



WALI KOTA BANJARMASIN  
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN WALI KOTA BANJARMASIN  
NOMOR 77 TAHUN 2022  
TENTANG  
RENCANA DETAIL TATA RUANG  
KAWASAN PENGEMBANGAN EKONOMI MANTUIL DAN SEKITARNYA  
TAHUN 2022-2042

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BANJARMASIN,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Bupati/ Wali Kota wajib menetapkan rancangan peraturan kepala daerah kabupaten/ kota tentang rencana detail tata ruang paling lama 1 (satu) bulan setelah mendapatkan persetujuan substansi dari Pemerintah Pusat;

bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 55 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan peraturan kepala daerah kabupaten/ kota sesuai wilayah administrasinya; perlu menetapkan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Pengembangan Ekonomi Mantuil dan Sekitarnya.

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);

2. 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);
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);
  4. 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 beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
  5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587);
  6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembar Negara Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
  7. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tamabahan 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 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
  8. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 2017 tentang Partisipasi masyarakat dalam Penyelenggaraan Pemerintahan daerah (Lembaran Negara Republik

- Indonesia Taun 2014 Nomor 225, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6133);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Taun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
  10. Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2020-2024 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 10);
  11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi dan Penertiban Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 329);
  12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 330);
  13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyusunan Basis Data dan Penyajian Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, dan Kota, serta Peta Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 326);
  14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2021 tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 327);
  15. Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Nomor 9 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kalimantan Selatan (Lembaran Daerah Provinsi Kalimantan Selatan Tahun 2015 Nomor 05); dan
  16. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 6 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin Tahun 2021-2041 (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2021 Nomor 65).

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG KAWASAN PENGEMBANGAN EKONOMI MANTUIL DAN SEKITARNYA TAHUN 2022-2042.**

## **BAB I**

### **KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Wali Kota ini. yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Banjarmasin.
2. Kepala Daerah yang selanjutnya disebut Wali Kota adalah Wali Kota Banjarmasin.
3. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Pemerintah Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan.
5. Kecamatan atau yang disebut dengan nama lain adalah bagian wilayah dari kabupaten/ kota yang dipimpin oleh camat..
6. Kelurahan adalah wilayah dari Kecamatan sebagai perangkat Kecamatan.
7. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
8. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
9. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
10. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
11. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
12. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya mewujudkan tertib tata ruang agar sesuai dengan rencana tata ruang, yang dilaksanakan melalui pengaturan zonasi, mekanisme perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, dan peneraan sanksi.
13. Rencana Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RTR adalah hasil perencanaan tata ruang.
14. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW, adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin.
15. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi yang merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah dengan peta skala 1:5.000.
16. Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat WP adalah bagian dari kabupaten/kota dan/atau kawasan strategis kabupaten/kota yang akan atau perlu disusun RDTR-nya, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW kabupaten/kota yang bersangkutan.
17. Sub Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat SWP I. Adalah bagian dari WP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri atas beberapa blok.



18. Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata (spt jaringan jalan, sungai, selokan, saluran, irigasi, saluran udara tegangan (ekstra) tinggi, dan pantai) atau yang belum nyata (rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota).
19. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
20. Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani seluruh wilayah kota dan/atau regional.
21. Sub Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani sub wilayah kota.
22. Pusat Pelayanan Lingkungan adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, budaya dan/atau administrasi lingkungan permukiman.
23. Pusat lingkungan kecamatan adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, budaya dan/atau administrasi lingkungan permukiman kecamatan.
24. Pusat lingkungan kelurahan adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi pada lingkungan permukiman kelurahan/desa.
25. Pusat rukun warga adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi pada lingkungan permukiman rukun warga.
26. Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal di atas 35 kV (tiga puluh lima kilo volt) sampai dengan 230 kV (dua ratus tiga puluh kilo volt).
27. Saluran Udara Tegangan Menengah yang selanjutnya disingkat SUTM, adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal lebih dari 1 kV (satu kilo volt) sampai dengan 35 kV (tiga puluh lima kilo volt).
28. Saluran Udara Tegangan Rendah yang selanjutnya disingkat SUTR adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal di atas 100 V (seratus volt) sampai dengan setinggi-tingginya 1000 V (seribu volt) atau 1500 V (seribu lima ratus volt).
29. Base Transceiver Station yang selanjutnya disingkat BTS adalah sebuah infrastruktur telekomunikasi yang memfasilitasi komunikasi nirkabel antara piranti komunikasi dan jaringan operator.
30. Jaringan Sumber Daya Air adalah jaringan air, mata air, dan daya air yang terkandung di dalamnya.
31. Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan.
32. Air minum adalah air yang melalui pengolahan atau tanpa pengolahan yang memenuhi syarat kesehatan dan dapat langsung diminum.
33. Jaringan Air Baku adalah jaringan air yang dipergunakan sebagai bahan pokok untuk diolah menjadi air minum.

34. Air Limbah yaitu semua jenis air buangan yang mengandung kotoran dari rumah tangga, binatang atau tumbuh-tumbuhan, termasuk buangan industri dan kimia.
35. Instalasi Pengolahan Air Limbah yang selanjutnya disingkat IPAL adalah sebuah struktur yang dirancang untuk membuang limbah biologis dan kimiawi dari air sehingga memungkinkan air tersebut untuk digunakan pada aktivitas yang lain.
36. Instalasi Pengolahan Lumpur Tinja yang selanjutnya disingkat IPLT adalah pengolahan air limbah yang dirancang hanya menerima dan mengolah lumpur tinja yang berasal dari sistem setempat yang diangkut melalui sarana pengangkut lumpur tinja.
37. Tempat Pengolahan Sampah dengan prinsip 3R (reduce, reuse, recycle) yang selanjutnya disebut TPS-3R, adalah tempat dilaksanakan kegiatan pengumpulan, pemilahan, penggunaan ulang, dan pendauran ulang skala Kawasan.
38. Drainase yaitu prasarana yang berfungsi mengalirkan limpasan air permukaan ke badan air penerima atau ke bangunan resapan batuan.
39. Jaringan drainase primer adalah jaringan sungai dan saluran yang berfungsi sebagai sistem primer untuk menampung dan mengalirkan air lebih dari saluran drainase sekunder dan menyalurkan ke badan air penerima.
40. Jaringan drainase sekunder adalah jaringan untuk menampung air dari saluran drainase tersier dan membuang air tersebut ke jaringan drainase primer.
41. Jaringan drainase tersier adalah jaringan yang terletak di jalan lingkungan primer, jalan lingkungan sekunder dan saluran pembagi atau gorong-gorong antar blok kavling dan pertemuan antar jalan untuk menerima air dari saluran penangkap dan menyalurkannya ke jaringan drainase sekunder.
42. Mitigasi adalah serangkaian upaya untuk mengurangi adanya risiko bencana.
43. Evakuasi adalah suatu tindakan memindahkan manusia secara langsung dan cepat dari satu lokasi ke lokasi yang aman agar menjauh dari ancaman atau kejadian yang dianggap berbahaya atau berpotensi mengancam nyawa manusia atau makhluk hidup lainnya.
44. Tempat evakuasi bencana adalah area yang disediakan untuk menampung masyarakat yang terkena bencana dalam kondisi darurat, sesuai dengan kebutuhan antisipasi bencana karena memiliki kelenturan dan kemudahan modifikasi sesuai kondisi dan bentuk lahan di setiap lokasi.
45. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
46. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
47. Subzona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.

48. Zona Lindung adalah zona yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
49. Zona Budi Daya adalah zona yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
50. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
51. Zona badan air dengan kode BA adalah kumpulan air yang besarnya, antara lain, bergantung pada relief permukaan bumi, kesarangan batuan pembendungannya, curah hujan, suhu dan sebagainya, misalnya sungai, rawa, danau, laut dan samudra.
52. Zona perlindungan setempat dengan kode PS adalah kawasan yang diperuntukkan bagi kegiatan pemanfaatan lahan yang dapat menjaga kelestarian jumlah, kualitas dan penyediaan tata air dan kelancaran serta ketertiban pengaturan dan pemanfaatan air dari sumber-sumber air.
53. Zona ruang terbuka hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
54. Rimba Kota dengan kode RTH-1 adalah suatu hamparan lahan yang bertumbuhan pohon-pohon yang ompak dan rapat di dalam wilayah perkotaan baik pada tanah Negara maupun tanah hak, yang ditetapkan sebagai Rimba Kota oleh pejabat yang berwenang.
55. Taman Kota dengan kode 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.
56. Taman Kelurahan dengan kode RTH-4 adalah taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kelurahan.
57. Taman RT dengan kode RTH-6 adalah taman yang ditujukan untuk melayani penduduk dalam lingkup 1 (satu) RT, khususnya untuk melayani kegiatan sosial di lingkungan RT tersebut.
58. Pemakaman dengan kode 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.
59. Cagar budaya adalah peruntukan ruang dengan batas-batas keruangan dari warisan budaya yang bersifat kebendaan berupa benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, struktur cagar budaya, situs cagar budaya, dan kawasan cagar budaya di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan atau pemberian status dan register sesuai kebutuhan untuk

- kepentingan perlindungan dalam upaya pelestariannya dalam pengertian yang luas.
60. Zona badan jalan dengan kode BJ adalah bagian jalan yang berada di antara kisi-kisi jalan dan merupakan lajur utama.
  61. Zona pertanian dengan kode P adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan yang berhubungan dengan pengusahaan mengusahakan tanaman tertentu, pemberian makanan, pengkandangan, dan pemeliharaan hewan untuk pribadi atau tujuan komersial.
  62. Tanaman Pangan dengan kode 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.
  63. Zona perikanan dengan kode IK adalah peruntukan ruang yang terbagi menjadi perikanan tangkap dan perikanan budi daya.
  64. Perikanan tangkap dengan kode IK-1 adalah Peruntukan ruang perikanan yang berbasis pada kegiatan penangkapan ikan dan/atau kegiatan pengangkutan ikan.
  65. Zona pertambangan dengan kode T adalah peruntukan ruang yang terbagi menjadi bagian-bagian wilayah pertambangan yang telah memiliki ketersediaan data, potensi, dan/atau informasi geologi terdapat komoditas seperti pertambangan mineral radioaktif, pertambangan mineral logam, pertambangan mineral bukan logam, peruntukan pertambangan batuan, pertambangan batubara, pertambangan minyak dan gas bumi, atau panas bumi.
  66. Zona pariwisata dengan kode W adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk mengembangkan kegiatan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya.
  67. Zona pembangkitan tenaga listrik dengan kode PTL adalah peruntukan ruang yang mendukung kegiatan memproduksi tenaga listrik.
  68. Zona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  69. Zona perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
  70. Zona sarana pelayanan umum dengan kode SPU adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan yang berupa pendidikan, kesehatan, peribadatan, sosial budaya, olahraga dan rekreasi, dan pelayanan umum lainnya dengan fasilitasnya dengan skala pelayanan kota, kecamatan, hingga kelurahan.
  71. Zona campuran dengan kode C adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menampung beberapa peruntukan fungsi dan/atau bersifat terpadu, seperti perumahan dan perdagangan/jasa; perumahan dan perkantoran; perkantoran dan perdagangan/jasa.

72. Zona perdagangan dan jasa dengan kode K adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi, dan fasilitas umum/sosial pendukungnya.
73. Zona perkantoran dengan kode KT adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan, pelayanan publik dan perkantoran swasta sebagai tempat bekerja, tempat berusaha, dan dilengkapi dengan fasilitas umum dan sosial pendukungnya.
74. Zona instalasi pengolahan air minum yang selanjutnya disebut IPAM dengan kode PL-3 adalah peruntukan ruang yang memiliki fasilitas/unit yang dapat mengolah air baku melalui proses fisik, kimia dan atau biologi tertentu sehingga menghasilkan air minum yang memenuhi baku mutu yang berlaku.
75. Zona pengelolaan persampahan dengan kode PP adalah peruntukan ruang di daratan dengan batasbatas tertentu yang digunakan sebagai tempat untuk mengumpulkan dan mengelola persampahan.
76. Zona transportasi dengan kode TR adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk kegiatan dan kepentingan transportasi dan perhubungan darat, laut, dan udara pada skala pelayanan nasional dan provinsi dan jasa pelayanan transportasi yang mendukung.
77. Zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK adalah peruntukan tanah yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan seperti kantor, instalasi pertahanan dan keamanan, termasuk tempat Latihan baik pada tingkat nasional, Kodam, Korem, Kodim, Koramil, Lantamal, Lanal, Lanud, Pangkalan Militer/Kesatrian, Daerah Militer, dan sebagainya.
78. Wilayah Kerja dan Pengoperasian Pelabuhan Perikanan yang selanjutnya disingkat WKOP adalah Wilayah Kerja dan Pengoperasian Pelabuhan Perikanan.
79. Wilayah Kerja Daratan yang selanjutnya disebut WKD adalah Wilayah Kerja Daratan.
80. Wilayah Kerja Perairan yang selanjutnya disebut WKP adalah Wilayah Kerja Perairan.
81. Wilayah Pengoperasian Perairan yang selanjutnya disebut WOD adalah Wilayah Pengoperasian Perairan.
82. Wilayah Pengoperasian Perairan yang selanjutnya disebut WOP adalah Wilayah Pengoperasian Perairan.
83. Kawasan Rawan Bencana atau di singkat KRB adalah kawasan lindung atau kawasan budi daya yang meliputi zona-zona yang berpotensi mengalami bencana.
84. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau Kawasan perdesaan.



85. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
86. 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 rencana detail tata ruang.
87. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan luas persil atau kaveling atau blok peruntukan.
88. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah koefisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dan luas persil atau kaveling atau blok peruntukan.
89. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan atau penghijauan dan luas tanah diperpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata bangunan dan lingkungan.
90. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase antara luas lantai basement atau ruang bawah tanah dengan luas lahan.
91. Koefisien Wilayah Terbangun yang selanjutnya disingkat KWT adalah perbandingan antara luas wilayah terbangun dengan luas seluruh wilayah.
92. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan, dihitung dari batas terluar saluran air kotor sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang atau jarak bebas minimum 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 listrik, jaringan pipa gas dan sebagainya.
93. Tinggi Bangunan yang selanjutnya disingkat TB adalah jarak tegak lurus yang diukur dari rata-rata permukaan tanah asal di mana bangunan didirikan sampai kepada garis pertemuan antara tembok luar atau tiang struktur bangunan dengan atap.
94. Jarak Bebas Bangunan Samping yang selanjutnya disingkat JBBS adalah jarak minimum yang membatasi antara struktur bangunan terluar dengan tembok penyangker/pagar samping pada persil yang dikuasai.
95. Jarak Bebas Bangunan Belakang yang selanjutnya disingkat JBBS adalah jarak minimum yang membatasi antara struktur bangunan terluar dengan tembok penyangker/pagar belakang pada persil yang dikuasai.
96. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.
97. Garis Sempadan Sungai yang selanjutnya disingkat GSS adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.

98. Teknik Pengaturan Zonasi adalah berbagai varian dari zoning konvensional yang dikembangkan untuk memberikan keluwesan penerapan aturan Zonasi.
99. Setiap orang adalah orang perseorangan atau korporasi, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum.
100. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan nonpemerintah lain dalam penyelenggaraan penataan ruang.
101. Pemangku Kepentingan adalah orang atau pihak yang memiliki kepentingan dalam penyelenggaraan penataan ruang yang meliputi pemerintah pusat, pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan masyarakat.
102. Kelembagaan adalah suatu badan koordinasi penataan ruang yang dapat memfasilitasi dan memediasi kepentingan pemerintah, swasta dan masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang secara terpadu dengan tetap memperhatikan kaidah dan kriteria penataan ruang secara konsisten dan berkesinambungan.
103. Forum penataan ruang adalah wadah ditingkat pusat dan daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam penyelenggaraan penataan ruang.
104. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RTR.

## Pasal 2

- (1) Maksud penataan wilayah perencanaan Peraturan Wali Kota ini sebagai pedoman dalam perencanaan detail tata ruang Kawasan Pengembangan Ekonomi Mantuil dan Sekitarnya Tahun 2022-2042.
- (2) Tujuan penataan wilayah perencanaan Kawasan Pengembangan Ekonomi Mantuil dan Sekitarnya yaitu mewujudkan Kawasan Pengembangan Ekonomi Mantuil dan Sekitarnya sebagai Pusat Pertumbuhan Ekonomi Nasional berbasis kawasan industri yang didukung oleh pelabuhan utama, industri pengolahan kayu dan perkapalan, pergudangan serta penyediaan energi dengan menjaga daya dukung lingkungan sebagai area pasang surut, terintegratif, komprehensif dan berkelanjutan.

## Pasal 3

Ruang lingkup pengaturan Peraturan Wali Kota ini meliputi:

- a. tujuan penataan wilayah perencanaan;
- b. rencana struktur ruang;
- c. rencana pola ruang;
- d. ketentuan pemanfaatan ruang; dan
- e. peraturan zonasi.

## **BAB II**

### **WILAYAH PERENCANAAN**

#### **Pasal 4**

- (1) Kota Banjarmasin dikembangkan menjadi 2 (dua) Wilayah Perencanaan.
- (2) Wilayah Perencanaan di Kota Banjarmasin sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
  - a. Kawasan Pengembangan Ekonomi Mantuil dan Sekitarnya sebagai Wilayah Perencanaan (WP) I Kota Banjarmasin; dan
  - b. Kawasan Perkotaan Metropolitan Banjarmasin sebagai Wilayah Perencanaan (WP) II Kota Banjarmasin.
- (3) Lingkup wilayah perencanaan Kawasan Pengembangan Ekonomi Mantuil dan Sekitarnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, berdasarkan aspek administrasi dan fungsional dengan luas 2.549,47 (dua ribu empat ratus empat puluh sembilan koma empat tujuh) hektar, beserta ruang udara di atasnya, ruang perairan dan ruang di dalam bumi menurut peraturan perundang-undangan.
- (4) Batas-batas Kawasan Pengembangan Ekonomi Mantuil dan Sekitarnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), secara administratif terdiri atas:
  - a. sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin;
  - b. sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Banjar;
  - c. sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Banjarmasin Barat dan Kecamatan Banjarmasin Selatan Kota Banjarmasin; dan
  - d. sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Barito Kuala.
- (5) Kawasan Pengembangan Ekonomi Mantuil dan Sekitarnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), secara administratif terdiri atas:
  - a. Kecamatan Banjarmasin Barat meliputi sebagian sebagian Kelurahan Kuin Cerucuk, sebagian Kelurahan Pelambuan, sebagian Kelurahan Telaga Biru dan sebagian Kelurahan Basirih; dan
  - b. Kecamatan Banjarmasin Selatan meliputi Kelurahan Mantuil, sebagian Kelurahan Basirih Selatan dan sebagian Kelurahan Kelayan Timur.
- (6) Kawasan Pengembangan Ekonomi Mantuil dan Sekitarnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dibagi menjadi 2 (dua) Sub Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat SWP dan 9 (sembilan) blok sebagai berikut:
  - a. SWP I.A mencakup Kecamatan Banjarmasin Selatan direncanakan dengan luas 2.005,55 (dua ribu lima koma lima lima) hektar, meliputi:
    1. Blok I.A.1 direncanakan dengan luas 588,59 (lima ratus delapan puluh delapan koma lima sembilan) hektar;
    2. Blok I.A.2 direncanakan dengan luas 214,62 (dua ratus empat belas koma enam dua) hektar;
    3. Blok I.A.3 direncanakan dengan luas 92,31 (sembilan puluh dua koma tiga satu) hektar;
    4. Blok I.A.4 direncanakan dengan luas 290,11 (dua ratus sembilan

- puluh koma satu satu) hektar;
5. Blok I.A.5 direncanakan dengan luas 257,08 (dua ratus lima puluh tujuh koma nol delapan) hektar; dan
  6. Blok I.A.6 direncanakan dengan luas 562,83 (lima ratus enam puluh dua koma delapan tiga) hektar.
- b. SWP I.B mencakup Kecamatan Banjarmasin Barat direncanakan dengan luas 543,93 (lima ratus empat puluh tiga koma sembilan tiga) hektar, meliputi:
1. Blok I.B.1 direncanakan dengan luas 166,59 (seratus enam puluh enam koma lima sembilan) hektar;
  2. Blok I.B.2 direncanakan dengan luas 190,38 (seratus sembilan puluh koma tiga delapan) hektar; dan
  3. Blok I.B.3 direncanakan dengan luas 186,96 (seratus delapan puluh enam koma sembilan enam) hektar.
- (7) Lingkup wilayah perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (8) Pembagian SWP dan Blok sebagaimana dimaksud pada ayat (6) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

### **BAB III**

#### **RENCANA STRUKTUR RUANG**

##### Bagian Kesatu

##### Umum

##### Pasal 5

- (1) Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b, terdiri atas rencana pengembangan berupa:
  - a. rencana pengembangan pusat pelayanan;
  - b. rencana jaringan transportasi; dan
  - c. rencana jaringan prasarana.
- (2) Rencana struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

##### Bagian Kedua

##### Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan

##### Pasal 6

- (1) Rencana pengembangan pusat pelayanan sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a, terdiri atas:

- 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, adalah SPPK P.M. Noor terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.2 dengan cakupan Kecamatan Banjarmasin Barat.
- (3) Pusat pelayanan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. pusat lingkungan kecamatan;
  - b. pusat lingkungan kelurahan/desa; dan
  - c. pusat rukun warga.
- (4) Pusat lingkungan kecamatan, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, meliputi:
- a. PL Mantuil terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.1 dengan cakupan Kelurahan Mantuil; dan
  - b. PL Cempaka Raya terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.3 dengan cakupan Kelurahan Telaga Biru dan Kelurahan Basirih.
- (5) Pusat lingkungan kelurahan/desa, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, meliputi:
- a. PL Tatah Bangkal terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.6 dengan cakupan Kelurahan Kelayan Timur dan Kelurahan Basirih Selatan; dan
  - b. PL Basirih terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.3 dengan cakupan Kelurahan Basirih.
- (6) Pusat rukun warga, sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, meliputi:
- a. PL Kuin Kacil terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.1 dengan cakupan sebagian Kelurahan Mantuil;
  - b. PL Wengga Jaya terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.4 dengan cakupan sebagian Kelurahan Mantuil; dan
  - c. PL Keramat Basirih terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.3 dengan cakupan sebagian Kelurahan Basirih.
- (7) Rencana pengembangan pusat pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

### Bagian Ketiga Rencana Jaringan Transportasi

#### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 7

- (1) Rencana jaringan transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b, meliputi:



- a. jaringan jalan;
  - b. jembatan;
  - c. terminal;
  - d. halte;
  - e. jaringan kereta api;
  - f. pelabuhan; dan
  - g. alur pelayaran dan lintas penyeberangan.
- (2) Rencana jaringan transportasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran V, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

## Paragraf 2 Jaringan Jalan

### Pasal 8

- (1) Jaringan jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a, terdiri atas:
- a. jalan arteri primer;
  - b. jalan kolektor primer;
  - c. jalan kolektor sekunder;
  - d. jalan lokal sekunder;
  - e. jalan lingkungan primer;
  - f. jalan lingkungan sekunder;
  - g. jalan khusus;
  - h. jalan masuk dan keluar terminal barang dan penumpang;
  - i. jalan menuju moda transportasi umum; dan
  - j. jalan masuk dan keluar parkir.
- (2) Jalan arteri primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dengan status jalan nasional, terdiri atas:
- a. ruas Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang;
  - b. ruas Jalan Yos Sudarso dari km 0,71 (nol koma tujuh puluh satu) sampai dengan km 0,79 (nol koma tujuh puluh sembilan); dan
  - c. ruas Jalan Duyung Raya.
- (3) Jalan kolektor primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri atas:
- a. jalan kolektor primer dengan status kewenangan jalan provinsi, meliputi:
    - 1. ruas Jalan Yos Sudarso dari km 0,79 (nol koma tujuh puluh sembilan) sampai dengan km 0,90 (nol koma sembilan);
    - 2. ruas Jalan P.M. Noor atau Pasir Mas;
    - 3. ruas Jalan Lingkar Dalam Selatan;
    - 4. ruas Jalan Belitung; dan
    - 5. rencana Jalan Pelabuhan Metropolitan Banjarmasin yang menghubungkan Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang menuju Terminal Metropolitan

Banjarmasin di Mantuil yang berfungsi sebagai jalan akses kawasan industri terpadu Mantuil, akses kawasan Terminal Metropolitan Banjarmasin, dan kawasan pertahanan keamanan pangkalan LANAL Tipe B TNI-AL.

- b. jalan kolektor primer dengan status kewenangan jalan kota meliputi :
  - 1. ruas Jalan Pelabuhan Rakyat/Jalan Teluk Mendung sebagai jalan akses Pelabuhan Banjarmasin Terminal Basirih; dan
  - 2. ruas rencana jalan yang menghubungkan Jalan Pelabuhan Rakyat/Jalan Teluk Mendung ke jalan akses Terminal Metropolitan Banjarmasin yang berfungsi sebagai akses kawasan pelabuhan terminal Basirih ke Terminal Metropolitan Banjarmasin di Mantuil.
- (4) Jalan kolektor sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dengan status jalan kota, terdiri atas:
  - a. ruas Jalan Mantuil;
  - b. ruas Jalan Tatah Bangkal; dan
  - c. ruas rencana jalan lingkaran Kawasan Industri di Mantuil.
- (5) Jalan lokal sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dengan status jalan kota, terdiri atas:
  - a. ruas Jalan Kuin Selatan;
  - b. ruas Jalan Barito Hulu;
  - c. ruas Jalan Intan Sari Komp;
  - d. ruas Jalan Purna Sakti Jalur 9 Komp;
  - e. ruas Jalan Tembus Kuin Kecil;
  - f. ruas Jalan Rajawali;
  - g. ruas Jalan Cempaka Raya;
  - h. ruas Jalan Banyir Luar;
  - i. ruas Jalan Keramat Basirih;
  - j. ruas Jalan Basirih Dalam;
  - k. rencana Jalan Basirih Dalam menuju Jalan Tatah Bangkal TPA Basirih/ Jalan Basirih Dalam menuju Jalan Tatah Bangkal TPA Basirih/ Jalan Handil Palung;
  - l. ruas Jalan Tatah Bangkal TPA Basirih/ ruas Jalan Basirih Dalam menuju Jalan Tatah Bangkal TPA Basirih/ Jalan Handil Palung;
  - m. ruas Jalan Karya Bakti;
  - n. ruas Rencana Jalan Tembus Simpang Jelai atau Jalan Akses/ Tembus dari Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang menuju Mantuil ke Jalan Simpang Jelai;
  - o. ruas Rencana Jalan Tembus Kuin Kecil ke Simpang Jelai; dan
  - p. ruas Rencana Jalan Tembus Basirih Dalam;
  - q. ruas jalan akses jembatan basirih utara 1;
  - r. ruas jalan akses jembatan basirih utara 2;
  - s. ruas jalan akses jembatan basirih selatan 1; dan
  - t. ruas jalan akses jembatan basirih selatan 2.
- (6) Jalan lingkungan primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dengan status jalan lingkungan meliputi jalan-jalan antar persil, terdiri atas:

- a. ruas Jalan Komplek Suaka Permata Indah;
  - b. ruas Jalan Komplek Aldi Citra Persada I;
  - c. ruas Jalan Komplek Aldi Citra Persada II;
  - d. ruas Jalan Komplek Wengga Jaya/ Jalan Mangga Besar;
  - e. ruas Jalan Komplek Mantuil Raya/ Jalan Ketapang;
  - f. ruas Jalan Komplek Berkat Rahmat;
  - g. ruas Jalan Mansurin/ Komplek Warga Indah 7;
  - h. ruas Jalan Wisma Barito; dan
  - i. ruas Jalan Akses Jembatan Pulau Bromo;
  - j. ruas Jalan Tepian Barito 1;
  - k. ruas Jalan Tepian Barito 2; dan
  - l. ruas Jalan Kuin Cerucuk.
- (7) Jalan lingkungan sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, dengan status jalan lingkungan antar persil terdapat di SWP I.A dan SWP I.B.
- (8) Jalan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, terdapat di:
- a. ruas Jalan khusus pada kawasan peruntukan industri;
  - b. ruas Jalan khusus pada subzona pergudangan;
  - c. ruas Jalan khusus pada subzona pertambangan minyak dan gas bumi di Depo Bahan Bakar Minyak dan Gas;
  - d. ruas Jalan khusus pada subzona Transportasi
  - e. ruas Jalan khusus pada subzona pengelolaan persampahan di TPA Basirih; dan
  - f. ruas Jalan khusus pada subzona Perdagangan dan Jasa di sepanjang Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang.
- (9) Jalan masuk dan keluar terminal barang dan penumpang, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, terdapat di Pelabuhan Banjarmasin meliputi Terminal Trisakti, Terminal Martapura Baru, dan Terminal Basirih.
- (10) Jalan menuju moda transportasi umum, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, terdapat di Pelabuhan Sungai dan Danau Pengumpan Mantuil dan Pelabuhan Sungai dan Danau Pengumpan Banjar Raya.
- (11) Jalan masuk dan keluar parkir, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j, terdapat di subzona pergudangan.
- (12) Perubahan sistem, fungsi dan kelas jalan umum berpedoman sesuai peraturan perundang-undangan.
- (13) Panjang jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (14) Jaringan jalan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikembangkan lebih lanjut sesuai kebutuhan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Paragraf 3 Jembatan

