



BUPATI OGAN KOMERING ULU TIMUR
PROVINSI SUMATERA SELATAN
PERATURAN BUPATI OGAN KOMERING ULU TIMUR
NOMOR 30 TAHUN 2024
TENTANG
RENCANA DETAIL TATA RUANG PERKOTAAN CEMPAKA
TAHUN 2024-2044
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI OGAN KOMERING ULU TIMUR,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 55 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Detail Tata Ruang Perkotaan Cempaka Tahun 2024-2044;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara a Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2003 tentang Pembentukan Ogan Koemering Ulu Timur, Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan dan Kabupaten Ogan Ilir di Provinsi Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 152 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4337);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6801);

5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
7. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2023 Tentang Provinsi Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 56, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6865);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2014 tentang Penataan Wilayah Pertahanan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 190, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5574);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);

11. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota dan Rencana Detail Tata Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 329);
12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 330);
13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 14 Tahun 2021 tentang Pedoman Penyusunan Basis Data dan Penyajian Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten dan Kota, serta Peta Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 326);
14. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2021 tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 327) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15 Tahun 2021 tentang Koordinasi Penyelenggaraan Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 530);
15. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Pengawasan Penataan Ruang (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1484);

16. Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Selatan Nomor 11 Tahun 2016 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sumatera Selatan Tahun 2016-2036 (Lembaran Daerah Provinsi Sumatera Selatan Tahun 2016 Nomor 11)
17. Peraturan Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur Nomor 7 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur Tahun 2021-2041 (Lembaran Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur Tahun 2021 Nomor 7);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG PERKOTAAN CEMPAKA TAHUN 2024-2044.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur.
2. Bupati adalah Bupati Ogan Komering Ulu Timur.
3. Pemerintah Pusat selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia dibantu oleh Wakil Presiden dan Menteri sebagaimana dimaksud Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Pemerintah Kabupaten adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintahan daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur.
5. Forum Penataan Ruang adalah wadah di tingkat pusat dan daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.
6. 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.
7. Tata Ruang adalah wujud Struktur Ruang dan Pola Ruang.
8. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

9. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan Rencana Tata Ruang.
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. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
12. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.
13. Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKKPR adalah dokumen yang menyatakan kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan RDTR.
14. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
15. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disingkat RTRW adalah RTRW Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur
16. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten.
17. 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.
18. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
19. Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat WP adalah bagian dari kabupaten dan/atau kawasan strategis kabupaten yang akan atau perlu disusun RDTR-nya, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW Kabupaten yang bersangkutan.
20. Sub Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat SWP adalah bagian dari WP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri atas beberapa blok.
21. Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan ekstra tinggi, dan pantai, atau yang belum nyata seperti rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kabupaten.

22. 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.
23. Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani seluruh wilayah WP dan/atau regional.
24. Sub Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani SWP.
25. Pusat Lingkungan Kecamatan adalah pusat Pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi pada lingkungan permukiman kecamatan;
26. Pusat Lingkungan Kelurahan/Desa adalah pusat Pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi pada lingkungan permukiman kelurahan/desa.
27. Jalan Kolektor Primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lokal, antarpusat kegiatan wilayah, atau antara pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lokal.
28. Jalan Lokal Primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lingkungan, pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lingkungan, antarpusat kegiatan lokal, atau pusat kegiatan lokal dengan pusat kegiatan lingkungan, serta antarpusat kegiatan lingkungan.
29. Jalan Lingkungan Primer adalah jalan yang menghubungkan antarpusat kegiatan di dalam kawasan perdesaan dan jalan di dalam lingkungan kawasan perdesaan.
30. Jalan Lingkungan Sekunder adalah jalan yang menghubungkan antarpersil dalam kawasan perkotaan.
31. Jalan Khusus adalah jalan yang dibangun oleh instansi, badan usaha, perseorangan, atau kelompok masyarakat untuk kepentingan sendiri.
32. Jembatan adalah jalan yang terletak di atas permukaan air dan/atau di atas permukaan tanah.
33. Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal 35 kV sampai dengan 230 kV.
34. Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM) adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (penghantar) di udara bertegangan di bawah 35 kV sesuai standar di bidang ketenagalistrikan.

35. Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR) adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat (penghantar) di udara bertegangan di 220 volt sampai dengan 1000 volt sesuai standar di bidang ketenagalistrikan.
36. Gardu Distribusi adalah gardu distribusi yang berfungsi untuk menurunkan tegangan primer menjadi tegangan sekunder.
37. Jaringan Serat Optik adalah jaringan telekomunikasi utama yang berbasis serat optik, menghubungkan antar ibu kota provinsi dan/atau antar jaringan lainnya yang menghubungkan kota/kabupaten sehingga terbentuk *konfigurasi ring*, termasuk pipa/kabel bawah laut telekomunikasi.
38. Telepon *Fixed Line* adalah telepon yang mengacu pada *link* transmisi nirkabel menggunakan seluler untuk menghubungkan pelanggan di lokasi tetap untuk pertukaran lokal, termasuk pipa/kabel bawah laut telekomunikasi.
39. Menara *Base Transceiver Station* (BTS) adalah bangunan sebagai tempat yang merupakan pusat otomatisasi sambungan telepon.
40. Jaringan Irigasi Primer adalah bagian dari jaringan irigasi yang terdiri atas bangunan utama, saluran induk/primer, saluran pembuangannya, bangunan bagi, bangunan bagi-sadap, bangunan sadap, dan bangunan pelengkapannya.
41. Jaringan Irigasi Sekunder adalah bagian dari jaringan irigasi yang terdiri atas saluran sekunder, saluran pembuangannya, bangunan bagi, bangunan bagi-sadap, bangunan sadap, dan bangunan pelengkapannya.
42. Jaringan Irigasi Tersier adalah jaringan irigasi yang berfungsi sebagai prasarana pelayanan air irigasi dalam petak tersier yang terdiri atas saluran tersier, saluran kuartier dan saluran pembuang, boks tersier, boks kuartier, serta bangunan pelengkapannya.
43. Pintu Air adalah pintu/bangunan pelengkap yang berfungsi untuk mengatur debit, dan dapat dipasang diantaranya pada: saluran masuk (*inlet*) siphon, saluran masuk (*inlet*) dan saluran keluar (*outlet*) kolam detensi dan retensi, *inlet* stasiun pompa dan di ujung saluran yang berhubungan dengan badan air.
44. Prasarana Irigasi adalah bangunan irigasi yang berfungsi untuk mengambil air dari sumber air.
45. Instalasi Produksi adalah tempat pengolahan air sungai menjadi air yang dapat dikonsumsi.
46. Jaringan Distribusi Pembagi adalah pipa yang digunakan untuk pengaliran Air Minum dari bangunan penampungan sampai unit pelayanan.
47. Hidran umum adalah Unit pelayanan sarana air minum perpipaan yang digunakan untuk mengambil air minum langsung oleh masyarakat.

