



**PERATURAN BUPATI JAYAPURA
NOMOR 24 TAHUN 2021**

**TENTANG
RENCANA DETAIL TATA RUANG
KAWASAN PERKOTAAN SENTANI
TAHUN 2021 - 2041**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI JAYAPURA,**

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan dalam konsideran menimbang huruf e Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang bahwa secara geografis Negara Kesatuan Republik Indonesia berada pada kawasan rawan bencana sehingga diperlukan penataan ruang yang sebagai upaya meningkatkan keselamatan dan kenyamanan kehidupan dan penghidupan;
- b. bahwa untuk rangka mengurangi risiko bencana sesuai dengan ketentuan umum angka 9 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan bencana bahwa mitigasi adalah serangkaian upaya untuk mengurangi risiko bencana, baik melalui pembangunan fisik maupun penyadaran dan peningkatan kemampuan menghadapi ancaman bencana maka perlu integrasi aspek pengurangan risiko bencana ke dalam rencana tata ruang wilayah;
- c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, maka perlu disusun dan menyediakan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dalam bentuk digital dan sesuai standar;
- d. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 17 ayat (10) Undang-Undang No. 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, maka perlu ditetapkan Peraturan Kepala Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR);
- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, perlu membentuk Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Sentani Tahun 2021 - 2041;

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1969 tentang Pembentukan Propinsi Otonom Irian Barat dan Kabupaten-Kabupaten Otonom di Provinsi Irian Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1969 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 2907);
3. Undang-Undang Nomor 21 Tahun tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua (Lembaran Negara Republik Tahun 2001 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 41151). Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Tahun 2001 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4884);
4. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 66);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah 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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
7. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4833), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Jayapura Nomor 3 Tahun 2000 tentang Pelestarian Kawasan Hutan Sagu (Lembaran Daerah Kabupaten Jayapura Tahun 2000 Nomor 22);
11. Peraturan Daerah Kabupaten Jayapura Nomor 21 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jayapura Tahun 2008 - 2028 (Lembaran Daerah Kabupaten Jayapura Tahun 2009 Nomor 21);
12. Peraturan Daerah Provinsi Papua Nomor 23 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Papua Tahun 2013 - 2033 (Lembaran Daerah Provinsi Papua Tahun 2013 Nomor 23).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **RENCANA DETAIL TATA RUANG KAWASAN PERKOTAAN SENTANI
TAHUN 2021 – 2041**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Istilah dan Definisi

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah adalah Pemerintah Republik Indonesia.
2. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Daerah adalah Kabupaten Jayapura.
5. Bupati adalah Bupati Jayapura.
6. Forum Penataan Ruang adalah wadah ditingkat pusat dan daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam penyelenggaraan penataan ruang;
7. 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.
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. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
11. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
12. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan Rencana Tata Ruang.
13. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya;
14. Pengendalian pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang;
15. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disebut RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jayapura.
16. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi.
17. Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

18. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
19. Bagian Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat BWP adalah bagian dari kabupaten dan/atau kawasan strategis kabupaten yang akan atau perlu disusun RDTRnya, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW kabupaten yang bersangkutan.
20. Sub Bagian Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disebut Sub BWP adalah bagian dari BWP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri atas beberapa blok.
21. Blok atau 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.
22. Terminal penumpang tipe C adalah terminal yang melayani kendaraan penumpang umum untuk angkutan perkotaan dan pedesaan.
23. Sistem jaringan sungai, danau dan penyeberangan adalah pelabuhan danau yang mempunyai cakupan pelayanan dan mempengaruhi perkembangan ekonomi relatif terbatas, berperan dalam transportasi antar kabupaten dalam propinsi atau dalam kabupaten.
24. Saluran Udara Tegangan Menengah yang selanjutnya disingkat SUTM adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal di atas 1 kV sampai dengan 35 kV;
25. Saluran Udara Tegangan Rendah yang selanjutnya disingkat SUTR adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal di atas 100 V sampai dengan 31000 V;
26. Serat Optik adalah saluran transmisi atau sejenis kabel yang terbuat dari kaca atau plastik yang sangat halus dan lebih kecil dari sehelai rambut, dan dapat digunakan untuk mentransmisikan sinyal cahaya dari suatu tempat ke tempat lain.
27. Base Transceiver Station yang selanjutnya disingkat BTS adalah sebuah infrastruktur telekomunikasi yang memfasilitasi komunikasi nirkabel antara piranti komunikasi dan jaringan operator.
28. Sabo dam adalah bangunan pengendali aliran debris atau sedimen yang dibangun melintang pada alur sungai dengan cara menahan, menampung dan mengalirkan material atau pasir yang terbawa oleh aliran dan meloloskan air ke hilir.
29. Daerah Aliran Sungai yang selanjutnya disingkat DAS adalah suatu kawasan yang dibatasi oleh titik-titik tinggi di mana air yang berasal dari air hujan yang jatuh, terkumpul dalam kawasan tersebut.
30. Air minum adalah air minum rumah tangga yang melalui proses pengolahan atau tanpa proses pengolahan yang memenuhi syarat kesehatan dan dapat langsung diminum.
31. Drainase adalah sistem jaringan dan distribusi drainase suatu lingkungan yang berfungsi sebagai patus bagi lingkungan, yang terintegrasi dengan sistem Jaringan Drainase makro dari wilayah regional yang lebih luas.
32. Polder adalah suatu kawasan yang didesain sedemikian rupa dan dibatasi dengan tanggul sehingga limpasan air yang berasal dari luar kawasan tidak dapat masuk dan hanya aliran permukaan atau kelebihan air yang berasal dari kawasan itu sendiri yang akan dikelola.
33. Air limbah adalah air buangan yang berasal dari sisa kegiatan rumah tangga, proses produksi dan kegiatan lainnya yang tidak dimanfaatkan kembali.
34. Instalasi Pengolahan Air Limbah yang selanjutnya disingkat IPAL adalah sebuah struktur yang dirancang untuk membuang limbah biologis dan kimiawi dari air sehingga memungkinkan air tersebut untuk digunakan pada aktivitas yang lain.

35. Tempat Pengelolaan Sampah 3R atau Reuse, Reduce, dan Recycle (mengurangi – menggunakan – daur ulang) sampah mulai dari menjemput sampah dari tiap rumah, pemilah sampah, pengelolaan sampah organik yang akan dijadikan kompos yang berbasis komunitas masyarakat.
36. Tempat Pengolahan Sampah Terpadu yang selanjutnya disingkat TPST adalah tempat dilaksanakannya kegiatan pengumpulan, pemilahan, penggunaan ulang, pendauran ulang, pengolahan, dan pemrosesan akhir.
37. Tempat Pemrosesan Akhir yang selanjutnya disingkat TPA adalah tempat untuk memroses dan mengembalikan sampah ke media lingkungan.
38. Bank Sampah adalah tempat pemilahan dan pengumpulan sampah yang dapat didaur ulang dan atau diguna ulang yang memiliki nilai ekonomi.
39. Mitigasi adalah serangkaian upaya untuk mengurangi adanya risiko bencana.
40. Sistem Peringatan Dini adalah serangkaian sistem yang berfungsi untuk memberitahukan akan terjadinya kejadian alam.
41. Evakuasi adalah suatu tindakan memindahkan manusia secara langsung dan cepat dari satu lokasi ke lokasi yang aman agar menjauh dari ancaman atau kejadian yang dianggap berbahaya atau berpotensi mengancam nyawa manusia atau makhluk hidup lainnya.
42. Tempat evakuasi bencana adalah area yang disediakan untuk menampung masyarakat yang terkena bencana dalam kondisi darurat, sesuai dengan kebutuhan antisipasi bencana karena memiliki kelenturan dan kemudahan modifikasi sesuai kondisi dan bentuk lahan di setiap lokasi.
43. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi atau karakteristik spesifik.
44. Sub Zona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
45. 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.
46. 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.
47. Sempadan Sungai dan atau Garis Sempadan Sungai adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.
48. Sekitar danau adalah luasan lahan yang mengelilingi dan berjarak tertentu dari tepi badan danau yang berfungsi sebagai kawasan pelindung danau.
49. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat zona RTH 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.
50. Sub BWP Prioritas adalah Sub BWP yang dianggap memiliki prioritas tinggi dibandingkan Sub BWP lainnya karena merupakan lokasi pelaksanaan salah satu program prioritas dari RDTR.
51. Peraturan Zonasi yang selanjutnya disingkat PZ adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok atau zona peruntukan yang penetapan zonanya diatur dalam RDTR.
52. 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.
53. 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.

54. 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.
55. 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).
56. 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.
57. Jarak Bebas Antar Bangunan Samping adalah jarak minimum yang membatasi antara struktur bangunan terluar dengan tembok penyengker/pagar samping pada persil yang dikuasai.
58. Jarak Bebas Antar Bangunan Belakang adalah jarak minimum yang membatasi antara struktur bangunan terluar dengan tembok penyengker/pagar belakang pada persil yang dikuasai.
59. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan yang selanjutnya disingkat KKOP, adalah wilayah daratan dan/atau perairan dan ruang udara di sekitar bandar udara yang dipergunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan.
60. Wilayah Pertahanan Negara yang selanjutnya disebut Wilayah Pertahanan adalah wilayah yang ditetapkan untuk mempertahankan kedaulatan negara, keutuhan wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia dan keselamatan segenap bangsa dari ancaman dan gangguan keutuhan bangsa dan negara.
61. Teknik Pengaturan Zonasi adalah berbagai varian dari zoning konvensional yang dikembangkan untuk memberikan keluwesan penerapan aturan Zonasi.

Bagian Kedua

Kedudukan RDTR

Pasal 2

RDTR merupakan rencana rinci tata ruang sebagai penjabaran RTRW Kabupaten yang menjadi rujukan bagi penyusunan rencana teknis sektor dan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang.

Bagian Ketiga

Fungsi dan Manfaat RDTR

Pasal 3

Fungsi RDTR terdiri atas :

- a. kendali mutu pemanfaatan ruang wilayah kota berdasarkan RTRW Kabupaten;
- b. acuan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTRW Kabupaten;
- c. acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang;
- d. acuan bagi penerbitan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang; dan
- e. acuan dalam penyusunan RTBL.

Pasal 4

Manfaat RDTR terdiri atas :

- a. penentu lokasi berbagai kegiatan yang mempunyai kesamaan fungsi dan karakteristik;
- b. alat operasionalisasi dalam sistem pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik yang dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta, dan/atau masyarakat;
- c. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk setiap bagian wilayah sesuai dengan fungsinya di dalam struktur ruang kota secara keseluruhan; dan
- d. ketentuan bagi penetapan kawasan yang diprioritaskan pada tingkat BWP atau Sub BWP untuk disusun program pengembangan kawasan dan pengendalian pemanfaatan ruangnya.

Bagian Keempat

Ruang Lingkup

Pasal 5

- (1) Ruang lingkup RDTR terdiri atas :
 - a. lingkup materi;
 - b. lingkup waktu perencanaan;
 - c. lingkup wilayah perencanaan;
- (2) Lingkup materi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a terdiri atas :
 - a. tujuan penataan BWP;
 - b. rencana struktur ruang;
 - c. rencana pola ruang;
 - d. penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya;
 - e. ketentuan pemanfaatan ruang; dan
 - f. peraturan zonasi.
- (3) Lingkup waktu perencanaan RDTR sebagaimana yang dimaksud ayat (1) huruf b berlaku dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan dapat ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun.
- (4) Peninjauan kembali RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun apabila terjadi perubahan lingkungan strategis berupa:
 - a. bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan;
 - b. perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan undang-undang;
 - c. perubahan Batas Daerah yang ditetapkan dengan undang-undang; atau
 - d. perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis.
- (5) Lingkup wilayah perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1) huruf c berdasarkan aspek administrasi dan fungsional dengan luas wilayah perencanaan dengan luas 7.873,97 (tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh tiga koma sembilan tujuh) hektar meliputi sebagian Distrik Sentani Timur, Distrik Sentani Kota dan sebagian Distrik Waibu, beserta ruang udara di atasnya, ruang perairan dan ruang di dalam bumi menurut peraturan perundangan yang berlaku.
- (6) Lingkup wilayah perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB II
DELINIASI DAN TUJUAN PENATAAN BWP

Bagian Kesatu

Deliniasi Wilayah Perencanaan

Pasal 6

- (1) Batas-batas BWP Perkotaan Sentani berdasarkan administrasi sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 5 ayat (5) meliputi:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan Pegunungan Cycloop;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan Waena Kota Jayapura;
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Danau Sentani; dan
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Distrik Sentani Barat.
- (2) BWP Perkotaan Sentani sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 5 ayat (5) terdiri atas:
 - a. Distrik Sentani dengan luas 5.033,00 (lima ribu tiga puluh tiga) hektar yang mencakup Sebagian Kampung Yoboi, Kampung Ifale, Kampung Yahim, Kampung Yobeh, Kampung Ifar Besar, Sebagian Kelurahan Sentani Kota, Sebagian Kampung Sereh, Sebagian Kelurahan Hinekombe, dan Kelurahan Dobonsolo;
 - b. Distrik Waibu dengan luas 1.306,33 (seribu tiga ratus enam koma tiga tiga) hektar yang mencakup Sebagian Kampung Doyo Baru, Sebagian Kampung Doyo Lama, dan Sebagian Kampung Bambar; dan
 - c. Distrik Sentani Timur dengan luas 1.534,64 (seribu lima ratus tiga puluh empat, koma enam empat) hektar yang mencakup Sebagian Kampung Nendali, Sebagian Kampung Nolakla, Sebagian Kampung Asei Kecil, dan Sebagian Kampung Asei Besar.
- (3) Deliniasi wilayah perencanaan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 5 ayat (5) terbagi ke dalam 5 (lima) Sub BWP dan 34 (tiga puluh empat) blok yang terdiri atas:
 - a. Sub BWP A terbagi ke dalam 8 (delapan) blok yang mencakup sebagian Kampung Doyo Baru, sebagian Kampung Doyo Lama dan Sebagian Kampung Bambar di Distrik Waibu dengan luas 1.303,18 (seribu tiga ratus tiga koma satu delapan) hektar;
 - b. Sub BWP B terbagi ke dalam 7 (tujuh) blok yang mencakup Kelurahan Hinekombe di Distrik Sentani dengan luas 1.037,78 (seribu tiga puluh tujuh koma tujuh delapan) hektar;
 - c. Sub BWP C terbagi ke dalam 6 (enam) blok yang mencakup Kelurahan Dobonsolo, Kampung Yoboi, Kampung Ifale, Kampung Yahim, Kampung Yobeh dan Kampung Ifar Besar di Distrik Sentani dengan luas 1.990,32 (seribu sembilan ratus sembilan puluh koma tiga dua) hektar;
 - d. Sub BWP D terbagi ke dalam 8 (delapan) blok yang mencakup Kampung Sereh dan Kampung Sentani Kota di Distrik Sentani dengan luas 2.008,05 (dua ribu delapan koma nol lima) hektar; dan
 - e. Sub BWP E terbagi ke dalam 5 (lima) blok yang mencakup Kampung Nolakla, Kampung Nendali, Kampung Asei Kecil dan Kampung Asei Besar di Distrik Sentani Timur dengan luas 1.534,64 (seribu koma lima ratus tiga puluh empat koma enam empat) hektar.
- (4) Pembagian blok pada Sub BWP A sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. Blok A.1 dengan luas 206,7 ha (dua ratus enam koma tujuh) hektar;
 - b. Blok A.2 dengan luas 98,52 ha (sembilan puluh delapan koma lima dua) hektar;
 - c. Blok A.3 dengan luas 166,01 ha (seratus enam puluh enam koma nol satu) hektar;

- d. Blok A.4 dengan luas 117,68 ha (seratus tujuh belas koma enam delapan) hektar;
 - e. Blok A.5 dengan luas 273,17 ha (dua ratus tujuh puluh tiga koma satu tujuh) hektar;
 - f. Blok A.6 dengan luas 121,32 ha (seratus dua puluh satu koma tiga dua) hektar;
 - g. Blok A.7 dengan luas 203,19 ha (dua ratus tiga koma satu sembilan) hektar; dan
 - h. Blok A.8 dengan luas 116,6 ha (seratus enam belas koma enam) hektar.
- (5) Pembagian blok pada Sub BWP B sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. Blok B.1 dengan luas 120,27 ha (seratus dua puluh koma dua tujuh) hektar;
 - b. Blok B.2 dengan luas 117,79 ha (seratus tujuh belas koma tujuh sembilan) hektar;
 - c. Blok B.3 dengan luas 144,62 ha (seratus empat puluh empat koma enam dua) hektar;
 - d. Blok B.4 dengan luas 393,4 ha (tiga ratus sembilan puluh tiga koma empat) hektar;
 - e. Blok B.5 dengan luas 94,6 ha (sembilan puluh empat koma enam) hektar;
 - f. Blok B.6 dengan luas 85,99 ha (delapan puluh lima koma sembilan sembilan) hektar; dan
 - g. Blok B.7 dengan luas 81,11 ha (delapan puluh satu koma satu satu) hektar.
- (6) Pembagian blok pada Sub BWP C sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
- a. Blok C.1 dengan luas 341,71 ha (tiga ratus empat puluh satu koma tujuh satu) hektar;
 - b. Blok C.2 dengan luas 120,11 ha (seratus dua puluh koma satu satu) hektar;
 - c. Blok C.3 dengan luas 217,29 ha (dua ratus tujuh belas koma dua sembilan) hektar;
 - d. Blok C.4 dengan luas 769,4 ha (tujuh ratus enam puluh sembilan koma empat) hektar;
 - e. Blok C.5 dengan luas 147,2 ha (seratus empat puluh tujuh koma dua) hektar; dan
 - f. Blok C.6 dengan luas 394,61 ha (tiga ratus sembilan puluh empat koma enam satu) hektar.
- (7) Pembagian blok pada Sub BWP D sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi:
- a. Blok D.1 dengan luas 205,33 ha (dua ratus lima koma tiga tiga) hektar;
 - b. Blok D.2 dengan luas 384,18 ha (tiga ratus delapan puluh empat koma satu delapan) hektar;
 - c. Blok D.3 dengan luas 91,88 ha (sembilan puluh satu koma delapan delapan) hektar;
 - d. Blok D.4 dengan luas 480,05 ha (empat ratus delapan puluh koma nol lima) hektar;
 - e. Blok D.5 dengan luas 139,87 ha (seratus tiga puluh sembilan koma delapan tujuh) hektar;
 - f. Blok D.6 dengan luas 323,81 ha (tiga ratus dua puluh tiga koma delapan satu) hektar;
 - g. Blok D.7 dengan luas 178,42 ha (seratus tujuh puluh delapan koma empat dua) hektar; dan
 - h. Blok D.8 dengan luas 204,5 ha (dua ratus empat koma lima) hektar.

- (8) Pembagian blok pada Sub BWP E sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, meliputi:
- a. Blok E.1 dengan luas 488,64 ha (empat ratus delapan puluh delapan koma enam empat) hektar;
 - b. Blok E.2 dengan luas 162,03 ha (seratus enam puluh dua koma nol tiga) hektar;
 - c. Blok E.3 dengan luas 354,6 ha (tiga ratus lima puluh empat koma enam) hektar;
 - d. Blok E.4 dengan luas 312,38 ha (tiga ratus dua belas koma tiga delapan) hektar; dan
 - e. Blok E.5 dengan luas 216,98 ha (dua ratus enam belas koma sembilan delapan) hektar.
- (9) Pembagian Sub BWP dan Blok dalam ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Tujuan Penataan BWP

Pasal 7

Tujuan penataan ruang BWP sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 5 ayat (2) huruf a yaitu Terwujudnya BWP Perkotaan Sentani sebagai pusat pertumbuhan berbasis mitigasi bencana dan kearifan lokal yang ditunjang oleh pengembangan sektor pariwisata.

BAB III

RENCANA STRUKTUR RUANG

Pasal 8

- (1) Rencana struktur ruang sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 5 ayat (2) huruf b merupakan susunan pusat-pusat pelayanan dan sistem jaringan prasarana di BWP yang akan dikembangkan untuk mencapai tujuan dalam melayani kegiatan skala BWP.
- (2) Rencana struktur ruang RDTR BWP Perkotaan Sentani sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas:
- 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 jaringan drainase;
 - h. rencana pengelolaan air limbah;
 - i. rencana jaringan persampahan; dan
 - j. rencana jaringan prasarana lainnya.
- (3) Rencana rencana struktur ruang dalam 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 Kesatu
Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan

Pasal 9

- (1) Rencana pengembangan pusat pelayanan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (2) huruf a merupakan perwujudan BWP Perkotaan Sentani sebagai bagian dari Pusat Kegiatan Nasional Jayapura dengan fungsi :
 - a. pusat pelayanan kota (PPK);
 - b. sub pusat pelayanan kota (SPPK); dan
 - c. pusat lingkungan (PL).
- (2) PPK sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a terdapat di Sub BWP B Kelurahan Hinekombe dengan fungsi sebagai pusat pemerintahan, rumah kepadatan sedang, perdagangan dan jasa, pendidikan dan pengembangan ruang terbuka hijau kota dan pengamanan sungai.
- (3) SPPK sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b, meliputi :
 - a. SPPK dengan fungsi sebagai pusat kesehatan, perdagangan dan jasa dan ruang terbuka hijau pengamanan sungai di Sub BWP A Kampung Doyo Baru;
 - b. SPPK dengan fungsi sebagai pusat rumah kepadatan sedang, pendidikan tinggi dan keagamaan di Sub BWP C Kelurahan Dobonsolo;
 - c. SPPK dengan fungsi sebagai pusat rumah kepadatan sedang, perdagangan dan jasa, transportasi dan pertahanan kemanan di Sub BWP D Kelurahan Sentani Kota;
 - d. SPPK dengan fungsi sebagai pusat rumah kepadatan sedang, pusat olahraga terpadu dan perdagangan dan jasa di Sub BWP E Kampung Nolakla.
- (4) PL sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c terdiri atas pusat lingkungan kelurahan/desa, meliputi :
 - a. PL kelurahan/desa sebagai rumah kepadatan sedang, olahraga, pendidikan dan keagamaan terdapat di Sub BWP A Kampung Bambar;
 - b. PL kelurahan/desa sebagai rumah kepadatan tinggi dan transportasi terdapat di Sub BWP B Kelurahan Hinekombe;
 - c. PL kelurahan/desa sebagai rumah kepadatan sedang dan pengembangan bangunan tampungan air di Sub BWP C Kelurahan Dobonsolo;
 - d. PL kelurahan/desa sebagai rumah kepadatan sedang dan transportasi danau dan konservasi sagu di Sub BWP C Kampung Yobeh;
 - e. PL kelurahan/desa sebagai rumah kepadatan rendah dan pertahanan kemanan terdapat di Sub BWP D Kampung Sereh;
 - f. PL kelurahan/desa sebagai perumahan nelayan, budidaya ikan dan transportasi danau terdapat di Sub BWP E Kampung Nendali; dan
 - g. PL kelurahan/desa sebagai rumah kepadatan sedang, pusat pariwisata dan transportasi danau terdapat di Sub BWP E Kampung Asei Besar.
- (5) Rencana pengembangan pusat pelayanan dalam ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua
Rencana Jaringan Transportasi

Pasal 10

- (1) Rencana jaringan transportasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (2) huruf b terdiri atas:
 - a. sistem jaringan jalan;

- b. sistem jaringan kereta api;
 - c. sistem jaringan sungai, danau dan penyeberangan; dan
 - d. bandar udara umum.
- (2) Rencana jaringan transportasi dalam ayat (1) digambarkan dalam peta rencana sistem transportasi dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.2 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 11

- (1) Sistem Jaringan jalan sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (1) huruf a terdiri atas:
- a. Jalan Arteri Primer;
 - b. Jalan Kolektor Primer;
 - c. Jalan Kolektor Sekunder;
 - d. Jalan Lokal Sekunder;
 - e. Jalan Lingkungan Sekunder;
 - f. Jalur pejalan kaki;
 - g. Jalur sepeda;
 - h. Terminal penumpang Tipe C;
 - i. Pangkalan angkutan umum; dan
 - j. Halte.
- (2) Jalan arteri primer sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a merupakan jaringan jalan yang menghubungkan Kota Jayapura dan Perkotaan Sentani dengan Rumija 20 (dua puluh) meter di ruas Batas Kota Jayapura-Sentani sepanjang 28,63 (dua puluh delapan koma enam tiga) kilometer.
- (3) Jalan Kolektor Primer sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b, terdiri atas:
- a. jalan kolektor primer dengan status jalan nasional merupakan jaringan jalan yang menghubungkan Sentani – Doyo Lama – Warumbaim dengan Rumija 14 (empat belas) meter di ruas Jalan Waibu sepanjang 2,44 (dua koma empat empat) kilometer.
 - b. jalan Kolektor Primer dengan status jalan provinsi yang merupakan jaringan jalan yang menghubungkan Sentani - Doyo Baru - Deparpe dengan Rumija 20 (dua puluh) meter di ruas jalan Doyo-Depapre sepanjang 1,72 (satu koma tujuh dua) kilometer dan di ruas jalan Jalan Kemiri-Sentani sepanjang 7,26 (tujuh koma dua enam) kilometer.
- (4) Jalan Kolektor Sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d yang berfungsi sebagai pengumpul dan penyebar pergerakan dari kawasan pembangkit dan penarik pergerakan dalam BWP Perkotaan Sentani dengan Rumija 9 (sembilan) terdiri atas:
- a. jalan kolektor sekunder sepanjang 51,53 (lima puluh satu koma lima tiga) kilometer berada di ruas Jalan Lingkar Utara Sentani – Kantor Bupati, Jalan Pasar – Komba, Jalan Lorong I – Yabaso, Jalan Yabaso – Komba, Jalan Toware - Doyo Lama, Jalan Sosial - Jalan 138 Kemiri – Jalan Lingkar Utara Sentani, Jalan Dobonsolo - Gedung Pertanian, Jalan 37.8 Kemiri - 25 Lingkar Utara, Jalan Pasir - Stadion Puskopad, Jalan Km 36 Batalyon – Kehiran, Jalan Km 30 – Yabaso, Jalan Km 6 Doyo Lama – Maribu, Jalan Km 31 Sentani - Tugu McArthur, Jalan Belakang PLN – Komba, Jalan Pertigaan Dobonsolo - Batalyon Kehiran, Jalan Dobonsolo – Yahim, Jalan Kmp Harapan - Asey Kecil, Jalan Polres - Doyo Lama dan Jalan Nendali – Bandara; dan
 - b. rencana jalan kolektor sekunder sepanjang 12,55 (dua belas koma lima lima) kilometer berada di ruas jalan yang menghubungkan Asei Kecil – Asei Besar – Nendali; jalan yang menghubungkan Nendali – Ujung Landasan Bandara – Jalan Komba; jalan Komba – Jalan Yahim – Jalan Kehiran; jalan Yahim – Jalan

Kehiran; jalan di selatan kawasan AURI; jalan permukiman di Doyo Baru dan permukiman di Doyo Lama.

