



WALIKOTA DENPASAR
PROVINSI BALI

PERATURAN WALIKOTA DENPASAR
NOMOR 1 TAHUN 2022

TENTANG

RENCANA DETAIL TATA RUANG WILAYAH PERENCANAAN UTARA
TAHUN 2022-2042

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA DENPASAR,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 55 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Utara Tahun 2022-2042;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3465);

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) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);

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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

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 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 778, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
8. Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar dan Tabanan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 51 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar dan Tabanan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 121);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
10. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2009 Nomor 16) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 3 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2020 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 3);
11. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Denpasar Tahun 2005-2025 (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2009 Nomor 1);
12. Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Semesta Berencana Kota Denpasar Tahun 2021-2026 (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2021 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 5);
13. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2021 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2021-2041 (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2021 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 8);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG WILAYAH PERENCANAAN UTARA TAHUN 2022-2042.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Denpasar.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Denpasar.
3. Walikota adalah Walikota Denpasar.
4. *Tri Hita Karana* adalah falsafah hidup masyarakat Bali yang memuat tiga unsur yang membangun keseimbangan dan keharmonisan hubungan antara manusia dengan Tuhan, manusia dengan manusia, dan manusia dengan lingkungannya yang menjadi sumber kesejahteraan, kedamaian, dan kebahagiaan bagi kehidupan manusia.
5. Ruang adalah wadah yang meliputi Ruang darat, Ruang laut, dan Ruang udara, termasuk Ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
6. Tata Ruang adalah wujud struktur Ruang dan pola Ruang.
7. Struktur Ruang adalah susunan 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 budi daya.
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. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan Struktur Ruang dan Pola Ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana Tata Ruang.
12. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan Struktur Ruang dan Pola Ruang sesuai dengan rencana Tata Ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
13. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya mewujudkan tertib Tata Ruang.
14. Wilayah adalah Ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
15. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang Tata Ruang Wilayah Kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kota.
16. Zonasi adalah pembagian kawasan ke dalam beberapa zona sesuai dengan fungsi dan karakteristik semula atau diarahkan bagi pengembangan fungsi lain.
17. Peraturan Zonasi yang selanjutnya disingkat PZ adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan Pemanfaatan Ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam RDTR.
18. Kawasan Perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

19. Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat WP adalah bagian dari Kota dan/atau kawasan strategis kota yang akan atau perlu disusun rencana rincinya, dalam hal ini RDTR, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam rencana tata ruang wilayah kota yang bersangkutan.
20. Sub Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat SWP adalah bagian dari WP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri dari beberapa blok.
21. Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan ekstra tinggi, dan pantai, atau yang belum nyata seperti rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota.
22. Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan adalah pusat pelayanan kegiatan sosial ekonomi dan pemerintahan dengan skala pelayanan kota dan/atau wilayah.
23. Sub Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan adalah pusat pelayanan kegiatan sosial ekonomi dan pemerintahan dengan skala pelayanan SWP dan/atau kecamatan.
24. Pusat Lingkungan adalah pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi pada lingkungan permukiman kecamatan, pada lingkungan permukiman kelurahan/desa dan/atau lingkungan permukiman rukun warga.
25. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
26. Sub-zona adalah suatu bagian dari Zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada Zona yang bersangkutan.
27. Zona Lindung adalah Zona yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
28. Zona Budi Daya adalah Zona yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudi dayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan.
29. Zona Badan Air yang selanjutnya disebut Zona BA adalah air permukaan bumi yang berupa sungai, danau, embung, waduk, dan sebagainya.
30. Zona Perlindungan Setempat yang selanjutnya disebut Zona PS adalah peruntukan Ruang yang merupakan bagian dari kawasan lindung yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan terhadap sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau atau waduk, dan kawasan sekitar mata air.
31. Zona Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disebut Zona RTH adalah peruntukan Ruang yang dikembangkan dalam bentuk memanjang/ jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
32. Zona Badan Jalan yang selanjutnya disebut Zona BJ adalah bagian yang berada di antara kisi-kisi jalan dan merupakan lajur utama yang meliputi jalur lalu lintas dan bahu jalan.
33. Zona Pertanian yang selanjutnya disebut Zona P adalah peruntukan Ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan yang berhubungan dengan pengusahaan dan mengusahakan tanaman tertentu, pemberian makanan, pengkandangan, dan pemeliharaan hewan untuk pribadi atau tujuan komersial.
34. Zona Perumahan yang selanjutnya disebut Zona R adalah peruntukan Ruang yang terdiri atas kelompok rumah tinggal yang mewadahi kehidupan dan penghidupan masyarakat yang dilengkapi dengan fasilitasnya.
35. Zona Sarana Pelayanan Umum yang selanjutnya disebut Zona SPU adalah peruntukan Ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan yang berupa pendidikan, kesehatan, peribadatan, sosial budaya, olahraga dan rekreasi, dengan fasilitasnya yang dikembangkan dalam bentuk tunggal/ renggang, deret/ rapat dengan skala pelayanan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah kota.

36. Zona Campuran yang selanjutnya disebut Zona C adalah peruntukan ruang yang direncanakan terdiri atas minimal 3 (tiga) fungsi (campuran hunian dan non-hunian) dengan luas 0,5-60 (nol koma lima sampai enam puluh) hektar, dengan kepadatan menengah hingga tinggi yang terintegrasi baik secara fisik maupun fungsi, dalam bentuk vertikal, horizontal, atau kombinasi keduanya, berkesesuaian, saling melengkapi, saling mendukung terhubung antara satu dengan lainnya sebagai satu kesatuan, serta merupakan kawasan ramah pejalan kaki, dan dilengkapi oleh prasarana dan sarana yang memadai.
37. Zona Perdagangan dan Jasa yang selanjutnya disebut Zona K adalah peruntukan Ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempat bekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi, serta fasilitas umum/sosial pendukungnya.
38. Zona Perkantoran yang selanjutnya disebut Zona KT adalah peruntukan Ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan tempat bekerja/berusaha, tempat berusaha, dilengkapi dengan fasilitas umum/sosial pendukungnya.
39. Sub-zona Taman Kota yang selanjutnya disebut Sub-zona RTH-2 adalah lahan terbuka yang berfungsi sosial dan estetik sebagai sarana kegiatan rekreatif, edukasi atau kegiatan lain yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kota atau bagian wilayah kota.
40. Sub-zona Pemakaman yang selanjutnya disebut Sub-zona RTH-7 adalah penyediaan ruang terbuka hijau yang berfungsi utama sebagai tempat penguburan jenazah, selain itu juga dapat berfungsi sebagai daerah resapan air, tempat pertumbuhan berbagai jenis vegetasi, pencipta iklim mikro serta tempat hidup burung serta fungsi sosial masyarakat disekitar seperti beristirahat dan sebagai sumber pendapatan.
41. Sub-zona Jalur Hijau yang selanjutnya disebut Sub-zona RTH-8 adalah jalur penempatan tanaman serta elemen lansekap lainnya yang terletak di dalam Ruang milik jalan (RUMIJA), maupun di dalam Ruang pengawasan jalan (RUWASJA), sering disebut jalur hijau karena dominasi elemen lansekapnya adalah tanaman yang pada umumnya berwarna hijau.
42. Sub-zona Tanaman Pangan selanjutnya disebut Sub-zona P-1 adalah peruntukan Ruang lahan basah beririgasi, rawa pasang surut dan lebak dan lahan basah tidak beririgasi serta lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman pangan.
43. Sub-zona Perumahan Kepadatan Tinggi yang selanjutnya disebut Sub-zona R-2 adalah peruntukan Ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang besar antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.
44. Sub-zona Perumahan Kepadatan Sedang yang selanjutnya disebut Sub-zona R-3 adalah peruntukan Ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.
45. Sub-zona Perumahan Kepadatan Rendah yang selanjutnya disebut Sub-zona R-4 adalah peruntukan Ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.
46. Sub-zona SPU Skala Kota yang selanjutnya disebut Sub-zona SPU-1 adalah peruntukan Ruang yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kota.
47. Sub-zona SPU Skala Kecamatan yang selanjutnya disebut Sub-zona SPU-2 adalah peruntukan Ruang yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kecamatan.
48. Sub-zona SPU Skala Kelurahan yang selanjutnya disebut Sub-zona SPU-3 adalah peruntukan Ruang yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kelurahan.

