



BUPATI TIMOR TENGAH SELATAN
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TIMOR TENGAH SELATAN
NOMOR 8 TAHUN 2018
TENTANG
RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI
KAWASAN PERKOTAAN SOE
TAHUN 2018-2038

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TIMOR TENGAH SELATAN,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk menetapkan bagian dari wilayah Kabupaten berdasarkan Pasal 59 dan Pasal 153 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, perlu disusun Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Perkotaan;
 - b. bahwa dalam rangka mewujudkan pemanfaatan ruang yang serasi dan seimbang dengan kebutuhan dan daya dukung Perkotaan SoE, maka diperlukan adanya Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan SoE yang merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Timor Tengah Selatan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan SoE Tahun 2018-2038;

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat I Bali, Nusa Tenggara Barat dan Nusa Tenggara Timur (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1958 Nomor 122, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1655);
 3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
5. 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5393);
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;

11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2017 tentang Pedoman Pemberian Persetujuan Substansi dalam rangka penetapan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Provinsi dan Rencana Tata Ruang Kabupaten/Kota;
12. Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 1 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun 2010-2030 (Lembaran Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Tahun 2011 Nomor 02, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Nusa Tenggara Timur Nomor 0045);
13. Peraturan Daerah Kabupaten Timor Tengah Selatan Nomor 10 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Timor Tengah Selatan Tahun 2012 - 2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Timor Tengah Selatan Tahun 2012 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Timor Tengah Selatan Nomor 9);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN TIMOR TENGAH SELATAN

dan

BUPATI TIMOR TENGAH SELATAN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI KAWASAN PERKOTAAN SOE TAHUN 2018 - 2038.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Timor Tengah Selatan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Timor Tengah Selatan.
3. Bupati adalah Bupati Timor Tengah Selatan.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Timor Tengah Selatan.



5. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk lain hidup melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan kehidupannya.
6. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
7. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional.
8. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.
9. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
10. Penyelenggaraan Penataan Ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan penataan ruang.
11. Pengaturan Penataan Ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang.
12. Pembinaan Penataan Ruang adalah upaya untuk meningkatkan kinerja penataan ruang yang diselenggarakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan masyarakat.
13. Pelaksanaan Penataan Ruang adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
14. Pengawasan Penataan Ruang adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
15. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
16. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
17. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
18. Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
19. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi.

30. Zona Lindung adalah zona yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumberdaya alam, sumberdaya buatan dan nilai sejarah serta budaya bangsa guna kepentingan pembangunan berkelanjutan.
31. Zona Budidaya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
32. Hutan Produksi Terbatas dengan Kode Zone HPT adalah hutan yang hanya dapat dieksploitasi dengan cara tebang pilih, dialokasikan untuk produksi kayu dengan intensitas rendah.
33. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
34. Ruang Terbuka Non Hijau yang selanjutnya disingkat RTNH adalah ruang terbuka di bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras atau yang berupa badan air, maupun kondisi permukaan tertentu yang tidak dapat ditumbuhi tanaman atau berpori.
35. Jalan Arteri Primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antar pusat kegiatan nasional atau antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah.
36. Jalan Arteri Sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder kesatu, kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kesatu lainnya, atau kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kedua.
37. Jalan Kolektor Primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lokal, antar pusat kegiatan wilayah, atau antara pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lokal.
38. Jalan Kolektor Sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua lainnya atau kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga.
39. Jalan Lokal Primer 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.

40. Jalan Lokal Sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan perumahan, kawasan sekunder kedua dengan perumahan, kawasan sekunder ketiga dan seterusnya sampai ke perumahan.
41. Jalan Lingkungan Primer adalah jalan yang menghubungkan antar pusat kegiatan di dalam kawasan perdesaan dan jalan di dalam lingkungan kawasan perdesaan.
42. Jalan Lingkungan Sekunder adalah jalan yang menghubungkan antar persil dalam kawasan perkotaan.
43. Kawasan Primer adalah kawasan perkotaan yang mempunyai fungsi pelayanan baik untuk kawasan perkotaan maupun untuk wilayah di luarnya.
44. Kawasan Sekunder adalah kawasan perkotaan yang mempunyai fungsi pelayanan hanya dalam wilayah kawasan perkotaan yang bersangkutan.
45. Kawasan Sekunder Kesatu adalah kawasan perkotaan yang mempunyai fungsi pelayanan seluruh wilayah kawasan perkotaan yang bersangkutan.
46. Kawasan Sekunder Kedua adalah kawasan perkotaan yang mempunyai fungsi pelayanan yang merupakan bagian dari pelayanan kawasan fungsi sekunder kesatu.
47. Industri Kecil adalah jenis industri yang mempekerjakan paling banyak 19 (Sembilan belas) orang tenaga kerja dan memiliki nilai investasi kurang dari Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.
48. 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 RTBL.
49. 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 RTBL.
50. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan.
51. Ketinggian Bangunan adalah jumlah lantai penuh dalam suatu bangunan dihitung mulai lantai dasar sampai dengan lantai tertinggi yang diarahkan untuk terciptanya komposisi pemanfaatan lahan di dalam suatu kapling tertentu.
52. Rencana Usaha Penyediaan Tenaga Listrik yang selanjutnya disingkat RUPTL merupakan dokumen sebagai pedoman pengembangan sistem kelistrikan di

wilayah usaha Perusahaan Listrik Negara untuk 10 tahun mendatang yang optimal, disusun untuk mencapai tujuan tertentu serta berdasarkan pada kebijakan dan kriteria perencanaan tertentu.

53. Air Baku untuk Air Minum yang selanjutnya disebut air baku adalah air yang dapat berasal sumber air permukaan, cekungan air tanah dan/atau air hujan yang memenuhi baku mutu tertentu sebagai air baku untuk rumah tangga.
54. Air Minum adalah air minum rumah tangga yang melalui proses pengolahan atau tanpa proses pengolahan yang memenuhi syarat kesehatan dan dapat langsung diminum.
55. Air Bersih adalah air yang mutunya disarankan memenuhi syarat- syarat sebagai air minum seperti ditetapkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) 0220-1987-M tentang syarat-syarat dan pengawasan kualitas air minum.
56. Jaringan Drainase adalah sistem jaringan saluran air yang digunakan untuk pemutusan air hujan, yang berfungsi menghindarkan genangan (*inundation*) yang berada dalam suatu kawasan atau dalam batas administratif kota.
57. Tempat Penampungan Sementara yang selanjutnya disingkat TPS adalah tempat penampungan sampah sebelum diangkut ke tempat daur ulang, dan/atau tempat pengolahan sampah terpadu.
58. Tempat Pemrosesan Akhir sampah yang selanjutnya disingkat TPA Sampah adalah tempat untuk memproses dan mengembalikan sampah ke media lingkungan secara aman bagi manusia/lingkungan.
59. Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTET adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara yang digunakan untuk penyaluran tenaga listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan diatas 278 kV.
60. Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara yang digunakan untuk penyaluran tenaga listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan diatas 70 kV sampai dengan 278 kV.
61. Peraturan Zonasi yang selanjutnya disingkat PZ adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendalian setiap zona peruntukan yang penetapan zonanya termuat dalam rencana detail tata ruang.
62. Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberi rangsangan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.

63. Disinsentif adalah perangkat atau upaya untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi pelaksanaan kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
64. Peran masyarakat adalah berbagai kegiatan masyarakat yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri dari masyarakat, dalam penyelenggaraan penataan ruang.
65. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah pegawai negeri sipil tertentu yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan ditunjuk selaku penyidik dan mempunyai wewenang untuk melakukan penyidikan tindak pidana dalam lingkup undang-undang yang menjadi dasar hukumnya masing-masing.

Pasal 2

Asas dari RDTR dan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan SoE adalah:

- a. pemanfaatan ruang untuk semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan;
- b. persamaan, keadilan dan perlindungan hukum; dan
- c. keterbukaan, akuntabilitas dan partisipasi masyarakat.

Pasal 3

- (1) Tujuan dari RDTR dan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan SoE adalah mewujudkan BWP SoE sebagai pusat pemerintahan skala kabupaten, pusat pelayanan pemerintahan, perdagangan dan jasa, industri, pendidikan dan kesehatan, dengan skala pelayanan kabupaten dan/atau lintas kabupaten, yang aman, nyaman, selaras, serasi dan berkelanjutan.
- (2) Prinsip penataan ruang perkotaan SoE meliputi:
 - a. tersedianya aksesibilitas antar wilayah dan dalam wilayah perkotaan SoE;
 - b. tersedianya sarana dan prasarana pendukung fungsi perdagangan dan jasa, perkantoran, pendidikan dan kesehatan;
 - c. tersedianya sarana dan prasarana pengembangan fungsi utama perkotaan SoE sebagai ibukota kabupaten;
 - d. tersedianya Ruang Terbuka Hijau yang memadai sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku; dan
 - e. tersedianya peraturan zonasi yang mengatur lebih detail terkait operasional perkotaan SoE.

Pasal 4

RDTR dan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan SoE berfungsi sebagai:

- a. arahan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih detail dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diamanatkan dalam RTRW;
- b. acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang;
- c. acuan bagi penerbitan ijin pemanfaatan ruang; dan

d. acuan dalam penyusunan RTBL.