## **Pasal 9**

- (1) Jembatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b, terdiri atas:**
  - a. pembangunan jembatan baru; dan**
  - b. peningkatan dan pengembangan jembatan eksisting.**
- (2) Pembangunan jembatan baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:**
  - a. rencana pembangunan jembatan baru yang berkaitan dengan rencana jalan baru di SWP I.A pada Blok I.A.1. Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6, meliputi:**
    - 1. jembatan baru pada rencana Jalan Akses Mantuil-Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang (Jalan Pelabuhan Metropolitan), yaitu Jalan Pelabuhan Metropolitan Banjarmasin yang menghubungkan Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang menuju Terminal Metropolitan Banjarmasin di Mantuil yang berfungsi sebagai jalan akses kawasan industri terpadu Mantuil, akses kawasan Terminal Metropolitan Banjarmasin, dan kawasan pertahanan keamanan pangkalan LANAL Tipe B TNI-AL;**
    - 2. jembatan baru pada rencana Jalan yang menghubungkan Jalan Pelabuhan Rakyat/Jalan Teluk Mendung ke jalan akses Terminal Metropolitan Banjarmasin yang berfungsi sebagai akses kawasan pelabuhan terminal Basirih ke Terminal Metropolitan Banjarmasin di Mantuil;**
    - 3. jembatan baru pada rencana Jalan Lingkar Kawasan Industri di Mantuil;**
    - 4. jembatan baru pada Rencana Jalan Tembus Simpang Jelai atau Jalan Akses/ Tembus dari Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang menuju Mantuil ke Jalan Simpang Jelai;**
    - 5. jembatan baru pada Rencana Jalan Tembus Kuin Kacil ke Simpang Jelai;**
    - 6. jembatan baru pada Rencana Jalan Tembus Basirih Dalam; dan**
    - 7. jembatan baru pada Rencana Jalan Basirih Dalam menuju Jalan Tatah Bangkal TPA Basirih/ Jalan Handil Palung.**
  - b. rencana jembatan barito 2 di Sungai Barito yang menghubungkan Kota Banjarmasin dengan Kabupaten Barito Kuala di SWP I.B pada Blok I.B.2.**
- (3) Peningkatan dan pengembangan jembatan eksisting sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dalam rangka penggantian konstruksi jembatan yang mengalami kerusakan, penggantian konstruksi jembatan kayu menjadi jembatan beton, dan juga dimaksudkan agar pada bagian bawah jembatan dapat dilalui transportasi sungai; serta pemeliharaan rutin dan berkala pada jembatan-jembatan yang memiliki fungsi strategis didalam sistem transportasi darat, terdiri atas:**
  - a. peningkatan dan pengembangan jembatan eksisting di SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan**

- b. peningkatan dan pengembangan jembatan eksisting di SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
- (4) Jembatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikembangkan lebih lanjut sesuai kebutuhan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 4**  
**Terminal**

**Pasal 10**

- (1) Terminal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf c, terdiri atas:
- a. terminal barang; dan
  - b. terminal penumpang tipe C.
- (2) Terminal barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
- a. terminal barang di Terminal Trisakti Pelabuhan Banjarmasin Kelurahan Telaga Biru Kecamatan Banjarmasin Barat terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.1;
  - b. terminal barang di sekitar Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.6; dan
  - c. terminal barang di rencana Terminal Metropolitan Pelabuhan Banjarmasin dan/atau di Kawasan Industri Terpadu Mantuil terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.1.
- (3) Terminal penumpang tipe C sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, adalah terminal integrasi Trisakti terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.1 di Kelurahan Telaga Biru Kecamatan Banjarmasin Barat.
- (4) Terminal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikembangkan lebih lanjut sesuai kebutuhan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 5**  
**Halte**

**Pasal 11**

- (1) Halte sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf d, terdiri atas :
- a. Halte untuk melayani transportasi sungai yang selanjutnya disebut sebagai shelter air di Sungai Barito, Sungai Martapura, Sungai Antasan Bondan, Sungai Saka Mangkuk, Sungai Simpang Jelai, Sungai Handil Bujur, Sungai Kuin Kacil, Sungai Tatah Bangkal, Sungai Pelambuan, Sungai Kuin, Sungai Duyung Belitung, Sungai Parigi, dan sungai lainnya sesuai rencana pengembangan transportasi sungai Kota Banjarmasin, terdapat di:
    - 1. SWP I.A pada Blok I.A.1; dan
    - 2. SWP I.B pada Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
  - b. Halte untuk melayani transportasi darat, terdapat di:



1. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
  2. SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
- (2) Halte sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikembangkan lebih lanjut sesuai kebutuhan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 6**  
**Jaringan Kereta Api**

**Pasal 12**

- (1) Jaringan kereta api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf e, terdiri atas:
  - a. jaringan jalur kereta api antarkota; dan
  - b. stasiun kereta api.
- (2) Jaringan jalur kereta api antarkota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan bagian dari rencana pengembangan jaringan kereta api jalur Kota Banjarmasin–Kabupaten Banjar, terdapat di:
  - a. SWP I.A pada Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
  - b. SWP I.B pada Blok I.B.1 dan Blok I.B.3.
- (3) Stasiun kereta api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, adalah Stasiun Trisakti, terdiri atas:
  - a. stasiun penumpang sedang; dan
  - b. stasiun barang.
- (4) Stasiun penumpang sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.1 di Kecamatan Banjarmasin Barat.
- (5) Stasiun barang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.1 di Kecamatan Banjarmasin Barat.
- (6) Jaringan kereta api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikembangkan lebih lanjut sesuai kebutuhan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 7**  
**Pelabuhan**

**Pasal 13**

- (1) Pelabuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf f, terdiri atas:
  - a. pelabuhan utama;
  - b. terminal umum;
  - c. terminal khusus;
  - d. pelabuhan sungai dan danau; dan
  - e. pelabuhan perikanan.
- (2) Pelabuhan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, adalah Pelabuhan Banjarmasin meliputi 4 (empat) terminal umum.
- (3) Terminal umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan ayat (2), merupakan bagian dari Pelabuhan Utama Banjarmasin, terdiri atas:

- a. terminal Trisakti di Kelurahan Telaga Biru dan Kelurahan Basirih Kecamatan Banjarmasin Barat terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.1;
  - b. terminal Martapura Baru di Kelurahan Basirih Kecamatan Banjarmasin Barat terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.1;
  - c. terminal Basirih di Kelurahan Mantuil Kecamatan Banjarmasin Selatan terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.3; dan
  - d. rencana pembangunan baru Terminal Metropolitan Banjarmasin di Kelurahan Mantuil Kecamatan Banjarmasin Selatan terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.1.
- (4) Terminal khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, yaitu Pangkalan TNI Angkatan Laut (Lanal) Banjarmasin terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.1.
- (5) Pelabuhan sungai dan danau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri atas:
- a. pelabuhan sungai dan danau pengumpan Mantuil terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.1 di Kelurahan Mantuil Kecamatan Banjarmasin Selatan; dan
  - b. pelabuhan sungai dan danau pengumpan Banjar Raya terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.2 di Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat.
- (6) Pelabuhan perikanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, adalah Pangkalan Pendaratan Ikan Banjarmasin terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.2 di Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat.
- (7) Pelabuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikembangkan lebih lanjut sesuai kebutuhan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 8

#### Alur Pelayaran dan Lintas Penyeberangan

#### Pasal 14

- (1) Alur pelayaran dan lintas penyeberangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) huruf g, terdiri atas:
- a. alur-pelayaran kelas I;
  - b. lintas penyeberangan antarprovinsi; dan
  - c. lintas penyeberangan antarkabupaten/kota dalam provinsi.
- (2) Alur-pelayaran kelas I sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdapat di Sungai Barito.
- (3) Lintas penyeberangan antarprovinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri atas:
- a. lintas penyeberangan Kota Banjarmasin–Kabupaten Katingan Provinsi Kalimantan Tengah (Sungai Martapura, Sungai Barito);
  - b. lintas penyeberangan Kota Banjarmasin–Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah;
  - c. lintas penyeberangan Kota Banjarmasin–Kabupaten Barito Utara Provinsi Kalimantan Tengah;
  - d. lintas penyeberangan Kota Banjarmasin–Kabupaten Murung Raya

- Provinsi Kalimantan Tengah; dan
- e. lintas penyeberangan Kota Banjarmasin–Kabupaten Kapuas Provinsi Kalimantan Tengah;
- (4) Lintas penyeberangan antarkabupaten/kota dalam provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdiri atas:
- a. lintas penyeberangan Kota Banjarmasin–Kabupaten Barito Kuala;
  - b. lintas penyeberangan Kota Banjarmasin–Kabupaten Hulu Sungai Utara;
  - c. lintas penyeberangan Kota Banjarmasin–Kabupaten Hulu Sungai Selatan; dan
  - d. lintas penyeberangan Kota Banjarmasin–Kabupaten Tapin.
- (5) Alur pelayaran dan lintas penyeberangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikembangkan lebih lanjut sesuai kebutuhan dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Keempat Rencana Jaringan Prasarana

##### Paragraf 1 Umum

##### Pasal 15

Rencana jaringan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c, meliputi:

- a. rencana jaringan energi;
- b. rencana jaringan telekomunikasi;
- c. rencana jaringan sumber daya air;
- d. rencana jaringan air minum;
- e. rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3);
- f. rencana jaringan persampahan;
- g. rencana jaringan drainase; dan
- h. rencana jaringan prasarana lainnya.

##### Paragraf 2 Rencana Jaringan Energi

##### Pasal 16

- (1) Rencana jaringan energi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a, terdiri atas:
- a. infrastruktur minyak dan gas bumi;
  - b. jaringan yang menyalurkan minyak dan gas bumi dari fasilitas produksi-tempat penyimpanan;
  - c. Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU);
  - d. Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT);
  - e. Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM);
  - f. Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR); dan
  - g. gardu listrik.

- (2) Infrastruktur minyak dan gas bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, adalah sarana penyimpanan bahan bakar, berupa depo bahan bakar minyak PT. Pertamina terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.2 di Kelurahan Kuin Cerucuk Kecamatan Banjarmasin Barat.
- (3) Jaringan yang menyalurkan minyak dan gas bumi dari bumi dari fasilitas produksi-tempat penyimpanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, adalah jaringan yang menyalurkan gas bumi dari fasilitas produksi-tempat penyimpanan, berupa jaringan pipa gas bumi yang menghubungkan Terminal Trisakti di Pelabuhan Banjarmasin dengan Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang dan Kecamatan Liang Anggang Kota Banjarbaru terdapat di SWP I.A dan SWP I.B.
- (4) Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilaksanakan oleh swasta dan/atau untuk kepentingan individu dengan tegangan 45 MW terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.1.
- (5) Pembangkit listrik lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, berupa PLTBio/Pusat Listrik Tenaga Biomasa Mantuil dengan tegangan 10 MW terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.5.
- (6) Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdapat di:
- SWP I.A pada Blok I.A.4 dan Blok I.A.5; dan
  - SWP I.B pada Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
- (7) Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdapat di:
- SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, Blok I.A.6; dan
  - SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
- (8) Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, terdapat di:
- SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
  - SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
- (9) Gardu listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, terdiri atas:
- rencana pembangunan gardu induk untuk menunjang Kawasan Industri Terpadu Mantuil dan Terminal Metropolitan Pelabuhan Banjarmasin terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.1 di Kelurahan Mantuil Kecamatan Banjarmasin Selatan;
  - gardu distribusi, terdapat di:
    - SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, Blok I.A.6; dan
    - SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
- (10) Rencana jaringan energi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

**Paragraf 3**  
**Rencana Jaringan Telekomunikasi**

**Pasal 17**

- (1) Rencana jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b, meliputi:
  - a. jaringan tetap; dan
  - b. jaringan bergerak seluler.
- (2) Jaringan tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
  - a. jaringan serat optik, terdapat di:
    1. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
    2. SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
  - b. telepon *fixed line*, terdapat di:
    1. SWP I.A pada Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
    2. SWP I.B pada Blok I.B.1 dan Blok I.B.3.
- (3) Jaringan bergerak seluler sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, berupa menara *Base Transceiver Station* (BTS) terdapat di:
  - a. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
  - b. SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, Blok I.B.3.
- (4) Rencana jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

**Paragraf 4**  
**Rencana Jaringan Sumber Daya Air**

**Pasal 18**

- (1) Rencana jaringan sumber daya air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf c, terdiri atas:
  - a. sistem pengendalian banjir; dan
  - b. bangunan sumber daya air.
- (2) Sistem pengendalian banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dimaksudkan untuk mengendalikan limpasan banjir dari hulu pada debit hilir dan pengelolaan luapan pasang laut (banjir rob) terdiri atas:
  - a. jaringan pengendalian banjir; dan
  - b. bangunan pengendalian banjir.
- (3) Jaringan pengendalian banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, terdiri atas:
  - a. normalisasi, pengerukan dan peningkatan kapasitas jaringan sungai dan saluran dengan maksud mengembalikam fungsi anak sungai martapura untuk mempercepat aliran ke hilir dan menambah kapasitas tampung alur, terdapat di:
    1. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
    2. SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.



- b. pembangunan baru untuk menghubungkan jaringan sungai dan saluran yang terputus untuk pengembangan alur terkoneksi sebagai tambahan kapasitas tampungan, terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
  - c. pembangunan baru jaringan sungai dan saluran yang berfungsi sebagai banjir kanal/sudetan ke Sungai Barito yang terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6 untuk Sistem Jaringan Sungai Basirih–Sungai Handil Bujur, Sistem Jaringan Sungai Tatah Bangkal, dan Sistem Jaringan Saluran Baru yang terhubung ke Sungai Kuin Kecil.
- (4) Bangunan pengendalian banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, terdiri atas:
- a. bangunan pengendalian banjir berupa tampungan air yang dapat berupa embung atau polder dan/atau kolam detensi untuk menampung sementara debit banjir sebelum mengalir masuk ke badan air, terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
  - b. bangunan pengendalian banjir berupa patok elevasi atau BM elevasi muka air banjir dan BM elevasi penurunan muka tanah (*land subsidence*), terdapat di:
    - 1. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.4, dan Blok I.A.6; dan
    - 2. SWP I.B pada Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
- (5) Bangunan sumber daya air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, adalah pintu air terdapat di:
- a. SWP I.A pada Blok I.A.4 dan Blok I.A.5; dan
  - b. SWP I.B pada Blok I.B.3.
- (6) Rencana jaringan sumber daya air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

#### Paragraf 5

#### Rencana Jaringan Air Minum

#### Pasal 19

- (1) Rencana jaringan air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf d, terdiri atas:
- a. unit produksi;
  - b. unit distribusi;
  - c. unit pelayanan; dan
  - d. jaringan air minum bukan jaringan perpipaan.
- (2) Unit produksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri atas:
- a. bangunan penampung air, terdiri atas:
    - 1. reservoar dan booster di Kelurahan Basirih Kecamatan Banjarmasin Barat terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.3;
    - 2. bangunan tandon di Kelurahan Mantuil Kecamatan Banjarmasin Selatan terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.4; dan

3. bangunan tandon di Pulau Bromo Kelurahan Mantuil Kecamatan Banjarmasin Selatan terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.2.
- b. jaringan transmisi air minum, terdapat di Blok I.A., Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, Blok I.A.6, Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
- (3) Unit distribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, adalah jaringan distribusi pembagi, terdapat di seluruh blok di di SWP I.A dan SWP I.B.
- (4) Unit pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdiri atas:
  - a. hidran umum, terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.2; dan
  - b. hidran kebakaran, terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.2.
- (5) Rencana jaringan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran IX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

#### Paragraf 6

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

#### Pasal 20

- (1) Rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf e, meliputi:
  - a. sistem pengelolaan air limbah domestik terpusat; dan
  - b. sistem pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3).
- (2) Sistem pengelolaan air limbah domestik terpusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, adalah IPAL skala kawasan tertentu/permukiman terdapat di:
  - a. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.4, dan Blok I.A.6; dan
  - b. SWP I.B pada Blok I.B.3.
- (3) Sistem pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdapat di:
  - a. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6.
  - b. SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
- (4) 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 detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran X yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

#### Paragraf 7

#### Rencana Jaringan Persampahan

#### Pasal 21

- (1) Rencana jaringan persampahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal

15 huruf f, terdiri dari:

- a. Tempat Pengelolaan Sampah *Reuse, Reduce, Recycle* (TPS3R);
  - b. Tempat Penampungan Sementara (TPS);
  - c. Tempat Pemrosesan Akhir (TPA); dan
  - d. Tempat Pengolahan Sampah Terpadu (TPST).
- (2) Tempat Pengelolaan Sampah *Reuse, Reduce, Recycle* (TPS3R) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, direncanakan dibeberapa kawasan di SWP I.A pada Blok I.A.4 dan Blok I.A.5.
- (3) Tempat Penampungan Sementara (TPS) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, direncanakan dibeberapa kawasan berikut:
- a. SWP I.A meliputi Blok I.A.5; dan
  - b. SWP I.B meliputi Blok I.B.1 dan I.B.2.
- (4) Tempat Penampungan Akhir (TPA) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, yaitu TPA Basirih terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.5.
- (5) Tempat Pengolahan Sampah Terpadu (TPST) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdapat di:
- a. SWP I.A pada Blok I.A.1; dan
  - b. SWP I.B pada Blok I.B.1.
- (6) Rencana jaringan persampahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran XI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

#### Paragraf 8

#### Rencana Jaringan Drainase

#### Pasal 22

- (1) Rencana jaringan drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf g, terdiri atas:
- a. jaringan drainase primer;
  - b. jaringan drainase sekunder;
  - c. jaringan drainase tersier;
  - d. jaringan drainase lokal;
  - e. bangunan pelengkap drainase.
- (2) Jaringan drainase primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdapat di:
- a. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
  - b. SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
- (3) Jaringan drainase sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdapat di:
- a. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
  - b. SWP I.B pada Blok I.B.3.
- (4) Jaringan drainase tersier sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
- (5) Jaringan drainase lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d,

- terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6;
- (6) Bangunan pelengkap drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f, terdiri atas:
- a. gorong-gorong atau saluran pembagi, terdapat di
    1. SWP I.A pada Blok I.A.4, Blok I.A.5 dan Blok I.A.6; dan
    2. SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
  - b. rumah pompa, terdapat di:
    1. SWP I.A pada Blok I.A.4 dan Blok I.A.5; dan
    2. SWP I.B pada Blok I.B.3.
- (7) Rencana jaringan drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran XII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

#### Paragraf 9

#### Rencana Jaringan Prasarana Lainnya

#### Pasal 23

- (1) Jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf h, meliputi:
- a. tempat evakuasi;
  - b. jalur evakuasi bencana;
  - c. jalur sepeda; dan
  - d. jaringan pejalan kaki.
- (2) Tempat evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
- a. titik kumpul;
  - b. tempat evakuasi sementara; dan
  - c. tempat evakuasi akhir.
- (3) Titik kumpul sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, berupa area terbuka, ruang terbuka hijau, ruang terbuka non hijau, lapangan olah raga dan area parkir terdapat di:
- a. Masjid Babbus Salam berada di SWP I.A pada Blok I.A.1;
  - b. Masjid Nur Ibadah berada di SWP I.A pada Blok I.A.1;
  - c. Pondok Pesantren Abnaul Amin di SWP I.A pada Blok I.A.1;
  - d. SDN Mantuil 01 berada di SWP I.A pada Blok I.A.1;
  - e. SD Gunung Meranti berada di SWP I.A pada Blok I.A.1;
  - f. Areal sekitar Oprit Jembatan Pulau Bromo berada di SWP I.A pada Blok I.A.2;
  - g. SMP Negeri 20 Banjarmasin berada di SWP I.A pada Blok I.A.4;
  - h. Masjid Hidayat Nur Rahmin berada di SWP I.A pada Blok I.A.4;
  - i. Musholla Al-Amanah berada di SWP I.A pada Blok I.A.4;
  - j. Musholla Darrul Fallah berada di SWP I.A pada Blok I.A.4;
  - k. Musholla Perumahan Aldi Citra Persada I berada di SWP I.A pada Blok I.A.4;
  - l. Musholla Al-Hijrah berada di SWP I.A pada Blok I.A.6;
  - m. Masjid Khusnul Khatimah berada di SWP I.A pada Blok I.A.6;

- n. Polsek KPL berada di SWP I.B pada Blok I.B.1;
  - o. Perkantoran Pelabuhan Trisakti berada di SWP I.B pada Blok I.B.1;
  - p. Masjid Baitur Rahman berada di SWP I.B pada Blok I.B.2;
  - q. Kantor Dinas Perhubungan Banjarmasin berada di SWP I.B pada Blok I.B.2;
  - r. Pelabuhan Perikanan Banjarmasin berada di SWP I.B pada Blok I.B.2;
  - s. Masjid Nuruddin Pelambuan berada di SWP I.B pada Blok I.B.2;
  - t. Masjid Al Muhlusun berada di SWP I.B pada Blok I.B.3;
  - u. Makam Kubah Basirih berada di SWP I.B pada Blok I.B.3;
  - v. SD Negeri 3 Basirih Banjarmasin berada di SWP I.B pada Blok I.B.3;
  - w. SMP Negeri 25 Banjarmasin berada di SWP I.B pada Blok I.B.3; dan
  - x. Sarana Bekang TNI AD Banjarmasin berada di SWP I.B pada Blok I.B.3.
- (4) Tempat evakuasi sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, berupa sarana pelayanan umum dan perkantoran pemerintah, terdapat di:
- a. Puskesmas Mantuil berada di SWP I.A pada Blok I.A.1;
  - b. Kantor Pelabuhan Terminal Basirih berada di SWP I.A pada Blok I.A.3;
  - c. Madrasah Ibtidaiyah Nurul Islam berada di SWP I.B pada Blok I.B.2;
  - d. Puskesmas Pelambuan berada di SWP I.B pada Blok I.B.2;
  - e. Pos Kesehatan Kelurahan Basirih Baru berada di SWP I.B pada Blok I.B.3; dan
  - f. Kantor Kelurahan Basirih berada di SWP I.B pada Blok I.B.3.
- (5) Tempat evakuasi akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, berada di Rumah Singgah Baiman terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.5.
- (6) Jalur evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, berupa jalur evakuasi darat jaringan jalan dan jalur evakuasi air alur sungai, yang terdapat di SWP I.A dan SWP I.B, meliputi:
- a. ruas Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang, Jalan Yos Sudarso, Jalan PM Noor, Jalan lingkaran dalam selatan, Jalan Pelabuhan Rakyat/Jalan Teluk Mendung sebagai jalan akses Pelabuhan Basirih, Rencana Jalan Akses Pelabuhan Metropolitan Banjarmasin dari Jalan Gubernur Soebarjo (jalan pelabuhan metropolitan banjarmasin), Rencana Jalan Tembus Jalan Pelabuhan Rakyat/Jalan Teluk Mendung dari Rencana Jalan Akses Pelabuhan Metropolitan Banjarmasin dari Jalan Gubernur Soebarjo (jalan pelabuhan metropolitan banjarmasin), Jalan Mantuil, Jalan Tembus Mantuil, Jalan Duyung Raya, Jalan Tatah Bangkal, dan Rencana Jalan Kawasan Peruntukan Industri di Blok I.A.1 Mantuil; dan
  - b. Sungai Barito, Sungai Martapura, Sungai Antasan Bondan, Sungai Kuin Kacil, Sungai Basirih, Sungai Tatah Bangkal, Sungai Simpang Jelai, Sungai Simpang Jelai Kiri, Sungai Bagau, Sungai

Bagau Kanan, Sungai Teluk Dalam/Kanal Soetoyo, Sungai Pelambuan, Anjir Mulawarman, Sungai Duyung/Saluran Belitung, Sungai Kuin, Sungai Banyuur, Sungai Buaya, Sungai Handil Bamban, Sungai Handil Bujur, Sungai Handil Bujur Kiri, Saka Harang, Saka Bangun, Saka Mangkuk, Saka Mangkuk Kiri, Sungai Halinau dan Sungai Parigi.

- (7) Jalur sepeda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdapat di ruas Jalan Gubernur Soebarjo, Jalan Yos Sudarso, Jalan PM Noor, Jalan lingkaran dalam selatan, Jalan Pelabuhan Rakyat/Jalan Teluk Mendung sebagai jalan akses Pelabuhan Basirih, Rencana Jalan Akses Pelabuhan Metropolitan Banjarmasin dari Jalan Gubernur Soebarjo (jalan pelabuhan metropolitan Banjarmasin), Rencana Jalan Tembus Jalan Pelabuhan Rakyat/Jalan Teluk Mendung dari Rencana Jalan Akses Pelabuhan Metropolitan Banjarmasin dari Jalan Gubernur Soebarjo (jalan pelabuhan metropolitan Banjarmasin), Jalan Mantuil, Jalan Tembus Mantuil, Jalan Duyung Raya, Jalan Tatah Bangkal, dan Rencana Jalan Kawasan Peruntukan Industri di Blok I.A.1 Mantuil.
- (8) Jaringan pejalan kaki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdapat di sisi kanan dan kiri di ruas Jalan Gubernur Soebarjo, Jalan Yos Sudarso, Jalan PM Noor, Jalan lingkaran dalam selatan, Jalan Pelabuhan Rakyat/Jalan Teluk Mendung sebagai jalan akses Pelabuhan Basirih, Rencana Jalan Akses Pelabuhan Metropolitan Banjarmasin dari Jalan Gubernur Soebarjo (jalan pelabuhan metropolitan Banjarmasin), Rencana Jalan Tembus Jalan Pelabuhan Rakyat/Jalan Teluk Mendung dari Rencana Jalan Akses Pelabuhan Metropolitan Banjarmasin dari Jalan Gubernur Soebarjo (jalan pelabuhan metropolitan Banjarmasin), Jalan Mantuil, Jalan Tembus Mantuil, Jalan Duyung Raya, Jalan Tatah Bangkal, dan Rencana Jalan Kawasan Peruntukan Industri di Blok I.A.1 Mantuil.
- (9) Rencana jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran XIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

#### **BAB IV** **RENCANA POLA RUANG**

##### **Bagian Kesatu** **Umum**

##### **Pasal 24**

- (1) Rencana pola ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf c, dilaksanakan pada ruang darat, ruang udara dan ruang bawah tanah dalam satu kesatuan penataan ruang.
- (2) Rencana Pola Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diterjemahkan dalam klasifikasi zona yang terdiri dari:
  - a. zona lindung; dan

- b. zona budi daya.
- (3) Ketentuan mengenai Rencana Pola Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran XIV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

## **Bagian Kedua Zona Lindung**

### **Paragraf 1 Umum**

#### **Pasal 25**

Zona lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) huruf a, meliputi:

- a. zona badan air dengan kode BA;
- b. zona perlindungan setempat dengan kode PS; dan
- c. zona ruang terbuka hijau dengan kode RTH.

### **Paragraf 2 Zona Badan Air**

#### **Pasal 26**

Zona badan air dengan kode BA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf a, berupa sungai dan saluran dengan luas 540,02 (lima ratus empat puluh koma nol dua) hektar, terdapat di:

- a. SWP I.A meliputi Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, Blok I.A.6; dan
- b. SWP I.B meliputi Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.

### **Paragraf 3 Zona Perlindungan Setempat**

#### **Pasal 27**

- (1) Zona perlindungan setempat dengan kode PS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf b, direncanakan dengan luas 120,48 (seratus dua puluh koma empat delapan) hektar, terdapat di:
  - a. SWP I.A meliputi di Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
  - b. SWP I.B meliputi di Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
- (2) Zona perlindungan setempat pada SWP I.B di Blok I.B.2 terdapat WKOPP, yaitu WKD seluas 0,15 (nol koma satu lima) hektar.

### **Paragraf 4 Zona Ruang Terbuka Hijau**



#### Pasal 28

- (1) Zona ruang terbuka hijau dengan kode RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf c, direncanakan dengan luas 95,53 (sembilan puluh lima koma lima tiga) hektar, terdiri atas:
  - a. subzona rimba kota dengan kode RTH-1;
  - b. subzona taman kota dengan kode RTH-2;
  - c. subzona taman kelurahan dengan kode RTH-4;
  - d. subzona taman RT dengan kode RTH-6;
  - e. subzona pemakaman dengan kode RTH-7; dan
  - f. subzona jalur hijau dengan kode RTH-8.
- (2) Subzona rimba kota dengan kode RTH-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, direncanakan dengan luas 87,72 (delapan puluh tujuh koma tujuh dua) hektar, terdapat di SWP I.A meliputi Blok I.A.2.
- (3) Subzona taman kota dengan kode RTH-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, direncanakan dengan luas 1,08 (satu koma nol delapan) hektar, terdapat di:
  - a. SWP I.A meliputi Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.3, dan Blok I.A.4; dan
  - b. SWP I.B meliputi Blok I.B.1, Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
- (4) Subzona taman kelurahan dengan kode RTH-4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, direncanakan dengan luas 0,12 (nol koma satu dua) hektar, terdapat di :
  - a. SWP I.A meliputi Blok I.A.1; dan
  - b. SWP I.B meliputi Blok I.B.3.
- (5) Subzona taman RT dengan kode RTH-6 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, direncanakan dengan luas 0,09 (nol koma nol sembilan) hektar, terdapat di SWP I.A meliputi Blok I.A.4 dan I.A.6;
- (6) Subzona pemakaman dengan kode RTH-7 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, direncanakan dengan luas 1,39 (satu koma tiga sembilan) hektar, terdapat di:
  - a. SWP I.A meliputi Blok I.A.4 dan Blok I.A.5; dan
  - b. SWP I.B meliputi Blok I.B.3.
- (7) Subzona jalur hijau dengan kode RTH-8 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, direncanakan dengan luas 5,12 (lima koma nol satu dua) hektar, terdapat di:
  - a. SWP I.A meliputi Blok I.A.5 dan Blok I.A.6; dan
  - b. SWP I.B meliputi Blok I.B.1 dan Blok I.B.3.

