



BERITA DAERAH
KABUPATEN GUNUNGGKIDUL
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
(Berita Resmi Pemerintah Kabupaten Gunungkidul)

Nomor : 86

Tahun 2022

PERATURAN BUPATI GUNUNGGKIDUL

NOMOR 85 TAHUN 2022

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN SATUAN PERMUKIMAN SAMBIPITU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GUNUNGGKIDUL,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka mendukung adanya Kawasan Strategis Cepat Tumbuh Sambipitu yang semakin berkembang, dibutuhkan penataan bangunan dan lingkungan;
 - b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan dokumen rencana tata bangun lingkungan ditetapkan dengan Peraturan Bupati;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Satuan Permukiman Sambipitu Kapanewon Patuk Kabupaten Gunungkidul;
- Mengingat:
1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1951 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 44);

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah 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);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang 1950 Nomor 12, 13, 14, dan 15 dari Hal Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten di Jawa Timur Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59);
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
5. Peraturan Daerah Kabupaten Gunungkidul Nomor 6 Tahun 2016 tentang Urusan Pemerintahan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Gunungkidul Tahun 2016).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI GUNUNGGKIDUL TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN SATUAN PERMUKIMAN SAMBIPITU.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

2. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
3. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
4. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
5. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
6. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
7. Kawasan Satuan Permukiman Sambipitu yang selanjutnya disebut Kawasan SP Sambipitu adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu di sebagian Kalurahan Bunder, sebagian Kalurahan Nglegi dan sebagian Kalurahan Beji Kapanewon Patuk Kabupaten Gunungkidul.
8. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
9. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Satuan Permukiman Sambipitu yang selanjutnya disebut RTBL Kawasan SP Sambipitu adalah panduan bangunan Kawasan SP Sambipitu yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta membuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan SP Sambipitu.
10. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.

11. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
12. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
13. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
14. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
15. Struktur peruntukan lahan adalah komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
16. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
17. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
18. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka maksimal yang diijinkan sebagai hasil perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
19. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/ penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
20. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.

21. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang publik.
22. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kaveling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
23. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hiraki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.
24. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal yang dipetakan pada hieraki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
25. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah komponen rancangan kawasan yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
26. Tata Kualitas Lingkungan merupakan rekayasa elemen kawasan yang sedemikian rupa sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
27. Sarana Pelayanan Umum yang selanjutnya disebut SPU adalah sarana yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan yang berupa pendidikan, kesehatan, peribadatan, sosial budaya, olahraga dan rekreasi.
28. Daerah adalah Kabupaten Gunungkidul.
29. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah yang terdiri dari Sekretariat Daerah, Sekretariat DPRD, Inspektorat Daerah, Dinas Daerah, Badan Daerah, dan Kapanewon.

30. Bupati adalah Bupati Gunungkidul.
31. Kapanewon adalah sebutan kecamatan di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta yang merupakan bagian wilayah dari daerah Kabupaten.

Pasal 2

- (1) Maksud disusunnya Peraturan Bupati ini adalah sebagai panduan bagi semua pihak dalam penyusunan dan pelaksanaan Dokumen RTBL SP Sambipitu.
- (2) Tujuan disusunnya Peraturan Bupati ini adalah sebagai acuan dalam menghasilkan RTBL SP Sambipitu yang berkualitas, memenuhi syarat dan dapat diimplementasikan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjiwa diri, produktif, dan berkelanjutan.
- (3) Manfaat disusunnya Peraturan Bupati ini yaitu:
 - a. mengarahkan jalannya pembangunan sejak dini;
 - b. mewujudkan pemanfaatan ruang secara efektif, tepat guna, spesifik dan kongkrit sesuai tata ruang;
 - c. Melengkapi peraturan tentang tata bangunan dan lingkungan;
 - d. Mewujudkan kesatuan karakter dan meningkatkan kualitas bangunan dan lingkungan;
 - e. mengendalikan pertumbuhan fisik kawasan;
 - f. menjamin implementasi pembangunan agar sesuai aspirasi dan kebutuhan masyarakat dalam pengembangan kawasan yang berkelanjutan; dan
 - g. menjamin terpeliharanya hasil pembangunan pasca pelaksanaan, karena ada rasa memiliki terhadap semua hasil pembangunan.