BAB II
LINGKUP BAGIAN WILAYAH PERKOTAAN

Pasal 5

- (1) Lingkup BWP SoE mencakup wilayah daratan seluas kurang lebih 2.879,11 Ha (dua ribu delapan ratus tujuh puluh sembilan koma sebelas hektar).
- (2) BWP SoE sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi 11 (sebelas) kelurahan dan 2 (dua) desa, yaitu:
 - a. kelurahan SoE;
 - b. kelurahan Taubneno;
 - c. kelurahan Oebesa;
 - d. kelurahan Kampung Baru;
 - e. kelurahan Karangsirih;
 - f. kelurahan Nunumeu;
 - g. kelurahan Oekfan;
 - h. kelurahan Kota Baru;
 - i. kelurahan Nonohonis;
 - j. kelurahan Kobekamusa;
 - k. kelurahan Cendana;
 - l. desa Kuatae; dan
 - m. desa Noemeto.
- (3) Batas-batas dari BWP SoE sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yaitu:
 - a. sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Mollo Selatan;
 - b. sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Amanuban Barat;
 - c. sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Amanuban Barat; dan
 - d. sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Amanuban Barat.
- (4) BWP SoE sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terbagi dalam 10 (sepuluh) Sub BWP, yaitu Sub BWP A, Sub BWP B, Sub BWP C, Sub BWP D, Sub BWP E; Sub BWP F, Sub BWP G, Sub BWP H, Sub BWP I, dan Sub BWP J;
- (5) Luas dan lingkup Sub BWP sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah:
 - a. sub BWP A, mencakup wilayah seluas kurang lebih 262,15 Ha (dua ratus enam puluh dua koma lima belas hektar) meliputi sebagian Kelurahan SoE, Kelurahan Taubneno, Kelurahan Kota Baru, Kelurahan Kampung Baru, sebagian Kelurahan Karang Sirih, dan sebagian Kelurahan Cendana;
 - b. sub BWP B, mencakup wilayah seluas kurang lebih 627,94 Ha (enam ratus dua puluh tujuh koma sembilan puluh empat hektar) meliputi sebagian Kelurahan Karang Sirih dan sebagian Kelurahan Nonohonis;

- c. sub BWP C mencakup wilayah seluas kurang lebih 494,90 Ha (empat ratus sembilan puluh empat koma sembilan puluh hektar) meliputi sebagian Kelurahan Cendana, sebagian Kelurahan SoE dan sebagian Desa Kuatae;
 - d. sub BWP D, mencakup wilayah seluas kurang lebih 127,92 Ha (seratus dua puluh tujuh koma sembilan puluh dua hektar) meliputi sebagian Kelurahan Kota SoE, sebagian Desa Kuatae dan sebagian Desa Noemeto;
 - e. sub BWP E, mencakup wilayah seluas kurang lebih 382,21 Ha (tiga ratus delapan puluh dua koma dua puluh satu hektar) meliputi sebagian Kelurahan Nonohonis;
 - f. sub BWP F, mencakup wilayah seluas kurang lebih 124,61 (seratus dua puluh empat koma enam puluh satu hektar) meliputi sebagian Kelurahan Oekefan;
 - g. sub BWP G, mencakup wilayah seluas kurang lebih 209,60 (dua ratus sembilan koma enam puluh hektar) meliputi Kelurahan Nunumeu, sebagian Kelurahan Kobekamusa dan sebagian Kelurahan Oekefan;
 - h. sub BWP H, mencakup wilayah seluas kurang lebih 227,89 Ha (dua ratus dua puluh tujuh koma delapan puluh sembilan hektar) meliputi Kelurahan sebagian Oebesa dan sebagian Desa Noemeto;
 - i. sub BWP I, mencakup wilayah seluas kurang lebih 168,24 Ha (seratus enam puluh delapan koma dua puluh empat hektar) meliputi sebagian Kelurahan Oebesa dan sebagian Desa Noemeto; dan
 - j. sub BWP J, mencakup wilayah seluas kurang lebih 183,94 Ha (seratus delapan puluh tiga koma sembilan puluh empat hektar) meliputi sebagian Desa Kuatae, sebagian Desa Noemeto dan Kelurahan Kobekamusa.
- (6) BWP SoE sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1 : 5000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (7) Sub BWP sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1 : 5000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

BAB III

RENCANA POLA RUANG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 6

(1) Rencana pola ruang BWP SoE meliputi:

- a. zona lindung; dan
- b. zona budidaya.



- (2) Rencana pola ruang digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III.1, Lampiran III.2, Lampiran III.3, Lampiran III.4, Lampiran III.5, Lampiran III.6, Lampiran III.7, Lampiran III.8, Lampiran III.9, dan Lampiran III.10 dan dirincikan dalam tabel sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Bagian Kedua

Zona Lindung

Pasal 7

Zona lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a, meliputi:

- a. zona perlindungan setempat;
- b. zona ruang terbuka hijau; dan
- c. zona rawan bencana.

Paragraf 1

Zona Perlindungan Setempat

Pasal 8

- (1) Zona Perlindungan Setempat/Zona PS sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, mencakup wilayah seluas kurang lebih 83,72 Ha (delapan puluh tiga koma tujuh puluh dua hektar), meliputi:
 - a. sub zona sempadan sungai atau kali/Sub Zona PS-1, mencakup wilayah seluas 72,84 Ha (tujuh puluh dua koma delapan puluh empat hektar); dan
 - b. sub zona sempadan embung dan mata air/Sub Zona PS-2, mencakup wilayah seluas kurang lebih 10,88 Ha (sepuluh koma delapan puluh delapan hektar).
- (2) Sub zona sempadan sungai atau kali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, yaitu Sub zona sempadan kali Oenasi, Sub zona sempadan kali Nonohonis, Sub zona sempadan kali Oeklani, dan Sub zona sempadan kali Noemeto/Oebesi.
- (3) Sub zona sempadan embung dan mata air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, yaitu Sub zona sempadan embung Bu'at dan *civic centre* terletak di blok B.6 dan blok B.7; Sub zona sempadan embung Oekefan terletak di blok F.3; Sub zona embung Kuatae terletak di blok J.1; Sub zona mata air Oebesi terletak di blok A.4; Sub zona mata air Oenasi terletak di blok E.2; Sub zona mata air Oefonu terletak di blok C.9; Sub zona mata air Oebesa terletak di blok G.3; Sub zona mata air Oepuah terletak di blok G.12; Sub zona mata air Oeklani/Oeneke dan Sub zona mata air Oebonak/Oetampani terletak di blok G.5. 2

Paragraf 2
Zona Ruang Terbuka Hijau
Pasal 9

RTH publik, seluas kurang lebih 499,86 Ha (empat ratus sembilan puluh sembilan koma delapan puluh enam hektar), terletak di blok A.4, blok A.9, blok A.10, blok A.13, blok A.19, blok B.2, blok B.3, blok B.4, blok B.5, blok B.7, blok C.6, blok C.9, blok C.10, blok C.11, blok D.1, blok D.3, blok D.4, blok E.2, blok E.3, blok E.4, blok E.9, blok E.11, blok E.13, blok G.8, blok H.2, blok H.3, blok H.4, blok I.3, blok I.4, blok J.1.

Bagian Ketiga
Zona Budidaya

Pasal 10

Zona budidaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b, meliputi:

- a. zona perumahan;
- b. zona perdagangan dan jasa;
- c. zona perkantoran;
- d. zona industri;
- e. zona sarana pelayanan umum;
- f. zona ruang terbuka non hijau;
- g. zona peruntukan lainnya;
- h. zona peruntukan khusus; dan
- i. zona campuran.

Paragraf 1
Zona Perumahan

Pasal 11

Zona perumahan/Zona R sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a mencakup wilayah seluas kurang lebih 1.006,05 Ha (seribu enam koma nol lima hektar), meliputi:

- a. sub zona perumahan kepadatan tinggi/Sub zona R-1 mencakup wilayah seluas kurang lebih 20,88 Ha (dua puluh koma delapan puluh delapan hektar), terletak di blok A.11, blok A.12, dan blok G.13;
- b. sub zona perumahan kepadatan sedang/Sub zona R-2 mencakup wilayah seluas kurang lebih 454,96 Ha (empat ratus lima puluh empat koma sembilan puluh enam hektar), terletak di blok A.1, blok A.2, blok A.3, blok A.4, blok A.5, blok A.7, blok A.9, blok A.14, blok A.15, A.16, blok B1, blok B.2, blok B.3, blok B.4, blok C.1, blok C.2, blok C.3, blok C.4, blok C.5, blok C.6, C.7, blok D.3, blok D.4, blok E.1, blok F.2, blok F.3, blok F.5, 8

- blok G.1, blok G.2, blok G.3, blok G.4, blok G.5, blok G.6, G.7, blok G.11, blok G.12, blok G.15, blok H.1, blok H.2, blok H.3, blok I.2, blok I.3; dan
- c. sub zona perumahan kepadatan rendah/Sub zona R-3 mencakup wilayah seluas kurang lebih 530,22 Ha (lima ratus tiga puluh koma dua puluh dua hektar) terletak di blok B.2, blok B.6, blok B.7, blok C.6, blok C.7, blok C.8, blok C.9, blok C.10, blok C.11, blok D.1, blok D.2, blok D.3, blok D.4, blok E.1, blok E.2, blok E.5, blok E.6, blok E.8, blok E.10, blok E.11, blok E.14, blok E.15, blok E.17, blok E.18, blok E.19, blok F.2, blok G.3, blok G.5, blok G.8, blok G.9, blok G.10, blok G.14, blok H.2, blok H.3, blok H.4, blok I.3, blok I.4, blok J.1 dan blok J.2.

Paragraf 2

Zona Perdagangan dan Jasa

Pasal 12

Zona perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b, mencakup wilayah seluas kurang lebih 9,78 Ha (sembilan koma tujuh puluh delapan hektar), meliputi:

- a. sub zona perdagangan dan jasa Tunggal/Sub Zona K-1, mencakup wilayah seluas kurang lebih 1,35 Ha (satu koma tiga puluh lima hektar), terletak di blok A.19, blok A.20, blok B.1, blok F.1, blok G.3, blok H.3, blok I.1;
- b. sub zona perdagangan dan jasa kopel/Sub Zona K-2, mencakup wilayah seluas kurang lebih 0,05 Ha (nol koma nol lima hektar), terletak di blok A.12; dan
- c. sub zona perdagangan dan jasa deret/Sub Zona K-3, mencakup wilayah seluas kurang lebih 8,37 Ha (delapan koma tiga puluh tujuh hektar), terletak di blok A.17, blok B.2, blok E.9.