#### Bagian Ketiga Zona Budi Daya

#### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 29

Zona fungsi budidaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) huruf b, meliputi:

- a. zona badan jalan dengan kode BJ;

- b. zona pertanian dengan kode P;
- c. zona perikanan dengan kode IK;
- d. zona pariwisata dengan kode W;
- e. zona pertambangan dengan kode T;
- f. zona pembangkitan tenaga listrik dengan kode PTL;
- g. zona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI;
- h. zona perumahan dengan kode R;
- i. zona sarana pelayanan umum dengan kode SPU;
- j. zona pengelolaan persampahan dengan kode PP;
- k. zona campuran dengan kode C;
- l. zona perdagangan dan jasa dengan kode K;
- m. zona perkantoran dengan kode KT;
- n. zona peruntukan lainnya dengan kode PL;
- o. zona transportasi dengan kode TR; dan
- p. zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK.

## Paragraf 2 Zona Badan Jalan

### Pasal 30

- (1). Zona badan jalan dengan kode BJ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf a, direncanakan dengan luas 88,82 (delapan puluh delapan koma delapan dua) hektar, terdapat di Blok :
  - a. SWP I.A meliputi Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, Blok I.A.6; dan
  - b. SWP I.B meliputi Blok I.B.1, Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
- (2). Zona badan jalan pada SWP I.B di Blok I.B.2 terdapat WKOPP, yaitu WOD seluas 0,22 (nol koma dua dua) hektar.

## Paragraf 3 Zona Pertanian

### Pasal 31

Zona pertanian dengan kode P sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf b, terdiri atas subzona tanaman pangan dengan kode P-1 direncanakan dengan luas 347,79 (tiga ratus empat puluh tujuh koma tujuh sembilan) hektar, terdapat di SWP I.A meliputi Blok I.A.1, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6.

## Paragraf 4 Zona Perikanan

### Pasal 32

- (1) Zona perikanan dengan kode IK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf c adalah subzona perikanan tangkap dengan kode IK-2 direncanakan dengan luas 1,21 (satu koma dua satu) hektar.
- (2) Subzona perikanan tangkap pada SWP I.B di Blok I.B.2 terdapat WKOPP, yaitu:

- a. WKP seluas 0,50 (nol koma lima nol) hektar; dan
- b. WOP seluas 0,71 (nol koma tujuh satu) hektar.

**Paragraf 5**  
**Zona Pariwisata**

**Pasal 33**

Zona pariwisata dengan kode W sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf d, direncanakan dengan luas 0,43 (nol koma empat tiga) hektar, terdapat di SWP I.B meliputi Blok I.B.3.

**Paragraf 6**  
**Zona Pertambangan**

**Pasal 34**

Zona pertambangan dengan kode T sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf e, terdiri atas subzona peruntukan pertambangan minyak dan gas bumi dengan kode MG direncanakan dengan luas 5,47 (lima koma empat tujuh) hektar, terdapat di SWP I.B meliputi Blok I.B.2.

**Paragraf 7**  
**Zona Pembangkitan Tenaga Listrik**

**Pasal 35**

Zona pembangkitan tenaga listrik dengan kode PTL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf f, direncanakan dengan luas 1,81 (satu koma delapan satu) hektar, terdapat di:

- a. SWP I.A pada Blok I.A.1; dan
- b. SWP I.B pada Blok I.B.3.

**Paragraf 8**  
**Zona Kawasan Peruntukan Industri**

**Pasal 36**

Zona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf g, direncanakan dengan luas 502,51 (lima ratus dua koma lima satu) hektar, terdapat di:

- a. SWP I.A meliputi Blok I.A.1, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
- b. SWP I.B meliputi Blok I.B.1, Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.

**Paragraf 9**  
**Zona Perumahan**

**Pasal 37**

- (1) Zona perumahan dengan kode R sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf h, direncanakan dengan luas 407,12 (empat ratus tujuh koma satu dua) hektar, terdiri atas:

- a. subzona perumahan kepadatan tinggi dengan kode R-2;

- b. subzona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3; dan
  - c. subzona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4.
- (2) Subzona perumahan kepadatan tinggi dengan kode R-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, direncanakan dengan luas 9,84 (sembilan koma delapan empat) hektar, terdapat di SWP I.B meliputi Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
  - (3) Subzona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, direncanakan dengan luas 303,12 (tiga ratus tiga koma satu dua) hektar, terdapat di:
    - a. SWP I.A meliputi Blok I.A.1, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
    - b. SWP I.B meliputi Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
  - (4) Subzona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, direncanakan dengan luas 94,16 (sembilan puluh empat koma satu enam) hektar, terdapat di SWP I.A meliputi Blok I.A.1 dan Blok I.A.6.

#### Paragraf 10

#### Zona Sarana Pelayanan Umum

#### Pasal 38

- (1) Zona sarana pelayanan umum dengan kode SPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf i, direncanakan dengan luas 10,50 (sepuluh koma lima nol) hektar, terdiri atas:
  - a. subzona SPU skala kota dengan kode SPU-1;
  - b. subzona SPU skala kecamatan dengan kode SPU-2;
  - c. subzona SPU skala kelurahan dengan kode SPU-3; dan
  - d. subzona SPU skala RW dengan kode SPU-4.
- (2) Subzona SPU skala kota dengan kode SPU-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, direncanakan dengan luas 1,15 (satu koma satu lima) hektar, terdapat di:
  - a. SWP I.A meliputi Blok I.A.5; dan
  - b. SWP I.B meliputi Blok I.B.2.
- (3) Subzona SPU skala kecamatan dengan kode SPU-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, direncanakan dengan luas 2,78 (dua koma tujuh delapan) hektar, terdapat di:
  - a. SWP I.A meliputi Blok I.A.1, Blok I.A.4, dan Blok I.A.6; dan
  - b. SWP I.B meliputi Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
- (4) Subzona SPU skala kelurahan dengan kode SPU-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, direncanakan dengan luas 4,65 (empat koma enam puluh lima) hektar terdapat di:
  - a. SWP I.A meliputi Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.4, Blok I.A.6; dan
  - b. SWP I.B meliputi Blok I.B.1, Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
- (5) Subzona SPU skala RW dengan kode SPU-4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, direncanakan dengan luas 1,91 (satu koma sembilan satu) hektar terdapat di:
  - a. SWP I.A meliputi Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan

- b. SWP I.B meliputi Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.

**Paragraf 11**

**Zona Pengelolaan Persampahan**

**Pasal 39**

Zona Pengelolaan Persampahan dengan kode PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf j, direncanakan dengan luas 30,06 (tiga puluh koma nol enam) hektar, terdapat di SWP I.A meliputi Blok I.A.5 dan Blok I.A.6.

**Paragraf 12**

**Zona Campuran**

**Pasal 40**

Zona campuran dengan kode C sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf k, terdiri atas subzona campuran intensitas menengah/sedang dengan kode C-2 direncanakan dengan luas 3,88 (tiga koma delapan delapan) hektar, terdapat di SWP I.B meliputi Blok I.B.2.

**Paragraf 13**

**Zona Perdagangan dan Jasa**

**Pasal 41**

- (1) Zona perdagangan dan jasa dengan kode K sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf l, direncanakan dengan luas 68,79 (enam puluh delapan koma tujuh sembilan) hektar, terdiri atas:
  - a. subzona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1;
  - b. subzona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2; dan
  - c. subzona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3.
- (2) Subzona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, direncanakan dengan luas 8,66 (delapan koma enam enam) hektar, terdapat di:
  - a. SWP I.A meliputi Blok I.A.5 dan Blok I.A.6; dan
  - b. SWP I.B meliputi Blok I.B.2.
- (3) Subzona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, direncanakan dengan luas 57,94 (lima puluh tujuh koma sembilan empat) hektar, terdapat di:
  - a. SWP I.A meliputi Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
  - b. SWP I.B meliputi Blok I.B.1 dan Blok I.B.2.
- (4) Subzona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, direncanakan dengan luas 2,19 (dua koma satu sembilan) hektar terdapat di SWP I.B meliputi Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
- (5) Subzona perdagangan dan jasa skala kota pada SWP I.B di Blok I.B.2 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, terdapat WKOPP, terdiri atas WKD seluas 0,99 (nol koma sembilan sembilan) hektar.

**Paragraf 14**  
**Zona Perkantoran**

**Pasal 42**

Zona perkantoran dengan kode KT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf m, direncanakan dengan luas 3,54 (tiga koma lima empat) hektar, terdapat di:

- a. SWP I.A meliputi Blok I.A.1, Blok I.A.3, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
- b. SWP I.B meliputi Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.

**Paragraf 15**  
**Zona Peruntukan Lainnya**

**Pasal 43**

- (1) Zona peruntukan lainnya dengan kode PL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf n, direncanakan dengan luas 206,81 (dua ratus enam koma delapan satu) hektar, terdiri atas:
  - a. subzona Instalasi Pengolahan Air Minum (IPAM) dengan kode PL-3; dan
  - b. subzona pergudangan dengan kode PL-6.
- (2) Subzona Instalasi Pengolahan Air Minum (IPAM) dengan kode PL-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, direncanakan dengan luas 0,09 (nol koma nol sembilan) hektar, terdapat di:
  - a. SWP I.A meliputi Blok I.A.4; dan
  - b. SWP I.B meliputi Blok I.B.3.
- (3) Subzona pergudangan dengan kode PL-6 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, direncanakan dengan luas 206,72 (dua ratus enam koma tujuh dua) hektar yaitu terdapat di SWP I.A meliputi Blok I.A.4 dan Blok I.A.5.

**Paragraf 16**  
**Zona Transportasi**

**Pasal 44**

Zona transportasi dengan kode TR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf o, direncanakan dengan luas 102,80 (seratus dua koma delapan nol) hektar, terdapat di:

- a. SWP I.A meliputi Blok I.A.1 dan Blok I.A.3; dan
- b. SWP I.B meliputi Blok I.B.1, Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.

**Paragraf 17**  
**Zona Pertahanan dan Keamanan**

**Pasal 45**

Zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf p, direncanakan dengan luas 11,91 (sebelas koma sembilan satu) hektar, meliputi beberapa kawasan berikut:

- a. SWP I.A meliputi Blok I.A.1 dan Blok I.A.2; dan

- b. SWP I.B meliputi Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.

## **BAB V**

### **KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG**

#### **Pasal 46**

- (1) Ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf d, merupakan acuan dalam mewujudkan rencana pola ruang dan rencana jaringan struktur ruang sesuai dengan RDTR.
- (2) Ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
  - a. KKPR; dan
  - b. Program prioritas pemanfaatan ruang.
- (3) Ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dijabarkan dalam tabel indikasi program utama yang tercantum dalam Lampiran XV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

#### **Pasal 47**

- (1) Pelaksanaan KKPR Kawasan Pengembangan Ekonomi Mantuil dan Sekitarnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) huruf a, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (2) KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan merevisi RDTR.

#### **Pasal 48**

- (1) Program prioritas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) huruf b, diselenggarakan dengan pengembangan program utama jangka menengah 5 (lima) tahunan yang terdiri atas:
  - a. program pemanfaatan ruang;
  - b. lokasi;
  - c. sumber pendanaan;
  - d. instansi pelaksana; dan
  - e. waktu dan tahapan pelaksanaan.
- (2) Program pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
  - a. program perwujudan rencana struktur ruang; dan
  - b. program perwujudan rencana pola ruang.
- (3) Sumber pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, bersumber dari:
  - a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Nasional (APBN);
  - b. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Provinsi;
  - c. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kota;
  - d. Investasi swasta (private investment); dan
  - e. Sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (4) Instansi pelaksana kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)



huruf d, dilaksanakan oleh:

- a. Satuan kerja perangkat daerah (SKPD);
  - b. Badan usaha; dan/atau
  - c. Masyarakat.
- (5) Instansi pelaksana kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) melakukan kegiatan koordinasi dengan kementerian/lembaga.
- (6) Waktu dan tahap pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dibagi dalam 5 (lima) tahapan pelaksanaan, meliputi:
- a. periode I pada tahun 2022 sampai 2026;
  - b. periode II pada tahun 2027 sampai 2031;
  - c. periode III pada tahun 2032 sampai 2036;
  - d. periode IV pada tahun 2037 sampai 2041; dan
  - e. periode V pada tahun 2042.

## **BAB VI**

### **PERATURAN ZONASI**

#### Bagian Kesatu Umum

##### Pasal 49

- (1) Peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e, berfungsi sebagai:
- a. perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang;
  - b. acuan dalam pemberian KKPR termasuk di dalamnya pemanfaatan ruang udara dan pemanfaatan ruang di bawah tanah;
  - c. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;
  - d. acuan dalam pengenaan sanksi;
  - e. rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan; dan
  - f. penetapan lokasi investasi.
- (2) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d mengikuti tata cara pengenaan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang penataan ruang yang berlaku.
- (3) Manfaat peraturan zonasi pada Peraturan Wali Kota ini. adalah:
- a. menjamin dan menjaga kualitas ruang WP minimal yang ditetapkan;
  - b. menjaga kualitas dan karakteristik zona dengan meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan karakteristik zona; dan
  - c. meminimalkan gangguan atau dampak negatif terhadap zona.
- (4) Muatan peraturan zonasi meliputi:
- a. aturan dasar; dan
  - b. teknik pengaturan zonasi.

#### Bagian Kedua Aturan Dasar

##### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 50

- (1) Aturan dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (4) huruf a 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.
- (2) Aturan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. aturan dasar zona lindung; dan
  - b. aturan dasar zona budi daya.
- (3) Aturan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan:
  - a. peta zonasi; dan
  - b. teks zonasi.
- (4) Teks zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, adalah teks yang berisi ketentuan aturan dasar setiap zona dan/atau subzona sebagaimana diatur di dalam Peraturan Wali Kota ini.

#### Pasal 51

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) huruf a, memuat ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zona atau subzona meliputi:
  - a. kategori kegiatan dan penggunaan lahan; dan
  - b. ketentuan teknis zonasi.
- (2) Kategori kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a, diklasifikasikan sebagai berikut:
  - a. ruang terbuka hijau;
  - b. ruang terbuka lainnya;
  - c. pertanian, kehutanan, perikanan;
  - d. perumahan;
  - e. fasilitas umum dan sosial, terdiri atas:
    1. pendidikan;
    2. kesehatan;
    3. olahraga;
    4. peribadatan; dan
    5. sosial budaya.
  - f. perdagangan dan jasa, terdiri atas:
    1. jasa perbengkelan;
    2. akomodasi;
    3. perdagangan
    4. perdagangan tidak menetap dan pusat perbelanjaan;
    5. kuliner/*amusement*; dan
    6. jasa perkotaan.
  - g. campuran;
  - h. rekreasi/hobi;
  - i. perkantoran;

- j. industri dan perdagangan;
  - k. transportasi;
  - l. ekspedisi barang / penunjang angkutan; dan
  - m. utilitas.
- (3) Ketentuan teknis zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dikelompokkan ke dalam 4 (empat) klasifikasi dengan kode sebagai berikut:
- a. kegiatan diperbolehkan dengan kode I;
  - b. kegiatan diizinkan terbatas dengan kode T;
  - c. kegiatan diizinkan bersyarat dengan kode B; dan
  - d. kegiatan tidak diizinkan dengan kode X.
- (4) Klasifikasi I sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan pada suatu zona atau subzona yang sesuai dengan rencana peruntukan ruang.
- (5) Klasifikasi T sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan atau diizinkan secara terbatas dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. tidak menimbulkan dampak negatif, permasalahan, gangguan lingkungan dan kerugian terhadap kepentingan publik atau umum, atau dalam jumlah atau intensitas kecil dan dapat diabaikan hingga dapat dikelola dengan teknologi, rekayasa dan ketentuan yang disertakan, dampak yang dimaksud meliputi:
    - 1. dampak lalu lintas dengan tingkatannya tidak ada, sangat sedikit atau sedikit dan dapat diabaikan;
    - 2. dampak fisik lingkungan dengan tingkatannya tidak ada, sangat sedikit atau sedikit dan dapat diabaikan;
    - 3. dampak sosial dengan tingkatannya tidak ada, sangat sedikit atau sedikit dan dapat diabaikan; dan
    - 4. dampak ekonomi dengan tingkatannya tidak ada, sangat sedikit dan/atau sedikit dan dapat diabaikan;
  - b. klasifikasi T1 berupa pembatasan pengeoperasian kegiatan untuk kegiatan tertentu yang di usulkan, dapat berupa:
    - 1. waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
    - 2. pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
    - 3. pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
    - 4. pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
    - 5. pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
  - c. klasifikasi T2 berupa pembatasan intensitas ruang atau luas, baik dalam bentuk pembatasan luas maksimum suatu kegiatan di dalam subzona maupun di dalam kavling tanah, dengan tujuan untuk mengurangi dominasi pemanfaatan ruang di sekitarnya, dapat berupa:

1. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  2. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  3. koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  4. koefisien tapak basement (KTB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  5. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  6. kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  7. pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
- d. klasifikasi T3 berupa pembatasan jumlah pemanfaatan, jika pemanfaatan yang diusulkan telah ada mampu melayani kebutuhan, dan belum memerlukan tambahan, maka pemanfaatan tersebut tidak bolehizinkan atau diizinkan terbatas dengan pertimbangan-pertimbangan khusus yang meliputi:
1. jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  2. jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  3. kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- (6) Klasifikasi B sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang diperbolehkan atau diizinkan secara bersyarat atau memiliki persyaratan yang harus dipenuhi dapat berupa persyaratan umum dan persyaratan khusus bertujuan untuk mengurangi tingkat risiko dampak yang besar terhadap lingkungan sekitarnya melalui pengelolaan, inovasi atau rekayasa dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. klasifikasi B1 untuk kegiatan yang wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan

- perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/ forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
- b. klasifikasi B2 kesesuaian wajib terhadap peraturan daerah yang mengatur tentang bangunan, konstruksi, kesehatan dan pengelolaan lingkungan, pengamanan dan kebencanaan, keadilan sosial, dan pengembangan ekonomi;
  - c. klasifikasi B3 untuk kegiatan yang dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, dapat berupa:
    - 1. biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - 2. biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
    - 3. penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
  - d. klasifikasi B4 untuk kegiatan yang tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- (7) Klasifikasi X sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, merupakan kategori 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.
- (8) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dimuat dalam matriks kegiatan dan penggunaan lahan yang dirinci berdasarkan jenis-jenisnya pada masing-masing zona atau sub zona, tercantum pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

#### **Pasal 52**

- (1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) huruf b, merupakan ketentuan mengenai besaran pembangunan yang diizinkan pada suatu zona atau subzona, terdiri atas:
  - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal;
  - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal;
  - c. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal;
  - d. Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) maksimal; dan
  - e. luas kavling minimum.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur dalam pasal aturan dasar setiap zona dan subzona pada Peraturan Wali Kota ini.
- (3) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), secara lebih lengkapnya disajikan dalam tabel intensitas dan tata bangunan sebagaimana tercantum pada Lampiran XVII, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

#### Pasal 53

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) huruf c, merupakan ketentuan yang mengatur bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona atau subzona, yang meliputi:
  - a. Garis Sempadan Bangunan (GSB);
  - b. Jarak Bebas Antar Bangunan Samping (JBBS);
  - c. Jarak Bebas Antar Bangunan Belakang (JBBB); dan
  - d. tinggi peil lantai (dasar) bangunan.
- (2) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur dalam pasal aturan dasar setiap zona dan subzona pada Peraturan Wali Kota ini.
- (3) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), secara lebih lengkapnya disajikan dalam tabel intensitas dan tata bangunan sebagaimana tercantum pada Lampiran XVIII, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

#### Pasal 54

- (1) Ketentuan prasarana dan sarana minimum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) huruf d, merupakan ketentuan tersedianya prasarana dan sarana yang harus tersedia dalam suatu zona dan atau subzona.
- (2) Ketentuan prasarana dan sarana minimum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur dalam pasal aturan dasar setiap zona dan subzona pada Peraturan Wali Kota ini. terdiri atas:
  - a. jalur pedestrian atau pejalan kaki;
  - b. jalur sepeda;
  - c. perparkiran;
  - d. prasarana drainase;
  - e. prasarana air limbah;
  - f. jaringan listrik;
  - g. jaringan telekomunikasi;
  - h. pengelolaan sampah;
  - i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia;
  - j. proteksi kebakaran; dan
  - k. sarana prasarana transportasi air.
- (3) Ketentuan prasarana dan sarana minimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), secara lebih lengkapnya disajikan dalam tabel prasarana dan sarana minimum sebagaimana tercantum pada Lampiran XIX, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

#### Pasal 55

- (1) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) huruf e, merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan kegiatan dan penggunaan lahan pada zona dan atau subzona yang memiliki fungsi khusus dan terjadi pertampalan atau *overlay* dengan fungsi zona dan atau subzona lainnya, terdiri atas:
  - a. Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B);

- b. Kawasan Berorientasi Transit (TOD);
  - c. Tempat Evakuasi Bencana yang meliputi Tempat Evakuasi Akhir (TEA) dan Tempat Evakuasi Sementara (TES);
  - d. Kawasan Sempadan; dan
  - e. Kawasan Rawan Bencana (KRB).
- (2) Lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dengan ketentuan arahan pemanfaatan ruang terdiri dari:
- a. lahan pertanian tanaman pangan yang ditetapkan merupakan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) yang dilarang dialihfungsikan;
  - b. alih fungsi hanya dapat dilakukan oleh pemerintah atau pemerintah daerah dalam rangka pengadaan tanah untuk Proyek Strategis Nasional (PSN), kepentingan umum dan/atau bencana alam;
  - c. setiap orang yang melakukan alih fungsi pada Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan di luar ketentuan yang berlaku wajib mengembalikan keadaan tanah Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan seperti keadaan semula;
  - d. alih fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan yang dilakukan dalam rangka pengadaan tanah untuk kepentingan umum terbatas pada kepentingan umum dengan jenis kegiatan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - e. dalam hal alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan dilakukan karena terjadi bencana, lahan pengganti wajib disediakan oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah; dan
  - f. pemilik lahan dan penggarap yang mempertahankan lahannya diberi insentif oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah melalui skema program usaha pertanian modern.
- (3) Kawasan Berorientasi Transit (TOD) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dengan ketentuan arahan pemanfaatan ruang yang terdiri dari:
- a. kawasan berorientasi transit memiliki radius pelayanan optimum 500 (lima ratus) meter hingga 800 (delapan ratus) meter atau pergerakan berjalan kaki diatas jalur pejalan kaki yang aman dan nyaman dari 4 (empat) menit hingga 7 (tujuh) menit;
  - b. rencana pola ruang yang bertampalan (overlay) dengan kawasan yang memiliki beberapa fungsi, yaitu transportasi, campuran, perdagangan jasa atau komersial, perkantoran dan pelayanan publik, dan hunian dengan intensitas tinggi;
  - c. kawasan yang terintegrasi dengan sistem transportasi massal berupa pelabuhan laut, stasiun kereta api dan sistem transit atau peralihan antar moda sebagai pengumpan serta dimungkinkan moda transportasi air berupa dermaga *speed boat*;
  - d. kawasan yang memiliki kriteria keamanan, keselamatan, kenyamanan, kesehatan terhadap pergerakan manusia dan penumpang antar moda saat melakukan pergerakan, dari berjalan kaki, menggunakan sepeda, dan angkutan umum; dan
  - e. kawasan yang dilengkapi dengan kelengkapan pendukung peralihan antar moda, diantaranya halte, area naik dan turun penumpang, jalur



- pejalan kaki dan fasilitas pelengkapannya, jalur sepeda dan fasilitas pelengkapannya, dan sarana kelengkapan keselamatan jalan lainnya.
- (4) Tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dengan ketentuan arahan pemanfaatan ruang yang terdiri dari:
- a. Tempat Evakuasi Sementara (TES) merupakan ruang penyelamatan diri (*escape building*) dan berfungsi sebagai tempat berkumpul (*assembly point*) penduduk yang akan melanjutkan mobilisasi ke Tempat Evakuasi Akhir (TEA), meliputi:
    1. waktu tempuh lokasi TES maksimal 10 (sepuluh) menit;
    2. jarak tempuh ke lokasi TES sekitar 400 – 600 m (empat ratus hingga enam ratus meter) dari pusat permukiman atau aktivitas masyarakat;
    3. terletak pada jaringan jalan yang mudah dicapai dari segala arah dengan berlari atau berjalan kaki (aksesibilitas tinggi); dan
    4. memiliki sarana dan prasarana penunjang yang lengkap.
  - b. Tempat Evakuasi Akhir (TEA) merupakan tempat penampungan penduduk di kawasan aman dari bencana dan dapat ditempati untuk jangka waktu tertentu, meliputi:
    1. lokasi berada di luar wilayah rawan bencana;
    2. terdapat fasilitas jalan dari permukiman ke tempat penampungan untuk memudahkan evakuasi;
    3. ketersediaan sarana air bersih, MCK, penerangan, dll yang mencukupi;
    4. ketersediaan pos kesehatan untuk pelayanan kesehatan pengungsi; dan
    5. ketersediaan pos komunikasi dengan sarana yang lebih lengkap (radio komunikasi, telepon, satelit).
  - c. fasilitas dan logistik pendukung tempat evakuasi bencana pada ruang yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf b dipersiapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Kawasan sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan sempadan sungai dengan ketentuan arahan pemanfaatan ruang yang terdiri dari:
- a. ketentuan sempadan sungai di Kota Banjarmasin, terdiri atas:
    1. ketentuan lebar sempadan di kawasan Daerah Aliran Sungai Barito yaitu Sungai Barito dan Sungai Martapura mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan, terdiri atas:
      - a) sungai bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai; dan
      - b) lebar sempadan sungai tidak bertanggung di dalam kawasan perkotaan ditentukan paling sedikit berjarak 15 (lima belas) meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai, dalam hal kedalaman sungai lebih dari 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter.
    2. menyediakan akses publik menuju sungai; dan
    3. menyediakan sistem evakuasi bencana termasuk ruang untuk jalur evakuasi agar dapat dijangkau oleh petugas evakuasi.