- (5) Jalan Lokal Sekunder sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf e berfungsi menghubungkan pergerakan masyarakat ke unit perumahan dan atau unit fungsioal pelayanan lainnya dalam BWP Perkotaan Sentani direncanakan dikembangkan dan ditingkatkan dengan geometris Rumija 6 (anam) meter sepanjang sepanjang 51,99 (lima puluh satu koma sembilan sembilan) kilometer meliputi :
 - a. jalan raya Sentani Airport - Asrama Koramil, Jalan Sekolah - SMP YKP, Jalan Kecamatan - Yabaso, Jalan Lorong II - Yabaso, Jalan Sekolah I - PLN, Jalan Sosial - KPR BTN, Jalan KM 35 - Kuburan, Jalan 142 Kemiri - Lingkar Utara Sentani, Jalan Dobonsolo - Kehiran, Jalan Rindam - Jalan Komplek, Jalan 38 Kemiri- 143 Kemiri, Jalan Km 33.5 Sentani - KPR Hawaii, Jalan Km 33 Sentani - Perumahan, Jalan Km 32.6 Sentani - KPR Dunlop, Jalan PKPR PNS Doyo Baru, Jalan KPR Daime Doyo Baru, Jalan Polsek - Kecamatan, Jalan Pertigaan Sentani Deparpe - RSUD Yowari, Pertigaan Jalan Raya Sentani - Sereh, Jalan PLN - Hanggar, Jalan Mambruk - Makhal dan Jalan Kmp. Harapan - SMPN 6; dan
 - b. Rencana jalan di kawasan permukiman baru Asei Besar.
- (6) Jaringan jalan lingkungan sekunder sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf f berupa jaringan jalan yang menghubungkan ke unit persil lingkungan perumahan sepanjang 543,05 (lima ratus empat puluh tiga koma nol lima) kilometer.
- (7) Jalur pejalan kaki sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf g, meliputi:
 - a. semua jalan arteri primer dan jalan kolektor primer;
 - b. jalur masuk kawasan bandar udara;
 - c. jaringan jalan sekitar kawasan perkantoran kabupaten;
 - d. jaringan jalan kolektor sekunder pada kawasan sekitar dermaga dan kawasan wisata di Kalkote;
 - e. jaringan jalan kolektor sekunder yang mengarah ke bandar udara dan Komba; dan
 - f. jalur jalan yang dilewati oleh angkutan umum tetap dan halte.
- (8) Jalur sepeda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf h, meliputi :
 - a. semua jalan arteri primer dan jalan kolektor primer; dan
 - b. jalan kolektor sekunder melalui Jalan alternatif jalan arteri primer ke arah bandara yang menghubungkan Nendali - Ujung Landasan Bandara - Jalan Komba.
- (9) Terminal penumpang Tipe C sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf i yang berfungsi untuk melayani angkutan perkotaan dan pedesaan berada di Sub BWP B Blok B.6;
- (10) Pangkalan angkutan umum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf j yang merupakan bagian dari integrasi pengembangan pergantian moda angkutan sungai dan danau berada di Yahim Sub BWP C Blok C.5 dan Kalkote Sub BWP E Blok E.5; dan
- (11) Halte sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf k berada di permukiman Doyo Baru di Blok A.5, perkantoran kabupaten Blok B.1, persimpangan Jalan Sentani - Abepura dengan Jalan Pasar Lama di Blok B.7, permukiman Dobonsolo di Blok C.3, permukiman Sereh Di Blok D.1, persimpangan Bandara di Blok D.6, dan Stadion Lukas Enembe Blok E.2.

Pasal 12

- (1) Sistem jaringan kereta api sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (1) huruf b, terdiri atas:
 - a. jaringan jalur kereta api antarkota; dan
 - b. stasiun kereta api.

- (2) Jaringan jalur kereta api antarkota sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a merupakan bagian dari pengembangan jalur kereta api Kota Jayapura – Sentani-Sarmi berupa Jalur Ganda Kereta Api Antarkota.
- (3) Stasiun kereta api sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a berupa stasiun penumpang sedang berada di Sub BWP D Blok D.7 dan Sub BWP E Blok E.5.

Pasal 13

- (1) Sistem jaringan sungai, danau dan penyeberangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (1) huruf c, meliputi :
 - a. pelabuhan sungai dan danau pengumpan Yahim;
 - b. pelabuhan sungai dan danau pengumpan Kalkote; dan
 - c. pelabuhan sungai dan danau pengumpan Netar.
- (2) Pelabuhan sungai dan danau pengumpan Yahim sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a berada di Sub BWP C Blok C.5 berfungsi sebagai penunjang kegiatan pariwisata dengan rute pelayanan Waena, Yobai, Atamali, Abar, Kamiaka, Simporo, Dondai dan Kadewere.
- (3) Pelabuhan sungai dan danau pengumpan Kalkote sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b berada di Sub BWP E Blok E.5 berfungsi sebagai penunjang kegiatan pariwisata dengan rute pelayanan ke Ayapo, Ase, Puay dan Yoka.
- (4) Pelabuhan sungai dan danau pengumpan Netar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c berada di Sub BWP E Blok E.5 dengan rute pelayanan Yahim dan Atamali.

Pasal 14

- (1) Bandar udara umum sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (1) huruf d, meliputi :
 - a. Bandar Udara Sentani; dan
 - b. Bandar Udara Doyo Baru.
- (2) Bandar udara Sentani sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a merupakan Bandar udara pengumpul skala pelayanan sekunder yang diarahkan pengembangannya pada kapasitas sisi darat bandara sebagai bandar udara internasional berada di Sub BWP D Blok D.8.
- (3) Bandar udara Doyo baru sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dengan fungsi sebagai bandar udara pengumpan yang diarahkan pengembangannya pada bandara misionaris berada di Sub BWP A Blok A.3.

Bagian Ketiga

Rencana Jaringan Energi

Pasal 15

- (1) Rencana jaringan energi sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (2) huruf c, terdiri atas:
 - a. jaringan transmisi tenaga listrik;
 - b. jaringan distribusi tenaga listrik; dan
 - c. gardu listrik.
- (2) Jaringan transmisi tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a berupa Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) 70 kV yang ditingkatkan menjadi 150 kV.
- (3) Jaringan distribusi tenaga listrik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b meliputi:

- a. Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM) bertegangan nominal di atas 1 kV sampai dengan 35 kV; dan
 - b. Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR) bertegangan nominal di atas 100 V sampai dengan 31000 V.
- (4) Gardu listrik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c terdiri atas:
- a. gardu induk yang berada di Sub BWP E Blok E.1; dan
 - b. gardu hubung yang berada di Sub BWP A Blok A.5, Blok A.8; Sub BWP B Blok B.1, Blok B.2, Blok B.7; Sub BWP D Blok D.1, Blok D.2, Blok 6, dan Blok D.7; dan Sub BWP E Blok E.1.
- (5) Rencana jaringan energi dalam ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.3 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keempat

Rencana Jaringan Telekomunikasi

Pasal 16

- (1) Rencana jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (2) huruf d, meliputi:
- a. penyediaan jaringan tetap;
 - b. penyediaan jaringan bergerak terestrial ; dan
 - c. penyediaan jaringan bergerak seluler.
- (2) Penyediaan jaringan tetap sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a berupa pengembangan sistem prasarana jaringan serat optik untuk melayani kebutuhan telekomunikasi di seluruh BWP yang mengikuti jaringan jalan arteri primer, jalan kolektor primer dan jalan kolektor sekunder.
- (3) Penyediaan jaringan bergerak terestrial sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b berupa sistem prasarana telekomunikasi stasiun transmisi sistem televisi di Sub BWP E Blok E.1.
- (4) Penyediaan jaringan bergerak seluler sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c berupa Menara Telekomunikasi atau *Base Transfer Station* (BTS) bersama berada di:
- a. Sub BWP A Blok A.1;
 - b. Sub BWP B Blok B.3 dan Blok B.5;
 - c. Sub BWP C Blok C.1 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D Blok D.1, Blok D.2, Blok D.3, Blok D.4, Blok D.6 dan Blok D.8; dan
 - e. Sub BWP E Blok E.1;
- (5) Rencana jaringan telekomunikasi dalam ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.4 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kelima

Rencana Jaringan Sumber Daya Air

Pasal 17

- (1) Rencana jaringan sumber daya air sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (2) huruf e berupa sistem pengendali banjir.
- (2) Sistem pengendali banjir sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa bangunan pengendali banjir atau sabo dam yang meliputi :
- a. sabo dam Sungai Abheale di SBWP B Blok B.3, Sub BWP D Blok D.1 dan Blok D.2; dan

- b. sabo dam Sungai Flavouw di Sub BWP D Blok D.4
- (3) Rencana jaringan sumber daya air dalam ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.5 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keenam

Rencana Jaringan Air Minum

Pasal 18

- (1) Rencana jaringan air minum sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (2) huruf f, meliputi:
- a. jaringan perpipaan yang terdiri atas:
 1. bangunan pengambil air baku;
 2. pipa transmisi air baku;
 3. instalasi produksi; dan
 4. pipa unit distribusi;
 - b. bukan jaringan perpipaan
- (2) Bangunan pengambil air baku sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a angka 1 merupakan pengembangan sumber air baku yang terintegrasi dengan sistem penyediaan air minum di Kawasan Perkotaan Sentani terdiri atas :
- a. pengembangan bangunan pengambil air baku yang bersumber dari aliran sungai yaitu intake Pos 7 dengan sumber air baku Sungai Sereh, intake Kemiri dengan sumber air baku Sungai Kemiri, intake Yowari dengan sumber air baku Sungai Yowari dan intake Kampung Harapan dengan sumber air baku Sungai Harapan; dan
 - b. rencana bangunan pengambil air baku atau intake Danau Sentani dengan sumber air baku Danau Sentani di Sub BWP C Blok C.5.
- (3) Pipa transmisi air baku sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a angka 2 merupakan pengembangan jalur pipa dan atau saluran pembawa air baku dari titik awal transmisi air baku ke titik akhir transmisi air baku.
- (4) Instalasi produksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a angka 3 terdiri atas:
- a. optimaslisasi kapasitas terpasang instalasi produksi pada intake Pos 7 sebesar 100 lt/dt di Sub BWP D Blok D.1;
 - b. optimaslisasi kapasitas terpasang instalasi produksi pada intake Kemiri sebesar 10 lt/dt di Sub BWP B Blok B.1;
 - c. optimaslisasi kapasitas terpasang instalasi produksi pada intake Yowari sebesar 15 lt/dt di Sub BWP A Blok A.3;
 - d. optimaslisasi kapasitas terpasang instalasi produksi pada intake Kampung Harapan sebesar 10 lt/dt di Sub BWP E Blok E.2; dan
 - e. rencana instalasi produksi pada intake Danau Sentani sebesar 100 lt/dt di Sub BWP C Blok C.5.
- (5) Pipa unit distribusi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a angka 4 terdiri atas:
- a. pengembangan pipa unit distribusi diarahkan dengan pola kemiringan lahan;
 - b. pembangunan dan pengembangan unit distribusi mengikuti koridor jaringan jalan sesuai dengan klasifikasi jalan dan di sisi kiri jalan serta di dalam tanah;
 - c. pembangunan pipa unit distribusi dikelola oleh perusahaan air minum dan kelompok masyarakat;

- (6) Bukan jaringan perpipaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b merupakan instalasi pengolahan air sederhana dengan sumber air baku berasal dari air permukaan, air tanah dan air hujan dapat berupa sumur dangkal, sumur pompa, dan bak penampung air hujan.
- (7) Rencana jaringan air minum dalam ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.6 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketujuh

Rencana Jaringan Drainase

Pasal 19

- (1) Rencana jaringan drainase sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (2) huruf f, terdiri atas:
 - a. saluran drainase primer;
 - b. saluran drainase sekunder;
 - c. saluran drainase tersier; dan
 - d. bangunan tampungan (polder).
- (2) Saluran drainase primer sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dikembangkan di seluruh fungsi jaringan jalan arteri primer, jalan kolektor primer dan jalan kolektor sekunder menuju pelabuhan pengumpan Yahim dan jaringan jalan menuju Kehiran;
- (3) Saluran drainase sekunder sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dikembangkan di seluruh fungsi jaringan jalan kolektor sekunder; dan
- (4) Saluran drainase tersier sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dikembangkan di seluruh fungsi jaringan jalan lokal sekunder dan lingkungan sekunder.
- (5) Bangunan tampungan (polder) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf d merupakan bagian dari pengendalian banjir berada di :
 - a. Sub BWP B Blok B.3 dan Blok B.5;
 - b. Sub BWP C Blok C.4 dan Blok C.6;
 - c. Sub BWP D Blok D.1, Blok D.6, Blok D.7 dan Blok D.8; dan
 - d. Sub BWP E Blok E.1, Blok E.2 dan Blok E.4;
- (6) Rencana operasi dan pemeliharaan sarana dan prasarana drainase dilakukan untuk memfungsikan secara optimal pengaturan aliran air dan pengelolaan sedimen, mencegah kerusakan dan atau penurunan fungsi serta perbaikan terhadap kerusakan.
- (7) Rencana jaringan drainase dalam ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.7 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedelapan

Rencana Pengelolaan Air Limbah

Pasal 20

- (1) Rencana pengelolaan air limbah sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (2) huruf g terdiri atas:
 - a. sistem pembuangan air limbah non domestik;
 - b. sistem pengelolaan air limbah domestik setempat; dan
 - c. sistem pengelolaan air limbah domestik terpusat.

- (2) Sistem pembuangan air limbah non domestik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a berupa infrastruktur sistem pembuangan air limbah non domestik yang diarahkan pada kegiatan industri, sarana kesehatan, hotel atau kegiatan komersial lainnya sesuai dengan jenis dan karakteristik limbah yang dihasilkan dan persyaratan baku mutu limbah.
- (3) Sistem pengelolaan air limbah domestik setempat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. sub sistem pengolahan setempat; dan
 - b. sub sistem pengangkutan.
- (4) Sub sistem pengolahan setempat sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf a terdiri atas:
 - a. pembuatan bak tanki septik individu sesuai dengan standar teknis;
 - b. pembuatan bak septik komunal atau MCK komunal dengan sistem sanimas pada kawasan atau blok yang padat penduduk dan di perumahan.
- (5) Sub sistem pengangkutan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf b berupa pengembangan angkutan truk tinja melalui perluasan layanan lumpur tinja terjadwal.
- (6) Sistem pengelolaan air limbah domestik terpusat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c meliputi pembangunan instalasi pengolahan air limbah (IPAL) skala kawasan tertentu/permukiman dan pipa induk berada di:
 - a. Kawasan permukiman padat di Kelurahan Hinekombe di Sub BWP B Blok B.7.
 - b. kawasan permukiman sekitar danau dan sungai di Yahim di Sub BWP C Blok C.5;
 - c. kawasan permukiman sekitar sungai di Kelurahan Dobonsolo di Sub BWP C Blok C.3;
 - d. kawasan permukiman sekitar danau di Kelurahan Ifar Besar di Sub BWP C Blok C.6;
 - e. Kawasan permukiman sekitar danau di Kelurahan Nendali di Sub BWP E Blok E.1; dan
 - f. Kawasan permukiman sekitar danau di Kelurahan Asei Besar di Sub BWP E Blok E.
- (7) Rencana pengelolaan air limbah dalam ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.8 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kesembilan

Rencana Jaringan Persampahan

Pasal 21

- (1) Rencana jaringan persampahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (2) huruf h terdiri atas:
 - a. Tempat Pengelolaan Sampah Reuse, Reduce, Recycle (TPS 3R);
 - b. Tempat Pengolahan Sampah Terpadu (TPST); dan
 - c. Tempat Pemrosesan Akhir (TPA).
- (2) Tempat Pengelolaan Sampah Reuse, Reduce, Recycle (TPS 3R) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a direncanakan di Sub BWP A Blok A.5, Sub BWP B Blok B.6, Sub BWP C Blok C.5 dan Blok C.6, Sub BWP D Blok D.1 dan Blok D.6 dan Sub BWP E Blok E.4.
- (3) Tempat Pengolahan Sampah Terpadu (TPST) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b direncanakan di Sub BWP B Blok B4.

- (4) Tempat Pemrosesan Akhir (TPA) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c dengan sistem Sanitary Land Fill berada di luar Kawasan Perkotaan Sentani yaitu di Waibron.
- (5) Pengelolaan persampahan pada skala permukiman terdiri atas:
 - a. penyediaan pewadahan dan pemisahan sampah berupa sarana tong sampah yang berada di seluruh zona kegiatan dan sepanjang koridor jalan;
 - b. penyediaan sarana pengumpulan sampah yang dikelola oleh setiap unit permukiman dan fasilitas sosial ekonomi;
 - c. penyediaan sarana pengangkutan sampah yang dikelola oleh Pemerintah Daerah;
 - d. penyediaan tempat penampungan sampah sementara di koridor jalan dan penyediaan penjaringan sampah di badan sungai beserta sarana penunjangnya; dan
 - e. Pengembangan Bank sampah dengan sistem pengumpulan sampah yang sudah dipilah oleh masyarakat difasilitasi oleh Pemerintah Daerah dan swasta.
- (6) Rencana jaringan pengelolaan persampahan dalam ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.9 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kesepuluh

Rencana Jaringan Prasarana Lainnya

Pasal 22

- (1) Rencana jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud pada Pasal 8 ayat (2) huruf j terdiri atas :
 - a. jalur evakuasi; dan
 - b. tempat evakuasi.
- (2) Jalur evakuasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a berupa pemanfaatan ruas jalan yang terdiri atas:
 - a. Jalan Ania;
 - b. Jalan Baru;
 - c. Jalan Besteur Pos Sentani;
 - d. Jalan Doyo Depapre;
 - e. Jalan Ifar Gunung;
 - f. Jalan Kalkhote;
 - g. Jalan Kehiran Satu;
 - h. Jalan Kemiri;
 - i. Jalan Kemiri Sentani;
 - j. Jalan Komba;
 - k. Jalan Komplek BTN;
 - l. Jalan Kuburan Palomo;
 - m. Jalan Onibi;
 - n. Jalan Pasar Lama;
 - o. Jalan Patauw Toware;
 - p. Jalan Pos Tujuh;
 - q. Jalan Sosial;
 - r. Jalan Yahim;

- s. Jalan Youmakhe; dan
 - t. fungsi jalan lokal sekunder lainnya.
- (3) Tempat evakuasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b terdiri atas:
- a. tepat evakuasi sementara; dan
 - b. tempat evakuasi akhir.
- (4) Tempat evakuasi sementara sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf a berupa pemanfaatan ruang terbuka sebagai titik kumpul sementara berada di:
- a. Sub BWP A Blok A.2, Blok A.5 dan Blok A.6;
 - b. Sub BWP B Blok B.1, Blok B.2, Blok B.6 dan Blok B.7;
 - c. Sub BWP C Blok C.2 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D Blok D.1 dan Blok D.6; dan
 - e. Sub BWP E Blok E.1 dan Blok E.5.
- (5) Tempat evakuasi akhir sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf b berupa pemanfaatan bangunan perkantoran, fasilitas umum dan sosial sebagai titik kumpul akhir berada di:
- a. Sub BWP A Blok A.1, Blok A.4, Blok A.5 dan blok A.6;
 - b. Sub BWP B Blok B.2, Blok B.3, Blok 5 dan Blok B.7;
 - c. Sub BWP C blok C.1, Blok C.3 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D Blok D.1, Blok D.2, Blok D.3, dan Blok D.6; dan
 - e. Sub BWP E Blok E.1, Blok E.2 dan Blok E.4.
- (6) Rencana jaringan prasarana lainnya dalam ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.10 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV

RENCANA POLA RUANG

Pasal 23

- (1) Rencana pola ruang sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 5 ayat (2) huruf c terdiri atas:
- a. zona lindung; dan
 - b. zona budidaya.
- (2) Rencana pola ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kesatu

Zona Lindung

Pasal 24

Zona lindung sebagaimana dimaksud pada Pasal 23 ayat (1) huruf a, terdiri atas:

- a. zona sempadan Sungai;
- b. zona sekitar danau atau waduk; dan
- c. zona ruang terbuka hijau.

Pasal 25

- (1) Zona sempadan sungai dengan kode SS sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 huruf a dengan kriteria :
 - a. sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan:
 1. paling sedikit berjarak 10 (sepuluh) meter dari tepi kiri dan kanan sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 (tiga) meter; dan
 2. paling sedikit berjarak 15 (lima belas) meter dari tepi kiri dan kanan sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter.
 - b. sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit 3 (tiga) meter dari tepi kaki tanggul sungai sepanjang alur sungai.
- (2) Zona sempadan sungai dengan kode SS sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan luas 407,30 (empat ratus tujuh koma tiga) hektar berada di:
 - a. Sub BWP A dengan luas 70,60 (tujuh puluh koma enam) hektar di Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, Blok A.7 dan Blok A.8;
 - b. Sub BWP B dengan luas 51,84 (lima puluh satu koma delapan empat) hektar di Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, Blok B.6 dan Blok B.7;
 - c. Sub BWP C dengan luas 97,04 (sembilan puluh tujuh koma nol empat) hektar di Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D dengan luas 125,43 (seratus dua puluh lima koma empat tiga) hektar di Blok D.1, Blok D.2, Blok D.3, Blok D.4, Blok D.5, Blok D.6, Blok D.7 dan Blok D.8; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 62,39 (enam puluh dua koma tiga sembilan) hektar di Blok E.1, Blok E.2, Blok E.3, Blok E.4 dan Blok E.5.

Pasal 26

- (1) Zona sekitar danau atau waduk dengan kode DW sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 huruf b dengan kriteria paling sedikit 50 (lima puluh) meter dari pasang air tertinggi.
- (2) Zona sekitar danau atau waduk dengan kode DW sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan luas 156,85 (seratus lima puluh enam koma delapan lima) hektar berada di:
 - a. Sub BWP C dengan luas 60,86 (enam puluh koma delapan enam) hektar di Blok C.4, Blok C.5 dan Blok C.6;
 - b. Sub BWP D dengan luas 16,83 (enam belas koma delapan tiga) hektar berada di Blok D.7 dan Blok D.8; dan
 - c. Sub BWP E dengan luas 79,16 (tujuh puluh sembilan koma satu enam) hektar di Blok E.1, Blok E.4 dan Blok E.5.

Pasal 27

Zona ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 huruf c dengan luas 620,91 (enam ratus dua puluh koma sembilan satu) hektar, terdiri atas:

- a. sub zona rimba kota;
- b. sub zona taman kota;
- c. sub zona taman kecamatan;
- d. sub zona taman kelurahan;
- e. sub zona taman RW; dan
- f. sub zona pemakaman.

Pasal 28

- (1) Sub zona rimba kota dengan kode RTH-1 sebagaimana dimaksud pada Pasal 27 huruf a berupa suatu hamparan lahan yang bertumbuhan pohon-pohon yang kompak dan rapat di dalam wilayah perkotaan baik pada tanah negara maupun tanah hak, yang ditetapkan sebagai rimba kota oleh pejabat yang berwenang.
- (2) Sub zona rimba kota dengan kode RTH-1 sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan luas 395,40 (tiga ratus sembilan puluh lima koma empat) hektar, berada di:
 - a. Sub BWP A dengan luas 39,25 (tiga puluh sembilan koma dua lima) hektar di Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A5, Blok A.7 dan Blok A.8;
 - b. Sub BWP B dengan luas 17,99 (tujuh belas koma sembilan sembilan) hektar di Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3 dan Blok B.4;
 - c. Sub BWP C dengan luas 120,77 (seratus dua puluh koma tujuh tujuh) hektar di Blok C.1, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D dengan luas 192,62 (seratus sembilan puluh dua koma enam dua) hektar di Blok D.1, Blok D.2, Blok D.3, Blok D.4, Blok D.5; dan Blok D.6; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 24,77 (dua puluh empat koma tujuh tujuh) hektar berada di Blok E.1, Blok E.2, Blok E.3 dan Blok E.4.

Pasal 29

- (1) Sub zona taman kota dengan kode RTH-2 sebagaimana dimaksud pada Pasal 27 huruf b berupa taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kota.
- (2) Sub zona taman kota dengan kode RTH-2 sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan luas 33,18 (tiga puluh tiga koma satu delapan) hektar berada di:
 - a. Sub BWP B dengan luas 30,17 (tiga puluh koma satu tujuh) hektar di Blok B.1; dan
 - b. Sub BWP D dengan luas 3,01 (tiga koma nol satu) hektar berada di Blok D.6.