Paragraf 3

Zona Perkantoran

Pasal 13

Zona perkantoran/Zona KT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf c, mencakup wilayah seluas kurang lebih 168,56 Ha (seratus enam puluh delapan koma lima puluh enam hektar), meliputi:

- a. sub zona perkantoran pemerintah/Sub Zona KT-1 mencakup wilayah seluas kurang lebih 168,27 Ha (seratus enam puluh tujuh koma dua puluh tiga hektar), terletak di blok A.2, blok A.3, blok A.4, blok A.5, blok A.7, blok A.8, blok A.9, blok A.10, blok A.11, blok A.12, blok A.13, blok A.14, blok A.15, blok A.18, blok A.19, blok A.20, blok B.1, blok B.2, blok B.4, blok B.5, blok B.6, blok C.2, blok C.3, blok C.4, blok C.6, blok D.3, blok E.4, blok E.16, blok F.2, blok F.3, blok F.4, blok F.5, blok G.3, blok G.9, blok

G.12, blok I.1, blok I.3; dan

- b. sub zona perkantoran swasta/Sub Zona KT-2 mencakup wilayah seluas kurang lebih 0,29 Ha (nol koma dua puluh sembilan hektar), terletak di blok A.4, blok A.6, blok A.12, dan blok B.1.

Paragraf 4

Zona Industri

Pasal 14

Zona industri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf d merupakan zona industri kecil/Zona I-3, mencakup wilayah seluas kurang lebih 15,22 Ha (lima belas koma dua puluh dua hektar), terletak di blok E.11.

Paragraf 5

Zona Sarana Pelayanan Umum

Pasal 15

Zona Sarana Pelayanan Umum/Zona SPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf e seluas kurang lebih 132,57 Ha (seratus tiga puluh dua koma lima puluh tujuh hektar), meliputi:

- a. sub zona pendidikan/Sub zona SPU-1, mencakup wilayah seluas kurang lebih 108,94 Ha (seratus delapan koma sembilan puluh empat hektar), terletak di blok A.1, blok A.4, blok A.5, blok A.6, blok A.8, blok A.10, blok A.11, blok A.12, blok A.13, blok A.16, blok A.19, blok A.21, blok B.2, blok B.3, blok B.7, blok C.11, D.3, blok E.1, blok E.5, blok E.11, blok F.2, blok F.3, blok G.2, blok G.3, blok G.4, blok G.7, blok G.9, blok G.14, blok I.2, blok I.3 dan blok I.4;
- b. sub zona transportasi/Sub zona SPU-2, mencakup wilayah seluas kurang lebih 2,59 Ha (dua koma lima puluh sembilan hektar) terletak di blok E.9 dan blok F.4;
- c. sub zona kesehatan/Sub zona SPU-3, mencakup wilayah seluas kurang lebih 5,71 Ha (lima koma tujuh puluh satu hektar) terletak di blok A.2, blok A.18, blok E.4, blok E.16, dan blok G.10;
- d. sub zona olahraga/Sub zona SPU-4, mencakup wilayah seluas kurang lebih 5,95 Ha (lima koma sembilan puluh lima hektar) terletak di blok A.9 dan blok C.5; dan
- e. sub zona peribadatan/ Sub zona SPU-6, mencakup wilayah seluas kurang lebih 9,38 Ha (sembilan koma tiga puluh delapan hektar) terletak di blok A.1, blok A.4, blok A.10, blok A.11, blok A.13, blok B.1, blok B.7, blok C.1, blok C.2, blok C.3, blok C.4, blok C.8, blok D.2, blok D.3, blok E.1, blok E.14, blok F.3, blok G.3, blok G.9, blok G.10, blok G.13 dan blok H.3.

Paragraf 6

Zona Ruang Terbuka Non Hijau

Pasal 16

Zona Ruang Terbuka Non Hijau/Zona RTNH, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 10 huruf f, mencakup wilayah seluas kurang lebih 0.94 Ha (nol koma sembilan puluh empat hektar), terletak di blok A.11, blok G.1, dan blok I.3.

Paragraf 7

Zona Peruntukan Lainnya

Pasal 17

- (1) Zona peruntukan lainnya/Zona PL, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf g, mencakup wilayah seluas kurang lebih 596,07 Ha (lima ratus sembilan puluh enam koma nol tujuh hektar) meliputi:
 - a. sub zona pertanian/Sub zona PL-1;
 - b. sub zona pariwisata/Sub zona PL-3; dan
 - c. sub zona hutan produksi terbatas/*outline zone*/Sub zona PL-4.
- (2) Sub zona pertanian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, mencakup wilayah seluas kurang lebih 349,00 Ha (tiga ratus empat puluh sembilan koma nol nol hektar), meliputi:
 - a. pertanian lahan basah yang merupakan lahan persawahan, mencakup wilayah seluas kurang lebih 6,83 Ha (enam koma delapan puluh tiga hektar), terletak di blok C.6, blok C.7, blok C.11, blok H.4 dan blok I.3;
 - b. pertanian lahan kering yang merupakan lahan perkebunan mencakup wilayah seluas kurang lebih 342,17 Ha (tiga ratus empat puluh dua koma tujuh belas hektar) yang terletak di blok C.6, Blok C.7, blok C.8, blok C.10, blok C.11, blok D.2, blok D.3, blok D.4, blok E.18, blok I.3, blok I.4, dan blok J.1; dan
 - c. budidaya ikan air tawar, mencakup wilayah seluas kurang lebih 0,51 Ha (nol koma lima puluh satu hektar), terletak di blok D.4.
- (3) Sub zona pariwisata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mencakup wilayah seluas kurang lebih 246,56 Ha (dua ratus empat puluh enam koma lima puluh enam hektar), terletak di blok B.7.
- (4) Sub zona hutan produksi terbatas/*outline zone* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c mencakup wilayah seluas kurang lebih 243.92 Ha (dua ratus empat puluh tiga koma sembilan puluh dua hektar), terletak di Blok A.2, blok A.4, blok B.7, blok C.7, blok C.11, blok E.1, blok E.2, blok E.3 dengan peruntukan kawasan terdiri dari:
 - a. ruang terbuka hijau (RTH);
 - b. permukiman;
 - c. perkantoran;

- d. sarana pelayanan umum;
- e. pariwisata; dan
- f. perkebunan.

Paragraf 8

Zona Peruntukan Khusus

Pasal 18

Zona peruntukkan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf h merupakan zona pertahanan dan keamanan/zona KH-1, mencakup wilayah seluas kurang lebih 25,45 Ha (dua puluh lima koma empat puluh lima hektar) terletak di blok E.11.

Paragraf 9

Zona Campuran

Pasal 19

Zona peruntukkan campuran/Zona C-1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf i mencakup wilayah seluas kurang lebih 271,18 Ha (dua ratus tujuh puluh satu koma delapan belas hektar), terletak di blok A.3, blok A.4, blok A.5, blok A.6, blok A.8, blok A.10, blok A.11, blok A.12, blok A.13, blok A.15, blok A.16, blok A.17, blok A.18, blok A.19, blok A.20, blok A.21, blok B.1, blok B.3, blok B.4, blok B.6, blok B.7, blok C.1, blok C.3, blok C.19, blok E.1, blok E.4, blok E.7, blok E.8, blok E.9, blok E.12, blok E.13, blok E.16, blok F.1, blok F.4, blok G.1, blok G.4, blok H.3, blok I.1 dan blok I.3.

BAB IV

RENCANA JARINGAN PRASARANA

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 20

Rencana jaringan prasarana BWP SoE, meliputi:

- a. jaringan pergerakan;
- b. jaringan kelistrikan;
- c. jaringan telekomunikasi;
- d. jaringan air minum;
- e. jaringan drainase;
- f. jaringan air limbah dan persampahan; dan
- g. jaringan prasarana lainnya.

Bagian Kedua
Rencana Jaringan Pergerakan

Pasal 21

- (1) Jaringan pergerakan dalam BWP SoE sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a, meliputi:
- a. jaringan jalan arteri;
 - b. jaringan jalan kolektor;
 - c. jaringan jalan lokal;
 - d. jaringan jalan lingkungan;
 - e. jaringan jalan moda transportasi umum; dan
 - f. jalur pejalan kaki.
- (2) Jaringan pergerakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Paragraf 1

Jaringan Jalan Arteri

Pasal 22

Jaringan jalan arteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a, meliputi: Jalan arteri primer, yaitu ruas Jalan Ahmad Yani, Jalan Gadjah Mada, Jalan Sudirman, Jalan Diponegoro, Jalan Batuputih-Batas Kota SoE, Jalan Batas Kota SoE-Niki Niki.

Paragraf 1

Jaringan Jalan Kolektor

Pasal 23

Jaringan jalan kolektor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf b, meliputi:

- a. jalan kolektor primer, yaitu Jalan Tua Sonbai; dan
- b. jalan kolektor sekunder, yaitu ruas Jalan Piet A. Tallo, Jalan Flamboyan, Jalan Bogenvil 1, Jalan Lingkar luar Fafinisin-Oenali, Jalan El Tari, Jalan Soekarno, Jalan Mohammad Hatta, Jalan W.J. Lalamentik, Jalan Soeharto, Jalan Basuki Rahmat, Jalan Dewi Sartika, Jalan Bill Nope, Jalan Hayam Wuruk, Jalan Kekneno, Jalan Kakatua, Jalan Beruang, Jalan Rusa, Jalan Ikan Arwana, Jalan Ikan Mas dan Jalan Cokroaminoto.

✂

Paragraf 2
Jaringan Jalan Lokal
Pasal 24

Jaringan jalan lokal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf c adalah jalan lokal primer, meliputi: Jalan Sp.Kantor Perhubungan-Bu'at; ruas jalan rute Sp.Pura-Kantor Dinas Pertanian-Sp.Kesetnana; Jalan Melati; Jalan Bougenvil; Jalan Sakura; Jalan Sp.Jalan Sakura - Sp.Tiga Kamboja Kuatae; ruas jalan rute Sp. Jalan Gitar - Air Berubah Jadi Anggur - Irigasi Kuatae - Sp.tiga Kamboja Kuatae - batas Desa Kuatae; ruas jalan Sp. Jalan Harmonika Kamboja-pekuburan Oefonu; Jalan Harmonika; Jalan Lingkar Barat Jalan Harmonika; Jalan Sp.Silla Selan - Sentosa Tiga; Jalan Sp.Silla Selan - Oeniupsai; Jalan Sp.SD Oeniupsai - Noemeto, Jalan Sp.Ahmad Yani - Mnelalete; Jalan Sp.Mnelalete - Noemeto; Jalan Tompello; Jalan Kartini; Jalan Ikan Lele; ruas jalan rute Sp.Kakatua - TPU Nunumeu - Air Oeklani; ruas jalan rute Sp.Hayam Wuruk - perempatan Jalan Ikan Lumba-Lumba-Sp.Jalan Pramuka Oenasi; Jalan Pramuka; Jalan Gajah; dan Jalan Badak.