- b. ketentuan sempadan jaringan infrastruktur ketenagalistrikan berupa ruang bebas minimum menara/tiang pada SUTT sebesar 10 (sepuluh) meter dari sumbu vertikal menara;
  - c. kegiatan penggunaan lahan yang sudah terbangun (keterlanjuran) diarahkan untuk tidak mengganggu fungsi lingkungan hidup dan ekosistem alami; dan
  - d. pembatasan pertumbuhan dan pengembangan bangunan pada kawasan sempadan.
- (6) Kawasan Rawan Bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e merupakan dataran banjir Kota Banjarmasin yang memiliki risiko sedang hingga tinggi, dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. ketentuan dataran banjir ini bertujuan untuk mengurangi kerugian dan menurunkan dampak akibat banjir di kota banjarmasin yang memiliki risiko bencana banjir sedang dan tinggi dari pasang laut (banjir rob), curah hujan setempat atau lokal, dan debit banjir dari hulu;
  - b. membatasi dan mengurangi kegiatan penimbunan atau urugan pada lahan rawa melalui penyediaan ruang air pada setiap kavling, persil dan tapak per satuan wilayah penanganan genangan atau satuan wilayah penanganan drainase dengan ketentuan koefisien ruang air minimal;
  - c. koefisien ruang air minimal ditetapkan dengan mempertimbangkan faktor berikut:
    - 1. keseimbangan dan kelestarian untuk melindungi dan mengamankan fungsi dan manfaat rawa;
    - 2. pengendalian pemanfaatan daerah rawa untuk kawasan terbangun perkotaan;
    - 3. penyediaan resapan dan tampungan air dan debit banjir;
    - 4. mendukung sistem pengendalian banjir perkotaan di daerah rawa rawa pasang surut.
    - 5. tata dan pola pengaliran air;
    - 6. terintegrasi dengan sistem jaringan sumberdaya air dan jaring drainasi;
    - 7. dapat dikembangkan sebagai perwujudan kerangka hijau biru yang berkelanjutan;
    - 8. mendukung pengelolaan dataran banjir dan ketentuan kawasan rawan bencana banjir; dan
    - 9. mendukung dan memperkuat kebijakan regulasi bangunan panggung.
  - d. penyediaan ruang air sebagaimana dimaksud pada huruf b, diluar badan air sungai dilakukan sebagai berikut:
    - 1. penyediaan ruang air pada lahan atau tanah yang dapat di akses publik atau umum, melalui ketentuan;
      - a) penyediaan ruang air publik minimal 30% (tiga puluh persen) per satuan wilayah penanganan genangan (SWPG) atau per satuan wilayah penanganan drainase (SWPD);
      - b) penyediaan ruang air publik sebagaimana dimaksud pada huruf a dilakukan melalui kajian kebutuhan ruang air sebagai

resapan, tampungan air pasang, limpasan air permukaan, air hujan dan/atau debit banjir dan/atau melalui rencana induk sumberdaya air dan drainase;

- c) penyediaan ruang air publik sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat berupa area rawa yang tidak di urug atau tidak dilakukan penimbunan, pemanfaatan atau peruntukan dengan dataran yang rendah atau direncanakan untuk digenangi air atau debit banjir, dan/atau dengan penggalian kolam dengan fungsi retensi detensi dengan fungsi utama sebagai area resapan dan tampungan;
  - d) penyediaan ruang air publik sebagaimana dimaksud pada huruf c, dapat dilaksanakan pada zona sempadan sungai, zona ruang terbuka hijau, zona pertanian, zona perkantoran, zona sarana pelayanan umum, zona transportasi, zona pertahanan keamanan, zona kawasan peruntukan industri, dan subzona pergudangan;
  - e) penyediaan ruang air publik sebagaimana dimaksud pada huruf d dilakukan melalui penyediaan lahan, pengadaan tanah, pemanfaatan tanah milik (aset) pemerintah dan/atau perolehan tanah lainnya;
  - f) penyediaan ruang air publik sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat diintegrasikan dan di manfaatkan sebagai ruang terbuka hijau fungsi ekologi dan hidrologi; dan
  - g) penyediaan ruang air publik sebagaimana dimaksud pada huruf a terhubung dengan sistem jaringan sumberdaya air dan saluran drainase.
2. penyediaan ruang air privat, pada kavling atau persil atau bidang tanah yang di manfaatkan untuk perumahan atau rumah tinggal melalui ketentuan:
- a) penyediaan ruang air privat minimal 40% (empat puluh persen) sampai dengan 90% (sembilan puluh persen) pada tapak atau kavling dengan luasan sampai dengan 200 (dua ratus) meter persegi, sesuai ketentuan dan arahan teknis dari instansi yang membidangi sumberdaya air dan drainase;
  - b) ketentuan dan arahan teknis dari dinas yang membidangi sumberdaya air dan drainase sebagaimana dimaksud pada huruf a mempertimbangkan kegiatan, lokasi setempat dan sekitarnya, kondisi saat itu atau eksisting atau rumah tinggal baru;
  - c) penyediaan ruang air privat sebagaimana dimaksud pada huruf a dapat berupa area rawa yang tidak di urug atau tidak dilakukan penimbunan, pemanfaatan atau peruntukan dengan dataran yang rendah atau direncanakan untuk digenangi air atau debit banjir, dan/atau kolam retensi detensi dengan fungsi utama sebagai area resapan dan tampungan;
  - d) pada kawasan permukiman atau kawasan perumahan wajib tersedia tata pengaliran ruang air dalam kavling dan lingkungan yang terhubung, dengan saluran inlet ke bagian

- bawah bangunan panggung atau rawa di bagian bawah (kolong) bangunan rumah, dan saluran pembagi atau gorong-gorong antar blok;
- e) penyediaan ruang air privat sebagaimana dimaksud pada huruf a terhubung dengan sistem jaringan sumberdaya air dan saluran drainase; dan
  - f) peraturan daerah tentang bangunan dan konstruksi panggung tetap berlaku, kebutuhan lainnya tetap dipenuhi dengan konstruksi panggung atau urugan/penimbunan elevasi rendah yang digenangi air saat debit pasang dan/atau debit banjir.
3. penyediaan ruang air privat, pada kavling atau persil atau bidang tanah yang di dimanfaatkan untuk non perumahan atau selain rumah tinggal melalui ketentuan:
- a) zona kawasan peruntukan industri, subzona pergudangan, zona perdagangan jasa, zona campuran, zona transportasi, zona sarana pelayanan umum;
  - b) penyediaan ruang air privat pada tapak atau kavling dengan luasan kurang dari atau sampai dengan 200 (dua ratus) meter persegi mengikuti ketentuan penyediaan ruang air privat, pada kavling atau persil atau bidang tanah yang di dimanfaatkan untuk perumahan atau rumah tinggal;
  - c) penyediaan ruang air privat minimal 10% (sepuluh persen) sampai dengan 40% (empat puluh persen) pada kawasan peruntukan sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu) dengan luasan lebih dari 200 (dua ratus) meter persegi, sesuai ketentuan dan arahan teknis dari dinas yang membidangi sumberdaya air dan drainase;
  - d) ketentuan dan arahan teknis dari dinas yang membidangi sumberdaya air dan drainase mempertimbangkan jenis kegiatan, lokasi setempat dan sekitarnya, kondisi saat itu atau eksisting dan pembangunan baru, kebutuhan penyediaan sarana prasarana parkir, bongkar muat, peletakan barang dan peralatan industri beban tertentu, halaman pelataran, jalan atau akses kendaraan, tertentu lainnya untuk fungsi utama kegiatan, dan biaya investasi;
  - e) penyediaan ruang air privat dapat berupa area rawa yang tidak di urug atau tidak dilakukan penimbunan, pemanfaatan atau peruntukan dengan dataran yang rendah atau direncanakan untuk digenangi air atau debit banjir, dan/atau penggalian kolam retensi detensi dengan fungsi utama sebagai area resapan dan tampungan untuk mendapatkan volume tampungan maksimal;
  - f) pada zona sebagaimana dimaksud pada huruf a wajib tersedia tata pengaliran ruang air dalam kavling dan lingkungan yang terhubung, dengan saluran inlet ke bagian bawah bangunan panggung atau rawa di bawah bangunan, dan saluran pembagi atau gorong-gorong antar tapak;

- g) penyediaan ruang air privat sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c terhubung dengan sistem jaringan sumberdaya air dan saluran drainase;
  - h) peraturan daerah tentang bangunan dan konstruksi panggung tetap berlaku, kebutuhan lainnya tetap dipenuhi dengan konstruksi panggung atau urugan/penimbunan elevasi rendah yang digenangi air saat debit pasang dan/atau debit banjir;
  - i) ketentuan dan arahan teknis sebagaimana dimaksud pada huruf d dilengkapi dengan kajian teknis dampak pembangunan terhadap lingkungan dan dampak genangan atau peningkatan air permukaan disekitarnya sesuai arahan dari dinas yang membidang sumberdaya air dan drainase; dan
  - j) penyediaan ruang air privat sebagaimana dimaksud pada huruf b dan huruf c penyediaannya dapat digantikan atau di alihkan dari luar kavling atau dari luar tapak pembangunan, ke lokasi atau ke tempat lain disekitarnya dalam satu satuan wilayah penanganan genangan (SWPG) atau satu satuan wilayah penanganan drainase (SWPD) yang sama atau sesuai sesuai kajian teknis dampak pembangunan terhadap lingkungan dan dampak genangan atau peningkatan air permukaan.
- (7) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dalam pasal aturan dasar setiap zona dan subzona pada Peraturan Wali Kota ini.
- (8) Ketentuan khusus pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan ketelitian geometri dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran XIV.1 sampai dengan Lampiran XIV.5, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

#### Pasal 56

- (1) Ketentuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) huruf f, terdiri atas:
- a. ketentuan variasi pemanfaatan ruang;
  - b. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif;
  - c. ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai (*non-conforming situation*) dengan peraturan zonasi; dan
  - d. aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya.
- (2) Ketentuan variasi pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
- a. ketentuan yang memberikan kelonggaran untuk menyesuaikan dengan kondisi tertentu dengan tetap mengikuti ketentuan massa ruang yang ditetapkan dalam peraturan zonasi; dan
  - b. ketentuan untuk menampung dinamika pemanfaatan ruang mikro dan sebagai dasar dalam peralihan hak membangun "*transfer of development rights*" (TDR) dan membangun pada ketinggian tertentu pada ruang udara diatas ruang publik "*air right development*".

- (3) Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri atas:
- a. ketentuan pemberian insentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak positif bagi masyarakat;
  - b. insentif dapat berbentuk kemudahan perizinan, keringanan pajak, kompensasi, imbalan, subsidi prasarana, pengalihan hak membangun, dan ketentuan teknis lainnya yang telah diatur dalam peraturan daerah tentang RTRW Kota Banjarmasin;
  - c. ketentuan pemberian disinsentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak negatif bagi masyarakat;
  - d. disinsentif dapat berbentuk antara lain pengetatan persyaratan, pengenaan pajak dan retribusi yang tinggi, pengenaan denda, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana, atau kewajiban untuk penyediaan prasarana dan sarana kawasan yang telah diatur dalam peraturan daerah tentang RTRW Kota Banjarmasin.
- (4) Ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai (*non-conforming situation*) dengan peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdiri atas:
- a. kegiatan dan penggunaan lahan tidak sesuai dengan peraturan Wali Kota yang berlaku ini dan oleh karena itu, melanggar peraturan peraturan Wali Kota ini.
  - b. ketentuan ini berlaku untuk pemanfaatan ruang yang izinnya di terbitkan sebelum penetapan RDTR dan peraturan zonasi, dan dapat dibuktikan bahwa izin tersebut diperoleh sesuai dengan prosedur dan tata cara yang benar;
  - c. ketentuan ini mengatur tentang kegiatan dan penggunaan lahan yang sudah memiliki izin, baik sudah terbangun atau belum terbangun, baik sudah beroperasi atau belum beroperasi sebelum Peraturan Wali Kota ini. ditetapkan namun tidak sesuai dengan peraturan zonasi;
  - d. penggunaan yang tidak sesuai adalah penggunaan yang secara sah ada sebelum tanggal berlakunya Peraturan Wali Kota ini, tetapi tidak lagi diizinkan;
  - e. penggunaan yang tidak sesuai dinyatakan oleh peraturan ini tidak sesuai dengan penggunaan yang diizinkan di zona yang terlibat; dan
  - f. keberlanjutan penggunaan yang tidak sesuai hukum tunduk pada hal-hal berikut:
    1. penggunaan yang tidak sesuai tidak boleh ditingkatkan intensitas pemanfaatan ruangnya, tidak boleh diubah, dan tidak boleh dipindahkan ke bagian lain dari persil, kavling atau tapak kecuali disetujui oleh izin penggunaan bersyarat, meliputi:
      - a) ekstensi adalah penggunaan bangunan yang tidak sesuai dapat diperluas ke seluruh bangunan tersebut asalkan tidak ada perubahan struktural yang dibuat di dalamnya kecuali sebagaimana disyaratkan oleh peraturan atau peraturan lain;
      - b) relokasi adalah penggunaan yang tidak sesuai tidak boleh dipindahkan ke bagian lain dari sebidang tanah yang di atasnya

- hal itu dilakukan pada saat pengesahan peraturan yang menjadikannya tidak sesuai;
- c) pelepasan adalah penggunaan bangunan atau bidang tanah yang tidak sesuai yang telah dihentikan untuk jangka waktu satu tahun tidak boleh dilakukan kembali dan penggunaan di masa depan harus sesuai dengan peraturan lampiran ini; dan
  - d) perubahan adalah penggunaan yang tidak sesuai dari suatu bangunan atau bidang tanah dapat diubah menjadi penggunaan yang tidak sesuai yang serupa.
2. apabila penggunaan yang tidak sesuai dari suatu bangunan atau bidang tanah telah diubah menjadi penggunaan yang sesuai, setelah itu tidak boleh diubah menjadi penggunaan yang tidak sesuai;
  3. jika penggunaan yang tidak sesuai dihentikan untuk jangka waktu 180 hari atau lebih, penggunaan tersebut akan kehilangan status hukumnya yang tidak sesuai; dan
  4. secara terus-menerus selama 12 bulan sejak sebelum peraturan zonasi suatu keadaan di mana penggunaan lahan, properti atau bangunan saat ini tidak sesuai dengan peraturan zonasi, tetapi telah digunakan berlaku, dapat memenuhi syarat sebagai penggunaan yang tidak sesuai hukum.
- (5) Aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdiri atas:
- a. untuk pemanfaatan ruang tertentu yang memenuhi persyaratan dapat mengajukan persetujuan *“legal non-conforming use”* atau persetujuan *“conditional use”*;
  - b. untuk pemanfaatan ruang yang berbeda dapat diberikan tenggang waktu selama 36 (tiga puluh enam) bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah atau dialihkan ke zona yang sesuai; dan
  - c. ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan insentif dan disinsentif diatur dengan Peraturan Wali Kota.

## Paragraf 2

### Aturan Dasar Zona Lindung

#### Pasal 57

- (1) Aturan dasar zona lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) huruf a, terdiri atas:
  - a. aturan dasar zona badan air dengan kode BA;
  - b. aturan dasar zona perlindungan setempat dengan kode PS;
  - c. aturan dasar zona ruang terbuka hijau dengan kode RTH; dan
- (2) Aturan dasar zona badan air dengan kode BA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas subzona badan air dengan kode BA .
- (3) Aturan dasar zona perlindungan setempat dengan kode PS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri atas subzona perlindungan setempat dengan kode PS.

- (4) Aturan dasar zona ruang terbuka hijau dengan kode RTH, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdiri atas:
- aturan dasar subzona rimba kota dengan kode RTH-1;
  - aturan dasar subzona taman kota dengan kode RTH-2;
  - aturan dasar subzona taman kelurahan dengan kode RTH-4;
  - aturan dasar subzona taman RT dengan kode RTH-6;
  - aturan dasar subzona pemakaman dengan kode RTH-7; dan
  - aturan dasar subzona jalur hijau dengan kode RTH-8.

#### Pasal 58

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona badan air dengan kode BA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2), meliputi:
- Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    - kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    - kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan



- f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
    - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
    - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
    - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
  - c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
    1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
    2. kegiatan bersyarat kategori B2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan kesesuaian wajib terhadap peraturan daerah yang mengatur tentang bangunan, konstruksi, kesehatan dan pengelolaan lingkungan, pengamanan dan kebencanaan, keadilan sosial, dan pengembangan ekonomi;
    3. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
      - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
      - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
      - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.

4. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada zona badan air dengan kode BA untuk bangunan terapung atau bangunan di permukaan air berupa pengaturan luas bangunan, ketinggian bangunan dan jumlah lantai maksimal bangunan berdasarkan rekomendasi dari instansi teknis yang menangani pemanfaatan dan perlindungan badan air.
  - (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada zona badan air dengan kode BA untuk bangunan terapung atau bangunan di permukaan air diatur tentang jarak terhadap batas aman alur pelayaran dan jarak antar bangunan berdasarkan rekomendasi dari instansi teknis yang menangani pemanfaatan dan perlindungan badan air.
  - (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimal pada zona badan air dengan kode BA bertujuan untuk menjaga keamanan, keselamatan, dan kualitas perairan dan pencemaran sampah dan limbah, terdiri atas:
    - a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
      1. barrier jalur hijau (disarankan).
    - b. prasarana air limbah, meliputi:
      1. pengolahan air limbah (black water dan grey water) dalam IPAL individual (disarankan);
      2. pengolahan air limbah (black water dan grey water) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (disarankan);
      3. penampungan air limbah (black water dan grey water) dan membuang ke IPAL Terpadu (disarankan); dan
      4. pengolahan air limbah dengan MCK Plus/Sanimas (disarankan).
    - c. pengelolaan sampah, meliputi:
      1. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/bersama) (diwajibkan).
    - d. proteksi kebakaran, meliputi:
      1. menyediakan pompa pemadam kebakaran (disarankan).
    - e. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
      1. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
  - (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada zona badan air dengan kode BA, yaitu kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3), yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.1.
  - (6) Aturan dasar ketentuan pelaksanaan pada zona badan air dengan kode BA, meliputi ketentuan kegiatan dan pemanfaatan perairan yang sudah ada sebelum berlakunya Peraturan Wali Kota ini. dan berada pada zona BA dinyatakan dalam status quo dan secara bertahap harus ditertibkan untuk mengembalikan fungsi sesuai rencana pola ruangnya, terdiri atas:
    - a. ketentuan variansi pemanfaatan ruang, meliputi:

1. kegiatan penimbunan atau melakukan urugan pada bagian tepi badan air dibatasi hanya untuk pembangunan tanggul sungai, prasarana sarana sumberdaya air, bangunan transportasi air dan kegiatan lainnya yang telah mendapatkan rekomendasi dari dinas teknis yang membidangi;
  2. dapat dimanfaatkan secara terbatas untuk budidaya perikanan, pemanfaatan wisata berbasis sungai, rekreasi dan olahraga air, ruang terbuka publik, serta sarana pendidikan dan penelitian tentang sungai dengan batasan luas pemanfaatan dan jarak bebas terhadap alur pelayaran atau transportasi air, memiliki konstruksi bangunan air yang adaptif dan menyediakan jalur, rambu dan ruang evakuasi banjir;
  3. dilarang melakukan pembangunan baru untuk menurunkan risiko pemanfaatan ruang air, kecuali bangunan prasarana sumber daya air, fasilitas jembatan dan dermaga, jalur pipa gas dan air minum, jaringan telekomunikasi, jaringan ketenagalistrikan dan kegiatan lainnya yang telah mendapatkan rekomendasi dari dinas teknis yang membidangi dengan tetap menyediakan mitigasi bencana; dan
  4. pembangunan pada ketinggian tertentu pada ruang udara diatas ruang perairan sungai sebagai ruang "*air right development*" dapat dilaksanakan secara terbatas dan bersyarat sesuai ketentuan dan peraturan.
- b. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif, meliputi:
1. kegiatan dan pemanfaatan yang berkaitan dengan transportasi air atau transportasi sungai baik angkutan penumpang dan angkutan barang dalam rangka untuk mengurangi beban angkutan darat dan lalu lintas jalan raya, serta mendukung Banjarmasin sebagai Kota Seribu Sungai berhak dan dapat mengajukan insentif; dan
  2. kegiatan dan pemanfaatan yang tidak berkaitan dengan transportasi air atau transportasi sungai, dan memiliki risiko dan dampak negatif pada tingkatan rendah hingga sedang yang merupakan kegiatan dengan ketentuan terbatas dan/atau bersyarat apabila tidak melakukan pembatasan dan melaksanakan syarat yang ditentukan akan dikenakan disinsentif.
- c. ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai (*non-conforming situation*) dengan peraturan zonasi, meliputi:
1. semua kegiatan wajib memiliki izin dari instansi yang berwenang dengan memperhatikan fungsi utama sungai agar tidak terganggu oleh aktivitas yang berkembang di dalamnya;
  2. bagi kegiatan dan pemanfaatan yang telah memiliki izin pemanfaatan ruang air yang sudah ada diwajibkan untuk mengajukan evaluasi izin pemanfaatan ruang air, dan terhadap pengajuannya mendapatkan rekomendasi teknis dari dinas teknis yang membidangi untuk pembatasan, prasarana sarana minimal, spesifikasi atau ketentuan lainnya;
  3. bagi kegiatan dan pemanfaatan yang tidak memiliki izin pemanfaatan ruang air maka diwajibkan untuk mengajukan izin

- pemanfaatan, dan terhadap pengajuannya mendapatkan rekomendasi dari dinas teknis yang membidangi untuk pemanfaatannya, pembatasan dan atau pelarangan dan penghentian pemanfaatan hingga pembongkaran bangunan air yang sudah ada; dan
4. kegiatan yang tidak diperbolehkan atau dilarang yang memiliki risiko dan dampak negatif besar atau tinggi ditetapkan untuk dilakukan penertiban dan pengembalian fungsi ruang.
- d. aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya, adalah kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat mengajukan persetujuan "*legal non-conforming use*" atau persetujuan "*conditional use*", meliputi:
1. wisata atau rekreasi berbasis sungai dan olahraga air;
  2. perikanan budidaya dan perikanan tangkap;
  3. sarana pendidikan dan penelitian tentang sungai dan perairan; dan
  4. kegiatan lainnya yang telah mendapatkan rekomendasi dari dinas teknis yang membidangi dengan tetap menyediakan mitigasi bencana.

#### Pasal 59

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada zona perlindungan setempat dengan kode PS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (3), meliputi:
- a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);

- b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak,

- dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
- c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
  3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona perlindungan setempat dengan kode PS , meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 20% (dua puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 0,2 (nol koma dua);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 80% (delapan puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 20% (dua puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada zona perlindungan setempat dengan kode PS, terdiri atas:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 5 (lima) meter untuk Jalan Mantuil;
    2. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Tembus Mantuil, Jalan Kuin Kacil, Jalan Basirih Dalam menuju Jalan Tatah Bangkal TPA Basirih/ Jalan Handil Palung, Jalan Basirih Dalam, Jalan Keramat Basirih, Jalan Banyuur Luar; dan
    3. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 3 (tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimal pada subzona perlindungan setempat dengan kode PS, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. *barrier* jalur hijau (diwajibkan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (disarankan); dan
    2. fasilitas parkir sepeda (disarankan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    1. menggunakan saluran terbuka (diwajibkan).

- e. prasarana air limbah, meliputi:
  - 1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan);
  - 2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (disarankan);
  - 3. penampungan air limbah (*black water* dan *grey water*) dan membuang ke IPAL Terpadu (disarankan); dan
  - 4. pengolahan air limbah dengan MCK Plus/Sanimas (disarankan).
- f. jaringan listrik, meliputi:
  - 1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan).
- g. pengelolaan sampah, meliputi:
  - 1. menyediakan Tempat sampah individual/Bak Sampah (diwajibkan).
- h. aksesibilitas penyandang cacat dan lansia, meliputi:
  - 1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (disarankan).
- i. proteksi kebakaran, meliputi:
  - 1. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (disarankan).
- j. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
  - 1. dermaga terapung (disarankan);
  - 2. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan); dan
  - 3. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada zona perlindungan setempat dengan kode PS, terdiri atas:
  - a. kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3), yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.1;
  - b. kawasan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (5), berupa sempadan sungai yang meliputi:
    - 1. SWP I.A meliputi Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
    - 2. SWP I.B meliputi Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
- (6) Aturan dasar ketentuan pelaksanaan pada zona perlindungan setempat dengan kode PS, meliputi ketentuan berlaku bagi kegiatan dan penggunaan lahan yang sudah terlanjur terbangun sebelum berlakunya Peraturan Wali Kota ini. dan berada pada subzona PS.
  - a. ketentuan variansi pemanfaatan ruang, meliputi:
    - 1. kegiatan terbatas, kegiatan terbatas bersyarat dan bersyarat dilakukan pembatasan dan pelaksanaan yang dipersyaratkan sesuai ketentuan; dan
    - 2. kegiatan penimbunan atau melakukan urugan pada bagian tepi badan air dibatasi hanya untuk pembangunan tanggul sungai, prasarana sarana sumberdaya air, bangunan transportasi air dan kegiatan lainnya yang telah mendapatkan rekomendasi dari dinas teknis yang membidangi.
  - b. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif, meliputi:
    - 1. kegiatan yang diizinkan secara terbatas dan/atau terbatas bersyarat yang mendukung transportasi air atau transportasi

- sungai baik angkutan penumpang dan angkutan barang, pariwisata berbasis sungai berhak mendapatkan insentif; dan
2. kegiatan yang tidak diperbolehkan atau dilarang dikenakan disinsentif.
- c. ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi, meliputi:
    1. kegiatan yang tidak diperbolehkan atau di larang yang memiliki risiko dan dampak negatif besar atau tinggi ditetapkan untuk dilakukan penertiban dan pengembalian fungsi ruang; dan
    2. kegiatan dan penggunaan yang tidak sesuai dapat disesuaikan dengan ketentuan dialihkan keluar dari zona perlindungan setempat sesuai kavling bidang tanah yang dikuasai dan telah mendapatkan rekomendasi atau persetujuan dari dinas teknis.
  - d. aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya, adalah kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat mengajukan persetujuan "*legal non-conforming use*" atau persetujuan "*conditional use*", yaitu wisata atau rekreasi berbasis sungai dan olahraga air.
  - e. kegiatan lainnya yang telah mendapatkan rekomendasi dari dinas teknis yang membidangi dengan tetap menyediakan mitigasi bencana.

#### Pasal 60

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona rimba kota dengan kode RTH-1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (4) huruf a, meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);



- b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;

- b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
  - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
- 3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona rimba kota dengan kode RTH-1, meliputi:
  - a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 30% (tiga puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 0,6 (nol koma enam);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 70% (tujuh puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 30% (tiga puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona rimba kota dengan kode RTH-1, meliputi:
  - a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 3 (tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimal pada subzona rimba kota dengan kode RTH-1, meliputi:
  - a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    - 1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (disarankan); dan
    - 2. barrier jalur hijau (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    - 1. jalur sepeda (disarankan); dan
    - 2. fasilitas parkir sepeda (disarankan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    - 1. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (diwajibkan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    - 1. menggunakan saluran terbuka (diwajibkan); dan
    - 2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (disarankan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    - 1. pengolahan air limbah dengan MCK Plus/Sanimas (disarankan).

- f. jaringan listrik, meliputi:
    - 1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan).
  - g. pengelolaan sampah, meliputi:
    - 1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan).
  - h. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
    - 1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (disarankan).
  - i. proteksi kebakaran, meliputi:
    - 1. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (disarankan).
  - j. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
    - 1. dermaga permanen (disarankan);
    - 2. dermaga terapung (disarankan);
    - 3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
    - 4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
    - 5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (disarankan).
- (5) Aturan dasar ketentuan pelaksanaan pada sub zona rimba kota dengan kode RTH-1, meliputi ketentuan berlaku bagi kegiatan dan penggunaan lahan yang sudah terlanjur terbangun sebelum berlakunya Peraturan Wali Kota ini dan berada pada subzona RTH-1, meliputi:
- a. ketentuan variasi pemanfaatan ruang, meliputi:
    - 1. kegiatan terbatas, kegiatan terbatas bersyarat dan bersyarat dilakukan pembatasan dan pelaksanaan yang dipersyaratkan sesuai ketentuan;
    - 2. ketentuan untuk menampung dinamika pemanfaatan ruang mikro dan sebagai dasar dalam peralihan hak membangun "*transfer of development rights*" (TDR) dan membangun pada ketinggian tertentu pada ruang udara diatas ruang publik "*air right development*"; dan
    - 3. kegiatan penimbunan atau melakukan urugan pada bagian tepi badan air dibatasi hanya untuk pembangunan tanggul sungai, prasarana sarana sumberdaya air, bangunan transportasi air dan kegiatan lainnya yang telah mendapatkan rekomendasi dari dinas teknis yang membidangi.
  - b. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif, meliputi:
    - 1. kegiatan yang diizinkan secara terbatas dan/atau terbatas bersyarat yang mendukung transportasi air atau transportasi sungai baik angkutan penumpang dan angkutan barang, pariwisata berbasis sungai berhak mendapatkan insentif; dan
    - 2. kegiatan yang diizinkan secara terbatas dan/atau terbatas bersyarat kegiatan pariwisata berkelanjutan dan yang mendukung pengembangan kawasan pulau bromo melalui pengembangan pariwisata alam dan wisata budaya yang berkelanjutan dengan konsep "*eko tourism*"; dan
    - 3. kegiatan yang tidak diperbolehkan atau di larang di kenakan disinsentif.

- c. ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi, meliputi:
  1. kegiatan yang tidak diperbolehkan atau di larang yang memiliki risiko dan dampak negatif besar atau tinggi ditetapkan untuk dilakukan penertiban dan pengembalian fungsi ruang; dan
  2. kegiatan dan penggunaan yang tidak sesuai dapat disesuaikan dengan ketentuan dialihkan keluar dari sub zona rimba kota sesuai kavling bidang tanah yang dikuasai dan telah mendapatkan rekomendasi atau persetujuan dari dinas teknis.
  3. keberlanjutan penggunaan yang tidak sesuai hukum tunduk pada hal-hal berikut:
    - a) penggunaan yang tidak sesuai tidak boleh ditingkatkan intensitas pemanfaatan ruangnya, tidak boleh diubah, dan tidak boleh dipindahkan ke bagian lain dari persil, kavling atau tapak kecuali disetujui oleh izin penggunaan bersyarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56.
    - b) apabila penggunaan yang tidak sesuai dari suatu bangunan atau bidang tanah telah diubah menjadi penggunaan yang sesuai, setelah itu tidak boleh diubah menjadi penggunaan yang tidak sesuai;
    - c) jika penggunaan yang tidak sesuai dihentikan untuk jangka waktu 180 (seratus delapan puluh) hari atau lebih, penggunaan tersebut akan kehilangan status hukumnya yang tidak sesuai; dan
    - d) secara terus-menerus selama 12 (dua belas) bulan sejak sebelum peraturan zonasi suatu keadaan di mana penggunaan lahan, properti atau bangunan saat ini tidak sesuai dengan peraturan zonasi, tetapi telah digunakan berlaku, dapat memenuhi syarat sebagai penggunaan yang tidak sesuai hukum.
- d. aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya, adalah kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat mengajukan persetujuan “legal non-conforming use” atau persetujuan “conditional use” yaitu wisata atau rekreasi berbasis sungai dan olahraga air.
- e. kegiatan lainnya yang telah mendapatkan rekomendasi dari dinas teknis yang membidangi dengan tetap menyediakan mitigasi bencana.

