

BUPATI JEMBRANA

**PERATURAN BUPATI JEMBRANA,
NOMOR 19 TAHUN 2007**

**TENTANG
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)
CORE BUDAYA KOTA NEGARA**

BUPATI JEMBRANA,

- Menimbang** :
- a. bahwa Kota Negara adalah Ibu Kota Kabupaten Jember yang memiliki fungsi sebagai pusat pemerintahan dan perekonomian bagi masyarakat Kabupaten Jember yang memiliki perkembangan kota sangat dinamis sehingga perlu ditata secara teratur dan terarah sesuai dengan kaidah-kaidah penataan ruang yang berlaku;
 - b. bahwa dalam upaya penjabaran lebih lanjut dan detail dari Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) yang telah ada, maka pendekatan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Core Budaya Kota Negara pada dasarnya diperlukan sebagai mekanisme untuk mengarahkan pertumbuhan unsur-unsur fisik kota yang dikembangkan oleh masyarakat, swasta, maupun pemerintah, dengan berorientasi pada kebutuhan pembangunan di kawasan berpotensi, menyandang ciri wajah kota, dan memiliki prioritas mendesak, serta dioperasionalkan secara tiga dimensional;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan dimaksud huruf a dan b, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Core Budaya Kota Negara;
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 69 Tahun 1958 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II dalam Wilayah 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).

2. Undang-Undang.

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3186);
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
6. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3685) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
9. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2002 tentang Ketenaga Listrikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4226);
10. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);

12. Undang - Undang.....

12. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jajin (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3097);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1992 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
17. Keputusan Presiden Nomor 57 Tahun 1989 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang di Daerah;
18. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota;
20. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 tentang Ketentuan Pelaksanaan Keppres Nomor 55 Tahun 1993;
21. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987;
22. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02.KPTS/1985 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Kebakaran pada Bangunan-Bangunan Gedung;
23. Peraturan Daerah Propinsi Bali Nomor 3 Tahun 2005 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Bali (Lembaran Daerah Propinsi Bali Tahun 2005 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Propinsi Bali Nomor 5);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Jembrana Nomor 7 Tahun 2002 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jembrana (Lembaran Daerah Kabupaten Jembrana Tahun 2002 Nomor 45);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Jembrana Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Jembrana Tahun 2004 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jembrana Nomor 15);

26. Peraturan Bupati.....

26. Peraturan Bupati Jember Nomor 15 Tahun 2006 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Negara (Berita Daerah Kabupaten Jember Tahun 2006 Nomor 15)

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) CORE BUDAYA KOTA NEGARA

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Jember;
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Jember;
3. Bupati adalah Bupati Kabupaten Jember;
4. DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Jember;
5. Kawasan Core Budaya Kota Negara ini adalah salah satu kawasan potensial di sepanjang koridor jalan utama Kota Negara yang memiliki fungsi sebagai kawasan perdagangan wilayah, perbelanjaan lokal, pusat pemerintahan dan terminal regional serta terminal cargo;
6. Tri Hita Karana adalah tiga unsur keseimbangan hubungan antara manusia dengan Tuhan, manusia dengan manusia dan manusia dengan alam lingkungannya yang dapat mendatangkan kesejahteraan, kedamaian dan kebahagiaan bagi kehidupan manusia. Ketiga unsur tersebut adalah: filosofi yang menyangkut Parahyangan, tempat umat manusia untuk menghubungkan diri dengan Tuhan; Pawongan, tempat umat manusia untuk menghubungkan diri dengan sesama manusia; Palemahan, tempat umat manusia menghubungkan diri dengan alam lingkungannya;
7. Wilayah adalah ruang kesatuan geografis, di dalamnya termasuk semua unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan secara administratif.
8. Penataan Ruang adalah kesatuan proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang;
9. Rencana Kota adalah rencana pengembangan kota yang berisi kebijaksanaan dalam memanfaatkan muka bumi wilayah kota, ruang di atasnya, ruang di bawahnya maupun sebagai pedoman pengarah dan pengendali pembangunan;
10. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jember yang selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana tata ruang wilayah Kabupaten untuk mewujudkan keterkaitan antara kegiatan yang memanfaatkan ruang dan kebijakan-kebijakan mengenai kawasan yang dilindungi, pengembangan kawasan budidaya, sistem pemukiman, sistem kegiatan pembangunan, jaringan prasarana, dan wilayah-wilayah yang diprioritaskan pengembangannya dalam waktu rencana;

11. Rencana Detail Tata Ruang Kota yang selanjutnya disingkat RDTRK adalah rencana pemanfaatan ruang kota secara terinci, yang disusun untuk menyiapkan perwujudan ruang dalam rangka pelaksanaan program-program pembangunan kota;
12. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disebut RTBL adalah penjabaran dari rencana detail tata ruang kawasan perkotaan berupa rencana geometrik pemanfaatan ruang kawasan perkotaan yang disusun untuk perwujudan ruang kawasan perkotaan dalam rangka pelaksanaan pembangunan kota;
13. Kawasan adalah wilayah dengan fungsi utama lindung atau budidaya;
14. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya;
15. Ruang terbuka adalah lahan tanpa atau dengan sedikit bangunan atau dengan jarak bangunan yang saling berjauhan, dan merupakan wadah aktivitas, tempat berkumpul dan jalur pergerakan manusia;
16. Lanskap adalah penataan kawasan melalui penanaman vegetasi yang dapat memberi nilai tambah pada lingkungan baik secara estetis, psikologis, sosial maupun ekologis;
17. Garis langit (*sky line*) adalah garis maya yang terbentuk oleh ujung - ujung vertikal bangunan yang satu dengan bangunan lain disekitarnya.
18. Bangunan adalah bangunan gedung yaitu wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan / atau di dalam tanah dan / atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus;
19. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara luas dasar bangunan dengan luas petak atau persil;
20. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara luas total lantai bangunan terhadap luas persil;
21. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disebut GSB adalah batas persil yang tidak boleh didirikan bangunan, dan diukur dari dinding terluar bangunan terhadap as jalan;
22. Fasade adalah tampak atau wajah bangunan;
23. *Fix Use* adalah penggunaan lahan secara khusus;
24. *Mix Use* adalah penggunaan lahan campuran antara dua atau lebih kegiatan;
25. *Floating Landuse* adalah penggunaan lahan campuran dengan orientasi pengembangan vertikal;
26. Konservasi atau pelestarian adalah berbagai upaya memelihara, mengembalikan dan meningkatkan wujud dan fungsi suatu kawasan, situs, obyek, bangunan atau tempat dengan mempertahankan nilai historis dan budayanya;

27. Preservasi adalah...

27. Preservasi adalah bagian dari konservasi yang berupa pemeliharaan dan pencegahan suatu tempat atau bangunan dari perubahan atau kehancuran agar tetap sesuai dengan keadaan aslinya;
28. Restorasi adalah bagian dari konservasi yang berupa pengembalian kondisi fisik bangunan keaslinya dengan cara memasang kembali unsur-unsur asli yang hilang tanpa menggunakan bahan baru atau dengan membuang unsur-unsur baru;
29. Rehabilitasi adalah bagian dari konservasi yang berupa perbaikan dan pengembalian kondisi bangunan yang rusak atau menurun dengan menjaga nilai historisnya sehingga dapat berfungsi kembali;
30. Adaptasi adalah bagian dari konservasi yang berupa perubahan sebagian kecil bangunan atau tempat-tempat agar dapat digunakan untuk fungsi baru yang lebih diperlukan;
31. Rekonstruksi adalah bagian dari konservasi yang berupa pengembalian suatu tempat atau bangunan semirip mungkin dengan aslinya dengan menggunakan bahan baru yang telah diteliti;
32. Demolisi adalah bagian dari konservasi yang berupa penghancuran atau perombakan suatu bangunan atau tempat karena tingkat kerusakannya dianggap membahayakan atau karena tingkat perubahannya dianggap sudah tidak sesuai lagi;
33. Revitalisasi adalah upaya menghidupkan kembali kawasan, bangunan-bangunan, jalan-jalan dan lingkungan kuno dengan menerapkan fungsi baru dalam penataan arsitektural aslinya untuk meningkatkan kegiatan ekonomi, sosial, pariwisata dan budaya.

BAB II

AZAS, MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

RTBL diselenggarakan berdasarkan 2 (dua) azas, yaitu:

- a. Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, serasi, selaras, seimbang dan berkelanjutan;
- b. Keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum.

Pasal 3

Maksud diselenggarakan RTBL ini adalah sebagai berikut.

- a. Pedoman pengembangan kawasan Core Budaya Kota Negara yang hidup dan terbuka bagi kegiatan ekonomi, sosial, budaya, ilmu pengetahuan dan pariwisata dalam rona arsitektur dan lingkungan sebagai bagian dari budaya Bali;
- b. Landasan hukum bagi pelaksana program penataan bangunan dan lingkungan kawasan Core Budaya Kota Negara.

Pasal 4

Pengaturan RTBL bertujuan untuk:

- a. Mengembangkan.....

- a. Mengembangkan kawasan Core Budaya Kota Negara sebagai pusat kegiatan ekonomi, sosial, budaya dan pariwisata yang bercirikan arsitektural Bali dan lingkungan;
- b. Mencapai pemanfaatan ruang dengan pola pemakaian khusus dan campuran yang sesuai Rencana Detail Tata Ruang Kota dan arah perkembangan kota;
- c. Mengembangkan kesadaran dan peran serta pemerintah, swasta dan masyarakat.

BAB III
RUANG LINGKUP PERENCANAAN
Bagian Pertama
Kawasan Perencanaan
Pasal 5

Kawasan Perencanaan meliputi :

- a. Kawasan sepanjang koridor jalan utama Kota Negara yaitu koridor Jalan Udayana, A. Yani, Sudirman, Hayam Wuruk dan Gajah Mada;
- b. Kawasan sepanjang koridor ekonomi yaitu koridor Jalan Dr. Soetomo. dan Ngurah Rai

Bagian Kedua
Luas dan Batas Kawasan Perencanaan
Pasal 6

Luas dan batas kawasan perencanaan adalah sepanjang koridor jalan utama Kota Negara yaitu koridor Jalan Udayana, Jalan A. Yani, Jalan Jendral Sudirman, Jalan Hayam Wuruk dan Jalan Gajah Mada dengan total panjang jalan 8 Km ditambah dengan kawasan perekonomian di sekitar Jalan Dr. Soetomo – Ngurah Rai dengan total luas wilayah studi sebesar 2.287 Ha.

Pasal 7

Kawasan Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 secara administratif merupakan bagian dari Kelurahan Baler Bale Agung, Kelurahan Banjar Tengah Kelurahan Pendem, Kelurahan Dauh Waru, Kelurahan Sangkaragung, Kelurahan Loloan Barat, Desa Batuagung, dan Desa Dangin Tukadaya.