49. Sub-zona SPU Skala RW yang selanjutnya disebut Sub-zona SPU-4 adalah peruntukan Ruang yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala RW.
50. Sub-zona Campuran Intensitas Menengah/ Sedang yang selanjutnya disebut Sub-zona C-2 adalah campuran hunian dan non hunian dengan intensitas Pemanfaatan Ruang/kepadatan Zona terbangun sedang.
51. Sub-zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota yang selanjutnya disebut Sub-zona K-1 adalah peruntukan Ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan kota.
52. Sub-zona Perdagangan dan Jasa Skala WP yang selanjutnya disebut Sub-zona K-2 adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/ atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan wilayah perencanaan.
53. Sub-zona Perdagangan dan Jasa Skala SWP yang selanjutnya disebut Sub-zona K-3 adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan sub wilayah perencanaan.
54. Koefisien Wilayah Terbangun yang selanjutnya disingkat KWT adalah angka persentase luas Kawasan atau luas Blok peruntukan terbangun terhadap luas kawasan atau luas Blok peruntukan seluruhnya di dalam suatu kawasan atau Blok perencanaan yang direncanakan.
55. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas persil atau kavling yang dikuasai.
56. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai.
57. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh Ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan atau penghijauan dan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana Tata Ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
58. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan, dihitung dari batas terluar saluran air kotor (*riol*) sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas Ruang, atau jarak bebas minimal dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dan sebagainya.
59. Koefisien Tapak *Basement* yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase antara luas lantai *basement* dengan luas lahan.
60. Sempadan Jalan adalah garis tegak lurus dari garis tengah jalan ke tembok bangunan atau tiang struktur bangunan terdekat yang berhadapan dengan jalan bersangkutan, batas mana tidak boleh dilampaui.
61. *Telajakan* adalah Ruang terbuka yang ada di luar tembok pekarangan.
62. Desa Adat adalah kesatuan masyarakat hukum adat di Provinsi Bali yang mempunyai satu kesatuan tradisi dan tata krama pergaulan hidup Masyarakat umat Hindu secara turun temurun dalam ikatan *Kahyangan Tiga* atau *Kahyangan* Desa yang mempunyai Wilayah tertentu dan harta kekayaan sendiri serta berhak mengurus rumah tangganya sendiri.
63. *Palemahan* Desa Adat adalah wilayah yang dimiliki oleh Desa Adat yang terdiri atas satu atau lebih *banjar* adat yang tidak dapat dipisahkan.
64. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RDTR.

65. Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik atau *Online Single Submission* yang selanjutnya disingkat OSS adalah Perizinan Berusaha yang diterbitkan oleh Lembaga OSS untuk dan atas nama menteri, pimpinan lembaga, gubernur, atau Walikota kepada Pelaku Usaha melalui sistem elektronik yang terintegrasi.
66. Forum Penataan Ruang adalah wadah di tingkat pusat dan Daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam Pelaksanaan Penataan Ruang.
67. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk Masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan non pemerintah lain dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.
68. Peran Masyarakat adalah partisipasi aktif Masyarakat dalam Perencanaan Tata Ruang, Pemanfaatan Ruang, dan Pengendalian Pemanfaatan Ruang.

BAB II RUANG LINGKUP

Bagian Kesatu Ruang Lingkup Peraturan Walikota

Pasal 2

Ruang lingkup substansi Peraturan Walikota ini, meliputi:

- a. tujuan penataan WP;
- b. rencana Struktur Ruang;
- c. rencana Pola Ruang;
- d. ketentuan pemanfaatan Ruang; dan
- e. peraturan zonasi.

Bagian Kedua Ruang Lingkup Wilayah Perencanaan Utara

Pasal 3

- (1) Ruang lingkup WP Utara direncanakan seluas 2.025,60 (dua ribu dua puluh lima koma enam nol) hektar.
- (2) Batas-batas WP Utara, sebagai berikut:
 - a. sebelah utara berbatasan dengan Wilayah Kabupaten Badung;
 - b. sebelah timur berbatasan dengan sebagian Desa Peguyangan Kangin;
 - c. sebelah selatan berbatasan dengan sebagian Kelurahan Tonja, Desa Dangin Puri Kaja, Desa Dauh Puri Kaja, sebagian Desa Pemecutan Kaja, Kelurahan Pemecutan, Desa Tegal Kertha; dan
 - d. sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Denpasar Barat.
- (3) WP Utara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdapat di sebagian Wilayah Kecamatan Denpasar Utara, meliputi:
 - a. Desa Peguyangan Kaja direncanakan seluas 326,43 (tiga ratus dua puluh enam koma empat tiga) hektar;
 - b. sebagian Desa Peguyangan Kangin direncanakan seluas 377,10 (tiga ratus tujuh puluh tujuh koma satu nol) hektar;
 - c. sebagian Desa Pemecutan Kaja direncanakan seluas 223,77 (dua ratus dua puluh tiga koma tujuh tujuh) hektar;
 - d. Desa Ubung Kaja direncanakan seluas 439,25 (empat ratus tiga puluh sembilan koma dua lima) hektar;
 - e. Kelurahan Peguyangan direncanakan seluas 337,66 (tiga ratus tiga puluh tujuh koma enam enam) hektar;