Paragraf 3
Jaringan Jalan Lingkungan
Pasal 25

Jaringan jalan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf d, meliputi:

- a. jalan lingkungan primer, yaitu seluruh ruas jalan selain ruas jalan lokal yang berada di Desa Kuatae dan Desa Noemeto; dan
- b. jalan lingkungan sekunder, yaitu ruas jalan selain ruas jalan kolektor dan ruas jalan lokal yang berada di seluruh Kelurahan.

Paragraf 4
Jaringan Jalan Moda Transportasi Umum
Pasal 26

Jaringan jalan moda transportasi umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf e, merupakan rute moda transportasi umum yang meliputi:

- a. Terminal Haumeni - Jalan Gajah Mada - Jalan Kartini - Jalan Soekarno - Jalan Hayam Wuruk - Jalan Soeharto - Terminal Kota kembali lewat alternatif I: Jalan Soeharto - Jalan Soekarno - Jalan Tompelo - Jalan Diponegoro - Jalan Gajah Mada - Terminal Haumeni atau alternatif II Jalan Soeharto - Jalan Diponegoro - Jalan Gajah Mada - Terminal Haumeni atau alternatif III: Jalan Soeharto - Jalan Soekarno - Jalan Eltari - Jalan Gajah Mada - Terminal Haumeni;

- f. peningkatan fungsi dan penataan ruang terbuka hijau sebagai tempat berinteraksi dan bersosialisasi berupa tempat bermain dan taman kota.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada Sub Zona Perumahan Kepadatan Sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa meliputi warung, kios, toko, toko souvenir, minimarket, bangunan tempat penyimpanan (gedung tempat parkir, *show room*, gudang), penjualan/persewaan kendaraan pribadi/niaga, koperasi, guest house, bangunan tempat pertemuan (aula dan tempat konferensi), konsultan, jasa bangunan/kontraktor, pengacara, notaris, warnet, wartel, foto copy/percetakan, travel/ekspedisi, salon dan spa perawatan, studio foto, sablon, perawatan/perbaikan/reparasi alat elektronik dan komputer, bengkel, sanggar seni, kafetaria, katering, pemasaran properti, cuci mobil/motor dan industri kecil tanpa limbah;
 - b. pembangunan fasilitas perkantoran berupa pembangunan pos polisi dan pembangunan pos pemadam kebakaran;
 - c. pembangunan fasilitas kesehatan berupa pembangunan poliklinik/klinik, pembangunan praktek dokter dan pembangunan apotek;
 - d. pembangunan fasilitas olahraga berupa taman bermain; dan
 - e. peningkatan produksi pertanian berupa ladang/tegalan, perkebunan, peternakan, kandang hewan serta kolam dan budidaya ikan air tawar.

Paragraf 6

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Perumahan Kepadatan Rendah

Pasal 50


- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Perumahan Kepadatan Rendah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf f adalah sebagai berikut:
- a. pembangunan perumahan berupa rumah tunggal, rumah deret dan rumah kopel;
 - b. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air berupa pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan; dan
 - c. peningkatan fungsi dan penataan ruang terbuka hijau sebagai tempat berinteraksi dan bersosialisasi berupa jalur hijau dan pulau jalan, tempat bermain, pekarangan hijau, pembuatan lubang biopori dan sempadan/penyangga;

- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas pada Sub Zona Perumahan Kepadatan Rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pembangunan perumahan berupa pembangunan panti;
 - b. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa meliputi rumah sewa/kost, bimbingan belajar, penjahit dan tukang cukur dan area bermain di ruang tertutup;
 - c. pembangunan fasilitas pendidikan meliputi Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD), Taman Kanak-kanak (TK) dan Perpustakaan;
 - d. pembangunan fasilitas kesehatan berupa pembangunan Posyandu;
 - e. pembangunan fasilitas olahraga berupa taman bermain, lapangan olahraga dan gedung olahraga;
 - f. pembangunan fasilitas peribadatan berupa Gereja, Masjid dan Pura; dan
 - g. peningkatan fungsi dan penataan ruang terbuka hijau sebagai tempat berinteraksi dan bersosialisasi berupa tempat bermain dan taman kota.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada Sub Zona Perumahan Kepadatan Rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa warung, kios, toko, toko saprodi, toko souvenir, minimarket, bangunan tempat penyimpanan (gedung tempat parkir, show room, gudang), penjualan/persewaan kendaraan pribadi/niaga, koperasi, asrama, villa/wisma/penginapan, guest house, bangunan tempat pertemuan (aula dan tempat konferensi), konsultan, jasa bangunan/kontraktor, pengacara, notaris, warnet, wartel, fotocopy/ percetakan, travel/ekspedisi, salon dan spa perawatan, studio foto, sablon, perawatan/perbaikan/reparasi alat elektronik dan komputer bengkel, sanggar seni, kafetaria, katering, pemasaran properti, cuci mobil/motor dan industri kecil tanpa limbah;
 - b. pembangunan fasilitas kesehatan berupa pembangunan poliklinik/klinik, pembangunan praktek dokter dan pembangunan apotik;
 - c. pembangunan fasilitas olahraga berupa pembuatan kolam renang; dan
 - d. peningkatan produksi pertanian berupa ladang/tegalan, perkebunan, peternakan, kandang hewan serta kolam dan budidaya ikan air tawar.

Paragraf 7

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Perdagangan dan Jasa Tunggal

Pasal 51

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Perdagangan dan Jasa Tunggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf g adalah sebagai berikut:
- a. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa kios, toko, toko saprodi, toko souvenir, pertokoan, pusat perbelanjaan, minimarket, 

- koperasi, pegadaian, telkom, bank/ATM, bangunan tempat pertemuan (aula dan tempat konferensi), konsultan, jasa bangunan/kontraktor, pengacara, notaris, warnet, wartel, fotocopy/ percetakan, trevel/ekspedisi, bimbingan belajar, penjahit, studio foto, sablon, area bermain di ruang tertutup, pemasaran properti dan papan reklame;
- b. pembangunan fasilitas transportasi berupa lapangan parkir umum;
 - c. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air meliputi pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan; dan
 - d. peningkatan fungsi dan penataan ruang terbuka hijau sebagai tempat berinteraksi dan bersosialisasi yang meliputi jalur hijau dan pulau jalan, tempat bermain, pekarangan hijau, pembuatan lubang biopori, dan sempadan/penyangga.
- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas pada sub zona perdagangan dan jasa tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan bengkel.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada sub zona perdagangan dan jasa tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
- a. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa warung, supermarket, retail dan grosir/perkulakan, bangunan tempat penyimpanan (gedung tempat parkir, *show room*, gudang), penjualan/persewaan kendaraan pribadi/niaga, villa/wisma/penginapan, hotel, *guest house*, motel, hostel, tukang cukur, slalon dan spa perawatan, perawatan/perbaikan/repairasi alat elektronik dan komputer, bioskop, sanggar seni, restaurant, kafetaria, katering dan cuci mobil/motor; dan
 - b. pembangunan fasilitas kesehatan berupa praktek dokter dan apotek.

Paragraf 8

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Perdagangan dan Jasa Kopel

Pasal 52

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Perdagangan dan Jasa Kopel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf h adalah sebagai berikut:

- a. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa meliputi kios, toko, toko saprodi, toko souvenir, pertokoan, pusat perbelanjaan, minimarket, koperasi, bank/atm, bangunan tempat pertemuan (aula dan tempat konferensi), konsultan, jasa bangunan/kontraktor, pengacara, notaris, warnet, wartel, fotocopy/percetakan, trevel/ekspedisi, bimbingan belajar, penjahit, studio foto, sablon, area bermain di ruang tertutup, pemasaran properti dan papan reklame;
- b. pembangunan fasilitas transportasi, yaitu lapangan parkir umum;

Q

- c. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air meliputi pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan; dan
- d. peningkatan fungsi dan penataan ruang terbuka hijau sebagai tempat berinteraksi dan bersosialisasi yang meliputi jalur hijau dan pulau jalan, tempat bermain, pekarangan hijau, pembuatan lubang biopori, dan sempadan/penyangga.

Paragraf 9

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Perdagangan dan Jasa Deret

Pasal 53

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Perdagangan dan Jasa Deret sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf i adalah sebagai berikut:
 - a. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa pasar;
 - b. pembangunan fasilitas transportasi yaitu lapangan parkir umum;
 - c. penataan perlindungan setempat berupa pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan; dan
 - d. peningkatan fungsi dan penataan ruang terbuka hijau sebagai tempat berinteraksi dan bersosialisasi berupa pekarangan hijau, pembuatan lubang biopori dan sempadan/penyangga.
- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada Sub Zona Perdagangan dan Jasa Deret sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pembangunan fasilitas perkantoran berupa pos polisi dan pemadam kebakaran; dan
 - b. pembangunan fasilitas kesehatan tempat praktek dokter dan apotek.

Paragraf 10

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Perkantoran Pemerintah

Pasal 54

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Perkantoran Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf j adalah sebagai berikut:
 - a. pembangunan kantor pada zona perkantoran meliputi Kantor Pemerintah Pusat/Nasional, Kantor Kabupaten, Kantor Kejaksaan, Kantor Pengadilan, Kantor Kodim, Kantor Polres, Kantor Kecamatan, Kantor Koramil, Kantor Polsekta, Kantor Kelurahan, Kantor Desa, Rumah Dinas, Kantor Pos Polisi, Kantor Pemadam Kebakaran dan Kantor Pos Pembantu;
 - b. pembangunan fasilitas transportasi berupa lapangan parkir umum;
 - c. pembangunan fasilitas olahraga berupa taman bermain dan lapangan olahraga;

- d. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air berupa pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan; dan
 - e. peningkatan fungsi dan penataan ruang terbuka hijau sebagai tempat berinteraksi dan bersosialisasi berupa taman kota, jalur hijau dan pulau jalan, pekarangan hijau, pembuatan lubang biopori dan sempadan/penyangga.
- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas pada sub zona perkantoran pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa, yang meliputi bank/ATM, bangunan tempat pertemuan (aula dan tempat konferensi) dan area bermain di ruang tertutup.
 - (3) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada sub zona perkantoran pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa yang meliputi warung, kios, toko souvenir, warnet, wartel dan fotocopy/percetakan.