Pasal 30

- (1) Sub zona taman kecamatan dengan kode RTH-3 sebagaimana dimaksud pada Pasal 27 huruf c adalah adalah taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kecamatan.
- (2) Sub zona taman kecamatan dengan kode RTH-3 sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan luas 49,86 (empat puluh sembilan koma delapan enam) hektar, berada di:
 - a. Sub BWP A dengan luas 10,75 (sepuluh koma tujuh lima) hektar di Blok A.3 dan Blok A.5;
 - b. Sub BWP B dengan luas 20,29 (dua puluh koma dua sembilan) hektar di Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.5, Blok B.6 dan Blok B.7;
 - c. Sub BWP C dengan luas 12,72 (dua belas koma tujuh dua) hektar di Blok C.1 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D dengan luas 4,94 (empat koma sembilan empat) hektar di di Blok D.2, Blok D.6 dan Blok D.7; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 1,15 (satu koma satu lima) hektar di Blok E.1.

Pasal 31

- (1) Sub zona taman kelurahan dengan kode RTH-4 sebagaimana dimaksud pada Pasal 27 huruf d berupa taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kelurahan.

- (2) Sub zona taman kelurahan dengan kode RTH-4 sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan luas 64,45 (enam puluh empat koma empat lima) hektar berada di:
- a. Sub BWP A dengan luas 11,23 (sebelas koma dua tiga) hektar di Blok A.3, Blok A.5 dan Blok A.6;
 - b. Sub BWP B dengan luas 3,36 (tiga koma tiga enam) hektar berada di Blok B.3, Blok B.6 dan Blok B.7;
 - c. Sub BWP C dengan luas kurang lebih 16,58 (enam belas koma lima delapan) hektar di Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D dengan luas 5,66 (lima koma enam enam) hektar di Blok D.1, Blok D.6, Blok D.7 dan Blok D.8; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 27,63 (dua puluh tujuh koma enam tiga) hektar di Blok E.1, Blok E.2, Blok E.3, Blok E.4 dan Blok E.5.

Pasal 32

- (1) Sub zona taman RW dengan kode RTH-5 sebagaimana dimaksud pada Pasal 27 huruf e adalah adalah taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu RW atau lingkungan.
- (2) Sub zona taman RW dengan kode RTH-5 sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) direncanakan dengan luas 57,66 (lima puluh tujuh koma enam enam) hektar, meliputi:
- a. Sub BWP A dengan luas 16,15 (enam belas koma satu lima) hektar berada di Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6 dan Blok A.8;
 - b. Sub BWP B dengan luas 10,60 (sepuluh koma enam) hektar berada di Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, Blok B.6 dan Blok B.7;
 - c. Sub BWP C dengan luas 7,98 (tujuh koma sembilan delapan) hektar berada di Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D dengan luas 14,11 (empat belas koma satu satu) hektar berada di Blok D1, Blok D.2, Blok D.3, Blok D.4, Blok D.6 dan Blok D.8; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 8,82 (delapan koma delapan dua) hektar berada di Blok E.1, Blok E.2, Blok E.3, Blok E.4 dan Blok E.5.

Pasal 33

- (1) Sub zona pemakaman dengan kode RTH-7 sebagaimana dimaksud pada Pasal 27 huruf f berupa ruang terbuka hijau yang diperuntukan bagi pemakaman.
- (2) Sub zona pemakaman dengan kode RTH-7 sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan luas 20,36 (dua puluh koma tiga enam) hektar berada di:
- a. Sub BWP A dengan luas 4,13 (empat koma satu tiga) hektar di Blok A.1 dan Blok A.3;
 - b. Sub BWP B dengan luas 4,86 (empat koma delapan enam) hektar di Blok B.3 dan Blok B.5;
 - c. Sub BWP C dengan luas 2,69 (dua koma enam sembilan) hektar di Blok C.5 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D dengan luas 5,01 (lima koma nol satu) hektar di Blok D1, Blok D.2 dan Blok D.6; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 3,67 (tiga koma enam tujuh) hektar berada di Blok E.1 dan Blok E.3.

Bagian Kedua
Zona Budidaya

Pasal 34

Zona budidaya sebagaimana dimaksud pada Pasal 23 ayat (1) huruf b terdiri atas:

- a. zona perumahan;
- b. zona perdagangan dan Jasa;
- c. zona perkantoran;
- d. zona sarana pelayanan umum;
- e. zona kawasan peruntukan industri;
- f. zona hutan produksi;
- g. zona perkebunan rakyat;
- h. zona perikanan;
- i. zona pertambangan;
- j. zona pariwisata; dan
- k. zona pertahanan dan keamanan; dan
- l. zona transportasi.

Pasal 35

- (1) Zona perumahan dengan kode R sebagaimana dimaksud pada Pasal 34 huruf a berupa peruntukan ruang yang terdiri atas kelompok rumah tinggal untuk memwadah kehidupan dan penghidupan masyarakat dilengkapi dengan fasilitasnya.
- (2) Zona perumahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas :
 - a. sub zona rumah kepadatan tinggi;
 - b. sub zona rumah kepadatan sedang; dan
 - c. sub zona rumah kepadatan rendah.

Pasal 36

- (1) Sub zona rumah kepadatan tinggi dengan kode R-2 sebagaimana dimaksud pada Pasal 35 ayat (2) huruf a berupa peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang besar antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.
- (2) Sub zona rumah kepadatan tinggi dengan kode R-2 sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan luas 151,24 (seratus lima puluh satu koma dua empat) hektar meliputi:
 - a. Sub BWP B dengan luas 79,73 (tujuh puluh sembilan koma tujuh tiga) hektar berada di Blok B.3, Blok B.5, Blok B.6 dan Blok B.7;
 - b. Sub BWP C dengan luas 12,94 (dua belas koma sembilan empat) hektar berada di Blok C.2, Blok C.3 dan Blok C.6; dan
 - c. Sub BWP D dengan luas 58,57 (lima puluh delapan koma lima tujuh) hektar berada di Blok D.2, Blok D.6 dan Blok D.8.

Pasal 37

- (1) Sub zona rumah kepadatan sedang dengan kode R-3 sebagaimana dimaksud pada Pasal 35 ayat (2) huruf b berupa peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.
- (2) Sub zona rumah kepadatan sedang dengan kode R-3 sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan luas 1.016,28 (seribu enam belas koma dua delapan) hektar meliputi:
 - a. Sub BWP A dengan luas 315,44 (tiga ratus lima belas koma empat empat) hektar berada di Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, Blok A.7 dan Blok A.8;
 - b. Sub BWP B dengan luas 95,20 (sembilan puluh lima koma dua) hektar berada di Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, Blok B.6 dan Blok B.7;
 - c. Sub BWP C dengan luas 281,99 (dua ratus delapan puluh satu koma sembilan sembilan) hektar berada di Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D dengan luas 192,46 (seratus sembilan puluh dua koma empat enam) hektar berada di Blok D.1, Blok D.2, Blok D.3, Blok D.6, Blok D.7 dan Blok D.8; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 131,19 (seratus tiga puluh satu koma satu sembilan) hektar berada di Blok E.1, Blok E.2, Blok E.3, Blok E.4 dan Blok E.5.

Pasal 38

- (1) Sub zona rumah kepadatan rendah dengan kode R-4 sebagaimana dimaksud pada Pasal 35 ayat (2) huruf c berupa peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.
- (2) Sub zona rumah kepadatan rendah dengan kode R-4 sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan luas 609,50 (enam ratus sembilan koma lima) hektar meliputi :
 - a. Sub BWP A dengan luas kurang lebih 51,30 (lima puluh satu koma tiga) hektar di Blok A.4, Blok A.5, dan Blok A.8;
 - b. Sub BWP B dengan luas 89,56 (delapan puluh sembilan koma lima enam) hektar di Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, dan Blok B.5;
 - c. Sub BWP C dengan luas 228,07 (dua ratus dua puluh delapan dua koma nol tujuh) hektar di Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D dengan luas 166,04 (seratus enam puluh enam koma nol empat) hektar di Blok D.1, Blok D.2, Blok D.3, Blok D.4, Blok D.5, Blok D.6, Blok D.7 dan Blok D.8; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 74,54 (tujuh puluh empat koma lima empat) hektar di Blok E.1, Blok E.2, Blok E.3, Blok E.4 dan Blok E.5.

Pasal 39

- (1) Zona perdagangan dan jasa dengan kode K sebagaimana dimaksud pada Pasal 34 huruf b 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.
- (2) Zona perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas :
 - a. sub zona perdagangan dan jasa skala kota;
 - b. sub zona perdagangan dan jasa skala BWP; dan
 - c. sub zona perdagangan dan jasa skala Sub-BWP.

Pasal 40

- (1) Sub zona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1 sebagaimana dimaksud pada Pasal 39 ayat (2) huruf a menyediakan fasilitas perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dengan skala pelayanan regional dan kota.
- (2) Sub zona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1 sebagaimana dalam ayat (1) dengan luas 11,55 (sebelas koma lima lima) hektar meliputi:
 - a. Sub BWP B dengan luas 6,65 (enam koma enam lima) hektar di Blok B.6 dan Blok B.7; dan
 - b. Sub BWP D dengan luas 4,90 (empat koma sembilan) hektar di Blok D.6 dan Blok D.8.

Pasal 41

- (1) Sub zona perdagangan dan jasa skala BWP dengan kode K-2 sebagaimana dimaksud pada Pasal 39 ayat (2) huruf b menyediakan fasilitas perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dengan skala pelayanan kota dan lokal.
- (2) Sub zona perdagangan dan jasa skala BWP dengan kode K-2 sebagaimana tersebut dalam ayat (1) dengan luas 125,13 (seratus dua puluh lima koma satu tiga) hektar meliputi :
 - a. Sub BWP A dengan luas 17,03 (tujuh belas koma nol tiga) hektar di Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5 dan Blok A.6;
 - b. Sub BWP B dengan luas 20,10 (dua puluh koma satu) hektar di Blok B1, Blok B.5, Blok B.6 dan Blok B.7;
 - c. Sub BWP C dengan luas 11,67 (sebelas koma enam tujuh) hektar di Blok C.2, Blok C.3 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D dengan luas 47,01 (empat puluh tujuh koma nol satu) hektar di Blok D.6 dan Blok D.8; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 29,31 (dua puluh sembilan koma tiga satu) hektar berada di Blok E.1, Blok E.4 dan Blok E.5.

Pasal 42

- (1) Sub zona perdagangan dan jasa skala Sub-BWP dengan kode K-3 sebagaimana dimaksud pada Pasal 39 dalam ayat (2) huruf c menyediakan fasilitas perdagangan dan jasa yang dibutuhkan masyarakat dalam skala pelayanan kawasan dan lingkungan.
- (2) Sub zona perdagangan dan jasa skala Sub-BWP dengan kode K-3 sebagaimana tersebut dalam ayat (1) dengan luas 25,84 (dua puluh lima koma delapan empat) hektar meliputi:
 - a. Sub BWP B dengan luas 0,85 (nol koma delapan lima) hektar di Blok B.1;
 - b. Sub BWP C dengan luas 10,32 (sepuluh koma tiga dua) hektar di Blok C.2, Blok C.3 dan Blok C.6;
 - c. Sub BWP D dengan luas 0,41 (nol koma empat satu) hektar di Blok D.6; dan
 - d. Sub BWP E dengan luas 14,26 (empat belas koma dua enam) hektar di Blok E.1, Blok E.4 dan Blok E.5.

Pasal 43

- (1) Zona perkantoran dengan kode KT sebagaimana dimaksud pada Pasal 34 huruf c berupa 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.

- (2) Zona perkantoran dengan kode KT sebagaimana tersebut dalam ayat (1) dengan luas 31,48 (tiga puluh satu koma empat delapan) hektar, meliputi :
- a. Sub BWP A dengan luas 3,24 (tiga koma dua empat) hektar di Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4 dan Blok A.5;
 - b. Sub BWP B dengan luas 23,21 (dua puluh tiga koma dua satu) hektar berada di Blok B.1, Blok B.5, Blok B.6 dan Blok B.7;
 - c. Sub BWP C dengan luas 0,69 (nol koma enam sembilan) hektar di Blok C.1 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D dengan luas 3,20 (tiga koma dua) hektar di Blok D.1, Blok D.2, Blok D.3, Blok D.6, Blok D.7 dan D.8; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 1,14 (satu koma satu empat) hektar di Blok E.1, Blok E.2, Blok E.4 dan E.5.

Pasal 44

- (1) Zona sarana pelayanan umum dengan kode SPU sebagaimana dimaksud pada Pasal 34 huruf d adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan yang berupa pendidikan, kesehatan, peribadatan, sosial budaya, olahraga dan rekreasi, dengan fasilitasnya.
- (2) SPU sebagaimana tersebut dalam ayat (1) terdiri atas:
- a. sub zona SPU skala kota;
 - b. sub zona SPU skala kecamatan; dan
 - c. sub zona SPU skala kelurahan.

Pasal 45

- (1) Sub zona SPU skala kota dengan kode SPU-1 sebagaimana dimaksud pada Pasal 44 ayat (2) huruf a berupa peruntukan ruang pendidikan yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang dikembangkan untuk melayani penduduk dalam menyediakan sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga, peribadatan, transportasi dan sosial budaya untuk kebutuhan penduduk skala kota.
- (2) Sub zona SPU skala kota dengan kode SPU-1 sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf dengan luas 71,25 (tujuh puluh satu koma dua lima) hektar meliputi:
- a. Sub BWP A dengan luas 22,71 (dua puluh dua koma tujuh satu) hektar berada di Blok A.1 dan Blok A.3.
 - b. Sub BWP B dengan luas 8,39 (delapan koma tiga sembilan) hektar berada di Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, Blok B.6, dan Blok B.7;
 - c. Sub BWP C dengan luas 0,37 (nol koma tiga tujuh) hektar berada di Blok C.2;
 - d. Sub BWP D dengan luas 8,82 (delapan koma delapan dua) hektar berada di Blok D.1, dan Blok D.6; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 30,96 (tiga puluh sembilan koma sembilan enam) hektar berada di Blok E.2.

Pasal 46

- (1) Sub zona SPU skala kecamatan dengan kode SPU-2 sebagaimana dimaksud pada Pasal 44 ayat (2) huruf b berupa peruntukan ruang pendidikan yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang dikembangkan untuk melayani penduduk dalam menyediakan sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga dan peribadatan untuk kebutuhan penduduk skala kecamatan.

- (2) Sub zona SPU skala kecamatan dengan kode SPU-2 sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf dengan luas 37,87 (tiga puluh tujuh koma delapan tujuh) hektar meliputi :
- a. Sub BWP A dengan luas 4,31 (empat koma tiga satu) hektar berada di Blok A.1, Blok A.3, dan Blok A.5;
 - b. Sub BWP B dengan luas 12,74 (dua belas koma tujuh empat) hektar di Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6;
 - c. Sub BWP C dengan luas 2,73 (dua koma tujuh tiga) hektar berada di Blok C.2, Blok C.3, dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D dengan luas 7,00 (tujuh) hektar berada di Blok D.2, Blok D.5, Blok D.6, dan Blok D.7; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 11,08 (sebelas koma nol delapan) hektar berada di Blok E.1, Blok E.2, Blok E.4, dan Blok E.5.

Pasal 47

- (1) Sub zona SPU skala kelurahan dengan kode SPU-3 sebagaimana dimaksud pada Pasal 44 ayat (2) huruf c berupa peruntukan ruang pendidikan yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang dikembangkan untuk melayani penduduk dalam menyediakan sarana pelayanan pendidikan, kesehatan, olahraga, peribadatan dan sosial budaya untuk kebutuhan penduduk skala kelurahan.
- (2) Sub zona SPU skala kelurahan dengan kode SPU-3 sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf dengan luas 47,12 (empat puluh tujuh koma satu dua) hektar meliputi:
 - a. Sub BWP A dengan luas 6,44 (enam koma empat empat) hektar berada di Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.5, dan Blok A.6;
 - b. Sub BWP B dengan luas 9,79 (sembilan koma tujuh sembilan) hektar berada di Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, Blok B.6, dan Blok B.7;
 - c. Sub BWP C dengan luas 6,35 (enam koma tiga lima) hektar berada di Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D dengan luas 15,12 (lima belas koma satu dua) hektar berada di Blok D.1, Blok D.2, Blok D.3, Blok D.4, Blok D.5, Blok D.6, Blok D.7, dan Blok D.8; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 9,43 (sembilan koma empat tiga) hektar berada di Blok E.1, Blok E.2, Blok E.3, Blok E.4, dan Blok E.5.

Pasal 48

- (1) Zona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI sebagaimana dimaksud dalam pada Pasal 34 huruf e adalah peruntukan ruang kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjangnya.
- (2) Zona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI sebagaimana tersebut dalam ayat (1) dengan luas 3,04 (tiga koma nol empat) hektar berada di Sub BWP C Blok C.6.

Pasal 49

- (1) Zona hutan produksi sebagaimana dimaksud dalam pada Pasal 34 huruf f adalah sub zona hutan produksi yang dapat dikonversi dengan kode HPK berupa peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan kehutanan dan kegiatan lain yang tidak dapat dipergunakan untuk kawasan non kehutanan.
- (2) Sub zona hutan produksi yang dapat dikonversi dengan kode HPK sebagaimana tersebut dalam ayat (1) dengan luas 2.231,94 (dua ribu dua ratus tiga puluh satu koma sembilan empat) hektar berada di:
 - a. Sub BWP A dengan luas 364,31 (tiga ratus enam puluh empat koma tiga satu) hektar di Blok A.1, Blok A.2, Blok A.5, Blok A.6, Blok A.7 dan Blok A.8;

- b. Sub BWP B dengan luas 27,10 (dua puluh tujuh koma satu) hektar di Blok B.4;
- c. Sub BWP C dengan luas 873,09 (delapan ratus tujuh puluh tiga koma nol sembilan) hektar di Blok C.1, Blok C.3, Blok C.4 dan Blok C.5;
- d. Sub BWP D dengan luas 327,69 (tiga ratus dua puluh tujuh koma enam sembilan) hektar di Blok D.3, Blok D.4, Blok D.5, Blok D.6, Blok D.7 dan D.8; dan
- e. Sub BWP E dengan luas 639,74 (enam ratus tiga puluh sembilan koma tujuh empat) hektar di Blok E.1, Blok E.2 dan Blok E.3.

Pasal 50

- (1) Zona perkebunan rakyat dengan kode KR sebagaimana dimaksud dalam pada Pasal 34 huruf g adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan dengan pengusaha tanaman perkebunan tertentu yang dikelola oleh masyarakat sendiri.
- (2) Zona perkebunan rakyat dengan kode KR sebagaimana tersebut dalam ayat (1) dengan luas 1.425,32 (seribu empat ratus dua puluh lima koma tiga dua) hektar berada di:
 - a. Sub BWP A dengan luas 303,33 (tiga ratus tiga koma tiga tiga) hektar di Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, Blok A.7 dan Blok A.8;
 - b. Sub BWP B dengan luas 194,56 (seratus sembilan puluh empat koma lima enam) hektar di Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, Blok B.6 dan Blok B.7;
 - c. Sub BWP C dengan luas 195,21 (seratus sembilan puluh lima koma dua satu) hektar di Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D dengan luas 499,02 (empat ratus sembilan puluh sembilan koma nol dua) hektar di Blok D.1, Blok D.2, Blok D.3, Blok D.4, Blok D.5, Blok D.6, Blok D.7 dan Blok D.8; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 233,20 (dua ratus tiga puluh tiga koma dua) hektar di Blok E.1, Blok E.2, Blok E.3, Blok E.4 dan Blok E.5.

Pasal 51

- (1) Zona perikanan sebagaimana dimaksud dalam pada Pasal 34 huruf h adalah sub zona perikanan budidaya dengan kode IK-2 berupa peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan dengan pengusaha perikanan budidaya dalam bentuk kolam dan keramba ikan.
- (2) Sub zona perikanan budidaya dengan kode IK-2 sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan luas 9,35 (sembilan koma tiga lima) hektar berada di:
 - a. Sub BWP A dengan luas 0,08 (nol koma nol delapan) hektar di Blok A.1;
 - b. Sub BWP B dengan luas 0,84 (nol koma delapan empat) hektar di Blok B.2, Blok B.3, Blok B.5 dan Blok B.6;
 - c. Sub BWP C dengan luas 3,16 (tiga koma satu enam) hektar di Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4 dan Blok C.6;
 - d. Sub BWP D dengan luas 3,55 (tiga koma lima lima) hektar di Blok D.1, Blok D.2, Blok D.6 dan Blok D.7; dan
 - e. Sub BWP E dengan luas 1,73 (satu koma tujuh tiga) hektar di Blok E.1, Blok E.3, Blok E.4 dan Blok E.5.

Pasal 52

- (1) Zona pertambangan sebagaimana dimaksud dalam pada Pasal 34 huruf i adalah sub zona peruntukan pertambangan batuan dengan kode MBT berupa peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan pertambangan bahan galian C.
- (2) Sub zona peruntukan pertambangan batuan dengan kode MBT sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dengan luas 43,85 (empat puluh tiga koma delapan lima) hektar berada di:
 - a. Sub BWP A dengan luas 1,25 (satu koma dua lima) hektar di Blok A.3 dan Blok A.7;
 - b. Sub BWP B dengan luas 5,84 (lima koma delapan empat) hektar di Blok B.2 dan Blok B.5;
 - c. Sub BWP D dengan luas 14,70 (empat belas koma tujuh) hektar berada di Blok D.1, Blok D.2, Blok D.4 dan Blok D.6; dan
 - d. Sub BWP E dengan luas 22,05 (dua puluh dua koma nol lima) hektar di Blok E.1 dan E.2.

Pasal 53

- (1) Zona pariwisata dengan kode W sebagaimana dimaksud pada Pasal 34 huruf j adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk kegiatan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya.
- (2) Zona pariwisata dengan kode W sebagaimana dimaksud ayat (1) dengan luas 30,34 (tiga puluh koma tiga empat) hektar berada di:
 - a. Sub BWP B dengan luas 1,04 (satu koma nol empat) hektar di Blok B.2;
 - b. Sub BWP D dengan luas 0,48 (nol koma empat delapan) hektar di Blok D.4; dan
 - c. Sub BWP E berupa kawasan wisata terpadu dengan luas 28,81 (dua puluh delapan koma delapan satu) hektar di Blok E.4 dan Blok E.5.

Pasal 54

- (1) Zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK sebagaimana dimaksud pada Pasal 34 huruf k adalah peruntukan tanah yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan.
- (2) Zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK sebagaimana dimaksud ayat (1) dengan luas 382,74 (tiga ratus delapan puluh dua koma tujuh empat) hektar berada di:
 - a. Sub BWP A dengan luas 9,51 (sembilan koma lima satu) hektar di Blok A.1 dan Blok A.5;
 - b. Sub BWP B dengan luas 286,50 (dua ratus delapan puluh enam koma lima) hektar berada di Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6;
 - c. Sub BWP D dengan luas 86,04 (delapan puluh enam koma nol empat) hektar di Blok D.5, Blok D.6, dan Blok D.8; dan
 - d. Sub BWP E dengan luas 0,68 (nol koma enam delapan) hektar di Blok E.1 dan Blok E.5.

Pasal 55

- (1) Zona transportasi dengan kode TR sebagaimana dimaksud pada Pasal 34 huruf l adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan pelayanan umum pergerakan orang dan barang dalam skala regional.

- (2) Zona transportasi dengan kode TR sebagaimana dimaksud ayat (1) dengan luas 170,57 (seratus tujuh puluh koma lima tujuh) hektar meliputi:
 - a. Sub BWP A dengan luas 8,44 (delapan koma empat empat) hektar di Blok A.3;
 - b. Sub BWP C dengan luas 0,80 (nol koma delapan) hektar berada di Blok C.5, dan Blok C.6;
 - c. Sub BWP D dengan luas 149,19 (seratus empat puluh sembilan koma satu sembilan) hektar di Blok D.6, Blok D.7, dan Blok D.8; dan
 - d. Sub BWP E dengan luas 12,18 (dua belas koma satu delapan) hektar di Blok E.4 dan Blok E.5.

