



**BUPATI JEMBRANA**

**PERATURAN BUPATI KABUPATEN JEMBRANA**

**NOMOR : 19 TAHUN 2009**

**TENTANG**

**PERATURAN ZONASI KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN DAN  
KAWASAN OLAH RAGA DAN REKREASI KOTA NEGARA**

**BUPATI JEMBRANA,**

- Menimbang :**
- a. bahwa dalam rangka menghadapi masalah yang mungkin timbul dalam kegiatan pembangunan, baik masalah fisik spasial, sosial, ekonomi, maupun lingkungan, maka diperlukan penataan zonasi di Kota Negara;
  - b. bahwa penataan zonasi merupakan arahan lokasi investasi pembangunan yang dilaksanakan pemerintah, masyarakat, dan/atau dunia usaha dalam rangka mewujudkan keterpaduan pembangunan antar sektor, daerah, dan masyarakat;
  - c. bahwa terjadinya pergeseran kebutuhan pemanfaatan ruang di Kota Negara;
  - d. bahwa diperlukan alat untuk mengatur penggunaan lahan dan perkembangan aktivitas yang ada pada kawasan tersebut dan untuk mempermudah pemantauan penggunaan lahan pada wilayah tersebut;
  - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Zonasi Kawasan Pusat Pemerintahan, Kawasan Olahraga dan Tempat Rekreasi Kota Negara;
- Mengingat :**
- 1. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

2. Undang – Undang.....

2. Undang - Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang - Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
3. Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2000 tentang Tingkat Ketelitian Peta Untuk Penataan Ruang Wilayah;
7. Keputusan Menteri Kimpraswil Nomor 327/KPTS/M/2002 tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang;
8. Peraturan Daerah Kabupaten Jember Nomor 7 Tahun 2002 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Jember (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2002 Nomor 45, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jember Nomor 45);
9. Peraturan Daerah Kabupaten Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Jember Tahun 2004 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Jember Nomor 4);
10. Peraturan Bupati Nomor 15 Tahun 2006 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Negara.

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERATURAN ZONASI KAWASAN  
PUSAT PEMERINTAHAN DAN KAWASAN OLAH RAGA DAN  
REKREASI KOTA NEGARA**

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Kota Daerah adalah Kota Daerah Negara.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Jembrana.
3. Dewan Perwakilan Rakyat adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Jembrana.
4. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik lingkungan yang spesifik yang terdiri dari zona perumahan KORPRI, zona perumahan, zona perkantoran dan jasa, serta zona pendidikan tinggi.
5. Zoning adalah pembagian lingkungan kota ke dalam zona-zona dan menetapkan pengendalian pemanfaatan ruang/memberlakukan ketentuan hukum yang berbeda-beda.
6. Peraturan Zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/ zona peruntukkan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
7. Blok peruntukan adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata (seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan (ekstra) tinggi, pantai, dan lain-lain), maupun yang belum nyata (rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota).
8. Nomor blok peruntukan adalah nomor yang diberikan pada setiap blok peruntukan.
9. Subblok peruntukan adalah pembagian peruntukan dalam satu blok peruntukan berdasarkan perbedaan fungsi yang akan dikenakan.
10. Ruang terbuka (*open space*) adalah suatu lahan atau kawasan yang tidak terbangun atau tidak diduduki oleh bangunan, struktur, area parkir, jalan, lorong atau yard yang diperlukan. Ruang terbuka dapat dimanfaatkan untuk penanaman tanaman, halaman, area rekreasi, dan fasilitas.
11. RTH (ruang terbuka hijau) adalah ruang-ruang dalam kota dalam bentuk area/kawasan maupun memanjang/jalur yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu dan atau sarana kota, dan atau pengaman jaringan prasarana dan atau budidaya pertanian.
12. Ketinggian bangunan adalah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.
13. Tata massa.....