48. Sumur dangkal adalah Sarana untuk menyadap dan menampung air tanah yang digunakan sebagai sumber air baku untuk air minum.
49. Sumur pompa adalah Sarana berupa sumur yang bertujuan untuk mendapatkan air baku untuk air minum yang dibuat dengan mengebor tanah pada kedalaman tertentu.
50. Terminal Air adalah sarana pelayanan air minum yang digunakan secara komunal berupa bak penampung air yang ditempatkan di atas permukaan tanah atau pondasi dan pengisian air dilakukan dengan sistem curah dari mobil tangki air atau kapal tangki air.
51. IPAL Skala Kawasan Tertentu/ Permukiman adalah IPAL untuk cakupan pelayanan skala permukiman atau skala Kawasan tertentu.
52. Sistem Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3) adalah satu kesatuan sarana dan prasarana pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3).
53. Tempat Penampungan Sementara (TPS) adalah tempat sebelum sampah diangkut ke tempat pendaur ulang, pengolahan, dan/atau tempat pengolahan sampah terpadu.
54. Jaringan Drainase Sekunder adalah jaringan untuk menampung air dari saluran drainase tersier dan membuang air tersebut ke jaringan drainase primer.
55. Jaringan Drainase Tersier adalah jaringan untuk menerima air dari saluran penangkap dan menyalurkannya ke jaringan drainase sekunder.
56. Jalur Evakuasi Bencana adalah jalur yang menghubungkan hunian dengan TES dan jalur yang menghubungkan TES dengan TEA.
57. Tempat Evakuasi Sementara adalah tempat berkumpul sementara bagi pengungsi yang dapat berfungsi sebagai tempat hunian sementara saat terjadi bencana alam geologi yang juga berfungsi sebagai pos informasi bencana.
58. Jaringan Pejalan Kaki adalah ruas pejalan kaki, baik yang terintegrasi maupun terpisah dengan jalan, yang diperuntukkan untuk prasarana dan sarana pejalan kaki serta menghubungkan pusat-pusat kegiatan dan/atau fasilitas pergantian moda.
59. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
60. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
61. Sub-zona adalah suatu bagian dari Zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada Zona yang bersangkutan.

62. Zona Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
63. Zona Budi Daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
64. Zona Badan Air dengan kode BA adalah air permukaan bumi yang berupa sungai, danau, embung, waduk, dan sebagainya.
65. Zona Perlindungan Setempat dengan kode PS adalah daerah yang diperuntukkan bagi kegiatan pemanfaatan lahan yang menjunjung tinggi nilai-nilai luhur dalam tata kehidupan masyarakat untuk melindungi dan mengelola lingkungan hidup secara lestari, serta dapat menjaga kelestarian jumlah, kualitas penyediaan tata air, kelancaran, ketertiban pengaturan, dan pemanfaatan air dari sumber-sumber air. Termasuk di dalamnya kawasan kearifan lokal dan sempadan yang berfungsi sebagai kawasan lindung antara lain sempadan pantai, sungai, mata air, situ, danau, embung, dan waduk, serta kawasan lainnya yang memiliki fungsi perlindungan setempat.
66. Zona Ruang Terbuka Hijau dengan kode 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, dengan mempertimbangkan aspek fungsi ekologis, resapan air, ekonomi, sosial budaya, dan estetika.
67. Sub-zona Taman Kecamatan dengan kode RTH-3 adalah Taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kecamatan.
68. Sub-zona Taman Kelurahan dengan kode RTH-4 adalah taman yang ditujukan untuk melayani penduduk satu kelurahan.
69. Sub-zona Pemakaman dengan kode RTH-7 adalah penyediaan ruang terbuka hijau yang berfungsi utama sebagai tempat penguburan jenazah. Selain itu juga dapat berfungsi sebagai daerah resapan air, tempat pertumbuhan berbagai jenis vegetasi, pencipta iklim mikro serta tempat hidup burung serta fungsi sosial masyarakat di sekitar seperti beristirahat dan sebagai sumber pendapatan.
70. Zona Badan Jalan dengan kode BJ adalah bagian jalan yang terdapat pada antara kisi-kisi jalan dan merupakan lajur utama yang meliputi jalur lalu lintas dan bahu jalan.

71. Zona Pertanian dengan kode P adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung kegiatan yang berhubungan dengan perusahaan mengusahakan tanaman tertentu, pemberian makanan, pengkandangan, dan pemeliharaan hewan untuk pribadi atau tujuan komersial.
72. Sub-zona Tanaman Pangan dengan kode P-1 adalah Peruntukan ruang lahan basah beririgasi, rawa pasang surut dan lebak dan lahan basah tidak beririgasi serta lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman pangan.
73. Sub-zona Hortikultura dengan kode P-2 adalah Peruntukan ruang lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman hortikultura secara monokultur maupun tumpang sari.
74. Sub-zona Perkebunan dengan kode P-3 adalah Peruntukan ruang yang memiliki potensi untuk dimanfaatkan dan dikembangkan baik pada lahan basah dan atau lahan kering untuk komoditas perkebunan.
75. Zona Perumahan dengan kode R adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
76. Sub-zona Perumahan Kepadatan Tinggi dengan kode R-2 adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang besar antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.
77. Sub-zona Perumahan Kepadatan Sedang dengan kode R-3 adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.
78. Sub-zona Perumahan Kepadatan Rendah dengan kode R-4 adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan.
79. Zona Sarana Pelayanan Umum dengan kode SPU adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk melayani kegiatan pendidikan, kesehatan, olahraga, sosial budaya, atau peribadatan, beserta fasilitasnya dengan skala dan radius pelayanan sesuai dengan hierarki pusat pelayanan yang ditetapkan.
80. Sub-zona SPU Skala Kecamatan dengan kode SPU-2 adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kecamatan.

81. Sub-zona SPU Skala Kelurahan dengan kode SPU-3 adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala kelurahan.
82. Sub-zona SPU Skala Rukun Warga dengan kode SPU-4 adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk melayani penduduk skala RW.
83. Zona Perdagangan dan Jasa dengan kode K adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempat bekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi, serta fasilitas umum/sosial pendukungnya.
84. Sub-zona Perdagangan dan Jasa Skala WP dengan kode K-2 adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan WP.
85. Sub-zona Perdagangan dan Jasa Skala SWP dengan kode K-3 adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk pengembangan kelompok kegiatan perdagangan dan/atau jasa, tempat bekerja, tempat berusaha, tempat hiburan dan rekreasi dengan skala pelayanan SWP.
86. Zona Perkantoran dengan kode KT adalah peruntukan ruang yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan pelayanan pemerintahan dan tempat bekerja/berusaha, tempat berusaha, dilengkapi dengan fasilitas umum/sosial pendukungnya.
87. Zona Pertahanan dan Keamanan dengan kode HK adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan seperti instalasi pertahanan dan keamanan, termasuk tempat latihan, kodam, korem, koramil dan sebagainya.
88. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya, untuk setiap kawasan, zona, sub-zona, blok, persil sebagaimana ditetapkan dalam RDTR.
89. 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.
90. 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.