#### Pasal 61

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona taman kota dengan kode RTH-2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (4) huruf b, meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:

- a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
  - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
  - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
  - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
  - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:

1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
    - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
  3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona taman kota dengan kode RTH-2, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 30% (tiga puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 0,6 (nol koma enam);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 70% (tujuh puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 30% (tiga puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona taman kota dengan kode RTH-2, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan P.M. Noor atau Pasir Mas, dan minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan Pelabuhan Rakyat/Jalan Teluk Mendung; dan
    2. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 3 (tiga) meter; dan

- c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimal pada subzona taman kota dengan kode RTH-2, meliputi:
  - a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    - 1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    - 2. barrier jalur hijau (disarankan);
    - 3. penghalang kendaraan bermotor (disarankan);
    - 4. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (diwajibkan); dan
    - 5. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    - 1. jalur sepeda (diwajibkan);
    - 2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    - 1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
    - 2. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (disarankan); dan
    - 3. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    - 1. menggunakan saluran tertutup (diwajibkan); dan
    - 2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (diwajibkan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    - 1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan).
  - f. jaringan listrik, meliputi:
    - 1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan).
  - g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
    - 1. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (diwajibkan).
  - h. pengelolaan sampah, meliputi:
    - 1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan).
  - i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
    - 1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
    - 2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);
    - 3. area parkir khusus (disarankan);
    - 4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (disarankan); dan
    - 5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (disarankan).
  - j. proteksi kebakaran, meliputi:
    - 1. menyediakan pompa pemadam kebakaran (diwajibkan);
    - 2. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (disarankan); dan
    - 3. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan).

- k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
  - 1. dermaga permanen (disarankan);
  - 2. dermaga terapung (disarankan);
  - 3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  - 4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan);
  - 5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (disarankan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona taman kota dengan kode RTH-2, yaitu kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3), yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.1.

#### Pasal 62

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona taman kelurahan dengan kode RTH-4 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (4) huruf c, meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    - 1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    - 2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);



- e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan; dan
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona taman kelurahan dengan kode RTH-4, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 20% (dua puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 0,2 (nol koma dua);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 70% (tujuh puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 20% (dua puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona taman kelurahan dengan kode RTH-4, meliputi:

- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 5 (lima) meter untuk Jalan Komplek Perumahan Suaka Permata Indah, dan jalan lingkungan lainnya sesuai lampiran yang tidak terpisahkan dalam peraturan ini, serta minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B;
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 3 (tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimal pada subzona taman kelurahan dengan kode RTH-4, meliputi:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    2. barrier jalur hijau (disarankan);
    3. penghalang kendaraan bermotor (disarankan); dan
    4. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (disarankan).
    5. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
    2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan); dan
    2. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    1. menggunakan saluran tertutup (diwajibkan); dan
    2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (diwajibkan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan).
  - f. jaringan listrik, meliputi:
    1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan).
  - g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
    1. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (disarankan).
  - h. pengelolaan sampah, meliputi:
    1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan).
  - i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
    1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (disarankan);
    2. jalur pemandu, rambu dan marka (disarankan);
    3. area parkir khusus (disarankan);
    4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (disarankan); dan
    5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (disarankan).

- j. proteksi kebakaran, meliputi:
  - 1. menyediakan pompa pemadam kebakaran (diwajibkan);
  - 2. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (disarankan); dan
  - 3. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan).
- k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
  - 1. dermaga permanen (disarankan);
  - 2. dermaga terapung (disarankan);
  - 3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  - 4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  - 5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (disarankan).

### Pasal 63

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona taman RT dengan kode RTH-6 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (4) huruf d, meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    - 1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    - 2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);

- d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan; dan
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona taman RT dengan kode RTH-6, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 20% (dua puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 0,2 (nol koma enam);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 70% (tujuh puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 20% (dua puluh persen)

dari luas tapak atau sub blok.

- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona taman RT dengan kode RTH-6, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 5 (lima) meter untuk Jalan Komplek Perumahan Suaka Permata Indah, dan jalan lingkungan lainnya sesuai lampiran yang tidak terpisahkan dalam peraturan ini, serta minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B;
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 3 (tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimal pada subzona taman RT dengan kode RTH-6, meliputi:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    2. barrier jalur hijau (disarankan);
    3. penghalang kendaraan bermotor (disarankan);
    4. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (disarankan);
    5. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (diwajibkan);
    2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan); dan
    2. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    1. menggunakan saluran tertutup (diwajibkan); dan
    2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (diwajibkan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan);
  - f. jaringan listrik, meliputi:
    1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan);
  - g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
    1. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (disarankan).
  - h. pengelolaan sampah, meliputi:
    1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan).
  - i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
    1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (disarankan);
    2. jalur pemandu, rambu dan marka (disarankan);
    3. area parkir khusus (disarankan);

4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (starway lift) (disarankan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (disarankan).
- j. proteksi kebakaran, meliputi:
1. menyediakan pompa pemadam kebakaran (diwajibkan);
  2. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (disarankan); dan
  3. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan).
- k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
1. dermaga permanen (disarankan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (disarankan).

#### Pasal 64

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona pemukiman dengan kode RTH-7 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (4) huruf e, meliputi:
- a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);

- c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan; dan
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona pemakaman dengan kode RTH-7, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 20% (dua puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 0,2 (nol koma dua);

- c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 70% (tujuh puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 30% (tiga puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona pemakaman dengan kode RTH-7, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 5 (lima) meter untuk Jalan Perumahan Wengga Mantuil dan jalan lingkungan lainnya sesuai lampiran yang tidak terpisahkan dalam peraturan ini, serta minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B;
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 3 (tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimal pada subzona pemakaman dengan kode RTH-7, meliputi:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    - 1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (disarankan); dan
    - 2. *barrier* jalur hijau (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    - 1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
    - 2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    - 1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
    - 2. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (diwajibkan); dan
    - 3. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (diwajibkan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    - 1. menggunakan saluran terbuka (disarankan); dan
    - 2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (disarankan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    - 1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (disarankan); dan
    - 2. pengolahan air limbah dengan MCK Plus/Sanimas (disarankan).
  - f. jaringan listrik, meliputi:
    - 1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan).
  - g. pengelolaan sampah, meliputi:
    - 1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan).
  - h. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
    - 1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (disarankan);
    - 2. jalur pemandu, rambu dan marka (disarankan);
    - 3. area parkir khusus (disarankan);
    - 4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (disarankan); dan



5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (disarankan).
- i. proteksi kebakaran, meliputi:
  1. menyediakan pompa pemadam kebakaran (disarankan);
  2. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/*reservoir*) (disarankan); dan
  3. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (disarankan).
- j. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
  1. dermaga permanen (disarankan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (disarankan).

#### Pasal 65

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona jalur hijau dengan kode RTH-8 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (4) huruf f, meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);

- c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan; dan
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona jalur hijau dengan kode RTH-8, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 20% (dua puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 0,2 (nol koma dua);

- c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 70% (tujuh puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 30% (tigapuluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona jalur hijau dengan kode RTH-8, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu yaitu GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B;
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 3 (tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimal pada subzona jalur hijau dengan kode RTH-8, meliputi:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    - 1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (disarankan);
    - 2. *barrier* jalur hijau (diwajibkan);
    - 3. penghalang kendaraan bermotor (disarankan);
    - 4. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (disarankan); dan
    - 5. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    - 1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
    - 2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    - 1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
    - 2. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (diwajibkan); dan
    - 3. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (diwajibkan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    - 1. menggunakan saluran tertutup (disarankan);
    - 2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (disarankan);
    - 3. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (disarankan); dan
    - 4. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (disarankan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    - 1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (disarankan); dan
    - 2. pengolahan air limbah dengan MCK Plus/Sanimas (disarankan).
  - f. jaringan listrik, meliputi:
    - 1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan).
  - g. pengelolaan sampah, meliputi:
    - 1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
    - 2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (disarankan); dan

3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (disarankan).
- h. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
  1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);
  3. area parkir khusus (diwajibkan);
  4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (diwajibkan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (diwajibkan).
- i. proteksi kebakaran, meliputi:
  1. menyediakan pompa pemadam kebakaran (diwajibkan);
  2. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (disarankan); dan
  3. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (disarankan).
- j. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
  1. dermaga permanen (disarankan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (disarankan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona jalur hijau dengan kode RTH-8, yaitu kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3), yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.1 dan Blok I.B.3.

### Paragraf 3

#### Aturan Dasar Zona Budidaya

#### Pasal 66

- (1) Aturan dasar zona budidaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) huruf b, terdiri atas:
  - a. aturan dasar zona badan jalan dengan kode BJ;
  - b. aturan dasar zona pertanian dengan kode P;
  - c. aturan dasar zona Perikanan dengan kode IK;
  - d. aturan dasar zona pertambangan dengan kode T;
  - e. aturan dasar zona perumahan dengan kode R;
  - f. aturan dasar zona sarana pelayanan umum dengan kode SPU;
  - g. aturan dasar zona campuran dengan kode C;
  - h. aturan dasar zona perdagangan dan jasa dengan kode K;
  - i. aturan dasar zona perkantoran dengan kode KT;
  - j. aturan dasar zona pengelolaan persampahan dengan kode PP;
  - k. aturan dasar zona pembangkitan tenaga listrik dengan kode PTL;
  - l. aturan dasar zona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI;
  - m. aturan dasar zona pariwisata dengan kode W;

- n. aturan dasar zona peruntukan lainnya dengan kode PL;
  - o. aturan dasar zona transportasi dengan kode TR; dan
  - p. aturan dasar zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK.
- (2) Aturan dasar zona badan jalan dengan kode BJ, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas aturan dasar subzona badan jalan dengan kode BJ.
  - (3) Aturan dasar zona pertanian dengan kode P, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri atas aturan dasar subzona tanaman pangan dengan kode P-1.
  - (4) Aturan dasar zona perikanan dengan kode IK, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdiri atas aturan dasar subzona perikanan tangkap dengan kode IK-1.
  - (5) Aturan dasar zona pertambangan dengan kode T, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdiri atas aturan dasar subzona peruntukan pertambangan minyak dan gas bumi dengan kode MG.
  - (6) Aturan dasar zona perumahan dengan kode R, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, terdiri atas:
    - a. Aturan dasar subzona Perumahan kepadatan tinggi dengan kode R-2;
    - b. Aturan dasar subzona Perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3; dan
    - c. Aturan dasar subzona Perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4.
  - (7) Aturan dasar zona sarana pelayanan umum dengan kode SPU, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, terdiri atas:
    - a. Aturan dasar subzona SPU skala kota dengan kode SPU-1;
    - b. Aturan dasar subzona SPU skala kecamatan dengan kode SPU-2;
    - c. Aturan dasar subzona SPU skala kelurahan dengan kode SPU-3; dan
    - d. Aturan dasar subzona SPU skala RW dengan kode SPU-4.
  - (8) Aturan dasar zona campuran dengan kode C, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, terdiri atas aturan dasar subzona campuran intensitas menengah/sedang dengan kode C-2.
  - (9) Aturan dasar zona perdagangan dan jasa dengan kode K, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, terdiri atas:
    - a. Aturan dasar subzona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1;
    - b. Aturan dasar subzona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2; dan
    - c. Aturan dasar subzona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3.
  - (10) Aturan dasar zona perkantoran dengan kode KT, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, terdiri atas aturan dasar subzona perkantoran dengan kode KT.
  - (11) Aturan dasar zona pengelolaan persampahan dengan kode PP, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j, terdiri atas aturan dasar subzona pengelolaan persampahan dengan kode PP.
  - (12) Aturan dasar zona pembangkitan tenaga listrik dengan kode PTL, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k, terdiri atas aturan dasar subzona pembangkitan tenaga listrik dengan kode PTL.

- (13) Aturan dasar zona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l, terdiri atas aturan dasar subzona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI.
- (14) Aturan dasar zona pariwisata dengan kode W, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m, terdiri atas aturan dasar subzona pariwisata dengan kode W.
- (15) Aturan dasar zona peruntukan lainnya dengan kode PL, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n, terdiri atas:
  - a. Aturan dasar subzona Instalasi Pengolahan Air Minum (IPAM) dengan kode PL-3; dan
  - b. Aturan dasar subzona pergudangan dengan kode PL-6.
- (16) Aturan dasar zona transportasi dengan kode TR, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf o, terdiri atas aturan dasar subzona transportasi dengan kode TR.
- (17) Aturan dasar zona pertahanan dan keamanan dengan kode HK, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf p, terdiri atas aturan dasar subzona pertahanan dan keamanan dengan kode HK.

#### Pasal 67

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona badan jalan dengan kode BJ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (2), meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    - 1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    - 2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);

- c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan kesesuaian wajib terhadap peraturan daerah yang mengatur tentang bangunan, konstruksi, kesehatan dan pengelolaan lingkungan, pengamanan dan kebencanaan, keadilan sosial, dan pengembangan ekonomi;
  - 3. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan

- kebutuhan;
- b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
  - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
- d. kegiatan tidak diizinkan, tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona badan jalan dengan kode BJ, adalah koefisien dasar hijau (KDH) minimum 10% (sepuluh persen) dari luas tapak jalan.
- (3) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona badan jalan dengan kode BJ, meliputi:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    - 1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (disarankan);
    - 2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (disarankan);
    - 3. *barrier* jalur hijau (disarankan);
    - 4. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (disarankan); dan
    - 5. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    - 1. jalur sepeda (disarankan).
  - c. prasarana drainase, meliputi:
    - 1. menggunakan saluran tertutup (diwajibkan);
    - 2. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (diwajibkan); dan
    - 3. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
  - d. prasarana air limbah, meliputi:
    - 1. pengolahan air limbah (*black water & grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan);
    - 2. pengolahan air limbah (*black water & grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (diwajibkan);
    - 3. pengolahan air limbah dengan MCK Plus/Sanimas (disarankan).
  - e. jaringan listrik, meliputi:
    - 1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan).
- (4) Aturan dasar ketentuan pelaksanaan pada subzona badan jalan dengan kode BJ, meliputi:
- a. ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi, meliputi:
    - 1. kegiatan dan penggunaan lahan tidak terbangun berupa budidaya pertanian tanaman pangan, perkebunan, peternakan, perikanan, dan lainnya masih diperbolehkan dan dapat dilakukan dalam



- rangka mengoptimalkan manfaat dan nilai ekonomi dari lahan atau kavling bidang tanah yang dimilikinya; dan
2. kegiatan dan penggunaan lahan terbangun tidak boleh ditingkatkan intensitas pemanfaatan ruangnya, tidak boleh diubah, dan tidak boleh dipindahkan ke bagian lain dari kavling bidang tanah atau tapak yang masih dalam zona badan jalan, dan dapat dipindahkan ke bagian lain dari kavling bidang tanah atau tapak diluar zona badan jalan dengan disetujui oleh izin penggunaan bersyarat.
- b. aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya, yaitu dengan tetap memanfaatkan lahan dan tanahnya sesuai ketentuan hingga mendapatkan penggantian atas tanahnya untuk pembangunan jalan.

#### Pasal 68

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona tanaman pangan dengan kode P-1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (3), meliputi:
- a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);

- d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
    - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.

3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona tanaman pangan dengan kode P-1, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 20% (dua puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 0,2 (nol koma dua);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 80% (delapan puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 20% (dua puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona tanaman pangan dengan kode P-1, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 15 meter (lima belas) meter untuk Rencana Jalan Akses Mantuil-Jalan Gubernur Soebarjo (Jalan Pelabuhan Metropolitan);
    2. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Mantuil, dan minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Tatah Bangkal, Jalan Akses TPA Sampah Basirih, Rencana jalan akses yang melalui kawasan pertanian di mantuil (Rencana Akses Jalan Belakang TPA Basirih); dan
    3. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 3 (tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona tanaman pangan dengan kode P-1, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (disarankan); dan
    2. fasilitas parkir sepeda (disarankan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan area parkir di dalam kavling (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    1. menggunakan saluran terbuka (diwajibkan);
    2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (diwajibkan);
  - e. prasarana air limbah, meliputi:

1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (disarankan); dan
2. pengolahan air limbah dengan MCK Plus/Sanimas (disarankan).
- f. pengelolaan sampah, meliputi:
  1. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (disarankan).
- g. proteksi kebakaran, meliputi:
  1. menyediakan pompa pemadam kebakaran (disarankan); dan
  2. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (disarankan).
- h. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
  1. dermaga permanen (disarankan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona tanaman pangan dengan kode P-1, terdiri atas:
  - a. lahan pertanian pangan berkelanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2), yang meliputi SWP I.A pada Blok I.A.1; dan
  - b. kawasan rawan bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (6), terdiri atas:
    1. rawan bencana banjir tingkat tinggi yang meliputi SWP I.A pada Blok I.A.6; dan
    2. rawan bencana banjir tingkat sedang yang meliputi SWP I.A pada Blok I.A.6.

#### Pasal 69

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona perikanan tangkap dengan kode IK-1, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (4), meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan :
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas

publik lainnya di lingkungan sekitarnya.

2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan Batasan yaitu koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan :
  - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
  1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
    - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
  3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali

Kota ini.

- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona perikanan tangkap dengan kode IK-1, yaitu koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 30% (tiga puluh persen) dari luas persil.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona perikanan tangkap dengan kode IK-1, meliputi:
  - a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan arteri minimal sebesar 15 (lima belas) meter untuk Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang;
    2. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 15 meter (lima belas) meter untuk Rencana Jalan Akses Mantuil-Jalan Gubernur Soebarjo (Jalan Pelabuhan Metropolitan), dan minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan Duyung Raya, Jalan Yos Sudarso;
    3. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Barito Hulu; dan
    4. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona perikanan tangkap dengan kode IK-1, terdiri atas:
    - a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
      1. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (diwajibkan);
      2. *barrier* jalur hijau (disarankan);
      3. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (diwajibkan); dan
      4. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (diwajibkan).
    - b. jalur sepeda, meliputi:
      1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
      2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
    - c. perparkiran, meliputi:
      1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
      2. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (disarankan); dan
      3. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
    - d. prasarana drainase, meliputi:
      1. menggunakan saluran terbuka (disarankan);
      2. menggunakan saluran tertutup (disarankan); dan
      3. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
    - e. prasarana air limbah, meliputi:
      1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan);
      2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (disarankan);
      3. penampungan air limbah (*black water* dan *grey water*) dan membuang ke IPAL Terpadu (disarankan);

4. pengolahan limbah B3 secara individual (disarankan); dan
5. menampung limbah B3 dan mengirim ke (pengelolaan limbah industri B3) PPLIB3 atau incenerator medis (diwajibkan).
- f. jaringan listrik, meliputi:
  1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
  2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (disarankan).
- g. jaringan telekomunikasi yaitu menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (disarankan).
- h. pengelolaan sampah, meliputi:
  1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
  2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (disarankan);
  3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (disarankan); dan
  4. menyediakan alat angkut menuju TPA (*pick up & truk*) (diwajibkan).
- i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
  1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);
  3. area parkir khusus (disarankan);
  4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (diwajibkan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (diwajibkan).
- j. proteksi kebakaran, meliputi:
  1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);
  2. menyediakan pompa pemadam kebakaran (diwajibkan);
  3. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (diwajibkan);
  4. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan); dan
  5. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (diwajibkan).
- k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
  1. dermaga permanen (diwajibkan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (diwajibkan); dan
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan pelaksanaan pada subzona perikanan tangkap dengan kode IK-1, terdiri atas:
  - a. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif yaitu kegiatan terbatas, bersyarat dan yang tidak diperbolehkan atau di larang yang memiliki risiko dan dampak terhadap kinerja ruang subzona perikanan tangkap dikenakan disinsentif.
  - b. ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi, meliputi:

1. kegiatan dan penggunaan yang tidak sesuai dan berpotensi menanggu atau menurunkan kinerja ruang dari subzona transportasi tidak boleh ditingkatkan intensitas pemanfaatan ruangnya, tidak boleh diubah, dan tidak boleh dipindahkan ke bagian lain dari persil, kavling atau tapak kecuali disetujui oleh izin penggunaan bersyarat; dan
2. kegiatan dan penggunaan yang masuk dalam kategori terbatas dan bersyarat dan mendapatkan persetujuan yang tidak sesuai dibatasi intensitas pemanfaatan ruangnya dengan disetujui oleh izin penggunaan bersyarat.

#### Pasal 70

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona pertambangan minyak dan gas bumi dengan kode MG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (5), meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);



- e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona peruntukan pertambangan minyak dan gas bumi dengan kode MG, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 3,2 (tiga koma dua);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20% (dua puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 80% (deapan puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona peruntukan

- pertambangan minyak dan gas bumi dengan kode MG, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Kuin Selatan; dan
    2. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 5 (lima) meter untuk, dan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 2-4 (dua sampai empat) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,8 (satu koma delapan) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona peruntukan pertambangan minyak dan gas bumi dengan kode MG, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (disarankan); dan
    2. fasilitas parkir sepeda (disarankan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan area parkir di dalam kavling (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    1. menggunakan saluran terbuka (diwajibkan); dan
    2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (disarankan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (disarankan);
    2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (diwajibkan); dan
    3. pengolahan limbah B3 secara individual (diwajibkan).
  - f. jaringan listrik, meliputi:
    1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
    2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (diwajibkan).
  - g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
    1. menggunakan BTS individual/mandiri (disarankan).
  - h. pengelolaan sampah, meliputi:
    1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
    2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (diwajibkan);
    3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (diwajibkan); dan
    4. menyediakan alat angkut menuju TPA (*pick up & truk*) (diwajibkan).
  - i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
    1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
    2. jalur pemandu, rambu dan marka (disarankan);

3. area parkir khusus (disarankan);
  4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (disarankan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (disarankan).
- j. proteksi kebakaran, meliputi:
1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);
  2. menyediakan sistem pipa tegak (diwajibkan);
  3. menyediakan sistem springkler otomatis (diwajibkan);
  4. menyediakan pompa pemadam kebakaran (diwajibkan);
  5. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (diwajibkan);
  6. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan);
  7. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (diwajibkan); dan
  8. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (diwajibkan).
- k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
1. dermaga permanen (diwajibkan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).

#### Pasal 71

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona perumahan kepadatan tinggi dengan kode R-2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (6) huruf a, meliputi:
- a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas

publik lainnya di lingkungan sekitarnya.

2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
  - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
  - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
  1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan

- dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
- a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
  - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
  - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona Perumahan kepadatan tinggi dengan kode R-2, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 80% (delapan puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 9,0 (sembilan koma nol);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 10% (sepuluh persen) dari luas persil;
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 90% (sembilan puluh persen) dari luas tapak atau sub blok; dan
  - e. luas kavling minimum sebesar 72 (tujuh puluh dua) m<sup>2</sup>.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona Perumahan kepadatan tinggi dengan kode R-2, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan arteri minimal sebesar 15 (lima belas) meter untuk Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang;
    2. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan Belitung;
    3. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Barito Hulu, Jalan Mantuil, dan minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Banyir Luar; dan
    4. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5-1,0 (nol koma lima sampai dengan satu) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona

Perumahan kepadatan tinggi dengan kode R-2, terdiri atas:

- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
  1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
  2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (disarankan);
  3. *barrier* jalur hijau (disarankan);
  4. penghalang kendaraan bermotor (disarankan);
  5. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (disarankan); dan
  6. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (disarankan).
- b. jalur sepeda, meliputi:
  1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
  2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
- c. perparkiran, meliputi:
  1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
  2. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (disarankan); dan
  3. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
- d. prasarana drainase, meliputi:
  1. menggunakan saluran tertutup (diwajibkan);
  2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (disarankan);
  3. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (disarankan); dan
  4. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (disarankan).
- e. prasarana air limbah, meliputi:
  1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan);
  2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (diwajibkan); dan
  3. pengolahan air limbah dengan MCK Plus/Sanimas (disarankan).
- f. jaringan listrik, meliputi:
  1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan).
- g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
  1. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (disarankan).
- h. pengelolaan sampah, meliputi:
  1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
  2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (diwajibkan); dan
  3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (diwajibkan).
- i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
  1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (disarankan); dan
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (disarankan).
- j. proteksi kebakaran, meliputi:

1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);
  2. menyediakan pompa pemadam kebakaran (disarankan);
  3. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (diwajibkan); dan
  4. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (disarankan).
- k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
1. dermaga permanen (disarankan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (disarankan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona perumahan kepadatan tinggi dengan kode R-2, terdiri atas kawasan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (5), terdiri atas:
- a. sempadan ketenagalistrikan, yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.3; dan
  - b. sempadan sungai, yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.2.
- (6) Aturan dasar ketentuan pelaksanaan pada subzona Perumahan kepadatan tinggi dengan kode R-2, terdiri atas:
- a. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif, meliputi:
    1. pembangunan perumahan dan hunian bertingkat termasuk rumah susun mendapatkan insentif; dan
    2. kegiatan yang tidak diperbolehkan atau di larang yang memiliki risiko dan dampak negatif kecil atau dapat diabaikan dapat dikenakan disinsentif.
  - b. ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi adalah kegiatan yang tidak diperbolehkan atau di larang yang memiliki risiko dan dampak negatif besar atau tinggi ditetapkan untuk dilakukan penertiban dan pengembalian fungsi ruang;
  - c. aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya, adalah :
    1. kegiatan pemanfaatan ruang yang memiliki risiko dan dampak negatif yang besar diberikan tenggang waktu maksimal hingga 36 (tiga puluh enam) bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah atau dialihkan ke zona yang sesuai; dan
    2. kegiatan pemanfaatan ruang yang memiliki risiko dan dampak negatif yang kecil atau dapat diabaikan termasuk melalui rekayasa penanganan dampak hingga dampak negatif nya dapat diturunkan atau dihilangkan dapat mengajukan persetujuan "*legal non-conforming use*" atau persetujuan "*conditional use*".

## Pasal 72

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (6) huruf b, meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
      - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
    3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang



- lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
- b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
    - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
  - 3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona Perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 80% (delapan puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 3,2 (tiga koma dua);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 10% (sepuluh persen) dari luas persil;
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 80% (delapan puluh persen) dari luas tapak atau sub blok; dan
  - e. luas kavling minimum sebesar 90 (sembilan puluh) m<sup>2</sup>.

- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona Perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan arteri minimal sebesar 15 (lima belas) meter untuk Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang;
    2. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 15 meter (lima belas) meter untuk Rencana Jalan Akses Mantuil-Jalan Gubernur Soebarjo (Jalan Pelabuhan Metropolitan), minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan P.M. Noor, Rencana Jalan Tembus Akses Pelabuhan, Rencana Jalan yang melingkari KIT Mantuil, dan minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan Pelabuhan Rakyat/Jalan Teluk Mendung;
    3. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Tatah Bangkal, Jalan Kuin Kacil, Jalan Basirih Dalam menuju Jalan Tatah Bangkal TPA Basirih/ Jalan Handil Palung, Jalan Basirih Dalam, Jalan Keramat Basirih, Jalan Banyuur Luar, Jalan Cempaka Raya, dan Jalan Purna Sakti Jalur 9 Komp; dan
    4. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 5 (lima) meter untuk Jalan Komplek Perumahan Suaka Permata Indah, Jalan Komplek Aldi Citra Persada I, Jalan Komplek Aldi Citra Persada II, Jalan Komplek Wengga Jaya/ Jalan Mangga Besar, Jalan Komplek Mantuil Raya/ Jalan Ketapang, Jalan Komplek Berkas Rahmat, Jalan Mansurin/ Komplek Warga Indah 7, Jalan Wisma Barito, Jalan Akses Jembatan Pulau Bromo, dan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5-1,0 (nol koma lima sampai dengan satu) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona Perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (disarankan);
    3. *barrier* jalur hijau (disarankan);
    4. penghalang kendaraan bermotor (disarankan);
    5. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (disarankan); dan
    6. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (disarankan); dan
    2. fasilitas parkir sepeda (disarankan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
    2. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (disarankan); dan

3. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
- d. prasarana drainase, meliputi:
  1. menggunakan saluran terbuka (disarankan);
  2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (disarankan);
  3. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (diwajibkan); dan
  4. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
- e. prasarana air limbah, meliputi:
  1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan);
  2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (disarankan); dan
  3. penampungan air limbah (*black water* dan *grey water*) dan membuang ke IPAL Terpadu (disarankan).
- f. jaringan listrik, meliputi:
  1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan).
- g. pengelolaan sampah, meliputi:
  1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
  2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (diwajibkan); dan
  3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (diwajibkan).
- h. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
  1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (disarankan); dan
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (disarankan).
- i. proteksi kebakaran, meliputi:
  1. menyediakan pompa pemadam kebakaran (disarankan);
  2. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (disarankan); dan
  3. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (disarankan).
- j. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
  1. dermaga permanen (disarankan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (disarankan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3, terdiri atas:
  - a. kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3), yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2 dan Blok I.B.3
  - b. kawasan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (5),

terdiri atas:

1. sempadan ketenagalistrikan, yang meliputi:
    - a) SWP I.A pada Blok I.A.4 dan Blok I.A.5; dan
    - b) SWP I.B pada Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
  2. sempadan sungai, yang meliputi:
    - a) SWP I.A pada Blok I.A.1; dan
    - b) SWP I.B pada Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
  - c. kawasan rawan bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (6), terdiri atas:
    1. rawan bencana banjir tingkat tinggi yang meliputi SWP I.A pada Blok I.A.6; dan
    2. rawan bencana banjir tingkat sedang yang meliputi SWP I.A pada Blok Blok I.A.4 dan Blok I.A.6.
- (6) Aturan pelaksanaan pada subzona Perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3, terdiri atas:
- a. ketentuan variansi pemanfaatan ruang, meliputi:
    1. subzona Perumahan kepadatan sedang dengan lokasi pada Ketentuan Khusus Kawasan Berorientasi Transit (TOD) dapat melakukan peralihan hak membangun "*transfer of development rights*" (TDR) untuk meningkatkan intensitas pemanfaatan ruangnya sesuai ketentuan; dan
    2. subzona Perumahan kepadatan sedang dengan lokasi pada Ketentuan Khusus Kawasan Berorientasi Transit (TOD) dapat membangun pada ketinggian tertentu pada ruang udara diatas ruang publik "*air right development*" sesuai ketentuan.
  - b. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif, meliputi:
    1. pembangunan perumahan dan hunian bertingkat termasuk rumah susun mendapatkan insentif; dan
    2. kegiatan yang tidak diperbolehkan atau di larang yang memiliki risiko dan dampak negatif kecil atau dapat diabaikan dapat dikenakan disinsentif.
  - c. ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi adalah kegiatan yang tidak diperbolehkan atau di larang yang memiliki risiko dan dampak negatif besar atau tinggi ditetapkan untuk dilakukan penertiban dan pengembalian fungsi ruang;
  - d. aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya, adalah :
    1. kegiatan pemanfaatan ruang yang memiliki risiko dan dampak negatif yang besar diberikan tenggang waktu maksimal hingga 36 (tiga puluh enam) bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah atau dialihkan ke zona yang sesuai; dan
    2. kegiatan pemanfaatan ruang yang memiliki risiko dan dampak negatif yang kecil atau dapat di abaikan termasuk melalui rekayasa penangananan dampak hingga dampak negatif nya dapat diturunkan atau dihilangkan dapat mengajukan persetujuan "*legal non-conforming use*" atau persetujuan "*conditional use*".

