



BUPATI KARAWANG

PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN BUPATI KARAWANG NOMOR 27 TAHUN 2017

TENTANG PENGATURAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG SUPERBLOK

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KARAWANG,

- Menimbang: a. bahwa pembangunan superblok di Kabupaten Karawang, khususnya pada Kawasan Perkotaan cenderung meningkat, sehingga perlu adanya pengendalian dan pengaturan pembangunan superblok sesuai ketentuan teknis bangunan gedung;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (2) huruf h, Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 8 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung, perlu adanya pengaturan tentang perhitungan Koefisien bangunan gedung pada superblok;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Karawang tentang Pengaturan Teknis Bangunan Gedung Superblok;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 8) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134);
3. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132);

4. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68);
6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82);
10. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108);
11. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 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 Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
12. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016 tentang Penyandang Disabilitas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 69);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 188);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karawang Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2013 Nomor 2);

17. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 5 Tahun 2013 tentang Izin Lokasi sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 1 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 5 Tahun 2013 tentang Izin Lokasi (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2016 Nomor 1);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 12 Tahun 2013 tentang Pertelaan, Sertifikat Laik Fungsi dan Penerbitan Akta Pemisahan Rumah Susun (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2013 Nomor 12);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau Kabupaten Karawang (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2015 Nomor 2).
20. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 8 Tahun 2015 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2015 Nomor 8);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 10 Tahun 2015 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2015 Nomor 10).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN BUPATI TENTANG PENGATURAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG SUPERBLOK.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kabupaten adalah Daerah Kabupaten Karawang.
2. Bupati adalah Bupati Karawang.
3. Pemerintah Daerah Kabupaten adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
4. 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.
5. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
6. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
7. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Daerah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

8. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan yang selanjutnya disebut RDTRK adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
9. 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.
10. Superblok adalah kawasan multifungsi yang dikembangkan secara terpadu, dibatasi sekurang-kurangnya oleh 1 (satu) buah jalan kolektor dengan prasarana lain yang sejenis/setingkat, sesuai dengan rencana tata ruang wilayah yang di dalamnya terdapat satu atau lebih peruntukan utama dengan luas minimum 5 ha (lima hektar).
11. Blok adalah bidang tanah yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh rencana jalan lingkungan atau sejenisnya sesuai dengan rencana pembangunan kawasan superblok.
12. Sub Blok adalah bidang tanah yang merupakan satu atau lebih perpepetakan yang telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan rencana pembangunan kawasan superblok untuk peruntukan tertentu.
13. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
14. 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.
15. Kawasan permukiman adalah kawasan yang diperuntukan untuk tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung bagi peri kehidupan dan penghidupan.
16. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
17. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.
18. Kawasan perdagangan dan jasa adalah kawasan pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa, termasuk pergudangan, yang diharapkan mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada satu kawasan perkotaan.
19. Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

20. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK, adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten Karawang pada lokasi tertentu.
21. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
22. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
23. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
24. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
25. Fasilitas adalah semua atau sebagian dari kelengkapan prasarana dan sarana pada bangunan gedung dan lingkungannya agar dapat diakses dan dimanfaatkan oleh semua orang termasuk penyandang disabilitas dan lansia.
26. Aksesibilitas adalah kemudahan yang disediakan bagi semua orang termasuk penyandang disabilitas dan lansia guna mewujudkan kesamaan kesempatan dalam segala aspek kehidupan dan penghidupan.
27. Bangunan Gedung Cagar Budaya adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan Cagar Budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang Cagar Budaya.
28. Bangunan Gedung Hijau adalah Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumberdaya lainnya melalui penerapan prinsip Bangunan Gedung Hijau sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
29. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah bangunan gedung hunian sederhana tunggal/kelompok dalam satu kesatuan lingkungan administratif/tematik yang memenuhi persyaratan Rencana Kerja Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat.
30. Rencana Kerja Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disingkat RKH2M adalah dokumen rencana pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung hijau pada H2M.
31. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Karawang kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.

32. Garis Sempadan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya didirikan Bangunan Gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
33. 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 dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
34. 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 dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
35. 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 dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
36. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
37. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
38. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
39. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
40. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
41. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarannya agar selalu Laik Fungsi.
42. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.
43. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
44. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.

45. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
46. Pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya adalah upaya dan kegiatan untuk mempertahankan kondisi hidrologi alami, dengan cara memaksimalkan pemanfaatan air hujan, infiltrasi air hujan, dan menyimpan sementara air hujan untuk menurunkan debit banjir melalui optimasi pemanfaatan elemen alam dan pemanfaatan elemen buatan.
47. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
48. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
49. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
50. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
51. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
52. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
53. Pusat Kegiatan Wilayah yang selanjutnya disingkat PKW adalah kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala provinsi atau beberapa kabupaten/kota.
54. Pusat Kegiatan Lokal yang selanjutnya disingkat PKL adalah kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kabupaten atau beberapa kecamatan.
55. Pusat Pelayanan Kawasan yang selanjutnya disingkat PPK adalah kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kecamatan atau beberapa desa.
56. Pusat Pelayanan Lingkungan yang selanjutnya disingkat PPL adalah pusat permukiman yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala antar desa.
57. Air Hujan adalah bagian dari air hujan yang tercurah atau turun di suatu daerah dalam jangka waktu tertentu.
58. Sarana Pengelolaan Air Hujan adalah bangunan yang dioperasikan untuk pengumpulan dan pemanfaatan, infiltrasi, dan detensi air hujan.

59. Sarana Penampung Air Hujan adalah bagian dari sarana pengelolaan air hujan yang berfungsi sebagai tempat menampung air hujan, untuk kemudian dapat dimanfaatkan.
60. Sarana Retensi adalah bagian dari sarana pengelolaan air hujan yang berfungsi sebagai penampung air hujan untuk kemudian diresapkan kedalam tanah.
61. Sarana Detensi adalah bagian dari sarana pengelolaan air hujan yang berfungsi sebagai penampung air hujan untuk kemudian didistribusikan sesuai dengan tujuan pemanfaatannya.
62. Bencana alam adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain berupa gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan dan tanah longsor.
63. Mitigasi adalah serangkaian upaya untuk mengurangi risiko bencana, baik melalui pembangunan fisik maupun penyadaran dan peningkatan kemampuan menghadapi ancaman bencana.
64. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori, dan jalan kabel.
65. Jalan Umum adalah jalan yang diperuntukkan bagi lalu-lintas umum.
66. Sistem Jaringan Jalan adalah suatu kesatuan ruas jalan yang saling menghubungkan dan mengikat pusat-pusat pertumbuhan dengan wilayah yang berada dalam pengaruh pelayanannya dalam satu hubungan hierarki.
67. Sistem Jaringan Jalan Primer adalah sistem jaringan jalan dengan peran pelayanan distribusi barang dan jasa untuk pengembangan semua wilayah di tingkat nasional dengan menghubungkan semua simpul jasa distribusi yang berwujud pusat kegiatan.
68. Sistem Jaringan Jalan Sekunder adalah sistem jaringan jalan dengan peranan pelayanan distribusi barang dan jasa untuk masyarakat di dalam kawasan perkotaan.
69. Jalan Arteri Primer yang selanjutnya disingkat JAP adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antar-pusat kegiatan nasional atau antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah.
70. Jalan Arteri Sekunder yang selanjutnya disingkat JAS adalah jalan yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder kesatu, kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kesatu, atau kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kedua.
71. Jalan Kolektor Primer yang selanjutnya disingkat JKP terdiri atas JKP-1 (jalan kolektor primer satu), JKP-2 (jalan kolektor primer dua), JKP-3 (jalan kolektor primer tiga), dan JKP-4 (jalan kolektor primer empat).
72. Jalan Kolektor Sekunder yang selanjutnya disingkat JKS adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua, atau kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga.

