



BUPATI BANYUWANGI
SALINAN
PERATURAN BUPATI BANYUWANGI
NOMOR 31 TAHUN 2013
TENTANG
PENGATURAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG
KORIDOR JALAN LETJEND S. PARMAN - JALAN BRAWIJAYA DAN
KAWASAN SEKITAR TAMAN BLAMBANGAN
KOTA BANYUWANGI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

- Menimbang : a. bahwa pembangunan di Koridor Jalan S. Parman – Jalan Brawijaya dan Kawasan Sekitar Taman Blambangan Kota Banyuwangi berkembang sangat pesat, dan harus diarahkan demi terwujudnya keamanan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan serta keseimbangan dan keserasian dengan lingkungan sehingga dapat memberikan manfaat yang optimal bagi masyarakat;
- b. bahwa aturan yang mendasari pemberian izin pemanfaatan ruang di wilayah Kota Banyuwangi secara legalitas sudah kadaluarsa dan tidak dapat memenuhi perkembangan kota.
- c. bahwa pemerintah Kabupaten Banyuwangi telah menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2012–2032, sedangkan Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) yang merupakan acuan perencanaan teknis belum ditetapkan.
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, b dan c perlu menetapkan Peraturan Bupati yang mengatur intensitas pemanfaatan ruang Koridor Jalan Letjend S. Parman–Jalan Brawijaya dan Kawasan Sekitar Taman Blambangan Kota Banyuwangi;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber daya Alam Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3419);

2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
3. Undang-undang Nomor 20 tahun 2002 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4226);
4. Undang-undang No 7 Tahun 2004 tentang Sumberdaya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
5. 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 dua kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);
6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 22 tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
9. 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);
10. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Tanaman Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068);
11. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2002 tentang Hutan Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4242);

13. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4737);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 Tahun 2009 tentang Pedoman Tata Cara Pengawasan Atas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 2007;
21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/PRT/M/2010 tentang Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum Tahun 2010-2014;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor 17 /PRT/M/2011 tentang Pedoman Penetapan Garis Sempadan Jaringan Irigas
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 03/PRT/M/2012 tentang Pedoman Penetapan Fungsi Jalan dan Status Jalan
26. Peraturan Daerah Kabupaten Banyuwangi Nomor 8 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2012–2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Banyuwangi Tahun 2012 Nomor 9/E).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENGATURAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG KORIDOR JALAN LETJEND S. PARMAN–JALAN BRAWIJAYA DAN KAWASAN SEKITAR TAMAN BLAMBANGAN KOTA BANYUWANGI.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Kabupaten adalah Kabupaten Banyuwangi;
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Banyuwangi;
3. Bupati adalah Bupati Banyuwangi;
4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
5. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
6. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
7. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
8. 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.
9. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
10. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
11. Intensitas Pemanfaatan Ruang adalah besaran atau nilai intensitas yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
12. Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.

14. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
15. Penggunaan Lahan adalah fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan, dan/atau persil.
16. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten/kota adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah kabupaten/kota, yang merupakan penjabaran dari RTRW provinsi, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah kabupaten/kota, rencana struktur ruang wilayah kabupaten/kota, rencana pola ruang wilayah kabupaten/kota, penetapan kawasan strategis kabupaten/kota, arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
17. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
18. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/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 pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
19. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
20. 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.
21. Kawasan Perdesaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumberdaya alam;
22. Kawasan Strategis Kabupaten/Kota adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
23. Kawasan Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
24. 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.
25. 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.
26. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.

27. Jaringan adalah keterkaitan antara unsur yang satu dan unsur yang lain.
28. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
29. Subzona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
30. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
31. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah 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 sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
32. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
33. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan; dihitung dari batas terluar saluran air kotor (riol) sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas 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 tinggi listrik, jaringan pipa gas, dsb (building line).
34. 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.
35. Ruang Terbuka Non Hijau yang selanjutnya disingkat RTNH adalah ruang terbuka di bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras atau yang berupa badan air, maupun kondisi permukaan tertentu yang tidak dapat ditumbuhi tanaman atau berpori.

Bagian Kedua

Wilayah Pengaturan Intensitas Pemanfaatan Ruang

Pasal 2

- (1) Wilayah yang diatur pemanfaatan intensitas ruangnya adalah Kawasan Koridor Jalan Letjend S. Parman – Jalan Brawijaya dan Kawasan Sekitar Taman Blambangan
- (2) Lingkup Wilayah Kawasan Koridor Jalan Letjend S. Parman – Jalan Brawijaya adalah kawasan disepanjang koridor utama Jl. Kolektor Primer, dari Jalan Letjend S. Parman hingga Jalan Brawijaya.