13. Tata massa bangunan adalah bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu persil/tapak yang dikuasai.
14. Kepadatan bangunan adalah jumlah bangunan per luas area (ha).
15. Bangunan deret adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi-sisinya tidak mempunyai jarak bebas samping, dan dinding-dindingnya digunakan bersama.
16. Bangunan tunggal/ renggang adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi-sisinya mempunyai jarak bebas dengan bangunan-bangunan dan batas perpetakan sekitarnya.
17. Garis sempadan bangunan adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya didirikan bangunan, dihitung dari garis sempadan jalan atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
18. Intensitas pemanfaatan ruang adalah besaran pembangunan yang diperbolehkan untuk fungsi tertentu berdasarkan pengaturan koefisien lantai bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien dasar hijau, kepadatan penduduk, dan/atau kepadatan bangunan tiap persil, tapak, blok peruntukan, atau kawasan kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.
19. KDB (koefisien dasar bangunan) adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
20. KLB (koefisien lantai bangunan) adalah angka perbandingan yang dihitung dari jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
21. KDH (koefisien dasar hijau) adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan atau peresapan air terhadap luas persil yang dikuasai.
22. Penataan ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan (rencana tata) ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
23. Pemanfaatan ruang adalah rangkaian kegiatan pelaksanaan pembangunan yang memanfaatkan ruang menurut jangka waktu yang ditetapkan dalam RTRW.
24. Perubahan pemanfaatan ruang adalah pemanfaatan ruang yang berbeda dari penggunaan lahan dalam RTRW dan peraturannya, yang ditetapkan dalam Peraturan Zonasi dan Peta Zonasi.
25. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah kegiatan yang berkaitan dengan mekanisme perijinan, pengawasan dan penertiban agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan.
26. Pembangunan adalah pelaksanaan operasi teknik bangunan, rekayasa bangunan, pertambangan dan operasi lainnya, di dalam, pada, di atas atau di bawah lahan, atau pembuatan setiap perubahan penting dalam penggunaan lahan, pemanfaatan bangunan dan pemanfaatan ruang lainnya.
27. Pengendalian pembangunan adalah usaha mengatur kegiatan pembangunan.

28. Perijinan.....

28. Perijinan adalah upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum.
29. Ijin pemanfaatan ruang adalah ijin yang berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang, penggunaan ruang, intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan teknis tata bangunan dan kelengkapan prasarana yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat dan kebiasaan yang berlaku.
30. Perangkat insentif adalah pengaturan yang bertujuan memberikan rangsangan terhadap kegiatan seiring dengan penataan ruang.
31. Perangkat disinsentif adalah pengaturan yang bertujuan membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan penataan ruang.
32. Guna lahan adalah fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan, dan/atau persil.
33. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
34. Kepadatan penduduk adalah jumlah penduduk per luas area (ha).
35. Peran serta masyarakat adalah berbagai kegiatan orang seorang, kelompok orang atau badan hukum yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat untuk berminat dan bergerak dalam penyelenggaraan penataan ruang.
36. Daftar kegiatan adalah suatu daftar yang berisi rincian kegiatan yang ada, mungkin ada, atau prospektif dikembangkan pada fungsi suatu zona yang ditetapkan.
37. Klasifikasi zonasi adalah (1) Jenis dan hirarki zona yang disusun berdasarkan kajian teoritis, kajian perbandingan, maupun kajian empirik untuk digunakan di daerah yang disusun Peraturan Zonasinya. (2) Klasifikasi zonasi merupakan perampatan (generalisasi) dari kegiatan atau penggunaan lahan yang mempunyai karakter dan/atau dampak yang sejenis atau yang relatif sama.
38. Aturan Teknis zonasi adalah aturan pada suatu zonasi yang berisi ketentuan pemanfaatan ruang (kegiatan atau penggunaan lahan, intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata massa bangunan, ketentuan prasarana minimum yang harus disediakan, aturan lain yang dianggap penting, dan aturan khusus) untuk kegiatan tertentu.
39. Teknik pengaturan zonasi adalah berbagai varian dari zoning konvensional yang dikembangkan untuk memberikan keluwesan penerapan aturan zonasi.
40. Peta zonasi adalah peta yang berisi kode zonasi di atas blok dan subblok yang telah didelineasikan sebelumnya.

**BAB II**  
**ASAS, TUJUAN, FUNGSI, DAN KEDUDUKAN**

**Bagian Pertama**

**Tujuan**

**Pasal 2**

Tujuan yang akan dicapai dalam Peraturan Zonasi ini adalah penyusunan Norma, Standar dan Kriteria Pemanfaatan Ruang pada wilayah perencanaan digunakan sebagai arahan praktis dalam penataan ruang, terutama dalam pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

**Bagian Kedua**

**Fungsi dan Kedudukan**

**Pasal 3**

Fungsi dari peraturan zonasi adalah memberikan aturan penggunaan lahan pada wilayah perencanaan sebagai acuan pembangunan bagi pemerintah Kabupaten Jembrana yang meliputi pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang

**Pasal 4**

Kedudukan dari peraturan zonasi adalah sebagai perangkat pengendali pembangunan kawasan yang memiliki kedudukan di bawah Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Negara.