73. Jalan Lokal Primer yang selanjutnya disingkat JLP adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lingkungan, pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lingkungan, antar pusat kegiatan lokal, atau pusat kegiatan lokal dengan pusat kegiatan lingkungan, serta antar pusat kegiatan lingkungan.
74. Jalan Lokal Sekunder yang selanjutnya disingkat JLS adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan perumahan, kawasan sekunder kedua dengan perumahan, kawasan sekunder ketiga dan seterusnya sampai ke perumahan.
75. Jalan Lokal Primer yang selanjutnya disingkat JLP adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lingkungan, pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lingkungan, antar pusat kegiatan lokal, atau pusat kegiatan lokal dengan pusat kegiatan lingkungan, serta antar pusat kegiatan lingkungan.
76. Jalan Lokal Sekunder yang selanjutnya disingkat JLS adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan perumahan, kawasan sekunder kedua dengan perumahan, kawasan sekunder ketiga dan seterusnya sampai ke perumahan.
77. Jalan Lingkungan Sekunder yang selanjutnya disebut J Ling-S adalah jalan yang menghubungkan antar persil dalam kawasan perkotaan.
78. Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTET adalah saluran yang menyalurkan energi listrik dengan kekuatan 500 kV dari pusat-pusat pembangkit yang jaraknya jauh menuju pusat-pusat beban sehingga energi listrik bisa disalurkan dengan efisien.
79. Penyandang Disabilitas adalah setiap orang yang mengalami keterbatasan fisik, intelektual, mental, dan/atau sensorik dalam jangka waktu lama yang dalam berinteraksi dengan lingkungan dapat mengalami hambatan dan kesulitan untuk berpartisipasi secara penuh dan efektif dengan warga negara lainnya berdasarkan kesamaan hak.
80. Pejalan Kaki adalah setiap orang yang berjalan di ruang lalu lintas jalan.
81. Jaringan Pejalan Kaki adalah ruas pejalan kaki, baik yang terintegrasi maupun terpisah dengan jalan, yang diperuntukkan untuk prasarana dan sarana pejalan kaki serta menghubungkan pusat-pusat kegiatan dan/atau fasilitas pergantian moda.
82. Prasarana dan Sarana Jaringan Pejalan Kaki adalah fasilitas yang disediakan di sepanjang jaringan pejalan kaki untuk menjamin keselamatan dan kenyamanan pejalan kaki.
83. Analisis Dampak Lalu Lintas adalah serangkaian kegiatan kajian mengenai dampak lalu lintas dari pembangunan pusat kegiatan, permukiman dan infrastruktur yang dihasilkannya dituangkan dalam bentuk dokumen hasil analisis dampak lalu lintas.
84. Bangkitan/tarikan lalu lintas dan angkutan jalan adalah jumlah kendaraan masuk atau keluar rata-rata per hari atau selama jam puncak, yang dibangkitkan atau ditarik oleh adanya rencana pembangunan pusat kegiatan, permukiman dan infrastruktur.
85. Sampah adalah sisa kegiatan sehari-hari manusia dan/atau proses alam yang berbentuk padat.

86. Pengelolaan sampah adalah kegiatan yang sistematis, menyeluruh dan berkesinambungan yang meliputi pengurangan dan penanganan sampah.
87. Tempat Pengolahan Sampah Dengan Prinsip 3R (*reduce, reuse* dan *recycle*), yang selanjutnya disingkat TPS 3R, adalah tempat dilaksanakannya kegiatan pengumpulan, pemilahan, penggunaan ulang dan pendauran ulang skala kawasan.

BAB II PENGATURAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG BERSKALA KAWASAN (SUPERBLOK)

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 2

Pembangunan Superblok di wilayah perkotaan diarahkan melalui pengintegrasian fungsi perumahan horizontal/vertikal, perkantoran, perdagangan dan jasa, serta fungsi lainnya secara terpadu beserta fasilitasnya dalam satu kesatuan perencanaan sehingga pemanfaatan lahan dan ruang di sekitar kawasan menjadi lebih terarah.

Pasal 3

Pembangunan superblok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, harus memenuhi ketentuan persyaratan teknis pemanfaatan ruang dan bangunan gedung, antara lain:

- a. persyaratan peruntukan dan intensitas;
- b. persyaratan arsitektur bangunan gedung; dan
- c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Pasal 4

Persyaratan teknis pemanfaatan ruang dan bangunan gedung Superblok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam:

- a. penyetaraan kebijakan penataan ruang wilayah pada kawasan perkotaan;
- b. acuan bagi Pemerintah Daerah dan masyarakat untuk mengarahkan lokasi kegiatan dan pemanfaatan ruang kawasan perkotaan; dan
- c. pedoman penyelenggaraan perizinan pemanfaatan ruang dan fungsi superblok pada kawasan perkotaan.

Bagian Kedua
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas

Paragraf 1
Umum

Pasal 5

- (1) Persyaratan peruntukan lokasi superblok pada kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, mengacu pada ketentuan RTRW yang telah ditetapkan.
- (2) Peruntukan lokasi Superblok sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki fungsi:
 - a. Perumahan dan Perdagangan/jasa;
 - b. Perumahan dan Perkantoran;
 - c. Perkantoran dan Perdagangan/jasa; atau
 - d. Gabungan Perumahan, Perdagangan/jasa, Perkantoran dan fungsi lainnya.

Pasal 6

Persyaratan intensitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, merupakan persyaratan KDB, KLB, Ketinggian Bangunan, GSB, KDH dan KTB yang ditetapkan untuk superblok pada kawasan perkotaan.

Pasal 7

- (1) Setiap pembangunan pada superblok harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW.
- (2) Setiap bangunan yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.
- (3) Pembangunan fisik bangunan diatas jalan umum, saluran atau sarana lain perlu mendapatkan persetujuan Bupati dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - a. tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan Daerah;
 - b. tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang, maupun barang;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah dan/atau diatas tanah; dan
 - d. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.
- (4) Pembangunan fisik bangunan dibawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan perkotaan perlu mendapatkan persetujuan Bupati dengan pertimbangan sebagai berikut:
 - a. tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan Daerah;

- b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. penghawaan dan pencahayaan bangunan telah memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan; dan
 - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.
- (5) Pembangunan fisik bangunan dibawah atau diatas air perlu mendapatkan persetujuan Bupati dengan pertimbangan sebagai berikut:
- a. tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan Daerah;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - e. telah mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, kesehatan dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.
- (6) Pembangunan fisik bangunan pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi perlu mendapatkan persetujuan Bupati dengan pertimbangan sebagai berikut:
- a. tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan Daerah;
 - b. letak bangunan minimal 10 m (sepuluh meter) diukur dari as (proyeksi) jalur tegangan tinggi terluar; dan
 - c. letak bangunan tidak boleh melebihi atau melampaui garis sudut 45° (empat puluh lima derajat) diukur dari as (proyeksi) jalur tegangan tinggi terluar.

Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung pada superblok yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan.
- (2) Ketentuan kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal.
- (3) Ketentuan ketinggian maksimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam bentuk Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan/atau jumlah lantai maksimal.
- (4) Penetapan KDB, KLB dan/atau jumlah lantai maksimal didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur perkotaan.
- (5) Perhitungan KDB dan KLB untuk bangunan pada superblok didasarkan pada perhitungan total seluruh lantai dasar bangunan dan total keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan.