91. Koefisien Dasar 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.
92. Luas Kaveling Minimum adalah pengaturan luas kaveling untuk zona perumahan yang disepakati antara pemerintah kabupaten dengan kantor pertanahan setempat.
93. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan; dihitung dari batas terluar saluran air kotor sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas.
94. Ketinggian Bangunan yang selanjutnya disingkat TB adalah tinggi maksimum bangunan Gedung yang diizinkan pada lokasi tertentu dan diukur dari jarak maksimum puncak atap bangunan terhadap (permukaan) tanah yang dinyatakan dalam satuan meter.
95. Jarak antar bangunan merupakan jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan dengan bidang terluar massa bangunan lain.
96. Orang adalah orang perseorangan dan/atau korporasi.
97. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan non pemerintah lain dalam penyelenggaraan penataan ruang.
98. Peran masyarakat adalah partisipasi aktif masyarakat dalam perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.

BAB II
RUANG LINGKUP WP
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 2

Ruang lingkup RDTR, meliputi:

- a. Ruang Lingkup Peraturan Bupati; dan
- b. Ruang Lingkup WP.

Bagian Kedua
Ruang Lingkup Peraturan Bupati
Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Bupati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a, meliputi:

- a. tujuan penataan WP;
- b. rencana Struktur Ruang;
- c. rencana Pola Ruang;
- d. ketentuan Pemanfaatan Ruang;
- e. Peraturan Zonasi; dan
- f. Kelembagaan.

Bagian Ketiga
Ruang Lingkup Wilayah Perencanaan
Pasal 4

- (1) Ruang lingkup WP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b disebut sebagai Perkotaan Cempaka.
- (2) Perkotaan Cempaka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan aspek administrasi dan fungsional dengan luas wilayah seluas 8.786,37 (delapan ribu tujuh ratus delapan puluh enam koma tiga tujuh) hektare, beserta ruang udara di atasnya dan ruang di dalam bumi.
- (3) Batas Perkotaan Cempaka sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) adalah:
 - a. sebelah utara berbatasan dengan Sungai Komering;
 - b. sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Semendawai Barat;
 - c. sebelah barat berbatasan dengan Sungai Komering di Kecamatan Cempaka; dan
 - d. sebelah timur berbatasan dengan Desa Campang Tiga Jaya, Kecamatan Cempaka.
- (4) Perkotaan Cempaka sebagaimana dimaksud pada ayat (2), secara administrasi meliputi:
 - a. Sebagian Desa Campang Tiga Hulu seluas 465,77 (empat ratus enam puluh lima koma tujuh tujuh) hektare;
 - b. Sebagian Desa Campang Tiga Ilir seluas 695,48 (enam ratus sembilan puluh lima koma empat delapan) hektare;
 - c. Sebagian Desa Cempaka seluas 623,22 (enam ratus dua puluh tiga koma dua dua) hektare;
 - d. Sebagian Desa Gunung Batu seluas 685,51 (enam ratus delapan puluh lima koma lima satu) hektare;

- e. Seluruh wilayah Desa Gunung Jati seluas 2.087,37 (dua ribu delapan tujuh koma tiga tujuh) hektare;
 - f. Sebagian Desa Harisan Jaya seluas 533,80 (lima ratus tiga puluh tiga koma delapan nol) hektare;
 - g. Sebagian Desa Kuripan seluas 706,09 (tujuh ratus enam koma nol sembilan) hektare;
 - h. Seluruh wilayah Desa Maluai Indah seluas 1.770,63 (seribu tujuh ratus tujuh puluh koma enam tiga) hektare;
 - i. Sebagian Desa Negeri Sakti seluas 104,50 (seratus empat koma lima nol) hektare;
 - j. Sebagian Desa Sukabumi seluas 392,60 (tiga ratus sembilan puluh dua koma enam nol) hektare;
 - k. Sebagian Desa Sukaraja seluas 246,20 (dua ratus empat puluh enam koma dua nol) hektare; dan
 - l. Seluruh wilayah Desa Ulak Baru seluas 475,20 (empat ratus tujuh puluh lima koma dua nol) hektare.
- (5) Perkotaan Cempaka sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dibagi menjadi 4 (empat) SWP meliputi:
- a. SWP II.A dengan luas 1.144,26 (seribu seratus empat puluh empat koma dua enam) hektare, terbagi menjadi 2 (dua) blok meliputi:
 - 1. Blok II.A.1 dengan luas 536,93 (lima ratus tiga puluh enam koma sembilan tiga) hektare; dan
 - 2. Blok II.A.2 dengan luas 607,33 (enam ratus tujuh koma tiga tiga) hektare.
 - b. SWP II.B dengan luas 1.756,71 (seribu tujuh ratus lima puluh enam koma tujuh satu) hektare, terbagi menjadi 4 (empat) blok meliputi:
 - 1. Blok II.B.1 dengan luas 253,15 (dua ratus lima puluh tiga koma satu lima) hektare;
 - 2. Blok II.B.2 dengan luas 795,08 (tujuh ratus sembilan puluh lima koma nol delapan) hektare;
 - 3. Blok II.B.3 dengan luas 223,62 (dua ratus dua puluh tiga koma enam dua) hektare; dan
 - 4. Blok II.B.4 dengan luas 484,85 (empat ratus delapan puluh empat koma delapan lima) hektare.
 - c. SWP II.C dengan luas 3.304,05 (tiga ribu tiga ratus empat koma nol lima) hektare, terbagi menjadi 5 (lima) blok meliputi:
 - 1. Blok II.C.1 dengan luas 441,08 (empat ratus empat puluh satu koma nol delapan) hektare;
 - 2. Blok II.C.2 dengan luas 759,78 (tujuh ratus lima puluh sembilan koma tujuh delapan) hektare;
 - 3. Blok II.C.3 dengan luas 551,03 (lima ratus lima puluh satu koma nol tiga) hektare;

4. Blok II.C.4 dengan luas 735,08 (tujuh ratus tiga puluh lima koma nol delapan) hektare; dan
 5. Blok C.5 dengan luas 817,08 (delapan ratus tujuh belas koma nol delapan) hektare.
- d. SWP II.D dengan luas 2.581,36 (dua ribu lima ratus delapan puluh satu koma tiga enam) hektare, terbagi menjadi 2 (dua) blok meliputi:
1. Blok II.D.1 dengan luas 1.159,77 (seribu seratus lima puluh sembilan koma tujuh tujuh) hektare; dan
 2. Blok II.D.2 dengan luas 1.421,59 (seribu empat ratus dua puluh satu koma lima sembilan) hektare.
- (6) Delineasi Perkotaan Cempaka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB III
TUJUAN PENATAAN WP
Pasal 5

Tujuan penataan WP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a adalah mewujudkan Perkotaan Cempaka sebagai pintu gerbang kabupaten melalui pengembangan agropolitan, serta potensi budaya dan lokal yang berwawasan lingkungan.