- (3) Batas-batas Kawasan Koridor Utama Kota Banyuwangi adalah lahan di kiri dan kanan sepanjang kawasan Koridor Utama sedalam 200 meter yang dipertegas oleh batas fisik kawasan baik berupa jalan maupun saluran
- (4) Lingkup Wilayah Kawasan Sekitar Taman Blambangan adalah kawasan yang ada disekitar Taman Blambangan dengan radius tertentu dari Taman Blambangan
- (5) Batas-batas Kawasan Sekitar Taman Blambangan adalah lahan yang ada di sisi-sisi Taman Blambangan sejauh 500 meter dari jalan luar yang mengitari Taman Blambangan yang dipertegas oleh batas fisik kawasan baik berupa jalan maupun saluran

BAB II

TUJUAN PENGATURAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

Pasal 3

Pengaturan Intensitas Pemanfaatan Ruang bertujuan untuk mengatur pemanfaatan ruang, termasuk intensitas lahan dan bangunan, tata massa bangunan serta persyaratan minimum dalam suatu kawasan

BAB III

RENCANA POLA RUANG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 4

- (1) Rencana Pola Ruang, terdiri atas :
 - a. Rencana Pola Ruang di Kawasan Koridor Jalan Letjend S.Parman – Jalan Brawijaya .
 - b. Rencana Pola Ruang di Kawasan Sekitar Taman Blambangan.
- (2) Rencana pola ruang yang dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1 : 5.000, sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Zona Kawasan

Paragraf 1

Pasal 5

Rencana Pola Ruang Kawasan Koridor Jalan Letjend S. Parman – Jalan Brawijaya dan Kawasan Sekitar Taman Blambangan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a dan b, meliputi:

- a. Zona Kawasan Lindung Sempadan Sungai;
- b. Zona Taman/ Hutan Kota;

- c. Zona Perumahan
- d. Zona Perdagangan dan Jasa
- e. Zona Fasilitas Umum dan Sosial
- f. Zona Perkantoran Pemerintah
- g. Zona Kawasan Pertahanan dan Keamanan
- h. Zona Peruntukan Transportasi

Paragraf 2

Zona Kawasan Lindung Sempadan Sungai

Pasal 6

- (1) Zona Kawasan Lindung Sempadan Sungai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a, adalah kawasan lindung dengan peruntukan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian fungsi sungai dan rawa yang mencakup sempadan sepanjang kiri-kanan
- (2) Zona sempadan sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit berjarak 3 (tiga) meter di kiri dan kanan tepi sungai

Paragraf 3

Zona Taman/Hutan Kota

Pasal 7

- (1) Zona Taman/Hutan Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf b adalah kawasan dengan fungsi utama peruntukan sebagai kawasan ruang terbuka hijau berupa taman dan hutan kota
- (2) Zona Taman/Hutan Kota sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (1) dapat berupa Taman kota; Hutan kota; Taman bermain anak/Taman lingkungan perumahan; Taman kawasan; Lapangan olahraga; Pemakaman umum; Taman jalan/pedestrian; Lapangan keramaian umum/alun-alun (city square); Taman privat (emplasemen /pekarangan bangunan).

Paragraf 4

Zona Perumahan

Pasal 8

- (1) Zona Perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf c, berdasarkan tingkat kepadatan dan jenis bangunan rumahnya meliputi :
 - a. Perumahan kepadatan tinggi
 - b. Perumahan kepadatan sedang
 - c. Rumah susun sedang (6-10 lantai)

- (2) Pengaturan perumahan pada kawasan koridor Jalan Letjend S. Parman – Jalan Brawijaya adalah :
- a. perumahan kepadatan tinggi, akan dikembangkan pada lingkungan sekitar lokasi strategis yang berpotensi untuk berkembang pesat
 - b. perumahan kepadatan sedang, akan dikembangkan menyebar pada kawasan yang masih mempunyai lahan cadangan pengembangan.
 - c. Rumah susun sedang dengan fungsi sebagai Apartemen/ Kondominium akan dikembangkan pada lokasi yang strategis.
- (3) Pengaturan perumahan pada kawasan sekitar Taman Blambangan;
- a. perumahan kepadatan tinggi, akan dikembangkan pada lingkungan sekitar lokasi strategis yang berpotensi untuk berkembang pesat
 - b. perumahan kepadatan sedang, akan dikembangkan menyebar pada kawasan yang masih mempunyai lahan cadangan pengembangan.