**BAB III**

**RUANG LINGKUP PERENCANAAN**

**Bagian Pertama**

**Kawasan Perencanaan**

**Pasal 5**

Kawasan perencanaan yang diatur dalam peraturan zonasi ini adalah kawasan pusat pemerintahan dan kawasan pusat olah raga dan rekreasi Kota Negara yang berada di sebagian Kelurahan Pendem dan Kelurahan Dauh Waru, Kecamatan Jembrana, Kabupaten Jembrana dengan luas 739,68 Ha.

**Pasal 6**

Adapun batas kawasan perencanaan peraturan zonasi ini sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 secara administratif adalah:

Sebelah Utara : Sungai Tukadaya

Sebelah Timur : Desa Batuagung

Sebelah Selatan : Desa Budeng

Sebelah Barat : sebagian Kelurahan Pendem dan Kelurahan Baler Bale Agung

Bagian Kedua .....

**Bagian Kedua**  
**Lingkup Materi**  
**Pasal 7**

- (1). Peraturan zonasi ini merupakan penjabaran dari Rencana detail Tata Ruang (RDTR) Kota Negara.
- (2). Peraturan zonasi ini meliputi :
  - a. Penggunaan lahan,
  - b. Intensitas pemanfaatan ruang,
  - c. Tata massa bangunan,
  - d. Prasarana minimum.

**BAB IV**  
**KLASIFIKASI ZONASI (PENGUNAAN LAHAN) DAN KEGIATAN**

**Bagian Pertama**  
**Tujuan Penetapan Zonasi**  
**Pasal 8**

Tujuan penetapan Kawasan Permukiman adalah:

- a. Menyediakan lahan untuk pengembangan hunian dengan kepadatan yang bervariasi di seluruh wilayah perencanaan;
- b. Mengakomodasi bermacam tipe hunian dalam rangka mendorong penyediaan hunian bagi semua lapisan masyarakat;
- c. Merefleksikan pola-pola pengembangan yang diinginkan masyarakat pada lingkungan hunian yang ada dan untuk masa yang akan datang.

**Pasal 9**

Tujuan penetapan Kawasan Perdagangan dan Jasa adalah:

- a. Menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja, pertokoan, jasa, rekreasi, dan pelayanan masyarakat;
- b. Menyediakan peraturan-peraturan yang jelas pada kawasan Perdagangan dan Jasa, meliputi: dimensi, intensitas, dan disain dalam merefleksikan berbagai macam pola pengembangan yang diinginkan masyarakat.

**Pasal 10**

Tujuan penetapan Kawasan Ruang Terbuka adalah:

- a. Zona yang ditujukan untuk mempertahankan/ melindungi lahan untuk rekreasi di luar bangunan, sarana pendidikan, dan untuk dinikmati nilai-nilai keindahan visualnya;
- b. Preservasi dan perlindungan lahan yang secara lingkungan hidup rawan / sensitif;

- c. Diberlakukan pada lahan yang penggunaan utamanya adalah taman atau ruang terbuka, atau lahan perorangan yang pembangunannya harus dibatasi untuk menerapkan kebijakan ruang terbuka, serta melindungi kesehatan, keselamatan, dan kesejahteraan publik.

## **Bagian Kedua**

### **Klasifikasi Zonasi (Penggunaan Lahan)**

#### **Pasal 11**

Klasifikasi Zona Kawasan Perencanaan Peraturan Zonasi di Kota Negara adalah:

- a. Perumahan
1. Rumah Tunggal Jenis Rumah Taman Kapling Besar
  2. Rumah Tunggal Jenis Rumah Taman Kapling Sedang
  3. Rumah Tunggal
  4. Rumah Tunggal kapling sedang
  5. Rumah Tunggal kapling kecil
  6. Rumah Deret
  7. Rumah Kopel
- b. Kawasan Perdagangan & Jasa
1. Perkantoran Pemerintah
  2. Perkantoran Swasta
  3. Pertokoan
  4. Komersial Central
- c. Fasilitas Pelayanan
1. Fasilitas pelayanan skala regional
  2. Fasilitas pelayanan skala kota
  3. Fasilitas pelayanan skala lingkungan
- d. Ruang Terbuka
1. Zona ruang terbuka hijau lindung
  2. Zona ruang terbuka hijau binaan
  3. Zona ruang terbuka tata air

## **Bagian Ketiga**

### **Klasifikasi Kegiatan**

#### **Pasal 12**

Kegiatan perumahan terdiri atas:

- a. Berdasarkan jenis bangunan:
1. Rumah Taman
  2. Rumah Tunggal
  3. Rumah Deret
  4. Rumah Kopel
- b. Berdasarkan kepadatan:
1. Kepadatan Tinggi (> 40 Rumah/ha)