Pasal 8

Peta rencana batas kawasan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 tercantum dalam Lampiran 1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga
Lingkup Materi Perencanaan
Pasal 9

Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Core Budaya Kota Negara terdiri dari:

1. Pengembangan penggunaan lahan di seluruh kawasan Kota Negara;
2. Pengembangan kawasan prioritas, antara lain:
 - a. Kawasan perdagangan wilayah
 - b. Pusat perbelanjaan lokal
 - c. Taman kota
 - d. Kawasan olah raga dan rekreasi
 - e. Terminal bus regional dan terminal Cargo/ bongkar muat
3. Penentuan zona pemanfaatan ruang (lima zona prioritas dan tiga lokasi di koridor Jalan Utama Kota Negara).

BAB IV
RENCANA PEMANFAATAN RUANG
Bagian Pertama
Pembagian Segmen Wilayah Perencanaan
Pasal 10

- (1) Pemanfaatan ruang kawasan ditetapkan berdasarkan komposisi fungsi kawasan yaitu :
 - a. Fungsi Hunian.
 - b. Fungsi Perdagangan dan Perkantoran.
 - c. Fungsi Rekreasi dan Budaya.
 - d. Fungsi Peribadatan.
- (2) Pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terbagi dalam 9 (sembilan) segmentasi wilayah yaitu:
 - a. Segmen I, bermula dari awal pintu gerbang sebelah barat Jalan Udayana sampai dengan perempatan Jl. Anyelir – Jl. A.Yani – Jl. Kapten Saestu Hadi (sepanjang Jalan Udayana).
 - b. Segmen II, bermula dari perempatan Jl. Anyelir – Jl. A.Yani – Jl. Kapten Saestu Hadi sampai perempatan Jl. Pahlawan – Jl. A Yani – Jl. Rajawali (sepanjang Jl. A Yani).
 - c. Segmen III bermula dari perempatan Jl. Pahlawan – Jl. A Yani – Jl. Rajawali sampai perempatan Jl. Sugianyar – Jl. Sudirman – Jl. Hasanudin.
 - d. Segmen IV bermula dari perempatan Jl. Sugianyar – Jl. Sudirman – Jl. Hasanudin sampai perempatan Jl. Patih Jelantik – Jl. Hayam Wuruk – Jl. Ngurah Rai.
 - e. Segmen V bermula dari Jl. Patih Jelantik – Jl. Hayam Wuruk – Jl. Ngurah Rai sampai perempatan Jl. Kutai – Jl. Hayam Wuruk – Jl. Sriwijaya.
 - f. Segmen VI bermula dari Jl. Sriwijaya – Jl. Kutai – Jl. Hayam Wuruk – Jl. Sriwijaya sampai pintu gerbang sebelah timur (Jl. Gajah Mada).
 - g. Segmen VII berada di sepanjang Jl. Dr Soetomo dan Jl. Gatot Subroto.
 - h. Segmen VIII bermula perempatan Jl. Gunung Agung – Jl Gatot Subroto – Jl. Pahlawan sampai perempatan Jl. Ngurah Rai – Jl. Hasanudin – Jl. P. Sumba.
 - i. Segmen IX bermula dari perempatan Jl. Ngurah Rai – Jl. Hasanuddin – Jl. P. Sumba sampai pertemuan antara Jl. Ngurah Rai – Jl. Hayam Wuruk.

Pasal 11

Pasal 11

Peta rencana pemanfaatan ruang kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 tercantum dalam Lampiran 2 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Rencana Penggunaan Lahan Wilayah Perencanaan

Pasal 12

- (1) Koridor Jalan Udayana (Segmen I), direncanakan sistem penggunaan lahan *fix use*. Lahan yang belum terbangun pada bagian sisi barat sekitar 300 meter dipertahankan untuk kawasan hijau. Direncanakan juga pembangunan terminal penumpang dan terminal kargo. Lahan yang belum terbangun direncanakan untuk perdagangan dan jasa yang lebih mendukung keberadaan terminal dan menunjang pemenuhan kebutuhan sehari-hari bagi masyarakat di sekitar. Guna lahan berupa perkantoran yang sudah ada tetap dipertahankan.
- (2) Koridor Jalan Ahmad Yani (Segmen II), direncanakan dengan konsep *floating land use* dengan orientasi pengembangan vertikal. Rencana penggunaan lahan diperuntukkan untuk mempertahankan guna lahan yang sudah ada dan pengembangan *mix use* antara permukiman dengan perdagangan dan jasa.
- (3) Koridor Jalan Sudirman (Segmen III dan IV), rencana penggunaan lahan diarahkan guna lahan untuk kawasan perkantoran, perdagangan retail, perdagangan yang mendukung keberadaan pasar regional serta kegiatan perdagangan dan jasa yang lebih mendukung kegiatan ekonomi dan pariwisata Kota Negara. Sedangkan guna lahan pemerintahan, peribadatan dan olahraga rekreasi diarahkan untuk menggunakan konsep *fix use*.
- (4) Koridor Jalan Hayam Wuruk – Gajah Mada (Segmen V dan VI), direncanakan untuk penggunaan lahan campuran antara permukiman dengan perdagangan dan jasa. Permukiman yang ada tetap dipertahankan dengan konsep *fix use*. Lahan belum terbangun di bagian akhir segmen VI tetap dipertahankan sebagai kawasan hijau.
- (5) Koridor Jalan Gatot Subroto (Segmen VII), direncanakan penggunaan lahan perdagangan dan jasa dengan konsep bangunan *floating land use* dengan orientasi pengembangan vertikal. Permukiman yang ada dapat dikembangkan dengan konsep *mix use* antara rumah dengan perdagangan atau jasa.
- (6) Koridor Jalan Ngurah Rai (Segmen VIII dan IX), khusus untuk segmen VIII diarahkan untuk *fix use* untuk perdagangan retail dan grosir skala regional dan kota. Segmen IX diarahkan untuk penggunaan lahan perdagangan dan permukiman campuran dengan konsep bangunan *floating land use* dengan orientasi pengembangan vertikal. Sedangkan sarana kesehatan, pendidikan dan perkantoran dipertahankan seperti kondisi eksisting.

Pasal 13

Peta rencana pemanfaatan ruang kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 tercantum dalam Lampiran 3 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga.....

Bagian Ketiga
Rencana Perpetakan Lahan Wilayah Perencanaan

Pasal 14

1. Koridor Jalan Udayana (Segmen I), Arahan perpetakan lahan pada klasifikasi IV (Kapling sedang) dengan luas 250–600 m² dan klasifikasi V (Kapling kecil) dengan luas 100–250 m². Tetap mempertahankan kapling - kapling klasifikasi II dan kapling klasifikasi III yang telah ada. Rencana perubahan kapling lahan sedang menjadi kapling blok dengan adanya rencana pembangunan terminal penumpang regional dan terminal kargo.
2. Koridor Jalan Ahmad Yani (Segmen II), Arahan perpetakan lahan pada klasifikasi III (Kapling besar) dengan luas 600–1.000 m² dan IV (Kapling sedang) dengan luas 250–600 m², dengan tetap mempertahankan kapling blok yang ada.
3. Koridor Jalan Sudirman (Segmen III dan IV), Arahan perpetakan lahan pada klasifikasi III (Kapling besar) dengan luas 600–1.000 m², klasifikasi IV (Kapling sedang) dengan luas 250–600 m² dan klasifikasi V (Kapling kecil) dengan luas 100–250 m². Rencana perubahan dari kapling sedang menjadi kapling blok terkait dengan adanya rencana pembangunan pusat perdagangan wilayah dan rencana pembangunan *twin tower*.
4. Koridor Jalan Gajah Mada – Hayam Wuruk (Segmen V dan VI), Arahan perpetakan lahan pada klasifikasi V (Kapling kecil) dengan luas 100–250 m² serta tetap mempertahankan bangunan kapling sangat besar dan kapling besar yang sudah ada.
5. Koridor Jalan Gatot Subroto – Dr. Soetomo (Segmen VII), Arahan perpetakan lahan pada klasifikasi III (Kapling besar) dengan luas 600–1000 m² dan klasifikasi IV (kapling sedang) dengan luas 250–600 m² serta tetap mempertahankan kapling blok dan kapling sangat besar yang ada.
6. Koridor Jalan Ngurah Rai (Segmen VIII dan IX), Arahan perpetakan lahan pada klasifikasi IV (kapling sedang) dengan luas 250–600 m² dan klasifikasi V (kapling kecil) dengan luas 100–250 m² serta tetap mempertahankan kapling blok, kapling sangat besar dan kapling besar yang ada.

Bagian Keempat

Rencana Wujud Bangunan Wilayah Perencanaan

Pasal 15

Rencana ketinggian maksimum bangunan disesuaikan dengan kondisi bangunan terhadap jalan, daya dukung lahan terhadap bangunan, skala dan proporsi, serta tidak berdampak negatif terhadap lingkungan. Ketinggian lantai bangunan tetap mempertahankan konsep tradisional Bali dimana ketinggian bangunan tidak melebihi ketinggian pohon kelapa atau 15 meter kecuali tower dan tempat ibadah.

Pasal 16

Rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditetapkan sebagai berikut:

1. Bangunan pada segmen I (Koridor Jalan Udayana)
 - a. Bangunan dengan fungsi perumahan KDB maksimal 50% dengan KLB maksimal 100%

b. Bangunan dengan.....

- b. Bangunan dengan fungsi perdagangan KDB maksimal 65% dengan KLB maksimal 260%
 - c. Bangunan dengan fungsi jasa KDB maksimal 55% dengan KLB maksimal 165%
 - d. Bangunan dengan fungsi pemerintahan KDB maksimal 50% dengan KLB maksimal 150%
 - e. Bangunan dengan fungsi industri KDB dan KLB maksimal 50%
 - f. Bangunan dengan fungsi fasilitas umum dan fasilitas sosial KDB maksimal 55% dengan KLB maksimal 110%
2. Bangunan pada segmen II (Koridor Jalan A. Yani)
- a. Bangunan dengan fungsi perumahan KDB maksimal 55% dengan KLB maksimal 110%
 - b. Bangunan dengan fungsi perdagangan KDB maksimal 70% dengan KLB maksimal 210%
 - c. Bangunan dengan fungsi jasa KDB maksimal 60% dengan KLB maksimal 120%
 - d. Bangunan dengan fungsi pemerintahan KDB maksimal 55% dengan KLB maksimal 110%
 - e. Bangunan dengan fungsi fasilitas umum dan fasilitas sosial KDB maksimal 60% dengan KLB maksimal 120%
3. Bangunan pada segmen III dan IV (Koridor Jalan Sudirman)
- a. Bangunan dengan fungsi perumahan KDB maksimal 60% dengan KLB maksimal 120%
 - b. Bangunan dengan fungsi perdagangan KDB maksimal 75% dengan KLB maksimal 300%
 - c. Bangunan dengan fungsi jasa KDB maksimal 60% dengan KLB maksimal 240%
 - d. Bangunan dengan fungsi pemerintahan KDB maksimal 55% dengan KLB maksimal 220%
 - e. Bangunan dengan fungsi fasilitas umum dan fasilitas sosial KDB maksimal 60% dengan KLB maksimal 180%
4. Bangunan pada segmen V dan VI (Koridor Jalan Gajah Mada - Hayam Wuruk)
- a. Bangunan dengan fungsi perumahan KDB maksimal 60% dengan KLB maksimal 120%
 - b. Bangunan dengan fungsi perdagangan KDB maksimal 70% dengan KLB maksimal 210%
 - c. Bangunan dengan fungsi jasa KDB maksimal 60% dengan KLB maksimal 180%
 - d. Bangunan dengan fungsi pemerintahan KDB maksimal 50% dengan KLB maksimal 100%
 - e. Bangunan dengan fungsi fasilitas umum dan fasilitas sosial KDB maksimal 60% dengan KLB maksimal 120%
5. Bangunan pada segmen VII (Koridor Jalan Dr. Soetomo)
- a. Bangunan dengan fungsi perumahan KDB maksimal 45% dengan KLB maksimal 135%
 - b. Bangunan dengan fungsi perdagangan KDB maksimal 75% dengan KLB maksimal 225%
 - c. Bangunan dengan fungsi jasa KDB maksimal 70% dengan KLB maksimal 210%
6. Bangunan pada segmen VIII dan IX (Koridor Jalan Ngurah Rai)

a. Bangunan dengan.....