Pasal 3

RTBL Kawasan SP Sambipitu disusun dalam jangka waktu 5 (lima) tahun dimulai dari Tahun 2023 sampai dengan Tahun 2027.

Pasal 4

Ruang lingkup dalam Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. program bangunan dan lingkungan;
- b. rencana umum dan panduan rancangan;
- c. rencana investasi;
- d. ketentuan pengendalian rencana; dan
- e. pedoman pengendalian pelaksanaan.

BAB II
PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

- (1) Program bangunan dan lingkungan meliputi:
 - a. lingkup kawasan Perencanaan;
 - b. pengembangan pembangunan berbasis peran serta masyarakat; dan
 - c. konsep dasar penataan bangunan dan lingkungan.
- (2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran huruf A yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Lingkup Kawasan Perencanaan

Pasal 6

- (3) Lingkup kawasan Perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a adalah RTBL Kawasan SP Sambipitu.
- (4) Kawasan Perencanaan RTBL Kawasan SP Sambipitu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kurang lebih seluas 86,61 hektar (delapan puluh enam koma enam satu hektar).

Bagian Ketiga

Pengembangan Pembangunan Berbasis Peran Serta Masyarakat

Pasal 7

- (1) Pengembangan pembangunan berbasis peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf b meliputi :
 - a. bantuan pemikiran dan pertimbangan berkaitan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan;
 - b. penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan RTBL;
 - c. pemberian usulan dalam penentuan lokasi dan bantuan teknik dalam pemanfaatan Ruang; dan
 - d. kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan Kawasan.
- (2) Selain peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat juga berpartisipasi dalam pengendalian.

- (3) Partisipasi masyarakat dalam pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diwujudkan dalam bentuk:
- a. pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan Ruang Kawasan; dan
 - b. usulan pemanfaatan ruang Kawasan dan peningkatan kualitas pemanfaatan Ruang Kawasan.

Bagian Keempat

Konsep Dasar Penataan Bangunan dan Lingkungan

Pasal 8

- (1) Konsep dasar penataan bangunan dan lingkungan RTBL SP Sambipitu adalah mewujudkan Kawasan SP Sambipitu sebagai kawasan perdagangan dan jasa yang berbudaya, sejahtera, berkelanjutan dan berdaya saing.
- (2) Perwujudan konsep dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:
 - a. menciptakan kawasan perdagangan dan jasa yang berdaya saing dan bertema kuat;
 - b. menguatkan citra Kawasan;
 - c. meningkatkan kuantitas dan kualitas sarana prasarana umum;
 - d. mengatur intensitas pembangunan Kawasan;
 - e. mengembangkan kegiatan perdagangan dan jasa berbasis budaya dan lingkungan; dan
 - f. menciptakan transportation hub (hub transportasi).

Pasal 9

Konsep struktur Kawasan SP Sambipitu seluas kurang lebih 86,61 hektar (delapan puluh enam koma enam satu hektar) dengan pembagian blok yang terdiri dari:

- a. blok A dengan luas kurang lebih 28,10 (dua puluh delapan koma satu nol) hektar;
- b. blok B dengan luas kurang lebih 22,51 (dua puluh dua koma lima dua) hektar;
- c. blok C dengan luas kurang lebih 29,93 (dua puluh sembilan koma sembilan tiga) hektar; dan
- d. blok D dengan luas kurang lebih 6,07 (enam koma nol tujuh) hektar.