Paragraf 11

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Perkantoran Swasta

Pasal 55

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Perkantoran Swasta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf k adalah sebagai berikut:
 - a. pembangunan fasilitas perkantoran berupa Kantor Konsultan, Kantor Jasa Bangunan/Kontraktor, Kantor Pengacara dan Kantor Notaris;
 - b. pembangunan fasilitas transportasi berupa lapangan parkir umum;
 - c. pembangunan fasilitas olahraga berupa taman bermain dan lapangan olahraga;
 - d. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air meliputi pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan; dan
 - e. peningkatan fungsi dan penataan ruang terbuka hijau sebagai tempat berinteraksi dan bersosialisasi meliputi pekarangan hijau, pembuatan lubang biopori dan sempadan/penyangga.
- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas pada sub zona perkantoran swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa koperasi, bank/ATM, bangunan tempat pertemuan (aula dan tempat konferensi), travel/ekspedisi, area bermain di ruang tertutup dan pemasaran properti.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada sub zona perkantoran swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pembangunan fasilitas perumahan berupa pembangunan panti; dan

- b. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa warung, kios, toko souvenir, pegadaian, telekomunikasi, warung internet, warung telekomunikasi, fotocopy/percetakan dan pemasangan papan reklame.

Paragraf 12

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Industri Kecil

Pasal 56

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Industri Kecil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf l adalah sebagai berikut:
 - a. pembangunan fasilitas perindustrian skala kecil berupa Industri kecil tanpa limbah;
 - b. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa, yaitu toko souvenir/cinderamata;
 - c. pembangunan fasilitas transportasi berupa lapangan parkir umum;
 - d. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air meliputi pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan; dan
 - e. peningkatan fungsi dan penataan ruang terbuka hijau sebagai tempat berinteraksi dan bersosialisasi berupa jalur hijau dan pulau jalan, pekarangan hijau, pembuatan lubang biopori dan sempadan/penyangga.
- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas pada Sub Zona Industri Kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. pembangunan fasilitas perumahan berupa rumah tunggal, rumah deret dan rumah kopel;
 - b. pembangunan fasilitas kesehatan berupa Posyandu;
 - c. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa kios dan bangunan tempat penyimpanan (gedung tempat parkir, *show room*, gudang); dan
 - d. pembangunan fasilitas olahraga berupa taman bermain.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada Sub Zona Industri Kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa warung, kafetaria, katering dan papan reklame.

Paragraf 13

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Pendidikan

Pasal 57

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Pendidikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf m adalah sebagai berikut:
 - a. pembangunan fasilitas pendidikan berupa PAUD, TK, SD, SMP, SMA/SMK, Akademi/Perguruan Tinggi/Sekolah Tinggi dan Perpustakaan;

✍

- b. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air berupa pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan; dan
 - c. pembangunan fasilitas Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa pekarangan hijau, sempadan/penyangga, pembuatan dan pemanfaatan lubang biopori untuk meningkatkan daya resap air larian (*run-off*), tempat bermain dan sempadan/penyangga.
- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas pada Sub Zona Pendidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa bank/ATM, warnet, wartel, fotocopy/percetakan dan bimbingan belajar; dan
 - b. pembangunan fasilitas olahraga berupa taman bermain dan lapangan olahraga.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada Sub Zona Pendidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa warung.

Paragraf 14

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Transportasi

Pasal 58

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf n adalah sebagai berikut:
- a. pembangunan fasilitas pendukung kegiatan transportasi berupa terminal dan lapangan parkir umum;
 - b. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air berupa pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan; dan
 - c. pembangunan fasilitas Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa jalur hijau dan pulau jalan, pekarangan hijau, sempadan/penyangga, pembuatan dan pemanfaatan lubang biopori untuk meningkatkan daya resap air larian (*run-off*), tempat bermain.
- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas pada Sub Zona Transportasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu Pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa bank/ATM, warung internet (warnet), warung telekomunikasi (wartel) dan fotocopy/percetakan.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada Sub Zona Transportasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa warung. R

Paragraf 15

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Kesehatan

Pasal 59

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Kesehatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf o adalah sebagai berikut:
 - a. pembangunan fasilitas pendukung kesehatan berupa rumah sakit, rumah sakit bersalin, puskesmas, poliklinik/klinik, posyandu, praktek dokter, dan apotek;
 - b. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air berupa pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan jalur hijau dan pulau jalan; dan
 - c. pembangunan fasilitas Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa pekarangan hijau, sempadan/penyangga, pembuatan dan pemanfaatan lubang biopori untuk meningkatkan daya resap air larian (*run-off*), tempat bermain dan sempadan/penyangga.
- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas pada Sub Zona Kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa bank/ATM, warung internet, warung telekomunikasi, fotocopy/percetakan dan bimbingan belajar; dan
 - b. pembangunan fasilitas olahraga berupa taman bermain dan lapangan olahraga.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada Sub Zona Kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa warung.

Paragraf 16

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Olahraga

Pasal 60

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Olahraga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf p adalah sebagai berikut:
 - a. pembangunan fasilitas olahraga berupa taman bermain, lapangan olahraga, gedung olahraga, stadion, dan kolam renang;
 - b. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air berupa pembangunan drainase permukaan, pembangunan drainase bawah permukaan serta jalur hijau dan pulau jalan; dan
 - c. pembangunan fasilitas Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa pekarangan hijau, sempadan/penyangga, pembuatan dan pemanfaatan lubang biopori untuk meningkatkan daya resap air larian (*run-off*), tempat bermain dan sempadan/penyangga.

- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas pada Sub Zona Olahraga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa bank/ATM, warung internet, warung telekomunikasi, fotocopy/percetakan dan bimbingan belajar.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada Sub Zona Olahraga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa warung.

Paragraf 17

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Peribadatan

Pasal 61

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Peribadatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf q adalah sebagai berikut:
 - a. pembangunan fasilitas peribadatan yang berupa Gereja, Masjid, dan Pura;
 - b. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air berupa pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan; dan
 - c. pembangunan fasilitas Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa pekarangan hijau, sempadan/penyangga, pembuatan dan pemanfaatan lubang biopori untuk meningkatkan daya resap air larian (*run-off*), tempat bermain dan sempadan/penyangga.
- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas pada Sub Zona Peribadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa warnet;
 - b. pembangunan fasilitas olahraga berupa taman bermain dan lapangan olahraga; dan
 - c. pembangunan fasilitas Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa tempat bermain dan taman kota.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada Sub Zona Peribadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa bangunan tempat pertemuan (aula dan tempat konferensi); dan
 - b. pembangunan fasilitas pendidikan berupa Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD) dan Taman Kanak-Kanak (TK).

Paragraf 18

Kegiatan yang diperbolehkan pada sub zona Ruang Terbuka Non Hijau

Pasal 62

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Ruang Terbuka Non Hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf r adalah peningkatan

fungsi sempadan sungai berupa pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan.

- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada Sub Zona Ruang Terbuka Non Hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa penyediaan tempat untuk pedagang kaki lima (PKL); dan
 - b. pembangunan fasilitas transportasi berupa penyediaan tempat parkir umum.

Paragraf 19

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Pertanian

Pasal 63

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Pertanian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf s adalah sebagai berikut:
- a. pelaksanaan kegiatan pertanian berupa sawah, ladang/tegalan, perkebunan, peternakan, kandang hewan dan pembuatan kolam dan benih ikan air tawar;
 - b. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air berupa pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan; dan
 - c. pembangunan fasilitas Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa pekarangan hijau, sempadan/penyangga, pembuatan dan pemanfaatan lubang biopori untuk meningkatkan daya resap air larian (*run-off*), tempat bermain dan sempadan/penyangga.
- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas pada Sub Zona Pertanian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
- a. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa warnet dan wartel; dan
 - b. pembangunan fasilitas olahraga berupa lapangan olahraga.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada sub zona pertanian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pembangunan fasilitas perumahan berupa pembangunan rumah tunggal;
 - b. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa warung, kios, toko saprodi, villa/wisma/penginapan dan bangunan tempat pertemuan (aula tempat konferensi); dan
 - c. pembangunan fasilitas kesehatan yang meliputi poliklinik dan apotek.

Paragraf 20

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Pariwisata

Pasal 64

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf t adalah sebagai berikut:

- a. pelaksanaan kegiatan pariwisata berupa sawah, ladang/tegalan, perkebunan, peternakan, kandang hewan serta pembuatan kolam dan benih ikan air tawar;
 - b. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air berupa pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan; dan
 - c. pembangunan fasilitas Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa pekarangan hijau, sempadan/penyangga, pembuatan dan pemanfaatan lubang biopori untuk meningkatkan daya resap air larian (*run-off*), tempat bermain dan sempadan/penyangga.
- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas pada Sub Zona Pariwisata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa warnet dan wartel; dan
 - b. pembangunan fasilitas olahraga berupa lapangan olahraga.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada Sub Zona Pariwisata sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pembangunan fasilitas perumahan berupa pembangunan rumah tunggal;
 - b. perdagangan dan jasa berupa warung, kios, toko souvenir, villa/wisma/penginapan, sanggar seni dan bangunan tempat pertemuan (aula tempat konferensi); dan
 - c. pembangunan fasilitas kesehatan yang meliputi poliklinik dan apotek.

Paragraf 21

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Hutan Produksi Terbatas

Pasal 65

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Hutan Produksi Terbatas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf u adalah sebagai berikut:

- a. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air berupa pembangunan prasarana retensi air permukaan; dan
- b. peningkatan fungsi dan penataan ruang terbuka hijau sebagai tempat berinteraksi dan bersosialisasi berupa hutan kota, jalur hijau dan pulau jalan, sempadan/penyangga, pembangunan bangunan penahan/pelindung tanggul sungai/embung/mata air dan penanaman tanaman penahan/pencegah erosi.