- a. Bangunan dengan fungsi perdagangan KDB maksimal 75% dengan KLB maksimal 300%
- b. Bangunan dengan fungsi jasa KDB maksimal 70% dengan KLB maksimal 280%

Pasal 17

Rencana garis sempadan bangunan dibedakan menjadi sempadan muka bangunan, dan sempadan samping bangunan yang ditetapkan sebagai berikut:

1. Rencana garis sempadan muka bangunan pada Jalan Udayana antara 8,5 – 11 meter; Jalan A. Yani dan Jalan Sudirman 9,5 – 14 meter; Jalan Gajah Mada, Hayam Wuruk, DR. Soetomo dan Jalan Gatot Subroto 9,5 meter; Jalan Ngurah Rai 11 meter.
2. Garis samping pada bangunan inti, persil bangunan yang lebarnya 10 meter ke bawah tidak dikenakan Garis Sempadan samping bangunan tetapi harus mengikuti ketentuan KDB dan mendapat persetujuan tetangga terdekat. Sedangkan persil bangunan yang lebarnya lebih dari 10 meter dikenakan garis sempadan samping bangunan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Bangunan 1 lantai dikenakan sempadan samping bangunan minimal 2 meter
 - b. Bangunan 2 lantai dikenakan sempadan samping bangunan minimal 3 meter
 - c. Bangunan 3 lantai dikenakan sempadan samping bangunan minimal 4 meter
 - d. Bangunan 4 lantai dikenakan sempadan samping bangunan minimal 7 meter
3. Garis Samping pada Podium
 - a. Podium adalah bagian bangunan yang letaknya paling dekat dengan jalan utama maupun jalan lingkungan. Sedangkan bangunan inti adalah bangunan utama yang berada di belakang podium, umumnya bangunan menara (*tower*);
 - b. Podium bangunan diusulkan tidak dikenakan Garis Sempadan samping agar kesinambungan bangunan yang satu dengan yang lain tetap terjaga, terutama pada *street arcade*. Lebar podium minimal $\frac{1}{2}$ tingginya, dan maksimal sama dengan tinggi podiumnya.

Pasal 18

Rencana garis sempadan bangunan terhadap sungai (sempadan sungai):

1. Minimal 10 meter dari tepi sungai di luar kawasan perkotaan;
2. Minimal 4 meter dari tepi sungai dalam kawasan perkotaan tidak bertanggung; dan
3. Minimal 3 meter dari tepi sungai dalam kawasan perkotaan bertanggung.

Pasal 19

Luas bangunan merujuk pada ketentuan KDB dan KLB yang diusulkan:

1. Rumah tinggal biasa rencana luas bangunan sebagai berikut:
 - a. Luas kapling 200 m² kebawah (jumlah lantai maksimum 2 lantai):
 1. Luas lantai dasar memiliki luas maksimum 50% dari luas kapling; dan
 2. Luas lantai dua memiliki luas maksimum 100 % dari luas lantai dasar.
 - b. Luas kapling antara 201– 600 m² (jumlah lantai maksimum 2 lantai):
 1. Luas lantai dasar memiliki luas maksimum 40% dari luas kapling; dan
 2. Luas lantai dua memiliki luas maksimum 100% dari luas lantai dasar
 - c. Luas kapling lebih dari 600 m² (jumlah lantai maksimum 2 lantai):
 1. Luas lantai dasar memiliki luas maksimum 30 % dari luas kapling; dan

2. Luas lantai.....

2. Luas lantai dua memiliki luas maksimum 100% dari luas lantai dasar.
2. Rumah tinggal yang bergabung pada bangunan toko dan kantor. luasnya dibatasi maksimum 30% dari total luas lantai. Untuk bangunan yang luasnya 600m² keatas luas maksimum rumah tinggal 180m² atau luasnya dibatasi maksimum 15% dari total luas lantai.
3. Bangunan kantor terdiri dari Kantor Pemerintahan dan Kantor Swasta:
 - a. Pada bangunan kantor pemerintah (jumlah lantai maksimum 4 lantai):
 1. Luas lantai dasar, maksimum 55% dari luas kapling; dan
 2. Luas lantai dua maksimum 100% dari luas lantai dasar.
 - b. Pada bangunan kantor swasta (jumlah lantai maksimum 4 lantai):
 1. Luas kapling 200 m² kebawah, luas lantai dasar maksimum 60% dari luas kapling dan luas lantai dua maksimum 100 % dari luas lantai dasar; dan
 2. Luas kapling lebih dari 200 m², luas lantai dasar maksimum 40% dari luas kapling dan luas lantai dua maksimum 100 % dari luas lantai dasar.
4. Bangunan Pertokoan:
 - a. Pada Pertokoan yang terletak di daerah padat:
 1. Luas lantai dasar maksimum 75% dari luas kavling; dan
 2. Luas lantai dua maksimum 100 % dari luas lantai dasar.
 - b. Pada Pertokoan di daerah dengan kepadatan sedang:
 1. Luas lantai dasar, maksimum 45 % dari luas kavling; dan
 2. Luas lantai 2 maksimum 100% dari luas lantai dasar.
5. Bangunan Industri/ Skala Pelayanan Sedang (jumlah lantai maksimum 2 lantai), luas lantai dasar maksimum 50% dari luas kapling dan luas lantai dua maksimum 100 % dari luas lantai dasar.
6. Bangunan-bangunan Umum:
 - a. Bangunan Peribadatan, luas lantai dasar maksimum 50 % dari luas persil;
 - b. Gedung pertemuan umum, dan balai umum:
 1. Luas lantai dasar, maksimum 50 % dari luas persil; dan
 2. Luas lantai 2 maksimum 100% dari luas lantai dasar.
 - c. Klinik, gedung yatim piatu, latihan kebugaran dan lembaga kesejahteraan lainnya:
 1. Luas lantai dasar maksimum 50% dari luas persil; dan
 2. Luas lantai 2 maksimum 100% dari lantai dasar.
 - d. Bangunan Pendidikan:
 1. Luas lantai dasar, maksimum 50 % dari luas persil; dan
 2. Luas lantai 2 maksimum 100% dari luas lantai dasar.

Pasal 20

Besaran masa bangunan diusulkan sebagai berikut:

1. Pada bangunan berlantai satu (tidak bertingkat)
Lebar dan panjang bangunan tidak dibatasi minimalnya
2. Pada bangunan berlantai dua
Lebar dan panjang bangunan utama sekurang-kurangnya 4 m
3. Pada bangunan berlantai 3
Lebar dan panjang bangunan utama sekurang-kurangnya 6 m
4. Pada bangunan berlantai 4

Lebar dan panjang.....

Lebar dan panjang bangunan utama sekurang-kurangnya 8 m

Pasal 21

Peta rencana intensitas bangunan kawasan sebagaimana dimaksud Pasal 16, Pasal 17, dan Pasal 18 sebagaimana tercantum dalam Lampiran 3 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kelima

Prasarana

Pasal 22

- (1).Pemerintah menyediakan Prasarana umum di Kawasan Perencanaan yang terdiri dari :
 - a. Jalan Umum;
 - b. Air Bersih;
 - c. Drainase;
 - d. Sanitasi;
 - e. Jaringan Listrik; dan
 - f. Jaringan Telepon;
- (2).Pemilik dan / atau penghuni diwajibkan :
 - a. Menyediakan dan memelihara lampu penerangan bangunan,
 - b. Menjaga kebersihan keindahan dan ketertiban lingkungan; dan
 - c. Berperan serta memelihara dan menjaga prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud ayat (1).

Pasal 23

- (1).Jalan-jalan di Kawasan Perencanaan harus dilengkapi dengan lansekap, pertandaan, perabot jalan dan patok pengaman bagi pejalan kaki.
- (2).Ruang Jalan di Kawasan Perencanaan harus bebas secara maujud (*visua*) dari prasarana.
- (3).Berdasarkan analisis secara morfologi sepanjang koridor wilayah perlu penambahan bahu jalan antara 1,5 - 3 meter dan median jalan.

Pasal 24

- (1).Pedestrian/trotoar pada wilayah perencanaan harus memberikan kenyamanan dan kemudahan pejalan kaki dalam bergerak dengan cukup terlindung dari lalu lintas kendaraan.
- (2).Pedestrian/trotoar harus bebas dari hambatan dan gangguan yang disebabkan oleh ruang yang sempit seperti adanya PKL dan parkir maupun kondisi permukaan pedestrian yang naik turun terlalu tinggi.

Pasal 25

Rencana parkir harus berorientasi terhadap kepentingan pejalan kaki, memudahkan pejalan kaki untuk mendapatkan moda, memudahkan aksesibilitas dan tidak mengganggu sirkulasi kendaraan lain.

Pasal 26.....

Pasal 26

Peta Rencana Sirkulasi, Median, Pedestrian dan Morfologi Jalan sebagaimana dimaksud Pasal 23, Pasal 24, dan Pasal 25 tercantum dalam Lampiran 4 yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Peraturan Bupati.

.

Pasal 27

Jaringan Air Bersih di Kawasan Perencanaan ditetapkan sebagai berikut

1. Sistem jaringan air bersih pada wilayah perencanaan merujuk sepenuhnya pada sistem jaringan air bersih menurut rencana kota; dan
2. Penempatan jaringan air bersih diupayakan agar tidak berada dalam deretan yang sama dengan jaringan listrik dan telepon yang menggunakan jaringan kabel bawah tanah.

Pasal 28

Rencana jaringan drainase diatur sebagai berikut:

1. Saluran pembuangan air hujan direncanakan dengan memperhatikan topografi; dan
2. Mempertahankan dan mengoptimalkan fungsi saluran drainase yang sudah ada pada wilayah perencanaan.