BAB V

Penetapan Sub BWP yang Diprioritaskan Penanganannya

Pasal 56

- (1) Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 5 ayat (2) huruf d merupakan Sub Bagian Wilayah Perencanaan yang mempunyai nilai strategis untuk diprioritaskan penanganannya dalam upaya perwujudan rencana jaringan prasarana, rencana pola ruang serta perwujudan program prioritas.
- (2) Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya sebagaimana dimaksud ayat (1) ditetapkan dengan kriteria:
 - a. merupakan faktor kunci yang mendukung perwujudan rencana pola ruang dan rencana jaringan prasarana, serta pelaksanaan peraturan zonasi di BWP;
 - b. mendukung tercapainya agenda pembangunan dan pengembangan kawasan;
 - c. merupakan Sub BWP yang memiliki nilai penting dari sudut kepentingan ekonomi, sosial budaya, pendayagunaan sumber daya alam/atau teknologi tinggi, fungsi dan daya dukung lingkungan hidup, dan/atau memiliki nilai penting lainnya yang sesuai dengan kepentingan pembangunan BWP; dan
 - d. merupakan Sub BWP yang dinilai perlu dikembangkan, diperbaiki, dilestarikan, dan/atau direvitalisasi agar dapat mencapai standar tertentu berdasarkan pertimbangan ekonomi, sosial budaya, dan/atau lingkungan.
- (3) Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya sebagaimana dimaksud ayat (1) terdiri atas:
 - a. lokasi; dan
 - b. tema penanganan.
- (4) Lokasi Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya sebagaimana dimaksud ayat (3) berada di:
 - a. Sub BWP B Blok B.1, Blok B.2 dan Blok B.5;
 - b. Sub BWP D Blok D.6; dan
 - c. Sub BWP E Blok E.4 dan Blok E.5.
- (5) Tema penanganan sebagaimana dimaksud ayat (4) huruf a berupa perbaikan dan pembangunan baru prasarana, sarana dan blok kawasan menuju permukiman kota tangguh bencana yang dilakukan melalui:
 - a. penataan sempadan sungai;
 - b. pembangunan zona ruang terbuka hijau multifungsi dalam penyediaan ruang hijau publik dan pencegahan bencana banjir;
 - c. pembangunan monumen peringatan bencana;
 - d. pembangunan hunian tetap untuk korban bencana banjir bandang;
 - e. penataan koridor jalan kemiri untuk pencegahan bencana banjir dan genangan; dan

- f. pentanaan kawasan permukiman sepanjang sempadan sungai dan rawan bencana banjir dan gerakan tanah.
- (6) Tema penanganan sebagaimana dimaksud ayat (4) huruf b berupa perbaikan prasarana, sarana dan blok kawasan sebagai pusat perdagangan dan jasa skala kota yang dilakukan melalui:
- a. pengembangan ruang terbuka hijau lingkungan;
 - b. penataan zona perdagangan dan jasa skala kota pada koridor jalan arteri primer;
 - c. peningkatan dan penataan jaringan pedestrian;
 - d. penataan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan; dan
 - e. peningkatan dan penataan jaringan prasarana.
- (7) Tema penanganan sebagaimana dimaksud ayat (4) huruf c berupa pembangunan prasarana, sarana dan blok kawasan sebagai pusat pengembangan pariwisata dan fasilitas penunjangnya yang dilakukan melalui :
- a. pembangunan kawasan wisata terpadu;
 - b. pembangunan fasilitas akomodasi penunjang wisata;
 - c. penataan kawasan dermaga;
 - d. pembangunan zona perumahan;
 - e. pembangunan zona perdagangan dan jasa skala BWP;
 - f. pembangunan zona ruang terbuka hijau dan pertamanan;
 - g. pengintegrasian dengan pengembangan jalur kereta api; dan
 - h. pengendalian pembangunan berdasarkan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.
- (8) Penetapan sub BWP yang diprioritaskan penanganannya dalam ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VI

Ketentuan Pemanfaatan Ruang

Pasal 57

- (1) Ketentuan pemanfaatan ruang merupakan acuan dalam mewujudkan:
- a. rencana pola ruang;
 - b. rencana jaringan prasarana; dan
 - c. sub BWP yang diprioritaskan penanganannya.
- (2) Ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas:
- a. program pemanfaatan ruang prioritas;
 - b. lokasi;
 - c. besaran;
 - d. sumber pendanaan;
 - e. pelaksana pemanfaatan ruang; dan
 - f. waktu dan tahapan pelaksanaan.
- (3) Program pemanfaatan ruang prioritas sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a, meliputi:
- a. Program perwujudan struktur ruang;
 - b. program perwujudan pola ruang; dan

- c. program perwujudan bagian wilayah perencanaan yang diprioritaskan penanganannya.
- (4) Lokasi pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b berada di masing-masing Sub BWP dan Blok.
 - (5) Besaran program pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf c berupa jumlah satuan masing-masing volume kegiatan.
 - (6) Sumber pendanaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf d dapat bersumber dari:
 - a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara;
 - b. Anggaran Pendapatan dan Belanja Provinsi Papua;
 - c. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten Jayapura; dan/atau
 - d. Sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - (7) Pelaksana pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf e terdiri dari:
 - a. Pemerintah Pusat;
 - b. Pemerintah Provinsi;
 - c. Pemerintah Daerah Kota; dan/atau
 - d. Swasta dan Masyarakat.
 - (8) Waktu dan tahapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf f terdiri dari 4 (empat) tahapan untuk jangka waktu masing-masing 5 (lima) tahun, sebagai dasar bagi instansi pelaksana dalam menetapkan prioritas pembangunan pada wilayah perencanaan RDTR.
 - (9) Pelaksanaan program pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (8) dilaksanakan dengan tahapan sebagai berikut :
 - a. tahap pertama pada periode tahun 2021 – 2025, yang terbagi atas program tahunan;
 - b. tahap kedua pada periode tahun 2026 – 2030;
 - c. tahap ketiga pada periode tahun 2031 – 2035; dan
 - d. tahap keempat pada periode tahun 2036 – 2041
 - (10) Ketentuan pemanfaatan ruang dalam ayat (1) disusun berdasarkan indikasi program utama 5 (lima) tahunan yang disajikan dalam tabel indikasi program sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VII

PERATURAN ZONASI

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 58

- (1) Fungsi peraturan zonasi Peraturan Bupati ini meliputi :
 - a. perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang;
 - b. acuan dalam penerbitan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang;
 - c. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;
 - d. acuan dalam pengenaan sanksi yang diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang penataan ruang;
 - e. rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan; dan

- f. penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi.
- (2) Manfaat peraturan zonasi Peraturan Bupati ini meliputi:
- a. menjamin dan menjaga kualitas ruang BWP minimal yang ditetapkan;
 - b. menjaga kualitas dan karakteristik zona dengan meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan karakteristik zona; dan
 - c. meminimalkan gangguan atau dampak negatif terhadap zona.
- (3) Muatan peraturan zonasi, meliputi:
- a. aturan dasar; dan
 - b. teknik pengaturan zonasi.

Bagian Kedua

Aturan Dasar

Pasal 59

- (1) Aturan dasar sebagaimana dimaksud pada Pasal 58 ayat (3) huruf a meliputi:
- a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
 - b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
 - c. ketentuan tata bangunan;
 - d. ketentuan prasarana dan sarana minimal;
 - e. ketentuan khusus;
 - f. standar teknis; dan
 - g. ketentuan pelaksanaan.
- (2) Aturan dasar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
- a. aturan dasar zona lindung; dan
 - b. aturan dasar zona budidaya.
- (3) Aturan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan:
- a. peta zonasi (zoning map); dan
 - b. aturan zonasi (zoning text).
- (4) Peta zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a tercantum pada Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan bupati ini.

Pasal 60

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (1) huruf a merupakan ketentuan memuat ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zona atau subzona, meliputi :
- a. kategori kegiatan dan penggunaan lahan; dan
 - b. ketentuan teknis zonasi.
- (2) Kategori kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a meliputi jenis kegiatan dan penggunaan lahan terkait :
- a. zona sempadan sungai;
 - b. zona sekitar danau atau waduk;
 - c. sub zona rimba kota;
 - d. sub zona taman kota;
 - e. sub zona taman kecamatan;
 - f. sub zona taman kelurahan;

- g. sub zona pemakaman;
 - h. sub zona rumah kepadatan tinggi;
 - i. sub zona rumah kepadatan sedang;
 - j. sub zona rumah kepadatan rendah;
 - k. sub zona perdagangan dan jasa skala kota;
 - l. sub zona perdagangan dan jasa skala BWP;
 - m. sub zona perdagangan dan jasa skala sub-BWP;
 - n. sub zona perkantoran;
 - o. sub zona SPU skala kota;
 - p. sub zona SPU skala kecamatan;
 - q. sub zona SPU skala kelurahan;
 - r. zona kawasan peruntukan industri;
 - s. sub zona hutan produksi yang dapat dikonversi;
 - t. zona perkebunan rakyat;
 - u. sub zona perikanan budidaya;
 - v. sub zona peruntukan pertambangan batuan;
 - w. zona pariwisata;
 - x. zona pertahanan dan keamanan; dan
 - y. zona transportasi.
- (3) Ketentuan teknis zonasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dikelompokkan ke dalam 4 (empat) klasifikasi dengan kode sebagai berikut:
- a. Klasifikasi I = pemanfaatan diizinkan;
 - b. Klasifikasi T = pemanfaatan bersyarat terbatas;
 - c. Klasifikasi B = pemanfaatan bersyarat tertentu; dan
 - d. Klasifikasi X = pemanfaatan tidak diizinkan.
- (4) Klasifikasi I sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf a merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zona atau subzona yang sesuai dengan rencana peruntukan ruang.
- (5) Klasifikasi T sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf b merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang dibatasi dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. T1 untuk pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam subzona maupun pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu yang diusulkan;
 - b. T2 untuk pembatasan intensitas ruang, baik KDB, KLB, KDH, jarak bebas, maupun ketinggian bangunan, dengan menurunkan nilai maksimal dan meninggikan nilai minimum dari intensitas ruang dalam peraturan zonasi; dan
 - c. T3 untuk 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.
 - d. T4 untuk pembatasan luasan kavling suatu kegiatan di dalam zona;
- (6) Klasifikasi B sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf c merupakan kegiatan yang dilakukan berdasarkan persyaratan umum dan persyaratan khusus yang ditetapkan oleh Bupati, meliputi:
- a. B1 untuk kegiatan yang bersyarat wajib memiliki analisis dampak lingkungan dan dokumen lingkungan dan juga analisis dampak lalu lintas;

- b. B2 untuk kegiatan yang bersyarat wajib menyediakan parkir sesuai standar; dan
 - c. B3 untuk kegiatan yang bersyarat wajib menyediakan prasarana pendukung kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Klasifikasi X sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf d merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang memiliki sifat tidak sesuai dengan rencana peruntukan ruang yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya.
- (8) Kategori kegiatan dan penggunaan lahan dalam ayat (1) huruf a dimuat dalam matriks kegiatan dan penggunaan lahan yang dirinci berdasarkan jenis-jenisnya pada masing-masing zona atau sub zona tercantum pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 61

- (1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (1) huruf b merupakan ketentuan mengenai besaran pembangunan yang diizinkan pada suatu zona atau subzone terdiri atas :
- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
 - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB); dan
 - c. Koefisien Dasar Hijau (KDH).
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dalam ayat (1) merupakan pendetailan lebih lanjut dari intensitas pemanfaatan ruang yang diatur dalam ketentuan umum peraturan zonasi pada RTRW Kabupaten dengan mempertimbangkan karakteristik lingkungan dari masing-masing zona atau subzona.
- (3) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tercantum pada Tabel Intensitas Pemanfaatan Ruang sesuai Lampiran IX, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan bupati ini.

Pasal 62

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (1) huruf c merupakan ketentuan yang mengatur bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona atau subzona terdiri atas :
- a. luas kavling minimum;
 - b. Tinggi Bangunan (TB);
 - c. Garis Sempadan Bangunan (GSB);
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBB);
 - e. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS); dan
- (2) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tercantum pada Tabel Tata Bangunan sesuai Lampiran X, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan bupati ini.

Pasal 63

- (1) Ketentuan prasarana dan sarana minimum sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (1) huruf d, terdiri atas :
- a. jalur pejalan kaki;
 - b. jaringan jalan;
 - c. ruang terbuka hijau;
 - d. ruang terbuka non hijau;
 - e. utilitas perkotaan;

- f. prasarana lingkungan; dan
 - g. ketentuan lainnya yang diperlukan.
- (2) Ketentuan prasarana dan sarana minimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tercantum pada Tabel Tata Bangunan sesuai Lampiran XI, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan bupati ini.

Pasal 64

- (1) Ketentuan Khusus sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (1) huruf e, merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan kegiatan dan penggunaan lahan pada zona/subzona yang memiliki fungsi khusus dan terjadi pertampalan dengan fungsi zona/subzona lainnya, terdiri atas :
- a. kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP);
 - b. tempat evakuasi bencana;
 - c. resapan air; dan
 - d. kawasan rawan bencana
- (2) Kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dalam ketentuan rencana pola ruang merupakan kawasan yang bertampalan dengan zona lainnya sesuai ketentuan peraturan perundangan.
- (3) Tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b merupakan kawasan yang bertampalan dan atau difungsikan sebagai tempat evakuasi bencana terhadap zona ruang terbuka hijau, zona perkantoran dan zona sarana pelayanan umum; dan
- (4) Resapan air sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c merupakan kawasan yang mempunyai kemampuan tinggi untuk meresapkan air hujan sebagai pengontrol tata air yang pemanfaatannya bertampalan dengan zona lindung dan zona budidaya yaitu zona sempadan sungai, zona sekitar danau atau waduk, zona ruang terbuka hijau dan zona hutan produksi yang dapat dikonversi.
- (5) Kawasan rawan bencana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf d merupakan kawasan yang memiliki kerentanan terhadap bencana alam gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah.
- (6) Ketentuan khusus dalam ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran XII, Lampiran XIII, Lampiran XIV dan Lampiran XV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 65

- (1) Standar teknis sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (1) huruf f merupakan aturan-aturan teknis pembangunan sarana dan prasarana permukiman perkotaan yang ditetapkan berdasarkan peraturan dan atau standar dan atau ketentuan teknis yang berlaku serta berisi panduan yang terukur dan ukuran yang sesuai dengan kebutuhan.
- (2) Standar teknis mengikuti peraturan perundang-undangan dan Standar Nasional Indonesia (SNI).

Pasal 66

- (1) Ketentuan Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (1) huruf g, terdiri atas :
 - a. perubahan kegiatan dan penggunaan lahan pada zona dan atau subzona;
 - b. kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi; dan
 - c. pemberian insentif dan disinsentif.
- (2) Perubahan kegiatan dan penggunaan lahan pada zona dan atau subzona sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a merupakan perubahan variasi jenis kegiatan atau penambahan fungsi pada satu massa bangunan dalam zona dan atau subzona tertentu yang disesuaikan dengan dinamika pemanfaatan ruang mikro dan karakteristik zona dan atau subzona;
- (3) Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b dilaksanakan dengan tetap mempertahankan fungsi dan kualitas ruang.
- (4) Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c adalah insentif untuk mendorong terwujudnya perkembangan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang serta disinsentif untuk mengendalikan atau membatasi kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
- (5) Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf b diatur lebih lanjut melalui Peraturan Bupati.

Paragraf 1

Aturan Dasar Zona Lindung

Pasal 67

- (1) Aturan dasar zona perlindungan setempat sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) huruf a terdiri atas :
 - a. aturan dasar zona sempadan sungai (SS);
 - b. Aturan dasar zona sekitar danau atau waduk (DW); dan
 - c. aturan dasar zona ruang terbuka hijau.
- (2) Aturan dasar zona ruang terbuka hijau, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c, terdiri atas:
 - a. aturan dasar sub zona rimba kota (RTH-1);
 - b. aturan dasar sub zona taman kota (RTH-2);
 - c. aturan dasar sub zona taman kecamatan (RTH-3);
 - d. aturan dasar sub zona taman kelurahan (RTH-4);
 - e. aturan dasar sub zona taman RW(RTH-5); dan
 - f. aturan dasar sub zona pemakaman (RTH-7).

Pasal 68

Aturan dasar zona sempadan sungai (SS) sebagaimana dimaksud pada Pasal 67 ayat (1) huruf a, meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;

- b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa rumah tunggal yang telah ada tanpa perluasan lebih lanjut, keran kebakaran dibatasi jarak minimal, taman kecamatan dan taman kelurahan diizinkan terbatas dengan batasan kegiatan untuk kegiatan yang berhubungan dengan konservasi sungai dan rung terbuka non hijau yang dikembangkan maksimal 5 (lima) persen;
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa rumah tunggal yang telah ada dengan syarat memperhatikan aspek mitigasi bencana banjir dengan membuat tanggul, gardu listrik, pengolahan limbah hanya untuk sistem IPAL komunal, reservoir pemadam kebakaran, polder, tempat evakuasi sementara dan wisata budaya dapat diizinkan dengan syarat melakukan penyusunan dokumen kajian lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
- a. KDB maksimal 5 (lima persen) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 0,05 (nol koma nol lima); dan
 - c. KDH minimum 90 (delapan puluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan meliputi :
- a. ketinggian bangunan maksimal 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter;
 - b. sempadan sungai yang dibatasi jalan umum diatur mengikuti ketentuan GSB atau minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi:
- a. tersedianya jalan insepksi dengan lebar perkerasan minimal 1,5 (satu koma lima) meter;
 - b. perluasan pengembangan tanggul sungai; dan
 - c. fasilitas evakuasi bencana berupa sistem peringatan dini, jalur evakuasi dan penandaan atau rambu-rambu.
- (5) Ketentuan khusus pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan resapan air terdiri atas :
- a. persyaratan pembangunan serta pengawasan dan pengendalian yang ketat; dan
 - b. pemilihan jenis vegetasi yang mendukung fungsi resapan dan kelestarian lingkungan.
- (6) Ketentuan pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang sempadan sungai yang terlanjur terbangun sebelum penetapan Peraturan Bupati RDTR ini dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. hunian terdampak rusak berat pasca bencana banjir bandang yaitu di kawasan Kemiri dan kawasan Doyo Baru mengikuti program relokasi permukiman secara bertahap;
 - b. hunian yang tidak terdampak rusak berat berat pasca bencana banjir bandang dan merupakan hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilaksanakan melalui proteksi dan adaptasi dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1. Mengembangkan struktur alami dan/atau buatan untuk mitigasi bencana banjir;
 - 2. Menyediakan ruang jalur evakuasi;
 - 3. Menyediakan bangunan tinggi 2 (dua) lantai atau lebih dengan elevasi lantai dasar bangunan setinggi muka air banjir; dan
 - 4. Bangunan eksisting dapat berfungsi sebagai tempat evakuasi sementara dengan akses tangga darurat dan atau akses kendaraan darurat menuju tempat evakuasi.

Pasal 69

Aturan dasar zona sekitar danau atau waduk (DW) sebagaimana dimaksud pada Pasal 67 ayat (1) huruf b, meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi :
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas pada :
 1. Rumah tunggal, rumah adat, warung, toko, rumah makan, losmen, posyandu, praktek dokter, praktek bidan, lapangan olahraga, mesid, musholla, gereja dan gedung pertemuan lingkungan yang telah ada tanpa perluaan lebih lanjut dengan menyediakan bangunan tinggi 2 (dua) lantai atau lebih atau dengan elevasi lantai dasar bangunan setinggi muka air banjir;
 2. Teater terbuka, taman hiburan, area bermain, plasa, taman bermain rekreasi, area festival wisata, gazebo, jogging track dan wisata buatan diizinkan dengan batasan perkerasan tidak diperkenankan memakai jenis perkerasan yang kedap air dan terbatas luas pemanfaatannya untuk pendayagunaan danau dalam ekowisata; dan
 3. Taman kecamatan dan taman kelurahan diizinkan terbatas dengan batasan kegiatan untuk kegiatan yang berhubungan dengan konservasi sungai dan rung terbuka non hijau yang dikembangkan maksimal 5 (lima) persen.
 4. Keran kebakaran dibatasi jarak minimal.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu pada :
 1. rumah tunggal, warung, toko, rumah makan, losmen, posyandu, praktek dokter, praktek bidan dan gedung pertemuan lingkungan yang telah ada dengan syarat memperhatikan aspek mitigasi bencana banjir dan membuat IPAL komunal;
 2. Gardu listrik, pengolahan limbah B3, IPAL Komunal, IPA, resevoir, intake, polder dan tempat evakuasi sementara dengan syarat memperhatikan aspek mitigasi bencana banjir, melakukan penyusunan dokumen kajian lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 3. Pertanian lahan kering, holtikultura, kebun sagu dan pemungutan hasil hutan bukan kayu diizinkan dengan syarat tidak menghalangi akses publik ke danau, melakukan praktek pertanian berkelanjutan dan mendapatkan rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 4. Wisata buatan dan wisata budaya dengan syarat tidak menghalangi akses publik ke danau, melakukan penyusunan dokumen kajian lingkungan dan mendapatkan rekomendasi teknis dari instansi terkait.
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
 - a. KDB maksimal 10 (sepuluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 0,1 (nol koma satu); dan
 - c. KDH minimum 80 % (delapan puluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan yaitu ketinggian bangunan maksimal 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter;
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi fasilitas evakuasi bencana berupa sistem peringatan dini, jalur evakuasi dan penandaan atau rambu-rambu.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
 - a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan resapan air terdiri atas :

1. persyaratan pembangunan serta pengawasan dan pengendalian yang ketat; dan
 2. pemilihan jenis vegetasi yang mendukung fungsi resapan dan kelestarian lingkungan.
- b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
1. tidak menambah luasan bangunan dan lantai bangunan yang telah ada;
 2. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
 3. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang
- (6) Ketentuan khusus untuk kawasan yang termasuk zona rawan bencana banjir dan resapan air meliputi:
- a. persyaratan pembangunan serta pengawasan dan pengendalian yang ketat;
 - b. dilakukan rekayasa teknis; dan
 - c. pemilihan jenis vegetasi yang mendukung fungsi resapan dan kelestarian lingkungan dan sistem drainase yang tepat.
- (7) Ketentuan pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang sekitar danau yang terlanjur terbangun sebelum penetapan Peraturan Bupati RDTR ini sebagaimana dimaksud pada Pasal 66 ayat (1) huruf b, dilaksanakan melalui proteksi dan adaptasi dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. mengembangkan struktur alami dan atau buatan untuk mitigasi bencana luapan danau;
 - b. menyediakan ruang jalur evakuasi;
 - c. menyediakan bangunan tinggi 2 (dua) lantai atau lebih dengan elevasi lantai dasar bangunan setinggi muka luapan air; dan
 - d. bangunan eksisting dapat berfungsi sebagai tempat evakuasi sementara dengan akses tangga darurat dan atau akses kendaraan darurat menuju tempat evakuasi.

Pasal 70

Aturan dasar sub zona rimba kota (RTH-1) sebagaimana dimaksud dalam 67 ayat (2) huruf a, meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
- a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan:
 1. Rumah adat, kios, warung, kafe, pusat jajanan, taman hiburan, teater terbuka, anjungan tunai mandiri, area bermain, taman bermain rekreasi, lapangan, lapangan olahraga, musholla, lapangan parkir, wisata buatan dan wisata budaya terbatas jumlah pemanfaatannya hanya untuk kegiatan yang berhubungan dengan konservasi rimba kota dan ekowisata dan tidak diperkenankan memakai jenis perkerasan yang kedap air;
 2. Penjualan tanaman hias terbatas hanya tempat pembibitan dengan luas maksimum 5 (lima) persen dari luas area; dan
 3. Taman kota, taman kecamatan dan taman kelurahan terbatas maksimal 15 (lima belas) persen dari luas blok.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :

1. Cottage, home stay, villa, hidran kebakaran, instalasi pengolahan air minum, reservoir, intake, embung, polder, menara telekomunikasi, pusat pemancar jaringan telekomunikasi dan gardu listrik dengan syarat melakukan penyusunan dokumen kajian lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 2. Iklan atau reklame, pusat informasi wisata, penjualan tanaman hias dan taman perkemahan diizinkan untuk kepentingan publik dan menunjang fungsi rimba kota dan mendapat rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 3. Wisata buatan dan wisata budaya diizinkan dengan syarat tidak menghalangi akses publik ke rimba kota dan mendapat rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 4. Pemungutan hasil hutan bukan kayu dengan syarat melakukan praktek pemungutan hasil hutan berkelanjutan.
- d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
- a. KDB maksimal 5 (lima) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 0,05 (nol koma nol lima); dan
 - c. KDH minimum 85 (delapan puluh lima) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan yaitu ketinggian bangunan maksimal 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi:
- a. prasarana parkir diluar fungsi RTH minimum 10% (sepuluh persen), aksesibilitas untuk difabel, saluran buangan air hujan, penyediaan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah yang sudah dipisahkan antara sampah organik dan anorganik dan jalur pedestrian; dan
 - b. fasilitas pendukung berupa pos pengelola, pos keamanan, pos peneliti dan pos pemadam kebakaran.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
- a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam tempat evakuasi bencana adalah penyediaan jalur evakuasi bencana, rambu evakuasi bencana dan dilengkapi prasarana lingkungan yang diperlukan;
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan resapan air terdiri atas :
 1. persyaratan pembangunan serta pengawasan dan pengendalian yang ketat; dan
 2. pemilihan jenis vegetasi yang mendukung fungsi resapan dan kelestarian lingkungan.
 - c. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
 1. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsoran dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
 2. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
 3. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang

Pasal 71

Aturan dasar sub zona taman kota (RTH-2) sebagaimana dimaksud dalam 67 ayat (2) huruf b, meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan:
 1. Rumah adat, kios, warung, kafe, pusat jajanan, area bermain, taman bermain rekreasi, musholla, lapangan parkir, wisata buatan dan wisata budaya terbatas jumlah pemanfaatannya hanya untuk kegiatan yang berhubungan dengan konservasi taman kota dan ekowisata serta tidak diperkenankan memakai jenis perkerasan yang kedap air;
 2. Posyandu, lapangan, lapangan olahraga, anjungan tunai mandiri dan penjualan tanaman hias diizinkan dengan batasan luasan maksimum 10 (sepuluh) persen dari luas blok;
 3. Tanaman hortikultura, pembibitan dan pengembangan kebun sagu diizinkan dengan batasan pengelolaan oleh kelompok swadaya masyarakat; dan
 4. Taman kecamatan dan taman kelurahan terbatas maksimal 15 (lima belas) persen dari luas blok.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 1. Hidran kebakaran, instalasi pengolahan air minum, reservoir, polder, menara telekomunikasi, pusat pemancar jaringan telekomunikasi, gardu listrik dan pengolahan limbah hanya untuk sistem IPAL komunal dengan syarat melakukan penyusunan dokumen kajian lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 2. Iklan atau reklame, pusat informasi wisata dan penjualan tanaman hias diizinkan untuk kepentingan publik dan menunjang fungsi taman kota dan mendapat rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 3. Wisata buatan dan wisata budaya diizinkan dengan syarat tidak menghalangi akses publik ke taman kota dan mendapat rekomendasi teknis dari instansi terkait.
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
 - a. KDB maksimal 5 (lima) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 0,05 (nol koma nol lima); dan
 - c. KDH minimum 85 (delapan puluh lima) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan yaitu ketinggian bangunan maksimal 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi:
 - a. jalur pejalan kaki lebar minimal 1,2 (satu koma dua) meter dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan dan jalur hijau;
 - b. prasarana parkir diluar fungsi RTH minimum 10 (sepuluh) persen, aksesibilitas untuk difabel, saluran buangan air hujan, penyediaan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah, yang sudah dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, hidran umum dan jalur pedestrian; dan
 - c. jaringan prasarana dan fasilitas pendukung pada zona ruang terbuka hijau hanya dapat dibangun dalam upaya mengoptimalkan fungsi ruang terbuka hijau setelah mendapat izin dari instansi yang berwenang.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :

- a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam tempat evakuasi bencana adalah penyediaan jalur evakuasi bencana, rambu evakuasi bencana dan dilengkapi prasarana lingkungan yang diperlukan; dan
- b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
 1. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsor dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
 2. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
 3. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang

Pasal 72

Aturan dasar sub zona taman kecamatan (RTH-3) sebagaimana dimaksud dalam 67 ayat (2) huruf c, meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 1. Rumah adat, kios, warung, kafe, pusat jajanan, area bermain, taman bermain rekreasi, musholla, lapangan parkir, wisata buatan dan wisata budaya terbatas jumlah pemanfaatannya hanya untuk kegiatan yang berhubungan dengan konservasi taman kecamatan dan ekowisata serta tidak diperkenankan memakai jenis perkerasan yang kedap air dan mendapat izin dari pengelola;
 2. Posyandu, lapangan, lapangan olahraga, anjungan tunai mandiri dan penjualan tanaman hias diizinkan dengan batasan luasan maksimum 10 (sepuluh) persen dari luas blok;
 3. Tanaman hortikultura dan pembibitan diizinkan dengan batasan pengelolaan oleh kelompok swadaya masyarakat; dan
 4. Taman kelurahan terbatas maksimal 15 (lima belas) persen dari luas blok.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan:
 1. Hidran kebakaran, reservoir air minum, gardu listrik dan pengolahan limbah hanya untuk sistem IPAL komunal dengan syarat melakukan penyusunan dokumen kajian lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 2. Iklan atau reklame, pusat informasi wisata dan penjualan tanaman hias diizinkan untuk kepentingan publik dan menunjang fungsi taman kota dan mendapat rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 3. Wisata buatan dan wisata budaya diizinkan dengan syarat tidak menghalangi akses publik ke taman kecamatan dan mendapat rekomendasi teknis dari instansi terkait.
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 - a. KDB maksimal 10 (sepuluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 0,10 (nol koma sepuluh); dan
 - c. KDH minimum 80 (delapan puluh) persen dari luas persil.