- f. sebagian Kelurahan Tonja direncanakan seluas 160,86 (seratus enam puluh koma delapan enam) hektar; dan
 - g. Kelurahan Ubung direncanakan seluas 160,54 (seratus enam puluh koma lima empat) hektar.
- (4) WP Utara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi menjadi 3 (tiga) SWP yang terdiri dari:
- a. SWP A, direncanakan seluas 545,25 (lima ratus empat puluh lima koma dua lima) hektar dibagi menjadi 7 (tujuh) Blok, meliputi:
 - 1. Blok A.1, direncanakan seluas 37,16 (tiga puluh tujuh koma satu lima) hektar, meliputi sebagian Desa Ubung Kaja;
 - 2. Blok A.2 direncanakan seluas 76,29 (tujuh puluh enam koma dua sembilan) hektar meliputi sebagian Desa Ubung Kaja, dan sebagian Kelurahan Ubung;
 - 3. Blok A.3 direncanakan seluas 43,05 (empat puluh tiga koma nol lima) hektar meliputi sebagian Desa Ubung Kaja;
 - 4. Blok A.4 direncanakan seluas 34,44 (tiga puluh empat koma empat empat) hektar meliputi sebagian Desa Ubung Kaja, dan sebagian Kelurahan Ubung;
 - 5. Blok A.5 direncanakan seluas 127,48 (seratus dua puluh tujuh koma empat delapan) hektar meliputi sebagian Desa Pemecutan Kaja, sebagian Desa Ubung Kaja, dan sebagian Kelurahan Ubung;
 - 6. Blok A.6 direncanakan seluas 129,53 (seratus dua puluh sembilan koma lima tiga) hektar meliputi sebagian Desa Pemecutan Kaja, dan sebagian Kelurahan Ubung; dan
 - 7. Blok A.7 direncanakan seluas 97,31 (sembilan puluh tujuh koma tiga satu) hektar meliputi sebagian Desa Pemecutan Kaja.
 - b. SWP B direncanakan seluas 546,59 (lima ratus empat puluh enam koma lima sembilan) hektar dibagi menjadi 6 (enam) Blok, meliputi:
 - 1. Blok B.1 direncanakan seluas 77,41 (tujuh puluh tujuh koma empat satu) hektar meliputi sebagian Desa Peguyangan Kaja, dan sebagian Desa Ubung Kaja;
 - 2. Blok B.2 direncanakan seluas 113,92 (seratus tiga belas koma sembilan dua) hektar meliputi sebagian Desa Peguyangan Kaja, dan sebagian Kelurahan Peguyangan;
 - 3. Blok B.3 direncanakan seluas 98,73 (sembilan puluh delapan koma tujuh tiga) hektar meliputi sebagian Desa Peguyangan Kaja, dan sebagian Desa Ubung Kaja;
 - 4. Blok B.4 direncanakan seluas 87,55 (delapan puluh tujuh koma lima lima) hektar meliputi sebagian Desa Peguyangan Kaja, sebagian Desa Ubung Kaja, dan sebagian Kelurahan Peguyangan;
 - 5. Blok B.5 direncanakan seluas 104,81 (seratus empat koma delapan satu) hektar meliputi sebagian Desa Ubung Kaja, dan sebagian Kelurahan Peguyangan; dan
 - 6. Blok B.6 direncanakan seluas 64,17 (enam puluh empat koma satu tujuh) hektar meliputi sebagian Desa Ubung Kaja, sebagian Kelurahan Peguyangan, dan sebagian Kelurahan Ubung.
 - c. SWP C direncanakan seluas 933,76 (sembilan ratus tiga puluh tiga koma tujuh enam) hektar dibagi menjadi 8 (delapan) Blok, meliputi:
 - 1. Blok C.1 direncanakan seluas 121,16 (seratus dua puluh satu koma satu enam) hektar meliputi sebagian Desa Peguyangan Kaja, dan sebagian Kelurahan Peguyangan;
 - 2. Blok C.2 direncanakan seluas 107,66 (seratus tujuh koma enam enam) hektar meliputi sebagian Desa Peguyangan Kaja, dan sebagian Desa Peguyangan Kangin;
 - 3. Blok C.3 direncanakan seluas 157,54 (seratus lima puluh tujuh koma lima empat) hektar meliputi sebagian Desa Peguyangan Kangin;

4. Blok C.4 direncanakan seluas 136,88 (seratus tiga puluh enam koma delapan delapan) hektar meliputi sebagian Desa Peguyangan Kangin, sebagian Kelurahan Peguyangan, dan sebagian Kelurahan Tonja;
 5. Blok C.5 direncanakan seluas 126,45 (seratus dua puluh enam koma empat lima) hektar meliputi sebagian Desa Peguyangan Kangin, dan sebagian Kelurahan Peguyangan;
 6. Blok C.6 direncanakan seluas 102,80 (seratus dua koma delapan nol) hektar meliputi sebagian Desa Peguyangan Kangin, sebagian Kelurahan Peguyangan, dan sebagian Kelurahan Tonja;
 7. Blok C.7 direncanakan seluas 90,57 (sembilan puluh koma lima tujuh) hektar meliputi sebagian Desa Peguyangan Kangin, dan sebagian Kelurahan Tonja; dan
 8. Blok C.8 direncanakan seluas 90,70 (sembilan puluh koma tujuh nol) hektar meliputi sebagian Kelurahan Tonja.
- (5) Ruang lingkup WP, SWP, dan Blok sebagaimana dimaksud pada ayat (4), digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran I, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB III TUJUAN PENATAAN WILAYAH PERENCANAAN UTARA

Pasal 4

Penataan WP Utara sebagaimana dimaksud dalam Pasal (2) huruf a bertujuan untuk mewujudkan Ruang WP Utara sebagai kawasan perdagangan dan jasa, pelayanan transportasi, kawasan penyangga pertanian, kawasan permukiman yang terintegrasi harmonis berdasarkan *Tri Hita Karana*.

BAB IV RENCANA STRUKTUR RUANG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 5

- (1) Rencana Struktur Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b, terdiri dari:
 - a. rencana pengembangan pusat pelayanan;
 - b. rencana jaringan transportasi;
 - c. rencana jaringan energi;
 - d. rencana jaringan telekomunikasi;
 - e. rencana jaringan sumber daya air;
 - f. rencana jaringan air minum;
 - g. rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3);
 - h. rencana jaringan persampahan;
 - i. rencana jaringan drainase; dan
 - j. rencana jaringan prasarana lainnya.
- (2) Rencana Struktur Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran II, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kedua
Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan

Pasal 6

- (1) Rencana pengembangan pusat pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a, terdiri dari:
 - a. sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan; dan
 - b. pusat pelayanan lingkungan.
- (2) Sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan Ubung Kaja yang terdapat di SWP A Blok A.1.
- (3) Pusat pelayanan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, berupa pusat lingkungan kelurahan/desa, meliputi:
 - a. pusat lingkungan Desa Pemecutan Kaja yang terdapat di SWP A Blok A.7;
 - b. pusat lingkungan Kelurahan Peguyangan yang terdapat di SWP B Blok B.2;
 - c. pusat lingkungan Kelurahan Ubung yang terdapat di SWP B Blok B.6;
 - d. pusat lingkungan Desa Peguyangan Kaja yang terdapat di SWP C Blok C.1; dan
 - e. pusat lingkungan Desa Peguyangan Kangin yang terdapat di SWP C Blok C.7.
- (4) Rencana pengembangan pusat pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran II A, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Ketiga
Rencana Jaringan Transportasi

Pasal 7

- (1) Rencana jaringan transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b, terdiri dari:
 - a. jalan arteri primer;
 - b. jalan kolektor primer;
 - c. jalan lokal primer; dan
 - d. terminal penumpang tipe C.
- (2) Jalan arteri primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari:
 - a. ruas jalan Mengwitani-batas Kota Denpasar yang melalui:
 1. SWP A Blok A.1; dan
 2. SWP B Blok B.3, dan Blok B.5.
 - b. ruas Jalan Cokroaminoto (Dps) yang melalui:
 1. SWP A Blok A.3, dan Blok A.5; dan
 2. SWP B Blok B.5, dan Blok B.6.
 - c. ruas Sp. Cokroaminoto-Sp. Tohpati (Jl. Gatsu Timur) yang melalui:
 1. SWP B Blok B.6; dan
 2. SWP C Blok C.6, dan Blok C.8.
- (3) Jalan kolektor primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri dari:
 - a. ruas Jalan A. Yani Utara (Denpasar) yang melalui:
 1. SWP B Blok B.2, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 2. SWP C Blok C.1, Blok C.4, dan Blok C.5.
 - b. ruas Jalan Gunung Agung-Gunung Sanghyang (Dps) yang melalui SWP A Blok A.6 dan Blok A.7;
 - c. ruas Jalan Gunung Agung-Akses Kargo yang melalui SWP A Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;