2. Kepadatan.....



2. Kepadatan Sedang (20 s/d 40 Rumah/ha)
  3. Kepadatan Rendah (< 20 Rumah/ha)
- c. Berdasarkan nilai/ harga:
1. Perumahan sederhana
  2. Perumahan Menengah
  3. Perumahan Mewah

### **Pasal 13**

Kegiatan perdagangan dan jasa terdiri atas:

- a. Berdasarkan jenis tempat:
1. Warung
  2. Toko
  3. Pertokoan
  4. Pasar tradisional
  5. Pasar lingkungan
- b. Berdasarkan jenis barang yang diperdagangkan:
1. Makanan dan Minuman
  2. Peralatan Rumah Tangga
  3. Barang kelontong dan kebutuhan sehari-hari
  4. Alat-alat dan bahan farmasi
  5. Pakaian dan aksesoris
  6. Tanaman
- c. Berdasarkan jasa umum:
1. Lembaga keuangan
  2. Komunikasi
  3. Pusat riset dan pengembangan IPTEK
  4. Penyediaan makanan dan minuman
  5. Perkantoran/ bisnis lainnya
- d. Berdasarkan hiburan/ rekreasi:
1. Taman hiburan
  2. Taman perkemahan
  3. Restoran

### **Pasal 14**

Kegiatan fasilitas pelayanan terdiri atas:

- a. Berdasarkan fasilitas pendidikan:
1. TK
  2. Perguruan Tinggi
- b. Berdasarkan fasilitas olahraga dan rekreasi:
1. Tempat bermain lingkungan
  2. Tempat bermain lokal
  3. Taman

4. Lapangan .....

4. Lapangan olahraga
  5. Gedung olahraga
  6. Stadion
  7. Gedung olah seni
- c. Berdasarkan fasilitas persampahan:
1. TPS
  2. Pengolahan sampah/limbah

#### **Pasal 15**

Kegiatan ruang terbuka hijau terdiri atas:

- a. Hutan kota
- b. Jalur hijau dan pulau jalan
- c. Taman kota
- d. Pekarangan
- e. Sempadan/ penyangga

#### **Bagian Keempat**

#### **Peta Zonasi**

#### **Pasal 16**

- (1). Pembagian blok dan zona digambarkan dalam Peta Zonasi.
- (2). Peta zonasi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari peraturan bupati ini.

### **BAB V**

#### **ATURAN KEGIATAN DAN PENGGUNAAN LAHAN SETIAP ZONA**

#### **Pasal 17**

Zona perumahan, yaitu:

- a. Penggunaan lahan perumahan taman: perumahan, tempat bermain lingkungan, sarana peribadatan, bina sosial dan RTH;
- b. Penggunaan lahan perumahan tunggal: perumahan, perdagangan skala lingkungan, tempat bermain lingkungan, sarana peribadatan, bina sosial dan RTH;
- c. Penggunaan lahan perumahan kopel dan deret: perumahan, perdagangan skala lingkungan, tempat bermain lingkungan, sarana peribadatan, bina sosial dan RTH;
- d. Intensitas pemanfaatan ruang

Peruntukan	Kode	Intensitas Bangunan		
		KDB (%)	KLB	KDH(%)
Rumah Taman Kapling Besar	<b>R-1a</b>	30	0,6	70
Rumah Taman Kapling Sedang	<b>R1-b</b>	50	0,8	50
Rumah Tunggal Kapling Besar	<b>R-2a</b>	45	0,8	55
Rumah Tunggal Kapling Sedang	<b>R-2b</b>	60	1	40

Rumah tunggal .....

Peruntukan	Kode	Intensitas Bangunan		
		KDB (%)	KLB	KDH(%)
Rumah Tunggal Kapling Kecil	<b>R-2c</b>	60	1	40
Rumah Deret	<b>R-3</b>	70	1,5	30
Rumah Kopel	<b>R-4</b>	60	1	40

e. Tata massa bangunan

Peruntukan	Kode	Intensitas Bangunan				
		GSB (depan) meter	GSB (samping) Meter	GSB (belakang) Meter	Jumlah Lantai Bangunan	Tinggi Bangunan Meter
Rumah Taman Kapling Besar	<b>R-1a</b>	R	3	3	2	10
Rumah Taman Kapling Sedang	<b>R1-b</b>	R	3	3	2	10
Rumah Tunggal Kapling Besar	<b>R-2a</b>	R	3	3	2	10
Rumah Tunggal Kapling Sedang	<b>R-2b</b>	R	3	3	2	10
Rumah tunggal kapling kecil	<b>R-2c</b>	R	2	2	2	10
Rumah Deret	<b>R-3</b>	R	1	0	2	10
Rumah Kopel	<b>R-4</b>	R	2	2	2	10