- (6) Perhitungan KDB maupun KLB pada superblok ditentukan dengan pertimbangan sebagai berikut:
- a. perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar;
 - b. luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100 % (seratus persen);
 - c. luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai ruangan dihitung 50 % (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10 % (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
 - d. Overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m (satu koma lima puluh meter) maka luas mendatar kelebihan tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
 - e. Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai;
 - f. luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parker tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh meter persen) terhadap KLB;
 - g. Ram dan tangga terbuka dihitung 50% (lima puluh meter persegi), selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan;
 - h. dalam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GSJ;
 - i. batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (besmen) ditetapkan dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan pendapat teknis para ahli terkait;
 - j. dalam perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m, maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai dua lantai;
 - k. Mezanin yang luasnya melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- (7) Perhitungan Garis Sempadan (Muka) Bangunan pada Superblok ditentukan dengan pertimbangan sebagai berikut:
- a. dalam mendirikan atau memperbaiki seluruhnya atau sebagian dari suatu bangunan, Garis Sempadan Bangunan yang telah ditetapkan tidak boleh dilanggar;
 - b. penetapan GSB didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan;
 - c. pada suatu bangunan diperkenankan adanya beberapa klas bangunan, untuk tiap-tiap klas bangunan ditetapkan garis-garis sempadannya masing-masing;

- d. ketentuan besarnya GSB dapat diperbarui dengan pertimbangan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, maupun pertimbangan lain dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (8) Perhitungan Garis Sempadan (Samping) Bangunan pada Superblok ditentukan dengan pertimbangan:
- a. keamanan, kesehatan dan kenyamanan, yang ditetapkan pada setiap permohonan perizinan pembangunan.
 - b. Garis sempadan samping dan belakang bangunan gedung dalam superblok harus memenuhi persyaratan:
 - 1. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
 - 2. untuk perbaikan atau perombakan bangunan superblok yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu;
 - 3. pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedangkan jarak bebas belakang ditentukan minimal setengah dari besarnya garis sempadan muka bangunan.
- (9) Perhitungan Jarak Bebas Bangunan Gedung pada Superblok ditentukan dengan pertimbangan sebagai berikut:
- a. jarak bebas samping dan belakang bangunan gedung harus memenuhi persyaratan:
 - 1. jarak bebas samping dan jarak bebas belakang ditetapkan minimum 4m (empat meter) pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan, jarak bebas di atasnya ditambah 0,50 m (nol koma lima puluh meter) dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 m (dua belas koma lima meter), kecuali untuk bangunan rumah tinggal, dan sedangkan untuk bangunan gudang serta industri dapat diatur tersendiri; dan
 - 2. sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri dan kanan serta bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.
 - b. pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.
 - c. jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut:
 - 1. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan;
 - 2. dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan/atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan;

3. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.
- (10) Pemisah di Sepanjang Halaman Depan/Samping/Belakang Bangunan Gedung pada Superblok ditentukan sebagai berikut:
- a. halaman muka dari suatu bangunan harus dipisahkan dari jalan, dengan memperhatikan keamanan, kenyamanan, serta keserasian lingkungan;
 - b. untuk sepanjang jalan atau kawasan tertentu, Bupati dapat menerapkan desain standar pemisah halaman superblok tersendiri;
 - c. dalam hal pemisah berbentuk pagar, maka tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50m (satu koma lima puluh meter) di atas permukaan tanah dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2m (dua meter) di atas permukaan tanah pekarangan;
 - d. pagar sebagaimana dimaksud pada huruf c harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1m (satu meter) di atas permukaan tanah pekarangan;
 - e. untuk bangunan-bangunan tertentu, Instansi teknis yang berwenang dapat menetapkan lain terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf c dan huruf d;
 - f. tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang maksimal 3m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan, kecuali apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal dibangun dengan ketinggian yang mempertimbangkan kenyamanan dan kesehatan lingkungan;
 - g. Bupati atau Pejabat yang berwenang dapat menetapkan syarat-syarat tertentu yang berkaitan dengan desain dan spesifikasi teknis pemisah di sepanjang halaman depan, samping dan belakang bangunan;
 - h. Bangunan gedung dapat dibangun tanpa adanya pagar pemisah halaman depan, samping maupun belakang bangunan pada ruas-ruas jalan atau kawasan tertentu, dengan pertimbangan kepentingan kenyamanan, kemudahan hubungan (aksesibilitas), keserasian lingkungan, dan penataan bangunan dan lingkungan yang diharapkan.

Pasal 9

- (1) Setiap bangunan gedung pada Superblok yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat bentuk:
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan

- b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung pada Superblok dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, tepi danau, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan jarak antara bangunan gedung pada Superblok dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (5) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung pada Superblok yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun.

Paragraf 2
Koefisien Dasar Bangunan Pada Superblok

Pasal 10

- (1) Besaran KDB pada Superblok terkait keberadaannya dengan fungsi jalan arteri, jalan kolektor dan jalan lokal.
- (2) KDB Superblok pada fungsi jalan arteri primer ditetapkan sebesar 65% (enam puluh lima persen) dan pada fungsi jalan arteri sekunder sebesar 60% (enam puluh persen).
- (3) KDB Superblok pada fungsi jalan kolektor primer ditetapkan sebesar 55% (lima puluh lima persen) dan pada fungsi jalan kolektor sekunder sebesar 50% (lima puluh persen).
- (4) KDB Superblok pada fungsi jalan lokal primer ditetapkan sebesar 45% (empat puluh lima persen) dan pada fungsi jalan lokal sekunder sebesar 40% (empat puluh persen).

Paragraf 3
Koefisien Lantai Bangunan Superblok

Pasal 11

- (1) Besaran KLB pada Superblok terkait keberadaannya dengan fungsi jalan arteri, jalan kolektor dan jalan lokal.
- (2) Besaran KLB Superblok pada fungsi jalan arteri primer ditetapkan sebesar 20 (dua puluh) dan pada fungsi jalan arteri sekunder sebesar 17,5 (tujuh belas koma lima).
- (3) Besaran KLB Superblok pada fungsi jalan kolektor primer ditetapkan sebesar 15 (lima belas) dan pada fungsi jalan kolektor sekunder sebesar 12,5 (dua belas koma lima).
- (4) Besaran KLB Superblok pada fungsi jalan lokal primer ditetapkan sebesar 10 (sepuluh) dan pada fungsi jalan lokal sekunder sebesar 7,5 (tujuh koma lima).

Paragraf 4
Ketinggian Bangunan Pada Superblok

Pasal 12

- (1) Batasan ketinggian bangunan Superblok terkait keberadaannya dengan fungsi jalan arteri, jalan kolektor dan jalan lokal.
- (2) Ketinggian bangunan Superblok maksimal pada fungsi jalan arteri primer ditetapkan sebesar 30 (tiga puluh) lantai dan pada fungsi jalan arteri sekunder sebesar 25 (dua puluh lima) lantai.
- (3) Ketinggian bangunan Superblok maksimal pada fungsi jalan kolektor primer ditetapkan sebesar 20 (dua puluh) lantai dan pada fungsi jalan kolektor sekunder sebesar 15 (lima belas) lantai.
- (4) Ketinggian bangunan Superblok maksimal pada fungsi jalan lokal primer ditetapkan sebesar 10 (sepuluh) lantai dan pada fungsi jalan lokal sekunder sebesar 5 (lima) lantai.

Paragraf 5

Garis Sempadan Bangunan Pada Superblok

Pasal 13

- (1) Besaran GSB pada Superblok terkait keberadaannya dengan fungsi jalan arteri, jalan kolektor dan jalan lokal.
- (2) Besaran GSB Superblok pada fungsi jalan arteri primer ditetapkan sebesar 25 m (dua puluh lima meter) dan pada fungsi jalan arteri sekunder sebesar 22,5 m (dua puluh dua koma lima meter).
- (3) Besaran GSB Superblok pada fungsi jalan kolektor primer ditetapkan sebesar 20 m (dua puluh meter) dan pada fungsi jalan kolektor sekunder sebesar 17,5 m (tujuh belas koma lima meter).
- (4) Besaran GSB Superblok pada fungsi jalan lokal primer ditetapkan sebesar 15 m (lima belas meter) dan pada fungsi jalan lokal sekunder sebesar 12,5 m (dua belas koma lima meter).

Paragraf 6

Koefisien Dasar Hijau Pada Superblok

Pasal 14

- (1) Besaran KDH pada Superblok terkait keberadaannya dengan fungsi jalan arteri, jalan kolektor dan jalan lokal.
- (2) Besaran KDH Superblok pada fungsi jalan arteri primer ditetapkan sebesar 15% (lima belas persen) dan pada fungsi jalan arteri sekunder sebesar 17,5% (tujuh belas koma lima persen).
- (3) Besaran KDH Superblok pada fungsi jalan kolektor primer ditetapkan sebesar 20% (dua puluh persen) dan pada fungsi jalan kolektor sekunder sebesar 22,5% (dua puluh dua koma lima persen).