Paragraf 22

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Pertahanan dan Keamanan

Pasal 66

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Pertahanan dan Keamanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf v adalah sebagai berikut:

adalah pembangunan fasilitas perkantoran berupa Komando Distrik Militer dan

Paragraf 23

Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Perumahan dan Perdagangan/Jasa
Pasal 67

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada Sub Zona Perumahan dan Perdagangan/Jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf w adalah sebagai berikut:
- a. pembangunan fasilitas perumahan berupa rumah tunggal, rumah kopel dan rumah deret;
 - b. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa ruko, rukan dan papan reklame;
 - c. pendukung kegiatan transportasi berupa lapangan parkir umum;
 - d. peningkatan fungsi sempadan sungai, kawasan sekitar embung dan kawasan sekitar mata air berupa pembangunan drainase permukaan dan pembangunan drainase bawah permukaan; dan
 - e. pembangunan fasilitas Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa pekarangan hijau, sempadan/penyangga serta pembuatan dan pemanfaatan lubang biopori untuk meningkatkan daya resap air larian (*run-off*).
- (2) Kegiatan yang diperbolehkan secara bersyarat pada Sub Zona Perumahan dan Perdagangan/Jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pembangunan fasilitas perdagangan dan jasa berupa warung, kios, toko saprodi, toko souvenir, minimarket, bangunan tempat penyimpanan (gedung tempat parkir, show room, gudang), penjualan/persewaan kendaraan pribadi/niaga, koperasi, rumah sewa/kost, *guest house*, bangunan tempat pertemuan (aula dan tempat konferensi), konsultan, jasa bangunan/kontraktor, pengacara, wartel, warnet, fotocopy, *travel/expedisi*, bimbingan belajar, tukang cukur, penjahit, salon dan spa kecantikan, studio foto, sablon, perawatan/perbaikan/reparasi alat elektronik dan komputer, bengkel, area bermain tertutup, sanggar seni, kafetaria, katering, pemasaran properti dan cuci mobil/motor;
 - b. pembangunan fasilitas kesehatan praktek dokter dan apotek;
 - c. pembangunan fasilitas pendidikan berupa PAUD, TK, SD, SMP, SMA/SMK, Akademi/Perguruan Tinggi/Sekolah Tinggi dan Perpustakaan; dan
 - d. pembangunan fasilitas peribadatan berupa Gereja, Masjid dan Pura.



Bagian Ketiga
Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
Pasal 68

- (1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf b, merupakan ketentuan mengenai besaran pembangunan yang diperbolehkan dalam suatu zona yang meliputi:
 - a. KDB maksimum;
 - b. KLB maksimum;
 - c. KDH minimum; dan
 - d. ketinggian bangunan maksimum.
- (2) Intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan zona dan sub zona disajikan pada tabel peraturan zonasi sebagaimana terlampir dalam Lampiran XII.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (3) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang wajib memenuhi intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan kecuali ditentukan lain dalam Peraturan Daerah ini.

Bagian Keempat
Ketentuan Tata Bangunan
Pasal 69

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf c, merupakan pengaturan mengenai bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona, meliputi:
 - a. garis sempadan bangunan (GSB);
 - b. tinggi bangunan;
 - c. tampilan bangunan; dan
 - d. jarak bebas antar bangunan minimal.
- (2) Tampilan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, yaitu arsitektur, warna, bahan dan tekstur bangunan tidak diatur mengikat namun harus memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan sekitar.
- (3) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang wajib memenuhi ketentuan tata bangunan sebagaimana disajikan pada tabel peraturan zonasi yang terlampir dalam Lampiran XII.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini. X

Bagian Kelima

Ketentuan Prasarana dan Sarana Dasar Minimal

Pasal 70

- (1) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf d, merupakan kelengkapan dasar fisik lingkungan dalam rangka menciptakan lingkungan yang nyaman dengan menyediakan prasarana dan sarana yang sesuai untuk mendukung berfungsinya zona secara optimal.
- (2) Prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. prasarana umum dan prasarana sosial;
 - b. prasarana parkir; dan
 - c. prasarana minimal lain.
- (3) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran XII.1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Bagian Keenam

Ketentuan Pelaksanaan

Pasal 71

- Ketentuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf e, meliputi:
- a. ketentuan perizinan;
 - b. ketentuan insentif dan disinsentif; dan
 - c. ketentuan sanksi.

Paragraf 1

Ketentuan Perizinan

Pasal 72

- (1) Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 huruf a, merupakan acuan bagi Pemerintah Daerah yang berwenang dalam pemberian izin pemanfaatan ruang berdasarkan rencana struktur dan pola ruang yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan kewenangannya.
- (3) Pemberian izin pemanfaatan ruang dilakukan menurut prosedur sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (4) Jenis perizinan terkait pemanfaatan ruang yang ada di Daerah meliputi:
 - a. izin prinsip;
 - b. izin lokasi;
 - c. izin penggunaan pemanfaatan tanah;

- d. izin mendirikan bangunan; dan
 - e. izin lain berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (5) Mekanisme perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2

Ketentuan Insentif dan Disinsentif

Pasal 73

- (1) Ketentuan insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 huruf b merupakan acuan bagi Pemerintah Daerah dalam pemberian insentif dan pengenaan disinsentif.
- (2) Insentif diberikan pada pemanfaatan ruang yang didorong pengembangannya.
- (3) Disinsentif dikenakan terhadap pemanfaatan ruang yang perlu dicegah, dibatasi, atau dikurangi keberadaannya berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 74

- (1) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2), dapat berbentuk:
 - a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang dan urun saham;
 - b. pembangunan serta pemeliharaan infrastruktur;
 - c. kemudahan prosedur perizinan; dan
 - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, dan/atau swasta.
- (2) Pemberian disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3), dapat berbentuk:
 - a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi; dan
 - b. pembatasan penyediaan sarana dan prasarana infrastruktur, pengenaan kompensasi dan penalti.
- (3) Ketentuan mengenai pemberian insentif dan pengenaan disinsentif diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3

Ketentuan Sanksi

Pasal 75

- (1) Sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 huruf c merupakan acuan bagi Pemerintah Daerah dalam pengenaan sanksi administratif kepada pelanggar pemanfaatan ruang.
- (2) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap:
 - a. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana struktur ruang dan

pola ruang;

- b. pelanggaran ketentuan umum peraturan zonasi;
- c. pemanfaatan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RDTR dan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan SoE;
- d. pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RDTR dan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan SoE;
- e. pelanggaran ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan RDTR dan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan SoE;
- f. pemanfaatan ruang yang menghalangi akses terhadap kawasan yang oleh Peraturan Perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum; dan
- g. pemanfaatan ruang dengan izin yang diperoleh dengan prosedur yang tidak benar.

Pasal 76


- (1) Terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) huruf a, huruf b, huruf d, huruf e, huruf f dan huruf g dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan;
 - c. penghentian sementara pelayanan umum;
 - d. penutupan lokasi;
 - e. pencabutan izin;
 - f. pembatalan izin;
 - g. pembongkaran bangunan;
 - h. pemulihan fungsi ruang; dan
 - i. denda administratif.
- (2) Terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (2) huruf c dikenakan sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis
 - b. penghentian sementara kegiatan;
 - c. penghentian sementara pelayanan umum;
 - d. penutupan lokasi;
 - e. pembongkaran bangunan;
 - f. pemulihan fungsi ruang; dan
 - g. denda administratif.
- (3) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

2

Bagian Ketujuh
Ketentuan Tambahan
Pasal 77

Ketentuan tambahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf f mengatur tentang kemungkinan adanya kegiatan pembangunan perdagangan barang dan jasa skala kecil serta pendidikan zona perumahan khususnya sub zona permukiman kepadatan sedang maupun rendah.

Bagian Kedelapan
Ketentuan khusus
Pasal 78

- (1) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf g mengatur tentang pemanfaatan zona dan/atau sub zona yang memiliki fungsi khusus dan diberlakukan ketentuan khusus sesuai dengan karakteristik kegiatannya meliputi;
 - a. zona pertahanan dan keamanan;
 - b. zona sumber air baku;
 - c. zona *base transceiver station*/BTS; dan
 - d. zona rawan bencana.
- (2) Zona Pertahanan Keamanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) huruf a mengatur tentang pembangunan pada zona yang dimaksud harus mengacu pada petunjuk teknis Kementerian Pertahanan Republik Indonesia dengan tidak mengesampingkan peraturan daerah dan kearifan lokal setempat.
- (3) Zona Sumber Air Baku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (2) huruf b mengatur tentang kegiatan eksplorasi, pengeboran, termasuk penggalian, penurapan dan pengambilan serta pemanfaatan air tanah diprioritaskan untuk keperluan air minum yang hanya dapat dilakukan setelah mendapatkan ijin dari dinas teknis.
- (4) Zona *Base Transceiver Station*/BTS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (3) huruf c mengatur tentang pembangunan *Base Transceiver Station* harus memperhatikan ketentuan peraturan yang berlaku di bidang komunikasi dan informatika dengan tetap memperhatikan rencana tata ruang.
- (5) Zona rawan bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (1) huruf d mengatur tentang zona rawan longsor atau pergerakan tanah harus memperhatikan ketentuan peraturan yang berlaku terkait kebencanaan. 

Bagian Kesembilan

Standart Teknis

Pasal 79

Standart teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf h yang digunakan oleh Pemerintah Daerah dalam pelaksanaan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan SoE mengacu pada ketentuan peraturan yang berlaku.

BAB VIII

ARAHAN PEMANFAATAN RUANG BWP SoE

Pasal 80

- (1) Pemanfaatan ruang BWP SoE berpedoman pada rencana pola ruang, rencana jaringan prasarana dasar dan penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya.
- (2) Program pemanfaatan ruang disusun berdasarkan indikasi program utama lima tahunan tercantum pada Lampiran XI, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
- (3) Kerja sama pendanaan untuk pelaksanaan program-program sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB IX

HAK, KEWAJIBAN DAN PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu

Hak Masyarakat

Pasal 81

Dalam kegiatan mewujudkan pemanfaatan ruang BWP SoE, masyarakat berhak:

- a. mengetahui rencana detail tata ruang BWP SoE;
- b. mengetahui pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang BWP SoE;
- c. mendapat penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan RDTR dan Peraturan Zonasi BWP SoE;
- d. dapat mengusulkan mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan RDTR dan Peraturan Zonasi BWP SoE;
- e. mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan RDTR dan Peraturan Zonasi BWP SoE kepada pejabat berwenang; dan

- f. mengajukan gugatan ganti kerugian kepada Pemerintah Kabupaten dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan RDTR dan Peraturan Zonasi BWP SoE menimbulkan kerugian.

