terjangkau radius pejalan kaki (400 hingga 800 M).
  - 7. Hidran halaman dengan suplai air cukup dan bertekanan cukup dalam waktu 30 menit;
  - 8. Hidran umum berjarak maksimal 3 M dari tepi jalan;
  - 9. Jalan Lokal dan lingkungan harus memenuhi lebar minimal 6m dengan model jalan standar; dan
  - 10. Fasilitas pendukung.

e. Sarana Khusus:

1. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana gempa dan longsor, maka konstruksi bangunan harus mengikuti standar pembangunan tahan gempa dan longsor (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan bencana), dan KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
  2. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana banjir, maka :
    - a) Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan banjir);
    - b) KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
    - c) Sarana dan prasarana minimum untuk drainase lingkungan harus dapat menampung debit air sebesar 1 m<sup>3</sup>/s; dan
    - d) Lantai satu bangunan diperuntukan tidak untuk ruang kamar tidur.
  3. Seluruh kegiatan yang diizinkan terbatas dan bersyarat minimal 20% dari luas zona yang direncanakan dan tidak merubah dominasi fungsi yang ada.
- f. Ketentuan pelaksana:
1. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;
  2. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
  3. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona rumah kepadatan rendah maka diterapkan Aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- g. Ketentuan khusus pada sub-zona R-4 berupa kawasan rawan bencana yang terdiri atas:
1. Kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi;
  2. Kawasan rawan bencana banjir bandang tingkat tinggi; dan
  3. Kawasan rawan bencana gunung api tingkat tinggi.
- h. Aturan dasar pada sub-zona R-4 secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## Pasal 79

- (1) Aturan dasar sub-zona R-5 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (8) huruf c mengatur bagian dari kawasan budidaya yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang sangat kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas kurang lebih kurang lahan.
- (2) Aturan dasar sub-zona R-5 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu, meliputi: jasa penunjang pertanian dan pasca panen; industri barang perhiasan dan barang berharga; konstruksi gedung perkantoran; konstruksi gedung industri; konstruksi gedung perbelanjaan; aktivitas hukum; aktivitas penyewaan dan sewa guna usaha tanpa hak opsi mesin, peralatan dan barang berwujud lainnya; sewa guna usaha tanpa hak opsi aset non finansial, bukan karya hak cipta; aktivitas penempatan tenaga kerja; jasa penyelenggara pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, pameran, dan jasa penyelenggara event khusus; aktivitas jasa penunjang usaha YTDL; aktivitas hiburan, kesenian dan kreativitas; dan aktivitas olahraga;
    3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T2, pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya, meliputi: pertanian tanaman semusim; pertanian tanaman tahunan; pertanian tanaman hias dan pengembangbiakan tanaman; peternakan; penggalian batu, pasir dan tanah liat; industri pakaian jadi dan perlengkapannya, bukan pakaian jadi dari kulit berbulu; industri pakaian jadi dan barang dari kulit berbulu; industri obat tradisional untuk manusia; konstruksi gedung industri; dan real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak;
    4. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: peternakan; jasa penunjang pertanian dan pasca panen; budidaya ikan air tawar; jasa budidaya ikan air tawar; industri pengolahan dan pengawetan daging; industri minyak dan lemak nabati dan hewani; industri pakaian jadi dan perlengkapannya, bukan pakaian jadi dari kulit berbulu; industri pakaian jadi dan barang dari kulit berbulu; industri kertas dan barang dari kertas; industri pencetakan dan kegiatan YBDI; industri furnitur; konstruksi gedung kesehatan;

- konstruksi gedung pendidikan; reparasi dan perawatan mobil; perdagangan suku cadang dan aksesoris mobil; perdagangan, reparasi dan perawatan sepeda motor dan perdagangan suku cadang dan aksesorinya; jasa penyelenggara pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, pameran, dan jasa penyelenggara event khusus; dan aktivitas jasa penunjang usaha YTDL;
5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: industri pengolahan susu, produk dari susu dan es krim; industri pemintalan, penenunan dan penyelesaian akhir tekstil; industri tekstil lainnya; industri barang perhiasan dan barang berharga; konstruksi gedung perkantoran; konstruksi gedung industri; konstruksi gedung perbelanjaan; penyediaan akomodasi jangka pendek; dan real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata;
  6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: penyediaan akomodasi jangka pendek; real estat yang dimiliki sendiri atau disewa dan kawasan pariwisata; real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak; penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan alam dan ilmu teknologi dan rekayasa; jasa penyelenggara pertemuan, perjalanan insentif, konvensi, pameran, dan jasa penyelenggara event khusus; aktivitas jasa penunjang usaha YTDL; aktivitas rumah sakit; aktivitas hiburan, kesenian dan kreativitas; dan aktivitas olahraga;
  7. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: peternakan; penggalian batu, pasir dan tanah liat; industri obat tradisional untuk manusia; industri pengolahan lainnya YTDL; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; konstruksi bangunan sipil lainnya; dan perdagangan eceran khusus bahan bakar kendaraan bermotor; dan
  8. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
1. KDB maksimum 20% (dua puluh) persen;
  2. KLB maksimum 0,4 (nol koma empat);
  3. KDH minimum 60 (enam puluh) persen;

4. Kepadatan Bangunan atau Unit Maksimum kepadatan bangunan dalam satu pengembangan kawasan baru perumahan maksimum 30 rumah /ha dan dilengkapi PSU yang memadai; dan
  5. kepadatan penduduk dengan luas kurang lebih kurang lebih maksimum: 200/ha.
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
1. ketinggian bangunan maksimum 2 (dua) lantai atau setara dengan 10 (sepuluh) meter;
  2. GSB:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter;
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter;
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter; dan
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter.
  3. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 3 meter dari batas kavling; dan
  4. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 3 meter.
- d. Sarana-prasarana minimum:
1. Jalur Pejalan Kaki:
    - a) Lebar jalur untuk pejalan kaki dan sepeda minimal 2 meter;
    - b) Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari bahan anti slip dan dapat menyerap air; dan
    - c) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki (lampa, jalur hijau, tempat duduk, fasilitas penyeberangan);
  2. Prasarana:
    - a) Utilitas komunal : IPAL, Sumber dan Distribusi Listrik, Reservoir PDAM, Penangkal Petir, Komunikasi / BTS, Saluran dan Kontrol Drainase dan Air hujan serta Resapan, Persampahan;
    - b) Sarana Jalan masuk dan keluar, Pedestrian / jalur Sepeda dan jalur kendaraan bermotor, Aksesibilitas penyandang cacat dan lansia, serta jalur Darurat;
    - c) Tempat sampah volume besar dan sudah dibedakan jenis sampahnya (*organic* dan *anorganic*) serta diangkut dengan metode angkut berkala;
    - d) Pembuangan sampah *organic* dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok; dan
    - e) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat di bawah trotoar, dan drainase privat berupa saluran terbuka yang mudah dikontrol.
  3. Sarana:
    - a) Sarana Evakuasi, Peringatan Bahaya, dan Fasilitas Penyelamatan; dan
    - b) Sarana Pencahayaan Halaman.
  4. Ruang Terbuka Hijau:
    - a) KDH minimal 30%; dan
    - b) RTH privat wajib menerapkan penghijauan dengan tumbuhan pot.
  5. Utilitas Perkotaan:
    - a) Dilayani oleh Jalan (samakan dengan struktur jalan) selebar 3-5 M; dan
    - b) Jalur Pejalan kaki / Sepeda dan Darurat.
  6. Fasilitas pendukung dapat merupakan fasilitas tambahan seperti; PAUD, RPTRA, dan Pos Polisi/Babinsa.