f. Prasarana minimum

Zonasi	Kode	Prasarana	Keterangan
Rumah Taman Kapling Besar	<b>R-1a</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Parkir</li> <li>❖ Saluran Drainase</li> <li>❖ Sumur resapan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Parkir off street dimasing-masing persil lahan</li> <li>❖ Saluran drainase tersier di depan persil lahan</li> <li>❖ Sumur resapan di dalam persil lahan minimal 1mx1mx1m</li> </ul>
Rumah Taman Kapling Sedang	<b>R1-b</b>		
Rumah Tunggal Kapling Besar	<b>R-2a</b>		
Rumah Tunggal Kapling Sedang	<b>R-2b</b>		
Rumah tunggal kapling kecil	<b>R-2c</b>		
Rumah Deret	<b>R-3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Parkir</li> <li>❖ Saluran Drainase</li> <li>❖ Sumur resapan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Diperbolehkan parkir on street</li> <li>❖ Saluran drainase tersier di depan persil lahan</li> <li>❖ Sumur resapan di dalam persil lahan minimal 1mx1mx1m</li> </ul>

Rumah Kopel .....

Rumah Kopel	<b>R-4</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✧ Parkir</li> <li>✧ Saluran Drainase</li> <li>✧ Sumur resapan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✧ Parkir off street dimasing-masing persil lahan</li> <li>✧ Saluran drainase tersier di depan persil lahan</li> <li>✧ Sumur resapan di dalam persil lahan minimal 1mx1mx1m</li> </ul>
-------------	------------	---	--

**Pasal 18**

Zona Perdagangan dan Jasa, yaitu:

- a. penggunaan lahan yang diperbolehkan adalah perdagangan, jasa umum, hiburan dan rekreasi, peribadatan dan RTH;
- b. intensitas pemanfaatan ruang

Peruntukan	Kode	Intensitas Bangunan		
		KDB (%)	KLB	KDH(%)
Perkantoran pemerintah	<b>PJ-1</b>	50	1,5	50
Perkantoran swasta	<b>PJ-2</b>	60	1,5	40
Pertokoan	<b>PJ-3</b>	70	2	30
Komersial central	<b>PJ-4</b>	60	1,5	40

- c. tata massa bangunan

Peruntukan	Kode	Intensitas Bangunan				
		GSB (depan) Meter	GSB (samping) Meter	GSB (belakang) Meter	Jumlah Lantai Bangunan	Tinggi Bangunan Meter
Perkantoran pemerintah	<b>PJ-1</b>	R	0	0	3	15
Perkantoran swasta	<b>PJ-2</b>	R	0	0	3	15
Pertokoan	<b>PJ-3</b>	R	0	0	3	15
Komersial central	<b>PJ-4</b>	R	4	0	3	15

- d. prasarana minimum

Zonasi	Kode	Prasarana	Keterangan
Perkantoran pemerintah	<b>PJ-1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✧ Parkir</li> <li>✧ Saluran drainase</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✧ Parkir off street dimasing-masing persil lahan, untuk kompleks perkantoran dapat menyediakan parkir bersama</li> <li>✧ Saluran drainase tersier di depan persil lahan</li> <li>✧ Sumur resapan di dalam persil lahan minimal 1m x1mx1m</li> </ul>
Perkantoran swasta	<b>PJ-2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✧ Sumur resapan</li> <li>✧ Taman lingkungan perkantoran</li> <li>✧ Trotoar</li> </ul>	

Pertokoan .....

Pertokoan	<b>PJ-3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✧ Parkir</li> <li>✧ Area bongkar muat barang</li> <li>✧ Saluran drainase</li> <li>✧ Sumur resapan</li> <li>✧ Taman lingkungan perkantoran</li> <li>✧ Trotoar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✧ Parkir off street dimasing-masing persil lahan, untuk kompleks perkantoran dapat menyediakan parkir bersama</li> <li>✧ Saluran drainase tersier di depan persil lahan</li> <li>✧ Sumur resapan di dalam persil lahan minimal 1m x1mx1m</li> </ul>
-----------	-------------	--	--

**Pasal 19**

Zona Ruang Terbuka, yaitu:

- a. penggunaan lahan yang diijinkan dalam zona ruang terbuka adalah hiburan dan rekreasi serta ruang terbuka hijau
- b. intensitas pemanfaatan ruang

Peruntukan	Kode	Intensitas Bangunan		
		KDB (%)	KLB	KDH(%)
Zona ruang terbuka hijau lindung	<b>RT-1</b>	0	0	0
Zona ruang terbuka hijau binaan	<b>RT-2</b>	20	0,4	80
Zona Ruang terbuka tata air	<b>RT-3</b>	20	0,4	80