Paragraf 5

Zona Perdagangan dan Jasa

Pasal 9

- (1) Zona perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf d, berdasarkan skala pelayanan meliputi :
- a. Zona perdagangan dan jasa skala regional
 - b. Zona perdagangan dan jasa skala kota
 - c. Zona perdagangan dan jasa skala kawasan
 - d. Zona perdagangan dan jasa skala lokal/ lingkungan
- (2) Zona perdagangan dan jasa skala regional sebagaimana dimaksud pada pasal 9 ayat (1) huruf a adalah kawasan perdagangan dan jasa umum yang melayani antar wilayah dan antar provinsi dengan luas maksimal 100.000 m². Zona perdagangan ini tidak dikembangkan baik untuk kawasan koridor Jalan Letjend S. Parman – Jalan Brawijaya maupun kawasan sekitar Taman Blambangan.
- (3) Zona perdagangan dan jasa skala kota sebagaimana dimaksud pada pasal 9 ayat (1) huruf b adalah kawasan perdagangan dan jasa umum yang melayani wilayah kota dengan luas maksimal 50.000 m².
- (4) Zona perdagangan dan jasa skala kawasan sebagaimana dimaksud pada pasal 9 ayat (1) huruf c adalah kawasan perdagangan dan jasa umum yang melayani kawasan atau wilayah kecamatan dengan luas maksimal 20.000 m².
- (5) Zona perdagangan dan jasa skala lokal/ lingkungan sebagaimana dimaksud pada pasal 9 ayat (1) huruf d adalah kawasan perdagangan dan jasa umum yang melayani lingkungan perumahan atau wilayah kelurahan dengan luas maksimal 5.000 m².

Paragraf 6
Zona Fasilitas Umum dan Sosial
Pasal 10

- (1) Zona Fasilitas Umum dan Sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf e meliputi:
 - a. zona sarana pendidikan;
 - b. zona sarana kesehatan;
 - c. zona sarana peribadatan.
 - d. Zona pelayanan umum
- (2) Zona Fasilitas Umum dan Sosial sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf e berdasarkan skala pelayanannya terdiri dari:
 - a. Zona Fasilitas Umum dan Sosial Skala Regional
 - b. Zona Fasilitas Umum dan Sosial Skala Kota
 - c. Zona Fasilitas Umum dan Sosial Skala Kawasan
 - d. Zona Fasilitas Umum dan Sosial Skala Lokal/ Lingkungan
- (3) Zona Fasilitas Umum dan Sosial Skala Regional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf a adalah kawasan fasilitas umum dan sosial yang melayani antar wilayah dan antar provinsi
- (4) Zona Fasilitas Umum dan Sosial Skala Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf b adalah kawasan fasilitas umum dan sosial yang melayani wilayah kota
- (5) Zona Fasilitas Umum dan Sosial Skala Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf c adalah kawasan fasilitas umum dan sosial yang melayani kawasan atau wilayah kecamatan
- (6) Zona Fasilitas Umum dan Sosial Skala Lokal/Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf d adalah kawasan fasilitas umum dan sosial yang melayani lingkungan perumahan atau wilayah kelurahan.
- (7) Zona Fasilitas Umum dan Sosial Skala Regional hanya dikembangkan pada Kawasan Koridor Jalan Letjend S. Parman – Jalan Brawijaya berupa Fasilitas Islamic Center, sedangkan Zona Fasilitas Umum dan Sosial lainnya menyebar pada Kawasan Koridor Jalan Letjend S. Parman – Jalan Brawijaya dan Kawasan Sekitar Taman Blambangan

Paragraf 7
Zona Perkantoran Pemerintah
Pasal 11

- (1) Zona perkantoran pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf f adalah Kawasan peruntukan perkantoran instansi/kedinasan pemerintah pusat/daerah.
- (2) Zona perkantoran pemerintah letaknya menyebar di seluruh kawasan; terutama di sepanjang jalan arteri primer.