- (3) Ketentuan tata bangunan yaitu ketinggian bangunan maksimal 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi:
 - a. jalur pejalan kaki lebar minimal 1,2 (satu koma dua) meter dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan dan jalur hijau;
 - b. prasarana parkir diluar fungsi RTH minimum 10 (sepuluh) persen, aksesibilitas untuk difabel, saluran buangan air hujan, penyediaan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah, yang sudah dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, hidran umum dan jalur pedestrian; dan
 - c. jaringan prasarana dan fasilitas pendukung pada zona ruang terbuka hijau hanya dapat dibangun dalam upaya mengoptimalkan fungsi ruang terbuka hijau setelah mendapat izin dari instansi yang berwenang.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
 - a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam tempat evakuasi bencana adalah penyediaan jalur evakuasi bencana, rambu evakuasi bencana dan dilengkapi prasarana lingkungan yang diperlukan; dan
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
 - 1. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsor dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
 - 2. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
 - 3. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang

Pasal 73

Aturan dasar sub zona taman kelurahan (RTH-4) sebagaimana dimaksud dalam 67 ayat (2) huruf d, meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan:
 - 1. Rumah adat, kios, warung, pusat jajanan, area bermain, taman bermain rekreasi, musholla, lapangan parkir, wisata buatan dan wisata budaya terbatas jumlah pemanfaatannya hanya untuk kegiatan yang berhubungan dengan konservasi taman kecamatan dan ekowisata serta tidak diperkenankan memakai jenis perkerasan yang kedap air dan mendapat izin dari pengelola;
 - 2. Posyandu, lapangan, lapangan olahraga, anjungan tunai mandiri, Gedung pertemuan lingkungan dan penjualan tanaman hias diizinkan dengan batasan luasan maksimum 15 (lima belas) persen dari luas blok; dan
 - 3. Tanaman hortikultura dan pembibitan diizinkan dengan batasan pengelolaan oleh kelompok swadaya masyarakat.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 - 1. Hidran kebakaran, reservoir air minum, gardu listrik dan pengolahan limbah hanya untuk sistem IPAL komunal dengan syarat melakukan penyusunan dokumen kajian lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait;

2. Iklan atau reklame, pusat informasi wisata dan penjualan tanaman hias diizinkan untuk kepentingan publik dan menunjang fungsi taman kota dan mendapat rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 3. Wisata buatan dan wisata budaya diizinkan dengan syarat tidak menghalangi akses publik ke taman kecamatan dan mendapat rekomendasi teknis dari instansi terkait.
- d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
 - a. KDB maksimal 10 (sepuluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 0,10 (nol koma sepuluh); dan
 - c. KDH minimum 80 (delapan puluh) persen dari luas persil.
 - (3) Ketentuan tata bangunan yaitu ketinggian bangunan maksimal 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter.
 - (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi:
 - a. jalur pejalan kaki lebar minimal 1,2 (satu koma dua) meter dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan dan jalur hijau;
 - b. prasarana parkir, aksesibilitas untuk difabel, saluran buangan air hujan, penyediaan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah, yang sudah dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, hidran umum dan jalur pedestrian; dan
 - c. jaringan prasarana dan fasilitas pendukung pada zona ruang terbuka hijau hanya dapat dibangun dalam upaya mengoptimalkan fungsi ruang terbuka hijau setelah mendapat izin dari instansi yang berwenang.
 - (5) Ketentuan khusus, meliputi :
 - a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam tempat evakuasi bencana adalah penyediaan jalur evakuasi bencana, rambu evakuasi bencana dan dilengkapi prasarana lingkungan yang diperlukan;
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan resapan air terdiri atas :
 1. persyaratan pembangunan serta pengawasan dan pengendalian yang ketat; dan
 2. pemilihan jenis vegetasi yang mendukung fungsi resapan dan kelestarian lingkungan.
 - c. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
 1. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsoran dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
 2. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
 3. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang

Pasal 74

Aturan dasar sub zona taman RW (RTH-5) sebagaimana dimaksud dalam 67 ayat (2) huruf e, meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:

- a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 1. Rumah adat, kios, warung, pusat jajanan, area bermain, taman bermain rekreasi, lapangan parkir terbatas jumlah pemanfaatannya hanya untuk kegiatan yang berhubungan dengan konservasi taman kecamatan dan ekowisata serta tidak diperkenankan memakai jenis perkerasan yang kedap air dan mendapat izin dari pengelola;
 2. Lapangan, lapangan olahraga, anjungan tunai mandiri, gedung pertemuan lingkungan dan penjualan tanaman hias diizinkan dengan batasan luasan maksimum 20 (dua puluh) persen dari luas blok; dan
 3. Tanaman hortikultura dan pembibitan diizinkan dengan batasan pengelolaan oleh kelompok swadaya masyarakat.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 1. Hidran kebakaran, reservoir air minum, gardu listrik dan pengolahan limbah hanya untuk sistem IPAL komunal dengan syarat melakukan penyusunan dokumen kajian lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 2. Iklan atau reklame, pusat informasi wisata dan penjualan tanaman hias diizinkan untuk kepentingan publik dan menunjang fungsi taman kota dan mendapat rekomendasi teknis dari instansi terkait.
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
- a. KDB maksimal 10 (sepuluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 0,10 (nol koma satu); dan
 - c. KDH minimum 80 (delapan puluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan yaitu ketinggian bangunan maksimal 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi:
- a. jalur pejalan kaki lebar minimal 1,2 (satu koma dua) meter dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan dan jalur hijau;
 - b. prasarana parkir, aksesibilitas untuk difabel, saluran buangan air hujan, penyediaan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah, yang sudah dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, hidran umum dan jalur pedestrian; dan
 - c. jaringan prasarana dan fasilitas pendukung pada zona ruang terbuka hijau hanya dapat dibangun dalam upaya mengoptimalkan fungsi ruang terbuka hijau setelah mendapat izin dari instansi yang berwenang.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
- a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam tempat evakuasi bencana adalah penyediaan jalur evakuasi bencana, rambu evakuasi bencana dan dilengkapi prasarana lingkungan yang diperlukan;
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan resapan air terdiri atas :
 1. persyaratan pembangunan serta pengawasan dan pengendalian yang ketat; dan
 2. pemilihan jenis vegetasi yang mendukung fungsi resapan dan kelestarian lingkungan.

- c. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
 1. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsoran dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
 2. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
 3. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang

Pasal 75

Aturan dasar sub zona pemakaman (RTH-7) sebagaimana dimaksud dalam 67 ayat (2) huruf f meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan kios, warung, lapangan parkir dan plaza diizinkan terbatas jumlah dan luas pemanfaatannya hanya untuk kegiatan yang berhubungan dengan pemakaman serta perkerasan tidak diperkenankan memakai jenis perkerasan yang kedap air;
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan:
 1. Hidran kebakaran, Menara telekomunikasi dan gardu listrik dengan syarat melakukan penyusunan dokumen kajian lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 2. Wisata budaya diizinkan dengan syarat tidak menghalangi akses publik ke pemakaman dan mendapatkan izin dari pengelola;
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
 - a. KDB maksimal 5 (lima) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 0,05 (nol komanol lima); dan
 - c. KDH minimum 80 (delapan puluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan yaitu ketinggian bangunan maksimal 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi:
 - a. jalur pejalan kaki lebar minimal 1,2 (satu koma dua) meter yang dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan, dan jalur hijau;
 - b. prasarana parkir minimal 10 (sepuluh) persen dari luas zona saluran buangan air hujan dan penyediaan tempat sampah berupa bin plastik atau tong sampah, yang sudah dipisahkan antara sampah organik dan anorganik; dan
 - c. jaringan prasarana dan fasilitas pendukung pada zona ruang terbuka hijau hanya dapat dibangun dalam upaya mengoptimalkan fungsi ruang terbuka hijau setelah mendapat izin dari instansi yang berwenang.
- (5) Ketentuan khusus pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah adalah pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang.

Paragraf 2
Aturan Dasar Zona Budidaya

Pasal 76

- (1) Aturan dasar zona budidaya, terdiri atas:
 - a. zona perumahan;
 - b. zona perdagangan dan Jasa;
 - c. zona perkantoran;
 - d. zona sarana pelayanan umum;
 - e. zona kawasan peruntukan industri;
 - f. zona hutan produksi;
 - g. zona perkebunan rakyat;
 - h. zona perikanan;
 - i. zona pertambangan;
 - j. zona pariwisata; dan
 - k. zona pertahanan dan keamanan; dan
 - l. zona transportasi;
- (2) Aturan dasar zona perumahan, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a terdiri atas :
 - a. aturan dasar subzona rumah kepadatan tinggi (R-2);
 - b. aturan dasar subzona rumah kepadatan sedang (R-3); dan
 - c. aturan dasar subzona rumah kepadatan rendah (R-4).
- (3) Aturan dasar zona perdagangan dan jasa, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b terdiri atas :
 - a. aturan dasar subzona perdagangan dan jasa skala kota (K-1);
 - b. aturan dasar subzona perdagangan dan jasa skala BWP (K-2); dan
 - c. aturan dasar subzona perdagangan dan jasa skala Sub-BWP (K-3).
- (4) Aturan dasar zona perkantoran, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf c adalah aturan dasar sub zona perkantoran (KT).
- (5) Aturan dasar zona sarana pelayanan umum (SPU), sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf d terdiri atas:
 - a. aturan dasar sub zona SPU skala kota (SPU-1);
 - b. aturan dasar sub zona SPU skala kecamatan (SPU-2); dan
 - c. aturan dasar sub zona SPU skala kelurahan (SPU-3).
- (6) Aturan dasar zona peruntukan industri, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf e adalah aturan dasar sub zona kawasan peruntukan industri (KPI).
- (7) Aturan dasar zona hutan produksi, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf f adalah aturan dasar sub zona hutan produksi yang dapat dikonversi (HPK).
- (8) Aturan dasar zona perkebunan rakyat, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf g adalah aturan dasar sub zona perkebunan rakyat (KR).
- (9) Aturan dasar zona perikanan, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf h adalah aturan dasar sub zona perikanan budidaya (IK-2).
- (10) Aturan dasar zona pertambangan, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf i adalah aturan dasar sub zona peruntukan pertambangan batuan (MBT).
- (11) Aturan dasar zona pariwisata, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf j adalah aturan dasar sub zona pariwisata (W).

- (12) Aturan dasar zona pertahanan dan keamanan, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf k adalah aturan dasar sub zona pertahanan dan keamanan (HK).
- (13) Aturan dasar zona transportasi, sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf l adalah aturan dasar sub zona transportasi (TR).

Pasal 77

Aturan dasar sub zona rumah kepadatan tinggi (R-2) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (2) huruf a meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
- a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 1. Rumah mewah diizinkan terbatas dengan luas maksimum 300 (tiga ratus) meter persegi dan penyesuaian desain arsitektur dengan perumahan sekitar;
 2. Kios, warung dan tanaman hias terbatas sesuai standar prasarana minimal, jam operasional dan jarak kegiatan sejenis minimal 500 (lima ratus) meter;
 3. Toko, ruko, minimarket, rumah makan, kafe, pusat jajanan, toko roti, jasa IT, warung internet, jasa pemasaran properti, jasa hukum, jasa konstruksi dan konsultansi, jasa tukang jahit, fotokopi, salon, apotik dan toko cinderamata diizinkan terbatas dengan kdb maksimal sebesar 80 (delapan puluh) persen, maksimal 3 (tiga) lantai, kdh minimal sebesar 5 (lima) persen dengan luas maksimum 20 (dua puluh) persen dari luas keseluruhan blok serta pembatasan jam operasional;
 4. Pendidikan dini, pendidikan dasar, pendidikan menengah pertama, pendidikan menengah atas, sekolah terpadu, pesantren, pendidikan non formal, balai pengobatan, posyandu, praktek dokter, praktek bidan, masjid, musholla dan gereja diizinkan terbatas dengan luas maksimum 20 (dua puluh) persen dari luas keseluruhan blok;
 5. Area bermain, taman bermain rekreasi, plasa, lapangan dan lapangan olahraga diizinkan terbatas hanya 1 untuk setiap blok; dan
 6. Halte dan keran kebakaran dibatasi jarak minimal.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 1. Rumah adat, panti asuhan dan asrama, diizinkan dengan syarat mendapatkan rekomendasi teknis dari instansi terkait dan menyediakan lahan parkir;
 2. Ruko, minimarket, rumah makan, kafe, pusat jajanan, toko roti, jasa boga, penatu, jasa telekomunikasi, jasa pemasaran properti, jasa hukum, jasa konstruksi dan konsultansi dan apotik diizinkan dengan syarat berada pada fungsi jalan kolektor dan penyediaan lahan parkir;
 3. Balai pengobatan, posyandu, praktek dokter, praktek bidan dan laboratorium kesehatan diizinkan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait dan penyediaan lahan parkir;
 4. Kantor pemerintah, swasta skala pelayanan kelurahan, losmen atau wisma, homestay dengan syarat berada pada fungsi jalan kolektor dan penyediaan lahan parkir;
 5. Jasa keuangan berupa kopersi dan anjungan tunai mandiri, penitipan anak, air minum isi ulang, gedung pertemuan lingkungan, lembaga sosial dan organisasi kemasyarakatan diizinkan dengan syarat tidak mengganggu lingkungan sekitarnya dan penyediaan lahan parkir ;
 6. Pendidikan dini, pendidikan dasar, pendidikan menengah pertama, pendidikan menengah atas, sekolah terpadu, pesantren, pendidikan non

formal diizinkan dengan syarat memiliki rekomendasi andalalin, rekomendasi teknis dari instansi terkait dan dan penyediaan lahan parkir; dan

7. TPS, daur ulang sampah, pengolahan limbah khusus IPAL komunal, menara komunikasi, gardu listrik, tempat evakuasi sementara dan tempat evakuasi akhir diizinkan dengan syarat penyusunan dokumen kajian lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait.
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
- a. KDB maksimal 80 (delapan puluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 2,4 (dua koma empat); dan
 - c. KDH minimum 5 (lima) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan meliputi :
- a. luas persil minimum 100 (seratus) meter persegi;
 - b. ketinggian bangunan maksimal 3 (tiga) lantai atau sama dengan 15 (lima belas) meter;
 - c. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter untuk jalan primer dan kolektor sekunder dan 0,5 (nol koma lima) dikali rumija untuk jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan sekunder;
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBB) untuk rumah tunggal, kopel dan deret minimum 2 (dua) meter untuk kavling sedang dan 3 (tiga) meter untuk kavling besar dari batas persil;
 - e. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) untuk minimum 2 (dua) meter untuk kavling sedang dan 3 (tiga) meter untuk kavling besar dari batas persil, bila bangunan berbentuk kopel diberlakukan pada satu sisi dan pada perumahan deret tidak diberlakukan.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi:
- a. jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk pada jalan kolektor dan lokal sekunder dengan lebar min 1.2 (satu koma dua) meter, bila dilengkapi jalur sepeda minimal 2 (dua) meter;
 - b. RTH berupa taman lingkungan dan taman kelurahan;
 - c. menyediakan hidran untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
 - d. lebar jalan minimal 4 (empat) meter;
 - e. tersedia jaringan drainase, air bersih, listrik, telekomunikasi dan tempat penampungan sampah yang sudah dibedakan jenis sampahnya;
 - f. bangunan rumah harus memiliki bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) meter dari sumber air tanah;
 - g. dapat disediakan sistem pengolahan limbah domestik dengan sistem terpusat skala permukiman; dan
 - h. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota.
- (5) Ketentuan khusus pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) terdiri atas :
- a. memenuhi aturan ketinggian bangunan; dan
 - b. dilengkapi insulasi suara.

Pasal 78

Aturan dasar sub zona rumah kepadatan sedang (R-3) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (2) huruf b, meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 1. Rumah mewah diizinkan terbatas dengan luas maksimum 300 (tiga ratus) meter persegi dan penyesuaian desain arsitektur dengan perumahan sekitar;
 2. Kios, warung dan tanaman hias terbatas sesuai standar prasarana minimal, jam operasional dan jarak kegiatan sejenis minimal 500 (lima ratus) meter;
 3. Toko, ruko, minimarket, rumah makan, kafe, pusat jajanan, toko roti, jasa IT, warung internet, jasa pemasaran properti, jasa hukum, jasa konstruksi dan konsultansi, jasa tukang jahit, fotokopi, salon, apotik dan toko cinderamata diizinkan terbatas dengan KDB maksimal sebesar 60 (enam puluh) persen, maksimal 2 (dua) lantai, KDH minimal sebesar 10 (sepuluh) persen dengan luas maksimum 20 (dua puluh) persen dari luas keseluruhan blok serta pembatasan jam operasional;
 4. Pendidikan dini, pendidikan dasar, pendidikan menengah pertama, pendidikan menengah atas, sekolah terpadu, pesantren, pendidikan non formal, balai pengobatan, posyandu, praktek dokter, praktek bidan, Gedung olahraga, masjid, musholla dan gereja diizinkan terbatas dengan luas maksimum 20 (dua puluh) persen dari luas keseluruhan blok;
 5. Taman hiburan diizinkan terbatas pada acara tertentu dan bangunan tidak permanen atau dapat di bongkar pasang;
 6. Area bermain, taman bermain rekreasi, lapangan, lapangan parkir dan lapangan olahraga diizinkan terbatas hanya 1 untuk setiap blok; dan
 7. Halte dan keran kebakaran dibatasi jarak minimal.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 1. Rumah adat, panti asuhan, panti jompo dan asrama, diizinkan dengan syarat mendapatkan rekomendasi teknis dari instansi terkait dan menyediakan lahan parkir;
 2. Ruko, minimarket, rumah makan, kafe, pusat jajanan, toko roti, jasa boga, penatu, jasa pemasaran properti, jasa hukum, jasa konstruksi dan konsultansi, salon dan apotik diizinkan dengan syarat berada pada fungsi jalan kolektor dan penyediaan lahan parkir;
 3. Balai pengobatan, posyandu, praktek dokter, praktek bidan, gedung olahraga dan laboratorium kesehatan diizinkan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait dan dan penyediaan lahan parkir;
 4. Kantor pemerintah, swasta skala pelayanan kelurahan, kantor kecamatan, losmen atau wisma, homestay dengan syarat berada pada fungsi jalan kolektor dan penyediaan lahan parkir;
 5. Jasa keuangan berupa kopersi dan anjungan tunai mandiri, penitipan anak, penitipan hewan, penitipan kendaraan, air minum isi ulang, gedung pertemuan lingkungan, lembaga sosial dan organisasi kemasyarakatan diizinkan dengan syarat tidak mengganggu lingkungan sekitarnya dan penyediaan lahan parkir ;
 6. Pendidikan dini, pendidikan dasar, pendidikan menengah pertama, pendidikan menengah atas, sekolah terpadu, pesantren, pendidikan non formal dan kursus keterampilan diizinkan dengan syarat memiliki rekomendasi andalalin, rekomendasi teknis dari instansi terkait dan dan penyediaan lahan parkir;

7. Industri rumah tangga makanan, minuman dan kerajinan diizinkan dengan syarat dokumen kajian lingkungan, penyediaan lahan parkir dan rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 8. TPS, TPS 3R, daur ulang sampah, pengolahan limbah khusus IPAL komunal, menara komunikasi, gardu listrik, reservoir, rumah pompa, tempat evakuasi sementara dan tempat evakuasi akhir diizinkan dengan syarat penyusunan dokumen kajian lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait.
- d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
- a. KDB maksimal 60 (enam puluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 1,20 (satu koma dua); dan
 - c. KDH minimum 10 (sepuluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan meliputi :
- a. luas persil minimum 150 (seratus lima puluh) meter persegi;
 - b. ketinggian bangunan maksimal 2 (dua) lantai atau sama dengan 10 (sepuluh) meter;
 - c. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter untuk jalan primer dan kolektor sekunder dan 0,5 (nol koma lima) dikali rumija untuk jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan sekunder ;
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBB) untuk rumah tunggal, kopel dan deret minimum 2 (dua) meter untuk kavling sedang dan 3 (tiga) meter untuk kavling besar dari batas persil; dan
 - e. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) untuk minimum 2 (dua) meter untuk kavling sedang dan 3 (tiga) meter untuk kavling besar dari batas persil, bila bangunan berbentuk kopel diberlakukan pada satu sisi dan pada perumahan deret tidak diberlakukan.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi:
- a. jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk pada jalan kolektor dan lokal sekunder dengan lebar min 1,2 (satu koma dua) meter, bila dilengkapi jalur sepeda minimal 2 (dua) meter;
 - b. RTH berupa taman lingkungan dan taman kelurahan;
 - c. menyediakan hidran untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
 - d. lebar jalan minimal 4 (empat) meter;
 - e. tersedia jaringan drainase, air bersih, listrik, telekomunikasi dan tempat penampungan sampah yang sudah dibedakan jenis sampahnya;
 - f. bangunan rumah harus memiliki bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) meter dari sumber air tanah; dan
 - g. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
- a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) terdiri atas :
 1. memenuhi aturan ketinggian bangunan; dan
 2. dilengkapi insulasi suara.
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :

1. tidak menambah luasan bangunan dan lantai bangunan yang telah ada;
2. KDB maksimal 50 %;
3. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsor dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
4. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
5. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang.