- c. tata massa bangunan pada ruang terbuka tidak ada
- d. prasarana minimum

Zonasi	Kode	Prasarana	Keterangan
Zona ruang terbuka hijau lindung	<b>RT-1</b>	-	-
Zona ruang terbuka hijau binaan	<b>RT-2</b>	✧ Parkir	RTH binaan yang menimbulkan tarikan pergerakan kendaraan bermotor diwajibkan memiliki lahan parkir
Zona Ruang terbuka tata air	<b>RT-3</b>	-	-

**Pasal 20**

Zona Ruang Fasilitas Pelayanan, meliputi:

- a. penggunaan lahan yang diijinkan dalam zona ruang fasilitas pelayanan adalah perdagangan skala lingkungan, pendidikan, hiburan dan rekreasi serta ruang terbuka hijau

b. intensitas .....

b. intensitas pemanfaatan ruang

Peruntukan	Kode	Intensitas Bangunan	Peruntukan	Kode
Fasilitas Pelayanan Skala regional	<b>FP-1</b>	50	1,4	50
Fasilitas pelayanan skala kota	<b>FP-2</b>	50	1,2	50
Fasilitas pelayanan skala lingkungan	<b>FP-3</b>	60	1,5	40

c. tata massa bangunan

Peruntukan	Kode	Intensitas Bangunan				
		GSB (depan) meter	GSB (samping) Meter	GSB (belakang) Meter	Jumlah Lantai Bangunan	Tinggi Bangunan Meter
Fasilitas Pelayanan Skala regional	<b>FP-1</b>	-	-	-	-	-
Fasilitas pelayanan skala kota	<b>FP-2</b>	-	-	-	-	-
Fasilitas pelayanan skala lingkungan	<b>FP-3</b>	-	-	-	-	-

d. prasarana minimum

Zonasi	Kode	Prasarana	Keterangan
Fasilitas Pelayanan Skala regional	<b>FP-1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✧ Parkir</li> <li>✧ Saluran drainase</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✧ Parkir off street dimasing-masing persil lahan, untuk kompleks perkantoran dapat menyedialan parkir bersama</li> <li>✧ Saluran drainase tersier di depan persil lahan</li> <li>✧ Sumur resapan di dalam persil lahan minimal 1m x1mx1m</li> </ul>
Fasilitas pelayanan skala kota	<b>FP-2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✧ Sumur resapan</li> <li>✧ Taman lingkungan</li> </ul>	
Fasilitas pelayanan skala lingkungan	<b>FP-3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✧ Trotoar</li> </ul>	

**Pasal 21**

Zona Ruang Pertanian, meliputi:

- a. penggunaan lahan yang diijinkan dalam zona ruang pertanian adalah hiburan dan rekreasi serta ruang terbuka hijau
- b. intensitas pemanfaatan ruang

Peruntukan	Kode	Intensitas Bangunan	Peruntukan	Kode
Pertanian Lahan Basah	<b>P-1</b>	10	0,1	90
Pertanian Lahan Kering	<b>P-2</b>	10	0,1	90
Perkebunan	<b>P-3</b>	10	0,1	90

- c. tidak memiliki tata massa bangunan
- d. tidak memiliki prasarana minimum

**BAB VI**  
**STANDAR PERENCANAAN DAN PEMBANGUNAN**

**Bagian Pertama**  
**Standar Kebutuhan Perumahan**

**Pasal 22**

Standar Teknis Kesehatan Perumahan, antara lain:

- a. Setiap kawasan permukiman harus memungkinkan penghuni untuk dapat hidup sehat dan menjalankan kegiatan sehari-hari secara layak;
- b. Kepadatan bangunan dalam satu kawasan permukiman maksimum 50 bangunan Rumah/ha, dan dilengkapi oleh utilitas umum yang memadai. Di dalam kawasan permukiman tersebut terdapat bangunan Rumah dan persil tanah termasuk juga unsur pengikat berupa fasilitas lingkungan;
- c. Kawasan permukiman harus bebas dari pencemaran air, pencemaran udara, kebisingan, baik yang berasal dari sumber daya buatan atau dari sumber daya alam (gas beracun, sumber air beracun, dan sebagainya);
- d. Menjamin tercapainya tingkat kualitas lingkungan hidup yang sehat bagi pembinaan individu dan masyarakat penghuni.