e. Sarana Khusus:

1. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana gempa dan longsor, maka konstruksi bangunan harus mengikuti standar pembangunan tahan gempa dan longsor (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan bencana), dan KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
  2. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana banjir, maka :
    - a) Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan banjir);
    - b) KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
    - c) Sarana dan prasarana minimum untuk drainase lingkungan harus dapat menampung debit air sebesar 1 m<sup>3</sup>/s; dan
    - d) Lantai satu bangunan diperuntukan tidak untuk ruang kamar tidur.
  3. Seluruh kegiatan yang diizinkan terbatas dan bersyarat minimal 20% dari luas zona yang direncanakan dan tidak merubah dominasi fungsi yang ada.
- f. Ketentuan khusus pada sub-zona R-5 berupa kawasan rawan bencana yang terdiri atas:
1. Kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi; dan
  2. Kawasan rawan bencana banjir bandang tingkat tinggi.
- g. Aturan dasar pada sub-zona R-5 secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 80

- (1) Aturan dasar sub-zona SPU-1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (9) huruf a, mengatur peruntukan ruang yang dikembangkan untuk sarana melayani penduduk skala kota.
- (2) Aturan teknis sub-zona SPU-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu, meliputi: konstruksi gedung perbelanjaan; perdagangan eceran berbagai macam barang di toko; dan perdagangan eceran khusus makanan, minuman dan tembakau di toko;
    3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: pengadaan dan

- distribusi gas alam dan buatan; penyediaan akomodasi jangka pendek; dan perantara moneter;
4. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; konstruksi gedung perbelanjaan; dan penyediaan akomodasi jangka pendek;
  5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: penyediaan akomodasi jangka pendek dan aktivitas pelayanan kesehatan manusia lainnya;
  6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: konstruksi bangunan sipil lainnya; dan
  7. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
1. KDB maksimum 60% (enam puluh) persen;
  2. KLB maksimum 2,4 (dua koma empat);
  3. KDH minimum 30 (sepuluh) persen; dan
  4. KTB maksimal 40 (empat puluh) persen.
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
1. ketinggian bangunan maksimum 4 (empat) lantai atau sama dengan 20 (duapuluhan) meter;
  2. GSB minimum:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter;
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter;
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter; dan
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter.
  3. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 3 meter dari batas kavling;
  4. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 3 meter; dan
  5. Konstruksi bangunan tahan gempa mengikuti SNI yang berlaku.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut :
1. Jalur Pejalan Kaki dan Jalur Pesepeda:
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
    - b) Jalur pesepeda dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
    - c) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki dan pesepeda (lampu, jalur hijau, fasilitas penyeberangan); dan
    - d) 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. Fasilitas Lingkungan:

a) Tempat sampah sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak dengan metode angkut tidak tetap; dan

b) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada dibawah trotoar.

3. Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) privat berupa perkerasan parkir, jalan persil, dan/ atau plaza 30% dari luas lahan persil;

4. Ruang Terbuka Hijau:

a) RTH berupa RTH skala Kelurahan; dan

b) RTH privat wajib menerapkan penghijauan dengan rumput, dan pohon rindang.

5. Prasarana Lingkungan:

a) Untuk beberapa pertokoan dapat menggunakan kontainer sampah;

b) Penyediaan lahan parkir umum untuk perdagangan dan jasa yang terpusat di satu titik;

c) Kemudahan akses untuk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar minimal 3,5 m;

d) Tempat sampah volume 50 L sudah dibedakan jenis sampahnya (*organic* dan *anorganic*) serta diangkut menggunakan gerobak berkapasitas 2m<sup>3</sup> dengan metode angkut berkala;

e) Pembuangan sampah organik dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok;

f) Tersedia prasarana pembuangan limbah domestic sebelum dialirkan ke bangunan pengolahan air limbah (*off site*); dan

g) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat di bawah trotoar, dan drainase privat berupa saluran terbuka yang mudah dikontrol.

6. Utilitas Kota:

a) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan;

b) Hidran halaman dengan suplai air cukup dan bertekanan cukup dalam waktu 30 menit;

c) Hidran umum berjarak maksimal 3 m dari tepi jalan;

d) Jalan lingkungan harus memenuhi lebar minimal 6-8m dengan model jalan standar; dan

e) Jalan lokal harus memenuhi lebar minimal 10-15m dengan model jalan standar.

e. Ketentuan pelaksanaan:

1. Ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti atau memberikan hak ketentuan intensitas ruang dan massa bangunan yang ditetapkan dalam peraturan zonasi;

2. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;

3. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
4. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam Sub Zona Pelayanan Umum Skala Kecamatan maka diterapkan Aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- f. Ketentuan khusus pada sub-zona SPU-1 berupa kawasan rawan bencana yaitu kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi;
- g. Aturan dasar pada sub-zona SPU-1 secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 81

- (1) Aturan dasar sub-zona SPU-2 dengan kode SPU-2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (9) huruf b, mengatur peruntukan ruang yang dikembangkan untuk sarana melayani penduduk skala kecamatan.
- (2) Aturan dasar sub-zona SPU-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu, meliputi: konstruksi gedung perbelanjaan; perdagangan eceran berbagai macam barang di toko; dan perdagangan eceran khusus makanan, minuman dan tembakau di toko;
    3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; perdagangan eceran kaki lima dan los pasar; perantara moneter; aktivitas desain khusus; dan aktivitas fotografi;
    4. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis

Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; dan konstruksi gedung perbelanjaan;