Pasal 79

Aturan dasar sub zona rumah kepadatan rendah (R-4) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (2) huruf c meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan:
 1. Rumah deret diizinkan terbatas jumlahnya untuk hunian masyarakat berpenghasilan rendah atau bersubsidi;
 2. Kios, warung dan tanaman hias terbatas sesuai standar prasarana minimal, jam operasional dan jarak kegiatan sejenis minimal 500 (lima ratus) meter;
 3. Toko, ruko, minimarket, rumah makan, kafe, pusat jajanan, toko roti, jasa IT, warung internet, jasa tukang jahit, fotokopi, salon, apotik dan toko cinderamata diizinkan terbatas dengan kdb maksimal sebesar 50 (lima puluh) persen, maksimal 2 (dua) lantai, kdh minimal sebesar 20 (dua puluh) persen dengan luas maksimum 20 (dua puluh) persen dari luas keseluruhan blok serta pembatasan jam operasional;
 4. Pendidikan dini, pendidikan dasar, pendidikan menengah pertama, pendidikan menengah atas, sekolah terpadu, pesantren, pendidikan non formal, balai pengobatan, posyandu, praktek dokter, praktek bidan, gedung olahraga, masjid, musholla dan gereja diizinkan terbatas dengan luas maksimum 20 (dua puluh) persen dari luas keseluruhan blok;
 5. Taman hiburan diizinkan terbatas pada acara tertentu dan bangunan tidak permanen atau dapat di bongkar pasang;
 6. Area bermain, taman bermain rekreasi, lapangan, lapangan parkir dan lapangan olahraga diizinkan terbatas hanya 1 untuk setiap blok;
 7. Halte dan keran kebakran dibatasi jarak minimal; dan
 8. Tanaman hortikultura dan pembibitan diizinkan dengan batasan pengelolaan oleh kelompok swadaya masyarakat.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 1. Rumah adat, panti asuhan, panti jompo dan asrama, diizinkan dengan syarat mendapatkan rekomendasi teknis dari instansi terkait dan menyediakan lahan parkir;
 2. Ruko, minimarket, rumah makan, kafe, pusat jajanan, toko roti, jasa boga, penatu, salon dan apotik diizinkan dengan syarat berada pada fungsi jalan kolektor dan penyediaan lahan parkir;
 3. Balai pengobatan, posyandu, praktek dokter, praktek bidan, gedung olahraga dan laboratorium kesehatan diizinkan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait dan penyediaan lahan parkir;

4. Kantor pemerintah, swasta skala pelayanan kelurahan, kantor kecamatan, losmen atau wisma, homestay dengan syarat berada pada fungsi jalan kolektor dan penyediaan lahan parkir;
 5. Jasa keuangan berupa koperasi dan anjungan tunai mandiri, penitipan anak, penitipan hewan, penitipan kendaraan, air minum isi ulang, gedung pertemuan lingkungan, lembaga sosial dan organisasi kemasyarakatan diizinkan dengan syarat tidak mengganggu lingkungan sekitarnya dan penyediaan lahan parkir ;
 6. Pendidikan dini, pendidikan dasar, pendidikan menengah pertama, pendidikan menengah atas, sekolah terpadu, pesantren, pendidikan non formal dan kursus keterampilan diizinkan dengan syarat memiliki rekomendasi andalalin, rekomendasi teknis dari instansi terkait dan dan penyediaan lahan parkir;
 7. Industri rumah tangga makanan, minuman dan kerajinan diizinkan dengan syarat dokumen kajian lingkungan, penyediaan lahan parkir dan rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 8. TPS, TPS 3R, daur ulang sampah, penimbunan barang bekas, pengolahan limbah khusus IPAL komunal, menara komunikasi, gardu listrik, reservoir, rumah pompa, tempat evakuasi sementara dan tempat evakuasi akhir diizinkan dengan syarat penyusunan dokumen kajian lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait.
- d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini

(2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :

- a. KDB maksimal 50 (lima puluh) persen dari luas persil;
- b. KLB maksimal 1,0 (satu koma nol); dan
- c. KDH minimum 20 (dua puluh) persen dari luas persil.

(3) Ketentuan tata bangunan meliputi :

- a. luas persil minimum 200 (dua ratus) meter persegi;
- b. ketinggian bangunan maksimal 2 (dua) lantai atau sama dengan 10 (sepuluh) meter;
- c. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter untuk jalan primer dan kolektor sekunder dan 0,5 (nol koma lima) dikali rumija untuk jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan sekunder ;
- d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBS) untuk rumah tunggal, kopel dan deret minimum 2 (dua) meter untuk kavling sedang dan 3 (tiga) meter untuk kavling besar dari batas persil;
- e. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) untuk minimum 2 (dua) meter untuk kavling sedang dan 3 (tiga) meter untuk kavling besar dari batas persil, bila bangunan berbentuk kopel diberlakukan pada satu sisi dan pada perumahan deret tidak diberlakukan

(4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi:

- a. jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk pada jalan kolektor dan lokal sekunder dengan lebar min 1.2 (satu koma dua) meter, bila dilengkapi jalur sepeda minimal 2 (dua) meter;
- b. RTH berupa taman lingkungan dan taman kelurahan;
- c. menyediakan hidran untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
- d. lebar jalan minimal 4 (empat) meter;
- e. tersedia jaringan drainase, air bersih, listrik, telekomunikasi dan tempat penampungan sampah yang sudah dibedakan jenis sampahnya;

- f. bangunan rumah harus memiliki bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) meter dari sumber air tanah;
 - g. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
- a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) terdiri atas :
 - 1. memenuhi aturan ketinggian bangunan; dan
 - 2. dilengkapi insulasi suara.
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
 - 1. tidak menambah luasan bangunan dan lantai bangunan yang telah ada;
 - 2. KDB maksimal 50 %;
 - 3. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsoran dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
 - 4. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
 - 5. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang.

Pasal 80

Aturan dasar sub zona perdagangan dan jasa skala kota (K-1) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (3) huruf a, meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
- a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 - 1. rumah tunggal, rumah deret, rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana dibatasi KDB maksimum 60 (enam puluh) persen, maksimum 3 (tiga) lantai dan KDH minimum 10 (sepuluh) persen serta luasan keseluruhan maksimal 10 (sepuluh) persen dari luas sub zona pada blok tersebut;
 - 2. kios, warung, pasar tradisional dan pedagang informal diizinkan dibatasi jumlahnya sesuai standar sarana minimal untuk setiap blok dan dibatasi jam operasinya;
 - 3. perguruan tinggi atau akademi, pendidikan informal, lembaga sosial atau organisasi kemasyarakatan, studio Keterampilan, pusat pengembangan kebudayaan, gedung olahraga dan Gedung pameran terbatas dengan KDB maksimum sebesar 60 (enam puluh) persen, maksimal 3 (tiga) lantai dan KDH minimal sebesar 10 (sepuluh) persen; dan
 - 4. balai pengobatan, praktek dokter, praktek bidan, mesjid, gereja, area bermain, taman bermain rekreasi dan terminal dan titik transit diizinkan terbatas jumlahnya sesuai standar sarana minimal dan luasan keseluruhan maksimal 15 (lima belas) persen dari luas sub zona pada blok tersebut.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 - 1. Rumah adat diizinkan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait;

2. Teater terbuka dan taman hiburan dengan syarat digunakan pada kegiatan tertentu dan dan mendapat izin dari pihak pengelola;
 3. Bengkel mobil, bengkel motor, bengkel las, bengkel alat berat, salon mobil dan pencucian kendaraan bermotor diizinkan dengan syarat wajib menyediakan pengelolaan limbah dalam kapling dan memiliki rekomendasi andalalin;
 4. Penitipan anak dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 5. Penitipan hewan dengan syarat wajib menyediakan pengelolaan limbah hewan;
 6. Jasa riset dan pengembangan iptek diizinkan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 7. Laboratorium kesehatan diizinkan dengan syarat wajib memiliki pengolahan limbah kesehatan;
 8. terminal dan titik transit, pool bus, pool angkutan kota dan pool travel diizinkan dengan syarat tidak mengganggu lingkungan sekitar, menyediakan ruang parkir dan memiliki rekomendasi andalalin;
 9. TPS, rumah pompa, menara telekomunikasi atap bangunan, iklan atau reklame, gardu listrik, tempat evakuasi sementara dan tempat evakuasi akhir dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait.
- d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
- a. KDB maksimal 60 (enam puluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 3,0 (tiga koma nol); dan
 - c. KDH minimum 10 (sepuluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan meliputi :
- a. ketinggian bangunan maksimal 5 (lima) lantai atau sama dengan 25 (dua puluh lima) meter;
 - b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter;
 - c. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBS) untuk perdagangan dan jasa tunggal, kopel dan deret minimum 3 (tiga) meter; dan
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBSS) untuk minimum 3 (tiga) meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi:
- a. jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1.2 (satu koma dua) meter, bila dilengkapi jalur sepeda minimal 2 (dua) meter;
 - b. RTH berupa taman lingkungan dan taman kelurahan;
 - c. bangunan dengan ketinggian 3 (tiga) lantai atau lebih harus menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif dan memiliki hidran halaman sesuai kebutuhan atau standar;
 - d. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan, dengan kapasitas sesuai kebutuhan atau standar;
 - e. tersedia jaringan drainase, air bersih, listrik, telekomunikasi sistem pengolahan limbah dan sarana penampungan sampah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - f. penyediaan lahan parkir minimum 20 (dua puluh) persen dari luas lantai termasuk parkir pelataran, basement maupun dalam bangunan gedung; dan
 - g. penyediaan akses bagi penyandang cacat.
- (6) Ketentuan khusus pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) terdiri atas :

- a. memenuhi aturan ketinggian bangunan; dan
- b. dilengkapi insulasi suara.

Pasal 81

Aturan dasar sub zona perdagangan dan jasa skala BWP (K-2) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (3) huruf b, meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 - 1. Rumah tunggal, rumah deret, rumah kost, rumah mewah, rumah menengah dan rumah sederhana dibatasi KDB maksimum 60 (enam puluh) persen, maksimum 3 (tiga) lantai dan KDH minimum 10 (sepuluh) persen serta luasan keseluruhan maksimal 10 (sepuluh) persen dari luas sub zona pada blok tersebut;
 - 2. Kios, warung, pedagang informal dan permainan ketangkasan diizinkan dibatasi jumlahnya sesuai standar sarana minimal untuk setiap blok dan dibatasi jam operasinya;
 - 3. Perguruan tinggi atau akademi, pendidikan informal, balai pertemuan dan pameran, lembaga sosial atau organisasi kemasyarakatan, studio Keterampilan, pusat pengembangan kebudayaan, gedung olahraga, gedung pertemuan lingkungan, gedung pertemuan kecamatan dan gedung serba guna diizinkan terbatas dengan KDB maksimum sebesar 60 (enam puluh) persen, maksimal 3 (tiga) lantai dan KDH minimal sebesar 10 (sepuluh) persen serta luasan keseluruhan maksimal 15 (lima belas) persen dari luas sub zona pada blok tersebut; dan
 - 4. Balai pengobatan, praktek dokter, praktek bidan, mesjid, gereja, area bermain, taman bermain rekreasi, plasa dan terminal dan titik transit diizinkan terbatas jumlahnya sesuai standar sarana minimal dan luasan keseluruhan maksimal 10 (sepuluh) persen dari luas sub zona pada blok tersebut.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 - 1. Rumah adat diizinkan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 - 2. Supermarket dan mall diizinkan dengan syarat penyusunan dokumen kajian lingkungan, memiliki rekomendasi andalalin dan rekomendasi teknis dari instansi terkait dan wajib menyediakan parkir sesuai standar;
 - 3. Teater terbuka dan taman hiburan dengan syarat digunakan pada kegiatan tertentu dan dan mendapat izin dari pihak pengelola;
 - 4. Bengkel mobil, bengkel motor, bengkel las, bengkel alat berat, salon mobil, pencucian kendaraan bermotor dan sauna diizinkan dengan syarat wajib menyediakan pengelolaan limbah dalam kapling dan memiliki rekomendasi andalalin;
 - 5. Penitipan anak dan penitipan hewan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 - 6. Jasa riset, pengembangan iptek, kantor pemerintah kabupaten, kecamatan dan kelurahan atau desa diizinkan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 - 7. Industri makanan dan minuman, industri kerajinan dan industri mebel diizinkan dengan syarat penyusunan dokumen kajian lingkungan dan memiliki rekomendasi andalalin;

8. Laboratorium kesehatan diizinkan dengan syarat wajib memiliki pengolahan limbah kesehatan;
 9. Terminal dan titik transit, pool angkutan kota dan pool travel diizinkan dengan syarat tidak mengganggu lingkungan sekitar, menyediakan ruang parkir dan memiliki rekomendasi andalalin; dan
 10. TPS, TPS 3R, daur ulang sampah, penimbunan barang bekas, reservoir pemadam kebakaran, rumah pompa, menara telekomunikasi atap bangunan, iklan atau reklame, gardu listrik, tempat evakuasi sementara dan tempat evakuasi akhir dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait.
- d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
- a. KDB maksimal 60 (enam puluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 2,4 (dua koma empat); dan
 - c. KDH minimum 10 (sepuluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan meliputi:
- a. ketinggian bangunan maksimal 4 (empat) lantai atau sama dengan 20 (dua puluh) meter;
 - b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter;
 - c. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBB) untuk perdagangan dan jasa tunggal, kopel dan deret minimum 2 (dua) meter untuk kavling sedang dan 3 (tiga) meter untuk kavling besar dari batas persil; dan
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) untuk minimum 2 (dua) meter untuk kavling sedang dan 3 (tiga) meter untuk kavling besar dari batas persil, bila bangunan berbentuk kopel diberlakukan pada satu sisi dan pada perumahan deret tidak diberlakukan.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi:
- a. jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1.2 (satu koma dua) meter, bila dilengkapi jalur sepeda minimal 2 (dua) meter;
 - b. RTH berupa taman lingkungan dan taman kelurahan;
 - c. bangunan dengan ketinggian 3 (tiga) lantai atau lebih harus menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif dan memiliki hidran halaman sesuai kebutuhan atau standar;
 - d. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan, dengan kapasitas sesuai kebutuhan atau standar;
 - e. tersedia jaringan drainase, air bersih, listrik, telekomunikasi sistem pengolahan limbah dan sarana penampungan sampah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - f. penyediaan lahan parkir sesuai dengan kebutuhan dan standar; dan
 - g. penyediaan akses bagi penyandang cacat.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
- a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) terdiri atas :
 1. memenuhi aturan ketinggian bangunan; dan
 2. dilengkapi insulasi suara.
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
 1. tidak menambah luasan bangunan dan lantai bangunan yang telah ada;

2. KDB maksimal 50 %;
3. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsoran dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
4. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
5. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang.

Pasal 82

Aturan dasar sub zona perdagangan dan jasa skala Sub-BWP (K-3) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (3) huruf c, meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi :
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 1. Rumah tunggal, rumah deret, rumah kost, rumah menengah, rumah sederhana losmen atau wisma, home stay, gedung pertemuan lingkungan dan Lembaga sosial atau organisasi kemasyarakatan dibatasi KDB maksimum 60 (enam puluh) persen, maksimum 2 (dua) lantai dan KDH minimum 15 (lima belas) persen serta luasan keseluruhan maksimal 15 (lima belas) persen dari luas sub zona pada blok tersebut;
 2. Kios, warung, pasar tradisional dan pedagang informal diizinkan dibatasi jumlahnya sesuai standar sarana minimal untuk setiap blok dan dibatasi jam operasinya;
 3. Jasa hiburan permainan ketangkasan, kafe dan toko roti diizinkan dibatasi jam operasinya dan luasan;
 4. Balai pengobatan, praktek dokter dan praktek bidan diizinkan terbatas jumlahnya sesuai standar sarana minimal dan luasan keseluruhan maksimal 10 (sepuluh) persen dari luas sub zona pada blok tersebut;
 5. Gedung parkir diizinkan terbatas dengan maksimum lantai 3 (tiga) lantai; dan
 6. Halte dibatasi jarak minimal.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 1. Rumah adat diizinkan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 2. Bank, tempat penukaran mata uang, pegadaian, asuransi, sewa guna usaha, jasa pengiriman dan jasa IT diizinkan dengan syarat fungsi pelayanan paling kecil atau cabang dan rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 3. Bengkel mobil, bengkel motor, bengkel las, salon mobil, pencucian kendaraan bermotor, bengkel elektronik dan bengkel mebel diizinkan dengan syarat wajib menyediakan pengelolaan limbah dalam kapling dan memiliki rekomendasi andalalin;
 4. Penitipan anak dan penitipan hewan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 5. Studio foto, percetakan, jasa periklanan, jasa sewa tenda, pelaminan dan karangan bunga, butik dan pusat kebugaran diizinkan dengan syarat memiliki rekomendasi andalalin dan penyediaan tempat parkir; dan

6. TPS, TPS 3R, daur ulang sampah, penimbunan barang bekas, reservoir pemadam kebakaran, rumah pompa, menara telekomunikasi atap bangunan, iklan atau reklame, gardu listrik, tempat evakuasi sementara dan tempat evakuasi akhir dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait.
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
- a. KDB maksimal 60 (enam puluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 1,8 (satu koma delapan); dan
 - c. KDH minimum 15 (lima belas) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan meliputi :
- a. ketinggian bangunan maksimal 3 (tiga) lantai atau sama dengan 15 (lima belas) meter;
 - b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter untuk jalan primer dan kolektor sekunder dan 0,5 (nol koma lima) dikali rumija untuk jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan sekunder;
 - c. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBS) untuk perdagangan dan jasa tunggal, kopel dan deret minimum 2 (dua) meter untuk kavling sedang dan 3 (tiga) meter untuk kavling besar dari batas persil; dan
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) untuk minimum 2 (dua) meter untuk kavling sedang dan 3 (tiga) meter untuk kavling besar dari batas persil, bila bangunan berbentuk kopel diberlakukan pada satu sisi dan pada perumahan deret tidak diberlakukan.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi:
- a. jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1,2 (satu koma dua) meter, bila dilengkapi jalur sepeda minimal 2 (dua) meter;
 - b. RTH berupa taman lingkungan dan taman kelurahan;
 - c. menyediakan hidran untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
 - d. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan, dengan kapasitas sesuai kebutuhan atau standar;
 - e. tersedia jaringan drainase, air bersih, listrik, telekomunikasi sistem pengolahan limbah dan sarana penampungan sampah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - f. penyediaan lahan parkir sesuai dengan kebutuhan dan standar; dan
 - g. penyediaan akses bagi penyandang cacat.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
- a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) terdiri atas :
 1. memenuhi aturan ketinggian bangunan; dan
 2. dilengkapi insulasi suara.
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
 1. tidak menambah luasan bangunan dan lantai bangunan yang telah ada;
 2. KDB maksimal 50 %;

3. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsor dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
4. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
5. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang.

Pasal 83

Aturan dasar sub zona perkantoran (KT) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (4), meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 1. Kios, warung, pusat jajan atau kantin dibatasi jumlah sesuai standar kebutuhan, pembatasan waktu pengoperasian dan pembatasan jangka waktu pemanfaatan;
 2. Anjungan tunai mandiri dibatasi maksimal 1 (satu) tunggal pada wilayah garis sempadan bangunan
 3. Pendidikan usia dini terbatas dengan kdb maksimum 60 (enam puluh persen), maksimum 2 (dua) lantai, dan kdh minimal 20 (dua puluh) persen ;
 4. Area bermain, lapangan olahraga, lapangan, plasa, masjid, gereja dan lapangan parkir dibatasi jumlah pemanfaatan maksimal 20 (dua puluh) persen dari luas blok; dan
 5. Halte dibatasi jarak minimal.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan:
 1. Rumah dinas dan asrama diizinkan dengan syarat menunjang fungsi perkantoran dan penyesuaian tampilan bangunan dengan desain arsitektur kantor pemerintahan;
 2. Koperasi, penitipan anak, balai pengobatan, pendidikan usia dini diizinkan dengan syarat khusus untuk pegawai kantor dan rekomendasi dari instansi terkait;
 3. Gedung pertemuan lingkungan, gedung pertemuan kecamatan, balai pertemuan dan pameran serta pusat pengembangan kebudayaan dengan syarat mendapat ijin dan rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 4. Gedung parkir dengan syarat memiliki rekomendasi andalalin dan berbentuk tunggal;
 5. TPS, reservoir pemadam kebakaran dan reservoir air minum, rumah pompa, menara telekomunikasi atap bangunan, pusat transmisi jaringan telekomunikasi, gardu listrik, tempat evakuasi sementara dan tempat evakuasi akhir dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 6. Iklan atau reklame diizinkan dengan syarat informasi disampaikan untuk kepentingan publik.
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
 - a. KDB maksimal 60 (enam puluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 1,8 (satu koma delapan); dan

- c. KDH minimum 20 (dua puluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan meliputi :
- a. ketinggian bangunan maksimal 3 (tiga) lantai atau sama dengan 15 (lima belas) meter;
 - b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter;
 - c. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 1 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 4 (empat) meter dari batas persil; dan
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBB) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 2 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 4 (empat) meter dari batas persil.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi:
- a. jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1.2 (satu koma dua) meter, bila dilengkapi jalur sepeda minimal 2 (dua) meter;
 - b. RTH berupa taman lingkungan dan taman kelurahan;
 - c. bangunan dengan ketinggian 3 lantai atau lebih harus menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif dan hidran halaman sesuai dengan persyaratan dan ketentuan;
 - d. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan, dengan kapasitas sesuai kebutuhan atau standar;
 - e. tersedia jaringan drainase, air bersih, listrik, telekomunikasi, sistem pengolahan limbah dan sarana penampungan sampah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - f. penyediaan lahan parkir minimum 20% (dua puluh persen) dari luas lantai termasuk parkir pelataran, basement maupun dalam bangunan gedung; dan
 - g. penyediaan akses bagi penyandang cacat.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
- a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) terdiri atas :
 - 1. memenuhi aturan ketinggian bangunan; dan
 - 2. dilengkapi insulasi suara.
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam tempat evakuasi bencana adalah penyediaan jalur evakuasi bencana, rambu evakuasi bencana dan dilengkapi prasarana lingkungan yang diperlukan;
 - c. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
 - 1. tidak menambah luasan bangunan dan lantai bangunan yang telah ada;
 - 2. KDB maksimal 50 %;
 - 3. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsoran dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
 - 4. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
 - 5. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang.

Pasal 84

Aturan dasar sub zona SPU skala kota (SPU-1) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (5) huruf a, meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 1. Rumah tunggal, rumah sewa, rumah dinas, asrama dan kantor pemerintahan provinsi, kabupaten, kecamatan dan desa dengan batasan KDB 60 %, tinggi bangunan maksimum 3 (tiga) lantai, KDH minimal 15 (lima belas) persen dan luasan keseluruhan maksimal 10 (sepuluh) persen dari total luas blok;
 2. Minimarket, toko, kios, warung, rumah makan, kafe, pusat jajanan, toko roti, jasa IT, warung internet, fotokopi, area bermain, taman bermain rekreasi, plasa, gedung parkir, pool bus, pool angkutan kota dan pool travel dengan batasan mendapatkan izin dari pengelola, tidak melebihi tinggi bangunan yang tertinggi di kompleks fasilitas umum dan luasan keseluruhan maksimal 20 (dua puluh) persen dari total luas blok;
 3. Teater Terbuka diizinkan dengan syarat bangunan tidak permanen dan dapat di bongkar pasang; dan
 4. Halte dibatasi jarak minimal.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 1. Rumah adat diizinkan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 2. Hotel, losmen dan cottage dengan syarat penyediaan lahan parkir rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 3. Taman hiburan, biro perjalanan wisata, koperasi, bank, anjungan tunai mandiri, lembaga sosial dan kemasyarakatan dan studio keterampilan diizinkan dengan syarat mendukung fungsi kegiatan sarana pelayanan umum dan rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 4. Pool bus, pool angkutan kota dan pool travel diizinkan dengan syarat memiliki rekomendasi andalalin dan rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 5. TPS, reservoir, rumah pompa, menara telekomunikasi, gardu listrik, tempat evakuasi sementara dan tempat evkuasi akhir dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 6. Reklame diizinkan dengan syarat informasi disampaikan untuk kepentingan publik; dan
 7. Wisata budaya diizinkan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait.
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
 - a. KDB maksimal 60 (enam puluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 2,4 (dua koma empat); dan
 - c. KDH minimum 20 (dua puluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan meliputi :
 - a. ketinggian bangunan maksimal 4 (empat) lantai atau sama dengan 20 (dua puluh) meter;
 - b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter;

- c. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 1 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 5 (lima) meter dari batas persil.
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBB) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 2 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 5 (lima) meter dari batas persil.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi:
- a. jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1.2 (satu koma dua) meter, bila dilengkapi jalur sepeda minimal 2 (dua) meter;
 - b. RTH berupa taman taman kelurahan dan taman distrik;
 - c. bangunan dengan ketinggian 3 lantai atau lebih harus menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif dan hidran halaman sesuai dengan persyaratan dan ketentuan;
 - d. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan, dengan kapasitas sesuai kebutuhan atau standar;
 - e. tersedia jaringan drainase, listrik, telekomunikasi sistem pengolahan limbah dan sarana penampungan sampah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - f. penyediaan air minum dapat bersumber dari PDAM atau sistem yang diusahakan sendiri;
 - g. penyediaan instalasi pengolahan air limbah secara mandiri oleh kawasan;
 - h. penyediaan lahan parkir minimum 20 (dua puluh) persen dari luas lantai termasuk parkir pelataran, basement maupun dalam bangunan gedung; dan
 - i. penyediaan akses bagi penyandang cacat.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
- a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) terdiri atas :
 - 1. memenuhi aturan ketinggian bangunan; dan
 - 2. dilengkapi insulasi suara.
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam tempat evakuasi bencana adalah penyediaan jalur evakuasi bencana, rambu evakuasi bencana dan dilengkapi prasarana lingkungan yang diperlukan;
 - c. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
 - 1. tidak menambah luasan bangunan dan lantai bangunan yang telah ada;
 - 2. KDB maksimal 50 %;
 - 3. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsor dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
 - 4. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
 - 5. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang.