Bagian Kelima
Komponen Dasar Perancangan

Pasal 10

- (1) Struktur peruntukan lahan pada Kawasan SP Sambipitu terdiri dari:
 - a. peruntukan lahan makro; dan
 - b. peruntukan lahan mikro.
- (2) Peruntukan lahan makro sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diarahkan pada:
 - a. penggunaan lahan dengan fungsi perdagangan dan jasa mengikuti pola jaringan jalan;
 - b. mengembangkan perumahan menurut ketentuan KDB, KLB dan KDH; dan
 - c. mewujudkan aksesibilitas antar Blok di dalam kawasan maupun dengan kawasan sekitarnya.
- (3) Peruntukan lahan mikro sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diarahkan pada pengaturan setiap Blok.

Bagian Keenam
Zona Pengembangan Kawasan dan Program Penanganannya

Pasal 11

Blok penataan di Kawasan SP Sambipitu meliputi:

- a. koridor Jalan Yogyakarta – Wonosari, dan Jalan Sambipitu – Nglipar ditata dengan konsep penataan perdagangan dan jasa;
- b. koridor Jalan Sambipitu – Nglanggeran ditata dengan konsep penataan perumahan serta perdagangan dan jasa;
- c. koridor jalan lingkungan permukiman ditata dengan konsep penataan perumahan serta perdagangan dan jasa; dan
- d. kawasan perumahan ditata dengan konsep penataan perumahan kepadatan rendah hingga sedang.

BAB III
RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

Pasal 12

- (1) Rencana Umum dan Panduan Rancangan Kawasan SP Sambipitu meliputi:
 - a. struktur peruntukan lahan;
 - b. intensitas pemanfaatan lahan;
 - c. tata bangunan;
 - d. sistem sirkulasi dan jalur penghubung;

- e. sistem ruang terbuka dan tata hijau;
- f. tata kualitas lingkungan;
- g. sistem prasarana dan utilitas lingkungan; dan
- h. rencana tapak.

(2) Rencana Umum dan Panduan Rancangan Kawasan SP Sambipitu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf g tercantum dalam Lampiran Huruf B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 13

- (1) Peruntukan lahan blok A sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a diarahkan pada:
- a. jalur hijau;
 - b. badan jalan;
 - c. perumahan kepadatan sedang;
 - d. SPU skala kota;
 - e. SPU skala kecamatan;
 - f. SPU skala kalurahan;
 - g. SPU skala RW;
 - h. perdagangan dan jasa skala kota;
 - i. perdagangan dan jasa skala WP;
 - j. perkantoran; dan
 - k. transportasi.
- (3) Peruntukan lahan blok B sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b diarahkan pada:
- a. badan air;
 - b. perlindungan setempat;
 - c. jalur hijau;
 - d. badan jalan;
 - e. tanaman pangan;
 - f. perumahan kepadatan rendah;
 - g. perumahan kepadatan sedang;
 - h. SPU skala kalurahan;
 - i. perdagangan dan jasa skala WP; dan
 - j. perdagangan dan jasa skala Sub WP;
- (4) Peruntukan lahan blok C sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf c diarahkan pada:

- a. badan air;
 - b. perlindungan setempat;
 - c. taman kota;
 - d. taman kalurahan;
 - e. jalur hijau;
 - f. badan jalan;
 - g. perumahan kepadatan rendah;
 - h. perumahan kepadatan sedang;
 - i. SPU skala kalurahan;
 - j. SPU skala RW;
 - k. perdagangan dan jasa skala WP; dan
 - l. perdagangan dan jasa skala Sub WP;
- (5) Peruntukan lahan blok D sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf d diarahkan pada:
- a. taman kota;
 - b. taman kalurahan;
 - c. jalur hijau;
 - d. badan jalan;
 - e. perumahan kepadatan rendah;
 - f. perumahan kepadatan sedang;
 - g. SPU skala kota; dan
 - h. perdagangan dan jasa skala kota;
- (6) Blok penataan bangunan dan lingkungan di Kawasan SP Sambipitu dilaksanakan melalui:
- a. penataan kawasan pertumbuhan;
 - b. menyediakan ruang ekonomi (perdagangan dan jasa); dan
 - c. penataan kawasan permukiman.