BAB IV
RENCANA STRUKTUR RUANG
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 6

- (1) Rencana Struktur Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b meliputi:
- a. rencana pengembangan pusat pelayanan;
 - b. rencana jaringan transportasi;
 - c. rencana jaringan energi;
 - d. rencana jaringan telekomunikasi;
 - e. rencana jaringan sumber daya air;
 - f. rencana jaringan air minum;
 - g. rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3);

- h. rencana jaringan persampahan;
 - i. rencana jaringan drainase; dan
 - j. rencana jaringan prasarana lainnya.
- (2) Rencana Struktur Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua
Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan
Pasal 7

- (1) Rencana pengembangan pusat pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan;
 - b. Sub Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan; dan
 - c. pusat pelayanan lingkungan.
- (2) Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdapat pada SWP II.B Blok II.B.2.
- (3) Sub Pusat Pelayanan Kota/Kawasan Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdapat pada SWP II.C Blok II.C.1.
- (4) Pusat pelayanan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, berupa:
- a. Pusat Lingkungan Kecamatan; dan
 - b. Pusat Lingkungan Kelurahan/Desa.
- (5) Pusat Lingkungan Kecamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a terdapat pada SWP II.A Blok II.A.1
- (6) Pusat Lingkungan Kelurahan/Desa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, terdapat pada:
- a. SWP II.A Blok II.A.2;
 - b. SWP II.B Blok II.B.1, Blok II.B.4;
 - c. SWP II.C Blok II.C.2, Blok II.C.3, Blok II.C.4; dan
 - d. SWP II.D Blok II.D.2.
- (7) Rencana pengembangan pusat pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.1 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga
Rencana Jaringan Transportasi
Pasal 8

- (1) Rencana jaringan transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. Jalan Kolektor Primer;
 - b. Jalan Lokal Primer;
 - c. Jalan Lingkungan Primer;
 - d. Jalan Lingkungan Sekunder;
 - e. Jalan Khusus;
 - f. Jembatan; dan
 - g. Pelabuhan Sungai dan Danau Pengumpan.
- (2) Jalan Kolektor Primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi ruas jalan:
 - a. SP. PENYANDINGAN-MARTAPURA melewati SWP II.A, SWP II.B, SWP II.C;
 - b. CEMPAKA – TRANS SP. 1 melewati SWP II.B; dan
 - c. Jalan Kolektor Primer lainnya melewati SWP II.B.
- (3) Jalan Lokal Primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, melewati SWP II.C, dan SWP II.D.
- (4) Jalan Lingkungan Primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, melewati SWP II.A, SWP II.B dan SWP II.C.
- (5) Jalan Lingkungan Sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, melewati SWP II.A, SWP II.B, SWP II.C, dan SWP II.D.
- (6) Jalan Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e berupa jalan khusus perkebunan, melewati SWP II.B, SWP II.C, dan SWP II.D.
- (7) Jembatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, terdapat pada:
 - a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
 - b. SWP II.B Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, Blok II.B.4;
 - c. SWP II.C Blok II.C.1, Blok II.C.2, Blok II.C.3, Blok II.C.4, Blok C.5; dan
 - d. SWP II.D Blok II.D.1, Blok II.D.2.
- (8) Pelabuhan Sungai dan Danau Pengumpan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, berupa Pelabuhan Sungai dan Danau Pengumpan Cempaka terdapat pada WP Perkotaan Cempaka.
- (9) Rencana jaringan transportasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.2 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keempat
Rencana Jaringan Energi
Pasal 9

- (1) Rencana jaringan energi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c, meliputi:
 - a. Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT);
 - b. Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM);
 - c. Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR); dan
 - d. gardu listrik.
- (2) Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, berupa SUTT 150 kV Kayu Agung - Gumawang melewati SWP II.A, SWP II.B dan SWP II.C.
- (3) Saluran Udara Tegangan Menengah (SUTM) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, melewati SWP II.A, SWP II.B, SWP II.C, dan SWP II.D.
- (4) Saluran Udara Tegangan Rendah (SUTR) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, melewati SWP II.A, SWP II.B, SWP II.C, dan SWP II.D.
- (5) Gardu listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, berupa Gardu Distribusi terdapat pada:
 - a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
 - b. SWP II.B Blok II.B.3; dan
 - c. SWP II.C Blok II.C.4.
- (6) Rencana jaringan energi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.3 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kelima
Rencana Jaringan Telekomunikasi
Pasal 10

- (1) Rencana jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d, meliputi:
 - a. jaringan tetap; dan
 - b. jaringan bergerak seluler.
- (2) Jaringan tetap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
 - a. Jaringan Serat Optik; dan
 - b. Telepon *Fixed Line*.
- (3) Jaringan Serat Optik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, melewati SWP II.A, SWP II.B dan SWP II.C.

- (4) Telepon *Fixed Line* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, melewati SWP II.A, SWP II.B, SWP II.C, dan SWP II.D.
- (5) Jaringan bergerak seluler sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, berupa Menara *Base Transceiver Station* (BTS) terdapat pada:
 - a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
 - b. SWP II.B Blok II.B.2, Blok II.B.4; dan
 - c. SWP II.C Blok II.C.3.
- (6) Rencana jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.4 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keenam
Rencana Jaringan Sumber Daya Air
Pasal 11

- (1) Rencana jaringan sumber daya air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf e, meliputi:
 - a. sistem jaringan irigasi; dan
 - b. bangunan sumber daya air.
- (2) Sistem jaringan irigasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
 - a. Jaringan Irigasi Primer;
 - b. Jaringan Irigasi Sekunder; dan
 - c. Jaringan Irigasi Tersier.
- (3) Jaringan Irigasi Primer sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sebagai bagian dari D.I Semendawai melewati SWP II.C.
- (4) Jaringan Irigasi Sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b sebagai bagian dari D.I Semendawai melewati SWP II.B dan SWP II.C.
- (5) Jaringan Irigasi Tersier sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c sebagai bagian dari D.I Semendawai melewati SWP II.B dan SWP II.C.
- (6) Bangunan sumber daya air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. Pintu air; dan
 - b. Prasarana Irigasi.
- (7) Pintu air sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a terdapat pada:
 - a. SWP II.B Blok II.B.3, Blok II.B.4; dan
 - b. SWP II.C Blok II.C.3.
- (8) Prasarana irigasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b berupa Bendung Lebak Semendawai terdapat pada SWP II.C Blok II.C.3.