### Pasal 73

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (6) huruf c, meliputi:
- a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
      - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
    3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah

- kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
- b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
    - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
  - 3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona Perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70% (tujuh puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 1,4 (satu koma empat);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 10% (sepuluh persen) dari luas persil;
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 70% (tujuh puluh persen) dari luas tapak atau sub blok; dan

- e. luas kavling minimum sebesar 200 (dua ratus) m<sup>2</sup>.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona Perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4, meliputi:
  - a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    - 1. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan P.M. Noor atau Pasir Mas;
    - 2. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Cempaka Raya; dan
    - 3. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5-1,0 (nol koma lima sampai dengan satu) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona Perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4, terdiri atas:
  - a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    - 1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    - 1. jalur sepeda (disarankan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    - 1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
    - 2. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (disarankan); dan
    - 3. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    - 1. menggunakan saluran terbuka (diwajibkan);
    - 2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (disarankan);
    - 3. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (diwajibkan); dan
    - 4. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    - 1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan);
    - 2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (disarankan); dan
    - 3. penampungan air limbah (*black water* dan *grey water*) dan membuang ke IPAL Terpadu (disarankan).
  - f. jaringan listrik, meliputi:
    - 1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan).
  - g. pengelolaan sampah, meliputi:
    - 1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan); dan

2. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (diwajibkan).
- h. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
  1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (disarankan); dan
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (disarankan).
- i. proteksi kebakaran, meliputi:
  1. menyediakan pompa pemadam kebakaran (disarankan);
  2. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (disarankan); dan
  3. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (disarankan).
- j. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
  1. dermaga permanen (disarankan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (disarankan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4, terdiri atas kawasan rawan bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (6), terdiri atas:
  - a. rawan bencana banjir tingkat tinggi yang meliputi SWP I.A pada Blok I.A.6; dan
  - b. rawan bencana banjir tingkat sedang yang meliputi SWP I.A pada Blok Blok I.A.1 dan Blok I.A.6.
- (6) Aturan dasar ketentuan pelaksanaan pada subzona Perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4, terdiri atas:
  - a. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif, meliputi:
    1. pembangunan perumahan dan hunian bertingkat rumah susun mendapatkan insentif; dan
    2. kegiatan yang tidak diperbolehkan atau di larang yang memiliki risiko dan dampak negatif kecil atau dapat diabaikan dapat dikenakan disinsentif.
  - b. ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi adalah kegiatan yang tidak diperbolehkan atau di larang yang memiliki risiko dan dampak negatif besar atau tinggi ditetapkan untuk dilakukan penertiban dan pengembalian fungsi ruang;
  - c. aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya, adalah :
    1. kegiatan pemanfaatan ruang yang memiliki risiko dan dampak negatif yang besar diberikan tenggang waktu maksimal hingga 36 (tiga puluh enam) bulan untuk menyesuaikan terhadap fungsi zona peruntukannya atau pindah atau dialihkan ke zona yang sesuai; dan



2. kegiatan pemanfaatan ruang yang memiliki risiko dan dampak negatif yang kecil atau dapat diabaikan termasuk melalui rekayasa penangananan dampak hingga dampak negatif nya dapat diturunkan atau dihilangkan dapat mengajukan persetujuan "*legal non-conforming use*" atau persetujuan "*conditional use*".

#### Pasal 74

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona SPU skala kota dengan kode SPU-1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (7) huruf a, meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
      - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan

- bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
    - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
    - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
    - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
  - c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
    1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
    2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
      - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
      - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
      - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
    3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona SPU skala kota dengan kode SPU-1, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70% (tujuh puluh persen)

- dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 4,9 (empat koma sembilan);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20% (dua puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 70% (tujuh puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona SPU skala kota dengan kode SPU-1, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    - 1. GSB di jalan arteri minimal sebesar 15 (lima belas) meter untuk Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang; dan
    - 2. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5-3,0 (nol koma lima sampai dengan tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona SPU skala kota dengan kode SPU-1, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    - 1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    - 2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (diwajibkan);
    - 3. *barrier* jalur hijau (diwajibkan);
    - 4. penghalang kendaraan bermotor (diwajibkan);
    - 5. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (diwajibkan); dan
    - 6. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (diwajibkan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    - 1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
    - 2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    - 1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan); dan
    - 2. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    - 1. menggunakan saluran tertutup (diwajibkan);
    - 2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (diwajibkan);
    - 3. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (disarankan); dan
    - 4. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    - 1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan);

2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (diwajibkan);
  3. pengolahan limbah B3 secara individual (disarankan); dan
  4. menampung limbah B3 dan mengirim ke (pengelolaan limbah industri B3) PPLIB3 atau *incenerator* medis (disarankan).
- f. jaringan listrik, meliputi:
1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
  2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (diwajibkan).
- g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
1. menggunakan BTS individual/mandiri (diwajibkan); dan
  2. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (diwajibkan).
- h. pengelolaan sampah, meliputi:
1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
  2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (diwajibkan); dan
  3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (diwajibkan).
- i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);
  3. area parkir khusus (diwajibkan);
  4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (diwajibkan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (diwajibkan).
- j. proteksi kebakaran, meliputi:
1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);
  2. menyediakan sistem springkler otomatis (disarankan);
  3. menyediakan pompa pemadam kebakaran (disarankan);
  4. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (diwajibkan);
  5. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan);
  6. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (disarankan); dan
  7. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (disarankan).
- k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
1. dermaga permanen (diwajibkan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).

- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona SPU skala kota dengan kode SPU-1, yaitu tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4), berupa Tempat Evakuasi Akhir (TEA) yang meliputi SWP I.A pada Blok I.A.5.

#### **Pasal 75**

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona SPU skala kecamatan dengan kode SPU-2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (7) huruf b, meliputi:
- a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
      - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.

3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
    - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
    - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
    - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
  - c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
    1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
    2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
      - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
      - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
      - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
    3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona SPU skala kecamatan dengan kode SPU-2, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 65% (enam puluh lima persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 3,25 (tiga koma dua lima);

- c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20% (dua puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 65% (enam puluh lima persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona SPU skala kecamatan dengan kode SPU-2, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    - 1. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Rencana Rencana Jalan Lingkar Kawasan Industri di Mantuil dan minimal sebesar 5 (lima) meter untuk Jalan Mantuil;
    - 2. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Cempaka Raya; dan
    - 3. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 5 (lima) meter untuk Jalan Perumahan Wengga Mantuil, dan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5-3,0 (nol koma lima sampai dengan tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona SPU skala kecamatan dengan kode SPU-2, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    - 1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    - 2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (diwajibkan);
    - 3. *barrier* jalur hijau (disarankan);
    - 4. penghalang kendaraan bermotor (disarankan);
    - 5. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (disarankan); dan
    - 6. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    - 1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
    - 2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    - 1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan); dan
    - 2. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    - 1. menggunakan saluran tertutup (diwajibkan);
    - 2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (diwajibkan);
    - 3. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (disarankan); dan
    - 4. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    - 1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan);

2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (diwajibkan);
  3. pengolahan limbah B3 secara individual (disarankan); dan
  4. menampung limbah B3 dan mengirim ke (pengelolaan limbah industri B3) PPLIB3 atau *incenerator* medis (disarankan).
- f. jaringan listrik, meliputi:
1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
  2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (diwajibkan).
- g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
1. menggunakan BTS individual/mandiri (disarankan); dan
  2. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (diwajibkan).
- h. pengelolaan sampah, meliputi:
1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
  2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (diwajibkan); dan
  3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (diwajibkan).
- i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);
  3. area parkir khusus (diwajibkan);
  4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (diwajibkan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (diwajibkan).
- j. proteksi kebakaran, meliputi:
1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);
  2. menyediakan sistem springkler otomatis (disarankan);
  3. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (diwajibkan);
  4. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan);
  5. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (disarankan); dan
  6. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (disarankan).
- k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
1. dermaga permanen (diwajibkan);
  2. dermaga terapung (diwajibkan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona SPU skala kecamatan



dengan kode SPU-2, yaitu tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4), berupa Tempat Evakuasi Sementara (TES) yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.2.

#### Pasal 76

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona SPU skala kelurahan dengan kode SPU-3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (7) huruf c, meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
      - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.

3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
    - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
    - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
    - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
  - c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
    1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
    2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
      - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
      - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
      - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
    3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona SPU skala kelurahan dengan kode SPU-3, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60% (enam puluh.persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 1,8 (satu koma delapan);

- c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20% (dua puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona SPU skala kelurahan dengan kode SPU-3, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    - 1. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Rencana Rencana Jalan Lingkar Kawasan Industri di Mantuil. dan minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan Belitung, minimal sebesar 5 (lima) meter untuk Jalan Mantuil, dan minimal sebesar 5 (lima) meter Jalan Tatah Bangkal;
    - 2. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Kuin Kacil; dan
    - 3. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 5 (lima) meter untuk Jalan Komplek Aldi Citra Persada I, Jalan Komplek Aldi Citra Persada II, dan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5-3,0 (nol koma lima sampai dengan tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona SPU skala kelurahan dengan kode SPU-3, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    - 1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    - 2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (diwajibkan);
    - 3. *barrier* jalur hijau (disarankan); dan
    - 4. penghalang kendaraan bermotor (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    - 1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
    - 2. fasilitas parkir sepeda (disarankan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    - 1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan); dan
    - 2. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    - 1. menggunakan saluran tertutup (diwajibkan);
    - 2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (disarankan);
    - 3. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (disarankan); dan
    - 4. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    - 1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan);

2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (diwajibkan);
  3. pengolahan limbah B3 secara individual (disarankan); dan
  4. menampung limbah B3 dan mengirim ke (pengelolaan limbah industri B3) PPLIB3 atau incenerator medis (disarankan).
- f. jaringan listrik, meliputi:
1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
  2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (disarankan).
- g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
1. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (disarankan).
- h. pengelolaan sampah, meliputi:
1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
  2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (diwajibkan);
  3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (diwajibkan).
- i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);
  3. area parkir khusus (diwajibkan);
  4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (diwajibkan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (diwajibkan).
- j. proteksi kebakaran, meliputi:
1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);
  2. menyediakan sistem springkler otomatis (disarankan);
  3. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (diwajibkan);
  4. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan);
  5. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (disarankan); dan
  6. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (disarankan).
- k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
1. dermaga permanen (diwajibkan);
  2. dermaga terapung (diwajibkan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona SPU skala kelurahan dengan kode SPU-3, terdiri atas:

- a. kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3), yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3;
- b. tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4), berupa Tempat Evakuasi Sementara (TES) yang meliputi:
  1. SWP I.A pada Blok I.A.1; dan
  2. SWP I.B pada Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
- c. kawasan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (5), berupa sempadan sungai yang meliputi:
  1. SWP I.A pada Blok I.A.1 dan Blok I.A.6; dan
  2. SWP I.B pada Blok I.B.2.

#### Pasal 77

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona SPU skala RW dengan kode SPU-4 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (7) huruf d, meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);

- e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan; dan
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona SPU skala RW dengan kode SPU-4, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60% (enam puluh.persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 1,2 (satu koma dua);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20% (dua puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona SPU skala RW dengan kode SPU-4, meliputi:

- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 5 (lima) meter untuk Jalan Mantuil dan minimal sebesar 5 (lima) meter Jalan Tatah Bangkal;
    2. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Kuin Kacil, Jalan Basirih Dalam menuju Jalan Tatah Bangkal TPA Basirih/ Jalan Handil Palung, Jalan Basirih Dalam, Jalan Keramat Basirih, Jalan Banyir Luar; dan
    3. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 5 (lima) meter untuk Jalan Flamboyan 1 s/d IV (Komplek Yuka), Jalan Komp. Aldi Citra Persada, jalan Pondok Kelapa, Jalan Komplek Perumahan Suaka Permata Indah, dan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5-3,0 (nol koma lima sampai dengan tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona SPU skala RW dengan kode SPU-4, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (disarankan); dan
    3. *barrier* jalur hijau (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
    2. fasilitas parkir sepeda (disarankan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan); dan
    2. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    1. menggunakan saluran tertutup (diwajibkan);
    2. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (diwajibkan); dan
    3. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/raja/badan air (diwajibkan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan); dan
    2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (diwajibkan).
  - f. jaringan listrik, meliputi:
    1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan).
  - g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
    1. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (disarankan).
  - h. pengelolaan sampah, meliputi:
    1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);

2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (disarankan); dan
  3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (disarankan).
- i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
    1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
    2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);
    3. area parkir khusus (diwajibkan);
    4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (diwajibkan); dan
    5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (diwajibkan).
  - j. proteksi kebakaran, meliputi:
    1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);
    2. menyediakan sistem springkler otomatis (disarankan);
    3. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoar) (diwajibkan);
    4. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan);
    5. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (disarankan); dan
    6. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (disarankan).
  - k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
    1. dermaga permanen (diwajibkan);
    2. dermaga terapung (diwajibkan);
    3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
    4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
    5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona SPU skala RW dengan kode SPU-4, terdiri atas:
- a. kawasan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (5), berupa sempadan sungai yang meliputi:
    1. SWP I.A pada Blok I.A.1 dan Blok I.A.2; dan
    2. SWP I.B pada Blok I.B.3.
  - b. kawasan rawan bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (6), berupa rawan bencana banjir tingkat tinggi yang meliputi SWP I.A pada Blok I.A.6.

#### Pasal 78

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona campuran intensitas menengah/sedang dengan kode C-2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (8), meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari



Peraturan Wali Kota ini.

- b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
  - 1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
    - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
    - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
    - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
    - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
    - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
  - 2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
    - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
    - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
    - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
    - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
    - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
    - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
  - 3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
    - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
    - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan

- c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
  - 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
    - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
  - 3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona campuran intensitas menengah/sedang dengan kode C-2, meliputi:
  - a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70% (tujuh puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 14,0 (empat belas koma nol);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20% (dua puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 80% (delapan puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona campuran intensitas menengah/sedang dengan kode C-2, meliputi:
  - a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    - 1. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan P.M. Noor atau Pasir Mas;

2. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Barito Hulu; dan
  3. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5 - 3 (nol koma lima sampai dengan tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona campuran intensitas menengah/sedang dengan kode C-2, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (diwajibkan);
    3. *barrier* jalur hijau (disarankan);
    4. penghalang kendaraan bermotor (disarankan);
    5. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (disarankan); dan
    6. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
    2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
    2. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (diwajibkan); dan
    3. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    1. menggunakan saluran tertutup (diwajibkan);
    2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (disarankan);
    3. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (diwajibkan); dan
    4. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan); dan
    2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (disarankan).
  - f. jaringan listrik, meliputi:
    1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan).
  - g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
    1. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (disarankan).
  - h. pengelolaan sampah, meliputi:
    1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);

2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (diwajibkan); dan
  3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (diwajibkan).
- i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
    1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
    2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);
    3. area parkir khusus (disarankan);
    4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (diwajibkan); dan
    5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (disarankan).
  - j. proteksi kebakaran, meliputi:
    1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (disarankan);
    2. menyediakan sistem springkler otomatis (disarankan);
    3. menyediakan pompa pemadam kebakaran (disarankan);
    4. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (diwajibkan);
    5. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan);
    6. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (disarankan); dan
    7. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (disarankan).
  - k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
    1. dermaga permanen (disarankan);
    2. dermaga terapung (disarankan);
    3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
    4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
    5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona campuran intensitas menengah/sedang dengan kode C-2, yaitu kawasan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (5), berupa sempadan sungai yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.2.

#### Pasal 79

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (9) huruf a, meliputi:
- a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:

- a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
  - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
  - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
  - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
  - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:

1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  2. kegiatan bersyarat kategori B2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan kesesuaian wajib terhadap peraturan daerah yang mengatur tentang bangunan, konstruksi, kesehatan dan pengelolaan lingkungan, pengamanan dan kebencanaan, keadilan sosial, dan pengembangan ekonomi;
  3. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
    - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
  4. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 80% (delapan puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 16 (enam belas);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 10% (sepuluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 85% (delapan puluh lima persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:

1. GSB di jalan arteri minimal sebesar 15 (lima belas) meter untuk Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang;
  2. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 15 meter (lima belas) meter untuk Rencana Jalan Akses Mantuil-Jalan Gubernur Soebarjo (Jalan Pelabuhan Metropolitan), minimal sebesar 16 (enam belas) meter untuk Rencana Jalan Tembus Akses Pelabuhan Basirih;
  3. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Basirih Dalam; dan
  4. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
- b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5 - 3 (nol koma lima sampai dengan tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (diwajibkan);
    3. *barrier* jalur hijau (disarankan);
    4. penghalang kendaraan bermotor (disarankan);
    5. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (diwajibkan); dan
    6. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (diwajibkan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
    2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
    2. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (disarankan); dan
    3. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (diwajibkan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    1. menggunakan saluran tertutup (diwajibkan);
    2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (disarankan);
    3. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (diwajibkan); dan
    4. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan);
    2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (diwajibkan); dan

3. menampung limbah B3 dan mengirim ke (pengelolaan limbah industri B3) PPLIB3 atau *incenerator* medis (disarankan).
- f. jaringan listrik, meliputi:
    1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
    2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (disarankan).
  - g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
    1. menggunakan BTS individual/mandiri (disarankan); dan
    2. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (disarankan).
  - h. pengelolaan sampah, meliputi:
    1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
    2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (diwajibkan);
    3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (diwajibkan); dan
    4. menyediakan alat angkut menuju TPA (*pick up & truk*) (disarankan).
  - i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
    1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
    2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);
    3. area parkir khusus (diwajibkan);
    4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (diwajibkan); dan
    5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (diwajibkan).
  - j. proteksi kebakaran, meliputi:
    1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);
    2. menyediakan sistem pipa tegak (diwajibkan);
    3. menyediakan sistem springkler otomatis (diwajibkan);
    4. menyediakan pompa pemadam kebakaran (diwajibkan);
    5. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (diwajibkan);
    6. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan);
    7. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (diwajibkan); dan
    8. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (diwajibkan).
  - k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
    1. dermaga permanen (diwajibkan);
    2. dermaga terapung (diwajibkan);
    3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
    4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
    5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).



- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1, yaitu kawasan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (5), berupa sempadan sungai yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.2.

#### **Pasal 80**

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (9) huruf b, meliputi:
- a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
      - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.

3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
  - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
  1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  2. kegiatan bersyarat kategori B2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan kesesuaian wajib terhadap peraturan daerah yang mengatur tentang bangunan, konstruksi, kesehatan dan pengelolaan lingkungan, pengamanan dan kebencanaan, keadilan sosial, dan pengembangan ekonomi;
  3. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
    - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
  4. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali

Kota ini.

- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2, meliputi:
  - a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 80% (delapan puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 6 (enam);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 10% (sepuluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 80% (delapan puluh lima persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2, meliputi:
  - a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan arteri minimal sebesar 15 (lima belas) meter untuk Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang;
    2. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan P.M. Noor atau Pasir Mas, dan minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan Duyung Raya;
    3. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Barito Hulu; dan
    4. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5 - 3 (nol koma lima sampai dengan tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2, terdiri atas:
  - a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (diwajibkan);
    3. *barrier* jalur hijau (disarankan);
    4. penghalang kendaraan bermotor (diwajibkan);
    5. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (diwajibkan); dan
    6. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (diwajibkan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
    2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
    2. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (disarankan); dan
    3. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:

1. menggunakan saluran tertutup (diwajibkan);
  2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (disarankan);
  3. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (diwajibkan); dan
  4. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
- e. prasarana air limbah, meliputi:
1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan);
  2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (diwajibkan); dan
  3. menampung limbah B3 dan mengirim ke (pengelolaan limbah industri B3) PPLIB3 atau incenerator medis (disarankan).
- f. jaringan listrik, meliputi:
1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
  2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (disarankan).
- g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
1. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (disarankan).
- h. pengelolaan sampah, meliputi:
1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
  2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (disarankan);
  3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (disarankan); dan
  4. menyediakan alat angkut menuju TPA (*pick up & truk*) (disarankan).
- i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);
  3. area parkir khusus (diwajibkan);
  4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (diwajibkan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (diwajibkan).
- j. proteksi kebakaran, meliputi:
1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);
  2. menyediakan sistem pipa tegak (disarankan);
  3. menyediakan sistem springkler otomatis (diwajibkan);
  4. menyediakan pompa pemadam kebakaran (disarankan);
  5. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (diwajibkan);
  6. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan);

7. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (diwajibkan); dan
  8. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (diwajibkan).
- k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
1. dermaga permanen (diwajibkan);
  2. dermaga terapung (diwajibkan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2, terdiri atas:
- a. kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3), yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.1.
  - b. kawasan rawan bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (6), berupa rawan bencana banjir tingkat sedang yang meliputi SWP I.A pada Blok I.A.4 dan Blok I.A.6.

#### Pasal 81

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (9) huruf c, meliputi:
- a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);

- b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan kesesuaian wajib terhadap peraturan daerah yang mengatur tentang bangunan, konstruksi, kesehatan dan pengelolaan lingkungan, pengamanan dan kebencanaan, keadilan sosial, dan pengembangan ekonomi;
  - 3. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan

dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:

- a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
  - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
  - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
4. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70% (tujuh puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 6,0 (enam koma nol);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 10% (sepuluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 75% (tujuh puluh lima persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan arteri minimal sebesar 15 (lima belas) meter untuk Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang;
    2. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan Barito Hulu;
    3. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Barito Hulu, dan minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Cempaka Raya; dan
    4. GSB di jalan lingkungan sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5 - 3 (nol koma lima sampai dengan tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter. Ee
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:

1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
  2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (diwajibkan);
  3. *barrier* jalur hijau (disarankan);
  4. penghalang kendaraan bermotor (diwajibkan);
  5. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (diwajibkan); dan
  6. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (diwajibkan).
- b. jalur sepeda, meliputi:
1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
  2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
- c. perparkiran, meliputi:
1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
  2. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (disarankan); dan
  3. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
- d. prasarana drainase, meliputi:
1. menggunakan saluran tertutup (diwajibkan);
  2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (disarankan);
  3. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (diwajibkan); dan
  4. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
- e. prasarana air limbah, meliputi:
1. pengolahan air limbah (black water dan grey water) dalam IPAL individual (diwajibkan); dan
  2. menampung limbah B3 dan mengirim ke (pengelolaan limbah industri B3) PPLIB3 atau incenerator medis (disarankan).
- f. jaringan listrik, meliputi:
1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
  2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (disarankan).
- g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
1. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (disarankan).
- h. pengelolaan sampah, meliputi:
1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
  2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (disarankan);
  3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (disarankan);
  4. menyediakan alat angkut menuju TPA (*pick up & truk*) (disarankan); dan
- i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);



3. area parkir khusus (diwajibkan);
  4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (disarankan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (disarankan).
- j. proteksi kebakaran, meliputi:
1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (disarankan);
  2. menyediakan sistem springkler otomatis (disarankan);
  3. menyediakan pompa pemadam kebakaran (disarankan);
  4. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (diwajibkan);
  5. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan);
  6. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (disarankan); dan
  7. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (disarankan).
- k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
1. dermaga permanen (disarankan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3, yaitu kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3), yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.

#### Pasal 82

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada zona perkantoran dengan kode KT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (10), meliputi:
- a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas,

berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.

2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
  - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
  - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
  1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;

2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
    - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
  3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona perkantoran dengan kode KT, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 6,0 (enam koma nol);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20% (dua puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona perkantoran dengan kode KT, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan arteri minimal sebesar 15 (lima belas) meter untuk Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang;
    2. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan Duyung Raya, dan minimal sebesar 5 (lima) meter untuk Jalan Mantuil;
    3. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Rajawali; dan
    4. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5 - 3 (nol koma lima sampai dengan tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona

perkantoran dengan kode KT, terdiri atas:

- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
  1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
  2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (diwajibkan);
  3. *barrier* jalur hijau (disarankan);
  4. penghalang kendaraan bermotor (disarankan); dan
  5. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (disarankan).
  6. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (disarankan).
- b. jalur sepeda, meliputi:
  1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
  2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
- c. perparkiran, meliputi:
  1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan); dan
  2. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (diwajibkan).
- d. prasarana drainase, meliputi:
  1. menggunakan saluran tertutup (diwajibkan);
  2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (diwajibkan);
  3. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (disarankan); dan
  4. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
- e. prasarana air limbah, meliputi:
  1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan); dan
  2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (diwajibkan).
- f. jaringan listrik, meliputi:
  1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
  2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (disarankan).
- g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
  1. menggunakan BTS individual/mandiri (diwajibkan); dan
  2. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (diwajibkan).
- h. pengelolaan sampah, meliputi:
  1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
  2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (disarankan); dan
  3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (disarankan).
- i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
  1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);
  3. area parkir khusus (diwajibkan);

4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (starway lift) (diwajibkan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (diwajibkan).
- j. proteksi kebakaran, meliputi:
1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);
  2. menyediakan sistem pipa tegak (diwajibkan);
  3. menyediakan sistem springkler otomatis (diwajibkan);
  4. menyediakan pompa pemadam kebakaran (diwajibkan);
  5. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoar) (diwajibkan);
  6. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/ portabel (diwajibkan);
  7. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (diwajibkan); dan
  8. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (diwajibkan).
- k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
1. dermaga permanen (diwajibkan);
  2. dermaga terapung (diwajibkan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona perkantoran dengan kode KT, terdiri atas:
- a. kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3), yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.1;
  - b. tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (4), berupa Tempat Evakuasi Sementara (TES) yang meliputi:
    1. SWP I.A pada Blok I.A.3; dan
    2. SWP I.B pada Blok I.B.3.
  - c. kawasan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (5), yang meliputi:
    1. SWP I.A pada Blok I.A.1; dan
    2. SWP I.B pada Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.

### Pasal 83

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona pengelolaan persampahan dengan kode PP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (11), meliputi:
- a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:

1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
  - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
  - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
  - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
  - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
  - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
  - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
  - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.

- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
    1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
    2. kegiatan bersyarat kategori B2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan kesesuaian wajib terhadap peraturan daerah yang mengatur tentang bangunan, konstruksi, kesehatan dan pengelolaan lingkungan, pengamanan dan kebencanaan, keadilan sosial, dan pengembangan ekonomi;
    3. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
      - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
      - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
      - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
    4. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona pengelolaan persampahan dengan kode PP, meliputi:
    - e. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas persil;
    - f. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 1,2 (satu koma dua);
    - g. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20% (dua puluh persen) dari luas persil; dan
    - h. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
  - (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona pengelolaan persampahan dengan kode PP, meliputi:
    - a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:

1. GSB di jalan arteri minimal sebesar 15 (lima belas) meter untuk Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang;
  2. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Akses TPA Sampah Basirih, Rencana jalan akses yang melalui kawasan pertanian di mantuil (Rencana Akses Jalan Belakang TPA Basirih); dan
  3. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
- b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5 - 3 (nol koma lima sampai dengan tiga) meter; dan
- c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona pengelolaan persampahan dengan kode PP, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan); dan
    2. *barrier* jalur hijau (diwajibkan).
  - b. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan).
  - c. prasarana drainase, meliputi:
    1. menggunakan saluran terbuka (diwajibkan); dan
    2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (diwajibkan).
  - d. prasarana air limbah, meliputi:
    1. pengolahan limbah B3 secara individual (disarankan); dan
    2. menampung limbah B3 dan mengirim ke (pengelolaan limbah industri B3) PPLIB3 atau incenerator medis (disarankan).
  - e. jaringan listrik, meliputi:
    1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
    2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (disarankan).
  - f. pengelolaan sampah, meliputi:
    1. menyediakan alat angkut menuju TPA (*pick up & truk*) (diwajibkan).
  - g. proteksi kebakaran, meliputi:
    1. menyediakan pompa pemadam kebakaran (disarankan);
    2. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (disarankan);
    3. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (disarankan); dan
    4. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (disarankan).
  - h. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
    1. dermaga permanen (disarankan);
    2. dermaga terapung (disarankan);
    3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);



4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan);  
dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona pengelolaan persampahan dengan kode PP, yaitu kawasan rawan bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (6), berupa rawan bencana banjir tingkat tinggi yang meliputi SWP I.A pada Blok I.A.6.