- (4) Besaran KDH Superblok pada fungsi jalan lokal primer ditetapkan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dan pada fungsi jalan lokal sekunder sebesar 27,5 % (dua puluh tujuh koma lima puluh persen).

Paragraf 7

Koefisien Tapak Besmen Superblok

Pasal 15

- (1) Besaran KTB pada Superblok terkait keberadaannya dengan fungsi jalan arteri, jalan kolektor dan jalan lokal.
- (2) Besaran KTB Superblok pada fungsi jalan arteri primer ditetapkan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen) dan pada fungsi jalan arteri sekunder sebesar 72,5% (tujuh puluh dua koma lima persen)
- (3) Besaran KTB Superblok pada fungsi jalan kolektor primer ditetapkan sebesar 70% (tujuh puluh persen) dan pada fungsi jalan kolektor sekunder sebesar 67,5% (enam puluh tujuh koma lima persen).
- (4) Besaran KTB Superblok pada fungsi jalan lokal primer ditetapkan sebesar 65% (enam puluh lima persen) dan pada fungsi jalan lokal sekunder sebesar 62,5% (enam puluh dua koma lima persen).

Bagian Ketiga

Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung Pada Superblok

Paragraf 1

Penampilan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 16

- (1) Persyaratan penampilan bangunan gedung pada Superblok secara umum ditentukan sebagai berikut:
 - a. bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana, guna mengantisipasi kerusakan yang diakibatkan oleh gempa;
 - b. dalam hal denah bangunan gedung berbentuk T, L, U dan sebagainya harus dilakukan pemisahan struktur atau dilatasi untuk mencegah terjadinya kerusakan akibat gempa atau penurunan tanah;
 - c. denah bangunan gedung berbentuk sentris (bujur sangkar, segi banyak, atau lingkaran) lebih baik daripada denah bangunan yang berbentuk memanjang dalam mengantisipasi terjadinya kerusakan akibat gempa;
 - d. atap bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang ringan untuk mengurangi intensitas kerusakan akibat gempa;
 - e. penempatan bangunan gedung tidak boleh mengganggu fungsi prasarana perkotaan, lalu lintas dan ketertiban umum;
 - f. bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada di sekitarnya, atau yang mampu sebagai pedoman arsitektur atau panutan bagi lingkungannya;

- g. bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya;
 - h. bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunan harus dirancang memenuhi syarat keindahan dan keserasian lingkungan yang telah ada dan/atau yang direncanakan kemudian, dengan tidak menyimpang dari persyaratan fungsinya; dan
 - i. bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan kestabilan struktur dan ketahanannya terhadap gempa.
- (2) Persyaratan tapak bangunan gedung pada Superblok secara umum ditentukan sebagai berikut:
- a. tinggi rendah (peil) pekarangan harus dibuat dengan tetap menjaga keserasian lingkungan serta tidak merugikan pihak lain;
 - b. penambahan lantai atau tingkat suatu bangunan gedung diperkenankan apabila masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, dengan ketentuan tidak melebihi KLB dan harus memenuhi persyaratan teknis yang berlaku dan keserasian lingkungan; dan
 - c. penambahan lantai/tingkat harus memenuhi persyaratan keamanan struktur.
- (3) Persyaratan bentuk bangunan gedung pada Superblok secara umum ditentukan sebagai berikut :
- a. bentuk bangunan gedung harus dirancang sedemikian rupa sehingga setiap ruang-dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami;
 - b. ketentuan sebagaimana dimaksudkan pada huruf a, tidak berlaku apabila sesuai fungsi bangunan diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan;
 - c. ketentuan pada huruf b, harus tetap mengacu pada prinsip-prinsip konservasi energi;
 - d. untuk bangunan dengan lantai banyak, kulit atau selubung bangunan harus memenuhi persyaratan konservasi energi; dan
 - e. aksesibilitas bangunan harus mempertimbangkan kemudahan bagi semua orang, termasuk para disabilitas dan lansia.

Paragraf 3

Tata Ruang Dalam

Pasal 17

- (1) Tata ruang-dalam harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang-dalam.
- (3) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung superblok diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang-dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.

- (4) Pertimbangan keandalan bangunan gedung superblok diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang-dalam.

Pasal 18

Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung pada Superblok secara umum ditentukan sebagai berikut :

- a. penempatan dinding-dinding penyekat dan lubang-lubang pintu/jendela diusahakan sedapat mungkin simetris terhadap sumbu-sumbu denah bangunan mengantisipasi terjadinya kerusakan akibat gempa;
- b. bidang-bidang dinding sebaiknya membentuk kotak-kotak tertutup untuk mengantisipasi terjadinya kerusakan akibat gempa;
- c. tinggi ruang adalah jarak terpendek dalam ruang diukur dari permukaan bawah langit-langit ke permukaan lantai;
- d. ruangan dalam bangunan harus mempunyai tinggi yang cukup untuk fungsi yang diharapkan;
- e. ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi ruang dan arsitektur bangunannya;
- f. bangunan atau bagian bangunan yang mengalami perubahan perbaikan, perluasan, penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi/penggunaan utama, karakter arsitektur bangunan dan bagian-bagian bangunan serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi sarana jalan keluar/masuk;
- g. perubahan fungsi dan penggunaan ruang suatu bangunan atau bagian bangunan dapat diizinkan apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan serta penghuninya;
- h. ruang penunjang dapat ditambahkan dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan bangunan, sepanjang tidak menyimpang dari penggunaan utama bangunan; dan
- i. tata ruang-dalam untuk bangunan tempat ibadah, bangunan monumental, gedung serbaguna, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, gedung olah raga, serta gedung sejenis lainnya disesuaikan dengan fungsi bangunan tersebut.

Pasal 19

Perancangan ruang dalam bangunan gedung pada Superblok secara umum ditentukan sebagai berikut:

- a. bangunan tempat tinggal sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan;
- b. bangunan kantor sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan kerja, ruang umum dan ruang pelayanan;
- c. bangunan toko sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan toko, kegiatan umum dan pelayanan;

- d. suatu bangunan gudang sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang kebutuhan karyawan;
- e. perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m (lima meter), maka ketinggian bangunan dianggap sebagai dua lantai, kecuali untuk penggunaan ruang lobby, atau ruang pertemuan dalam bangunan komersial (antara lain hotel, perkantoran, dan pertokoan);
- f. Mezanin yang luasnya melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dasar, dianggap sebagai lantai penuh;
- g. untuk bangunan kepentingan umum, penempatan fasilitas kamar mandi dan kakus untuk pria dan wanita harus terpisah;
- h. ruang rongga atap hanya dapat diizinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi utama bangunan serta memperhatikan segi kesehatan, keamanan dan keselamatan bangunan dan lingkungan;
- i. ruang rongga atap untuk rumah tinggal harus mempunyai penghawaan dan pencahayaan alami yang memadai;
- j. ruang rongga atap dilarang dipergunakan sebagai dapur atau kegiatan lain yang potensial menimbulkan kecelakaan/kebakaran;
- k. setiap penggunaan ruang rongga atap yang luasnya tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari luas lantai di bawahnya, tidak dianggap sebagai penambahan tingkat bangunan;
- l. setiap bukaan pada ruang atap, tidak boleh mengubah sifat dan karakter arsitektur bangunannya;
- m. pada ruang yang penggunaannya menghasilkan asap dan/atau gas, harus disediakan lobang hawa dan/atau cerobong hawa secukupnya, kecuali menggunakan alat bantu mekanis;
- n. cerobong asap dan/atau gas harus dirancang memenuhi persyaratan pencegahan kebakaran;
- o. tinggi ruang-dalam bangunan tidak boleh kurang dari ketentuan minimum yang ditetapkan; dan
- p. tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.

Paragraf 4
Sistem Proteksi Kebakaran pada Superblok

Pasal 20

- (1) Pembangunan fisik bangunan pada Superblok harus memenuhi persyaratan teknis sistem proteksi kebakaran pada bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Persyaratan teknis sistem proteksi kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. akses dan pasokan air untuk pemadaman kebakaran;
 - b. sarana penyelamatan;
 - c. sistem proteksi kebakaran pasif;

- d. sistem proteksi kebakaran aktif;
- e. utilitas bangunan gedung;
- f. pencegahan kebakaran pada bangunan gedung;
- g. pengelolaan sistem proteksi kebakaran pada bangunan gedung; dan
- h. pengawasan dan pengendalian.