Pasal 14

- (1) Intensitas pemanfaatan lahan di Kawasan SP Sambipitu terdiri dari :
 - a. KDB;
 - b. KLB;
 - c. KDH; dan
 - d. ketinggian bangunan.
- (2) Intensitas pemanfaatan lahan KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditetapkan sebagai berikut:
 - a. KDB pada rencana peruntukan lahan perdagangan dan jasa paling banyak 85% (delapan puluh lima persen);

- b. KDB pada rencana peruntukan lahan perumahan paling banyak 75% (tujuh puluh lima persen); dan
 - c. KDB pada rencana peruntukan lahan RTH paling banyak 10% (sepuluh persen).
- (3) Intensitas pemanfaatan lahan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan sebagai berikut:
- a. KLB pada rencana peruntukan lahan perdagangan dan jasa paling tinggi 3,4 (tiga koma empat);
 - b. KLB pada rencana peruntukan lahan perumahan dan perdagangan dan jasa paling tinggi 2,25 (duakoma dua lima);
 - c. KLB pada rencana peruntukan lahan perumahan kepadatan tinggi paling tinggi 2,25 (dua koma dua lima); dan
 - d. KLB pada rencana peruntukan lahan RTH paling tinggi 0,1 (nol koma satu).
- (4) Intensitas pemanfaatan lahan KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c ditetapkan sebagai berikut:
- a. KDH pada rencana peruntukan lahan perdagangan dan jasa paling sedikit 10% (sepuluh persen);
 - b. KDH pada rencana peruntukan lahan perumahan dan perdagangan dan jasa paling sedikit 15% (lima belas persen);
 - c. KDH pada rencana peruntukan lahan perumahan kepadatan tinggi paling sedikit 15% (lima belas persen); dan
 - d. KDH pada rencana peruntukan lahan RTH paling sedikit 90% (sembilan puluh persen).
- (5) Intensitas pemanfaatan lahan ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d ditetapkan sebagai berikut:
- a. Tinggi Bangunan pada rencana peruntukan lahan perdagangan dan jasa paling banyak 3 (tiga) lantai;
 - b. Tinggi Bangunan pada rencana peruntukan lahan perumahan paling banyak 3 (tiga) lantai atau;
 - c. Tinggi bangunan pada rencana peruntukkan SPU paling banyak 2 (dua) lantai; dan
 - d. Tinggi Bangunan pada rencana peruntukan lahan RTH paling banyak 1 (satu) lantai.
- (6) Dikecualikan dari ketentuan tinggi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sepanjang mendasar pada kajian kelayakan pendirian bangunan.

Pasal 15

Pengaturan tata bangunan berkaitan dengan arahan:

- a. GSB ruas Jalan Yogyakarta – Wonosari untuk bangunan perumahan dan perdagangan jasa adalah 12,5 (dua belas koma lima) meter diukur dari as jalan;
- b. GSB ruas Jalan Sambipitu – Nglipar untuk bangunan perumahan adalah 12,5 (dua belas koma lima) meter dan untuk perdagangan dan jasa adalah 7,5 (tujuh koma lima) meter diukur dari as jalan;
- c. GSB ruas Sambipitu – Nglanggeran untuk bangunan perumahan adalah 7,5 (tujuh koma lima) meter dan untuk perdagangan dan jasa adalah 5 (lima) meter diukur dari as jalan; dan
- d. GSB ruas jalan lingkungan untuk bangunan perumahan dan perdagangan dan jasa adalah 5,5 (lima koma lima) meter diukur dari as jalan.

Pasal 16

Ketentuan level peil lantai bangunan di Kawasan SP Sambipitu ditetapkan sebagai berikut:

- a. ketinggian permukaan lantai dasar bangunan paling sedikit 50 (lima puluh) cm;
- b. bangunan khusus/monumental paling tinggi 120 (seratus dua puluh) cm di atas titik tertinggi permukaan jalan yang berbatasan; dan
- c. daerah rawan banjir paling sedikit 60 (enam puluh) cm.