5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: aktivitas pelayanan kesehatan manusia lainnya;
  6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: konstruksi bangunan sipil lainnya; dan perdagangan eceran khusus bahan bakar kendaraan bermotor; dan
  7. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
1. KDB maksimum 60% (enam puluh) persen;
  2. KLB maksimum 2,4 (dua koma empat);
  3. KDH minimum 30 (tiga puluh) persen; dan
  4. KTB maksimal 40 (empat puluh) persen
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
1. Ketinggian bangunan maksimum 4 (empat) lantai atau sama dengan 20 (dua puluh) meter;
  2. GSB minimum:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter;
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter;
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter; dan
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter.
  3. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 3 meter dari batas kavling;
  4. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 3 meter dari batas kavling; dan
  5. Konstruksi bangunan tahan gempa mengikuti SNI yang berlaku.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut:
1. Jalur Pejalan Kaki dan Jalur Pesepeda:
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
    - b) Jalur pesepeda dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
    - c) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki dan pesepeda (lampu, jalur hijau, fasilitas penyeberangan); dan
    - d) 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. Fasilitas Lingkungan:
    - a) Tempat sampah sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak dengan metode angkut tidak tetap; dan
    - b) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada dibawah trotoar.

3. Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) privat berupa perkerasan parkir, jalan persil, dan/ atau plaza 30% dari luas lahan persil;
4. Ruang Terbuka Hijau:
  - a) RTH berupa RTH skala Kelurahan; dan
  - b) RTH privat wajib menerapkan penghijauan dengan rumput, dan pohon rindang.
5. Prasarana Lingkungan:
  - a) Untuk beberapa pertokoan dapat menggunakan kontainer sampah;
  - b) Penyediaan lahan parkir umum untuk perdagangan dan jasa yang terpusat di satu titik;
  - c) Kemudahan akses untuk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar minimal 3,5 m;
  - d) Tempat sampah volume 50 L sudah dibedakan jenis sampahnya (*organic* dan *anorganic*) serta diangkut menggunakan gerobak berkapasitas 2m<sup>3</sup> dengan metode angkut berkala;
  - e) Pembuangan sampah organik dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok;
  - f) Tersedia prasarana pembuangan limbah domestic sebelum dialirkan ke bangunan pengolahan air limbah (off site); dan
  - g) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat di bawah trotoar, dan drainase privat berupa saluran terbuka yang mudah dikontrol.
6. Utilitas Kota:
  - a) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan;
  - b) Hidran halaman dengan suplai air cukup dan bertekanan cukup dalam waktu 30 menit;
  - c) Hidran umum berjarak maksimal 3 m dari tepi jalan;
  - d) Jalan lingkungan harus memenuhi lebar minimal 6-8m dengan model jalan standar; dan
  - e) Jalan lokal harus memenuhi lebar minimal 10-15m dengan model jalan standar.
- e. Ketentuan pelaksanaan:
  - a. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;
  - b. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
  - c. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona sarana pelayanan umum skala kecamatan maka diterapkan aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.

- f. Ketentuan khusus pada sub-zona SPU-2 berupa tempat evakuasi bencana yang terdiri atas:
  - a) Tempat evakuasi sementara; dan
  - b) Tempat evakuasi akhir.
- g. Aturan dasar pada sub-zona SPU-2 secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 82

- (1) Aturan dasar sub-zona SPU-3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (9) huruf c, mengatur peruntukan ruang yang dikembangkan untuk sarana melayani penduduk skala kelurahan/desa.
- (2) Aturan dasar sub-zona SPU-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu, meliputi: konstruksi gedung perbelanjaan; perdagangan eceran berbagai macam barang di toko; dan perdagangan eceran khusus makanan, minuman dan tembakau di toko;
    3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; dan perdagangan eceran kaki lima dan los pasar;
    4. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; dan konstruksi gedung perbelanjaan;
    5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: aktivitas pelayanan kesehatan manusia lainnya;
    6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat

- rekомендasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: konstruksi bangunan sipil lainnya; dan perdagangan eceran khusus bahan bakar kendaraan bermotor; dan
7. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
  - b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut:
    1. KDB maksimum 60% (enam puluh) persen;
    2. KLB maksimum 1,8 (satu koma delapan); dan
    3. KDH minimum 30 (tiga puluh) persen.
  - c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut:
    1. ketinggian bangunan maksimum 3 (tiga) lantai atau sama dengan 15 (lima belas) meter;
    2. GSB minimum:
      - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter;
      - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter;
      - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter; dan
      - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter.
    3. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 2 (dua) meter dari batas kavling;
    4. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 2 (dua) meter dari batas kavling; dan
    5. Konstruksi bangunan tahan gempa mengikuti SNI yang berlaku.
  - d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut :
    1. Jalur Pejalan Kaki dan Jalur Pesepeda:
      - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
      - b) Jalur pesepeda dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
      - c) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki dan pesepeda (lampu, jalur hijau, fasilitas penyeberangan); dan
      - d) 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. Fasilitas Lingkungan:
      - a) Tempat sampah sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak dengan metode angkut tidak tetap; dan
      - b) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada dibawah trotoar.
    3. Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) privat berupa perkerasan parkir, jalan persil, dan/ atau plaza 30% dari luas lahan persil;
    4. Ruang Terbuka Hijau:
      - a) RTH berupa RTH skala Kelurahan; dan
      - b) RTH privat wajib menerapkan penghijauan dengan rumput, dan pohon rindang.
    5. Prasarana Lingkungan:
      - a) Untuk beberapa pertokoan dapat menggunakan kontainer sampah;
      - b) Penyediaan lahan parkir umum untuk perdagangan dan jasa yang terpusat di satu titik;

- c) Kemudahan akses untuk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar minimal 3,5 m;
  - d) Tempat sampah volume 50 L sudah dibedakan jenis sampahnya (*organic* dan *anorganic*) serta diangkut menggunakan gerobak berkapasitas 2m<sup>3</sup> dengan metode angkut berkala;
  - e) Pembuangan sampah organik dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok;
  - f) Tersedia prasarana pembuangan limbah domestik sebelum dialirkan ke bangunan pengolahan air limbah (off site); dan
  - g) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat di bawah trotoar, dan drainase privat berupa saluran terbuka yang mudah dikontrol.
6. Utilitas Kota:
- a) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan;
  - b) Hidran halaman dengan suplai air cukup dan bertekanan cukup dalam waktu 30 menit;
  - c) Hidran umum berjarak maksimal 3 m dari tepi jalan;
  - d) Jalan lingkungan harus memenuhi lebar minimal 6-8m dengan model jalan standar; dan
  - e) Jalan lokal harus memenuhi lebar minimal 10-15m dengan model jalan standar.
- e. Ketentuan Pelaksanaan:
1. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;
  2. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
  3. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona sarana pelayanan umum skala kelurahan maka diterapkan aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- f. Ketentuan khusus pada sub-zona SPU-3 meliputi:
1. Kawasan rawan bencana berupa kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi;
  2. Tempat evakuasi bencana yang terdiri atas:
    - a) Tempat evakuasi sementara; dan
    - b) Tempat evakuasi akhir.
- g. Aturan dasar pada sub-zona SPU-3 secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## Pasal 83