- (9) Rencana jaringan sumber daya air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.5 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketujuh
Rencana Jaringan Air Minum
Pasal 12

- (1) Rencana jaringan air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf f, meliputi:
- a. unit produksi;
 - b. unit distribusi;
 - c. unit pelayanan;
 - d. Sumur Dangkal;
 - e. Sumur Pompa; dan
 - f. Terminal Air.
- (2) Unit produksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, berupa Instalasi Produksi yang terdapat pada SWP II.B Blok II.B.3, dan SWP II.C Blok II.C.4.
- (3) Unit distribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, berupa Jaringan Distribusi Pembagi melewati SWP II.A, SWP II.B, SWP II.C, dan SWP II.D.
- (4) Unit pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, berupa hidran umum yang terdapat pada SWP II.C Blok II.C.1.
- (5) Sumur Dangkal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdapat pada:
- a. SWP II.C Blok II.C.1; dan
 - b. SWP II.D Blok II.D.2.
- (6) Sumur Pompa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, terdapat pada:
- a. SWP II.B Blok II.B.2; dan
 - b. SWP II.C Blok II.C.3.
- (7) Terminal Air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, terdapat pada:
- a. SWP II.B Blok II.B.3; dan
 - b. SWP II.C Blok II.C.1, Blok II.C.2.
- (8) Rencana jaringan air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.6 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedelapan
Rencana Pengelolaan Air Limbah dan Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya
dan Beracun (B3)

Pasal 13

- (1) Rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf g, berupa:
 - a. sistem pengelolaan air limbah domestik terpusat; dan
 - b. Sistem Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3).
- (2) Sistem pengelolaan air limbah domestik terpusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, berupa IPAL Skala Kawasan Tertentu/Permukiman terdapat pada:
 - a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
 - b. SWP II.B Blok II.B.3; dan
 - c. SWP II.C Blok II.C.3.
- (3) Sistem Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdapat pada SWP II.B Blok II.B.1
- (4) Rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.7 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kesembilan
Rencana Jaringan Persampahan

Pasal 14

- (1) Rencana jaringan persampahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf h, berupa Tempat Penampungan Sementara (TPS).
- (2) Tempat Penampungan Sementara (TPS) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat pada SWP II.C Blok II.C.1.
- (3) Rencana jaringan persampahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.8 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kesepuluh
Rencana Jaringan Drainase
Pasal 15

- (1) Rencana jaringan drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf i, meliputi:
 - a. Jaringan Drainase Sekunder; dan
 - b. Jaringan Drainase Tersier.
- (2) Jaringan Drainase Sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, melewati SWP II.A, SWP II.B, dan SWP II.C.
- (3) Jaringan Drainase Tersier sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, melewati SWP II.A, SWP II.B, SWP II.C, dan SWP II.D.
- (4) Rencana jaringan drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.9 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kesebelas
Rencana Jaringan Prasarana Lainnya
Pasal 16

- (1) Rencana jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf j, meliputi:
 - a. Jalur Evakuasi Bencana;
 - b. Tempat evakuasi; dan
 - c. Jaringan Pejalan Kaki.
- (2) Jalur Evakuasi Bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, berada di:
 - a. Lokasi Jalur Evakuasi Bencana melewati SWP II.A, SWP II.B, SWP II.C, dan SWP II.D; dan
 - b. Ruas jalan yang menjadi jalur evakuasi bencana meliputi:
 1. SP. Penyandingan-Martapura;
 2. Jalan Lokal Primer;
 3. Jalan Lingkungan Primer;
 4. Jalan Lingkungan Sekunder; dan
 5. Jalan Khusus.
- (3) Tempat evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa Tempat Evakuasi Sementara, terdapat pada:
 - a. SMPN 2 Cempaka di SWP II.A Blok II.A.1;
 - b. SDN 1 Sukabumi di SWP II.A Blok II.A.2;
 - c. Kantor Camat Cempaka di SWP II.B Blok II.B.2;

- d. SMAN 1 Cempaka di SWP II.C Blok II.C.1; dan
 - e. Lapangan Desa Meluai Indah di SWP II.D Blok II.D.2.
- (4) Jaringan Pejalan Kaki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, melewati SWP II.A, SWP II.B dan SWP II.C.
 - (5) Rencana jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.10 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB V
RENCANA POLA RUANG
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 17

- (1) Rencana Pola Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, meliputi:
 - a. Zona Lindung; dan
 - b. Zona Budi Daya.
- (2) Zona Lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
 - a. Zona Badan Air dengan kode BA;
 - b. Zona Perlindungan Setempat dengan kode PS; dan
 - c. Zona Ruang Terbuka Hijau dengan kode RTH.
- (3) Zona Budi Daya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri atas:
 - a. Zona Badan Jalan dengan kode BJ;
 - b. Zona Pertanian dengan kode P;
 - c. Zona Perumahan dengan kode R;
 - d. Zona Sarana Pelayanan Umum dengan kode SPU;
 - e. Zona Perdagangan dan Jasa dengan kode K;
 - f. Zona Perkantoran dengan kode KT; dan
 - g. Zona Pertahanan dan Keamanan dengan kode HK.
- (4) Peta rencana Pola Ruang RDTR merupakan peta zonasi (*zoning map*) untuk Peraturan Zonasi.
- (5) Rencana Pola Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian geometris dan ketelitian detail informasi skala 1:5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua
Zona Lindung
Paragraf 1
Zona Badan Air
Pasal 18

Zona Badan Air dengan kode BA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a, seluas 331,83 (tiga ratus tiga puluh satu koma delapan tiga) hektare, terdapat pada:

- a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
- b. SWP II.B Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, Blok II.B.4;
- c. SWP II.C Blok II.C.1, Blok II.C.2, Blok II.C.3, Blok II.C.4, Blok C.5; dan
- d. SWP II.D Blok II.D.1, Blok II.D.2.

Paragraf 2
Zona Perlindungan Setempat
Pasal 19

Zona Perlindungan Setempat dengan kode PS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf b, seluas 94,15 (sembilan puluh empat koma satu lima) hektare, terdapat pada:

- a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
- b. SWP II.B Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, Blok II.B.4; dan
- c. SWP II.C Blok II.C.1, Blok II.C.2, Blok II.C.3, Blok II.C.4.

Paragraf 3
Zona Ruang Terbuka Hijau
Pasal 20

- (1) Zona Ruang Terbuka Hijau dengan kode RTH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf c, seluas 9,29 (sembilan koma dua sembilan) hektare, meliputi:
 - a. Sub-zona Taman Kecamatan dengan kode RTH-3;
 - b. Sub-zona Taman Kelurahan dengan kode RTH-4; dan
 - c. Sub-zona Pemakaman dengan kode RTH-7.
- (2) Sub-zona Taman Kecamatan dengan kode RTH-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, seluas 0,09 (nol koma nol sembilan) hektare, terdapat pada:
 - a. SWP II.A Blok II.A.1; dan
 - b. SWP II.C Blok II.C.1.

- (3) Sub-zona Taman Kelurahan dengan kode RTH-4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, seluas 0,21 (nol koma dua satu) hektare, terdapat pada SWP II.B Blok II.B.3.
- (4) Sub-zona Pemakaman dengan kode RTH-7 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, seluas 9,00 (sembilan koma nol nol) hektare, terdapat pada:
 - a. SWP II.B Blok II.B.1, Blok II.B.2; dan
 - b. SWP II.C Blok II.C.1, Blok II.C.3.

Bagian Ketiga
Zona Budi Daya
Paragraf 1
Zona Badan Jalan
Pasal 21

Zona Badan Jalan dengan kode BJ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) huruf a, seluas 73,57 (tujuh puluh tiga koma lima tujuh) hektare, terdapat pada:

- a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
- b. SWP II.B Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, Blok II.B.4;
- c. SWP II.C Blok II.C.1, Blok II.C.2, Blok II.C.3, Blok II.C.4, Blok C.5; dan
- d. SWP II.D Blok II.D.1, Blok II.D.2.