Pasal 29

Jaringan Listrik menggunakan sistem jaringan kabel bawah tanah, dengan arahan sebagai berikut:

1. Memanfaatkan jaringan listrik yang sudah ada dan tetap mempertahankan tegangan menengah sebagai pemasok kebutuhan koridor;
2. Mengatasi gangguan visual kabel udara, diusulkan penyelesaian sebagai berikut:
 - a. Pada tahap awal, langkah yang bisa dilakukan adalah merapikan jaringan kabel udara di sepanjang tepi jalan maupun yang menyeberangi jalan, antara lain dengan penyeragaman posisi tiang dan merapikan kabel yang semrawut. Kabel udara yang menyeberangi jalan disyaratkan mempunyai tinggi minimum 15 m atau lebih di atas permukaan jalan;
 - b. Mengganti kabel udara yang telah habis masa pakainya dengan kabel tanah yang pelaksanaannya disesuaikan dengan program PLN, sehingga jaringan listrik di sepanjang jalan utama kota dalam jangka panjang menggunakan sistem kabel tersembunyi di dalam tanah; dan
 - c. Sistem kabel tersembunyi di dalam tanah tidak ditempatkan pada deretan yang sama dengan jaringan air bersih untuk itu perlu adanya koordinasi dengan pihak terkait yang juga menggunakan sistem kabel tersembunyi di dalam tanah dari PT. TELKOM.

Bagian Keenam

Elemen Pembentuk Lingkungan

Pasal 30

Elemen pembentuk lingkungan pada wilayah perencanaan dibedakan menjadi:

1. *Street furniture*, yang terdiri dari telepon umum, *shelter*, tempat sampah, halte, lampu penerangan, tempat penyeberangan dan pos polisi; dan

2. *Signage*.....

2. *Signage*, yang terdiri dari reklame dan rambu lalu lintas

Pasal 31

Rencana penataan telepon umum diarahkan sebagai berikut:

1. Ditempatkan di lokasi yang tidak langsung terkena matahari dan hujan;
2. Memberikan *space* yang agak lebih leluasa dengan mengadakan bukaan ke dalam dan apabila diperlukan dapat diberikan bangku-bangku taman untuk dipakai sebagai ruang tunggu dan juga ruang untuk parkir kendaraan bermotor;
3. Kecuali yang menyatu dengan box telepon agar tidak ditempatkan di daerah larangan parkir atau larangan kendaraan berhenti kendaraan;
4. Ditempatkan dalam jangkauan pencahayaan penerangan umum agar bisa digunakan pada malam hari; dan
5. Agar tidak terjadi tumpang tindih, penempatan fasilitas-fasilitas semacam ini sebelumnya perlu dikoordinasikan dengan pihak-pihak yang terkait (antara lain Dinas Pekerjaan Umum, PT. Telkom, Perum Pos dan Giro, PLN, dan lain sebagainya). Perabot Jalan harus disediakan sesuai peruntukkan ruangnya dan didesain secara kontekstual.

Pasal 32

Rencana penataan *shelter* diarahkan sebagai berikut:

1. Bentuk dan jenis *shelter* yang diusulkan ada tiga alternatif, yaitu shelter yang beratap, shelter yang tidak beratap dan berupa rambu-rambu;
2. Penempatan shelter dilakukan dengan mengadakan survey terlebih dahulu pada lokasi-lokasi potensial tempat simpul distribusi pergerakan pejalan kaki yang akan melakukan perpindahan moda angkutan;
3. Bentuk dan tampilan *shelter* dirancang sedemikian rupa sehingga tidak menutupi dan mendominasi bangunan di lingkungan sekitarnya;
4. Bentuk dan tampilan *shelter* dirancang sedemikian rupa sehingga memiliki desain yang khas yang akan memperkuat karakter kawasan; dan
5. Memperjelas identitas *shelter* agar mudah dikenali, terutama pada tempat-tempat pemberhentian angkutan.

Pasal 33

Rencana penataan tempat sampah diarahkan sebagai berikut:

1. Perlu penyeragaman bentuk dan besaran tempat sampah yang berada dalam satu koridor jalan;
2. Setiap pembangunan baru, harus dilengkapi dengan tempat pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa untuk peningkatan kualitas lingkungan;
3. Penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika, terutama yang dapat menciptakan identitas lingkungan; dan
4. Dipisahkan antara tempat sampah kering dan sampah basah.

Pasal 34

Rencana penataan lampu penerangan jalan, antara lain:

1. Penyeragaman ketinggian lampu penerangan jalan pada tiap-tiap ruas jalan;

2. Jarak penempatan.....

2. Jarak penempatan lampu untuk jalan-jalan utama maksimal adalah 40 meter, sedangkan untuk lampu skala pejalan kaki ditempatkan dengan jarak 20 meter;
3. Lampu penerangan agar tidak digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, selebaran atau yang lainnya, yang sifatnya merusak keindahan lampu;
4. Sumber tenaga lampu penerangan jalan agar dipisahkan dengan kapiing sekitarnya, sehingga pada saat terjadi pemadaman listrik total, lampu penerangan jalan masih tetap bisa menyala;
5. Lampu harus ditempatkan sehingga pola lampu saling bertumpang tindih pada ketinggian 7 kaki atau 2,25 meter, yang cukup tinggi untuk menerangi badan orang secara vertikal; dan
6. Pada tempat berbahaya seperti perubahan permukaan tanah yang tiba-tiba, maka diperlukan penerangan pelengkap yang ketinggiannya lebih rendah atau tambahan lampu atas.

Pasal 35

Rencana penataan bis surat, antara lain:

1. Ditempatkan di lokasi yang tidak langsung terkena matahari dan hujan;
2. Penempatan bis surat harus tersedia ruang untuk tempat berhenti sepeda motor dan mobil; dan
3. Letak bis surat sebaiknya diletakkan pada kawasan yang padat aktivitas, seperti daerah permukiman.

Pasal 36

Rencana penempatan pos polisi adalah sebagai berikut:

1. Pos Polisi diletakkan pada sudut jalan yang sedemikian rupa sehingga dari posisi tersebut dapat melihat dengan leluasa keseluruhan arah jalan yang harus dikuasainya;
2. Pos polisi juga tidak menutupi bangunan yang ada dibelakangnya. Apabila di dalam pembangunannya dimungkinkan adanya sponsor yang berupa papan iklan, hendaknya penempatan iklan tersebut menjadi satu kesatuan desain dengan pos polisi tersebut. Jangan sampai tampilan dari iklan tersebut mendominasi bangunan pos, untuk itu diusulkan maksimum 20% dari luas bidang tampak pos polisi lalu lintas yang boleh ditempatkan papan iklan;
3. Pos polisi lalu lintas dilengkapi dengan lampu penerangan atau ditempatkan dalam jangkauan pencahayaan lampu penerangan jalan, sehingga bisa difungsikan pada malam hari; dan
4. Cukup tersedia ruang terbuka untuk penempatan kendaraan petugas, penempatan dan sirkulasinya jangan sampai mengganggu lalu lintas kendaraan yang lewat.

Pasal 37

Peta *street furniture* sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat 1 tercantum dalam Lampiran 5 yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 38

Rencana penataan reklame di wilayah perencanaan, antara lain:

1. Reklame.....

1. Reklame terdiri dari reklame tiang, reklame pada fasade bangunan, icon, spanduk umbul-umbul, dan baliho. Papan nama terdiri dari papan nama diatas tiang, menempel pada bangunan, menempel pada pagar;
2. Penempatan reklame pada wilayah perencanaan umumnya ditempatkan pada bagian muka bangunan, pelataran parkir, perempatan dan pertigaan jalan yang pemasangannya memakai lahan trotoar;
3. Pemasangan dan penempatan reklame dititikberatkan pada unsur estetika dan unsur komersialnya, dan lebih banyak menggunakan reklame lampu untuk menghidupkan suasana di malam hari;
4. Ukuran reklame perlu dibatasi sedemikian rupa agar tidak menutupi sebagian besar tampilan bangunan atau mendominasi fasade lingkungan sekitarnya;
5. Reklame tempel dan reklame dinding agar dipasang pada bidang dinding. Tidak dipasang menutupi jendela, pintu atau atap bangunan. Prinsipnya adalah reklame dirancang sebagai bagian dari bangunan, bukan mendominasi bangunan (maksimal, hanya 20% saja dari bidang muka bangunan yang boleh tertutup papan reklame); dan
6. Penempatan lokasi pada koridor-koridor jalan dirancang agar tidak saling berhimpitan atau saling menutupi satu dengan yang lainnya, sehingga informasi satu dengan yang lain bisa terbaca oleh pengamat.

Pasal 39

Rencana penataan rambu lalu lintas, antara lain:

1. Mempertahankan rambu-rambu yang sudah ada;
2. Rambu-rambu agar tidak diletakkan di tengah-tengah trotoar/pedestrian;
3. Informasi rambu harus jelas bagi pemakai jalan dalam berorientasi (khususnya bila ingin dipasang lebih dari satu rambu lalu lintas);
4. Penempatan harus dapat dilihat dengan jelas bagi pemakai jalan; dan
5. Perlu adanya pemeliharaan terhadap rambu-rambu yang telah terpasang.

Pasal 40

Peta rencana *signage* sebagaimana dimaksud Pasal 30 ayat 2 tercantum dalam Lampiran 6 yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketujuh

Ruang Terbuka dan Penghijauan

Pasal 41

- (1). Ruang Terbuka terdiri dari:
 - a. Ruang Terbuka di luar kavling/blok
 - b. Ruang Terbuka di dalam kavling/blok
- (2). Ruang Terbuka di luar kavling/blok sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a terdiri dari:
 - a. Semua jalan
 - b. Boulevard/median jalan
- (3). Ruang Terbuka di luar kavling/blok sebagaimana dimaksud ayat (2) dapat dimanfaatkan sebagai tempat rekreasi serta merupakan elemen keindahan kota.
- (4). Ruang Terbuka.....

(4).Ruang Terbuka di dalam kavling/blok sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b berada didalam dan diluar bangunan dalam wilayah bangunan pribadi.

Pasal 42

Jenis tanaman yang dapat ditanam pada ruang terbuka adalah

1. Tanaman yang berfungsi sebagai pohon peneduh, estetis, penyejuk dan penyaring udara;
2. Tanaman hias didalam pot.

Pasal 43

Peta Rencana Tata Hijau untuk peletakan tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 tercantum dalam Lampiran 7 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

B A B V

PENGENDALIAN PROGRAM DAN PELAKSANAAN

Bagian Pertama

Sumber Pembiayaan Pembangunan

Pasal 44

Pembiayaan pembangunan di sepanjang koridor Core Budaya Kota Negara direncanakan sebagai berikut :

1. Pembiayaan dari Pemerintah Pusat;
2. Pembiayaan dari Pemerintah Daerah;
3. Pembiayaan dari dana BUMN/BUMD;
4. Pembiayaan sumber lain (pinjaman, komersial perbankan, obligasi Daerah); dan
5. Pembiayaan dari swasta.