- (1) Aturan dasar sub-zona K-2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (10) huruf a, mengatur bagian dari kawasan budidaya yang difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan WP;
- (2) Aturan dasar sub-zona K-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut:
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu, meliputi: konstruksi gedung hunian; konstruksi gedung perkantoran; konstruksi gedung kesehatan; dan konstruksi gedung pendidikan;
    3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T2, pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya KDB maksimum 20%-70%, meliputi: real estat atas dasar balas jasa (Fee) atau kontrak;
    4. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: pertanian tanaman hias dan pengembangbiakan tanaman; industri pengolahan dan pengawetan buah-buahan dan sayuran; industri furnitur; industri barang perhiasan dan barang berharga; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; treatment (pengelolaan) air limbah; pengumpulan limbah dan sampah; dan treatment dan pembuangan sampah;
    5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: industri pengolahan dan pengawetan buah-buahan dan sayuran; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; treatment (pengelolaan) air limbah; pengumpulan limbah dan sampah; konstruksi gedung hunian; konstruksi gedung perkantoran; konstruksi gedung kesehatan; dan aktivitas penatu;
    6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana

- minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: real estat atas dasar balas jasa (fee) atau kontrak; dan aktivitas rekreasi lainnya;
7. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: konstruksi bangunan sipil lainnya; dan
  8. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
- 1) KDB maksimum 70 (tujuh puluh) persen;
  - 2) KLB maksimum 2,8 (dua koma delapan); jumlah lantai 4;
  - 3) KDH minimum 20 (dua puluh) persen; dan
  - 4) KTB maksimal 40 (empat puluh) persen.
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
- 1) ketinggian bangunan maksimum 4 (empat) lantai atau sama dengan 20 (dua puluh) meter;
  - 2) GSB:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter;
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter;
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter; dan
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter.
  - 3) Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 3 meter dari batas kavling;
  - 4) Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 3 meter; dan
  - 5) konstruksi bangunan tahan gempa mengikuti SNI yang berlaku.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut :
1. Jalur Pejalan Kaki dan Jalur Pesepeda:
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
    - b) Jalur pesepeda dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
    - c) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki dan pesepeda (lampu, jalur hijau, fasilitas penyeberangan); dan
    - d) 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. Fasilitas Lingkungan
    - a) Tempat sampah sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak dengan metode angkut tidak tetap; dan
    - b) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada dibawah trotoar.
  3. Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) privat berupa perkerasan parkir, jalan persil, dan/ atau plaza 30% dari luas lahan persil;
  4. Ruang Terbuka Hijau:
    - a) RTH berupa RTH skala Kelurahan; dan
    - b) RTH privat wajib menerapkan penghijauan dengan rumput, dan pohon rindang.

5. Prasarana Lingkungan
  - a) Untuk beberapa pertokoan dapat menggunakan kontainer sampah;
  - b) Penyediaan lahan parkir umum untuk perdagangan dan jasa yang terpusat di satu titik;
  - c) Kemudahan akses untuk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar minimal 3,5 m;
  - d) Tempat sampah volume 50 L sudah dibedakan jenis sampahnya (*organic* dan *anorganic*) serta diangkut menggunakan gerobak berkapasitas 2m<sup>3</sup> dengan metode angkut berkala;
  - e) Pembuangan sampah organik dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok;
  - f) Tersedia prasarana pembuangan limbah domestic sebelum dialirkan ke bangunan pengolahan air limbah (off site); dan
  - g) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat di bawah trotoar, dan drainase privat berupa saluran terbuka yang mudah dikontrol.
6. Utilitas Kota:
  - a) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan;
  - b) Hidran halaman dengan suplai air cukup dan bertekanan cukup dalam waktu 30 menit;
  - c) Hidran umum berjarak maksimal 3 m dari tepi jalan;
  - d) Jalan lingkungan harus memenuhi lebar minimal 6-8m dengan model jalan standar; dan
  - e) Jalan lokal harus memenuhi lebar minimal 10-15m dengan model jalan standar.
- e. Ketentuan Prasarana Khusus sebagai berikut:
  - a) Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana gunung api, gempa dan longsor, maka konstruksi bangunan harus mengikuti standar pembangunan tahan gempa dan longsor (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan bencana), dan KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
  - b) Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana banjir, maka :
    - a) Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan banjir);
    - b) KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
    - c) Sarana dan prasarana minimum untuk drainase lingkungan harus dapat menampung debit air sebesar 1 m<sup>3</sup>/s;
    - d) Lantai satu bangunan diperuntukan tidak untuk ruang kamar tidur; dan
    - e) Seluruh kegiatan yang diizinkan terbatas dan bersyarat minimal 20% dari luas zona yang direncanakan dan tidak merubah dominasi fungsi yang ada.
- f. Ketentuan pelaksanaan:
  1. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;
2. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
  3. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona perdagangan dan jasa skala WP maka diterapkan aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- g. Ketentuan khusus pada sub-zona K-2 berupa kawasan rawan bencana yaitu kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi.
  - h. Aturan dasar pada sub-zona K-2 secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 84

- (1) Aturan dasar sub-zona K-3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (10) huruf b mengatur bagian dari kawasan budidaya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan SWP.
- (2) Aturan dasar sub-zona K-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu, meliputi: konstruksi gedung hunian; konstruksi gedung perkantoran; konstruksi gedung industri; konstruksi gedung kesehatan; dan konstruksi gedung pendidikan;
    3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T2, pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya KDB maksimum 20%-70%, meliputi: konstruksi Gedung industri;
    4. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: pertanian tanaman hias