Pasal 21

- (1) Setiap Bangunan pada Superblok harus tersedia sumber air berupa hidran halaman, sumur kebakaran atau reservoir air dan sebagainya yang memudahkan instansi pemadam kebakaran menggunakannya, sehingga setiap bangunan gedung dapat dijangkau oleh pancaran air unit pemadam kebakaran dari jalan di lingkungannya.
- (2) Pada Superblok harus dilengkapi dengan sarana komunikasi umum yang dapat dipakai setiap saat untuk memudahkan penyampaian informasi kebakaran.
- (3) Untuk melakukan proteksi terhadap meluasnya kebakaran dan memudahkan operasi pemadaman, maka di dalam superblok harus tersedia jalan lingkungan dengan perkerasan yang menjadi akses pemadam kebakaran.
- (4) Ketentuan mengenai jalan akses pemadam kebakaran, hidran halaman dan sarana komunikasi mengikuti peraturan perundang-undangan.

Pasal 22

- (1) Sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf c, meliputi:
 - a. Bahan bangunan gedung;
 - b. Konstruksi bangunan gedung;
 - c. Kompartemenisasi dan pemisahan; dan
 - d. Penutup pada bukaan.
- (2) Sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf d, meliputi :
 - a. Alat pemadam api ringan;
 - b. Sistem deteksi dan alarm kebakaran;
 - c. Siamese connection jenis kopleng machino;
 - d. Sistem pipa tegak dan selang kebakaran serta hidran halaman;
 - e. Sistem springkler otomatis;
 - f. Sistem pengendali asap;
 - g. Lift kebakaran;
 - h. Pencahayaan darurat;
 - i. Petunjuk arah darurat;
 - j. Sistem pasokan daya listrik darurat;

- k. Pusat pengendali kebakaran; dan
 - l. Instalasi pemadam khusus.
- (3) Penerapan sistem proteksi aktif didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung sesuai peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5

Mitigasi Bencana dan Penanggulangan Darurat pada Superblok

Pasal 23

- (1) Pembangunan fisik bangunan pada Superblok wajib melaksanakan mitigasi bencana alam untuk mengurangi kerusakan yang terjadi pada struktur bangunan gedung, prasarana, sarana dan utilitas umum.
- (2) Mitigasi bencana alam dilaksanakan sekurang-kurangnya melalui :
- a. pembangunan bangunan gedung dengan perkuatan struktur dan konstruksi bangunan yang tahan terhadap bencana alam;
 - b. peningkatan kualitas prasarana, sarana dan utilitas umum sesuai kebutuhan mitigasi bencana alam;
 - c. penyediaan rute evakuasi;
 - d. pembangunan tempat evakuasi yang memadai dan mudah diakses;
 - e. prosedur tetap penanggulangan bencana; dan
 - f. peningkatan pengetahuan, pemahaman, keterampilan dan kemandirian masyarakat dalam mengelola risiko bencana alam.

Pasal 24

- (1) Pembangunan fisik bangunan pada Superblok harus melaksanakan penanggulangan darurat untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya bangunan gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas.
- (2) Pengembang wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan jiwa dan penyediaan bangunan gedung umum sebagai tempat penampungan yang dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih, sanitasi dan penerangan yang memadai.

Paragraf 6

Fasilitas dan Aksesibilitas pada Superblok

Pasal 25

- (1) Dalam merencanakan dan melaksanakan pembangunan fisik bangunan pada Superblok harus dilengkapi dengan penyediaan fasilitas dan aksesibilitas.
- (2) Setiap orang atau badan dalam penyelenggaraan pembangunan fisik bangunan pada Superblok wajib memenuhi persyaratan teknis fasilitas dan aksesibilitas.

- (3) Persyaratan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan berdasarkan asas :
- a. Keselamatan, yaitu setiap bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan terbangun, harus memperhatikan keselamatan bagi semua orang;
 - b. Kemudahan, yaitu setiap orang dapat mencapai semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
 - c. Kegunaan, yaitu setiap orang harus dapat mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
 - d. Kemandirian, yaitu setiap orang harus bisa mencapai, masuk dan mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan dengan tanpa membutuhkan bantuan orang lain.
- (4) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk semua bangunan, tapak bangunan dan lingkungan luar bangunannya, baik yang dimiliki oleh pemerintah dan swasta, maupun perorangan, yang berfungsi selain sebagai rumah tinggal pribadi yang didirikan, dikunjungi dan mungkin digunakan oleh semua orang termasuk penyandang disabilitas dan lansia dan lansia.
- (5) Jenis bangunan gedung pada Superblok sebagaimana dimaksud pada ayat (4) bangunan yang berfungsi sebagai:
- a. Bangunan gedung fungsi hunian, meliputi rumah susun, rumah flat, asrama, panti asuhan, apartemen, hotel, dan bangunan fungsi hunian lainnya;
 - b. Bangunan gedung fungsi keagamaan meliputi masjid, gereja, pura, wihara dan kelenteng serta bangunan keagamaan lainnya;
 - c. Bangunan gedung fungsi usaha, meliputi gedung perkantoran, kantor pos, bank, gedung pelayanan umum lainnya, bidang perdagangan, gedung pabrik perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, restoran;
 - d. Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya meliputi bangunan untuk pendidikan, kebudayaan, museum, perpustakaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, bioskop, tempat pertunjukan, gedung konferensi; dan
 - e. Fasilitas umum seperti taman kota, tempat pemakaman umum dan ruang publik lainnya.
- (6) Dalam rangka menciptakan superblok yang memenuhi persyaratan teknis fasilitas dan aksesibilitas, digunakan prinsip-prinsip penerapan sebagai berikut:
- a. pembangunan bangunan gedung, tapak bangunan, dan lingkungan di luar bangunan harus dilakukan secara terpadu;
 - b. kegiatan pembangunan bangunan gedung harus memperhatikan semua pedoman teknis fasilitas dan aksesibilitas pada:
 1. Ukuran dasar ruang/ruang lantai bebas;
 2. Pintu;
 3. Ram;

4. Tangga;
 5. Lif;
 6. Lif Tangga (*stairway lift*);
 7. Toilet;
 8. Pancuran;
 9. Wastafel;
 10. Telepon;
 11. Perabot;
 12. Perlengkapan dan Peralatan Kontrol; dan
 13. Rambu dan Marka.
- c. pembangunan tapak bangunan gedung superblok harus memperhatikan persyaratan teknis fasilitas dan aksesibilitas pada:
1. Ukuran dasar ruang/ruang lantai bebas;
 2. Jalur pedestrian;
 3. Jalur pemandu;
 4. Area parkir;
 5. Ram; dan
 6. Rambu dan Marka.
- d. pembangunan sarana, prasarana, dan utilitas di luar bangunan harus memperhatikan pedoman teknis fasilitas dan aksesibilitas pada:
1. Ukuran dasar ruang/ruang lantai bebas;
 2. Jalur pedestrian;
 3. Jalur pemandu;
 4. Area parkir;
 5. Ram; dan
 6. Rambu dan Marka.

Pasal 26

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya pada Superblok, harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.
- (3) Keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perlakuan terhadap lingkungan disekitar bangunan yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya maupun dari segi ekosistem.

- (4) Setiap perencanaan bangunan baru harus memperhatikan potensi unsur-unsur alami yang ada dalam tapak seperti danau, sungai, pohon-pohon menahun, tanah dan permukaan tanah.

