

Lampiran II.3
Contoh Penerapan Aturan Dasar

Berikut adalah contoh penerapan aturan dasar untuk zona perumahan (R) dan subzona kepadatan sangat tinggi (R-1).

Aturan Dasar

Zona : Perumahan (R)

Subzona : Kepadatan Sangat Tinggi (R-1)

I. Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan (Ketentuan ITBX)

- Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX pada Lampiran II.1.
- Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah:

A. Pemanfaatan Bersyarat secara Terbatas (T):

1. Ruko, warung, toko, pasar lingkungan, diijinkan secara terbatas dengan batasan :
 - a. tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - b. KDB maksimum sebesar 60%;
 - c. KLB maksimum 1,0-1,8;
 - d. KDH minimal 40% dari luas persil; dan
 - e. jumlah maksimal perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah yang ada di blok tersebut adalah 1 : 4.
2. Supermarket, toko makanan dan minuman, toko peralatan rumah tangga, diijinkan secara terbatas dengan batasan :
 - a. tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;
 - b. KDB maksimum sebesar 65%;
 - c. KLB maksimum 1,0-1,8;
 - d. KDH minimal 35% dari luas persil; dan
 - e. Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
3. Toko hewan peliharaan, toko jasa bangunan, diijinkan secara terbatas dengan batasan :
 - a. tidak mengganggu lingkungan sekitarnya;

- b. KDB maksimum sebesar 50%;
 - c. KLB maksimum 1,0-1,5;
 - d. KDH minimal 50% dari luas persil;
 - e. disinsentif berupa pengenaan pajak progresif; dan
 - f. luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 30% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut.
4. dst.

B. Pemanfaatan Bersyarat Tertentu (B) :

1. Rumah tunggal, kopel, deret, *townhouse*, diijinkan dengan syarat :
 - a. menyesuaikan dengan desain arsitektur dari rumah-rumah lain yang ada di sekitarnya; dan
 - b. memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat.
2. Rumah mewah dan rumah adat diijinkan dengan syarat :
 - a. memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat, dan
 - b. dibatasi jumlahnya hanya 5 untuk setiap blok.
3. SPBU diijinkan dengan syarat :
 - a. melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;
 - b. melaksanakan penyusunan UKL dan UPL;
 - c. melaksanakan penyusunan ANDALIN;
 - d. mengenakan biaya dampak pembangunan (*development impact fee*);
 - e. mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat;
 - f. memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat; dan
 - g. jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok.
4. Penginapan hotel diijinkan dengan syarat:
 - a. melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL;
 - b. melaksanakan penyusunan UKL dan UPL;
 - c. melaksanakan penyusunan ANDALIN;
 - d. mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat;
 - e. memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat;
 - f. jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok.
5. dst

II. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

A. KDB

KDB maksimum sebesar 70%.

B. KLB

KLB maksimum sebesar 2.1-3.0.

C. KDH

KDH minimal 30% dari keseluruhan luas lahan perumahan, setiap 100 m² RTH diharuskan minimum ada 1 pohon tinggi dan rindang.

D. Kepadatan Bangunan atau Unit Maksimum

Kepadatan bangunan dalam satu pengembangan kawasan baru perumahan tidak bersusun maksimum 200 rumah/ha dan dilengkapi PSU yang memadai, adapun kepadatan perumahan bersusun maksimum 1000 rumah/ha dilengkapi PSU yang memadai pula.

III. Ketentuan Tata Bangunan

A. GSB :

1. Kavling besar

Sempadan muka bangunan adalah 14 meter, sempadan samping bangunan adalah 8 meter, sempadan belakang bangunan adalah 10 meter

2. Kavling sedang

Sempadan muka bangunan adalah 9 meter, sempadan samping bangunan adalah 4 meter, sempadan belakang bangunan adalah 5 meter

3. Kavling kecil

Sempadan muka bangunan adalah 6 meter, sempadan samping bangunan adalah 3 meter, sempadan belakang bangunan adalah 2 meter