- dan pengembangbiakan tanaman; industri pengolahan dan pengawetan daging; industri pengolahan dan pengawetan buah-buahan dan sayuran; industri penggilingan padi-padian, tepung dan pati; industri makanan lainnya; industri makanan hewan; industri minuman ringan; industri air kemasan dan air minum isi ulang; industri minuman lainnya; industri pemintalan, penenunan dan penyelesaian akhir tekstil; industri penggergajian dan pengawetan kayu, rotan, bambu dan sejenisnya; industri barang dari kayu; industri barang dari gabus dan barang anyaman dari jerami, rotan, bambu dan sejenis lainnya; industri kertas dan barang dari kertas; industri pencetakan dan kegiatan ybdi; industri serat buatan; industri obat tradisional untuk manusia; industri furnitur; industri barang perhiasan dan barang berharga; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; treatment (pengelolaan) air limbah; pengumpulan limbah dan sampah; treatment dan pembuangan sampah; dan aktivitas jasa perorangan lainnya YTDL;
5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: industri pengolahan dan pengawetan daging; industri pengolahan dan pengawetan buah-buahan dan sayuran; industri makanan lainnya; industri makanan hewan; industri minuman ringan; industri air kemasan dan air minum isi ulang; industri minuman lainnya; industri pemintalan, penenunan dan penyelesaian akhir tekstil; industri obat tradisional untuk manusia; pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; pengadaan uap/air panas, udara dingin dan produksi es; treatment (pengelolaan) air limbah; konstruksi gedung hunian; konstruksi gedung perkantoran; konstruksi gedung industri; konstruksi gedung kesehatan; dan aktivitas penatu;
  6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: aktivitas rekreasi lainnya;
  7. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: konstruksi bangunan sipil lainnya; dan
  8. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
1. KDB maksimum 70 (tujuh puluh) persen;
  2. KLB maksimum 2,1 (dua koma satu); dan
  3. KDH minimum 20 (dua puluh) persen.
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
1. ketinggian bangunan maksimum 15 m atau setara dengan 3 (tiga) lantai.
  2. GSB:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter;
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter;
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter; dan
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter.
  3. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 2 meter dari batas kavling;
  4. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 2 meter; dan
  5. konstruksi bangunan tahan gempa mengikuti SNI yang berlaku.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut :
1. Jalur Pejalan Kaki dan Jalur Pesepeda:
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
    - b) Jalur pesepeda dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
    - c) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki dan pesepeda (lampu, jalur hijau, fasilitas penyeberangan); dan
    - d) 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. Fasilitas Lingkungan:
    - a) Tempat sampah sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak dengan metode angkut tidak tetap; dan
    - b) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada dibawah trotoar.
  3. Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) privat berupa perkerasan parkir, jalan persil, dan/ atau plaza 30% dari luas lahan persil;
  4. Ruang Terbuka Hijau:
    - a) RTH berupa RTH skala Kelurahan; dan
    - b) RTH privat wajib menerapkan penghijauan dengan rumput, dan pohon rindang.
  5. Prasarana Lingkungan:
    - a) Untuk beberapa pertokoan dapat menggunakan kontainer sampah;
    - b) Penyediaan lahan parkir umum untuk perdagangan dan jasa yang terpusat di satu titik;
    - c) Kemudahan akses untuk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar minimal 3,5 m;
    - d) Tempat sampah volume 50 L sudah dibedakan jenis sampahnya (*organic* dan *anorganic*) serta diangkut menggunakan gerobak berkapasitas 2m<sup>3</sup> dengan metode angkut berkala;
    - e) Pembuangan sampah organik dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok;

- f) Tersedia prasarana pembuangan limbah domestic sebelum dialirkan ke bangunan pengolahan air limbah (off site); dan
  - g) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat di bawah trotoar, dan drainase privat berupa saluran terbuka yang mudah dikontrol.
6. Utilitas Kota:
- a) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan;
  - b) Hidran halaman dengan suplai air cukup dan bertekanan cukup dalam waktu 30 menit;
  - c) Hidran umum berjarak maksimal 3 m dari tepi jalan;
  - d) Jalan lingkungan harus memenuhi lebar minimal 6-8m dengan model jalan standar; dan
  - e) Jalan lokal harus memenuhi lebar minimal 10-15m dengan model jalan standar.
- e. Ketentuan pelaksana:
1. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;
  2. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
  3. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona perdagangan dan jasa skala SWP maka diterapkan Aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- f. Ketentuan khusus pada sub-zona K-3 berupa kawasan rawan bencana yaitu kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi.
  - g. Aturan dasar pada sub-zona K-3 secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 85

- (1) Aturan dasar sub-zona KT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (11) mengatur peruntukan ruang yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan tempat bekerja/berusaha, tempat berusaha, dilengkapi dengan fasilitas umum/sosial pendukungnya.
- (2) Aturan dasar sub-zona KT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :

1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu, waktu operasional antara pukul 07.00-22.00 WITA, meliputi: konstruksi gedung hunian; konstruksi gedung perbelanjaan; konstruksi gedung pendidikan; konstruksi gedung tempat hiburan dan olahraga; perdagangan eceran kaki lima dan los pasar; dan aktivitas olahraga;
3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T2, pembatasan luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun di dalam persil, dengan tujuan untuk tidak mengurangi dominansi pemanfaatan ruang di sekitarnya KDB maksimum 30%-60%, meliputi: pengumpulan limbah dan sampah; dan aktivitas rekreasi lainnya;
4. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: pengumpulan limbah dan sampah; konstruksi gedung kesehatan; konstruksi gedung penginapan; perdagangan eceran berbagai macam barang di toko; perdagangan eceran khusus barang budaya dan rekreasi di toko khusus; perdagangan eceran kaki lima dan los pasar; aktivitas olahraga; dan penyediaan akomodasi jangka pendek;
5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: konstruksi gedung hunian; konstruksi gedung perbelanjaan; penyediaan akomodasi jangka pendek; dan aktivitas rumah sakit;
6. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B2, kegiatan bersyarat yang wajib menyediakan sarana dan prasarana minimal pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi: penyediaan akomodasi jangka pendek; aktivitas rumah sakit; aktivitas pelayanan kesehatan manusia lainnya; perpustakaan, arsip, museum dan kegiatan kebudayaan lainnya; dan aktivitas rekreasi lainnya;
7. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: konstruksi bangunan sipil lainnya; dan

8. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
  1. KDB maksimum 70 (tujuh puluh) persen;
  2. KLB maksimum 2,8 (dua koma delapan);
  3. KDH minimum 20 (dua puluh) persen; dan
  4. KTB maksimal 40 (empat puluh) persen.
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
  1. ketinggian bangunan maksimum 4 (empat) lantai atau sama dengan 20 (dua puluh) meter;
  2. GSB minimum:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter;
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter;
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter; dan
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter.
  3. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 5 (lima) meter dari batas kavling;
  4. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 5 (lima) meter dari batas kavling; dan
  5. Konstruksi bangunan tahan gempa mengikuti SNI yang berlaku.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut :
  1. Jalur Pejalan Kaki dan Jalur Pesepeda:
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
    - b) Jalur pesepeda dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
    - c) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki dan pesepeda (lampu, jalur hijau, fasilitas penyeberangan); dan
    - d) 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. Fasilitas Lingkungan:
    - a) Tempat sampah sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak dengan metode angkut tidak tetap; dan
    - b) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada dibawah trotoar.
  3. Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) privat berupa perkerasan parkir, jalan persil, dan/ atau plaza 30% dari luas lahan persil.
  4. Ruang Terbuka Hijau:
    - a) RTH berupa RTH skala Kelurahan; dan
    - b) RTH privat wajib menerapkan penghijauan dengan rumput, dan pohon rindang.
  5. Prasarana Lingkungan:
    - a) Untuk beberapa pertokoan dapat menggunakan kontainer sampah;
    - b) Penyediaan lahan parkir umum untuk perdagangan dan jasa yang terpusat di satu titik;
    - c) Kemudahan akses untuk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar minimal 3,5 m;

- d) Tempat sampah volume 50 L sudah dibedakan jenis sampahnya (*organic* dan *anorganic*) serta diangkut menggunakan gerobak berkapasitas 2m<sup>3</sup> dengan metode angkut berkala;
  - e) Pembuangan sampah organik dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok;
  - f) Tersedia prasarana pembuangan limbah domestic sebelum dialirkan ke bangunan pengolahan air limbah (off site); dan
  - g) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat di bawah trotoar, dan drainase privat berupa saluran terbuka yang mudah dikontrol.
6. Utilitas Kota:
- a) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan;
  - b) Hidran halaman dengan suplai air cukup dan bertekanan cukup dalam waktu 30 menit;
  - c) Hidran umum berjarak maksimal 3 m dari tepi jalan;
  - d) Jalan lingkungan harus memenuhi lebar minimal 6-8m dengan model jalan standar; dan
  - e) Jalan lokal harus memenuhi lebar minimal 10-15m dengan model jalan standar.
- e. Ketentuan pelaksanaan:
- a. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;
  - b. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
  - c. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona perkantoran maka diterapkan aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
  - f. Ketentuan khusus pada sub-zona KT berupa kawasan rawan bencana yaitu kawasan rawan bencana gerakan tanah tingkat tinggi.
  - g. Aturan dasar pada sub-zona KT secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## Pasal 86

- (1) Aturan dasar sub-zona TR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (12), mengatur peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi transportasi skala regional dalam upaya untuk mendukung kebijakan pengembangan sistem transportasi yang tertuang di dalam rencana tata ruang yang meliputi transportasi darat, udara, dan laut;
- (2) Aturan dasar sub-zona TR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I;
    2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T1, pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam sub-zona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu waktu operasional sekitar pukul 07.00-17.00 WITA, meliputi: konstruksi gedung perkantoran;
    3. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3, 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, meliputi kegiatan: pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; treatment (pengelolaan) air; pengumpulan limbah dan sampah; reparasi dan perawatan mobil; perdagangan suku cadang dan aksesoris mobil; dan perdagangan, reparasi dan perawatan sepeda motor dan perdagangan suku cadang dan aksesorinya;
    4. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B1, harus memiliki Kajian lingkungan hidup berupa Dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL), atau Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku; dan harus memiliki Kajian dampak lalu lintas berupa Dokumen Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN), kegiatan tersebut meliputi: konstruksi gedung perkantoran;
    5. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; treatment (pengelolaan) air; dan konstruksi bangunan sipil lainnya; dan
    6. pemanfaatan yang tidak diizinkan dengan kode X, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
  - b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
    1. KDB maksimum 60 (enam puluh) persen;
    2. KLB maksimum 1,2 (dua); dan
    3. KDH minimum 30 (tiga puluh) persen.

- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
1. ketinggian bangunan maksimum 2 (dua) lantai atau sama dengan 10 (sepuluh) meter;
  2. GSB minimum:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter;
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter;
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter; dan
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter.
  3. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 5-15 meter dari batas kavling;
  4. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 5-15 meter; dan
  5. Konstruksi bangunan tahan gempa mengikuti SNI yang berlaku.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut :
- Jalur Pejalan Kaki dan Jalur Pesepeda:
- a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
  - b) Jalur pesepeda dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
  - c) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki dan pesepeda (lampu, jalur hijau, fasilitas penyeberangan); dan
  - d) 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.
- Fasilitas Lingkungan:
- a) Tempat sampah sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak dengan metode angkut tidak tetap;
  - b) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada dibawah trotoar;
  - c) Menyediakan IPAL Industri; dan
  - d) Menyediakan tempat parkir.
- Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) privat berupa perkerasan parkir, jalan persil, dan/ atau plaza 30% dari luas lahan persil;
- Utilitas Kota:
- a) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan;
  - b) Hidran halaman dengan suplai air cukup dan bertekanan cukup dalam waktu 30 menit;
  - c) Hidran umum berjarak maksimal 3 m dari tepi jalan;
  - d) Jalan lingkungan harus memenuhi lebar minimal 6-8m dengan model jalan standar; dan
  - e) Jalan lokal harus memenuhi lebar minimal 10-15m dengan model jalan standar.
- e. Ketentuan pelaksanaan:
- a. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;

- b. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
- c. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam sub-zona transportasi maka diterapkan aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- f. Aturan dasar pada sub-zona TR secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

#### Pasal 87

- (1) Aturan dasar sub-zona HK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (13), mengatur peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan seperti instalasi pertahanan dan keamanan, termasuk tempat latihan, kodam, korem, koramil, dan sebagainya.
- (2) Aturan dasar sub-zona HK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut :
    - 1. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
    - 2. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T3 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, meliputi kegiatan: pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; konstruksi gedung perkantoran; dan penyediaan akomodasi lainnya;
    - 3. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B3, kegiatan bersyarat yang wajib memiliki persetujuan warga yang diketahui pemerintah daerah/surat izin dari pemerintah daerah/surat rekomendasi dari instansi pemerintah daerah atau Kementerian/Lembaga yang terkait, meliputi: pengadaan dan distribusi gas alam dan buatan; treatment (pengelolaan) air; treatment (pengelolaan) air limbah; pengumpulan limbah dan sampah; treatment dan pembuangan sampah; konstruksi bangunan sipil lainnya dan penyediaan akomodasi lainnya; dan
    - 4. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
  - b. Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagai berikut :
    - 1. KDB maksimum 60 (enam puluh) persen;
    - 2. KLB maksimum 2,1 (dua koma satu); dan