#### Pasal 84

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona pembangkitan tenaga listrik dengan kode PTL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (4), meliputi:
- a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan :
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan :
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
      - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal

menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.

3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan :
    - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
    - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
    - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
  - c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
    1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan; dan
    2. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona pembangkitan tenaga listrik dengan kode PTL, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 1,8 (satu koma delapan);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20% (dua puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona pembangkitan tenaga listrik dengan kode PTL, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Kuin Selatan; dan

2. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 5 (lima) meter untuk, dan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 2-4 (dua sampai dengan empat) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,8 (satu koma delapan) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona pembangkitan tenaga listrik dengan kode PTL, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki yaitu jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (disarankan); dan
    2. fasilitas parkir sepeda (disarankan).
  - c. perparkiran yaitu menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    1. menggunakan saluran terbuka (diwajibkan); dan
    2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (disarankan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (disarankan);
    2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (diwajibkan); dan
    3. menampung limbah B3 dan mengirim ke (pengelolaan limbah industri B3) PPLIB3 atau incenerator medis (diwajibkan).
  - f. jaringan listrik, meliputi:
    1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
    2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (diwajibkan).
  - g. jaringan telekomunikasi yaitu menggunakan BTS individual/mandiri (disarankan).
  - h. pengelolaan sampah, meliputi:
    1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan).
    2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (diwajibkan);
    3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (diwajibkan); dan
    4. menyediakan alat angkut menuju TPA (*pick up & truk*) (diwajibkan).
  - i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
    1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
    2. jalur pemandu, rambu dan marka (disarankan);
    3. area parkir khusus (disarankan);
    4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (disarankan); dan
    5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (disarankan).

- j. proteksi kebakaran, meliputi:
    1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);
    2. menyediakan sistem pipa tegak (diwajibkan);
    3. menyediakan sistem springkler otomatis (diwajibkan);
    4. menyediakan pompa pemadam kebakaran (diwajibkan);
    5. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (diwajibkan);
    6. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan);
    7. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (diwajibkan); dan
    8. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (diwajibkan).
  - k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
    1. dermaga permanen (diwajibkan);
    2. dermaga terapung (disarankan);
    3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
    4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
    5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan pelaksanaan pada subzona pembangkitan tenaga listrik dengan kode PTL, terdiri atas:
- a. ketentuan variasi pemanfaatan ruang, meliputi:
    1. perwujudan pembangkitan tenaga listrik pada Sub WP I.A Blok I.A.1, Blok I.A.5 dan I.A.6 di sesuaikan dengan kebutuhan dan berdasarkan Rencana Induk dan Rencana Teknis Pembangunan Pembangkitan Tenaga Listrik; dan
    2. penyesuaian dengan kebutuhan dan berdasarkan Rencana Induk dan Rencana Teknis Pembangunan sebagaimana dimaksud pada angka 1 diatas, termasuk pada perubahan lokasi, intensitas, tata bangunan dan prasarana sarana minimal sesuai ketentuan dan peraturan perundangan di bidang ketenaga listrikan.
  - b. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif, meliputi:
    1. ketentuan insentif dapat di berikan pada badan usaha yang melaksanakan penyelenggaraan di Sub WP I.A Blok I.A.1 untuk kepentingan Kawasan Industri Terpadu di Mantul dan di Sub WP I.A Blok I.A.5 dan I.A.6 untuk pemanfaatan TPA sebagai sumber energi kelistrikan; dan
    2. ketentuan disinsentif di berikan pada badan usaha yang melaksanakan penyelenggaraan di Sub WP I.A Blok I.A.1 untuk kepentingan Kawasan Industri Terpadu di Mantul dan di Sub WP I.A Blok I.A.5 dan I.A.6 untuk pemanfaatan TPA sebagai sumber energi kelistrikan apabila tidak sesuai ketentuan dan peraturan perundangan di bidang ketenaga listrikan.
  - c. ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi, meliputi:

1. pemilihan, penetapan lokasi dan pengadaan tanah didasarkan pada studi kelayakan, kajian lingkungan dan dokumen pengadaan tanah dengan mempertimbangkan dampak strategis berkelanjutan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
2. kegiatan dan penggunaan yang tidak sesuai dan berpotensi mengganggu atau menurunkan kinerja ruang dari subzona pembangkitan tenaga listrik tidak boleh ditingkatkan intensitas pemanfaatan ruangnya, dan dapat dilakukan pembebasan lahan atau pengadaan tanah serta dipindahkan ke bagian lain dari tapak yang bertujuan memberikan ruang bebas sempadan untuk mengurangi dampak berdasarkan persetujuan dari penggunaan bersyarat; dan
3. kegiatan dan penggunaan yang masuk dalam kategori terbatas dan bersyarat dan mendapatkan persetujuan yang tidak sesuai dibatasi intensitas pemanfaatan ruangnya dengan disetujui oleh izin penggunaan bersyarat.

#### Pasal 85

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (13) huruf c angka 2, meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);

- c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
    - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat

menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.

3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 1,8 (satu koma delapan);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20% (dua puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan arteri minimal sebesar 15 (lima belas) meter untuk Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang;
    2. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 15 meter (lima belas) meter untuk Rencana Jalan Akses Mantuil-Jalan Gubernur Soebarjo (Jalan Pelabuhan Metropolitan), minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan P.M. Noor, Rencana Jalan yang melingkari KIT Mantuil, dan minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan Belitung;
    3. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Barito Hulu, Jalan Mantuil, dan minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Tatah Bangkal, Jalan Kuin Kacil, Jalan Keramat Basirih, Jalan Banyir Luar, Jalan Akses TPA Sampah Basirih; dan
    4. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 5 (lima) meter untuk Jalan Flamboyan 1 s/d IV (Komplek Yuka), dan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 2-4 (dua sampai dengan empat) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,8 (satu koma delapan) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (disarankan);

3. *barrier* jalur hijau (diwajibkan);
  4. penghalang kendaraan bermotor (disarankan);
  5. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (disarankan); dan
  6. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (disarankan).
- b. jalur sepeda, meliputi:
1. jalur sepeda (disarankan);
  2. fasilitas parkir sepeda (disarankan).
- c. perparkiran, meliputi:
1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan); dan
  2. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
- d. prasarana drainase, meliputi:
1. menggunakan saluran terbuka (disarankan);
  2. menggunakan saluran tertutup (disarankan);
  3. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (diwajibkan);
  4. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (diwajibkan); dan
  5. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
- e. prasarana air limbah, meliputi:
1. pengolahan limbah B3 secara individual (diwajibkan); dan
  2. menampung limbah B3 dan mengirim ke (pengelolaan limbah industri B3) PPLIB3 atau incenerator medis (diwajibkan).
- f. jaringan listrik, meliputi:
1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
  2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (disarankan).
- g. pengelolaan sampah, meliputi:
1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
  2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (disarankan);
  3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (disarankan); dan
  4. menyediakan alat angkut menuju TPA (*pick up & truk*) (diwajibkan).
- h. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (disarankan);
  3. area parkir khusus (disarankan);
  4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (disarankan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (disarankan).
- i. proteksi kebakaran, meliputi:
1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);



2. menyediakan sistem pipa tegak (diwajibkan);
  3. menyediakan sistem springkler otomatis (diwajibkan);
  4. menyediakan pompa pemadam kebakaran (diwajibkan);
  5. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoar) (diwajibkan);
  6. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan); dan
  7. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (diwajibkan).
  8. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (diwajibkan);
- j. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
1. dermaga permanen (diwajibkan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI, terdiri atas:
- a. kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3), yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
  - b. kawasan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (5), berupa sempadan sungai yang meliputi:
    1. SWP I.A pada Blok I.A.1; dan
    2. SWP I.B pada Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
  - c. kawasan rawan bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (6), terdiri atas:
    1. rawan bencana banjir tingkat tinggi yang meliputi SWP I.A pada Blok I.A.6; dan
    2. rawan bencana banjir tingkat sedang yang meliputi SWP I.A pada Blok I.A.1.
- (6) Aturan dasar ketentuan pelaksanaan pada subzona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI, terdiri atas:
- a. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif, meliputi:
    1. kegiatan yang mendukung kawasan peruntukan industri mendapatkan insentif;
    2. kegiatan yang tidak mendukung dan mengganggu keberadaan kawasan peruntukan industri mendapatkan disinsentif;
  - b. ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi, meliputi:
    1. penggunaan lahan yang tidak sesuai tidak boleh ditingkatkan intensitas pemanfaatan ruangnya, tidak boleh diubah, dan tidak boleh dipindahkan ke bagian lain dari persil, kavling atau tapak kecuali disetujui dengan izin penggunaan bersyarat berkaitan

- dengan waktu perwujudan dan pembangunan kawasan peruntukan industri; dan
2. terhadap penggunaan lahan yang tidak sesuai dan sudah ada minimal 5 (lima) tahun tidak terdapat batasan untuk melakukan penyesuaian dan perubahan, dikarenakan menunggu waktu perwujudan dan pembangunan kawasan peruntukan industri tersebut.
- c. aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya, adalah kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat mengajukan persetujuan "*legal non-conforming use*" atau persetujuan "*conditional use*", meliputi:
1. kegiatan dan penggunaan lahan yang terbatas dan/atau bersyarat dan bersifat mendukung dan melengkapi dari keberadaan kawasan peruntukan industri; dan
  2. kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak memberikan dampak yang bertentangan terhadap dan menurunkan kinerja ruang dari subzona kawasan peruntukan industri sebagai fungsi dominan kawasan atau area yang ditetapkan, dengan maksud untuk mengurangi dampak terhadap kegiatan dan penggunaan lahan yang berbeda.

#### Pasal 86

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona pariwisata dengan kode W sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (14), meliputi:
- a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);

- b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak,

- dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
- c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
  3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona pariwisata dengan kode W, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 2,4 (dua koma empat);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20% (dua puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona pariwisata dengan kode W, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Keramat Basirih; dan
    2. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5-3 (nol koma lima sampai dengan tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona pariwisata dengan kode W, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    2. *barrier* jalur hijau (disarankan);
    3. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (disarankan); dan
    4. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
    2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan); dan
    2. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:

1. menggunakan saluran terbuka (disarankan);
  2. menggunakan saluran tertutup (disarankan);
  3. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (diwajibkan);
  4. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (diwajibkan); dan
  5. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/raja/badan air (diwajibkan).
- e. prasarana air limbah, meliputi:
1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan);
  2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (diwajibkan); dan
  3. pengolahan air limbah dengan MCK Plus/Sanimas (disarankan).
- f. jaringan listrik, meliputi:
1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan).
- g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
1. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (disarankan).
- h. pengelolaan sampah, meliputi:
1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
  2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (diwajibkan);
  3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (diwajibkan); dan
  4. menyediakan alat angkut menuju TPA (*pick up & truk*) (diwajibkan).
- i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);
  3. area parkir khusus (disarankan);
  4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (disarankan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (disarankan).
- j. proteksi kebakaran, meliputi:
1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (disarankan);
  2. menyediakan pompa pemadam kebakaran (disarankan);
  3. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (disarankan);
  4. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan); dan
  5. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (diwajibkan).
- k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
1. dermaga permanen (disarankan);
  2. dermaga terapung (disarankan);

3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).

#### Pasal 87

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona Instalasi Pengolahan Air Minum (IPAM) dengan kode PL-3 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (15) huruf a, meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
      - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan

- bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
    - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
    - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
    - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
  - c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
    1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
    2. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona Instalasi Pengolahan Air Minum (IPAM) dengan kode PL-3, meliputi:
    - a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas persil;
    - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 1,2 (satu koma dua);
    - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20% (dua puluh persen) dari luas persil; dan
    - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
  - (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona Instalasi Pengolahan Air Minum (IPAM) dengan kode PL-3, meliputi:
    - a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
      1. GSB di jalan arteri minimal sebesar 15 (lima belas) meter untuk Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang; dan
      2. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.

- b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 0,5-3 (nol koma lima sampai dengan tiga) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,2 (satu koma dua) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona Instalasi Pengolahan Air Minum (IPAM) dengan kode PL-3, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    - 1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (disarankan);
    - 2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (disarankan);
    - 3. *barrier* jalur hijau (diwajibkan);
    - 4. penghalang kendaraan bermotor (disarankan); dan
    - 5. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    - 1. jalur sepeda (disarankan); dan
    - 2. fasilitas parkir sepeda (disarankan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    - 1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    - 1. menggunakan saluran terbuka (diwajibkan);
    - 2. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (diwajibkan);
    - 3. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (diwajibkan); dan
    - 4. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    - 1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (disarankan);
    - 2. pengolahan limbah B3 secara individual (disarankan); dan
    - 3. menampung limbah B3 dan mengirim ke (pengelolaan limbah industri B3) PPLIB3 atau incenerator medis (disarankan).
  - f. jaringan listrik, meliputi:
    - 1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
    - 2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (diwajibkan).
  - g. proteksi kebakaran, meliputi:
    - 1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (disarankan);
    - 2. menyediakan sistem pipa tegak (disarankan);
    - 3. menyediakan sistem springkler otomatis (diwajibkan);
    - 4. menyediakan pompa pemadam kebakaran (disarankan);
    - 5. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (disarankan);
    - 6. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan);
    - 7. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (diwajibkan); dan



8. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (diwajibkan).
- h. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
  1. dermaga permanen (disarankan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).

#### Pasal 88

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona pergudangan dengan kode PL-6 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (15) huruf b, meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
      - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
      - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
      - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
    2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
      - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);

- e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
  - 2. kegiatan bersyarat kategori B2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan kesesuaian wajib terhadap peraturan daerah yang mengatur tentang bangunan, konstruksi, kesehatan dan pengelolaan lingkungan, pengamanan dan kebencanaan, keadilan sosial, dan pengembangan ekonomi;
  - 3. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
    - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat

menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.

4. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona perdagangan dengan kode PL-6, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 1,95 (satu koma sembilan lima);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20% (dua puluh persen) dari luas persil; dan
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 65% (enam puluh lima puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona perdagangan dengan kode PL-6, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan arteri minimal sebesar 15 (lima belas) meter untuk Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang;
    2. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 15 meter (lima belas) meter untuk rencana Jalan Akses Mantuil-Jalan Gubernur Soebarjo (Jalan Pelabuhan Metropolitan), dan minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan Lingkar Dalam Selatan;
    3. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Mantuil, dan minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Keramat Basirih, Jalan Garuda (Akses Utama Perumahan Bumi Lingkar Basirih Permai); dan
    4. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 5 (lima) meter untuk Jalan Jalur 9 (Perumahan Basirih), dan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 2-4 (dua sampai dengan empat) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,8 (satu koma delapan) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona perdagangan dengan kode PL-6, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (diwajibkan);
    3. *barrier* jalur hijau (disarankan);
    4. penghalang kendaraan bermotor (diwajibkan);

5. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (diwajibkan); dan
  6. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (disarankan).
- b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
    2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
    2. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (disarankan); dan
    3. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (diwajibkan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    1. menggunakan saluran terbuka (disarankan);
    2. menggunakan saluran tertutup (disarankan);
    3. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (diwajibkan);
    4. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (diwajibkan); dan
    5. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/raja/badan air (diwajibkan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (disarankan);
    2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (disarankan);
    3. penampungan air limbah (*black water* dan *grey water*) dan membuang ke IPAL Terpadu (disarankan);
    4. pengolahan limbah B3 secara individual (disarankan); dan
    5. menampung limbah B3 dan mengirim ke (pengelolaan limbah industri B3) PPLIB3 atau incenerator medis (diwajibkan).
  - f. jaringan listrik, meliputi:
    1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
    2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (disarankan).
  - g. pengelolaan sampah, meliputi:
    1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
    2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (disarankan);
    3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (disarankan); dan
    4. menyediakan alat angkut menuju TPA (*pick up & truk*) (diwajibkan).
  - h. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
    1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
    2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);
    3. area parkir khusus (disarankan);

4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (diwajibkan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (diwajibkan).
- i. proteksi kebakaran, meliputi:
    1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);
    2. menyediakan sistem pipa tegak (diwajibkan);
    3. menyediakan sistem springkler otomatis (diwajibkan);
    4. menyediakan pompa pemadam kebakaran (diwajibkan);
    5. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoar) (diwajibkan);
    6. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan);
    7. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (diwajibkan); dan
    8. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (diwajibkan).
  - j. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
    1. dermaga permanen (diwajibkan);
    2. dermaga terapung (disarankan);
    3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
    4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
    5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona pergudangan dengan kode PL-6, terdiri atas:
- a. kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3), yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
  - b. kawasan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (5), berupa sempadan ketenagalistrikan yang meliputi:
    1. SWP I.A pada Blok I.A.5; dan
    2. SWP I.B pada Blok I.B.3.

#### Pasal 89

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada zona transportasi dengan kode TR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (16), meliputi:
- a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:
    1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
      - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
      - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;

- c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
  - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
  - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
- a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.
- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
- 1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang

- berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
    - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
    - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
    - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
  3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
- d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona transportasi dengan kode TR, meliputi:
- a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas persil;
  - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 2,4 (dua koma empat);
  - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 10% (sepuluh persen) dari luas persil;
  - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas tapak atau sub blok; dan
  - e. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 60% (enam puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
- (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona transportasi dengan kode TR, meliputi:
- a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
    1. GSB di jalan arteri minimal sebesar 15 (lima belas) meter untuk Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang;
    2. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 15 meter (lima belas) meter untuk Rencana Jalan Akses Mantuil-Jalan Gubernur Soebarjo (Jalan Pelabuhan Metropolitan), dan minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan Duyung Raya, Jalan Yos Sudarso;
    3. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Barito Hulu; dan

4. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 2-4 (dua sampai dengan empat) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,8 (satu koma delapan).
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona transportasi dengan kode TR, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (diwajibkan);
    3. barrier jalur hijau (disarankan);
    4. penghalang kendaraan bermotor (diwajibkan);
    5. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (diwajibkan); dan
    6. area naik/turun penumpang/teluk jalan "*drop off zone*" (diwajibkan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (diwajibkan); dan
    2. fasilitas parkir sepeda (diwajibkan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
    2. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (disarankan); dan
    3. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (diwajibkan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    1. menggunakan saluran terbuka (disarankan);
    2. menggunakan saluran tertutup (disarankan);
    3. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (diwajibkan);
    4. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (diwajibkan); dan
    5. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (disarankan);
    2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (disarankan);
    3. penampungan air limbah (*black water* dan *grey water*) dan membuang ke IPAL Terpadu (disarankan);
    4. pengolahan limbah B3 secara individual (disarankan); dan
    5. menampung limbah B3 dan mengirim ke (pengelolaan limbah industri B3) PPLIB3 atau incenerator medis (diwajibkan).
  - f. jaringan listrik, meliputi:
    1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan



2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (disarankan).
- g. jaringan telekomunikasi, meliputi:
  1. menyediakan jaringan internet Wi-Fi untuk publik (*publik internet wifi*) (disarankan).
- h. pengelolaan sampah, meliputi:
  1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
  2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (disarankan);
  3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (disarankan); dan
  4. menyediakan alat angkut menuju TPA (*pick up & truk*) (diwajibkan).
- i. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
  1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (diwajibkan);
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (diwajibkan);
  3. area parkir khusus (disarankan);
  4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (diwajibkan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (diwajibkan).
- j. proteksi kebakaran, meliputi:
  1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);
  2. menyediakan sistem pipa tegak (diwajibkan);
  3. menyediakan sistem springkler otomatis (diwajibkan);
  4. menyediakan pompa pemadam kebakaran (diwajibkan);
  5. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoir) (diwajibkan);
  6. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan);
  7. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (diwajibkan); dan
  8. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (diwajibkan).
- k. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
  1. dermaga permanen (diwajibkan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona transportasi dengan kode TR, terdiri atas:
  - a. kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3), yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.1 dan Blok I.B.3.
  - b. kawasan sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (5),

berupa sempadan sungai yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.1.

(6) Aturan dasar ketentuan pelaksanaan pada subzona transportasi dengan kode TR, terdiri atas:

- a. ketentuan variansi pemanfaatan ruang, meliputi:
  1. subzona transportasi dengan lokasi pada Ketentuan Khusus Kawasan Berorientasi Transit (TOD) dapat melakukan peralihan hak membangun "*transfer of development rights*" (TDR) untuk meningkatkan intensitas pemanfaatan ruangnya sesuai ketentuan; dan
  2. subzona transportasi dengan lokasi pada Ketentuan Khusus Kawasan Berorientasi Transit (TOD) dapat membangun pada ketinggian tertentu pada ruang udara diatas ruang publik "*air right development*" sesuai ketentuan.
- b. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif, meliputi:
  1. kegiatan, penggunaan lahan dan pembangunan pada Ketentuan Khusus Kawasan Berorientasi Transit (TOD) mendapatkan insentif; dan
  2. kegiatan terbatas, bersyarat dan yang tidak diperbolehkan atau di larang yang memiliki risiko dan dampak terhadap kinerja ruang subzona transportasi dikenakan disinsentif.
- c. ketentuan untuk penggunaan lahan yang sudah ada dan tidak sesuai dengan peraturan zonasi, meliputi:
  1. kegiatan dan penggunaan yang tidak sesuai dan berpotensi menanggu atau menurunkan kinerja ruang dari subzona transportasi tidak boleh ditingkatkan intensitas pemanfaatan ruangnya, tidak boleh diubah, dan tidak boleh dipindahkan ke bagian lain dari persil, kavling atau tapak kecuali disetujui oleh izin penggunaan bersyarat; dan
  2. kegiatan dan penggunaan yang masuk dalam kategori terbatas dan bersyarat dan mendapatkan persetujuan yang tidak sesuai dibatasi intensitas pemanfaatan ruangnya dengan disetujui oleh izin penggunaan bersyarat;
- d. aturan peralihan yang mengatur status pemanfaatan ruang yang berbeda dengan fungsi ruang zona peruntukannya, untuk pemanfaatan ruang tertentu yang memenuhi persyaratan dan mendapatkan kepastian pembangunan dan perwujudan subzona transportasi yang di batalkan atau di ubah, maka dapat mengajukan persetujuan "*legal non-conforming use*" atau persetujuan "*conditional use*".

#### Pasal 90

- (1) Aturan dasar ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan pada subzona pertahanan dan keamanan dengan kode HK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (17), meliputi:
  - a. Kegiatan diperbolehkan/diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
  - b. kegiatan diizinkan terbatas terdiri atas:

1. kegiatan terbatas kategori T1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
  - a) waktu operasi, berupa durasi dan/atau jam operasi kegiatan;
  - b) pembatasan intensitas kegiatan, berupa jumlah tenaga kerja dan/atau sarana prasarana yang dipergunakan;
  - c) pengembangan dan peningkatan kapasitas kegiatan atau usaha lebih lanjut tidak diperkenankan;
  - d) pembatasan waktu pemanfaatan lahan; dan
  - e) pembatasan penggunaan, pemanfaatan dan pelayanan utilitas, berupa air bersih, air minum, air limbah, persampahan, listrik, telekomunikasi, dan lainnya, yang harus terukur dan tidak menimbulkan gangguan terhadap pengguna layanan utilitas publik lainnya di lingkungan sekitarnya.
2. kegiatan terbatas kategori T2 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
  - a) koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - b) koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum diturunkan sebesar minimal minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - c) koefisien dasar hijau (KDH) minimal dinaikkan sebesar 1 minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - d) koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen);
  - e) kepadatan bangunan unit maksimum diturunkan sebesar minimal 5% (lima persen) sampai dengan maksimum 20% (dua puluh persen); dan
  - f) pembatasan atau perubahan luasan dan penurunan ketentuan tata bangunan yang dapat meliputi luasan kavling minimal menjadi lebih luas atau menjadi lebih kecil, garis sempadan bangunan atau jarak bebas bangunan dinaikkan atau ditingkatkan.
3. kegiatan terbatas kategori T3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan batasan:
  - a) jumlah maksimal dengan perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah atau jumlah kegiatan yang dilayaninya di sub blok atau lingkungan yang lebih kecil tersebut berupa dengan perbandingan pelayanan atau yang dilayaninya;
  - b) jumlah maksimal dibatasi hanya 1 (satu) kegiatan atau usaha untuk setiap sub blok atau satuan unit lingkungan terkecil yang disetujui bersama masyarakat setempat dan pemerintah daerah; dan
  - c) kajian dengan kegiatan lain yang serupa, sejenis, dan sama di sub blok, atau lingkungan sekitarnya.

- c. kegiatan diizinkan bersyarat terdiri atas:
    1. kegiatan bersyarat kategori B1 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan wajib melakukan kajian dan persetujuan lingkungan hidup sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau izin ANDALALIN (dapat berupa standar teknis, rekomendasi teknis, dan dokumen andalalin) serta rekomendasi institusi/forum yang berkaitan sesuai dengan peraturan perundangan;
    2. kegiatan bersyarat kategori B3 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan dikenakan disinsentif berupa biaya dampak pembangunan, berupa:
      - a) biaya sosial kesehatan, berupa asuransi jiwa, kesehatan, kebakaran, kecelakaan dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan;
      - b) biaya lingkungan, berupa biaya jaminan atau garansi lingkungan untuk pemulihan dan penanggulangan dampak, dan lainnya sesuai penilaian dan kebutuhan); dan
      - c) penyediaan prasarana sarana lebih dari yang diwajibkan dan disarankan untuk mendukung kegiatan sehingga dapat menghilangkan atau meminimalkan dan mengurangi dampak negatif menjadi lebih kecil dan dapat diabaikan.
    3. kegiatan bersyarat kategori B4 yang meliputi kegiatan sebagaimana terlampir dalam Lampiran XVI dengan ketentuan tetap menjaga dan berkaitan dengan persyaratan terkait estetika bangunan dan lingkungan.
  - d. Kegiatan tidak diizinkan tercantum dalam tabel ITBX pada Lampiran XVI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.
- (2) Aturan dasar ketentuan intensitas pemanfaatan ruang pada subzona pertahanan dan keamanan dengan kode HK, meliputi:
    - a. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70% (tujuh puluh persen) dari luas persil;
    - b. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 2,1 (dua koma satu);
    - c. koefisien dasar hijau (KDH) minimum 20% (dua puluh persen) dari luas persil; dan
    - d. koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 70% (tujuh puluh persen) dari luas tapak atau sub blok.
  - (3) Aturan dasar ketentuan tata bangunan pada subzona pertahanan dan keamanan dengan kode HK, meliputi:
    - a. garis sempadan bangunan (GSB) minimal, yaitu:
      1. GSB di jalan kolektor minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan P.M. Noor, Rencana Jalan yang melingkari KIT Mantuil, dan minimal sebesar 10 (sepuluh) meter untuk Jalan Duyung Raya;
      2. GSB di jalan lokal minimal sebesar 7 (tujuh) meter untuk Jalan Kuin Kacil, Jalan Cempaka Raya; dan

3. GSB di jalan lingkungan minimal sebesar 2 (dua) meter untuk jalan lingkungan lainnya di SWP I.A dan SWP I.B.
  - b. jarak bebas antar bangunan (JBBS dan JBBB) minimal sebesar 2-4 (dua sampai dengan empat) meter; dan
  - c. tinggi peil lantai (dasar) bangunan minimal sebesar 1,8 (satu koma delapan) meter.
- (4) Aturan dasar ketentuan prasarana dan sarana minimum pada subzona pertahanan dan keamanan dengan kode HK, terdiri atas:
- a. jalur pedestrian atau pejalan kaki, meliputi:
    1. jalur pedestrian sekeliling kavling/tepi jalan (diwajibkan);
    2. jalur penghubung dari gedung ke jalur pedestrian/gedung ke gedung (disarankan);
    3. *barrier* jalur hijau (disarankan);
    4. penghalang kendaraan bermotor (disarankan); dan
    5. fasilitas penyeberangan pejalan kaki (disarankan).
  - b. jalur sepeda, meliputi:
    1. jalur sepeda (disarankan); dan
    2. fasilitas parkir sepeda (disarankan).
  - c. perparkiran, meliputi:
    1. menyediakan area parkir di dalam kavling (diwajibkan);
    2. menyediakan area parkir umum dalam lingkungan (disarankan); dan
    3. menyediakan halte (area pemberhentian sementara angkutan umum/mobil penumpang) (disarankan).
  - d. prasarana drainase, meliputi:
    1. menggunakan saluran terbuka (disarankan);
    2. menggunakan saluran tertutup (disarankan);
    3. menyediakan kolam tampungan/ "*detention pond*" parkir air (*retention/ detention pond*) (diwajibkan);
    4. menyediakan sistem/ saluran pembagi (gorong-gorong antar persil/blok) (diwajibkan); dan
    5. menyediakan saluran dari tepi jalan (inlet saluran) ke kolong bangunan panggung/rawa/badan air (diwajibkan).
  - e. prasarana air limbah, meliputi:
    1. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) dalam IPAL individual (diwajibkan); dan
    2. pengolahan air limbah (*black water* dan *grey water*) ke IPAL Terpadu dalam kawasan (disarankan).
  - f. jaringan listrik, meliputi:
    1. menyediakan lampu penerangan jalan/PJU (diwajibkan); dan
    2. menyediakan generator listrik/pembangkit kepentingan sendiri/pembangkit mandiri (disarankan).
  - g. pengelolaan sampah, meliputi:
    1. menyediakan tempat sampah individual/bak sampah (diwajibkan);
    2. menyediakan TPS, TPST dan/atau TPST-3R (disarankan);
    3. menyediakan alat angkut sampah menuju TPS, TPST dan/atau TPST-3R (gerobak, motor gerobak, kapal penangkap sampah sungai) (pengumpulan kolektif/ bersama) (disarankan); dan

4. menyediakan alat angkut menuju TPA (*pick up & truk*) (disarankan).
- h. aksesibilitas penyandang disabilitas dan lansia, meliputi:
  1. jalur pemandu pada jalur pedestrian (disarankan);
  2. jalur pemandu, rambu dan marka (disarankan);
  3. area parkir khusus (disarankan);
  4. aksesibilitas khusus (penyandang disabilitas dan lansia); seperti ram, aksesibilitas lift tangga (*starway lift*) (disarankan); dan
  5. sarana dan perabot khusus, seperti toilet khusus dan perabot khusus lainnya (disarankan).
- i. proteksi kebakaran, meliputi:
  1. membangun gedung dengan sarana proteksi kebakaran pasif (diwajibkan);
  2. menyediakan sistem pipa tegak (diwajibkan);
  3. menyediakan sistem springkler otomatis (diwajibkan);
  4. menyediakan pompa pemadam kebakaran (diwajibkan);
  5. menyediakan sarana penyediaan air (hidran kebakaran, penampung/reservoar) (diwajibkan);
  6. menyediakan alat pemadam kebakaran ringan (APAR)/portabel (diwajibkan);
  7. menyediakan sistem deteksi dan alarm kebakaran dan sistem komunikasi (diwajibkan); dan
  8. menyediakan ventilasi mekanik dan sistem pengendalian asap (diwajibkan).
- j. sarana prasarana transportasi air, meliputi:
  1. dermaga permanen (diwajibkan);
  2. dermaga terapung (disarankan);
  3. tambatan perahu/tempat parkir kapal/perahu terbuka (disarankan);
  4. tempat parkir kapal/perahu dengan atap/tertutup (disarankan); dan
  5. jembatan tinggi dan pencahayaan jembatan (diwajibkan).
- (5) Aturan dasar ketentuan khusus pada subzona pertahanan dan keamanan dengan kode HK, yaitu kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (3), yang meliputi SWP I.B pada Blok I.B.1 dan Blok I.B.3.