Bagian Kedua

Pengendalian Rencana Kota

Pasal 45

- (1).Kegiatan monitoring merupakan kaji banding antara fakta (kondisi yang ada atau sedang berkembang pada wilayah perencanaan) dengan tujuan (kondisi yang diharapkan, yang ditetapkan dalam RTBL).
- (2).Kegiatan monitoring dilakukan oleh:
 - a. BAPPEDA Kabupaten Jembrana, sebagai koordinator perencanaan pembangunan;
 - b. Dinas PULH Kabupaten Jembrana;
 - c. Badan Pertanahan Nasional; dan
 - d. Dinas/ Instansi lainnya yang terkait.
- (3).Kegiatan monitoring dapat ditempuh melalui instrumen ijin penggunaan tanah dan bangunan.

Pasal 46

Pengawasan dan pengendalian pelaksanaan RTBL Core Budaya Kota Negara dilakukan oleh Bupati sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 47.....

Pasal 47

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan RTBL Core Budaya Kota Negara dilakukan melalui pemantauan, pelaporan dan evaluasi.
- (2) Pengendalian terhadap pelaksanaan RTBL Core Budaya Kota Negara dilakukan melalui perijinan sesuai dengan kewenangan yang ada pada Pemerintah Daerah.
- (3) Pengawasan dan pencegahan segala kegiatan pembangunan dan / atau pemanfaatan yang tidak sesuai dengan Peraturan Bupati ini menjadi wewenang dan tanggung jawab Dinas/Instansi yang berwenang.

BAB VI

HAK, KEWAJIBAN, DAN PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 48

Dalam kegiatan penataan kawasan Core Budaya Kota Negara, masyarakat berhak:

1. Berperan serta dalam proses perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian;
2. Mengetahui secara terbuka RTBL Core Budaya Kota Negara; dan
3. Menikmati manfaat kawasan dan / atau pertambahan nilai kawasan sebagai akibat dari penataan kawasan.

Pasal 49

Dalam kegiatan penataan kawasan, masyarakat wajib :

1. Berperan serta dalam memelihara kualitas kawasan;
2. Berlaku tertib dalam keikutsertaannya dalam proses perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan; dan
3. Mentaati rencana tata kawasan yang telah ditetapkan.

Pasal 50

Dalam pengendalian pemanfaatan kawasan, peran serta masyarakat dapat berbentuk :

1. Pengawasan terhadap pemanfaatan kawasan Core Budaya Kota Negara, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan kawasan, dan / atau; dan
2. Bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban kegiatan pemanfaatan kawasan dan peningkatan kualitas pemanfaatan kawasan.

BAB VII

PENGHARGAAN

Pasal 51

- (1).Setiap orang dan / atau badan yang melaksanakan segala ketentuan yang diatur dalam Peraturan Bupati ini dapat diberikan penghargaan dari Pemerintah Daerah.
- (2).Penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

BAB VIII
SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 52

Terhadap setiap orang yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Bupati ini :

1. Bupati berwenang memerintahkan untuk :
 - a. menghentikan pekerjaan dan/atau menyegel penggunaan sebagian atau seluruh bangunan, bangun-bangunan, instalasi dan perlengkapan bangunan
 - b. membongkar dan/atau membangun kembali sesuai ketentuan bangunan
2. Dalam hal dilakukan pembongkaran secara paksa maka biaya pembongkaran dibebankan kepada pemilik bangunan.
3. Dapat dikenakan tindakan berupa penangguhan dan/atau pembatalan ijin.

B A B IX
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 53

RTBL Core Budaya Kota Negara dijelaskan lebih rinci dalam buku Rencana dan Album Peta yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

B A B X
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 54

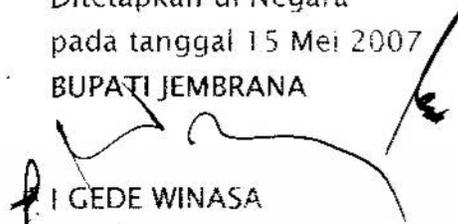
Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, ketentuan yang bertentangan dengan Peraturan Bupati ini selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun harus menyesuaikan.

Pasal 55

Peraturan Bupati ini berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Negara
pada tanggal 15 Mei 2007
BUPATI JEMBRANA


I GEDE WINASA

Diundangkan di Negara
pada tanggal 16 Mei 2007
SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN JEMBRANA


I KETUT WIRYATMIKA

PENJELASAN ATAS
PERATURAN BUPATI JEMBRANA
NOMOR 19 TAHUN 2007
TENTANG
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)
CORE BUDAYA KOTA NEGARA

I. UMUM.

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) merupakan hasil perencanaan tata ruang dan lingkungan yaitu perpaduan antara ruang dan bangunan-bangunan yang telah ada dan yang akan didirikan dalam kawasan tertentu.

RTBL memuat rumusan kebijakan pelestarian dan revitalisasi kawasan yang disusun dan ditetapkan untuk menyiapkan perwujudan kawasan dalam rangka pelaksanaan program dan pengendalian pembangunan kawasan yang dilakukan oleh Pemerintah, Swasta dan Masyarakat.

Bahwa RTBL Core Budaya Kota Negara yang merupakan perwujudan aspirasi masyarakat yang tertuang dalam rangkaian kebijakan pembangunan fisik di Kawasan Core Budaya Kota Negara:

- a. Merupakan pedoman, landasan dan garis besar kebijakan bagi pengembangan kawasan Core Budaya Kota Negara dengan tujuan melindungi mengembangkan ekonomi, sosial, budaya dan pariwisata.
- b. Berisi uraian tentang keterangan dan petunjuk-petunjuk serta prinsip pokok pembangunan Kawasan Core Budaya Kota Negara yang berkembang secara dinamis dan didukung oleh pembangunan potensi alami, serta sosial ekonomi, sosial budaya, politik, pertahanan keamanan dan teknologi yang menjadi ketentuan pokok bagi seluruh jenis pembangunan, baik yang dilaksanakan Pemerintah Kabupaten Jembrana, Pemerintah Propinsi Bali maupun Pemerintah Pusat dan masyarakat secara terpadu.

Dengan pertimbangan sebagaimana tersebut diatas, maka dipandang perlu mengatur dan menetapkan Peraturan Bupati Jembrana tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Core Budaya Kota Negara.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Yang dimaksud fungsi adalah fungsi dominan

Ayat (2)

Yang dimaksud segmen adalah peruntukan lahan

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Yang dimaksud fix use adalah penggunaan lahan untuk suatu jenis kegiatan secara khusus

Ayat (2)

Yang dimaksud mix use adalah penggunaan lahan untuk beberapa jenis kegiatan dalam satu petak lahan

Ayat (2)

Yang dimaksud floating landuse adalah penggunaan lahan untuk beberapa jenis kegiatan dalam satu petak lahan dengan orientasi pengembangan bangunan vertikal

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Yang dimaksud Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah perbandingan antara luasan lahan bangunan dengan luasan lahan setiap persil lahan

Yang dimaksud Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas lahan setiap persil lahan

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Yang dimaksud garis sempadan bangunan yang selanjutnya disebut GSB adalah batas persil yang tidak boleh didirikan bangunan, dan diukur dari dinding terluar bangunan terhadap as jalan.

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Yang dimaksud *street furniture* adalah komponen pelengkap jalan, terdiri dari telepon umum, *shelter*, tempat sampah, halte, lampu penerangan dan pos polisi.

Yang dimaksud *Signage* adalah sarana penandaan yang terdiri dari reklame dan rambu lalu lintas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Yang dimaksud dengan *shelter* adalah tempat istirahat bagi pejalan kaki juga berfungsi sebagai perhentian kendaraan penumpang umum untuk menurunkan dan menaikkan penumpang yang dilengkapi dengan bangunan

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

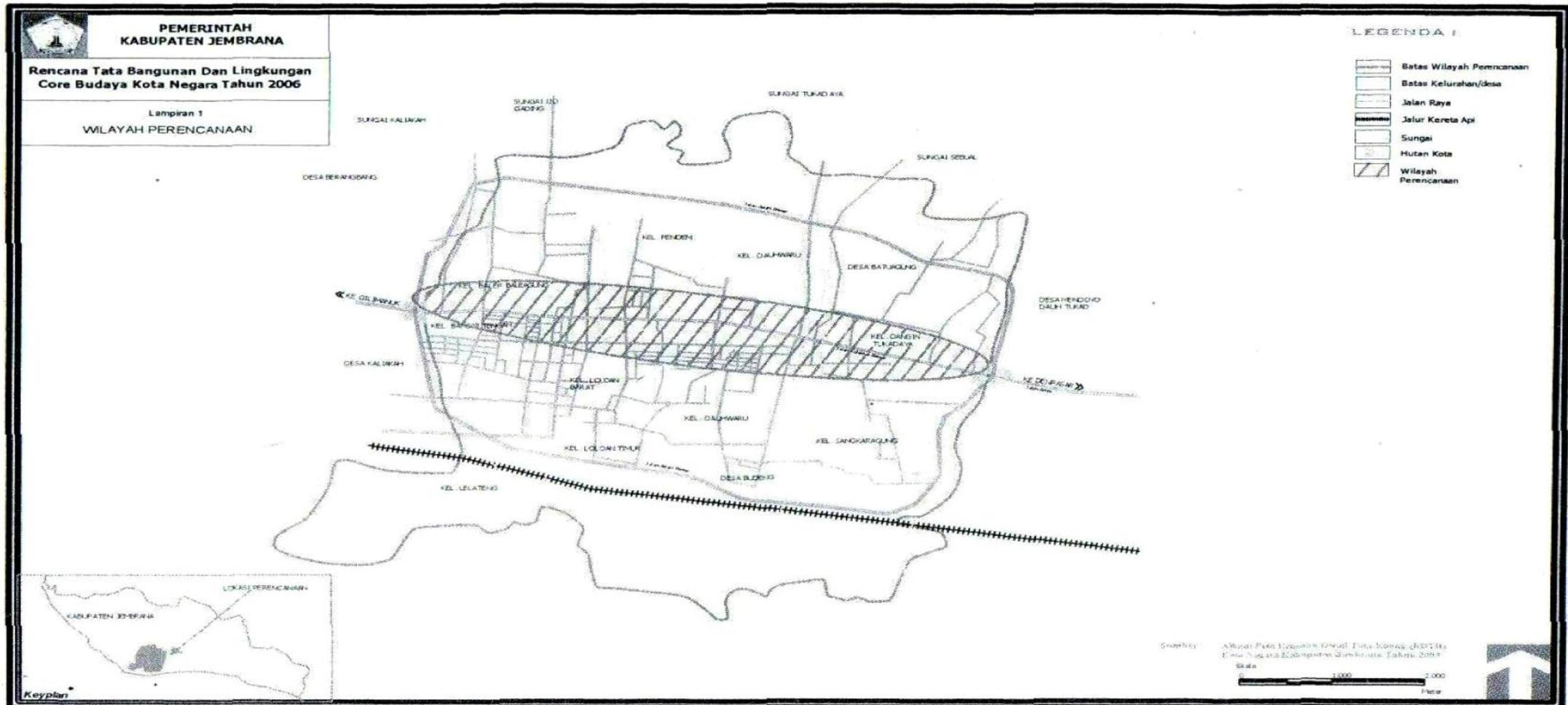
- Pasal 35
Cukup jelas
- Pasal 36
Cukup jelas
- Pasal 37
Cukup jelas
- Pasal 38
Cukup jelas
- Pasal 39
Cukup jelas
- Pasal 40
Cukup jelas
- Pasal 41
Cukup jelas
- Pasal 42
Cukup jelas
- Pasal 43
Cukup jelas
- Pasal 44
Cukup jelas
- Pasal 45
Cukup jelas
- Pasal 46
Cukup jelas
- Pasal 47
Cukup jelas
- Pasal 48
Cukup jelas
- Pasal 49
Cukup jelas
- Pasal 50
Cukup jelas
- Pasal 51
Yang dimaksud penghargaan dapat berupa :
- Kemudahan atau keringanan biaya perijinan.
- Bentuk penghargaan lainnya
- Pasal 52
Cukup jelas
- Pasal 53
Cukup jelas
- Pasal 54
Cukup jelas
- Pasal 55
Cukup jelas