Paragraf 7

Ruang Terbuka Hijau

Pasal 27

Setiap pembangunan fisik bangunan pada Superblok wajib menyediakan RTH yang dimaksudkan untuk menjamin tersedianya ruang yang cukup bagi :

- a. kawasan konservasi untuk kelestarian hidrologis;
- b. kawasan pengendalian air larian dengan menyediakan kolam retensi;
- c. area pengembangan keanekaragaman hayati;
- d. area penciptaan iklim mikro dan pereduksi polutan di kawasan perkotaan;
- e. tempat rekreasi dan olahraga masyarakat;
- f. pengamanan sumber daya baik alam, buatan maupun historis;
- g. penyediaan RTH yang bersifat privat;
- h. area mitigasi/evakuasi bencana;
- i. ruang penempatan pertandaan (*signage*) sesuai dengan peraturan perundangan dan tidak mengganggu fungsi utama RTH tersebut;
- j. meningkatkan peran dan tanggung jawab aparaturnya dan masyarakat dalam mengelola RTH; dan
- k. sarana untuk mencerminkan identitas Daerah.

Pasal 28

Setiap pembangunan fisik bangunan gedung pada Superblok diwajibkan untuk menghijaukan halaman/pekarangan berupa 40% (empat puluh persen) RTH dengan menanam pohon pelindung, perdu, semak hias, penutup tanah/rumput, serta memelihara dengan baik.

Pasal 29

Ketentuan RTH bersifat privat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf g, adalah sebagai berikut:

- a. Rumah Tinggal:
 1. Jenis kavling dengan ukuran kurang dari 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) harus ditanami minimal 1 (satu) pohon pelindung dan penutup tanah/rumput;
 2. Jenis kavling dengan ukuran 120 m² (seratus dua puluh meter persegi)-240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) harus ditanami minimal 1 (satu) pohon pelindung, perdu dan semak hias, serta penutup tanah/rumput dengan jumlah yang cukup;

3. Jenis kavling dengan ukuran lebih dari 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) – 500 m² (lima ratus meter persegi) harus ditanami minimal 2 (dua) pohon pelindung, perdu dan semak hias, serta penutup tanah/rumput dengan jumlah yang cukup;
 4. Jenis kavling dengan ukuran lebih dari 500 m² (lima ratus meter persegi) harus ditanami minimal 3 (tiga) pohon pelindung, perdu dan semak hias, serta penutup tanah/rumput dengan jumlah yang cukup;
 5. Ruas jalan pada superblok dapat ditanami perdu dan tanaman hias atau taman dinding (*wall garden*) dengan memperhatikan aspek estetika dengan tidak mengganggu kepentingan umum.
- b. Setiap pembangunan fisik bangunan pada Superblok berkewajiban untuk :
1. mewujudkan pertamanan/penghijauan pada lokasi jalur hijau sesuai rencana tapak/site plan;
 2. menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai rencana tapak/site plan.
- c. Pemilik dan/atau pengguna bangunan kantor dan/atau hotel, dan/atau industri/pabrik, bangunan perdagangan dan bangunan umum lainnya dalam superblok diatur ketentuan sebagai berikut :
1. Untuk bangunan yang mempunyai luas tanah antara 120m² (seratus dua puluh meter persegi) – 240 m² (dua ratus empat puluh meter persegi) harus ditanami minimal 1 (satu) pohon pelindung, perdu dan semak hias serta penutup tanah/rumput dengan jumlah yang cukup;
 2. Untuk bangunan yang mempunyai luas tanah lebih dari 240m² (dua ratus empat puluh meter persegi) harus ditanami minimal 3 (tiga) pohon pelindung, perdu dan semak hias serta penutup tanah/rumput dengan jumlah yang cukup.
- d. Jika dalam area bangunan terdapat lahan terbuka dengan sudut lereng diatas 15^o (lima belas derajat) harus menanam pohon penghijauan minimal 1 (satu) pohon pelindung untuk setiap 15 m² (lima belas meter persegi) dan rumput dengan jumlah yang cukup.

Pasal 30

Bangunan gedung dalam Superblok dapat menerapkan Daerah Hijau Bangunan (DHB) berupa taman-atap (*roof-garden*) maupun penanaman pada sisi-sisi bangunan seperti pada balkon dan cara-cara perletakan tanaman lainnya pada dinding bangunan

Paragraf 8
Tapak Besmen
Pasal 31

- (1) Persyaratan Tapak Besmen pada Superblok secara umum ditentukan sebagai berikut :
 - a. Kebutuhan besmen dan besaran koefisien tapak besmen (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis, dan kebijaksanaan daerah Kabupaten Karawang;
 - b. Untuk keperluan penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama (B-1) tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan (di atas tanah) dan atap besmen kedua (B-2) yang di luar tapak bangunan harus berkedalaman sekurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman.
- (2) Pada pembangunan besmen wajib memperhatikan :
 - a. pada galian bangunan di bawah tanah/besmen harus dilakukan perhitungan terinci mengenai keamanan galian;
 - b. untuk dapat melakukan perhitungan keamanan galian, harus dilakukan test tanah yang dapat mendukung perhitungan tersebut sesuai Standar Teknis dan Pedoman Teknis serta ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. angka keamanan untuk stabilitas galian harus memenuhi syarat sesuai Standar Teknis dan Pedoman Teknis serta ketentuan peraturan perundang-undangan, faktor keamanan yang diperhitungkan adalah dalam aspek sistem galian, sistem penahan tanah lateral, *heave* dan *blow in*;
 - d. analisis pemompaan air tanah (*dewatering*) harus memperhatikan keamanan lingkungan dan memperhatikan urutan pelaksanaan pekerjaan, analisis *dewatering* perlu dilakukan berdasarkan parameter-parameter desain dari suatu uji pemompaan (*pumping-test*).

Paragraf 9
Tata Tanaman
Pasal 32

Persyaratan Tata Tanaman pada bangunan dan lingkungan Superblok secara umum ditentukan sebagai berikut :

- a. pemilihan dan penggunaan tanaman harus memperhitungkan karakter tanaman sampai pertumbuhannya optimal yang berkaitan dengan bahaya yang mungkin ditimbulkan, Potensi bahaya terdapat pada jenis-jenis tertentu yang sistem perakarannya destruktif, batang dan cabangnya rapuh, mudah terbakar serta bagian-bagian lain yang berbahaya bagi kesehatan manusia;
- b. penempatan tanaman harus memperhitungkan pengaruh angin, air, kestabilan tanah/wadah sehingga memenuhi syarat-syarat keselamatan pemakai;
- c. untuk memenuhi fungsi ekologis khususnya di perkotaan, tanaman dengan struktur daun yang rapat besar seperti pohon menahun harus lebih diutamakan;

- d. untuk pelaksanaan kepentingan tersebut pada butir a, b, dan c tanaman dapat ditempatkan pada jalur tanaman tepi jalan, median jalan dan persimpangan jalan;
- e. penempatan tanaman pada lingkungan superblok harus dapat berfungsi sebagai peneduh, penyerap polusi udara, peredam kebisingan, pemecah angin dan pembatas pandang.

Paragraf 10

Sirkulasi dan Jalur Pedestrian

Pasal 33

Pembangunan fisik bangunan pada Superblok wajib memenuhi persyaratan sirkulasi yang secara umum ditentukan sebagai berikut :

- a. Sistem sirkulasi yang direncanakan harus saling mendukung, antara sirkulasi eksternal dengan internal superblok, serta antara individu pemakai bangunan dengansarana transportasinya;
- b. Untuk mendukung sistem sirkulasi eksternal dengan internal, maka pembangunan superblok minimal memiliki 2 (dua) akses utama masuk dan/atau keluar yang memadai;
- c. Sirkulasi harus memberikan pencapaian yang mudah dan jelas, baik yang bersifat pelayanan publik maupun pribadi;
- d. Sistem sirkulasi yang direncanakan harus telah memperhatikan kepentingan bagi aksesibilitas pejalan kaki;
- e. Sirkulasi harus memungkinkan adanya ruang gerak vertikal (*clearance*) dan lebar jalan yang sesuai untuk pencapaian darurat oleh kendaraan pemadam kebakaran, dan kendaraan pelayanan lainnya;
- f. Sirkulasi perlu diberi perlengkapan seperti tanda penunjuk jalan, rambu-rambu, papan informasi sirkulasi, elemen pengarah sirkulasi (dapat berupa elemen perkerasan maupun tanaman), guna mendukung sistem sirkulasi dan efisien serta memperhatikan unsur estetika;
- g. Penataan jalan tidak dapat terpisahkan dari penataan pedestrian, penghijauan, dan ruang terbuka umum;
- h. Penataan ruang jalan dapat sekaligus mencakup ruang-ruang antar bangunan yang tidak hanya terbatas dalam Rumija, dan termasuk untuk penataan elemen lingkungan dan penghijauan; dan
- i. Pemilihan bahan pelapis jalan dapat mendukung pembentukan identitas lingkungan yang dikehendaki dan kejelasan kontinuitas pedestrian.