Pasal 17

Jarak antar masa bangunan Kawasan SP Sambipitu ditetapkan sebagai berikut:

- a. bangunan 1 (satu) lantai paling dekat 1 (satu) meter; dan
- b. bangunan bertingkat penambahan 0,5 (nol koma lima) meter setiap kenaikan 1 (satu) lantai.

Pasal 18

- (1) Orientasi bangunan untuk menciptakan ruang terbuka dan lingkungan yang nyaman ditetapkan ke arah jalan baik jalan kolektor, jalan lokal maupun jalan lingkungan.
- (2) Orientasi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjukkan pada wajah bangunan.

Pasal 19

- (1) Rencana arsitektur bangunan disesuaikan dengan tema pengembangan dan karakter setiap blok.
- (2) Bentuk dasar bangunan dipertimbangkan dari berbagai segi, baik kebutuhan ruang maupun dari segi ekspresi budaya dan nilai-nilai arsitektur setempat.
- (3) Bentuk bangunan gedung disesuaikan dengan arsitektur di Daerah.

Pasal 20

Penggunaan bahan bangunan mempertimbangkan Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bangunan.

Pasal 21

Penanda kawasan direncanakan sebagai berikut:

- a. identitas, sebagai pengenalan/karakter lingkungan dan sebagai titik referensi/orientasi pergerakan masyarakat dapat berupa *landmark*;
- b. nama bangunan, memberi tanda identitas dan petunjuk jenis kegiatan yang ada dapat berupa papan identitas atau tulisan yang ditempel pada bangunan;
- c. tanda untuk nama bangunan tidak boleh mengganggu pandangan terhadap kualitas bangunan, tidak boleh melebihi/mengganggu *domain public*;
- d. penanda diletakkan pada taman, area terbuka, persimpangan jalan serta pintu masuk jalan dan/atau gang;
- e. rambu-rambu lalu lintas disesuaikan dengan standar bentuk dan penempatannya;
- f. reklame ruang luar disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan; dan
- g. papan informasi, keterangan kondisi/keadaan lingkungan diletakkan pada setiap blok berdekatan dengan tempat pemberhentian kendaraan/halte.

Pasal 22

Pengaturan sistem sirkulasi dan jalur penghubung dikembangkan melalui:

- a. sistem sirkulasi dan jalur penghubung disediakan melalui ruas Jalan Yogyakarta - Wonosari, ruas Jalan Sambipitu - Nglipar, ruas Jalan Sambipitu - Nglanggeran, ruas Jalan Sambipitu - Telaga Kemuning, dan jalan lingkungan;
- b. pembangunan penghubung transportasi umum dan wisata;

- c. mengutamakan layanan jalur utama kawasan agar lancar, aman dan nyaman;
- d. meningkatkan kualitas badan jalan untuk kenyamanan pergerakan;
- e. menata unsur pendukung dan perlengkapan pergerakan, seperti rambu-rambu, papan penanda, dan penerangan jalan;
- f. meningkatkan kualitas jalur penghubung kawasan yang menerus dan tidak terputus pada lingkungan permukiman; dan
- g. sistem sirkulasi kendaraan umum sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 23

Sistem ruang terbuka dan tata hijau, diatur sebagai berikut:

- a. ruang terbuka mendukung aktivitas perdagangan dan jasa, perumahan, dan sosial budaya;
- b. ruang terbuka pada Kawasan SP Sambipitu berupa taman kota, taman kalurahan, jalur hijau, tempat pemakaman umum dan lapangan;
- c. tata hijau pada Kawasan SP Sambipitu menggunakan pohon berkanopi, tanaman perdu dan tanaman bunga; dan
- d. pengaturan tata hijau pada Kawasan SP Sambipitu diatur dengan ketentuan untuk jalan kolektor, jalan lokal dan jalan lingkungan menggunakan pohon peneduh dengan jarak paling sedikit 10 (sepuluh) meter.