LAMPIRAN 1: KEPUTUSAN BUPATI JEMBRANA

NOMOR : 19

TANGGAL : 15 MEI 2007

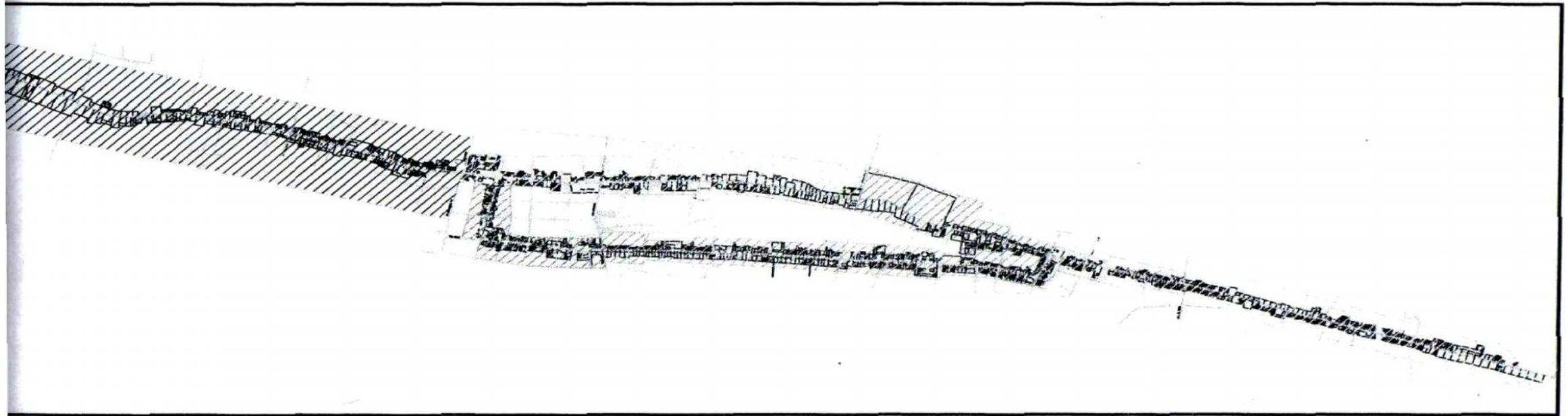
TENTANG : RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) CORE BUDAYA KOTA NEGARA



BUPATI JEMBRANA

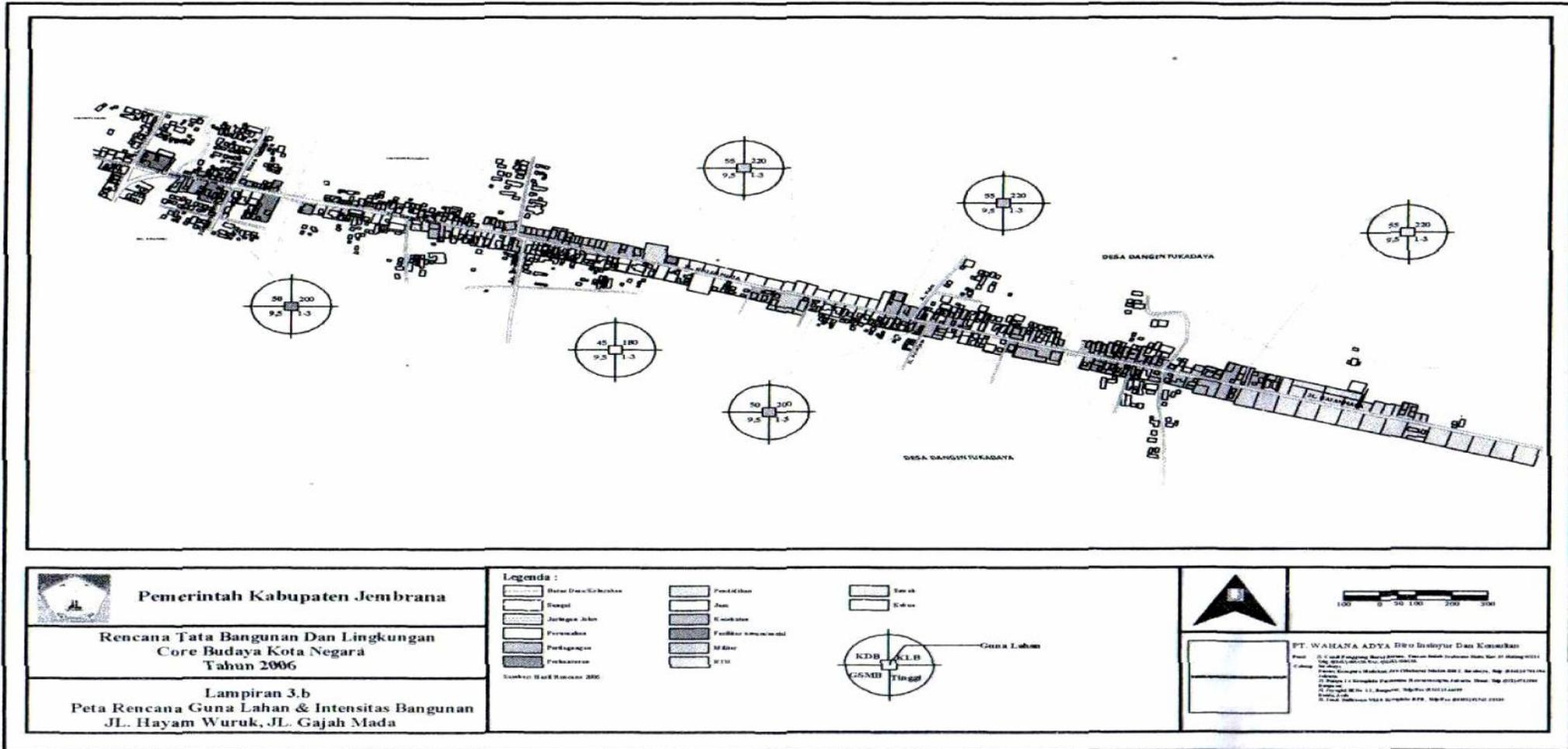
I GEDE WINASA

2: KEPUTUSAN BUPATI JEMBRANA
 NOMOR : 19
 TANGGAL : 15 MEI 2007
 TENTANG : RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) CORE BUDAYA KOTA NEGARA



Pemerintah Kabupaten Jembrana	Legenda : <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px;"></td> <td style="font-size: small;">Batas Desa/Kelurahan</td> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px;"></td> <td style="font-size: small;">Wilayah Segmen 2</td> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px;"></td> <td style="font-size: small;">Wilayah Segmen 7</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px;"></td> <td style="font-size: small;">Sungai</td> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px;"></td> <td style="font-size: small;">Wilayah Segmen 3</td> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px;"></td> <td style="font-size: small;">Wilayah Segmen 8</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px;"></td> <td style="font-size: small;">Jaringan Jalan</td> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px;"></td> <td style="font-size: small;">Wilayah Segmen 4</td> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px;"></td> <td style="font-size: small;">Wilayah Segmen 9</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px;"></td> <td style="font-size: small;">Batas Segmen Jalan</td> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px;"></td> <td style="font-size: small;">Wilayah Segmen 5</td> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px;"></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px;"></td> <td style="font-size: small;">Wilayah Segmen 1</td> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 15px;"></td> <td style="font-size: small;">Wilayah Segmen 6</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Batas Desa/Kelurahan		Wilayah Segmen 2		Wilayah Segmen 7		Sungai		Wilayah Segmen 3		Wilayah Segmen 8		Jaringan Jalan		Wilayah Segmen 4		Wilayah Segmen 9		Batas Segmen Jalan		Wilayah Segmen 5				Wilayah Segmen 1		Wilayah Segmen 6				
	Batas Desa/Kelurahan		Wilayah Segmen 2		Wilayah Segmen 7																												
	Sungai		Wilayah Segmen 3		Wilayah Segmen 8																												
	Jaringan Jalan		Wilayah Segmen 4		Wilayah Segmen 9																												
	Batas Segmen Jalan		Wilayah Segmen 5																														
	Wilayah Segmen 1		Wilayah Segmen 6																														
Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan Core Budaya Kota Negara Tahun 2006																																	
Lampiran 2 Pembagian Wilayah Segmen																																	
			PT. WAHANA ADYA Biro Insinyur Dan Konsultan Jl. Cendek Fungging Darat Permai, Terasa Indah Sokarum Harjo Km. 05 Mubang 65114 Telp. (0343) 89622 Fax. (0343) 89620 Cabang: Purwa Kumpang Medikan Aya (Melayu Selaman) 10112, Dindaya, Telp. (0341) 8781504 Jakarta Jl. Trianggana 14 Komplek Perumahan Riar arisanagan Jalar 11 km, Telp. (022) 4113986 Komplek Jl. Jember 111 No. 12, Deperan, Telp/Fax (0361) 244699 Surabaya Jl. Jend. Sudirman 1018 Komplek DSR, Telp/Fax (0651) 71742 2530																														

**LAMPIRAN 3.b: KEPUTUSAN BUPATI JEMBRANA
 NOMOR : 19
 TANGGAL : 15 MEI 2007
 TENTANG : RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) CORE BUDAYA KOTA NEGARA**



Pemerintah Kabupaten Jemberana

**Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan
 Core Budaya Kota Negara
 Tahun 2006**

Lampiran 3.b
 Peta Rencana Guna Lahan & Intensitas Bangunan
 JL. Hayam Wuruk, JL. Gajah Mada

Legenda :

Batas Distrik/Kabupaten	Jalan	Ruang Terbuka Hijau
Bangunan	Fungsi Lahan	Perairan
Jalanan Jalan	Kawasan Perumahan	Kawasan Perdagangan
Fasilitas Umum	Kawasan Industri	Lainnya
Fasilitas Umum	Kawasan Industri	Lainnya
Fasilitas Umum	Kawasan Industri	Lainnya