3. KDH minimum 30 (tiga puluh) persen.
- c. Ketentuan tata bangunan sebagai berikut :
  1. ketinggian bangunan maksimum 4 (empat) lantai atau sama dengan 20 (dua puluh) meter;
  2. GSB minimum:
    - a) Jalan Arteri: 3,55-10 meter;
    - b) Jalan Kolektor: 0,625-4,5 meter;
    - c) Jalan Lokal: 0,5-8 meter; dan
    - d) Jalan Lingkungan: 0,5-8 meter.
  3. Jarak Bebas Belakang (JBB) minimal 3 (tiga) meter dari batas kavling;
  4. Jarak Bebas Samping (JBS) minimal 3 (tiga) meter; dan
  5. Konstruksi bangunan tahan gempa mengikuti SNI yang berlaku.
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagai berikut :
  1. Jalur Pejalan Kaki dan Jalur Pesepeda:
    - a) Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
    - b) Jalur pesepeda dengan tipe sidewalk, lebar minimal 1,2 meter. Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air;
    - c) Dilengkapi fasilitas pejalan kaki dan pesepeda (lampu, jalur hijau, fasilitas penyeberangan); dan
    - d) 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. Fasilitas Lingkungan:
    - a) Tempat sampah sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak dengan metode angkut tidak tetap; dan
    - b) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada dibawah trotoar.
  3. Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) privat berupa perkerasan parkir, jalan persil, dan/ atau plaza 30% dari luas lahan persil.
  4. Ruang Terbuka Hijau:
    - a) RTH berupa RTH skala Kelurahan; dan
    - b) RTH privat wajib menerapkan penghijauan dengan rumput, dan pohon rindang.
  5. Prasarana Lingkungan:
    - a) Untuk beberapa pertokoan dapat menggunakan kontainer sampah;
    - b) Penyediaan lahan parkir umum untuk perdagangan dan jasa yang terpusat di satu titik;
    - c) Kemudahan akses untuk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar minimal 3,5 m;
    - d) Tempat sampah volume 50 L sudah dibedakan jenis sampahnya (*organic* dan *anorganic*) serta diangkut menggunakan gerobak berkapasitas 2m<sup>3</sup> dengan metode angkut berkala;
    - e) Pembuangan sampah organik dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok;
    - f) Tersedia prasarana pembuangan limbah domestik sebelum dialirkan ke bangunan pengolahan air limbah (*off site*); dan

- g) Drainase lingkungan tepi jalan dibuat di bawah trotoar, dan drainase privat berupa saluran terbuka yang mudah dikontrol.
6. Utilitas Kota:
- a) Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan;
  - b) Hidran halaman dengan suplai air cukup dan bertekanan cukup dalam waktu 30 menit;
  - c) Hidran umum berjarak maksimal 3 m dari tepi jalan;
  - d) Jalan lingkungan harus memenuhi lebar minimal 6-8m dengan model jalan standar; dan
  - e) Jalan lokal harus memenuhi lebar minimal 10-15m dengan model jalan standar.
- e. Ketentuan Khusus sebagai berikut:
- 1. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana gunung api, gempa dan longsor, maka konstruksi bangunan harus mengikuti standar pembangunan tahan gempa dan longsor (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan bencana), dan KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
  - 2. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana banjir, maka :
    - a) Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan banjir);
    - b) KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan;
    - c) Sarana dan prasarana minimum untuk drainase lingkungan harus dapat menampung debit air sebesar 1 m<sup>3</sup>/s; dan
    - d) Lantai satu bangunan diperuntukan tidak untuk ruang kamar tidur.
  - 3. Seluruh kegiatan yang diizinkan terbatas dan bersyarat minimal 20% dari luas zona yang direncanakan dan tidak merubah dominasi fungsi yang ada.
- f. Ketentuan Pelaksana sebagai berikut:
- 1. Ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti atau memberikan hak ketentuan itensitas ruang dan massa bangunan yang ditetapkan dalam peraturan zonasi;
  - 2. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yang 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;
  - 3. Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi. Ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR/peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar; dan
  - 4. Kegiatan yang tidak diperbolehkan tetapi ada di dalam Sub Zona Pertahanan dan keamanan maka diterapkan Aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya. Diberikan tenggang waktu

- selama 6 bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah ke zona yang sesuai.
- g. Aturan dasar pada sub-zona HK secara rinci termuat dalam peta zonasi dan aturan zonasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### Pasal 88

Ketentuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf f, terdiri dari:

- a. ketentuan variansi pemanfaatan ruang;
- b. ketentuan pemberian insentif dan disinsetif; dan
- c. ketentuan penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi.

### Pasal 89

- (1) Ketentuan variansi pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 huruf a merupakan ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti ketentuan massa ruang yang ditetapkan dalam RDTR.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
  - a. terdapat kesalahan peta dan/atau informasi;
  - b. terdapat perubahan ketentuan perundang-undangan dan/atau peraturan pelaksanaanya;
  - c. permohonan/usulan penggunaan lahan baru menjanjikan manfaat yang besar bagi lingkungan; dan/atau
  - d. terjadi kondisi *force majeure* yang berupa bencana alam luar biasa dan kejadian perang.
- (3) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
  - a. kajian AMDAL, UKL-UPL, atau SPPL; dan
  - b. persetujuan masyarakat sekitar.
- (4) Ketentuan variansi pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

### Pasal 90

- (1) Ketentuan pemberian insentif dan disinsetif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 huruf b memuat perangkat untuk:
  - a. meningkatkan upaya Pengendalian Pemanfaatan Ruang dalam rangka mewujudkan Tata Ruang sesuai dengan RDTR;
  - b. memfasilitasi kegiatan Pemanfaatan Ruang agar sejalan dengan RDTR; dan
  - c. meningkatkan kemitraan semua pemangku kepentingan dalam rangka Pemanfaatan Ruang yang sejalan dengan RDTR.
- (2) Insentif dan disinsetif diberikan dengan tetap menghormati hak yang telah ada terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Insentif dan disinsentif dapat diberikan kepada Pemerintah Daerah dan kepada masyarakat.

#### Pasal 91

- (1) Insentif sebagaimana dimaksud dalam pasal 90 dapat diberikan apabila Pemanfaatan Ruang sesuai dengan RDTR sehingga perlu didorong namun tetap dikendalikan pengembangannya.
- (2) Insentif kepada Pemerintah Daerah dapat diberikan dalam bentuk:
  - a. pemberian kompensasi;
  - b. pemberian penyediaan prasarana dan sarana; dan
  - c. publikasi atau promosi daerah; dan/atau
  - d. penghargaan.
- (4) Insentif kepada masyarakat dapat diberikan dalam bentuk:
  - a. pemberian keringanan pajak dan/atau retribusi;
  - b. pemberian kompensasi;
  - c. subsidi;
  - d. imbalan;
  - e. sewa ruang;
  - f. urun saham;
  - g. penyediaan prasarana dan sarana;
  - h. fasilitasi Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang;
  - i. penghargaan; dan/atau
  - j. publikasi atau promosi.