Pasal 34

Setiap pembangunan fisik bangunan pada Superblok wajib merencanakan prasarana jaringan pejalan kaki/jalur pedestrian dengan prinsip-prinsip sebagai berikut:

- a. memudahkan pejalan kaki mencapai tujuan dengan jarak sedekat mungkin;
- b. menghubungkan satu tempat ke tempat lain dengan adanya konektivitas dan kontinuitas;

- c. menjamin keterpaduan, baik dari aspek penataan bangunan dan lingkungan, aksesibilitas antar lingkungan dan kawasan, maupun sistem transportasi;
- d. mempunyai sarana ruang pejalan kaki untuk seluruh pengguna termasuk pejalan kaki dengan berbagai keterbatasan fisik;
- e. mempunyai kemiringan yang cukup landai dan permukaan jalan rata tidak naik turun;
- f. memberikan kondisi aman, nyaman, ramah lingkungan, dan mudah untuk digunakan secara mandiri;
- g. mempunyai nilai tambah baik secara ekonomi, sosial, maupun lingkungan bagi pejalan kaki;
- h. mendorong terciptanya ruang publik yang mendukung aktivitas sosial, seperti olahraga, interaksi sosial, dan rekreasi;
- i. jalur utama pedestrian harus telah mempertimbangkan sistem pedestrian secara keseluruhan, aksesibilitas terhadap subsistem pedestrian dalam lingkungan, dan aksesibilitas dengan lingkungan sekitarnya;
- j. jalur pedestrian harus berhasil menciptakan pergerakan manusia yang tidak terganggu oleh lalu lintas kendaraan;
- k. penataan pedestrian harus mampu merangsang terciptanya ruang yang layak digunakan/manusiawi, aman, nyaman dan memberikan pemandangan yang menarik; dan
- l. elemen pedestrian (*street furniture*) harus berorientasi pada kepentingan pejalan kaki.

Pasal 35

Dalam merencanakan prasarana jaringan pejalan kaki/jalur pedestrian harus memperhatikan :

- a. kebutuhan ruang pejalan kaki berdasarkan dimensi tubuh manusia;
- b. kebutuhan ruang pejalan kaki berkebutuhan khusus;
- c. kebutuhan ruang bebas jalur pejalan kaki;
- d. jarak minimum jalur pejalan kaki dengan bangunan; dan
- e. kemiringan jalur pejalan kaki.

Pasal 36

- (1) Penyediaan prasarana jaringan pejalan kaki berdasarkan karakteristik sistem transportasi dan pergantian moda serta pusat-pusat kegiatan membutuhkan keterhubungan dengan prasarana jaringan pejalan kaki lain yang berseberangan melalui penyediaan penyeberangan sebidang, jembatan penyeberangan atau terowongan penyeberangan.
- (2) Penyediaan penyeberangan bertujuan agar jalur pejalan kaki yang ada tidak terputus serta untuk memudahkan dalam pergantian jalur yang berbeda.

Paragraf 11
Fasilitas Parkir
Pasal 37

Pembangunan fisik bangunan pada Superblok wajib memenuhi persyaratan fasilitas parkir yang secara umum ditentukan sebagai berikut :

- a. setiap bangunan gedung bukan rumah hunian diwajibkan menyediakan area parkir kendaraan sesuai dengan jumlah area parkir yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan;
- b. penyediaan parkir di pekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan yang telah ditetapkan;
- c. prasarana parkir untuk suatu rumah atau bangunan tidak diperkenankan mengganggu kelancaran lalu lintas, atau mengganggu lingkungan di sekitarnya;
- d. jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan ditetapkan sesuai dengan standar teknis yang berlaku;
- e. penataan parkir harus berorientasi kepada kepentingan pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas, dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan;
- f. luasan, distribusi dan perletakan fasilitas parkir diupayakan tidak mengganggu kegiatan bangunan dan lingkungannya serta disesuaikan dengan daya tampung lahan; dan
- g. penataan parkir tidak terpisahkan dengan penataan lainnya seperti untuk jalan, pedestrian dan penghijauan.

Paragraf 12
Pertandaan (*signage*)
Pasal 38

Penempatan pertandaan (*signage*) bangunan gedung pada Superblok, termasuk papan iklan/reklame, harus membantu orientasi tetapi tidak mengganggu karakter lingkungan yang ingin diciptakan/dipertahankan, baik yang penempatannya pada bangunan, kaveling, pagar atau ruang publik.

Paragraf 13
Pencahayaan Ruang Luar
Pasal 39

Persyaratan pencahayaan ruang luar bangunan gedung pada Superblok secara umum ditentukan sebagai berikut :

- a. pencahayaan ruang luar bangunan harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenity, dan/atau komponen promosi;
- b. pencahayaan yang dihasilkan harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari jalan umum; dan

- c. pencahayaan yang dihasilkan dengan telah menghindari penerangan ruang luar yang berlebihan, silau, visual yang tidak menarik, dan telah memperhatikan aspek operasi dan pemeliharaan.

Paragraf 14
Analisis Dampak Lalu Lintas

Pasal 40

- (1) Setiap penyelenggara pembangunan fisik bangunan gedung pada superblok wajib melakukan Analisis Dampak Lalu Lintas.
- (2) Dalam melakukan Analisis Dampak Lalu Lintas penyelenggara menunjuk lembaga konsultan berbadan hukum yang memiliki tenaga ahli bersertifikat.
- (3) Kegiatan Analisis Dampak Lalu Lintas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hasilnya dituangkan dalam bentuk dokumen hasil Analisis Dampak Lalu Lintas dan disetujui oleh Instansi yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan pada Superblok

Paragraf 1
Umum

Pasal 41

Setiap pembangunan pada Superblok harus memenuhi persyaratan pengendalian dampak lingkungan sesuai peraturan perundang-undangan dibidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.

Paragraf 2
Persyaratan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan

Pasal 42

- (1) Setiap kegiatan pembangunan fisik bangunan pada Superblok dengan luas lahan ≥ 5 Ha (lebih kurang lima hektar) atau bangunan ≥ 10.000 m² (lebih kurang sepuluh ribu meter persegi) harus dilengkapi dengan AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Jenis-jenis kegiatan yang dikecualikan wajib AMDAL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3
Persyaratan Wajib Pengelolaan Air Hujan Superblok

Pasal 43

- (1) Setiap penyelenggara bangunan pada Superblok wajib mengelola air hujan sebagai upaya dan kegiatan untuk mempertahankan kondisi hidrologi alami dengan cara memaksimalkan pemanfaatan air hujan, infiltrasi air hujan dan menyimpan sementara air hujan untuk menurunkan debit banjir melalui optimasi pemanfaatan elemen alam dan pemanfaatan elemen buatan.

- (2) Setiap penyelenggara bangunan pada Superblok wajib menyediakan sarana dan prasarana pengelolaan air hujan.
- (3) Jenis sarana pengelolaan air hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
 - a. Sarana penampungan air hujan;
 - b. Sarana retensi; dan
 - c. Sarana detensi.
- (4) Pemilihan jenis Sarana Pengelolaan Air Hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan persyaratan, kebutuhan pemilik atau pengguna Bangunan Gedung, serta skala prioritas pola pengelolaan Air Hujan, antara lain:
 - a. memaksimalkan pemanfaatan Air Hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya;
 - b. memaksimalkan infiltrasi Air Hujan; dan
 - c. menahan Air Hujan sementara waktu untuk menurunkan limpasan air hujan.
- (5) Jenis prasarana pengelolaan Air Hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. Saluran air hujan;
 - b. Talang air hujan;
 - c. Bak kontrol;
 - d. Bak penyaring;
 - e. Pipa; dan
 - f. Kran air.
- (6) Prasarana pengelolaan Air Hujan harus direncanakan untuk mampu mendukung beroperasinya Sarana Pengelolaan Air Hujan.