Pasal 24

Tata kualitas lingkungan pada Kawasan SP Sambipitu diarahkan untuk:

- a. menciptakan ruang publik yang memperkuat identitas kawasan dan menjadi pusat kegiatan kawasan;
- b. penataan tampilan bangunan;
- c. pelengkap jalan yang menarik, sederhana, informatif, mudah dalam perawatannya serta meningkatkan kualitas lingkungan jalan; dan
- d. mempertahankan karakter bangunan.

Pasal 25

Rencana pengembangan sistem jaringan air bersih mencakup pengembangan jaringan perpipaan dan non perpipaan sebagai berikut:

- a. pengembangan jaringan perpipaan air bersih dilakukan melalui pengembangan jangkauan pelayanan jaringan perpipaan air bersih PDAM dan Sistem Penyediaan Air Minum Berbasis Masyarakat; dan

- b. pengembangan sumber air non perpipaan dilakukan melalui pemanfaatan sumur gali untuk rumah tangga dan pengembangan sumur dalam.

Pasal 26

Pengelolaan persampahan Kawasan SP Sambipitu direncanakan sebagai berikut:

- a. penerapan program kegiatan mengurangi/*Reduce*, menggunakan kembali/*Reuse* dan mendaur ulang sampah/*Recycle* (3R) dan penyediaan Tempat Pengelolaan Sampah *Reduce, Reuse dan Recycle*;
- b. penanganan sampah anorganik dilakukan dengan pemberdayaan masyarakat;
- c. pengembangan teknik operasional pengelolaan sampah secara individual maupun komunal; dan
- d. perencanaan sarana prasarana persampahan.

Pasal 27

- (1) Pengelolaan jaringan air limbah Kawasan SP Sambipitu menggunakan sistem komunal dan individual.
- (2) Pengembangan sistem komunal untuk area perdagangan dan jasa SPU serta transportasi.
- (3) Pengembangan Instalasi Pengelolaan Air Limbah individual untuk area perumahan dan sarana kesehatan.
- (4) Pengelolaan limbah Bahan Berbahaya Beracun dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 28

Konsep rencana pengembangan sistem jaringan drainase Kawasan SP Sambipitu meliputi:

- a. pengembangan jaringan drainase sekunder di sisi jalan kolektor dan jalan lokal dilengkapi inlet dan bak kontrol;
- b. pengembangan jaringan drainase tersier di sisi jalan lokal dan jalan lingkungan permukiman;
- c. penyediaan sumur resapan pada kaveling bangunan, 1 (satu) unit untuk setiap 50 (lima puluh) meter persegi luas tutupan bangunan dan/atau perkerasan lahan; dan
- d. penyediaan lubang resapan pada saluran baru setiap jarak minimal 10 (sepuluh) sampai dengan 20 (dua puluh) meter.

Pasal 29

Sistem jaringan pengamanan kebakaran Kawasan SP Sambipitu direncanakan sebagai berikut:

- a. penyediaan sistem pemadam api ringan;
- b. penyediaan sistem hidran halaman; dan
- c. penyediaan sistem hidran gedung.

Pasal 30

Sistem jaringan listrik Kawasan SP Sambipitu direncanakan dengan pengembangan energi alternatif melalui penggunaan tenaga surya untuk:

- a. bangunan perdagangan dan jasa;
- b. penerangan jalan umum (PJU), dan
- c. lampu pedestrian/taman.

Pasal 31

Sistem jaringan telekomunikasi Kawasan SP Sambipitu sebagai berikut:

- a. pengembangan jangkauan pelayanan jaringan serat optik;
- b. pengembangan jaringan telepon bawah tanah melalui saluran *ducting* utilitas sepanjang Jalan Yogyakarta - Wonosari; dan
- c. pengembangan menara telekomunikasi bersama.