Pasal 85

Aturan dasar sub zona SPU skala kecamatan (SPU-2) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (5) huruf b, meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
- a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 1. Rumah tunggal, rumah dinas, asrama pelajar dan kantor kecamatan dan kantor kelurahan atau desa dengan batasan KDB 60 (enam puluh) persen, tinggi bangunan maksimum 2 (dua) lantai, KDH minimal 15 (lima belas) persen dan luasan keseluruhan maksimal 10 (sepuluh) persen dari total luas blok;
 2. Minimarket, kios, warung, toko, pusat jajanan, jasa IT, warung internet dan fotokopi dengan batasan mendapatkan izin dari pengelola, tidak melebihi tinggi bangunan yang tertinggi di kompleks fasilitas umum dan luasan keseluruhan maksimal 10 (sepuluh) persen dari total luas blok; dan
 3. Area bermain, lapangan parkir, taman bermain rekreasi, plaza, gedung pertemuan lingkungan, gedung pertemuan kecamatan dengan batasan mendapatkan izin dari pengelola dan hanya untuk kegiatan yang berkaitan dengan kegiatan utama sarana pelayanan umum.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 1. Rumah adat diizinkan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 2. Koperasi dan anjungan tunai mandiri diizinkan dengan syarat mendukung fungsi kegiatan sarana pelayanan umum dan mendapat izin dari pengelola sarana pelayanan umum;
 3. TPS, reservoir, rumah pompa, menara telekomunikasi, gardu listrik, tempat evakuasi sementara dan tempat evakuasi akhir dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 4. Reklame diizinkan dengan syarat informasi disampaikan untuk kepentingan publik; dan
 5. Wisata budaya diizinkan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait.
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
- a. KDB maksimal 60 (enam puluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 1,8 (satu koma delapan); dan
 - c. KDH minimum 15 (lima belas) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan meliputi :
- a. ketinggian bangunan maksimal 3 (tiga) lantai atau sama dengan 15 (lima belas) meter;
 - b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter untuk jalan primer dan kolektor sekunder dan 0,5 (nol koma lima) dikali rumija untuk jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan sekunder;
 - c. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 1 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 4 (empat) meter dari batas persil.
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBB) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 2 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 4 (empat) meter dari batas persil.

- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi:
- a. jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1.2 (satu koma dua) meter, bila dilengkapi jalur sepeda minimal 2 (dua) meter;
 - b. RTH berupa taman lingkungan;
 - c. bangunan dengan ketinggian 3 lantai atau lebih harus menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif dan hidran halaman sesuai dengan persyaratan dan ketentuan;
 - d. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan, dengan kapasitas sesuai kebutuhan atau standar;
 - e. tersedia jaringan drainase, listrik, telekomunikasi sistem pengolahan limbah dan sarana penampungan sampah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - f. penyediaan air minum dapat bersumber dari PDAM atau sistem yang diusahakan sendiri;
 - g. penyediaan instalasi pengolahan air limbah secara mandiri oleh kawasan;
 - h. penyediaan lahan parkir minimum 10 (sepuluh) persen dari luas lantai termasuk parkir pelataran, basement maupun dalam bangunan gedung; dan
 - i. penyediaan akses bagi penyandang cacat.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
- a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) terdiri atas :
 1. memenuhi aturan ketinggian bangunan; dan
 2. dilengkapi insulasi suara.
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam tempat evakuasi bencana adalah penyediaan jalur evakuasi bencana, rambu evakuasi bencana dan dilengkapi prasarana lingkungan yang diperlukan;
 - c. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
 1. tidak menambah luasan bangunan dan lantai bangunan yang telah ada;
 2. KDB maksimal 50 %;
 3. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsor dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
 4. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
 5. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang.

Pasal 86

Aturan dasar sub zona SPU skala kelurahan (SPU-3) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (5) huruf c, meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
- a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 1. Rumah tunggal, kantor pemerintahan kelurahan atau desa, pendidikan menengah pertama, pendidikan menengah atas dan pesantren dengan batasan KDB 60 (enam puluh) persen, tinggi bangunan maksimum 2 (dua)

- lantai, KDH minimal 15 (lima belas) persen dan luasan keseluruhan maksimal 10 (sepuluh) persen dari total luas blok;
2. Kios, warung, toko, pedagang informal, pusat jajanan dan fotokopi dengan batasan mendapatkan izin dari pengelola, tidak melebihi tinggi bangunan yang tertinggi di kompleks fasilitas umum dan luasan keseluruhan maksimal 10 (sepuluh) persen dari total luas blok; dan
 3. Area bermain, lapangan parkir dan taman bermain rekreasi dengan batasan mendapatkan izin dari pengelola dan hanya untuk kegiatan yang berkaitan dengan kegiatan utama sarana pelayanan umum.
- c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
1. Koperasi, anjungan tunai mandiri, balai pertemuan dan pameran, lembaga sosial organisasi kemasyarakatan dan studio keterampilan diizinkan dengan syarat mendukung fungsi kegiatan sarana pelayanan umum dan mendapat izin dari pengelola sarana pelayanan umum;
 2. TPS, reservoir, rumah pompa, menara telekomunikasi, gardu listrik, tempat evakuasi sementara dan tempat evakuasi akhir dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 3. Reklame diizinkan dengan syarat informasi disampaikan untuk kepentingan publik.
- d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
- a. KDB maksimal 60 (enam puluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 1,2 (satu koma dua); dan
 - c. KDH minimum 15 (lima belas) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan meliputi :
- a. ketinggian bangunan maksimal 2 (dua) lantai atau sama dengan 10 (sepuluh) meter;
 - b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter untuk jalan primer dan kolektor sekunder dan 0,5 (nol koma lima) dikali rumija untuk jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan sekunder;
 - c. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 1 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 3 (tiga) meter dari batas persil.
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBB) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 2 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 3 (tiga) meter dari batas persil.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi:
- a. jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1.2 (satu koma dua) meter, bila dilengkapi jalur sepeda minimal 2 (dua) meter;
 - b. RTH berupa taman taman lingkungan;
 - c. hidran halaman sesuai dengan persyaratan dan ketentuan;
 - d. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan, dengan kapasitas sesuai kebutuhan atau standar;
 - e. tersedia jaringan drainase, listrik, telekomunikasi sistem pengolahan limbah dan sarana penampungan sampah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - f. penyediaan air minum dapat bersumber dari PDAM atau sistem yang diusahakan sendiri;

- g. penyediaan lahan parkir minimum 10 (sepuluh) persen dari luas lantai termasuk parkir pelataran, basement maupun dalam bangunan gedung; dan
 - h. penyediaan akses bagi penyandang cacat
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
- a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) terdiri atas :
 1. memenuhi aturan ketinggian bangunan; dan
 2. dilengkapi insulasi suara.
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam tempat evakuasi bencana adalah penyediaan jalur evakuasi bencana, rambu evakuasi bencana dan dilengkapi prasarana lingkungan yang diperlukan;
 - c. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
 1. tidak menambah luasan bangunan dan lantai bangunan yang telah ada;
 2. KDB maksimal 50 %;
 3. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsor dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
 4. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
 5. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang.

Pasal 87

Aturan dasar sub zona kawasan peruntukan industri (KPI) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (6), meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
- a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 1. Rumah tunggal, rumah deret, rumah kopel, rumah sewa, minimarket, toko, kios, warung, kantin atau pusat jajanan dan jasa boga dibatasi luasan keseluruhan maksimal 10 (sepuluh) persen dari luas sub zona pada blok tersebut, mendukung fungsi kegiatan industri KDB maksimal 60 (enam puluh) persen, ketinggian bangunan maksimal 2 (dua) lantai dan KDH minimal 10 (sepuluh) persen, ;
 2. Area bermain, taman bermain rekreasi, lapangan, lapangan olahraga dibatasi jumlah pemanfaatan maksimal 5 (lima) persen dari luas blok;
 3. Mesjid dan gereja diizinkan terbatas dengan KDB maksimum 60 (enam puluh) persen, ketinggian bangunan maksimal 2 (dua) lantai dan KDH minimal 10 (sepuluh) persen; dan
 4. Halte dibatasi jarak minimal.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 1. Jasa pengiriman diizinkan dengan syarat mendukung fungsi kegiatan industri, memiliki rekomendasi andalalin dan menyediakan parkir sesuai standar;
 2. Bengkel mobil, bengkel sepeda motor, pencucian kendaraan, bengkel las, bengkel elektronik dan bengkel alat berat diizinkan dengan syarat memiliki

izin lingkungan, memiliki rekomendasi andalalin dan penyediaan pengolahan limbah kavling;

3. SPBU, SPBE dan pergudangan diizinkan dengan syarat memiliki izin lingkungan dan memiliki rekomendasi andalalin;
4. Balai Pengobatan dengan syarat menyediakan parkir sesuai standar;
5. TPS, daur ulang sampah, penimbunan barang bekas, reservoir pemadam kebakaran, rumah pompa, menara telekomunikasi, gardu listrik, tempat evakuasi sementara dan tempat evakuasi akhir dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
6. Reklame dengan syarat informasi disampaikan untuk kepentingan publik dan promosi.

- d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

(2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :

- a. KDB maksimal 60 (enam puluh) persen dari luas persil;
- b. KLB maksimal 1,8 (satu koma delapan); dan
- c. KDH minimum 15 (lima belas) persen dari luas persil.

(3) Ketentuan tata bangunan meliputi :

- a. ketinggian bangunan maksimal 3 (tiga) lantai atau sama dengan 15 (lima belas) meter;
- b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter;
- c. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 1 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 4 (empat) meter dari batas persil.
- d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBB) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 2 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 4 (empat) meter dari batas persil.

(4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi:

- a. jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1.2 (satu koma dua) meter, bila dilengkapi jalur sepeda minimal 2 (dua) meter;
- b. RTH berupa taman lingkungan dan taman kelurahan;
- c. bangunan dengan ketinggian 3 lantai atau lebih harus menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif dan hidran halaman sesuai dengan persyaratan dan ketentuan;
- d. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan, dengan kapasitas sesuai kebutuhan atau standar;
- e. jaringan jalan lingkungan dalam zona industri memiliki jalur 2 (dua) arah dan, lebar perkerasan minimum 8 (delapan) meter;
- f. tersedia jaringan drainase, sarana penampungan sampah dan telekomunikasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- g. penyediaan air minum dapat bersumber dari PDAM atau sistem yang diusahakan sendiri;
- h. penyediaan energi listrik dapat bersumber dari PLN atau sistem yang diusahakan sendiri;
- i. penyediaan instalasi pengolahan air limbah secara mandiri oleh kawasan industri;
- j. penyediaan lahan parkir minimum 20% (dua puluh persen) dari luas lantai termasuk parkir pelataran, basement maupun dalam bangunan gedung; dan

- k. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota.
- (5) Ketentuan khusus pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) terdiri atas :
- a. memenuhi aturan ketinggian bangunan; dan
 - b. dilengkapi insulasi suara.

Pasal 88

Aturan dasar sub zona hutan produksi yang dapat dikonversi (HPK) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (7), meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
- a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan rumah tunggal, rumah deret, rumah adat, warung, kios, toko, jasa riset dan pengembangan IPTEK, industri olahan sagu, industri kerajinan, puskesmas, puskesmas pembantu, balai pengobatan, klinik, poliklinik, posyandu, praktek dokter, praktek bidan, apotek, masjid, musholla, gereja, pura, vihara, dermaga penyeberangan, pusat transmisi atau pemancar jaringan telekomunikasi, gardu listrik, lahan pertanian kering, hortikultura, pembibitan, perkebunan tanaman keras, pengembangan dan pembibitan pohon sagu, wisata alam, wisata buatan, jogging track, jalur hijau dan pulau jalan, diizinkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
 - c. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada sub zona hutan produksi yang dapat dikonversi (HPK) meliputi :
- a. KDB maksimal 5 (lima) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 0,05 (nol koma nol lima); dan
 - c. KDH minimum 95 (sembilan puluh lima) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan pada sub zona hutan produksi yang dapat dikonversi (HPK) meliputi :
- a. ketinggian bangunan maksimal 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter; dan
 - b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi ruang terbuka hijau berupa jalur hijau sempadan sungai, dan rimba kota.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
- a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan resapan air terdiri atas pemilihan jenis vegetasi yang mendukung fungsi resapan dan kelestarian lingkungan; dan
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah adalah pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter.

Pasal 89

Aturan dasar zona perkebunan rakyat (KR) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (8), meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:

- a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 1. Rumah tunggal dan rumah adat dengan batasan tidak mengganggu lingkungan sekitar dan jumlahnya dibatasi sesuai standar penduduk pendukung, KDB maksimal 50 (lima puluh) persen, tinggi bangunan maksimal 2 (dua) lantai dan KDH minimal 20 (dua puluh) persen; dan
 2. Kios dan warung dengan batasan jumlahnya dibatasi sesuai standar penduduk pendukung.
 3. Lahan pertanian kering dan hortikultura diizinkan dengan batasan luasan berdasarkan rekomendasi teknis instansi terkait.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 1. Bengkel alat berat dan pergudangan diizinkan dengan syarat memiliki izin lingkungan dan mendukung fungsi kegiatan perkebunan rakyat;
 2. Lahan pertanian kering dan hortikultura diizinkan dengan syarat penerapan teknologi dalam meminimalkan sedimentasi olahan lahan dan rekomendasi teknis instansi terkait.
 3. TPS 3R, TPS terpadu, instalasi produksi air minum, reservoir, menara telekomunikasi, pusat pemancar jaringan telekomunikasi, gardu listrik, tempat evaluasi sementara dan tempat evakuasi akhir diizinkan dengan syarat memiliki izin lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 4. Rimba kota diizinkan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait.
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada zona perkebunan rakyat (KR) meliputi:
- a. KDB maksimal 10 (sepuluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 0,1 (nol koma satu); dan
 - c. KDH minimum 90 (sembilan puluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan pada zona perkebunan rakyat (KR) meliputi :
- a. ketinggian bangunan maksimal 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter;
 - b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter;
 - c. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) minimal 20 (dua puluh) meter dari batas persil; dan
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBB) minimal 20 (dua puluh) meter dari batas persil.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi :
- a. jalur pejalan kaki sesuai ketentuan;
 - b. ruang terbuka hijau berupa jalur hijau sempadan sungai, dan rimba kota;
 - c. tersedia jaringan drainase dan sarana penampungan sampah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - d. jalan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 4 (empat) meter; dan
 - e. penyediaan gudang penyimpanan hasil panen perkebunan dan peralatan pertanian.
- (5) Ketentuan khusus pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :

- a. tidak menambah luasan pemanfaatan pertanian tanaman pangan dan hortikultura dan dilengkapi dengan terasering dan tanaman penguat tebing; dan
- b. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter.

Pasal 90

Aturan dasar sub zona perikanan budidaya (IK-2) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (9), meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 - 1. Rumah tunggal dengan batasan hanya untuk rumah nelayan dan tidak mengganggu kegiatan perikanan;
 - 2. Kios dan warung dengan batasan jumlahnya dibatasi sesuai standar penduduk pendukung dan tidak mengganggu lingkungan sekitar; dan
 - 3. Lapangan parkir dengan batasan luas sesuai dengan standar pelayanan.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 - 1. Bengkel mobil, sepeda motor dan pergudangan diizinkan dengan syarat memiliki izin lingkungan dan mendukung fungsi kegiatan perikanan budidaya;
 - 2. Wisata buatan diizinkan dengan syarat rekomendasi teknis dari instansi terkait.
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada sub zona perikanan budidaya (IK-2) meliputi :
 - a. KDB maksimal 20 (dua puluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 0,2 (nol koma dua); dan
 - c. KDH minimum 20 (dua puluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan pada sub zona perikanan budidaya (IK-2) meliputi :
 - a. ketinggian bangunan maksimal 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter;
 - b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter;
 - c. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) minimal 5 (lima) meter dari batas persil; dan
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBS) minimal 5 (lima) meter dari batas persil.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi :
 - a. ruang terbuka hijau berupa jalur hijau sempadan sungai, dan rimba kota;
 - b. hidran umum; dan
 - c. jaringan drainase untuk air dapat masuk dan keluar ke lahan kolam ikan.
- (6) Ketentuan khusus pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah yaitu pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter.

Pasal 91

Aturan dasar sub zona peruntukan pertambangan batuan (MBT) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (10), meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi :
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan:
 1. Rumah tunggal dengan batasan hanya untuk pekerja tambang dan tidak mengganggu kegiatan pertambangan; dan
 2. Kios dan warung dengan batasan jumlahnya dibatasi sesuai standar penduduk pendukung dan tidak mengganggu lingkungan sekitar.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 1. Bengkel alat berat, pergudangan dan industri bahan bangunan diizinkan dengan syarat memiliki izin lingkungan dan mendukung fungsi kegiatan pertambangan; dan
 2. Gardu listrik diizinkan dengan syarat memiliki izin lingkungan dan rekomendasi teknis instansi terkait.
 - d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
 - a. KDB maksimal 20 (dua puluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 0,2 (nol koma dua); dan
 - c. KDH minimum 20 (dua puluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan meliputi :
 - a. ketinggian bangunan maksimal 1 (satu) lantai atau sama dengan 5 (lima) meter;
 - b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter;
 - c. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) minimal 5 (lima) meter dari batas persil; dan
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBB) minimal 5 (lima) meter dari batas persil.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi :
 - a. ruang terbuka hijau berupa jalur hijau sempadan sungai;
 - b. hidran halaman sesuai dengan standar ketentuan; dan
 - c. tersedia jaringan drainase, listrik, telekomunikasi, sistem pengolahan limbah dan sarana penampungan sampah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (5) Ketentuan khusus pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah yaitu pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter.

Pasal 92

Aturan dasar zona pariwisata (W) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (11), meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi :
 - a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 1. Rumah tunggal, kantor pemerintah kabupaten, kecamatan dan desa dibatasi jumlah sesuai standar penduduk pendukung dengan KDB maksimal 50 (lima puluh) persen, tinggi bangunan maksimal 2 (dua) lantai dan KDH minimum 30 (tiga puluh) persen dan mendukung kegiatan pariwisata;

2. Minimarket, toko, kios, warung, pedagang tanaman hias, pedagang informal, fotokopi dan apotek dibatasi jumlahnya sesuai standar prasarana minimal untuk setiap blok dan pembatasan waktu pengoperasian sesuai waktu kerja;
 3. Taman perkemahan, warung internet, jasa pemasaran property, pool bis, pool travel, industri kerajinan, gedung olahraga, mesjid, gereja dan lapangan parkir dibatasi jumlah pemanfaatan maksimal 20 (dua puluh) persen dari luas blok dan mendapat izin dari pengelola wisata;
 4. Gedung serba guna, organisasi kemasyarakatan dan studio keterampilan dibatasi jumlahnya sesuai standar prasarana minimal untuk setiap blok; dan
 5. Halte dibatasi jarak minimal.
- c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
1. Rumah adat diizinkan dengan syarat memperoleh persetujuan dari ketua adat dan warga setempat;
 2. Bank, koperasi, penukaran mata uang asing, pegadaian, asuransi, jasa pengiriman barang, penatu, butik, salon, sauna dan pusat kebungaran diizinkan dengan syarat memiliki rekomendasi andalalin dan menyediakan lahan parkir sesuai kapasitas pengunjung;
 3. Bengkel mobil, bengkel motor, pencucian kendaraan bermotor, spbu dan spbe diizinkan dengan syarat memiliki izin lingkungan, memiliki rekomendasi andalalin dan rekomendasi teknis dari instansi terkait;
 4. Pool bis dan pool travel diizinkan dengan syarat menyediakan lahan parkir sesuai kapasitas pengunjung;
 5. TPS, reservoir air minum, reservoir pemadam kebakaran, rumah pompa, menara telekomunikasi, gardu listrik, tempat evakuasi sementara dan tempat evakuasi akhir diizinkan dengan syarat memiliki izin lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 6. Iklan reklame diizinkan dengan syarat pesan atau informasi disampaikan untuk kepentingan publik.
- d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
- a. KDB maksimal 50 (lima puluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 1,5 (satu koma lima); dan
 - c. KDH minimum 30 (tiga puluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan meliputi :
- a. ketinggian bangunan maksimal 3 (tiga) lantai atau sama dengan 15 (lima belas) meter;
 - b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter untuk jalan primer dan kolektor sekunder dan 0,5 (nol koma lima) dikali rumija untuk jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan sekunder;
 - c. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 1 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 4 (empat) meter dari batas persil; dan
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBS) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 2 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 4 (empat) meter dari batas persil.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi :

- a. jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1.2 (satu koma dua) meter, bila dilengkapi jalur sepeda minimal 2 (dua) meter;
 - b. RTH berupa rimba kota, taman kota, taman kecamatan dan taman lingkungan;
 - c. memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil dengan lebar jalan minimum 4 (empat) meter;
 - d. bangunan dengan ketinggian 3 (tiga) lantai atau lebih harus menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif dan hidran halaman sesuai dengan persyaratan dan ketentuan;
 - e. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan, dengan kapasitas sesuai kebutuhan atau standar;
 - f. tersedia jaringan drainase, air bersih, listrik, telekomunikasi, sistem pengolahan limbah dan sarana penampungan sampah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - g. penyediaan lahan parkir minimum 20 (dua puluh) persen dari luas lantai termasuk parkir pelataran, basement maupun dalam bangunan gedung; dan
 - h. penyediaan akses bagi penyandang cacat.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
- a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) terdiri atas :
 - 1. memenuhi aturan ketinggian bangunan; dan
 - 2. dilengkapi insulasi suara.
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
 - 1. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsor dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
 - 2. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
 - 3. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang

Pasal 93

Aturan dasar zona pertahanan dan keamanan (HK) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (12), meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
- a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 - 1. Rumah tunggal dengan Batasan KDB maksimal 60 (enam puluh) persen, tinggi bangunan maksimal 2 (dua) lantai dan KDH minimum 20 (dua puluh) persen;
 - 2. Minimarket, toko, kios, warung, rumah makan, kafe, kantin atau pusat jajanan, warung internet, apotik dan fotokopi dibatasi jumlah sesuai standar kebutuhan, pembatasan waktu pengoperasian dan pembatasan jangka waktu pemanfaatan;
 - 3. Anjungan tunai mandiri dibatasi maksimal 1 (satu) atau tunggal pada wilayah garis sempadan bangunan;

4. Pendidikan usia dini, Pendidikan dasar, masjid dan gereja diizinkan terbatas dengan KDB maksimum 60 (enam puluh) persen, tinggi bangunan maksimal 2 (dua) lantai dan KDH minimal 20 (dua puluh) persen;
 5. Area bermain, plasa, lapangan olahraga, gedung olahraga dan lapangan parkir dibatasi jumlah pemanfaatan maksimal 15 (lima belas) persen dari luas blok; dan
 6. Halte dibatasi jarak minimal.
- c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
1. Asrama dan rumah dinas diizinkan dengan syarat menunjang fungsi pertahanan dan keamanan dan penyesuaian tampilan bangunan dengan desain arsitektur sekitarnya;
 2. Koperasi, penitipan anak dan balai pengobatan diizinkan dengan syarat khusus untuk pegawai kantor;
 3. Pergudangan diizinkan dengan syarat menunjang fungsi pertahanan dan keamanan dan penyusunan memiliki rekomendasi andalalin;
 4. TPS, reservoir air minum dan pemadam kebakaran, rumah pompa, menara telekomunikasi, gardu listrik, dan tempat evakuasi akhir diizinkan dengan syarat memiliki izin lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 5. Iklan reklame diizinkan dengan syarat pesan atau informasi disampaikan untuk kepentingan publik.
- d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
- a. KDB maksimal 60 (enam puluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 1,8 (satu koma delapan); dan
 - c. KDH minimum 20 (dua puluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan meliputi :
- a. ketinggian bangunan maksimal 3 (tiga) lantai atau sama dengan 15 (lima belas) meter;
 - b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter untuk jalan primer dan kolektor sekunder dan 0,5 (nol koma lima) dikali rumija untuk jalan lokal sekunder dan jalan lingkungan sekunder;
 - c. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 1 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 4 (empat) meter dari batas persil; dan
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBB) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 2 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 4 (empat) meter dari batas persil.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi :
- a. jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1.2 (satu koma dua) meter, bila dilengkapi jalur sepeda minimal 2 (dua) meter;
 - b. RTH berupa taman lingkungan dan taman kelurahan;
 - c. memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil dengan lebar jalan minimum 4 (empat) meter;
 - d. bangunan dengan ketinggian 3 (tiga) lantai atau lebih harus menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif dan hidran halaman sesuai dengan persyaratan dan ketentuan;

- e. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan, dengan kapasitas sesuai kebutuhan atau standar;
 - f. tersedia jaringan drainase, air bersih, listrik, telekomunikasi, sistem pengolahan limbah dan sarana penampungan sampah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - g. penyediaan lahan parkir minimum sesuai dtandar ketentuan; dan
 - h. penyediaan akses bagi penyandang cacat.
- (5) Ketentuan khusus, meliputi :
- a. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) terdiri atas :
 - 1. memenuhi aturan ketinggian bangunan; dan
 - 2. dilengkapi insulasi suara.
 - b. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam tempat evakuasi bencana adalah penyediaan jalur evakuasi bencana, rambu evakuasi bencana dan dilengkapi prasarana lingkungan yang diperlukan.
 - c. ketentuan pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan rawan bencana gerakan tanah dengan tingkat kerawanan bencana tinggi dan menengah terdiri dari :
 - 1. dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsor dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
 - 2. bagian terbuka bangunan tidak boleh searah dengan aliran sedimen dan bangunan dilengkapi pintu evakuasi darurat dengan arah berlawanan dari aliran sedimen; dan
 - 3. pemotongan atau pengurukan tanah harus lebih rendah dari 5 (lima) meter dan diperkuat dengan dinding beton bertulang

Pasal 94

Aturan dasar zona transportasi (TR) sebagaimana dimaksud pada Pasal 76 ayat (13), meliputi:

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
- a. pemanfaatan yang diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini;
 - b. pemanfaatan bersyarat terbatas berupa kegiatan :
 - 1. Rumah dinas, kantor pemerintah pusat, provinsi dan kabupaten diizinkan terbatas mendukung kegiatan transportasi dengan KDB maksimal 50 (lima puluh) persen, tinggi bangunan maksimal 2 (dua) lantai dan KDH minimum 20 (dua puluh) persen dan batasan luasan keseluruhan maksimal 10 (sepuluh) persen dari total luas blok; dan
 - 2. Minimarket, toko, kios, warung, rumah makan, kafe, pusat jajanan atau kantin, toko roti dan hotel dengan batasan mendapatkan izin dari pengelola, tidak melebihi tinggi bangunan yang tertinggi di kompleks fasilitas transportasi dan luasan keseluruhan maksimal 15 (lima belas) persen dari total luas blok.
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu berupa kegiatan :
 - 1. Biro perjalanan wisata, koperasi diizinkan dengan syarat mendukung fungsi kegiatan transportasi dan mendapatkan izin dari pengelola;
 - 2. Bengkel mobil dan pergudangan diizinkan dengan syarat mendapatkan izin lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait;

3. TPS, reservoir pemadam kebakaran dan air minum, rumah pompa, menara telekomunikasi, gardu listrik, tempat sevakuasi sementara dan tempat evakuasi akhir diizinkan dengan syarat memiliki izin lingkungan dan rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 4. Iklan reklame diizinkan dengan syarat pesan atau informasi disampaikan untuk kepentingan publik.
- d. pemanfaatan yang tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang meliputi :
- a. KDB maksimal 40 (empat puluh) persen dari luas persil;
 - b. KLB maksimal 1,2 (satu koma dua); dan
 - c. KDH minimum 20 (dua puluh) persen dari luas persil.
- (3) Ketentuan tata bangunan meliputi :
- a. ketinggian bangunan maksimal 3 (tiga) lantai atau sama dengan 15 (lima belas) meter;
 - b. GSB minimum 0,5 (nol koma lima) dikali rumija ditambah 1 (satu) meter;
 - c. Jarak Bebas antar Bangunan Samping (JBBS) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 1 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 4 (empat) meter dari batas persil; dan
 - d. Jarak Bebas antar Bangunan Belakang (JBBS) untuk bangunan berlantai 1 (satu) minimum 2 (dua) meter dan setiap kenaikan satu lantai bangunan gedung ditambah 2 (satu) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 4 (empat) meter dari batas persil.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum meliputi :
- a. jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan lebar min 1.2 (satu koma dua) meter, bila dilengkapi jalur sepeda minimal 2 (dua) meter;
 - b. RTH berupa taman lingkungan dan taman kelurahan;
 - c. memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati truk pemadam kebakaran dan perlindungan sipil dengan lebar jalan minimum 4 (empat) meter;
 - d. bangunan dengan ketinggian 3 (tiga) lantai atau lebih harus menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif dan hidran halaman sesuai dengan persyaratan dan ketentuan;
 - e. setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan, dengan kapasitas sesuai kebutuhan atau standar;
 - f. tersedia jaringan drainase, air bersih, listrik, telekomunikasi, sistem pengolahan limbah dan sarana penampungan sampah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - g. penyediaan lahan parkir minimum sesuai standar ketentuan; dan
 - h. penyediaan akses bagi penyandang cacat.
- (5) Ketentuan khusus pemanfaatan kegiatan yang termasuk ke dalam kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) terdiri atas :
- a. memenuhi aturan ketinggian bangunan; dan
 - b. dilengkapi insulasi suara.