**Pasal 23**

Standar Teknis Utilitas dan Fasilitas Perumahan, antara lain:

- a. Sistem pembuangan air limbah yang memenuhi SNI;
- b. Sistem pembuangan air hujan yang mempunyai kapasitas tampung yang cukup sehingga lingkungan permukiman bebas dari genangan;
- c. Saluran pembuangan air hujan harus direncanakan berdasarkan frekuensi intensitas curah hujan 5 tahunan dan daya resap tanah;
- d. Saluran ini dapat berupa saluran terbuka maupun tertutup;
- e. Prasarana air bersih yang memenuhi syarat, baik kuantitas maupun kualitasnya. Kapasitas minimum sambungan Rumah 60 liter/orang/hari, dan sambungan kran umum 30 liter/orang/hari;
- f. Sistem pembuangan sampah yang aman.

**Bagian Kedua**

**Standar Kebutuhan Perdagangan dan Jasa**

**Pasal 24**

Standar pengembangan kawasan perdagangan dan jasa, yaitu:

- a. Pada Kawasan Perdagangan dan Jasa, suatu persil dapat mengadakan perubahan struktur bangunan yang akan digunakan;
- b. Semua penggunaan atau kegiatan di dalam Kawasan Perdagangan dan Jasa harus diselenggarakan di dalam bangunan tertutup, kecuali penggunaan atau kegiatan yang secara tradisi diselenggarakan di luar bangunan;
- c. Penggunaan pelengkap dalam Kawasan Perdagangan dan Jasa dapat diizinkan;
- d. Penggunaan .....

- d. Penggunaan sementara diijinkan untuk jangka waktu yang terbatas yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota;
- e. Untuk penggunaan yang tidak dapat segera diklasifikasikan, Pemerintah Kabupaten/Kota dapat menetapkan kategori dan sub kategori yang sesuai.

#### **Pasal 25**

Standar teknis kawasan perdagangan dan jasa, yaitu:

- a. Warung dengan jumlah penduduk maksimal yang dilayani 250 KK lokasi pada pusat lingkungan dengan radius maksimum 300m, KDB 50%;
- b. Toko-toko dengan jumlah penduduk maksimal yang dilayani 2500 KK di pusat lingkungan perumahan dengan radius maksimum 500m, luas lantai minimum 50m;
- c. Pusat perbelanjaan termasuk usaha jasa dengan jumlah penduduk maksimal yang dilayani 2500 KK dengan fungsi menjual kebutuhan sandang, pangan jasa serta pelayanan dengan radius 1000 meter.

#### **Bagian Ketiga**

#### **Standar Kebutuhan Ruang Terbuka**

#### **Pasal 26**

Standar teknis Kebutuhan Ruang Terbuka, adalah:

- a. Taman dengan jumlah maksimal penghuni yang dilayani 40-100 KK, fungsi taman sebagai penyeimbang lingkungan, kenyamanan visual dan audio, kontak dengan alam secara maksimal, berinteraksi sosial dan pelayanan sosial budaya, jarak maksimal dari hunin 400-800 meter yang diletakkan di lokasi perumahan untuk berbagai kelompok usia
- b. Tempat bermain anak dengan fungsi tempat bermain untuk anak usia 1- 5 tahun, menyediakan rekreasi aktif dan pasif, berinteraksi sosial, jarak maksimum 200meter dari unit hunian yang terletak pada blok perumahan dengan syarat mudah dicapai oleh anak-anak dari unit hunian
- c. Tempat bermain keluarga dengan fungsi empat bermain untuk anak usia 6- 12 tahun, menunjang pendidikan dan kesehatan, menyediakan rekreasi aktif dan pasif dan tempat berinteraksi sosial, harus dilengkapi dengan permainan yang aman dan sesuai dengan usia pengguna, 1.8 m2 tiap keluarga.
- d. Lapangan Olahraga dengan fungsi melayani aktivitas gabungan olahraga, basket, badminton, senam dan aerobik yang bisa melayani 30.000 penduduk diletakkan di pusat lingkungan
- e. Sirkulasi dan parkir berfungsi menghubungkan satu tempat ke tempat lain dengan moda kendaraan roda dua dan roda empat dengan kendaraan, menghubungkan satu tempat ke tempat lain dengan berjalan kaki satu kendaraan roda empat untuk setiap lima keluarga dan satu kendaraan roda dua untuk tiga keluarga.



**Bagian Keempat**  
**Standar Kebutuhan Fasilitas Pelayanan**

**Pasal 27**

Standar teknis Kebutuhan Fasilitas Pelayanan Sosial, adalah:

- a. Balai Tempek maksimal melayani 200 penghuni berada di tengah lingkungan keluarga;
- b. Balai Banjar melayani 1000 penghuni berada di tengah lingkungan dan menjadi satu dengan ruang serbaguna;
- c. Pos hansip/siskamling berada di tengah lingkungan, jarak maks 200 m dengan luas lantai minimal 4m<sup>2</sup>;
- d. Telepon umum berada dekat dengan pelayanan umum lainnya dengan ukuran 1 unit (1.5 x 1.5) meter;
- e. Kotak surat diletakkan di depan tiap blok bangunan hunian.