- d. ruas Jalan Sp. Cokroaminoto-Sp. Kerobokan yang melalui SWP A Blok A.4, dan Blok A.5;
 - e. ruas jalan kolektor lainnya yang melalui:
 - 1. SWP A Blok A.1;
 - 2. SWP B Blok B.5 dan Blok B.6; dan
 - 3. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.
- (4) Jalan lokal primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, yang melalui:
- a. SWP A Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.
- (5) Terminal penumpang tipe C sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdapat di SWP A Blok A.5.
- (6) Rencana jaringan transportasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran II B, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Keempat Rencana Jaringan Energi

Pasal 8

- (1) Rencana jaringan energi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c, berupa jaringan distribusi tenaga listrik, terdiri dari:
- a. Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM) yang melalui:
 - 1. SWP A Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - 2. SWP B Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5 dan Blok B.6; dan
 - 3. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.
 - b. Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR) yang melalui seluruh Blok.
- (2) Rencana jaringan energi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran II C, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kelima Rencana Jaringan Telekomunikasi

Pasal 9

- (1) Rencana jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf d, terdiri dari:
- a. jaringan tetap; dan
 - b. jaringan bergerak seluler.
- (2) Jaringan tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. telepon *fixed line* yang melalui seluruh Blok; dan
 - b. Sentral Telepon Otomat (STO) yang telah ada yaitu STO Ubung di SWP A Blok A.5.

- (3) Jaringan bergerak seluler sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, berupa menara *Base Transceiver Station* (BTS), yang terdapat di:
 - a. SWP A Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.5, Blok C.6, dan Blok C.8.
- (4) Rencana jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran II D, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Keenam
Rencana Jaringan Sumber Daya Air

Pasal 10

- (1) Rencana jaringan sumber daya air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf e, terdiri dari:
 - a. sistem jaringan irigasi; dan
 - b. bangunan sumber daya air.
- (2) Sistem jaringan irigasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, mencakup:
 - a. jaringan irigasi primer berupa daerah irigasi (DI) Oongan dan daerah irigasi (DI) Tukad Ayung, yang terdapat di:
 1. SWP A Blok A.2, Blok A.4, Blok A.6, dan Blok A.7;
 2. SWP B Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 3. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.
 - b. jaringan irigasi sekunder berupa daerah irigasi (DI) Mertagangga dan daerah irigasi (DI) Praupan, yang terdapat di:
 1. SWP B Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 2. SWP C Blok C.1, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.7, dan Blok C.8.
- (3) Bangunan sumber daya air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, berupa Bendungan yaitu Bendung Belusung/DAM Peraupan yang terdapat di SWP C Blok C.2.
- (4) Rencana jaringan sumber daya air sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran II E, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Ketujuh
Rencana Jaringan Air Minum

Pasal 11

- (1) Rencana jaringan air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf f, terdiri dari:
 - a. unit air baku;
 - b. unit produksi; dan
 - c. unit distribusi.
- (2) Unit air baku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. bangunan pengambil air baku, yang terdapat di SWP C Blok C.2; dan
 - b. jaringan transmisi air baku, yang terdapat di SWP C Blok C.2.
- (3) Unit produksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, berupa instalasi produksi, di SWP C Blok C.2.

- (4) Unit distribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, berupa jaringan distribusi pembagi, yang melalui:
 - a. SWP A Blok A.1, Blok A.3, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.
- (5) Rencana jaringan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran II F, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kedelapan

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

Pasal 12

- (1) Rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3) dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf g, meliputi sistem pengelolaan air limbah domestik terpusat berupa pipa induk yang melalui:
 - a. SWP A Blok A.1, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, dan Blok A.6;
 - b. SWP B Blok B.3, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.6, dan Blok C.8.
- (2) Rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran II G, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kesembilan

Rencana Jaringan Persampahan

Pasal 13

- (1) Rencana jaringan persampahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf h, berupa Tempat Pengelolaan Sampah *Reuse, Reduce, Recycle* (TPS3R) di SWP A Blok A.2, dan Blok A.6.
- (2) Rencana jaringan persampahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran II H, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kesepuluh

Rencana Jaringan Drainase

Pasal 14

- (1) Rencana jaringan drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf i, terdiri dari:
 - a. jaringan drainase primer;
 - b. jaringan drainase sekunder; dan
 - c. jaringan drainase tersier.

- (2) Jaringan drainase primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa sungai/*tukad* sebagai saluran pembuangan utama, yang melalui:
 - a. SWP A Blok A.2, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.
- (3) Jaringan drainase sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, yang melalui:
 - a. SWP A Blok A.1, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.3, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.
- (4) Jaringan drainase tersier sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, yang melalui:
 - a. SWP A Blok A.1, Blok A.3, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.2, Blok C.3, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.
- (5) Rencana jaringan drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran II I, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kesebelas
Rencana Jaringan Prasarana Lainnya

Pasal 15

- (1) Rencana jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf j, terdiri dari:
 - a. jalur evakuasi bencana;
 - b. tempat evakuasi;
 - c. jalur sepeda; dan
 - d. jaringan pejalan kaki.
- (2) Jalur evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi jalur jalan yang posisinya berlawanan arah dengan datangnya bencana yang dipergunakan sebagai jalur penyelamatan bila terjadi bencana meliputi jalur evakuasi memanfaatkan jalan yang ada menuju tempat lebih aman, meliputi:
 - a. SWP A, melalui:
 1. Jalan Gunung Agung-Gunung Sanghyang (Dps) yang terdapat di SWP A Blok A.7;
 2. Jalan Cokroaminoto (Dps) yang terdapat di SWP A Blok A.3, dan Blok A.5;
 3. Jalan Gunung Agung-Akses Kargo yang terdapat di SWP A Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7; dan
 4. Mengwitani-Bts.Kota Denpasar yang terdapat di SWP A Blok A.1.
 - b. SWP B, melalui:
 1. Jalan Ken Dedes dan Jalan Warmadewa yang terdapat di SWP B Blok B.5;
 2. Jalan Cokroaminoto (Dps) yang terdapat di SWP B Blok B.5, dan Blok B.6;
 3. Mengwitani-Bts.Kota Denpasar yang terdapat di SWP B Blok B.3, dan Blok B.5; dan
 4. Sp. Cokroaminoto-Sp.Tohpati (Jln. G. Subroto Timur) yang terdapat di SWP B Blok B.6.
 - c. SWP C, melalui Sp. Cokroaminoto-Sp.Tohpati (Jln. G. Subroto Timur) yang terdapat di SWP C Blok C.6, dan Blok C.8.
- (3) Tempat evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa tempat evakuasi sementara yaitu Lapangan Desa Adat Poh Gading di SWP B Blok B.5.
- (4) Jalur sepeda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdapat di SWP B Blok B.6.