#### Pasal 92

- (1) Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam pasal 90 merupakan perangkat untuk mencegah dan/atau memberikan batasan terhadap kegiatan Pemanfaatan Ruang yang sejalan dengan RDTR dalam hal berpotensi melampaui daya dukung dan daya tampung lingkungan.
- (2) Disinsentif kepada Pemerintah Daerah dapat diberikan dalam bentuk:
  - a. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana;
  - b. pengenaan kompensasi; dan/atau
  - c. penalti.
- (3) Disinsentif kepada masyarakat dapat diberikan dalam bentuk:
  - a. pengenaan pajak dan/atau retribusi yang tinggi;
  - b. kewajiban memberi kompensasi atau imbalan; atau
  - c. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana.

#### Pasal 93

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian insentif dan disinsentif diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 94

- (1) Ketentuan penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan Peraturan Zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 huruf c merupakan ketentuan yang berlaku untuk Pemanfaatan Ruang yang izinnya diterbitkan sebelum penetapan RDTR dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur yang benar.

- (2) Ketentuan penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan Peraturan Zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan Peraturan Zonasi sebelum diberlakukan Peraturan Zonasi dapat diberikan konfirmasi KKPR dengan syarat tidak melakukan pengembangan;
  - penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan Peraturan Zonasi yang disebabkan keterbatasan kepemilikan lahan dan kemampuan pembiayaan pemilik lahan, yang dibuktikan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah dan/atau surat keterangan lurah, dapat diberikan konfirmasi KKPR setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari seluruh warga yang berbatasan langsung dengan kavling lahan; dan
  - penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan Peraturan Zonasi yang disebabkan oleh alasan lain dikenakan sanksi administrasi dengan maksud dilakukan penyesuaian penggunaan lahan dengan Peraturan Zonasi dengan pembiayaan berasal dari pemilik dan/atau pengguna lahan.
- (3) Ketentuan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan Peraturan Zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB VII KELEMBAGAAN

### Pasal 95

- Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang secara partisipatif di Kawasan Kelimutu-Wolowaru, dibentuk Kelembagaan Forum Penataan Ruang.
- Kelembagaan Forum Penataan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas untuk memberikan masukan dan pertimbangan dalam pelaksanaan Penataan Ruang.
- Anggota Forum Penataan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di daerah terdiri atas perangkat daerah, asosiasi profesi, asosiasi akademisi, dan tokoh masyarakat.
- Pembentukan, susunan keanggotaan, tugas, fungsi, dan tata kerja Forum Penataan Ruang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait koordinasi penyelenggaraan penataan ruang.

## BAB VIII KETENTUAN LAIN-LAIN

### Pasal 96

- Jangka waktu RDTR Kawasan Kelimutu-Wolowaru adalah 20 (dua puluh) tahun dan dapat ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

- (2) Dalam hal terjadi perubahan lingkungan strategis, peninjauan kembali RDTR Kawasan Kelimutu-Wolowaru dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam setiap periode 5 (lima) tahunan.
- (3) Perubahan lingkungan strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa:
  - a. bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan;
  - b. perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan undang-undang;
  - c. perubahan batas daerah yang ditetapkan dengan undang-undang; dan
  - d. perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis.
- (4) Perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d yang berimplikasi pada peninjauan kembali Peraturan Bupati ini dapat direkomendasikan oleh forum penataan ruang.
- (5) Rekomendasi forum penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diterbitkan berdasarkan kriteria:
  - a. penetapan kebijakan nasional yang bersifat strategis dalam peraturan perundang-undangan;
  - b. rencana pembangunan dan pengembangan objek vital nasional; dan/atau
  - c. lokasinya berbatasan dengan kabupaten/kota di sekitarnya.
- (6) Peraturan Bupati ini dilengkapi dengan Buku Rencana dan Album Peta yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan ini.

## BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 97

- (1) Pada saat Peraturan Bupati ini ditetapkan, semua pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan RTR harus disesuaikan dengan RTR melalui kegiatan penyesuaian pemanfaatan ruang.
- (2) Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, maka:
  - a. izin pemanfaatan ruang dan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya;
  - b. pemanfaatan ruang di Kawasan Kelimutu-Wolowaru yang diselenggarakan tanpa izin pemanfaatan ruang atau kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang dan bertentangan dengan ketentuan Peraturan Bupati ini, akan ditertibkan dan disesuaikan dengan Peraturan Bupati ini; dan
  - c. izin pemanfaatan ruang yang telah habis masa berlakunya dan akan diperpanjang, ditindaklanjuti melalui mekanisme penerbitan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.
- (3) pemanfaatan ruang di Daerah yang diselenggarakan tanpa izin pemanfaatan ruang atau konfirmasi KKPR dan bertentangan dengan ketentuan Peraturan Bupati ini, akan ditertibkan dan disesuaikan dengan Peraturan Bupati ini; dan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati ini, agar dipercepat untuk mendapatkan konfirmasi KKPR.

- (4) Pemanfaatan ruang pada sub-zona tanaman pangan yang tercakup dalam *holding zone* sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 ayat (5) tetap berlaku sampai diterbitkannya peraturan perundangan yang mengatur perubahan dan/atau penetapan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

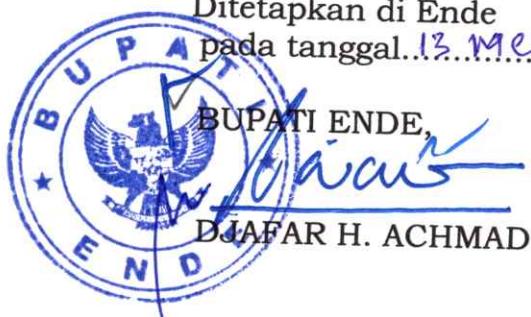
BAB X  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 98

Peraturan Bupati Ende ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Ende.

Ditetapkan di Ende  
pada tanggal 13 Mei 2022



Diundangkan di Ende,  
pada tanggal 13 Mei 2022

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN ENDE

AGUSTINUS G. NGASU

BERITA DAERAH KABUPATEN ENDE TAHUN 2022 NOMOR 18.