Pasal 32

Rencana tapak pada Kawasan SP Sambipitu diarahkan untuk menunjang kawasan perdagangan dan jasa dengan cara:

- a. mengintegrasikan penggunaan lahan yang saling mendukung antara fungsi bangunan dengan pelayanan fasilitas umum dan fasilitas sosial budaya;
- b. mengatur ketinggian bangunan untuk menguatkan karakter Kawasan SP Sambipitu dengan tetap memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. meningkatkan jaringan jalan yang dapat terintegrasi dengan wilayah atau kawasan lain di sekitarnya;
- d. membentuk jaringan jalur pejalan kaki yang menghubungkan semua bagian kawasan;
- e. mengatur jarak bangunan terhadap jalan; dan
- f. memperkuat citra kawasan melalui pembangunan penanda kawasan SP Sambipitu.

BAB IV
RENCANA INVESTASI

Pasal 33

- (1) Pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan kawasan SP Sambipitu dilakukan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta, Pemerintah Daerah, dan swasta/pihak ketiga sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Masyarakat dapat berperan serta dalam pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan kawasan SP Sambipitu berupa pembangunan fisik bangunan di dalam lahan yang dikuasainya, termasuk pembangunan ruang terbuka hijau, ruang terbuka non hijau dan aksesibilitas.
- (3) Pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan kawasan SP Sambipitu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 34

Sumber dana yang diusulkan dalam rencana investasi dapat berasal dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan/atau
- b. sumber dana lainnya yang sah dan tidak mengikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 35

Rencana dan Indikasi Program Pelaksanaan (Rencana Investasi) terlampir pada Lampiran huruf C yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB V
KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

Pasal 36

- (1) Arah Pengendalian Rencana berupa penetapan:
 - a. Rencana; dan
 - b. indikasi program pelaksanaan.
- (2) Arah Pengendalian Rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran huruf D yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VI
PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN

Pasal 37

- (1) Pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan mencakup kegiatan pengawasan.
- (2) Pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk:
 - a. menjamin pelaksanaan kegiatan berdasarkan dokumen RTBL;
 - b. menjamin pemanfaatan investasi dan optimalisasi nilai investasi;
 - c. menghindari fenomena lahan tidur atau bangunan terbengkalai sebagai akibat investasi yang dilaksanakan tidak berjalan semestinya; dan
 - d. menarik investasi lanjutan dalam pengelolaan lingkungan setelah masa pasca konstruksi.
- (3) Pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan meliputi kegiatan:
 - a. penilaian pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan pernyataan mandiri pelaku UMK;
 - b. penilaian perwujudan rencana tata ruang; dan
 - c. pemberian insentif dan disinsentif.
- (4) Kegiatan pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan tentang penataan ruang.
- (5) Pedoman pengendalian pelaksanaan secara rinci tercantum dalam Lampiran huruf E yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VII
PEMBINAAN PELAKSANAAN

Pasal 38

Peran Pemerintah Daerah dalam RTBL Kawasan SP Sambipitu antara lain:

- a. sosialisasi RTBL Kawasan SP Sambipitu kepada semua lapisan masyarakat;
- b. memberikan informasi berupa buku-buku, dokumen laporan dan/atau peta yang memuat perencanaan sampai akhir tahun perencanaan;
- c. menyediakan informasi RTBL Kawasan SP Sambipitu bagi masyarakat melalui pemasangan reklame media luar lainnya; dan

- d. menyediakan akses informasi RTBL Kawasan SP Sambipitu melalui website Pemerintah Daerah dan/atau Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang tata ruang.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 39

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Wonosari
pada tanggal 21 November 2022

BUPATI GUNUNGKIDUL,

ttd

SUNARYANTA

Diundangkan di Wonosari
pada tanggal 21 November 2022

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN GUNUNGKIDUL,

ttd

DRAJAD RUSWANDONO

BERITA DAERAH KABUPATEN GUNUNGKIDUL TAHUN 2022 NOMOR 86.