Bagian Kedua

Kewajiban Masyarakat

Pasal 82

Kewajiban masyarakat dalam penataan ruang BWP SoE, meliputi:

- a. mentaati RDTR dan Peraturan Zonasi BWP SoE yang telah ditetapkan;
- b. memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan
- d. memberikan akses terhadap zona yang oleh ketentuan Peraturan Perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Pasal 83

- (1) Pelaksanaan kewajiban masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82, dilaksanakan dengan mematuhi dan menerapkan kriteria, kaidah, baku mutu dan aturan-aturan penataan ruang yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Kaidah dan aturan pemanfaatan ruang yang dilakukan masyarakat secara turun temurun dapat diterapkan sepanjang memperhatikan faktor-faktor daya dukung lingkungan, estetika lingkungan, lokasi dan struktur pemanfaatan ruang serta dapat menjamin pemanfaatan ruang yang serasi, selaras dan seimbang.

Bagian Ketiga

Peran Masyarakat

Pasal 84

Peran masyarakat dalam penataan ruang di BWP SoE dilakukan dengan tahap:

- a. tahap perencanaan tata ruang BWP SoE;
- b. tahap pemanfaatan ruang BWP SoE; dan
- c. tahap pengendalian pemanfaatan ruang BWP SoE.

Pasal 85

Bentuk peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf a, dapat berupa:

- a. masukan terkait persiapan penyusunan rencana tata ruang, penentuan arah pengembangan perkotaan, pengidentifikasian potensi dan masalah pembangunan bagian wilayah perkotaan, perumusan konsepsi rencana detail

- tata ruang dan peraturan zonasi perkotaan dan/atau penetapan rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi perkotaan; dan
- b. kerjasama antara Pemerintah Kabupaten, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam perencanaan tata ruang.

Pasal 86

Bentuk peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf b, dapat berupa:

- a. menyampaikan masukan mengenai kebijakan pemanfaatan ruang melalui media komunikasi dan/atau forum pertemuan;
- b. kerja sama dalam pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan; dan
- c. pemanfaatan ruang sesuai dengan RDTR dan Peraturan Zonasi BWP SoE yang telah ditetapkan.

Pasal 87

(1) Bentuk peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 huruf c, dalam bentuk:

- a. menyampaikan masukan terkait arahan dan/atau peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengenaan sanksi kepada pejabat yang berwenang;
 - b. memantau dan mengawasi pelaksanaan RDTR dan Peraturan Zonasi BWP SoE;
 - c. melaporkan kepada instansi dan/atau pejabat yang berwenang dalam hal menemukan dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang yang melanggar RDTR dan Peraturan Zonasi BWP SoE yang telah ditetapkan; dan
 - d. mengajukan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan RDTR dan Peraturan Zonasi BWP SoE.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Pasal 88

- (1) Peran masyarakat dibidang penataan ruang dapat disampaikan secara langsung dan/atau tertulis.
- (2) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan kepada Bupati.
- (3) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga dapat disampaikan melalui unit kerja terkait yang ditunjuk oleh Bupati.

Pasal 89

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan peran serta masyarakat dalam penataan ruang di perkotaan SoE diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB X

DATA DAN INFORMASI

Pasal 90

- (1) Bupati menyelenggarakan sistem informasi tata ruang guna memberikan layanan data dan informasi penataan ruang serta layanan kegiatan pemanfaatan ruang berdasarkan RDTR dan Peraturan Zonasi Kawasan.
- (2) Data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disajikan dalam satu website Daerah dan dikelola oleh perangkat Daerah di bidang tata ruang.
- (3) Portal web penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), menyajikan data dan informasi paling kurang memuat:
 - a. penyelenggaraan penataan ruang;
 - b. kebijakan, strategi dan tujuan penataan ruang;
 - c. struktur dan pola ruang;
 - d. perizinan pemanfaatan ruang; dan
 - e. pengaduan masyarakat.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai data dan informasi penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB XI

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 91

- (1) Selain Pejabat Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia, Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan instansi pemerintah yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya di bidang penataan ruang diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk membantu Pejabat Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. melakukan pemeriksaan atas kebenaran laporan atau keterangan yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
 - b. melakukan pemeriksaan terhadap orang yang diduga melakukan tindak Pidana dalam bidang penataan ruang;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang sehubungan dengan peristiwa tindak pidana dalam bidang penataan ruang;

- d. melakukan pemeriksaan atas dokumen-dokumen yang berkenaan dengan tindak pidana dalam bidang penataan ruang;
 - e. melakukan pemeriksaan di tempat tertentu yang diduga terdapat bahan bukti dan dokumen lain serta melakukan penyitaan dan penyegelan terhadap bahan dan barang hasil pelanggaran yang dapat dijadikan bukti dalam perkara tindak pidana dalam bidang penataan ruang; dan
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dalam bidang penataan ruang.
- (3) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan kepada pejabat penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia.
- (4) Apabila pelaksanaan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memerlukan tindakan penangkapan dan penahanan, PPNS melakukan koordinasi dengan pejabat penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (5) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum melalui pejabat penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia.
- (6) Pengangkatan pejabat PPNS dan tata cara serta proses penyidikan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB XII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 92

Selain sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 dan Pasal 76 diancam pidana sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan di bidang penataan ruang.

BAB XIII

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 93

- (1) Jangka waktu RDTR dan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan SoE yaitu 20 (dua puluh) tahun sejak tanggal ditetapkan dan dapat ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (2) Peninjauan kembali dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun jika:
- a. terjadi perubahan RTRW Daerah yang mempengaruhi BWP SoE; dan
 - b. dinamika internal kabupaten yang mempengaruhi pemanfaatan ruang secara mendasar antara lain berkaitan dengan bencana alam skala besar, perkembangan ekonomi yang signifikan dan perubahan batas wilayah Daerah.

- (3) Peraturan Daerah tentang RDTR dan Peraturan Zonasi Kawasan Perkotaan SoE Tahun 2018-2038 dilengkapi dengan dokumen rencana dan album peta skala 1:5000 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

BAB XIV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 94

- a. Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perwujudan RDTR ini yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan atau belum diganti berdasarkan peraturan daerah ini;
- b. Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini maka:
- 1) Izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya;
 - 2) Izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini berlaku ketentuan:
 - a. Untuk yang belum dilaksanakan pembangunannya, izin tersebut disesuaikan dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Daerah ini;
 - b. Untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya, dilakukan penyesuaian dengan masa transisi berdasarkan ketentuan perundang-undangan;
 - c. Untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya dan tidak memungkinkan untuk dilakukan penyesuaian dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Daerah ini, izin yang telah diterbitkan dapat dibatalkan dan terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat pembatalan izin tersebut dapat diberikan penggantian yang layak; dan
 - d. Penggantian yang layak sebagai mana dimaksud pada huruf d, dengan memperhatikan indikator sebagai berikut:
 - Memperhatikan harga pasaran setempat;
 - Sesuai dengan NJOP; atau
 - Menyesuaikan kemampuan keuangan daerah;
 - 3) Pemanfaatan ruang yang izinnya sudah habis dan tidak sesuai Peraturan Daerah ini dilakukan penyesuaian berdasarkan Peraturan Daerah ini;
 - 4) Pemanfaatan ruang yang diselenggarakan tanpa izin ditentukan sebagai berikut:
 - a. Yang bertentangan dengan ketentuan Peraturan Daerah ini, &

- pemanfaatan ruang yang bersangkutan ditertibkan dan disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini; dan
- b. Yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini dipercepat untuk mendapatkan izin.

BAB XV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 95

Peraturan Bupati sebagai peraturan pelaksanaan yang telah diamanatkan pada Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah ini ditetapkan.

Pasal 96

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Timor Tengah Selatan.

Ditetapkan di SoE
pada tanggal 28 Desember 2018

Ph. BUPATI TIMOR TENGAH SELATAN, /

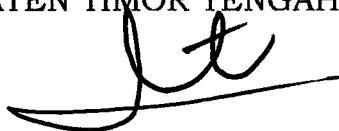


MARTHEN SELAN

Diundangkan di SoE
pada tanggal 10 Januari 2019

SEKRETARIS DAERAH

KABUPATEN TIMOR TENGAH SELATAN, /



MARTHEN SELAN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TIMOR TENGAH SELATAN TAHUN 2018
NOMOR 7

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN TIMOR TENGAH SELATAN
PROVINSI NUSA TENGGARA TIMUR NOMOR 07

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN TIMOR TENGAH SELATAN
NOMOR 8 TAHUN 2018

TENTANG
RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI
KAWASAN PERKOTAAN SOE
TAHUN 2018 – 2038

I. UMUM

Di dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dijelaskan bahwa Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) kabupaten/kota merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten/kota ke dalam rencana distribusi pemanfaatan ruang dan bangunan serta bukan bangunan pada kawasan perkotaan maupun kawasan fungsional kabupaten.

Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) merupakan wadah spasial bagi pembangunan di bidang infrastruktur, ekonomi dan bidang sosial budaya. Oleh karena itu, penataan ruang harus dilakukan secara terpadu guna terwujudnya ruang yang serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan. Pemanfaatan ruang secara serasi, selaras dan seimbang adalah kegiatan dalam penataan ruang yang harus menjamin terwujudnya keserasian, keselarasan, dan keseimbangan dalam pola pemanfaatan ruang. Sedangkan pemanfaatan ruang yang berkelanjutan, adalah kegiatan dalam penataan ruang yang harus menjamin kelestarian dan kemampuan daya dukung sumber daya alam yang dimiliki.