- (5) Jaringan pejalan kaki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
 - a. SWP A Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.
- (6) Rencana jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran II J, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB V RENCANA POLA RUANG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 16

- (1) Rencana Pola Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf c, terdiri dari:
 - a. Zona Lindung; dan
 - b. Zona Budi Daya.
- (2) Rencana Pola Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kedua Zona Lindung

Pasal 17

- Zona lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, terdiri dari:
- a. Zona BA;
 - b. Zona PS; dan
 - c. Zona RTH.

Paragraf 1 Zona Badan Air

Pasal 18

Zona BA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a, direncanakan seluas 18,24 (delapan belas koma dua empat) hektar, yang terdapat di:

- a. SWP A Blok A.1, Blok A.2, Blok A.4, Blok A.6, dan Blok A.7;
- b. SWP B Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
- c. SWP C Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.

Paragraf 2
Zona Perlindungan Setempat

Pasal 19

Zona PS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf b berupa sempadan sungai direncanakan seluas 14,53 (empat belas koma lima tiga) hektar, yang terdapat di:

- a. SWP A Blok A.1, Blok A.2, Blok A.4, Blok A.6, dan Blok A.7;
- b. SWP B Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
- c. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.

Paragraf 3
Zona Ruang Terbuka Hijau

Pasal 20

- (1) Zona RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf c, direncanakan seluas 47,47 (empat puluh tujuh koma empat tujuh) hektar, terdiri atas:
 - a. Sub-zona RTH-2;
 - b. Sub-zona RTH-7; dan
 - c. Sub-zona RTH-8.
- (2) Sub-zona RTH-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, direncanakan seluas 1,32 (satu koma tiga dua) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP A Blok A.7; dan
 - b. SWP B Blok B.5.
- (3) Sub-zona RTH-7 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b direncanakan seluas 0,55 (nol koma lima lima) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP B Blok B.5; dan
 - b. SWP C Blok C.3, dan Blok C.4.
- (4) Sub-zona RTH-8 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, direncanakan seluas 45,60 (empat puluh lima koma enam nol) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP A Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5 dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7 dan Blok C.8.

Bagian Ketiga
Zona Budi Daya

Pasal 21

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

- a. Zona BJ;
- b. Zona P;
- c. Zona R;
- d. Zona SPU;
- e. Zona C;
- f. Zona K; dan
- g. Zona KT.

Paragraf 1
Zona Badan Jalan

Pasal 22

Zona BJ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a, direncanakan seluas 114,94 (seratus empat belas koma sembilan empat) hektar, yang terdapat di:

- a. SWP A Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;
- b. SWP B Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
- c. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.

Paragraf 2
Zona Pertanian

Pasal 23

- (1) Zona P sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b, berupa sub-zona P-1 direncanakan seluas 344,95 (tiga ratus empat puluh empat koma sembilan lima) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP B Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, dan Blok B.4; dan
 - b. SWP C Blok C.1, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, dan Blok C.6.
- (2) Sub-zona P-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperuntukkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan direncanakan seluas 280,85 (dua ratus delapan puluh koma delapan lima) hektar.

Paragraf 3
Zona Perumahan

Pasal 24

- (1) Zona R sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c direncanakan 906,33 (sembilan ratus enam koma tiga tiga) hektar, terdiri atas:
 - a. Sub-zona R-2;
 - b. Sub-zona R-3; dan
 - c. Sub-zona R-4.
- (2) Sub-zona R-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a direncanakan seluas 5,87 (lima koma delapan tujuh) hektar, di SWP B Blok B.3.
- (3) Sub-zona R-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b direncanakan seluas 646,92 (enam empat puluh enam koma sembilan dua) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP A Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.
- (4) Sub-zona R-4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c direncanakan seluas 253,54 (dua ratus lima puluh tiga koma lima empat) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP A Blok A.2, Blok A.4, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.

Paragraf 4
Zona Sarana Pelayanan Umum

Pasal 25

- (1) Zona SPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf d direncanakan seluas 34,99 (tiga puluh empat koma sembilan sembilan) hektar, terdiri dari:
 - a. Sub-zona SPU-1;
 - b. Sub-zona SPU-2;
 - c. Sub-zona SPU-3; dan
 - d. Sub-zona SPU-4.
- (2) Sub-zona SPU-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a direncanakan seluas 18,95 (delapan belas koma sembilan lima) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP A Blok A.5, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.2, Blok B.4, Blok B.5 dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.7 dan Blok C.8.
- (3) Sub-zona SPU-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b direncanakan seluas 7,71 (tujuh koma tujuh satu) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP A Blok A.2, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.2, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.2, dan Blok C.8.
- (4) Sub-zona SPU-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c direncanakan seluas 7,49 (tujuh koma empat sembilan) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP A Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.3, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.
- (5) Sub-zona SPU-4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d direncanakan seluas 0,84 (nol koma delapan enam) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP A Blok A.5;
 - b. SWP B Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.1, Blok C.4, Blok C.6, dan Blok C.8.

Paragraf 5
Zona Campuran

Pasal 26

Zona C sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf e berupa sub-zona C-2 direncanakan seluas 31,63 (tiga puluh satu koma enam tiga) hektar, yang terdapat di SWP A Blok A.5.

Paragraf 6
Zona Perdagangan dan Jasa

Pasal 27

- (1) Zona K sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf f direncanakan seluas 504,34 (lima ratus empat koma tiga empat) hektar, terdiri dari:
 - a. Sub-zona K-1;
 - b. Sub-zona K-2; dan
 - c. Sub-zona K-3.
- (2) Sub-zona K-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, direncanakan seluas 43,18 (empat puluh tiga koma satu delapan) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP A Blok A.4, Blok A.5, dan Blok A.6; dan
 - b. SWP C Blok C.8.

- (3) Sub-zona K-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, direncanakan seluas 298,01 (dua ratus sembilan puluh delapan koma nol satu) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP A Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.3, Blok B.5, dan Blok 6; dan
 - c. SWP C Blok C.6, dan Blok C.8.
- (4) Sub-zona K-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, direncanakan seluas 163,15 (seratus enam puluh tiga koma satu lima) hektar, yang terdapat di:
 - a. SWP A Blok A.1, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.2, Blok B.4, Blok B.5, dan Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.1, Blok C.2, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7, dan Blok C.8.

Paragraf 7
Zona Perkantoran

Pasal 28

Zona KT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf g, direncanakan seluas 8,18 (delapan koma satu delapan) hektar, yang terdapat di:

- a. SWP A Blok A.4, Blok A.5, dan Blok A.6;
- b. SWP B Blok B.2, Blok B.4, dan Blok B.5; dan
- c. SWP C Blok C.2, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.7, dan Blok C.8.

BAB VI
KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 29

Ketentuan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf d, terdiri dari:

- a. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang; dan
- b. program Pemanfaatan Ruang prioritas.

Bagian Kedua
Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang

Pasal 30

- (1) Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf a, diberikan berdasarkan kesesuaian rencana lokasi kegiatan.
- (2) Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui OSS, dengan tahapan:
 - a. pendaftaran;
 - b. penilaian dokumen usulan kegiatan pemanfaatan ruang RDTR; dan
 - c. penerbitan konfirmasi kesesuaian kegiatan Pemanfaatan Ruang.