### Bagian Ketiga Teknik Pengaturan Zonasi

#### Pasal 91

- (1) Teknik pengaturan zonasi dengan kode TPZ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (4) huruf b, merupakan aturan yang disediakan dengan tujuan memberikan fleksibilitas dalam penerapan Peraturan Zonasi dengan mempertimbangkan karakteristik zona serta bersifat melengkapi dan menggantikan ketentuan pada aturan dasar.
- (2) Penerapan TPZ sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. transfer development right (TDR) dengan kode a;

- b. zona performa dengan kode d;
- c. zona fiskal dengan kode e; dan
- d. zona banjir dengan kode i.

#### Pasal 92

- (1) Teknik pengaturan zonasi *transfer development right* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (2) huruf a, merupakan ketentuan teknik pengaturan zonasi yang memungkinkan pemilik tanah untuk menjual haknya untuk membangun kepada pihak lain, sehingga pembeli dapat membangun propertinya dengan intensitas lebih tinggi atau kawasan yang didorong pembangunannya.
- (2) Teknik pengaturan zonasi *transfer development right* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digunakan untuk melindungi penggunaan lahan pertanian atau penggunaan lahan hijau lainnya dari konversi penggunaan lahan, dimana pemilik lahan pertanian atau lahan hijau lainnya dapat mempertahankan kegiatan pertaniannya dan memperoleh uang sebagai ganti rugi atas haknya untuk membangun.
- (3) Zona yang perlu untuk dilestarikan atau dilindungi dari pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sebagai zona pengirim/*sending areas*, terdiri atas:
  - a. zona perlindungan setempat dengan kode PS, meliputi:
    - 1. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
    - 2. SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
  - b. subzona rimba kota dengan kode RTH-1, meliputi SWP I.A pada Blok I.A.2.
  - c. subzona taman kota dengan kode RTH-2, meliputi:
    - 1. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.3, dan Blok I.A.4; dan
    - 2. SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
  - d. subzona taman kelurahan dengan kode RTH-4, meliputi:
    - 1. SWP I.A pada Blok I.A.1; dan
    - 2. SWP I.B pada Blok I.B.3.
  - e. subzona pemakaman dengan kode RTH-7, meliputi:
    - 1. SWP I.A pada Blok I.A.4 dan Blok I.A.5; dan
    - 2. SWP I.B pada Blok I.B.3.
  - f. subzona jalur hijau dengan kode RTH-8, meliputi:
    - 1. SWP I.A pada Blok I.A.5 dan Blok I.A.6; dan
    - 2. SWP I.B pada Blok I.B.1 dan Blok I.B.3.
  - g. subzona tanaman pangan dengan kode P-1 sebagaimana dimaksud pada Peta Potensi Ruang Terbuka Hijau sesuai Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 6 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin Tahun 2021-2041 Lampiran XII, yaitu di SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6.
  - h. subzona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3, meliputi:
    - 1. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.3, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
    - 2. SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.

- i. subzona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4, terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.1 dan Blok I.A.6.
- (4) Ketentuan pengaturan *transfer development right* sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), terdiri atas:
- a. pemilik tanah dapat menjual haknya untuk membangun kepada pihak lain;
  - b. peralihan hak membangun ini implementasikan pada satu blok peruntukan yang sama, atau zona penerima mendapat mendapatkan dari zona pengirim pada blok yang sama, bila dilaksanakan pada zona yang sama namun berbeda blok peruntukan maka harus didahului dengan analisis daya tampung terkait dengan perubahan intensitas pemanfaatan ruang pada blok peruntukan yang menerima tambahan intensitas ruang;
  - c. lahan atau tanah yang haknya untuk membangun telah dialihkan atau dijual, dikemudian hari tidak lagi dapat membangun atau menjual kembali haknya;
  - d. peralihan hak pada zona pengirim bermaksud untuk melindungi penggunaan lahan pertanian, penggunaan lahan hijau lainnya, dan tidak terbangun lainnya, dari konversi penggunaan lahan;
  - e. pemilik lahan atau pemilik tanah pertanian, lahan hijau dan/atau lahan tidak terbangun lainnya dapat mempertahankan kegiatan pertanian dan kegiatan budidaya tidak terbangun lainnya dan memperoleh kompensasi sebagai pengganti haknya untuk membangun; dan
  - f. penilaian nilai intensitas dan peralihan hak membangun yang dialihkan dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (5) Zona yang akan dikembangkan dan didorong pembangunannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagai zona penerima/*receiving areas*, terdiri atas:
- a. sub zona sarana pelayanan umum skala kota dengan kode SPU-1, meliputi:
    - 1. SWP I.A pada Blok I.A.5; dan
    - 2. SWP I.B pada Blok I.B.2.
  - b. sub zona sarana pelayanan umum skala kecamatan dengan kode SPU-2, meliputi:
    - 1. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.4, dan Blok I.A.6; dan
    - 2. SWP I.B pada Blok I.B.2 dan Blok I.B.3
  - c. sub zona sarana pelayanan umum skala kelurahan dengan kode SPU-3, meliputi:
    - 1. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.4, dan Blok I.A.6; dan
    - 2. SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
  - d. zona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI, meliputi:
    - 1. SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.4, Blok I.A.5 dan Blok I.A.6; dan
    - 2. SWP I.B pada Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
  - e. zona campuran dengan kode C, terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.2.
  - f. sub zona perdagangan dan jasa skala Kota dengan kode K-1, meliputi:
    - 1. SWP I.A pada Blok I.A.5 dan Blok I.A.6; dan



2. SWP I.B pada Blok I.B.2.
  - g. sub zona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2, meliputi:
    1. SWP I.A pada Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
    2. SWP I.B pada Blok I.B.1 dan Blok I.B.2.
  - h. sub zona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3, terdapat di SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
  - i. subzona pergudangan dengan kode PL-6, meliputi:
    1. SWP I.A pada Blok I.A.4 dan Blok I.A.5; dan
    2. SWP I.B pada Blok I.B.3.
  - j. zona transportasi dengan kode TR, meliputi:
    1. SWP I.A pada Blok I.A.1 dan Blok I.A.3; dan
    2. SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2, dan Blok I.B.3.
- (6) Ketentuan pengaturan *transfer development right* sebagaimana dimaksud dalam ayat (5), terdiri atas:
- a. pembeli dapat membangun propertinya atau meningkatkan bangunannya dengan intensitas lebih tinggi atau kawasan yang didorong pembangunannya;
  - b. peralihan hak membangun ini implementasikan pada satu blok peruntukan yang sama, atau zona penerima mendapat mendapatkan dari zona pengirim pada blok yang sama, bila dilaksanakan pada zona yang sama namun berbeda blok peruntukan maka harus didahului dengan analisis daya tampung terkait dengan perubahan intensitas pemanfaatan ruang pada blok peruntukan yang menerima tambahan intensitas ruang;
  - c. lahan atau tanah yang telah ditambahkan dan/atau ditingkatkan pembangunannya sesuai peralihan hak membangun sesuai intensitas yang diperolehnya secara maksimal, dikemudian hari tidak lagi dapat membangun atau menjual kembali haknya;
  - d. peralihan hak pada zona penerima bermaksud untuk menambah intensitas pemanfaatan ruang pada kawasan terbangun;
  - e. pemilik bangunan dapat atau diperkenankan mendapatkan penambahakan intensitas pemanfaatan ruang dari peralihan hak membangun berikutnya berdasarkan rekomendasi teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung; dan
  - f. penilaian nilai intensitas dan peralihan hak membangun yang dialihkan dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 93

- (1) Teknik zona performa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (2) huruf b, merupakan ketentuan pengaturan pada satu atau beberapa zona/sub zona dalam satu blok atau beberapa blok yang aturannya tidak didasarkan pada aturan prespektif, namun didasarkan pada kualitas kinerja tertentu yang ditetapkan.
- (2) Zona yang ditetapkan sebagai zona performa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
  - a. zona di sisi sepanjang ruas jalan didesain untuk mendukung kinerja jalan, terdiri atas:

1. zona dan/atau subzona di sepanjang ruas Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang didesain untuk mendukung tingkat pelayanan jalan arteri primer, terdiri atas:
  - a) subzona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1, pada SWP I.A pada Blok I.A.5 dan Blok I.A.6;
  - b) subzona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3, pada SWP I.B pada Blok I.B.1 dan Blok I.B.3;
  - c) subzona sarana pelayanan umum skala kota dengan kode SPU-1, pada SWP I.A pada pada Blok I.A.5; dan
  - d) subzona perkantoran dengan kode KT, pada SWP I.A pada Blok I.A.6;
  - e) subzona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI, meliputi:
    - 1) SWP I.A pada Blok I.A.5 dan Blok I.A.6;
    - 2) SWP I.B pada Blok I.B.1 dan Blok I.B.3.
  - f) subzona pergudangan dengan kode PL-6, meliputi:
    - 1) SWP I.A pada Blok I.A.5; dan
    - 2) SWP I.B pada Blok I.B.3.
  - g) subzona pengelolaan persampahan dengan kode PP, pada SWP I.A pada Blok I.A.5; dan
  - h) subzona transportasi dengan kode TR, pada SWP I.B Blok I.B.1.
2. zona dan/atau subzona di sisi sepanjang ruas Jalan P.M. Noor atau Pasir Mas didesain mendukung untuk mencapai standar pelayanan minimal (SPM) jalan untuk jalan umum non tol, terdiri atas:
  - a) subzona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3, pada SWP I.B pada Blok I.B.2;
  - b) subzona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1, pada SWP I.B pada Blok I.B.2;
  - c) subzona perdagangan dan jasa skala SWP dengan kode K-3, pada SWP I.B pada Blok I.B.2;
  - d) subzona sarana pelayanan umum skala kelurahan dengan kode SPU-3, pada SWP I.B pada pada Blok I.B.2;
  - e) subzona sarana pelayanan umum skala rukun warga dengan kode SPU-4, pada SWP I.B pada pada Blok I.B.2;
  - f) subzona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI, pada SWP I.B pada Blok I.B.2;
  - g) subzona campuran intensitas menengah/sedang dengan kode C-2, pada SWP I.B pada Blok I.B.2;
  - h) subzona pergudangan dengan kode PL-6, pada SWP I.B pada Blok I.B.2;
  - i) subzona transportasi dengan kode TR, pada SWP I.B Blok I.B.1; dan
  - j) subzona pertahanan dan keamanan dengan kode HK, pada SWP I.B pada Blok I.B.2.
- 3) zona dan/atau subzona di sisi sepanjang ruas rencana Jalan Pelabuhan Metropolitan Banjarmasin yang menghubungkan Jalan Jalan Gubernur Soebarjo ke Terminal Metropolitan Banjarmasin

yang berfungsi sebagai jalan akses kawasan industri terpadu Mantuil, akses kawasan Terminal Metropolitan Banjarmasin, dan kawasan pertahanan keamanan pangkalan LANAL Tipe B TNI-AL didesain mendukung untuk mencapai standar pelayanan minimal (SPM) jalan untuk jalan umum non tol, terdiri atas:

- a) subzona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2, pada SWP I.A pada Blok I.A.4, dan Blok I.A.6; dan
  - b) subzona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI, pada SWP I.A pada Blok I.A.1.
- b. zona sarana pelayanan umum (SPU) didesain untuk kinerja pelayanan fasilitas publik, terdiri atas:
1. subzona SPU skala kota dengan kode SPU-1, meliputi:
    - a) SWP I.A pada Blok I.A.5; dan
    - b) SWP I.B pada Blok I.B.2.
  2. subzona SPU skala kecamatan dengan kode SPU-2, meliputi:
    - a) SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.4, Blok I.A.6; dan
    - b) SWP I.B pada Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
  3. subzona SPU skala kelurahan dengan kode SPU-3, meliputi:
    - a) SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.4, Blok I.A.6; dan
    - b) SWP I.B pada Blok I.B.1, Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
  4. subzona SPU skala rukun warga dengan kode SPU-4, meliputi:
    - a) SWP I.A pada Blok I.A.1, Blok I.A.2, Blok I.A.4, Blok I.A.5, dan Blok I.A.6; dan
    - b) SWP I.B pada Blok I.B.2 dan Blok I.B.3.
- (3) Ketentuan pengaturan zona performa sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a, untuk mendukung kinerja jalan terdiri atas:
- a. standar pelayanan minimal jaringan jalan yang di ukur berdasarkan indikator kinerja aksesibilitas, mobilitas dan keselamatan jalan;
  - b. standar pelayanan minimal ruas jalan yang diukur berdasarkan indicator kinerja kondisi jalan dan kecepatan;
  - c. tingkat pelayanan jalan (*Level Of Service/LOS*) adalah gambaran kondisi operasional arus lalu lintas dan persepsi pengendara dalam terminologi kecepatan, waktu tempuh, kenyamanan, kebebasan bergerak, keamanan dan keselamatan.
- (4) Ketentuan pengaturan zona performa sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b, untuk mendukung kinerja pelayanan fasilitas publik pada fasilitas pendidikan, kesehatan, peribadatan, olah raga, sosial budaya terdiri atas:
- a. sarana dan prasarana keamanan melebihi standar minimal;
  - b. sarana dan prasarana keselamatan melebihi standar minimal;
  - c. sarana dan prasarana kenyamanan melebihi standar minimal; dan
  - d. sarana dan prasarana kesehatan melebihi standar minimal.

#### Pasal 94

- (1) Teknik zona fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (2) huruf c, yang ditetapkan pada satu zona atau beberapa zona yang berorientasi kepada peningkatan pendapatan daerah.

- (2) Zona fiskal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
  - a. zona di sisi sepanjang ruas Jalan Gubernur Soebarjo/Jalan Pelabuhan Trisakti-Liang Anggang, meliputi:
    1. zona kawasan peruntukan industri (KPI), meliputi:
      - a) SWP I.A pada Blok I.A.5 dan Blok I.A.6; dan
      - b) SWP IB pada Blok I.B.3.
    2. subzona pergudangan (PL-6), meliputi:
      - a) SWP I.A pada Blok I.A.5; dan
      - b) SWP I.B pada Blok I.B.3.
  - b. zona kawasan peruntukan industri (KPI) di SWP I.A pada Blok I.A.1.
- (3) Ketentuan pengaturan zona fiskal sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), untuk mendukung peningkatan pendapatan daerah, terdiri atas:
  - a. insentif pajak atau retribusi daerah dalam jangka waktu tertentu untuk peningkatan nilai investasi baru dan peningkatan pembangunan dan kapasitas produksi sesuai kriteria insentif daerah dan peraturan perundang-undangan pada zona sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a; dan
  - b. insentif pajak atau retribusi daerah dalam jangka waktu tertentu untuk investasi baru dan pembangunan baru pada zona sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, sesuai kriteria insentif daerah dan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 95

- (1) Zona banjir pada kawasan rawan bencana banjir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (2) huruf d, merupakan bentuk pengaturan pada zona atau subzona yang memiliki pertampalan dengan kawasan rawan bencana banjir tinggi serta bersifat menggantikan ketentuan pada aturan dasar.
- (2) Zona banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada seluruh wilayah perencanaan, terdiri atas:
  - a. subzona tanaman pangan dengan kode P-1, terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.6.
  - b. subzona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3, terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.6;
  - c. subzona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4, terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.1, dan Blok I.A.6;
  - d. subzona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2, terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.4 dan Blok I.A.6;
  - e. subzona SPU skala RW dengan kode SPU-4 terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.6;
  - f. subzona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI, terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.1, dan Blok I.A.6; dan
  - g. subzona pengelolaan persampahan dengan kode PP terdapat di SWP I.A pada Blok I.A.6.
- (3) Ketentuan pengaturan zona banjir sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), untuk mengurangi kerugian dan menurunkan dampak akibat banjir di kota Banjarmasin yang memiliki risiko bencana banjir sedang dan tinggi dari pasang laut (banjir rob), curah hujan setempat atau lokal, dan debit banjir dari hulu, terdiri atas:

- a. penyediaan ruang air pada lahan rawa alami dan lahan rawa yang dilakukan rekayasa untuk menampung dan menerima debit banjir pada setiap sub zona, dengan ketentuan koefisien ruang air (KRA) minimal, meliputi:
  1. subzona perlindungan setempat dengan kode PS, KRA minimal 60-80 (enam puluh sampai dengan delapan puluh) persen;
  2. subzona tanaman pangan dengan kode P-1, KRA minimal 30-70 (tiga puluh sampai dengan tujuh puluh) persen;
  3. subzona perumahan kepadatan sedang dengan kode R-3, KRA minimal 50-80 (lima puluh sampai dengan delapan puluh) persen;
  4. subzona perumahan kepadatan rendah dengan kode R-4, KRA minimal 60-90 (enam puluh sampai dengan sembilan puluh) persen;
  5. subzona perdagangan dan jasa skala WP dengan kode K-2, KRA minimal 40-65 (empat puluh sampai dengan enam puluh lima) persen;
  6. subzona SPU skala RW dengan kode SPU-4, KRA minimal 60-90 (enam puluh sampai dengan sembilan puluh) persen;
  7. subzona kawasan peruntukan industri dengan kode KPI, KRA minimal 30-70 (tiga puluh sampai dengan tujuh puluh) persen; dan
  8. subzona Pengelolaan Persampahan dengan kode PP, KRA minimal 20-40 (dua puluh sampai dengan empat puluh) persen.
- b. ketentuan penetapan KRA minimal direkomendasikan oleh Dinas Teknis yang membidangi sumber daya air dan drainase;
- c. pembangunan bangunan yang mengikuti ketentuan konstruksi bangunan panggung dan sesuai arahan ketinggian elevasi lantai dasar atau PEIL Lantai Bangunan;
- d. penyediaan prasarana sarana drainase sesuai ketentuan prasarana sarana minimal;
- e. ketentuan tata bangunan, yaitu:
  1. pembatasan penimbunan dan urugan; dan
  2. konstruksi bangunan panggung sesuai atau mengikuti Patok/BM Elevasi Muka Air Banjir.
- f. ketentuan sarana prasarana minimal, terdiri atas:
  1. patok/BM Elevasi Muka Air Banjir;
  2. patok/BM Elevasi Penurunan Muka Tanah (Land Subsidence);
  3. menyediakan ruang air baik berupa kolam tampungan sesuai skala pemanfaatan;
  4. menyediakan akses publik dari dan menuju ke arah sungai; dan
  5. menyediakan tempat evakuasi bencana dan jalur evakuasi bencana.

**BAB VII**  
**PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG**

**Bagian Kesatu**  
**Umum**

**Pasal 96**

Pengendalian Pemanfaatan ruang dilakukan melalui:

- a. penilaian pelaksanaan KKPR dan Pernyataan Mandiri Pelaku UMK;
- b. penilaian perwujudan rencana tata ruang;
- c. pemberian Insentif dan Disinsentif
- d. pengenaan Sanksi Administratif; dan
- e. penyelesaian Sengketa Penataan Ruang.

**Bagian Kedua**

**Penilaian pelaksanaan KKPR dan Pernyataan Mandiri Pelaku UMK**

**Pasal 97**

Penilaian pelaksanaan KKPR dan Pernyataan Mandiri Pelaku UMK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 huruf a dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

**Bagian Ketiga**

**Penilaian Perwujudan Rencana Tata Ruang**

**Pasal 98**

Penilaian perwujudan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 huruf b dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

**Bagian Keempat**

**Pemberian Insentif dan Disinsentif**

**Pasal 99**

Pemberian Insentif dan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 huruf c dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

**Bagian Kelima**

**Pengenaan Sanksi Administratif**

**Pasal 100**

- (1) Bentuk pelanggaran Pemanfaatan Ruang meliputi:
  - a. tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang;
  - b. tidak mematuhi ketentuan Pemanfaatan Ruang dalam RTR; dan
  - c. menghalangi akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.
- (1) Terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan Sanksi Administratif.

- (2) Pemeriksaan Perubahan Fungsi Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui Audit Tata Ruang.
- (3) Terhadap pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dapat langsung dikenakan Sanksi Administratif tanpa melalui proses Audit Tata Ruang.

#### Pasal 101

- (1) Perbuatan tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. Pemanfaatan Ruang yang tidak memiliki KKPR; dan/atau
  - b. Pemanfaatan Ruang yang tidak mematuhi ketentuan dalam muatan KKPR.
- (2) Pemanfaatan Ruang yang tidak memiliki KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. memanfaatkan Ruang tanpa memiliki KKPR di lokasi yang sesuai peruntukannya; dan/atau
  - b. memanfaatkan Ruang tanpa memiliki KKPR di lokasi yang tidak sesuai peruntukannya.
- (3) Pemanfaatan Ruang yang tidak mematuhi ketentuan dalam muatan KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. tidak menindaklanjuti KKPR yang diterbitkan;
  - b. memanfaatkan Ruang tidak sesuai dengan fungsi Ruang yang tercantum dalam KKPR;
  - b. Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai dengan KKPR yang diberikan oleh pejabat yang berwenang;
  - c. melanggar batas sempadan yang telah ditentukan;
  - d. melanggar ketentuan KLB yang telah ditentukan;
  - e. melanggar ketentuan KDB dan KDH;
  - f. melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi bangunan;
  - g. melakukan perubahan sebagian atau keseluruhan fungsi lahan;
  - h. tidak menyediakan fasilitas sosial atau fasilitas umum sesuai dengan persyaratan dalam KKPR; dan/atau
  - i. tidak memenuhi ketentuan lainnya yang dipersyaratkan dalam KKPR.

#### Pasal 102

Ketentuan mengenai perbuatan tidak menaati RTR yang telah ditetapkan yang mengakibatkan Perubahan Fungsi Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 berlaku secara mutatis mutandis terhadap perbuatan tidak mematuhi ketentuan Pemanfaatan Ruang dalam rencana tata ruang.

#### Pasal 103

- (1) Perbuatan menghalangi akses sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (1) huruf c berupa penutupan akses secara sementara maupun permanen.
- (2) Menghalangi akses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. menutup akses ke pesisir pantai, sungai, danau, situ, dan sumber daya alam serta prasarana publik;
  - b. menutup akses terhadap sumber air;

- c. menutup akses terhadap taman dan ruang terbuka hijau;
- d. menutup akses terhadap fasilitas pejalan kaki;
- e. menutup akses terhadap lokasi dan jalur evakuasi bencana; dan/atau
- f. menutup akses terhadap jalan umum tanpa izin pejabat yang berwenang.

#### Pasal 104

Sanksi Administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. denda administratif;
- c. penghentian sementara kegiatan;
- d. penghentian sementara pelayanan umum;
- e. penutupan lokasi;
- f. pencabutan KKPR;
- g. pembatalan KKPR;
- h. pembongkaran bangunan; dan/atau
- i. pemulihan fungsi Ruang.

#### Pasal 105

Tata cara dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 huruf d dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

### Bagian Keenam Penyelesaian Sengketa Penataan Ruang

#### Pasal 106

Penyelesaian Sengketa Penataan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 huruf e dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

## **BAB VIII KETENTUAN LAIN-LAIN**

#### Pasal 107

- (1) Jangka waktu RDTR Kawasan Pengembangan Ekonomi Mantuil dan Sekitarnya berlaku dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dan dapat ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan lingkungan strategis, peninjauan kembali RDTR WP Kawasan Pengembangan Ekonomi Mantuil dan Sekitarnya dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam setiap periode 5 (lima) tahunan.
- (3) Peninjauan kembali RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun apabila terjadi perubahan lingkungan strategis berupa:
  - a. bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan perundang-undangan;
  - b. perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan perundang-undangan;
  - c. perubahan batas daerah yang ditetapkan dengan perundang-



- undangan; dan
- d. perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis.
- (4) Perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d yang berimplikasi pada Peninjauan Kembali Peraturan Wali Kota Banjarmasin tentang RDTR Kawasan Pengembangan Ekonomi Mantuil dan Sekitarnya dapat direkomendasikan oleh Forum Penataan Ruang.
- (5) Peninjauan kembali RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berdasarkan Rekomendasi Forum Penataan Ruang yang diterbitkan dengan 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 di sekitarnya.
- (6) Peraturan Wali Kota Banjarmasin tentang RDTR Kawasan Pengembangan Ekonomi Mantuil dan Sekitarnya dilengkapi dengan Rencana dan Album Peta yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

#### **Pasal 108**

Perizinan berusaha untuk kegiatan usaha industri di Kawasan Peruntukan Industri mengacu pada peraturan perundang-undangan.

#### **Pasal 109**

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Wali Kota ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Wali Kota ini diundangkan.

### **BAB IX KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 110**

Dengan berlakunya Peraturan Wali Kota ini, maka:

- a. izin pemanfaatan ruang atau konfirmasi KKPR yang telah dikeluarkan dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Wali Kota ini tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya;
- b. izin pemanfaatan ruang atau konfirmasi KKPR yang telah dikeluarkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Wali Kota ini berlaku ketentuan:
  - 1) untuk yang belum dilaksanakan pembangunannya, izin pemanfaatan ruang atau persetujuan KKPR disesuaikan dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Wali Kota ini;
  - 2) untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya, dilakukan penyesuaian dengan masa transisi berdasarkan ketentuan perundang-undangan; dan
  - 3) untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya dan tidak memungkinkan untuk dilakukan penyesuaian dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Wali Kota ini izin pemanfaatan ruang atau persetujuan KKPR yang telah diterbitkan dapat dibatalkan dan

terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat pembatalan izin pemanfaatan ruang atau persetujuan KKPR dapat diberikan penggantian yang layak.

- c. pemanfaatan ruang di Daerah yang diselenggarakan tanpa izin pemanfaatan ruang atau konfirmasi KKPR dan bertentangan dengan ketentuan Peraturan Wali Kota ini akan ditertibkan dan disesuaikan dengan Peraturan Wali Kota ini; dan
- d. pemanfaatan ruang yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Wali Kota ini, agar dipercepat untuk mendapatkan konfirmasi KKPR.

## **BAB X** **KETENTUAN PENUTUP**

### Pasal 111

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Banjarmasin.

Ditetapkan di Banjarmasin  
pada tanggal 14 April 2022

 WALI KOTA BANJARMASIN, 

  
IBNU SINA

Diundangkan di Banjarmasin  
pada tanggal 14 April 2022

SEKRETARIS DAERAH KOTA BANJARMASIN ,

  
IKHSAN BUDIMAN,

BERITA DAERAH KOTA BANJARMASIN TAHUN 2022 NOMOR 77