Sumber: Hasil Revisi 2006

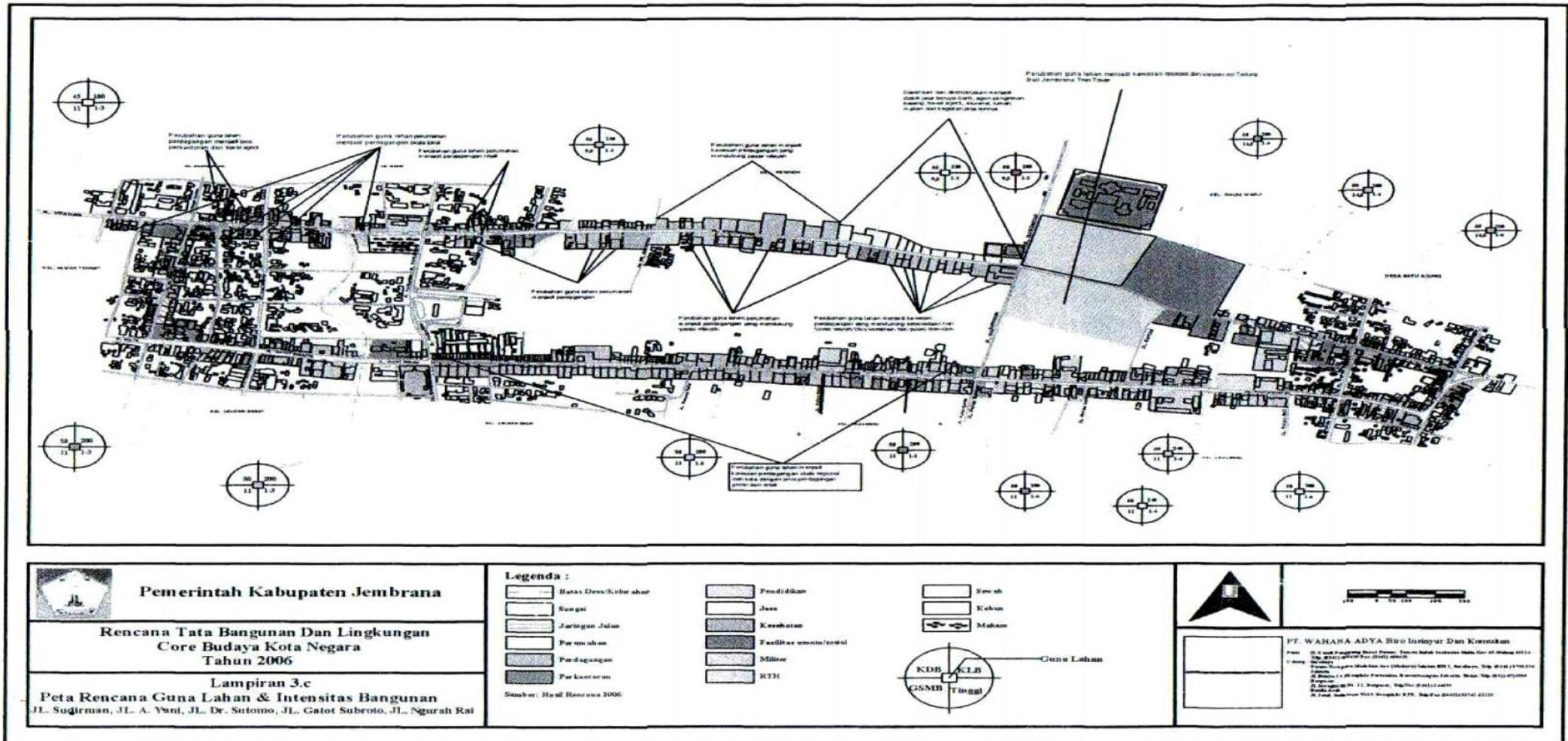
KDB **KL** **GSMB** **Tinggi** **Guna Lahan**

PT. WAHANA ADYA Biro Insinyur Dan Konsultan

PT. WAHANA ADYA Biro Insinyur Dan Konsultan
 Jl. Raya Jember - Surabaya
 Telp. (031) 8311111
 Fax. (031) 8311112
 E-mail: waahana@wanadaya.com
 Website: www.wahanaadaya.com

BUPATI JEMBRANA
GEDE WINASA

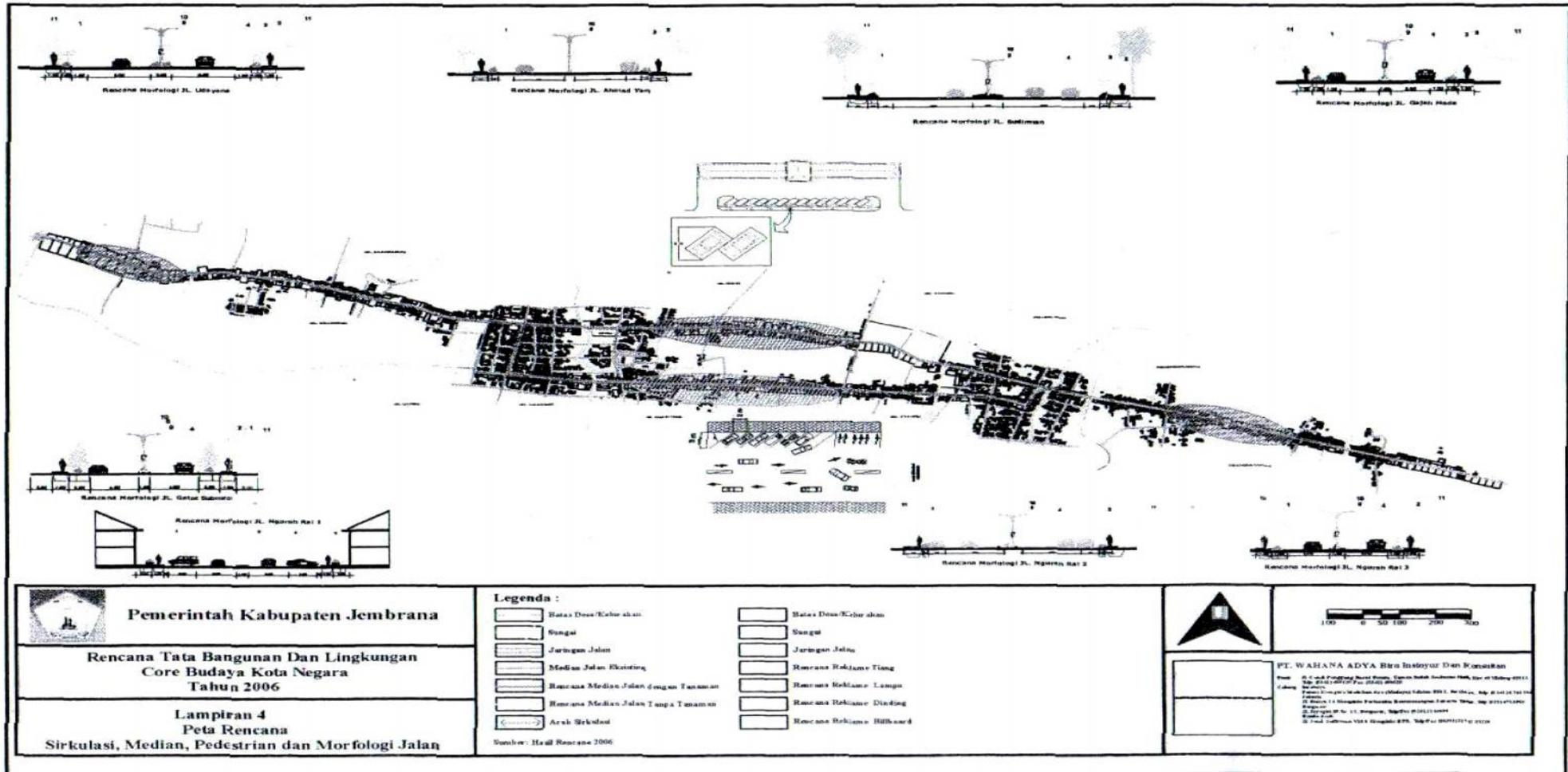
LAMPIRAN 3.c: **KEPUTUSAN BUPATI JEMBRANA
 NOMOR : 19
 TANGGAL : 15 MEI 2007
 TENTANG : RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) CORE BUDAYA KOTA NEGARA**



BUPATI JEMBRANA

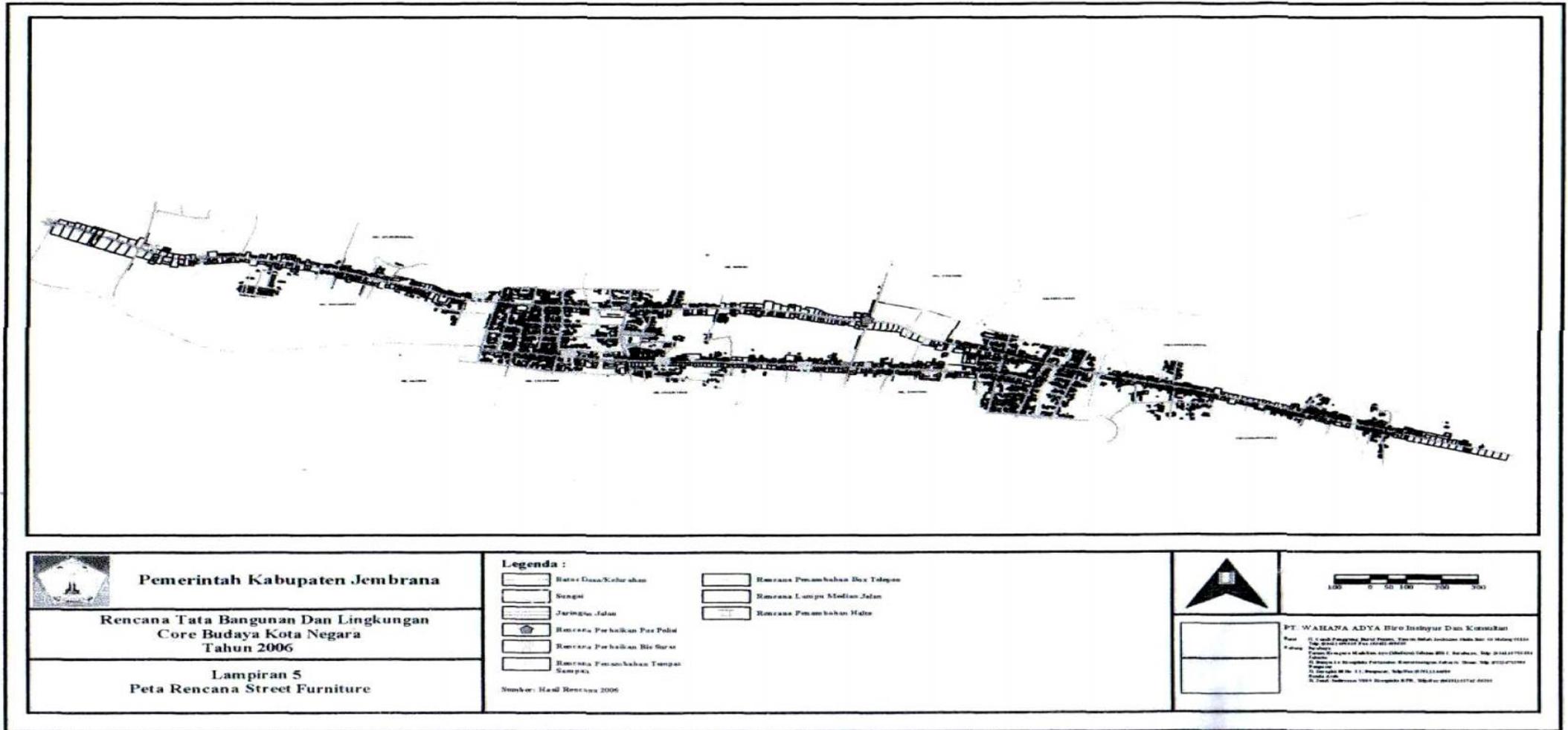
I GEDE WINASA

**LAMPIRAN 4: KEPUTUSAN BUPATI JEMBRANA
 NOMOR : 19
 TANGGAL: 15 MEI 2007
 TENTANG : RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) CORE BUDAYA KOTA NEGARA**