- (3) Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit memuat:
 - a. lokasi kegiatan;
 - b. jenis kegiatan Pemanfaatan Ruang;
 - c. KDB;
 - d. KLB;
 - e. ketentuan tata bangunan; dan
 - f. persyaratan pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang.
- (4) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, paling sedikit dilengkapi dengan:
 - a. koordinat lokasi;
 - b. kebutuhan luas lahan kegiatan Pemanfaatan Ruang;
 - c. informasi penguasaan tanah;
 - d. informasi jenis usaha;
 - e. rencana jumlah lantai bangunan; dan
 - f. rencana luas lantai bangunan.
- (5) Jenis dan ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagai persyaratan pelaksanaan kegiatan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f tercantum dalam Lampiran V A yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (6) Dalam hal jenis kegiatan dan penggunaan lahan tidak termuat dalam Lampiran V A sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Walikota menetapkan jenis kegiatan selain yang termuat dalam Lampiran V A, setelah mendapatkan pertimbangan dari Forum Penataan Ruang.
- (7) Pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), berupa rekomendasi berdasarkan kajian IAPZ RTR pulau/kepulauan, APZ/IAZ RTRW Provinsi, dan/atau KUPZ/KUZ RTRW Kota.

Bagian Ketiga
Program Pemanfaatan Ruang Prioritas

Pasal 31

- (1) Program Pemanfaatan Ruang prioritas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf b, meliputi:
 - a. program Pemanfaatan Ruang prioritas;
 - b. lokasi;
 - c. sumber pendanaan;
 - d. instansi pelaksana; dan
 - e. waktu dan tahapan pelaksanaan.
- (2) Program Pemanfaatan Ruang prioritas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. program perwujudan rencana struktur ruang; dan
 - b. program perwujudan rencana pola ruang.
- (3) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi lokasi yang terdapat pada lingkup WP.
- (4) Sumber pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, bersumber dari:
 - a. anggaran pendapatan dan belanja negara;
 - b. anggaran pendapatan dan belanja Daerah provinsi;
 - c. anggaran pendapatan dan belanja Daerah;
 - d. swasta; dan/atau
 - e. masyarakat.

- (5) Instansi pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dapat dilakukan oleh:
 - a. pemerintah;
 - b. pemerintah provinsi;
 - c. Pemerintah Daerah;
 - d. badan usaha milik negara dan/atau badan usaha milik Daerah;
 - e. dunia usaha;
 - f. kerjasama Pemerintah Daerah dan badan usaha; dan
 - g. masyarakat.
- (6) Waktu dan tahapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dibagi ke dalam 4 (empat) tahapan sebagai berikut:
 - a. tahap pertama, Tahun 2022-2027, diprioritaskan pada peningkatan fungsi dan pengembangan;
 - b. tahap kedua, Tahun 2028-2032, diprioritaskan pada peningkatan fungsi dan pengembangan;
 - c. tahap ketiga, Tahun 2033-2037, diprioritaskan pada pengembangan dan pemantapan; dan
 - d. tahap keempat, Tahun 2038-2042, diprioritaskan pada pemantapan.
- (7) Program Pemanfaatan Ruang prioritas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan indikasi program utama 5 (lima) tahunan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB VII PERATURAN ZONASI

Bagian Kesatu Umum

Pasal 32

- (1) Peraturan Zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e, meliputi:
 - a. fungsi Peraturan Zonasi; dan
 - b. muatan Peraturan Zonasi.
- (2) Fungsi Peraturan Zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, sebagai:
 - a. perangkat operasional pengendalian Pemanfaatan Ruang;
 - b. acuan dalam pemberian rekomendasi kesesuaian kegiatan Pemanfaatan Ruang, termasuk di dalamnya *air right development* dan Pemanfaatan Ruang di bawah tanah;
 - c. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;
 - d. acuan dalam pengenaan sanksi; dan
 - e. rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi.
- (3) Muatan Peraturan Zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
 - b. ketentuan intensitas Pemanfaatan Ruang;
 - c. ketentuan tata bangunan;
 - d. ketentuan prasarana dan sarana minimal;
 - e. ketentuan khusus; dan
 - f. ketentuan pelaksanaan.

Bagian Kedua
Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Pasal 33

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (3) huruf a, dikelompokkan sebagai berikut:
 - a. klasifikasi I, yaitu kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan/diizinkan;
 - b. klasifikasi T, yaitu kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat secara terbatas, meliputi:
 1. T1 yaitu kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas hanya pada waktu atau hari tertentu operasionalnya berdasarkan kesepakatan antara badan usaha atau masyarakat dengan Pemerintah Daerah melalui rekomendasi Perangkat Daerah terkait;
 2. T2 yaitu kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas dengan pengaturan pembatasan intensitas Pemanfaatan Ruang; dan
 3. T3 yaitu kegiatan yang diperbolehkan secara terbatas dengan Pemanfaatan Ruang dibatasi jumlahnya atau dibatasi melalui KWT dan dibatasi lokasi kegiatan.
 - c. klasifikasi B, yaitu kegiatan dan penggunaan lahan yang bersyarat tertentu, meliputi:
 1. B1 yaitu kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat wajib dilengkapi dokumen persetujuan lingkungan;
 2. B2 yaitu kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat wajib menyediakan prasarana limbah dan sampah;
 3. B3 yaitu kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat wajib memperoleh persetujuan teknis instansi terkait; dan
 4. B4 yaitu kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat kegiatan yang diprakarsai oleh Pemerintah dan untuk kepentingan umum.
 - d. klasifikasi X, yaitu kegiatan dan penggunaan lahan yang memiliki sifat tidak sesuai dengan rencana peruntukan ruang yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya.
- (2) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diterapkan pada:
 - a. Zona BA;
 - b. Zona PS;
 - c. Zona RTH, meliputi:
 1. Sub-zona RTH-2;
 2. Sub-zona RTH-7; dan
 3. Sub-zona RTH-8.
 - d. Zona BJ;
 - e. Zona P berupa Sub-zona P-1;
 - f. Zona R, meliputi:
 1. Sub-zona R-2;
 2. Sub-zona R-3; dan
 3. Sub-zona R-4.
 - g. Zona SPU, meliputi:
 1. Sub-zona SPU-1;
 2. Sub-zona SPU-2;
 3. Sub-zona SPU-3; dan
 4. Sub-zona SPU-4.
 - h. Zona C berupa Sub-zona C-2;
 - i. Zona K, meliputi:
 1. Sub-zona K-1;
 2. Sub-zona K-2; dan
 3. Sub-zona K-3.
 - j. Zona KT.