4. Sempadan terhadap jalan dan bangunan publik

Sempadan terhadap jalan pada bangunan rumah tanah adalah minimal 6 meter, pada bangunan rumah susun adalah minimal setengah dari panjang fasade bangunan

B. Ketinggian maksimum dan minimum :

1. Ketinggian bangunan maksimum perumahan berkepadatan tinggi bersusun adalah 40 meter (setara dengan 8 lantai).

2. Ketinggian bangunan maksimum perumahan berkepadatan tinggi tidak bersusun adalah 10 meter (setara dengan 2 lantai).

3. Jarak vertikal dari lantai dasar ke lantai di atasnya tidak boleh lebih dari 7 meter
 4. Bangunan yang memiliki luas mezanin lebih dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- C. Jarak bebas antar bangunan minimum
Perumahan berkepadatan tinggi tidak bersusun dengan jarak bebas samping 2 meter dan jarak bebas belakang 2 meter.
- D. Tampilan bangunan
1. Ketentuan arsitektural yang berlaku pada subzona perumahan ini adalah bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
 2. Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

IV. Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimum

- A. Jalur pejalan kaki
1. Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk dengan LOS B seluas 5,6m²/pejalan kaki dan arus pejalan kaki lebih dari 16-23 orang/menit/meter.
 2. Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan, fasilitas penyeberangan, dan jalur hijau.
- B. Ruang terbuka hijau
1. Ruang terbuka hijau berupa taman rekreasi skala kota.
 2. Ruang terbuka hijau privat bagi rumah berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan konsep "*green roof*".
- C. Ruang terbuka non hijau
Ruang terbuka non hijau berupa lapangan olahraga.
- D. Utilitas perkotaan
1. Hidran halaman minimal memiliki suplai air sebesar 38 liter/detik pada tekanan 3.5 bar dan mampu mengalirkan air minimal selama 30 menit.
 2. Hidran umum harus mempunyai jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan.
 3. Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 4 meter dan mengikuti model cul de sac, model T, *rotary*, atau melingkar.

E. Prasarana lingkungan

1. Memiliki kemudahan akses yang dapat dilewati pemadam kebakaran dan perlindungan sipil, lebar jalan minimum 3,5 meter.
2. Tempat sampah volume 50 liter sudah dibedakan jenis sampahnya (organik dan non organik) serta diangkut menggunakan gerobak berkapasitas 1,5 meter kubik dengan metode angkut tidak tetap.
3. Pembuangan sampah organik dilakukan di dalam lubang biopori pada setiap blok.
4. Tersedia prasarana pembuangan limbah domestik sebelum dialirkan ke bangunan pengolahan air limbah (sistem off site).
5. Drainase lingkungan tepi jalan dibuat berada dibawah trotoar.
6. Untuk rumah tanah, setiap bangunan rumah harus memiliki bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah, sedangkan rumah susun atau apartemen diperkenankan menggunakan bak septik komunal.
7. Penyediaan lahan parkir umum untuk area hunian skala RT (250 penduduk) memiliki standar penyediaan 100 m² dan skala RW (2.500 penduduk) memiliki standar penyediaan 400 m² lokasinya tersebar di setiap pusat lingkungan hunian pada skala RT atau RW dan penggunaannya yang juga sekaligus berfungsi sebagai pangkalan sementara kendaraan angkutan publik
8. Penyediaan lahan parkir umum untuk area hunian skala kelurahan (30.000 penduduk) lokasinya tersebar di setiap pusat lingkungan hunian pada skala kelurahan, dan memiliki standar penyediaan 2.000 m², dengan penyebaran lokasi pada area pusat lingkungan kelurahan, dan dipisahkan dengan terminal wilayah kelurahan (seluas 1.000 m²) dan pangkalan oplet/angkot seluas 200 m²
9. Penyediaan lahan parkir umum untuk area hunian skala kecamatan (120.000 penduduk) lokasinya tersebar di setiap pusat lingkungan hunian pada skala kecamatan, dan memiliki standar penyediaan 4.000 m², dengan penyebaran lokasi pada area pusat lingkungan kecamatan, dan dipisahkan dengan terminal wilayah kecamatan (seluas 2.000 m²) dan pangkalan oplet/angkot (seluas 500 m²)

F. Fasilitas pendukung

1. Fasilitas kesehatan minimal berupa puskesmas (skala kelurahan).
2. Fasilitas pendidikan dari SD hingga SMA yang dikembangkan secara terbatas jumlahnya.