Paragraf 2
Zona Pertanian
Pasal 22

- (1) Zona Pertanian dengan kode P sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) huruf b, seluas 7.111,52 (tujuh ribu seratus sebelas koma lima dua) hektare, meliputi:
 - a. Sub-zona Tanaman Pangan dengan kode P-1;
 - b. Sub-zona Hortikultura dengan kode P-2;
 - c. Sub-zona Perkebunan dengan kode P-3.
- (2) Sub-zona Tanaman Pangan dengan kode P-1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan luas 3.427,41 (tiga ribu empat ratus dua puluh tujuh koma empat satu) hektare, terdapat pada:
 - a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
 - b. SWP II.B Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, Blok II.B.4;
 - c. SWP II.C Blok II.C.1, Blok II.C.2, Blok II.C.3, Blok II.C.4, Blok C.5; dan
 - d. SWP II.D Blok II.D.1, Blok II.D.2.

- (3) Sub-zona Hortikultura dengan kode P-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan luas 1.738,46 (seribu tujuh ratus tiga puluh delapan koma empat enam) hektare terdapat pada:
 - a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
 - b. SWP II.B Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, Blok II.B.4;
 - c. SWP II.C Blok II.C.1, Blok II.C.2, Blok II.C.3, Blok II.C.4, Blok C.5; dan
 - d. SWP II.D Blok II.D.1, Blok II.D.2.
- (4) Sub-zona Perkebunan (P-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dengan luas 1.945,65 (seribu sembilan ratus empat puluh lima koma enam lima) hektare terdapat pada:
 - a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
 - b. SWP II.B Blok II.B.1, Blok II.B.2;
 - c. SWP II.C Blok II.C.2, Blok II.C.5; dan
 - d. SWP II.D Blok II.D.1, Blok II.D.2.

Paragraf 3
Zona Perumahan
Pasal 23

- (1) Zona perumahan dengan kode R sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) huruf c, seluas 1.087,60 (seribu delapan puluh tujuh koma enam nol) hektare, meliputi:
 - a. Sub-zona Perumahan Kepadatan Tinggi dengan kode R-2;
 - b. Sub-zona Perumahan Kepadatan Sedang dengan kode R-3; dan
 - c. Sub-zona Perumahan Kepadatan Rendah dengan kode R-4.
- (2) Sub-zona Perumahan Kepadatan Tinggi dengan kode R-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, seluas 44,92 (empat puluh empat koma sembilan dua) hektare, terdapat pada:
 - a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
 - b. SWP II.B Blok II.B.3; dan
 - c. SWP II.C Blok II.C.1, Blok II.C.2, Blok II.C.3, Blok II.C.4.
- (3) Sub-zona Perumahan Kepadatan Sedang dengan kode R-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, seluas 419,05 (empat ratus sembilan belas koma nol lima) hektare, terdapat pada:
 - a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
 - b. SWP II.B Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, Blok II.B.4;
 - c. SWP II.C Blok II.C.1, Blok II.C.2, Blok II.C.3, Blok II.C.4; dan
 - d. SWP II.D Blok II.D.2.

- (4) Sub-zona Perumahan Kepadatan Rendah dengan kode R-4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, seluas 623,62 (enam ratus dua puluh tiga koma enam dua) hektare, terdapat pada:
- a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
 - b. SWP II.B Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, Blok II.B.4;
 - c. SWP II.C Blok II.C.1, Blok II.C.2, Blok II.C.3, Blok II.C.4; dan
 - d. SWP II.D Blok II.D.2.

Paragraf 4

Zona Sarana Pelayanan Umum

Pasal 24

- (1) Zona Sarana Pelayanan Umum dengan kode SPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) huruf d, seluas 28,06 (dua puluh delapan koma nol enam) hektare meliputi:
- a. Sub-zona SPU Skala Kecamatan dengan kode SPU-2;
 - b. Sub-zona SPU Skala Kelurahan dengan kode SPU-3; dan
 - c. Sub-zona SPU Skala RW dengan kode SPU-4.
- (2) Sub-zona SPU Skala Kecamatan dengan kode SPU-2 sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf a, seluas 5,51 (lima koma lima satu) hektare meliputi:
- a. SWP II.B Blok II.B.3; dan
 - b. SWP II.C Blok II.C.1, Blok II.C.3, Blok II.C.4.
- (3) Sub-zona SPU Skala Kelurahan dengan kode SPU-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, seluas 21,37 (dua puluh satu koma tiga tujuh) hektare meliputi:
- a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
 - b. SWP II.B Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, Blok II.B.4;
 - c. SWP II.C Blok II.C.1, Blok II.C.2, Blok II.C.3, Blok II.C.4; dan
 - d. SWP II.D Blok II.D.2.
- (4) Sub-zona SPU Skala RW dengan kode SPU-4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, seluas 1,19 (satu koma satu sembilan) hektare meliputi:
- a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
 - b. SWP II.B Blok II.B.2, Blok II.B.4;
 - c. SWP II.C Blok II.C.4; dan
 - d. SWP II.D Blok II.D.2.

Paragraf 5
Zona Perdagangan dan Jasa
Pasal 25

- (1) Zona perdagangan dan jasa dengan kode K sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) huruf e, seluas 44,13 (empat puluh empat koma satu tiga) hektare meliputi:
 - a. Sub-zona Perdagangan dan Jasa Skala WP dengan kode K-2; dan
 - b. Sub-zona Perdagangan dan Jasa Skala SWP II. Dengan kode K-3.
- (2) Sub-zona Perdagangan dan Jasa Skala WP dengan kode K-2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, seluas 14,47 (empat belas koma empat tujuh) hektare terdapat pada SWP II.B Blok II.B.2, Blok II.B.3.
- (3) Sub-zona Perdagangan dan Jasa Skala SWP II. Dengan kode K-3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, seluas 29,66 (dua puluh sembilan koma enam enam) hektare terdapat pada:
 - a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
 - b. SWP II.B Blok II.B.1, Blok II.B.2;
 - c. SWP II.C Blok II.C.1, Blok II.C.2, Blok II.C.3, Blok II.C.4; dan
 - d. SWP II.D Blok II.D.2.

Paragraf 6
Zona Perkantoran
Pasal 26

Zona Perkantoran dengan kode KT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) huruf f, seluas 5,11 (lima koma satu satu) hektare terdapat pada:

- a. SWP II.A Blok II.A.1, Blok II.A.2;
- b. SWP II.B Blok II.B.1, Blok II.B.2, Blok II.B.3, Blok II.B.4;
- c. SWP II.C Blok II.C.2, Blok II.C.3, Blok II.C.4;
- d. SWP II.D Blok II.D.2.

Paragraf 7
Zona Pertahanan dan Keamanan
Pasal 27

Zona Pertahanan dan Keamanan dengan kode HK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (3) huruf g seluas 1,11 (satu koma satu satu) hektare meliputi:

- a. Koramil 403-06/Cempaka pada SWP II.B Blok II.B.2; dan
- b. Kepolisian Sektor (Polsek) Cempaka pada SWP II.B Blok II.B.4.