- (3) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang diizinkan bersyarat secara terbatas dan bersyarat tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dirinci sebagaimana tercantum pada Lampiran V B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Ketiga
Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Pasal 34

- (1) Ketentuan intensitas Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (3) huruf b, merupakan ketentuan mengenai besaran pembangunan yang diizinkan pada suatu Zona atau Sub-zona, terdiri dari:
- a. KDB maksimal;
 - b. KLB minimal dan maksimal;
 - c. KDH minimal;
 - d. KTB maksimal;
 - e. luas kavling minimal; dan
 - f. perkerasan persil.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterapkan pada:
- a. Zona PS;
 - b. Zona RTH, meliputi:
 1. Sub-zona RTH-2;
 2. Sub-zona RTH-7; dan
 3. Sub-zona RTH-8.
 - c. Zona P, berupa sub-zona P-1;
 - d. Zona R, meliputi:
 1. Sub-zona R-2;
 2. Sub-zona R-3; dan
 3. Sub-zona R-4.
 - e. Zona SPU, meliputi:
 1. Sub-zona SPU-1;
 2. Sub-zona SPU-2;
 3. Sub-zona SPU-3; dan
 4. Sub-zona SPU-4.
 - f. Zona C, berupa Sub-zona C-2;
 - g. Zona K, meliputi:
 1. Sub-zona K-1;
 2. Sub-zona K-2; dan
 3. Sub-zona K-3.
 - h. Zona KT.
- (3) Pengaturan tambahan pada semua Zona dan Sub-zona sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diberikan apabila:
- a. terdapat jalan khusus yang bersifat privat dan menjadi satu kesatuan dengan bidang kepemilikan tidak menjadi faktor pengurang Pemanfaatan Ruang; dan
 - b. terdapat genangan air tetapi bukan merupakan badan air tidak menjadi faktor pengurang Pemanfaatan Ruang.
- (4) Pengaturan tambahan pada Sub-zona R-4 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d angka 3, KLB kegiatan untuk kepentingan umum diperbolehkan maksimal 5 (lima) lantai.
- (5) Pengaturan tambahan luas kavling minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e pada Zona SPU, Zona C, Zona K, dan Zona KT untuk kegiatan hunian dan/atau perumahan yaitu minimal seluas 100 (seratus) meter persegi.
- (6) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Keempat
Ketentuan Tata Bangunan

Pasal 35

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (3) huruf c, merupakan ketentuan yang mengatur bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu Zona untuk menjaga keselamatan dan keamanan bangunan, meliputi:
 - a. ketinggian bangunan maksimal;
 - b. GSB minimal;
 - c. jarak bebas samping; dan
 - d. jarak bebas belakang.
- (2) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diterapkan pada:
 - a. Zona BA;
 - b. Zona PS;
 - c. Zona RTH, meliputi:
 1. Sub-zona RTH-2;
 2. Sub-zona RTH-7; dan
 3. Sub-zona RTH-8.
 - d. Zona BJ;
 - e. Zona P, berupa Sub-zona P-1;
 - f. Zona R, meliputi:
 1. Sub-zona R-2;
 2. Sub-zona R-3; dan
 3. Sub-zona R-4.
 - g. Zona SPU, meliputi:
 1. Sub-zona SPU-1;
 2. Sub-zona SPU-2;
 3. Sub-zona SPU-3; dan
 4. Sub-zona SPU-4.
 - h. Zona C, berupa Sub-zona C-2;
 - i. Zona K, meliputi:
 1. Sub-zona K-1;
 2. Sub-zona K-2; dan
 3. Sub-zona K-3.
 - j. Zona KT.
- (3) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a tidak berlaku pada bangunan umum dan pelaksanaan tetap memperhatikan keserasian terhadap lingkungan sekitarnya serta dikoordinasikan dengan Perangkat Daerah yang melaksanakan bidang pekerjaan umum dan Penataan Ruang, meliputi:
 - a. bangunan terkait navigasi bandar udara dan penerbangan;
 - b. bangunan terkait peribadatan;
 - c. bangunan terkait pertahanan dan keamanan;
 - d. bangunan mitigasi bencana dan penyelamatan;
 - e. bangunan khusus terkait pertelekomunikasian;
 - f. bangunan khusus pemantauan bencana alam;
 - g. bangunan khusus menara pemantau operasional dan keselamatan pelayaran;
 - h. bangunan khusus pembangkit dan transmisi tenaga listrik;

- i. bangunan khusus terkait identitas dan jati wilayah/kawasan berupa monumen, bangunan penanda/*landmark* yang membutuhkan desain dengan ketinggian lebih dari 15 (lima belas) meter, dapat dikembangkan sebagai daya tarik wisata buatan dengan tetap memperhatikan keserasian dengan lingkungan sekitarnya dan tidak difungsikan sebagai hunian atau akomodasi; dan
 - j. bangunan rumah sakit untuk mengakomodasi penyediaan Ruang untuk jaringan infrastruktur terkait rumah sakit dengan ketentuan jumlah lantai setinggi-tingginya 5 (lima) lantai.
- (4) Pengaturan tambahan pada Sub-zona R-2, Sub-zona R-3, Sub-zona R-4, Sub-zona SPU-1, Sub-zona SPU-2, Sub-zona SPU-3, Sub-zona SPU-4, Sub-zona C-2, Sub-zona K-1, Sub-zona K-2, Sub-zona K-3, dan zona KT sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat diberikan apabila:
- a. luas lahan di bawah 200 (dua ratus) meter persegi atau lebar tapak minimal 6 (enam) meter tidak diberlakukan JBS dan JBB;
 - b. rumah kopel diberlakukan JBS hanya pada satu sisi dan tidak diberlakukan JBB; dan
 - c. rumah deret, pertokoan deret dan/atau rumah toko/kantor deret tidak diberlakukan jarak bebas samping dan jarak bebas belakang.
- (5) Pengaturan tambahan pada Zona BA, Zona PS, Sub-zona RTH-2, Sub-zona RTH-7, Sub-zona RTH-8, Zona BJ sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ketinggian bangunan maksimal 15 (lima belas) meter diberlakukan pada kegiatan terkait:
- a. kepentingan umum;
 - b. infrastruktur; dan
 - c. evakuasi bencana.
- (6) Pengaturan tambahan pada Sub-zona R-4 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d angka 3, ketinggian bangunan maksimal 9 (sembilan) meter diberlakukan pada kegiatan terkait perumahan, perdagangan dan jasa, akomodasi pariwisata, industri, dan perkantoran swasta.
- (7) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kelima
Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal

Pasal 36

- (1) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (3) huruf d, merupakan ketentuan jenis prasarana dan sarana pendukung minimal pada setiap Zona peruntukan, terdiri dari:
- a. prasarana parkir;
 - b. aksesibilitas untuk difabel;
 - c. jalur pedestrian;
 - d. jalur sepeda;
 - e. bongkar muat;
 - f. dimensi jaringan jalan;
 - g. kelengkapan jalan;
 - h. ketentuan prasarana lainnya yang diperlukan;
 - i. jalan akses publik;
 - j. saluran air bersih;
 - k. saluran air limbah;
 - l. tangki septik individual; dan
 - m. fasilitas toilet.