BUPATI JEMBRANA
 I GEDE WINASA

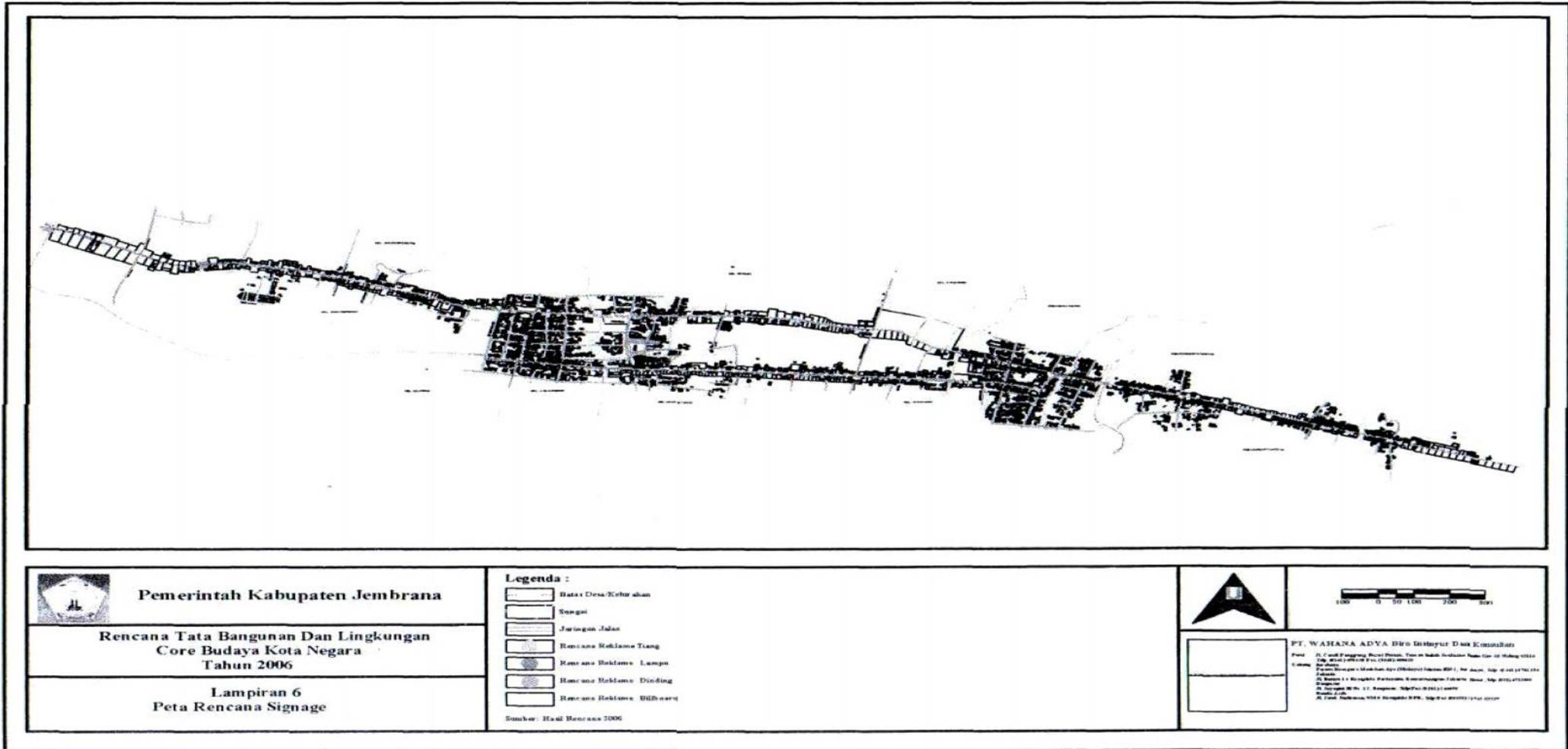
**LAMPIRAN 5: KEPUTUSAN BUPATI JEMBRANA
 NOMOR : 19
 TANGGAL : 15 MEI 2007
 TENTANG : RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) CORE BUDAYA KOTA NEGARA**



BUPATI JEMBRANA

I GEDE WINASA

LAMPIRAN 6: KEPUTUSAN BUPATI JEMBRANA
 NOMOR : 19
 TANGGAL : 15 MEI 2007
 TENTANG : RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) CORE BUDAYA KOTA NEGARA



Pemerintah Kabupaten Jemberana

Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan
 Core Budaya Kota Negara
 Tahun 2006

Lampiran 6
 Peta Rencana Signage

Legenda :

-  Batas Desa/Kelurahan
-  Sungai
-  Jaringan Jalan
-  Rencana Reklame Temp
-  Rencana Reklame Lampu
-  Rencana Reklame Dinding
-  Rencana Reklame Billboard

Sumber: Hasil Rencana 2006

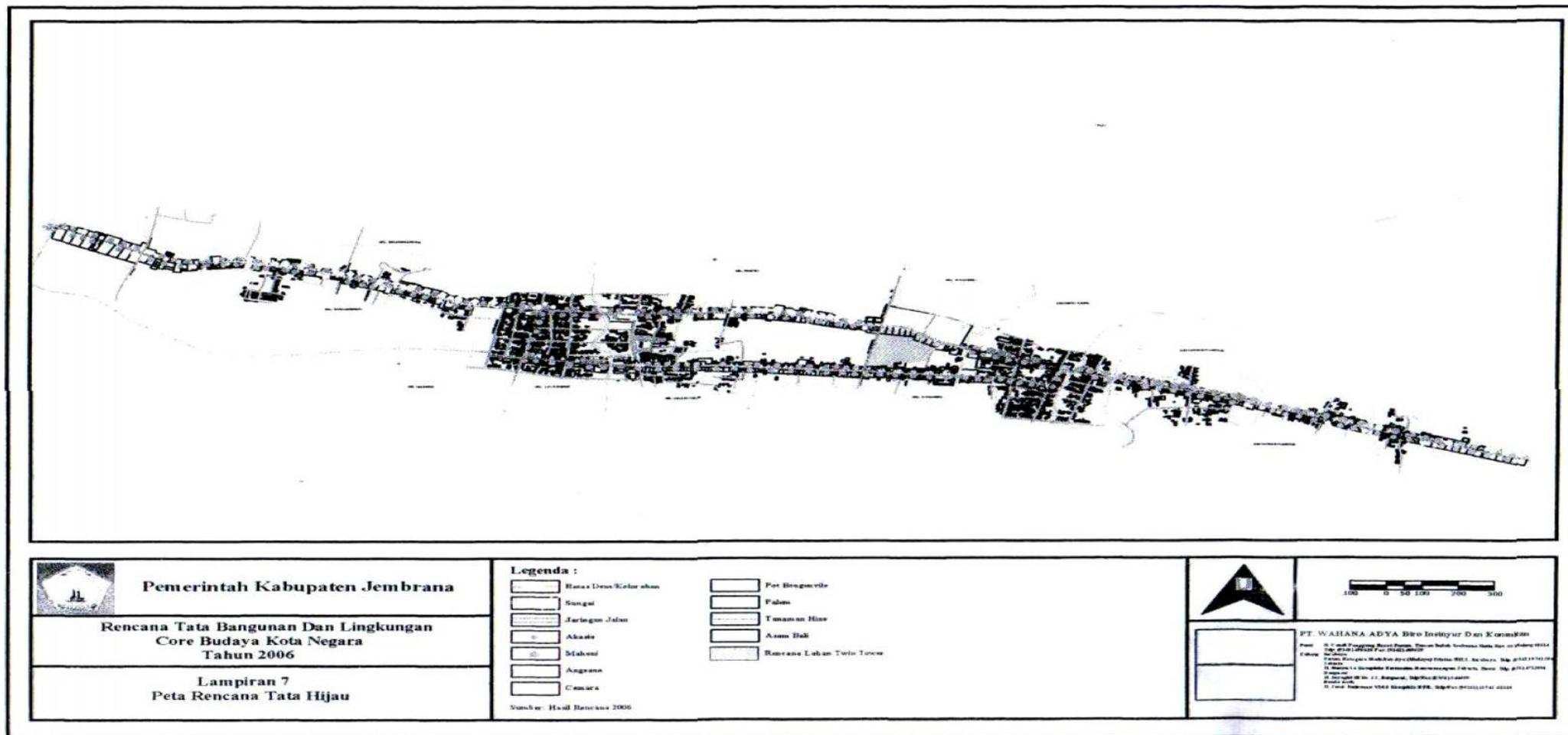


PT. WAHANA ADYA BRU Dibuyur Dan Komoditi
 Jalan C. C. Sukirno Ganggang, Desa Paksi, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah 57132
 Telp. (0271) 2551111
 Fax. (0271) 2551111
 Email: wa_hana_adya_bru@yahoo.com
 PT. WAHANA ADYA BRU
 Jl. C. C. Sukirno Ganggang, Desa Paksi, Kecamatan Sukoharjo, Kabupaten Sukoharjo, Jawa Tengah 57132
 Telp. (0271) 2551111
 Fax. (0271) 2551111
 Email: wa_hana_adya_bru@yahoo.com

BUPATI JEMBRANA

IGEDE WINASA

**LAMPIRAN 7: KEPUTUSAN BUPATI JEMBRANA
 NOMOR : 19
 TANGGAL: 15 MEI 2007
 TENTANG : RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) CORE BUDAYA KOTA NEGARA**



BUPATI JEMBRANA

I GEDE WINASA