Paragraf 4

Persyaratan Pengelolaan Air Limbah Domestik

Pasal 44

- (1) Setiap penyelenggara bangunan gedung pada superblok wajib melakukan pengolahan air limbah domestik yang dihasilkannya.
- (2) Pengolahan air limbah domestik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara:
 - a. tersendiri, tanpa menggabungkan dengan pengolahan air limbah dari kegiatan lainnya; atau
 - b. terintegrasi, melalui penggabungan air limbah dari kegiatan lainnya ke dalam satu sistem pengolahan air limbah.
- (3) Pengolahan air limbah secara tersendiri dan/atau terintegrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memenuhi baku mutu air limbah sesuai peraturan perundang-undangan.

- (4) Penyelenggara bangunan wajib melaksanakan pemantauan pengolahan air limbah domestik untuk memenuhi ketentuan persyaratan teknis, antara lain:
- a. menjamin seluruh air limbah domestik yang dihasilkan masuk ke instalasi pengolahan air limbah domestik;
 - b. menggunakan instalasi pengolahan air limbah domestik ke air sehingga tidak terjadi perembesan air limbah domestik ke lingkungan;
 - c. memisahkan saluran pengumpulan air limbah domestik dengan saluran air hujan;
 - d. melakukan pengolahan air limbah domestik, sehingga mutu air limbah domestik yang dibuang ke sumber air tidak melampaui baku mutu air limbah domestik;
 - e. tidak melakukan pengenceran air limbah domestik ke dalam aliran buangan air limbah domestik;
 - f. menetapkan titik penataan untuk pengambilan contoh uji air limbah domestik dan koordinat titik penataan; dan
 - g. memasang alat ukur debit atau laju air limbah domestik di titik penataan.

Pasal 45

Penyelenggara superblok yang menghasilkan air limbah domestik tidak mampu mengolah air limbah domestik yang dihasilkannya, pengolahan air limbah domestik wajib diserahkan kepada pihak lain yang usaha dan/atau kegiatannya mengolah air limbah domestik.

Paragraf 5

Pengelolaan Sampah dalam Lingkungan Superblok

Pasal 46

- (1) Setiap pengembang superblok wajib menyelenggarakan pengelolaan sampah yang meliputi :
- a. Pengurangan sampah; dan
 - b. Penanganan sampah.
- (2) Pengurangan sampah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi :
- a. Pembatasan timbulan sampah;
 - b. Pendaauran ulang sampah; dan/atau
 - c. Pemanfaatan kembali sampah.
- (3) Pengurangan sampah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan dengan cara :
- a. menggunakan bahan yang dapat diguna ulang, bahan yang dapat didaur ulang, dan/atau bahan yang mudah diurai oleh proses alam; dan/atau
 - b. mengumpulkan dan menyerahkan kembali sampah dari produk dan/atau kemasan yang sudah digunakan.

- (4) Pembatasan timbulan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dilakukan dengan cara :
 - a. menyusun rencana dan/atau program pembatasan timbulan sampah sebagai bagian dari usaha dan/atau kegiatannya; dan/atau
 - b. menghasilkan produk dengan menggunakan kemasan yang mudah diurai oleh proses alam dan yang menimbulkan sampah sesedikit mungkin.
- (5) Pendaauran ulang sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dilakukan dengan cara :
 - a. menyusun program pendauran ulang sampah sebagai bagian dari usaha dan/atau kegiatannya;
 - b. menggunakan bahan baku produksi yang dapat didaur ulang; dan/atau
 - c. menarik kembali sampah dari produk dan kemasan produk untuk didaur ulang.
 - d. pendauran ulang sampah dapat menunjuk pihak lain yang telah memiliki izin usaha dan/atau kegiatan yang dimaksud.
- (6) Pemanfaatan kembali sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, dilakukan dengan cara :
 - a. menyusun rencana dan/atau program pemanfaatan kembali sampah sebagai bagian dari usaha dan/atau kegiatannya sesuai dengan kebijakan dan strategi pengelolaan sampah;
 - b. menggunakan bahan baku produksi yang dapat diguna ulang; dan/atau
 - c. menarik kembali sampah dari produk dan kemasan produk untuk diguna ulang.

Pasal 47

- (1) Pengembang dan penyelenggara bangunan pada Superblok wajib menyediakan fasilitas pengolahan skala kawasan yang berupa TPS 3 R.
- (2) Persyaratan TPS 3R sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memenuhi persyaratan teknis seperti :
 - a. luas TPS 3R, lebih besar dari 200 m² (dua ratus meter persegi);
 - b. tersedia sarana untuk mengelompokkan sampah menjadi paling sedikit 5 (lima) jenis sampah;
 - c. TPS 3R dilengkapi dengan ruang pemilahan, pengomposan sampah organik, dan/atau unit penghasil gas bio, gudang, zona penyangga, dan tidak mengganggu estetika serta lalu lintas;
 - d. jenis pembangunan penampung sisa pengolahan sampah di TPS 3R bukan merupakan wadah permanen;
 - e. penempatan lokasi TPS 3R sedekat mungkin dengan daerah pelayanan dalam radius tidak lebih dari 1 km (satu kilometer);

- f. luas lokasi dan kapasitas sesuai kebutuhan;
 - g. lokasinya mudah diakses;
 - h. tidak mencemari lingkungan; dan
 - i. memiliki jadwal pengumpulan dan pengangkutan.
- (3) TPS 3R sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk skala lingkungan hunian dilaksanakan dengan metode berbasis masyarakat.
- (4) Keberadaan TPS 3R sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diintegrasikan dengan sistem pengelolaan sampah berbasis masyarakat seperti bank sampah.

Paragraf 6

Persyaratan Bangunan Gedung Hijau pada Superblok

Pasal 48

Pembangunan bangunan gedung dalam Superblok pada Kawasan Perkotaan di Kabupaten Karawang harus mempertimbangkan prinsip Bangunan Gedung Hijau yang meliputi:

- a. pengurangan penggunaan sumber daya, baik berupa lahan, material, air, sumber daya alam maupun sumber daya manusia (*reduce*);
- b. pengurangan timbulan limbah, baik fisik maupun non-fisik;
- c. penggunaan kembali sumber daya yang telah digunakan sebelumnya (*reuse*);
- d. penggunaan sumber daya hasil siklus ulang (*recycle*);
- e. perlindungan dan pengelolaan terhadap lingkungan hidup melalui upaya pelestarian;
- f. mitigasi risiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim, dan bencana;
- g. orientasi kepada siklus hidup;
- h. orientasi kepada pencapaian mutu yang diinginkan; dan
- i. inovasi teknologi untuk perbaikan yang berlanjut.

Pasal 49

Persyaratan bangunan gedung hijau terdiri dari :

- a. Pengelolaan tapak;
- b. Efisiensi penggunaan energi;
- c. Efisiensi penggunaan air;
- d. Kualitas udara dalam ruangan;
- e. Penggunaan material ramah lingkungan;
- f. Pengelolaan sampah; dan
- g. Pengelolaan air limbah.

Pasal 50

- (1) Bangunan Gedung dalam superblok yang dikenai persyaratan Bangunan Gedung Hijau meliputi Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang telah dimanfaatkan dengan kategori:
 - a. wajib (*mandatory*),
 - b. disarankan (*recommended*), dan
 - c. sukarela (*voluntary*).
- (2) Pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara bertahap dengan mempertimbangkan klasifikasi bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III KETENTUAN PENUTUP

Pasal 51

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Karawang
pada tanggal 20 Juni 2017

BUPATI KARAWANG,

ttd

CELLICA NURRACHADIANA

Diundangkan di Karawang
pada tanggal 20 Juni 2017

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN
KARAWANG,

ttd

TEDDY RUSFENDI SUTISNA

BERITA DAERAH KABUPATEN KARAWANG TAHUN 2017
NOMOR : 27 .

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,

ttd

NENENG JUNENGSIH
NIP. 19640501 199003 2 004