Perkotaan SoE dalam RTRW Kabupaten Timor Tengah Selatan periode 2012-2032 ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW), yang berfungsi sebagai pusat pemerintahan Kabupaten Timor Tengah Selatan, pusat kegiatan ekonomi dan sosial budaya, saat ini telah mengalami perkembangan yang sangat pesat. Perkembangan tersebut berkonsekuensi terhadap aspek pemanfaatan ruang perkotaan yang semakin intensif, sehingga diperlukan perangkat pengendalian pemanfaatan ruang perkotaan melalui penyusunan RDTR Perkotaan SoE.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20 Tahun 2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota, maka penyusunan RDTR BWP SoE dilengkapi dengan penyusunan Peraturan Zonasi yang berisi ketentuan-ketentuan teknis pemanfaatan ruang.

Seiring dengan dinamika perkembangan yang terjadi serta berpedoman pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Daerah Kabupaten Timor Tengah Selatan Nomor 10 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Timor Tengah Selatan 2012–2032, maka berbagai jenis kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang harus memiliki dasar hukum yang kuat. Oleh karena itu perangkat pengendalian pemanfaatan ruang berupa peraturan dan kebijakan penataan ruang BWP SoE perlu ditetapkan dengan peraturan daerah.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Administrasi wilayah perencanaan tata ruang dalam RDTR BWP SoE di dasarkan kepada deliniasi kawasan perkotaan Kabupaten Timor Tengah Selatan sebagaimana termuat dalam Lampiran peta pola ruang RTRW Kabupaten Timor Tengah Selatan Tahun 2012–2032.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Batas-batas Sub BWP ditentukan berdasarkan batasan fisik yang mudah dikenali, baik berupa jalan (baik jalan yang sudah ada maupun jalan yang direncanakan), sungai/saluran irigasi, ataupun batas administrasi desa/kelurahan yang sudah ada.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 6

Terdapat selisih luasan Pola Ruang dengan BWP SoE sebesar 69,71 Ha (enam puluh sembilan koma tujuh puluh satu hektar are) yang merupakan luasan jaringan pergerakan dan perairan.

Pasal 7

Cukup Jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Sub zona sempadan sungai atau kali/Zona PS-1, ditetapkan dengan ketentuan batas lebar sekurang-kurangnya 5 (lima) meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul untuk sungai atau kali yang bertanggung dan sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) meter kiri dan kanan tepi sungai atau kali untuk sungai atau kali tidak bertanggung.

Ayat (3)

Sub zona sempadan embung dan mata air/Zona PS-2, ditetapkan dengan ketentuan batas radius sempadan minimal 50 meter di sekeliling, embung dan dan mata air.

Pasal 9

Ruang Terbuka Hijau (RTH) publik ditetapkan seluas 20,27% (dua puluh koma dua puluh tujuh persen) dari luas BWP SoE termasuk Zona Perlindungan setempat dan Zona Rawan Bencana yang difungsikan sebagai RTH. Ruang Terbuka Hijau (RTH) privat seluas minimal 10% (sepuluh persen) dari luas BWP SoE.

Ruang Terbuka Hijau (RTH) publik adalah Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang dimiliki dan dikelola oleh Pemerintah Daerah yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum seperti Ruang Terbuka Hijau (RTH) hutan kota, Ruang Terbuka Hijau (RTH) taman kota, Ruang Terbuka Hijau (RTH) jalur hijau, dan Ruang Terbuka Hijau (RTH) pemakaman.

Ruang Terbuka Hijau (RTH) privat adalah Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang berada pada ruang milik institusi tertentu atau orang perseorangan yang pemanfaatannya untuk kalangan terbatas antara lain berupa kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat atau swasta yang ditanami tumbuhan.

Ruang Terbuka Hijau (RTH) memiliki fungsi utama yaitu fungsi ekologis dan fungsi tambahan yaitu fungsi arsitektural, sosial dan ekonomi.

Pasal 10

Cukup Jelas.

2

Pasal 11

Cukup Jelas.

Pasal 12

Luasan sub Zona Perdagangan dan Jasa Tunggal serta sub Zona Perdagangan dan Jasa kopel kurang dari 5 Ha (lima hektar) namun tetap dimasukkan dalam klasifikasi sub zona karena kegiatan tersebut mendominasi blok yang ada.

Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, maka yang dimaksudkan dengan:

- a. pusat perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertical maupun horizontal, yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang;
- b. toko modern adalah toko dengan sistem pelayanan sendiri, menjual berbagai jenis barang secara eceran yang berbentuk *Minimarket*, *Supermarket*, *Departemen Store*, *Hypermart* ataupun grosir yang berbentuk perkulakan;
- c. pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh pemerintah, pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, modal kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar;
- d. rumah toko (ruko) adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya bangunan bertingkat dua hingga lima lantai, dimana lantai bawahnya digunakan sebagai tempat berusaha ataupun semacam kantor, sementara lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal. Ruko biasanya berpenampilan sederhana dan sering dibangun bersama ruko-ruko lainnya yang mempunyai desain yang sama atau mirip sebagai suatu kompleks; dan
- e. pada pusat perbelanjaan dengan tingkat kepadatan lalu lintas yang tinggi di larang melakukan kegiatan bongkar muat barang.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Zona industri kecil dalam BWP SoE dikembangkan di zona perumahan dengan tingkat kepadatan rendah sampai dengan sedang. Industri kecil

sebagaimana dimaksud adalah industri dengan modal kecil, tenaga kerja sedikit dan peralatan sederhana yang dikerjakan secara perorangan atau rumah tangga. Zona Industri rumah tangga tersebar di BWP Kota SoE akan tetapi untuk mendukung perkembangan kota direncanakan pada suatu wilayah yang terkonsentrasi.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Zona Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) adalah ruang terbuka di bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori Ruang Terbuka Hijau (RTH), berupa lahan yang diperkeras atau yang berupa badan air, maupun kondisi permukaan tertentu yang tidak dapat ditumbuhi tanaman atau berpori.

Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH) memiliki fungsi utama sebagai fungsi sosial budaya disamping fungsi tambahan sebagai fungsi ekologis, ekonomis, arsitektural dan darurat (dalam mitigasi bencana alam dapat memiliki fungsi sebagai jalur evakuasi penyelamatan berupa tempat berkumpulnya massa pada saat bencana.

Luasan RTNH kurang dari 5 Ha (lima hektar) namun tetap dimasukkan dalam klasifikasi zona karena kegiatan tersebut mendominasi beberapa blok yang ada.

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Dalam zona Hutan Produksi Terbatas (HPT) masih terdapat outline zone berupa pemukiman, perkantoran dan pelayanan umum existing maupun rencana agroekowisata dan pusat pendidikan pada blok A.2, blok A.4, blok E.2, blok E.3, blok E.1, blok B.7 yang akan ditindaklanjuti dengan proses pengajuan permohonan pelepasan Hutan Produksi Terbatas (HPT). Luasan Zona Hutan Produksi Terbatas (HPT) tidak ditambahkan dalam luasan Zona Peruntukan Lainnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 17 ayat (1).

Pasal 18

Cukup jelas.

2

Pasal 19

Zona peruntukan campuran dalam BWP SoE merupakan zona dengan fungsi dominan adalah perumahan, perdagangan jasa dan perkantoran.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Jaringan jalan arteri yang berada dalam kawasan rencana hanya meliputi ruas jalan Ahmad Yani, Gajah Mada, Sudirman dan Diponegoro.

Pasal 23

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan, maka jalan kolektor primer dirancang dengan kecepatan rencana paling rendah 40 km/jam dan lebar jalan tidak kurang dari 9 m (sembilan meter) sedangkan jalan kolektor sekunder dirancang dengan kecepatan rencana paling rendah 20 km/jam dan lebar jalan tidak kurang dari 9 m (sembilan meter).

Pasal 24

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan, maka jalan lokal primer dirancang dengan kecepatan rencana paling rendah 20 km/jam dan lebar jalan tidak kurang dari 7,5 m (tujuh koma lima meter).

Pasal 25

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan, maka jalan lingkungan primer dirancang dengan kecepatan rencana paling rendah 15 km/jam dan lebar jalan tidak kurang dari 6,5 m (enam koma lima meter) sedangkan jalan lingkungan sekunder dirancang dengan kecepatan rencana paling rendah 10 km/jam.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Pengguna jalur pejalan kaki meliputi semua pejalan kaki, orang dengan keterbatasan fisik/*disable* dan orang dengan keterbatasan kemampuan *difable (different ability)* diantaranya para penyandang cacat, lanjut usia, ibu hamil, ataupun anak-anak. Perencanaan Jalur Pejalan kaki memperhatikan kenyamanan pengguna jalur dimaksud dan hanya dibangun pada lokasi yang memungkinkan dan memenuhi standar teknis.

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas.

2

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Gardu induk Nonohonis merupakan bagian dari jaringan kelistrikan Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) Pusat Listrik Tenaga Uap (PLTU) Bolog di Kabupaten Kupang – Atapupu di Kabupaten Belu.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

BTS dapat dibangun di semua zona sesuai ketentuan perundang - undangan yang berlaku.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Sumur bor dapat dibangun di semua zona sesuai ketentuan perundang - undangan yang berlaku.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup Jelas

Pasal 36

Cukup Jelas

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Tema penanganan Sub BWP adalah program-program utama untuk setiap Sub BWP.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

2

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

f

Cukup jelas.
Pasal 57
Cukup jelas.
Pasal 58
Cukup jelas.
Pasal 59
Cukup Jelas.
Pasal 60
Cukup jelas.
Pasal 61
Cukup jelas.
Pasal 62
Cukup jelas.
Pasal 63
Cukup jelas.
Pasal 64
Cukup jelas.
Pasal 65
Cukup jelas.
Pasal 66
Cukup jelas.
Pasal 67
Cukup jelas.
Pasal 68
Cukup jelas.
Pasal 69
Cukup jelas.
Pasal 70
Cukup jelas.
Pasal 71
Cukup jelas.
Pasal 72
Cukup jelas.
Pasal 73
Cukup jelas.
Pasal 74
Cukup jelas.
Pasal 75
Cukup jelas. ✍

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas. 

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN TIMOR TENGAH SELATAN
NOMOR 5

2