BAB VI
KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 28

- (1) Ketentuan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf d, merupakan acuan untuk mewujudkan rencana struktur ruang dan rencana pola ruang sesuai dengan RDTR Perkotaan Cempaka
- (2) Ketentuan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. KKKPR; dan
 - b. Program prioritas pemanfaatan ruang.

Bagian Kedua
Konfirmasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKKPR)
Pasal 29

- (1) Pelaksanaan KKKPR di Perkotaan Cempaka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf a, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) KKKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan dalam pelaksanaan revisi RDTR.

Bagian Ketiga
Program Prioritas Pemanfaatan Ruang
Pasal 30

- (1) Program prioritas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada Pasal 28 ayat (2) huruf b, merupakan upaya mewujudkan RDTR dalam bentuk program pengembangan WP dalam jangka waktu perencanaan 5 (lima) tahunan sampai akhir tahun masa perencanaan.
- (2) Program prioritas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. indikasi program pemanfaatan ruang prioritas;
 - b. lokasi;
 - c. sumber pendanaan;
 - d. instansi pelaksana; dan
 - e. waktu dan tahapan pelaksanaan.

- (3) Indikasi program pemanfaatan ruang prioritas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, merupakan program-program pengembangan WP yang diindikasikan memiliki bobot tinggi berdasarkan tingkat kepentingan atau diprioritaskan akan diwujudkan dalam 5 (lima) tahun pertama dan memiliki nilai strategis untuk mewujudkan rencana struktur ruang dan rencana pola ruang di WP sesuai tujuan penataan WP, meliputi:
 - a. program perwujudan rencana Struktur Ruang; dan
 - b. program perwujudan rencana Pola Ruang.
- (4) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, merupakan tempat dimana program Pemanfaatan Ruang akan dilaksanakan di blok dalam SWP.
- (5) Sumber pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, bersumber dari:
 - a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Nasional (APBN);
 - b. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Provinsi Sumatera Selatan;
 - c. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur;
 - d. swasta;
 - e. masyarakat; dan/atau
 - f. sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Instansi pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, terdiri atas:
 - a. Pemerintah;
 - b. Pemerintah Provinsi;
 - b. Pemerintah Kabupaten;
 - c. Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
 - d. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);
 - e. swasta; dan/atau
 - f. masyarakat.
- (7) Waktu dan tahapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, meliputi:
 - a. Program Jangka Menengah - 1 (PJM - 1) tahun 2024;
 - b. Program Jangka Menengah - 2 (PJM - 2) tahun 2025-2029;
 - c. Program Jangka Menengah - 3 (PJM - 3) tahun 2030-2034;
 - d. Program Jangka Menengah - 4 (PJM - 4) tahun 2035-2039; dan
 - e. Program Jangka Menengah - 5 (PJM - 5) tahun 2040-2044.

- (8) Program prioritas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termuat dalam tabel indikasi program pemanfaatan ruang prioritas sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VII
PERATURAN ZONASI
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 31

- (1) Peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf e, berfungsi sebagai:
- a. perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang;
 - b. acuan dalam pemberian rekomendasi kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang termasuk di dalamnya air *right development* dan pemanfaatan ruang di bawah tanah;
 - c. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;
 - d. acuan dalam pengenaan sanksi; dan
 - e. rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi.
- (2) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, mengikuti tata cara pengenaan sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang Penataan Ruang yang berlaku.
- (3) Manfaat Peraturan Zonasi pada Peraturan Bupati ini meliputi:
- a. menjamin dan menjaga kualitas ruang wilayah perencanaan minimal yang ditetapkan;
 - b. menjaga kualitas dan karakteristik zona dengan meminimalkan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan karakteristik zona; dan
 - c. meminimalkan gangguan atau dampak negatif terhadap zona.
- (4) Peraturan Zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa aturan dasar.
- (5) Aturan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (4), meliputi:
- a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;
 - b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
 - c. ketentuan tata bangunan;
 - d. ketentuan prasarana dan sarana minimal;
 - e. ketentuan khusus; dan
 - f. ketentuan pelaksanaan.

Bagian Kedua
Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan
Pasal 32

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (5) huruf a, meliputi:
 - a. pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I;
 - b. pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T;
 - c. pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B; dan
 - d. pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X.
- (2) Pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah pemanfaatan lahannya memiliki sifat sesuai dengan peruntukan ruang yang direncanakan.
- (3) Pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode T sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. Pembatasan pengoperasian, baik dalam bentuk pembatasan waktu beroperasinya suatu kegiatan di dalam subzona dan/atau pembatasan jangka waktu pemanfaatan lahan untuk kegiatan tertentu dengan kode T1;
 - b. Pembatasan luasan kegiatan maksimum 30% dari luasan sub-zona dengan kode T2;
 - c. Pembatasan kegiatan dan perizinan yang sudah ada pada suatu zona/sub-zona dengan kode T3;
 - d. Pembatasan kegiatan pada lahan pertanian tanaman pangan non LP2B dengan kode T4;
 - e. Pembatasan hanya untuk kegiatan industri dengan skala kecil dan/atau usaha mikro serta industri berbahaya baku khusus dan/atau proses produksinya memerlukan lokasi khusus dengan kode T5;
 - f. Pembatasan kegiatan tidak mengganggu/menurunkan fungsi lindung dengan kode T6; dan/ atau
 - g. Pembatasan pada KDB paling besar 60% pada zona pertanian dengan kode T7.
- (4) Pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode B sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas:
 - a. Syarat mendapatkan Rekomendasi dari instansi terkait, Forum Penataan Ruang (FPR), Pemerintah Kabupaten, Pemerintah Provinsi, dan/atau Pemerintah Pusat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan kode B1;
 - b. Wajib mendapatkan persetujuan dari warga sekitar yang terdampak dengan kode B2;

- c. Wajib menyediakan parkir dan/atau tempat aktivitas bongkar muat yang memadai dengan kode B3;
 - d. Menyediakan IPAL mandiri dengan kode B4; dan/ atau
 - e. Tidak mengganggu aktivitas sarana pelayanan umum dengan kode B5.
- (5) Pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode X sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d adalah pemanfaatan lahannya memiliki sifat tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya.
- (6) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (7) Dalam hal jenis kegiatan tidak termuat dalam ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada Lampiran V, Bupati menetapkan jenis kegiatan dimaksud setelah mendapatkan pertimbangan dari Forum Penataan Ruang Kabupaten Ogan Komering Ulu Timur.