**BAB VII**

**HAK DAN KEWAJIBAN PEMANGKU KEPENTINGAN DALAM PENYUSUNAN DAN  
PELAKSANAAN PERATURAN ZONASI**

**Bagian Pertama**

**Hak dan Kewajiban Masyarakat**

**Paragraf 1**

**Hak Masyarakat**

**Pasal 28**

Hak masyarakat dalam penyusunan dan pelaksanaan Peraturan Zonasi adalah:

- a. Berperan serta dalam proses pengendalian pemanfaatan ruang, khususnya penyusunan peraturan zonasi; dan mengetahui secara terbuka seluruh proses persiapan penyusunan peraturan zonasi yang dilakukan pemerintah dan ikut menilai kesiapan (proses administrasi) penyelenggaraannya;
- b. Memberikan pendapat, saran, masukan dan penentuan tujuan-tujuan dan arah pengendalian, pembatasan, dan kelonggaran aturan, serta dalam penetapan peta zonasi;
- c. Mengajukan inisiatif untuk melakukan penyusunan dan/atau mengevaluasi dan/atau meninjau kembali dan/atau mengubah peraturan zonasi dan peta zonasi wilayah kabupaten/kota;
- d. Memberikan pendapat, saran, masukan, data/informasi dan penentuan potensi dan masalah perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian ruang;
- e. Memberikan kontribusi dalam perumusan aturan-aturan dalam pemanfaatan dan pengendalian penataan ruang;
- f. Mengetahui secara terbuka setiap produk rencana tata ruang dan peraturan zonasi wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan;
- g. Mendapat .....

- g. Mendapat perlindungan dari kegiatan-kegiatan yang merugikan;
- h. Mengetahui dan memberi masukan terhadap ketentuan dan kebijakan lain yang ditetapkan oleh pemerintah kabupaten/kota yang bersangkutan.

### **Pasal 29**

Masyarakat dapat mengetahui peraturan zonasi melalui:

- a. Dokumen peraturan zonasi wilayah kabupaten/kota;
- b. Peraturan Bupati tentang peraturan zonasi yang diterbitkan dalam Lembaran Daerah;
- c. Pengumuman atau penyebarluasan oleh Pemerintah Kota pada tempat-tempat yang mudah diakses oleh masyarakat melalui berbagai bentuk media massa dan informasi.

### **Paragraf 2**

### **Kewajiban Masyarakat**

### **Pasal 30**

Kewajiban masyarakat dalam pelaksanaan Peraturan Zonasi adalah:

- a. Berperan serta dalam memelihara kualitas pemanfaatan ruang;
- b. Mendudukan kepentingan kolektif/publik lebih tinggi dari pada kepentingan pribadi atau kelompok;
- c. Memberikan informasi, data, keterangan hanya yang benar, jelas dan jujur dalam setiap tahapan proses persiapan, penyusunan, penetapan dan pengajuan keberatan yang terkait dengan penyusunan peraturan zonasi, khususnya dalam hal perencanaan dan pemanfaatan ruang di mana ia melibatkan diri;
- d. Berlaku tertib dalam keikutsertaannya dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e. Menaati peraturan zonasi yang telah ditetapkan;
- f. Mentaati kebijakan lain yang mengikat publik yang ditentukan oleh pemerintah kabupaten/kota.

## **BAB VIII**

### **KETENTUAN LAIN-LAIN**

### **Pasal 31**

Rencana peruntukan zonasi dijelaskan lebih rinci dalam buku Rencana dan Album Peta yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

**B A B IX**  
**KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 32**

Pada saat berlakunya Peraturan Bupati ini, semua Peraturan Bupati, Keputusan Bupati yang sudah ada sebelumnya yang bertentangan dengan Peraturan Bupati ini selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 (tiga) tahun harus menyesuaikan.

**B A B X**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 33**

Peraturan Bupati ini berlaku pada tanggal diundangkan.  
Agar setiap orang dapat mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Lembaran Berita Kabupaten Jembrana.

Ditetapkan di : Jembrana  
pada tanggal : 1 Juni 2009

**BUPATI JEMBRANA,**

**I GEDE WINASA**

Diundangkan di Jembrana  
pada tanggal 1 Juni 2009  
**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN JEMBRANA,**

**I GDE SUINAYA**

**BERITA DAERAH KABUPATEN JEMBRANA TAHUN 2009 NOMOR 59**