Bagian Ketiga
Teknik Pengaturan Zonasi

Pasal 95

- (1) Teknik pengaturan zonasi berupa aturan yang disediakan untuk mengatasi kekakuan aturan dasar di dalam pelaksanaan pembangunan yang berfungsi untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan peraturan zonasi dasar serta memberikan pilihan penanganan pada lokasi tertentu sesuai dengan karakteristik, tujuan pengembangan, dan permasalahan yang dihadapi pada zona tertentu, sehingga sasaran pengendalian pemanfaatan ruang dapat dicapai secara lebih efektif.
- (2) Teknik pengaturan zonasi dengan kode TPZ sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditetapkan oleh bupati setelah mendapatkan pertimbangan dari Forum Penataan Ruang dengan tujuan memberikan fleksibilitas penerapan PZ pada sub zona.
- (3) Penerapan teknik pengaturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri atas :
 - a. zona banjir dengan kode i;
 - b. teknik pengaturan zonasi khusus dengan kode j; dan
 - c. zona pengendalian pertumbuhan dengan kode k;
- (4) Teknik pengaturan zonasi dengan kode TPZ sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) tercantum dalam Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 96

- (1) Zona banjir dengan kode i sebagaimana dimaksud pada Pasal 95 ayat (3) huruf a merupakan ketentuan pengaturan pada zona rawan banjir untuk mencegah atau mengurangi kerugian akibat banjir yaitu banjir bandang dan luapan danau sentani serta bersifat menggantikan ketentuan pada aturan dasar.
- (2) Ketentuan pengaturan pada zona rawan banjir tinggi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengatur kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut:
 - a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang diizinkan dengan kode i pada zona atau sub zona yang bertampalan dengan kawasan rawan bencana banjir terdiri atas:
 1. Penyediaan jalur, rambu dan ruang evakuasi bencana;
 2. Penyediaan sistem peringatan dini;
 3. Pengembangan ruang terbuka hijau;
 4. Pengembangan sumur resapan;
 5. Pengembangan vegetasi tanaman yang berkanopi besar atau tanaman hortikultura yang ditata sesuai pola tanam dan teknik konservasi;
 6. Kegiatan kehutanan, perkebunan, dan perikanan berkelanjutan dengan tidak mengubah bentang lahan yang ada;
 7. Kegiatan transportasi yang mendukung pengembangan sistem evakuasi;
 8. Semua unit bangunan yang diizinkan dilakukan dengan syarat :
 - a) konstruksi bangunan tahan banjir;
 - b) dilengkapi dengan *retaining wall* konstruksi beton bertulang yang memiliki kekuatan sesuai menahan longsoran dan posisi tegak lurus terhadap kemungkinan arah aliran sedimen untuk mengurangi kekuatan aliran;
 - c) dibatasi pada bangunan tinggi 2 (dua) lantai atau lebih atau dengan elevasi lantai dasar bangunan setinggi muka air banjir; dan
 - d) KDB maksimal dan KDH minimal 50 (lima puluh) persen.

- b. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang diizinkan bersyarat dengan kode B serta kegiatan dan penggunaan lahan yang diizinkan terbatas dengan kode T berlaku ketentuan yang sama sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a; dan
- c. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang dilarang (X) pada zona atau subzona yang bertampalan dengan kawasan rawan bencana banjir meliputi fasilitas yang berisiko tinggi, seperti industri B3, penjara, rumah sakit, dan fasilitas lain yang menyimpan bahan berbahaya.

Pasal 97

- (1) Teknik pengaturan zonasi khusus dengan kode j sebagaimana dimaksud pada Pasal 95 ayat (3) huruf b merupakan ketentuan yang memberikan pembatasan pembangunan untuk mempertahankan karakteristik dalam perlindungan terhadap hutan sagu.
- (2) Ketentuan teknik pengaturan zonasi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) mengatur kegiatan dan penggunaan lahan sebagai berikut:
 - a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang diizinkan dengan kode I pada zona atau sub zona yang bertampalan terdiri atas:
 - 1. perkebunan sagu;
 - 2. wisata edukasi yang berorientasi pada pelestarian tanaman sagu; dan
 - 3. penyediaan jalur, rambu dan ruang evakuasi bencana.
 - b. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang diizinkan bersyarat dengan kode B serta kegiatan dan penggunaan lahan yang diizinkan terbatas dengan kode T harus berdasarkan rekomendasi teknis dari instansi terkait; dan
 - c. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang dilarang (X) pada zona atau subzona yang bertampalan dengan hutan ssagu meliputi pembangunan hunian baru, fasilitas yang berisiko tinggi seperti pemadam kebakaran, kantor polisi, industri B3, penjara, rumah sakit, PLTN, fasilitas lain yang menyimpan bahan berbahaya serta pembukaan lahan baru untuk pertanian tanaman pangan dan hortikultura.

Pasal 98

- (1) Zona pengendalian pertumbuhan dengan kode k sebagaimana dimaksud pada Pasal 95 ayat (3) huruf c diterapkan melalui pembatasan pembangunan dalam upaya melindungi zona terhadap rawan bencana.
- (2) Ketentuan Zona pengendalian pertumbuhan dengan kode k sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berupa pelarangan pembangunan hunian baru.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 99

Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, maka:

- a. kegiatan yang sudah dilaksanakan pembangunannya dan tidak memungkinkan untuk dilakukan penyesuaian dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Bupati ini penyelesaiannya dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan;
- b. Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan; dan
- c. agar setiap orang dapat mengetahui, memerintahkan perundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Lembar Daerah Kabupaten Jayapura.

Ditetapkan di Sentani
Pada tanggal 7 Mei 2021


MATHIUS AWOITAUW, S.E, M.SI.

Diundangkan di Sentani
Pada tanggal 7 Mei 2021

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN JAYAPURA,

HANA S. HIKOYABI, S.Pd., M.KP
PEMBINA UTAMA MUDA
NIP. 196606071996101001

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JAYAPURA TAHUN 2021 NOMOR 24

PENJELASAN ATAS
PERATURAN BUPATI JAYAPURA
NOMOR 24 TAHUN 2021
TENTANG
RENCANA DETAIL TATA RUANG KAWASAN PERKOTAAN SENTANI
TAHUN 2021 - 2041

I. UMUM

Konsepsi dasar penataan ruang pada prinsipnya bertujuan untuk menselaraskan hubungan manusia dengan lingkungan, dan sekaligus dapat mencegah atau setidaknya tidaknya dapat mengurangi risiko akibat bencana alam maupun bencana non alam. Secara komprehensif, tujuan penataan ruang tercantum dalam ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang menyatakan bahwa penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional, dengan:

1. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
2. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
3. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Korelasi penataan ruang dengan kebencanaan secara implisit tercantum dalam konsideran menimbang huruf e UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang pada pokoknya menyatakan bahwa “secara geografis Negara Kesatuan Republik Indonesia berada pada kawasan rawan bencana sehingga diperlukan penataan ruang yang berbasis mitigasi bencana sebagai upaya meningkatkan keselamatan dan kenyamanan kehidupan dan penghidupan,” sehingga dapat dimaknai bahwa penataan ruang diposisikan sebagai salah satu upaya atau instrumen dalam hal pengurangan risiko bencana (*Disaster Risk Reduction/DRR*).

Posisi penataan ruang dalam kebencanaan diatur secara tegas dalam Undang-Undang No. 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana terkait dengan pelaksanaan dan penegakan rencana tata ruang dan penyelenggaraan penanggulangan bencana dalam situasi tidak terjadi bencana, dan mitigasi bencana.

Wilayah Papua, khususnya Provinsi Papua telah diidentifikasi sebagai salah satu wilayah rawan gempa bumi dan tsunami di Indonesia (Supartoyo dkk., 2014). Sejarah mencatat bahwa wilayah Papua setidaknya telah mengalami sebanyak lima kejadian gempa bumi merusak sejak tahun 2002. Beberapa kejadian gempa bumi merusak tersebut telah mengakibatkan terjadinya tsunami, seperti kejadian gempa bumi Ransiki tahun 2002. Disisi lain bencana akibat longsor akibat curah hujan tinggi serta bahaya ikutan berupa longsor juga tercatat beberapa kali terjadi di Provinsi Papua khususnya di wilayah dengan kelerengan tinggi dan jenis tanah mudah jenuh. Salah satu bencana tersebut adalah bencana banjir bandang di Distrik Sentani yang terjadi di tahun 2019, dimana kejadian bencana ini memakan banyak korban jiwa, tercatat 89 orang tewas, 159 luka dan 74 orang dinyatakan hilang.

Banjir Bandang di Distrik Sentani yang terjadi pada hari sabtu 16 maret 2019 ini diduga disebabkan oleh deforestasi di Pegunungan Cycloop yang berada di bagian utara 10 km dari kawasan terdampak. Faktor alam pun juga dipengaruhi oleh kejadian curah hujan dengan intensitas ekstrem yang terjadi dibagian hulu Daerah Aliran Sungai (DAS) Sentani Tami. Faktor non alam akibat aktivitas manusia adalah terjadinya alih fungsi lahan secara masif pada kawasan hulu yang berfungsi sebagai kawasan lindung, dari tutupan lahan tegakan hutan menjadi lahan tegalan/ladang. Banjir bandang Distrik Sentani ditetapkan sebagai tanggap darurat bencana dinyatakan melalui surat pernyataan tanggap darurat bencana banjir bandang Kabupaten Jayapura bernomor 360/45/sp/st pada 16 Maret 2019. Penetapan status tersebut untuk mengoptimalkan penanganan korban banjir.

Oleh karena itu, diperlukan upaya untuk mengurangi risiko bencana yang di antaranya melalui integrasi aspek pengurangan risiko bencana ke dalam perencanaan pembangunan, termasuk ke dalam rencana tata ruang wilayah. Pengarusutamaan aspek pengurangan risiko bencana merupakan investasi pembangunan yang akan sangat dirasakan pengaruhnya pada jangka panjang untuk mengurangi kerugian di masa depan akibat bencana.

Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (UUPB), diatur bahwa mitigasi adalah serangkaian upaya untuk mengurangi risiko bencana, baik melalui pembangunan fisik maupun penyadaran, dan peningkatan kemampuan menghadapi ancaman bencana, atau dengan kata lain, baik melalui pengurangan ancaman bencana maupun kerentanan pihak yang terancam bencana, maka perlu disusun Rancangan Peraturan Daerah/Bupati Kabupaten Jayapura Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan.

Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Sentani merupakan kewenangan Pemerintah Kabupaten Jayapura sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dan seterusnya secara hirarki terkait dengan ketentuan peraturan perundang-undangan penataan ruang, termasuk dengan memperhatikan visi dan misi serta strategi Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) 2017 – 2022 Kabupten Jayapura, dan arahan rencana struktur ruang dan rencana pola ruang yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Jayapura.

Mencermati uraian di atas, Kabupaten Jayapura belum menetapkan Peraturan Bupati tentang RDTR Kawasan Perkotaan Sentani, maka RDTR disusun secara lengkap dengan Peraturan Zonasi sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan untuk suatu bagian wilayah perencanaan (BWP). Dengan demikian Peraturan Bupati tentang RDTR sesuai ketentuan Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2018, memuat: (a) tujuan penataan ruang; (b) rencana struktur ruang; (c) rencana pola ruang; (d) penetapan sub bagian wilayah perencanaan yang diprioritaskan penanganannya; (e) ketentuan pemanfaatan ruang; dan (f) peraturan zonasi.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Istilah-istilah yang dirumuskan pada Pasal ini dimaksudkan untuk memberikan kesamaan pengertian

Pasal 2
Cukup jelas

Pasal 3
Cukup jelas

Pasal 4
Cukup jelas

Pasal 5
Cukup jelas

Pasal 6
Cukup jelas

Pasal 7
Cukup Jelas

Pasal 8
Cukup Jelas

Pasal 9
Cukup Jelas

Pasal 10
Cukup Jelas

Pasal 11
Cukup Jelas

Pasal 12
Sesuai dengan RTRW Provinsi Papua, RTRW Kabupaten Jayapura dan Tataran Transportasi Lokal (Tataralok) Kabupaten Jayapura untuk meningkatkan pengemngangan ekonomi terhadap pusat-pusat pertumbuhan ekonomi, maka akan dikembangkan jaringan rel kereta api yang menghubungkan antara Kota Jayapura – Sentani – Sarmi yang merupakan bagian dari jaringan terpadu Jayapura-Sarmi-Nabire-Manokwari-Sorong. Dimana Lintasan pengembangan jaringan kereta api tersebut melintasi perkotaan Jayapura.

Oleh karena itu untuk mengantisipasi pengembangan jaringan kereta api tersebut, trase dan konsep pengembangan didasarkan kepada Dokumen Tataran Transportasi Lokal (Tataralok) Kabupaten Jayapura yang merencanakan tahap awal pengembangan jaringan kereta api yaitu :

- 1) Pengembangan trase jalur kereta api dari Bandar Udara Sentani – Nendali – Asei Besar – Kota Jayapura.
Pengembangan trase jalur kereta api ini akan dikembangkan dengan lebar 50 meter.
- 2) Pengembangan stasiun kereta api di Sekitar Bandara Sentani dan di Asei Besar.

Pengembangan staiun kereta api pada lokasi diatas akan memperkuat pengembangan kawasan baru di Kalkote sebagai pusat pengembangan pariwisata, perumahan, fasilitas umum serta perdagangan jasa skala kota dan akan semakin menumbuhkan kawasan Kalkote (Asei Besar) sebagai pusat pertumbuhan baru dengan ketersediaan infstruktur regional yang lengkap yaitu jaringan transportasi darat, transportasi danau, dekat dengan Bandara dan terpadu dengan sistem transportasi kereta api.

Pasal 13
Cukup Jelas

Pasal 14
Cukup Jelas

Pasal 15
Cukup Jelas

Pasal 16
Cukup Jelas

Pasal 17
Cukup Jelas

Pasal 18
Cukup Jelas

Pasal 19
Cukup Jelas

Pasal 20
Cukup Jelas

Pasal 21
Cukup Jelas

Pasal 22
Cukup Jelas

Pasal 23
Cukup Jelas

Pasal 24
Cukup Jelas.

Pasal 25
Cukup Jelas

Pasal 26
Cukup Jelas

Pasal 27
Cukup Jelas

Pasal 28
Cukup Jelas

Pasal 29
Cukup Jelas

Pasal 30
Cukup Jelas

Pasal 31
Cukup Jelas

Pasal 32
Cukup Jelas

Pasal 33
Cukup Jelas

Pasal 34
Cukup Jelas

Pasal 35
Cukup Jelas

Pasal 36
Cukup Jelas

Pasal 37
Cukup Jelas

Pasal 38
Cukup Jelas

Pasal 39
Cukup Jelas

Pasal 40
Cukup Jelas

Pasal 41
Cukup Jelas

Pasal 42
Cukup Jelas

Pasal 43
Cukup Jelas

Pasal 44
Cukup Jelas

Pasal 45
Cukup Jelas

Pasal 46
Cukup Jelas

Pasal 47
Cukup Jelas

Pasal 48
Cukup Jelas

Pasal 49
Cukup Jelas

Pasal 50
Cukup Jelas

Pasal 51
Cukup Jelas

Pasal 52
Cukup Jelas

Pasal 53
Cukup Jelas

Pasal 54
Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2014 tentang Penataan Wilayah Pertahanan Negara menjelaskan dalam Pasal 1 ayat (3), Pasal 5 ayat (3) dan Pasal 6. Dalam RDTR Kawasan Perkotaan Sentani yang dimaksud dengan Wilayah Pertahanan berupa Zona Pertahanan dan Keamanan dengan Kode HK. Zona Pertahanan dan Keamanan yang dimaksud berupa Kodam XVII Cenderawasih/Rindam XVII Cenderawasih, Batalion AD Yonif 751 Sentani, TNI AU Silias Papare, Polres Jayapura, Polsek Sentani Kota dan Polsek Sentani Timur.

Pasal 55
Cukup Jelas

Pasal 56
Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya merupakan upaya dalam rangka operasionalisasi rencana tata ruang yang diwujudkan ke dalam rencana

penanganan Sub BWP yang diprioritaskan. Penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya bertujuan untuk mengembangkan, melestarikan, melindungi, memperbaiki, mengkoordinasikan keterpaduan pembangunan, dan/atau melaksanakan revitalisasi di kawasan yang bersangkutan, yang dianggap memiliki prioritas tinggi dibandingkan Sub BWP lainnya. Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya merupakan lokasi pelaksanaan salah satu program prioritas dari RDTR.

Wilayah Sub BWP yang ditentukan, atau dapat juga meliputi sebagian saja dari wilayah Sub BWP tersebut. Batas delineasi lokasi Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya ditetapkan dengan mempertimbangkan:

1. batas fisik, seperti blok dan sub blok;
2. fungsi kawasan, seperti zona dan sub zona;
3. wilayah administratif;
4. penentuan secara kultural tradisional;
5. kesatuan karakteristik tematik; dan
6. jenis kawasan, seperti kawasan baru yang berkembang cepat, kawasan terbangun yang memerlukan penataan, kawasan dilestarikan, kawasan rawan bencana, dan kawasan gabungan atau campuran.

Pasal 57

Cukup Jelas

Pasal 58

Cukup Jelas

Pasal 59

Cukup Jelas

Pasal 60

Cukup Jelas

Pasal 61

Cukup Jelas

Pasal 62

Cukup Jelas

Pasal 63

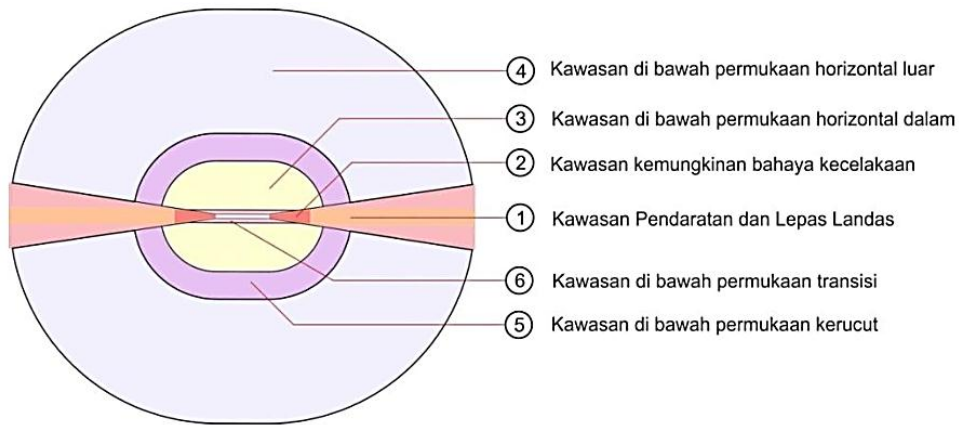
Cukup Jelas

Pasal 64

ayat (2)

Kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) adalah wilayah daratan dan/atau perairan serta ruang udara di sekitar bandar udara yang digunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan. KKOP di bagi menjadi beberapa kawasan, seperti :

1. Kawasan pendaratan dan lepas landas;
2. Kawasan kemungkinan bahaya kecelakaan;
3. Kawasan di bawah permukaan horizontal dalam ;
4. Kawasan di bawah permukaan horizontal luar;
5. Kawasan di bawah permukaan kerucut; dan
6. Kawasan di bawah permukaan transisi .



ayat (3)

Tempat evakuasi bencana adalah berupa zona lindung dan atau budidaya yang dapat dimanfaatkan sebagai tujuan akhir dan atau sementara untuk tanggap darurat korban bencana. Zona lindung yang dimaksud berupa pemanfaatan RTH dan atau ruang terbuka (lapang) yang telah disepakati secara seksama, sedangkan zona budidaya merupakan pemanfaatan zona terbangun dengan wujud bangunan kokoh dapat berupa bangunan gedung pemerintahan, bangunan sekolah dan atau lainnya yang telah disepakati sebagai tempat evakuasi korban bencana.

ayat (4)

Resapan air merupakan daerah masuknya air dari permukaan tanah ke dalam zona jenuh air sehingga membentuk suatu aliran air tanah yang mengalir ke daerah yang lebih rendah. Daerah ini memiliki kandungan komposisi mineral dan komposisi garam yang lebih rendah dari daerah lahannya dalam satu aliran air tanah yang sama dan mengalami penurunan tekanan air yang berlawanan dengan kenaikan tekanan air di daerah lahannya dalam satu aliran air tanah yang sama. Daerah resapan air yang dimaksud berada di kawasan hutan sagu.

ayat (5)

Kawasan rawan bencana adalah kondisi atau karakteristik geologis, biologis, hidrologis, klimatologis, geografis, sosial, budaya, politik, ekonomi, dan teknologi pada suatu kawasan untuk jangka waktu tertentu yang mengurangi kemampuan mencegah, meredam, mencapai kesiapan, dan mengurangi kemampuan untuk menanggapi dampak buruk bahaya tertentu. Karakteristik rawan bencana yang terjadi di Kawasan Perkotaan Sentani meliputi bencana gerakan tanah.

Pasal 65
 Cukup jelas

Pasal 66
 Cukup Jelas

Pasal 67
 Cukup Jelas

Pasal 68
 Cukup Jelas

Pasal 69
 Cukup Jelas

Pasal 70
 Cukup Jelas

Pasal 71
 Cukup Jelas

Pasal 72
Cukup Jelas

Pasal 73
Cukup Jelas

Pasal 74
Cukup Jelas

Pasal 75
Cukup Jelas

Pasal 76
Cukup Jelas

Pasal 77
Cukup Jelas

Pasal 78
Cukup Jelas

Pasal 79
Cukup Jelas

Pasal 80
Cukup Jelas

Pasal 81
Cukup Jelas

Pasal 82
Cukup Jelas

Pasal 83
Cukup Jelas

Pasal 84
Cukup Jelas

Pasal 85
Cukup Jelas

Pasal 86
Cukup Jelas

Pasal 87
Cukup Jelas

Pasal 88
Cukup Jelas

Pasal 89
Cukup Jelas

Pasal 90
Cukup Jelas

Pasal 91
Cukup Jelas

Pasal 92
Cukup Jelas

Pasal 93
Cukup Jelas

Pasal 94
Cukup Jelas

Pasal 95
Cukup Jelas

Pasal 96
Cukup Jelas

Pasal 97
Cukup Jelas

Pasal 98
Cukup Jelas

Pasal 99
Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN JAYAPURA TAHUN 2021 NOMOR 24