Paragraf 8

Zona Kawasan Pertahanan dan Keamanan

Pasal 12

- (1) Zona Kawasan Pertahanan dan Keamanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf g adalah kawasan peruntukan pertahanan dan keamanan oleh TNI/Polri.
- (2) Zona Kawasan Pertahanan dan Keamanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf g, diarahkan sesuai dengan kondisi saat ini

Paragraf 9

Zona Peruntukan Transportasi

Pasal 13

- (1) Zona peruntukan transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf h adalah kawasan peruntukan prasarana dan sarana transportasi umum.
- (2) Pengembangan peruntukan transportasi diarahkan di Ruas Jl. Kolektor Primer Letjend S. Parman sebagai Terminal Transit untuk kegiatan Wisata.

BAB IV

KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu

Izin Pemanfaatan Ruang

Pasal 14

- (1) Dalam upaya mewujudkan tertib tata ruang maka pemanfaatan ruang harus dikendalikan.
- (2) Upaya untuk mengendalikan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) adalah dengan Izin Pemanfaatan Ruang
- (3) Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Intensitas Pemanfaatan Ruang

Pasal 15

- (1) Komponen intensitas pemanfaatan ruang adalah unsur-unsur penataan dan pengaturan bangunan dalam rangka optimalisasi pemanfaatan ruang.

- (2) Unsur-unsur penataan dan pengaturan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) meliputi :
- a. Garis Sempadan Bangunan (GSB)
 - b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
 - c. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
 - d. Koefisien Daerah Hijau (KDH)
 - e. Koefisien Tapak Basemen (KTB)
 - f. Ketentuan Tinggi Lantai Bangunan
 - g. Ketentuan Peil Bangunan
 - h. Arsitektur Bangunan

Pasal 16

- (1) Garis Sempadan Bangunan merupakan pengaturan jarak bebas bangunan, yaitu pengaturan jarak minimum dari batas perpetakan ke dinding terluar bangunan, atau jarak dari dinding terluar suatu bangunan ke dinding terluar bangunan lainnya, yaitu terdiri dari sempadan muka bangunan.
- (2) Penetapan garis sempadan muka bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sebagai berikut:
- a. Jalan arteri primer 15 (lima belas) meter;
 - b. Jalan kolektor primer 10 (sepuluh) meter;
 - c. Jalan lokal primer 7 (tujuh) meter;
 - d. Jalan lingkungan primer 5 (lima) meter;
 - e. Jalan arteri sekunder 15 (lima belas) meter;
 - f. Jalan kolektor sekunder 5 (lima) meter;
 - g. Jalan lokal sekunder 3 (tiga) meter dan
 - h. Jalan lingkungan sekunder 2 (dua) meter.

Pasal 17

- (1) Pengendalian Bangunan Gedung dapat dilakukan melalui pengendalian nilai intensitas Bangunan Gedung.
- (2) Intensitas Bangunan Gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) di atas terdiri dari :
- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
 - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
 - c. Koefisien Daerah Hijau (KDH)
 - d. Koefisien Tapak Basemen (KTB)
 - e. Jumlah Lantai Bangunan

- (3) Koefisien Dasar Bangunan ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan, resapan air hujan, ruang terbuka hijau, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, fungsi bangunan, estetika bangunan serta keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (4) Koefisien Lantai Bangunan ditentukan atas dasar pertimbangan optimalisasi pemanfaatan ruang, daya dukung tanah, sosial budaya, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (5) Koefisien Tapak Basemen ditentukan atas dasar pertimbangan, daya dukung tanah, fungsi bangunan dan keamanan. Nilai Koefisien Tapak Basemen adalah sama atau lebih kecil dari nilai Koefisien Dasar Bangunan.
- (6) Koefisien Daerah Hijau ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan, kebutuhan ruang terbuka hijau privat,
- (7) Ketentuan besarnya KDB maksimal untuk setiap zona peruntukan lahan adalah :
- | | |
|--|--------|
| a. Zona Taman/ Hutan Kota | = 10 % |
| b. Zona Perumahan Kepadatan Tinggi | = 75 % |
| c. Zona Perumahan Kepadatan Sedang | = 60 % |
| d. Zona Rumah Susun Sedang (6-10) Lantai | = 50 % |
| e. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota | = 60 % |
| f. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan | = 50 % |
| g. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Lokal/ Lingkungan | = 70 % |
| h. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Regional | = 50 % |
| i. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Kota | = 50 % |
| j. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Kawasan | = 60 % |
| k. Zona Perkantoran Pemerintahan | = 50 % |
| l. Zona Kawasan Khusus Pertahanan Negara | = 50 % |
| m. Zona Prasarana Transportasi | = 40 % |
- (8) Ketentuan besarnya KLB maksimal untuk setiap zona peruntukan lahan adalah sebagai berikut :
- | | |
|--|--------|
| a. Zona Taman/ Hutan Kota | = 0,10 |
| b. Zona Perumahan Kepadatan Tinggi | = 1,50 |
| c. Zona Perumahan Kepadatan Sedang | = 1,20 |
| d. Zona Rumah Susun Sedang (6-10) Lantai | = 5,00 |
| e. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota | = 8,00 |

f. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan	=	3,00
g. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Lokal/ Lingkungan	=	2,10
h. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Regional	=	2,50
i. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Kota	=	2,50
j. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Kawasan	=	1,50
k. Zona Perkantoran Pemerintahan	=	2,50
l. Zona Kawasan Khusus Pertahanan Negara	=	1,50
m. Zona Prasarana Transportasi	=	1,00

(9) Jumlah lantai bangunan maksimal untuk setiap zona ditentukan oleh nilai KLB maksimal dan KDB maksimal yang ditetapkan. Penambahan jumlah lantai bangunan dapat dilakukan melalui transfer atau kompensasi nilai KLB yang belum dimanfaatkan karena tidak menggunakan KDB maksimal seluruhnya, atau karena lantai bertingkat di atasnya tidak menggunakan KDB maksimal sebagaimana lantai dasar.

(10) Ketentuan jumlah lantai bangunan maksimal untuk setiap zona peruntukan lahan adalah sebagai berikut :

a. Zona Taman/ Hutan Kota	=	1
b. Zona Perumahan Kepadatan Tinggi	=	2
c. Zona Perumahan Kepadatan Sedang	=	2
d. Zona Rumah Susun Sedang (6-10) Lantai	=	10
e. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota	=	15
f. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan	=	5
g. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Lokal /Lingkungan	=	3
h. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Regional	=	5
i. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Kota	=	5
j. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Kawasan	=	3
k. Zona Perkantoran Pemerintahan	=	5
l. Zona Kawasan Khusus Pertahanan Negara	=	3
m. Zona Prasarana Transportasi	=	3

(11) Khusus ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf d, huruf e, huruf f dan huruf g untuk Kawasan Koridor Jalan Letjend S. Parman – Jalan Brawijaya, jumlah lantai bangunan yang dipersyaratkan minimal adalah 3 (tiga) lantai.

Pasal 18

- (1) Peil bangunan ditetapkan sekurang-kurangnya + 80 cm dari elevasi atau peil banjir
- (2) Peil halaman ditetapkan sekurang-kurangnya + 30 cm dari muka air tertinggi.
- (3) Apabila kawasan perencanaan tidak mempunyai data dan peta peil banjir, sehingga ditetapkan peil bangunan adalah minimal 50 cm di atas peil jalan atau jembatan terdekat.

Pasal 19

Untuk setiap Bangunan di kawasan koridor Jalan Ledjend S. Parman – Jalan Brawijaya dan Kawasan Sekitar Taman Blambangan Kota Banyuwangi harus dibangun dengan bentuk dan penampilan sebagai berikut :

1. Bangunan gedung harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada disekitarnya;
2. Tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung;
3. Bangunan harus memperhatikan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya serta harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya;

BAB V

LAIN-LAIN

Pasal 20

Peta zonasi di kawasan koridor Jalan Letjend S. Parman – Jalan Brawijaya dan Kawasan Sekitar Taman Blambangan Kota Banyuwangi menggunakan skala 1 : 5.000 sebagaimana tercantum dalam lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 21

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penataan ruang yang telah ada tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diganti berdasarkan Peraturan Bupati ini.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 22

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan
Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah
Kabupaten Banyuwangi.

Ditetapkan di Banyuwangi
Pada tanggal 23 Juli 2013

BUPATI BANYUWANGI,

Ttd.

H.ABDULLAH AZWAR ANAS

Diundangkan di Banyuwangi
Pada tanggal 23 Juli 2013

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BANYUWANGI,

Drs. H. SLAMET KARIYONO, M.Si.
Pembina Utama Muda
NIP 19561008 198409 1 001

BERITA DAERAH KABUPATEN BANYUWANGI TAHUN 2013 NOMOR 31