- (2) Pengaturan tambahan pada Sub-zona R-2, Sub-zona R-3 dan Sub-zona R-4, dapat diberikan apabila:
 - a. kegiatan akomodasi wisata terbatas hotel bintang, hotel kota (*city hotel/ budget hotel*) dan kondotel (kondominium hotel) menyediakan dan memiliki akses langsung tidak bercampur dengan akses publik ke jalan milik nasional/provinsi/kota dengan lebar ruang milik jalan minimal 10 (sepuluh) meter;
 - b. kegiatan akomodasi wisata terbatas hotel non bintang menyediakan dan memiliki akses langsung tidak bercampur dengan akses publik ke jalan milik nasional/provinsi/kota dengan lebar ruang milik jalan minimal 8 (delapan) meter; dan
 - c. kegiatan sekolah menengah atas swasta sederajat menyediakan dan memiliki akses langsung tidak bercampur dengan akses publik ke jalan milik nasional/provinsi/kota dengan lebar ruang milik jalan minimal 10 (sepuluh) meter.
- (3) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Keenam
Ketentuan Khusus

Pasal 37

- (1) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (3) huruf e, merupakan aturan tambahan yang ditampalkan di atas aturan dasar karena adanya hal-hal khusus yang memerlukan aturan tersendiri karena belum diatur pada Zona atau Sub-zona di dalam aturan dasar, meliputi:
 - a. kawasan keselamatan operasi penerbangan;
 - b. lahan pertanian pangan berkelanjutan;
 - c. kawasan rawan bencana;
 - d. kawasan berorientasi transit;
 - e. tempat evakuasi bencana; dan
 - f. kawasan resapan air.
- (2) Kawasan keselamatan operasi penerbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdapat di:
 - a. SWP A Blok A.1, Blok A.2, Blok A.3, Blok A.4, Blok A.5, Blok A.6, dan Blok A.7;
 - b. SWP B Blok B.3, Blok B.4, Blok B.5, Blok B.6; dan
 - c. SWP C Blok C.3, Blok C.4, Blok C.5, Blok C.6, Blok C.7 dan Blok C.8.
- (3) Lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdapat di:
 - a. SWP B Blok B.1, Blok B.2 dan Blok B.4; dan
 - b. SWP C Blok C.1, Blok C.3, Blok C.4 dan Blok C.5.
- (4) Kawasan rawan bencana berupa rawan bencana gempa bumi tingkat tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdapat di SWP A Blok A.6 dan Blok A.7.
- (5) Kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdapat di:
 - a. SWP A Blok A.5; dan
 - b. SWP B Blok B.6.
- (6) Tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, terdapat di SWP B Blok B.5.
- (7) Kawasan resapan air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, terdapat di SWP B Blok B.1, Blok B.2, Blok B.3, Blok B.4, dan Blok B.5.
- (8) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran IX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

- (9) Kawasan keselamatan operasi penerbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran IX A yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (10) Lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran IX B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (11) Kawasan rawan bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran IX C yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (12) Kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran IX D yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (13) Tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (6) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran IX E yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (14) Kawasan resapan air sebagaimana dimaksud pada ayat (7) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian informasi skala 1:5.000 (satu berbanding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran IX F yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Ketujuh
Ketentuan Pelaksanaan

Pasal 38

- (1) Ketentuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (3) huruf f, meliputi ketentuan pelaksanaan insentif dan disinsentif.
- (2) Ketentuan pelaksanaan insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat perangkat untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan agar sejalan dengan RDTR.
- (3) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan apabila Pemanfaatan Ruang sesuai dengan RDTR sehingga perlu didorong namun tetap dikendalikan pengembangannya.
- (4) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan apabila pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan RDTR sehingga perlu dicegah, dibatasi, atau dikurangi pengembangannya.
- (5) Insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak yang telah ada terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
- (6) Insentif dan disinsentif dapat diberikan kepada masyarakat.
- (7) Insentif kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat diberikan dalam bentuk:
 - a. keringanan pajak;
 - b. pemberian kompensasi;
 - c. pengurangan retribusi;
 - d. imbalan;
 - e. sewa ruang;
 - f. urun saham;
 - g. penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau
 - h. kemudahan prosedur perizinan.

- (8) Disinsentif kepada masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dapat diberikan dalam bentuk:
 - a. pengenaan pajak yang tinggi;
 - b. pembatasan pajak yang tinggi;
 - c. pengenaan kompensasi; atau
 - d. penalti.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian insentif dan disinsentif diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB VIII KELEMBAGAAN

Pasal 39

- (1) Dalam rangka Penyelenggaraan Penataan Ruang secara partisipatif, Walikota dapat membentuk Forum Penataan Ruang.
- (2) Anggota Forum Penataan Ruang Daerah terdiri dari instansi vertikal bidang pertanahan, Perangkat Daerah, asosiasi profesi, asosiasi akademisi, dan tokoh masyarakat.
- (3) Forum Penataan Ruang di Daerah bertugas untuk memberikan pertimbangan kepada Walikota dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang di Daerah.
- (4) Pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan permintaan dari Walikota.
- (5) Forum Penataan Ruang di Daerah dapat memberikan pertimbangan atas dasar inisiatif sendiri dalam hal pelaksanaan Penataan Ruang dinilai berpotensi menimbulkan:
 - a. kerawanan sosial;
 - b. gangguan keamanan;
 - c. kerusakan lingkungan hidup; dan/atau
 - d. gangguan terhadap fungsi objek vital nasional.
- (6) Forum Penataan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

BAB IX KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 40

- (1) Jangka waktu RDTR yaitu selama 20 (dua puluh) tahun dan dapat ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahunan.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan lingkungan strategis, peninjauan kembali RDTR WP Utara dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam setiap periode 5 (lima) tahunan.
- (3) Perubahan lingkungan strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), berupa:
 - a. bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan;
 - b. perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan undang-undang; dan
 - c. perubahan batas daerah yang ditetapkan dengan undang-undang, atau perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis.

- (4) Perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c yang berimplikasi pada peninjauan kembali Peraturan Walikota Denpasar tentang RDTR WP Utara dapat direkomendasikan oleh Forum Penataan Ruang.
- (5) Rekomendasi Forum Penataan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diterbitkan berdasarkan kriteria:
 - a. penetapan kebijakan nasional yang bersifat strategis dalam Peraturan Perundang-undangan;
 - b. rencana pembangunan dan pengembangan objek vital nasional; dan/ atau
 - c. lokasinya berbatasan dengan kabupaten/ kota disekitarnya.
- (6) Peraturan Walikota tentang RDTR WP Utara Tahun 2022-2042 dilengkapi dengan materi teknis yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB X KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 41

Dengan berlakunya Peraturan Walikota ini, maka:

- a. izin Pemanfaatan Ruang yang telah dikeluarkan dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Walikota ini tetap berlaku sesuai masa berlakunya;
- b. izin Pemanfaatan Ruang yang telah dikeluarkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Walikota ini berlaku ketentuan:
 1. untuk yang belum dilaksanakan pembangunannya, izin tersebut disesuaikan dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Walikota ini;
 2. untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya, dilakukan penyesuaian dengan masa transisi berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan;
 3. untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya dan tidak memungkinkan untuk dilakukan penyesuaian dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Walikota ini, izin yang telah diterbitkan dapat dibatalkan dan terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat pembatalan izin tersebut dapat diberikan penggantian yang layak; dan
 4. penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada angka 3, dengan memperhatikan indikator harga pasaran setempat, sesuai dengan Nilai Jumlah Objek Pajak dan menyesuaikan dengan kemampuan keuangan Daerah.
- c. Pemanfaatan Ruang di Daerah yang diselenggarakan tanpa izin Pemanfaatan Ruang atau KKPR dan bertentangan dengan ketentuan Peraturan Walikota ini, akan ditertibkan berdasarkan Peraturan Walikota ini.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 42

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Denpasar.

Ditetapkan di Denpasar
pada tanggal 11 Januari 2022

WALIKOTA DENPASAR,

Ttd

I GUSTI NGURAH JAYA NEGARA

Diundangkan di Denpasar
pada tanggal 11 Januari 2022

SEKRETARIS DAERAH KOTA DENPASAR,

Ttd

IDA BAGUS ALIT WIRADANA

BERITA DAERAH KOTA DENPASAR TAHUN 2022 NOMOR 1