V. Ketentuan Pelaksanaan

- A. Pembangunan rumah sesuai dengan peraturan zonasi ini akan diberikan insentif berupa kemudahan perizinan pembangunan dan keringanan pajak.
- B. Pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin yang diperoleh sebelum disahkannya Peraturan Zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan, namun akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi (bila ada), serta dicabutnya izin setelah 5 tahun dengan memberikan ganti rugi kepada pihak yang bersangkutan.
- C. Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan maka diperbolehkan selama memiliki izin yang sah dan akan dibatasi perkembangannya untuk kegiatan yang diizinkan terbatas sedangkan untuk kegiatan yang tidak diizinkan akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan tidak diterbitkannya lagi perizinan operasi (bila ada), serta dicabutnya izin setelah 5 tahun dengan memberikan ganti rugi kepada pihak yang bersangkutan.
- D. Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan dalam waktu paling lama 6 bulan setelah berlakunya Peraturan Daerah ini.

VI. Ketentuan Perubahan Peraturan Zonasi

- A. Perubahan peraturan zonasi dapat berupa perubahan penggunaan lahan menjadi non-perumahan, perubahan intensitas pemanfaatan lahan, perubahan ketentuan tata massa bangunan, perubahan ketentuan prasarana minimum, atau perubahan lainnya yang masih ditoleransi tanpa menyebabkan perubahan keseluruhan blok/sub blok rumah.
- B. Perubahan kecil (kurang dari 10% fungsi subzona rumah kepadatan sangat tinggi) dan tidak mengubah pola ruang wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati/walikota atau kepala dinas tata kota.
- C. Perubahan besar (lebih dari 10% fungsi subzona rumah kepadatan sangat tinggi) dan mengubah sebagian pola ruang wilayah perencanaan dapat diputuskan oleh bupati/walikota.

VII. Ketentuan Tambahan

- A. Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan komersial sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona perdagangan dan jasa.
- B. Kelompok rumah yang memiliki fungsi campuran dengan akomodasi pariwisata (homestay, wisma, dsb.) sebagai kegiatan utamanya, masuk ke dalam zona peruntukan lainnya.
- C. Kegiatan bersifat pelayanan lingkungan yang luasnya melebihi ambang batas KDB yang ditentukan dan tidak cukup menempati sebagian rumah saja (seperti fasilitas kesehatan/pendidikan pra sekolah/balai pertemuan) hanya diperkenankan untuk menempati zona peruntukan lainnya yang sudah ditentukan.
- D. Untuk zona perumahan yang terletak pada jalan Rasuna, KDH minimal adalah 25%.
- E. Untuk zona perumahan yang terletak pada jalan Rasamala, aktifitas penginapan hotel, yang sebelumnya bersyarat, menjadi diizinkan.
- F. Untuk zona perumahan yang terletak di blok K-1, segala bentuk aktivitas perdagangan dan jasa, termasuk yang dibatasi dan bersyarat, menjadi dilarang.

VIII. Ketentuan Khusus

Ketentuan khusus pada sub zona perumahan kepadatan sangat tinggi pada wilayah perencanaan ini adalah :

- A. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana gempa, yang petanya terdapat pada lampiran xx, maka :
 - 1. Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan gempa (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan bencana), dan
 - 2. KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan.
- B. Untuk kawasan yang juga termasuk zona rawan bencana banjir, yang petanya terdapat pada lampiran xx, maka :
 - 1. Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan banjir), KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan,
 - 2. Konstruksi bangunan rumah harus mengikuti standar pembangunan rumah tahan banjir (sesuai aturan teknis atau peraturan daerah mengenai kawasan rawan banjir),
 - 3. Sarana dan prasarana minimum untuk drainase lingkungan harus dapat menampung debit air sebesar 1 m³/s,
 - 4. KDH harus ditambahkan 10% dari yang disebutkan,
 - 5. dst.