Bagian Ketiga
Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
Pasal 33

- (1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (5) huruf b, berisi ketentuan mengenai besaran pembangunan yang diperbolehkan, meliputi:
- a. KDB maksimum;
 - b. KLB maksimum;
 - c. KDH minimum; dan
 - d. luas kaveling minimum.
- (2) Luas kaveling minimum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, diperuntukkan untuk Zona Perumahan, meliputi:
- a. luas kaveling minimum pada Sub-zona Perumahan Kepadatan Tinggi seluas 60 (enam puluh) meter persegi;
 - b. luas kaveling minimum pada Sub-zona Perumahan Kepadatan Sedang seluas 72 (tujuh puluh dua) meter persegi; dan
 - c. luas kaveling minimum pada Sub-zona Perumahan Kepadatan Rendah seluas 100 (seratus) meter persegi.
- (3) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan zona atau sub-zona pada tabel intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keempat
Ketentuan Tata Bangunan
Pasal 34

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (5) huruf c, meliputi:
 - a. TB maksimum;
 - b. GSB minimum; dan
 - c. Jarak bebas antar bangunan minimal.
- (2) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan Zona atau Sub-zona pada tabel ketentuan tata bangunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kelima
Ketentuan Prasarana dan Sarana Minimal
Pasal 35

- (1) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf ayat (5) huruf d, meliputi:
 - a. Jalur pejalan kaki;
 - b. Ruang terbuka hijau;
 - c. Ruang terbuka non hijau;
 - d. Utilitas perkotaan;
 - e. Prasarana lingkungan; dan
 - f. Fasilitas pendukung.
- (2) Ketentuan prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa penyediaan jenis prasarana dan sarana pendukung minimal yang dipersyaratkan sesuai dengan Zona atau Sub-zona tercantum dalam Lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keenam
Ketentuan Khusus
Pasal 36

- (1) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (5) huruf e, merupakan aturan tambahan yang ditampalkan di atas aturan dasar karena adanya hal-hal khusus yang memerlukan aturan tersendiri karena belum diatur pada Zona atau Sub-zona di dalam aturan dasar, meliputi:
 - a. ketentuan khusus lahan pertanian pangan berkelanjutan;

- b. ketentuan khusus kawasan rawan bencana;
 - c. ketentuan khusus tempat evakuasi bencana;
 - d. ketentuan khusus kawasan cagar budaya;
 - e. ketentuan khusus kawasan sempadan; dan
 - f. ketentuan khusus kawasan pertahanan dan keamanan.
- (2) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran IX, Lampiran IX.1, Lampiran IX.2, Lampiran IX.3, Lampiran IX.4, Lampiran IX.5, dan Lampiran IX.6 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketujuh
Ketentuan Pelaksanaan
Pasal 37

- (1) Ketentuan pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (5) huruf f, berupa pemberian insentif dan disinsentif.
- (2) Pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan oleh instansi berwenang sesuai dengan kewenangannya.
- (3) Pemberian insentif dan disinsentif terkait pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dapat diberikan kepada Pemerintah Daerah dan kepada Masyarakat.
- (4) Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (3), merupakan ketentuan yang memberikan insentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak positif bagi masyarakat, serta yang memberikan disinsentif bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang dan memberikan dampak negatif bagi Masyarakat.
- (5) Ketentuan pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat berupa:
 - a. keringanan pajak;
 - b. pemberian kompensasi;
 - c. subsidi silang;
 - d. imbalan;
 - e. sewa ruang;
 - f. urun saham;
 - g. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
 - h. kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
 - i. pemberian penghargaan kepada Masyarakat, swasta dan/atau Pemerintah Daerah.

- (6) Ketentuan pemberian disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat berupa:
 - a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang;
 - b. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana; dan/atau
 - c. pengenaan kompensasi atau imbalan.
- (7) Tata cara pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6) akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati tersendiri sesuai ketentuan peraturan perundangan-undangan.

BAB VIII
KELEMBAGAAN
Pasal 38

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang secara partisipatif di Kabupaten, dibentuk Forum Penataan Ruang.
- (2) Forum Penataan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas untuk memberikan masukan dan pertimbangan dalam pelaksanaan Penataan Ruang.
- (3) Anggota Forum Penataan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di daerah terdiri atas perangkat daerah, asosiasi profesi, asosiasi akademisi, dan tokoh masyarakat.
- (4) Pembentukan, susunan keanggotaan, tugas, fungsi, dan tata kerja Forum Penataan Ruang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait koordinasi penyelenggaraan penataan ruang.

BAB IX
KETENTUAN LAIN-LAIN
Pasal 39

- (1) Jangka waktu RDTR Perkotaan Cempaka adalah 20 (dua puluh) tahun dan dapat ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahunan.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan lingkungan strategis, peninjauan kembali RDTR Perkotaan Cempaka dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam setiap periode 5 (lima) tahunan.
- (3) Perubahan lingkungan strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), berupa:
 - a. bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan;

- b. perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan undang-undang;
 - c. perubahan batas daerah yang ditetapkan dengan undang-undang; atau
 - d. perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis.
- (4) Perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, yang berimplikasi pada peninjauan kembali Peraturan Bupati Ogan Komering Ulu Timur tentang RDTR Perkotaan Cempaka Tahun 2024-2044 dapat direkomendasikan oleh Forum Penataan Ruang.
- (5) Rekomendasi Forum Penataan Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4), diterbitkan berdasarkan kriteria:
- a. perubahan dan penetapan kebijakan nasional yang bersifat strategis dalam peraturan perundang-undangan;
 - b. rencana pembangunan dan pengembangan obyek vital nasional; dan/atau
 - c. lokasinya berbatasan dengan kabupaten/kota disekitarnya.
- (6) Peraturan Bupati Ogan Komering Ulu Timur tentang RDTR Perkotaan Cempaka Tahun 2024-2044 ini dilengkapi dengan rencana dan album peta yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB X
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 40

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, maka pelaksanaan Peraturan yang berkaitan dengan penataan ruang daerah yang telah ada dinyatakan masih tetap berlaku selama tidak bertentangan dengan peraturan ini.
- (2) Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, maka:
- a. izin pemanfaatan ruang atau KKPR yang telah dikeluarkan dan telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati ini tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya;
 - b. izin pemanfaatan ruang atau KKPR yang telah dikeluarkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Bupati ini, berlaku ketentuan:
 - 1. untuk yang belum dilaksanakan pembangunannya dan sudah habis masa berlakunya, harus disesuaikan dengan Peraturan Bupati ini; dan
 - 2. untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya, izin yang telah diterbitkan tetap berlaku, namun tidak diperbolehkan adanya pengembangan.

- c. pemanfaatan ruang di daerah yang diselenggarakan tanpa izin dan bertentangan dengan ketentuan Peraturan Bupati ini, akan ditertibkan berdasarkan dengan Peraturan Bupati ini;
- d. izin pemanfaatan ruang yang telah habis masa berlakunya dan akan diperpanjang, ditindaklanjuti melalui mekanisme penerbitan kesesuaian kegiatan pemanfaatan ruang.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 41

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

Ditetapkan di Martapura,
pada tanggal 15 Mei 2024
BUPATI OGAN KOMERING ULU TIMUR


LANOSIN

Diundangkan di Martapura
Pada tanggal 15 Mei 2024
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN OGAN KOMERING ULU TIMUR,


JUMADI

BERITA DAERAH KABUPATEN OGAN KOMERING ULU TIMUR TAHUN 2024
NOMOR 30