



**PERATURAN WALIKOTA DENPASAR  
NOMOR 12 TAHUN 2014**

**TENTANG**

**PERATURAN ZONASI  
KECAMATAN DENPASAR SELATAN**

**PEMERINTAH KOTA DENPASAR  
TAHUN 2014**



WALIKOTA DENPASAR  
PERATURAN WALIKOTA DENPASAR  
NOMOR 12 TAHUN 2014  
TENTANG  
PERATURAN ZONASI KECAMATAN DENPASAR SELATAN  
WALIKOTA DENPASAR,

- Menimbang :
- a. bahwa kewenangan otonomi daerah dalam urusan wajib meliputi perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang di tingkat daerah perlu dilakukan penataan secara optimal untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat;
  - b. bahwa dalam melaksanakan urusan wajib yang meliputi perencanaan, pemanfaatan dan pengawasan ruang di daerah, maka Pemerintah Kota Denpasar perlu mengatur blok peruntukan ruang di kecamatan;
  - c. bahwa supaya menjamin kepastian hukum, keadilan dan kemanfaatan dalam perencanaan, pemanfaatan dan pengawasan ruang Kecamatan di Kota Denpasar, maka perlu disusun Peraturan Zonasi kecamatan yang merupakan penjabaran dan pedoman operasional teknis dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar;
  - d. bahwa dalam rangka pemanfaatan ruang dan pengendalian ruang di Kecamatan Denpasar Selatan, maka perlu disusun Peraturan Zonasi Kecamatan Denpasar Selatan yang merupakan penjabaran dan pedoman operasional teknis dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar;
  - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Peraturan Zonasi Kecamatan Denpasar Selatan;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Denpasar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3465);
  2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

3. Undang-Undang Nomor 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 Republik Indonesia Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5234);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
7. 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
9. Peraturan Presiden Nomor 45 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Denpasar, Badung, Gianyar, Dan Tabanan;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota;
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
13. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2009 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 15);
14. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 1 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kota Denpasar (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2009 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 1);
15. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2011 Nomor 27, Tambahan Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 27).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PERATURAN ZONASI  
KECAMATAN DENPASAR SELATAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Kota adalah Kota Denpasar.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Denpasar.
3. Walikota adalah Walikota Denpasar.
4. *Tri Hita Karana* adalah falsafah hidup masyarakat Bali yang memuat tiga unsur yang membangun keseimbangan dan keharmonisan hubungan antara manusia dengan Tuhan, manusia dengan manusia, dan manusia dengan lingkungannya yang menjadi sumber kesejahteraan, kedamaian, dan kebahagiaan bagi kehidupan manusia.
5. 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.
6. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
7. 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.
8. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
9. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
10. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
11. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
12. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
13. Kawasan strategis kota adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup Kota Denpasar terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
14. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
15. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budidaya.
16. Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.

17. Kawasan 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.
18. Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapannya zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
19. Peta Zonasi (*Zoning map*) berupa rencana geometrik pemanfaatan ruang perkotaan, berisi pembagian blok peruntukan (zona).
20. Aturan Teknis Zonasi (*zoning text*) adalah aturan pada suatu zonasi yang berisi ketentuan pemanfaatan ruang (kegiatan atau penggunaan lahan, intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan tata massa bangunan, ketentuan prasarana minimum yang harus disediakan, aturan lain yang dianggap penting, dan aturan khusus) untuk kegiatan tertentu sesuai peta zonasi (*zoning map*).
21. Blok Peruntukan adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata (seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan (ekstra) tinggi, pantai, dan lain-lain), maupun yang belum nyata (rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota).
22. Zona adalah kawasan yang memiliki fungsi dan karakteristik lingkungan dan/atau ketentuan peruntukan yang spesifik.
23. Subzona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
24. Zoning adalah pembagian lingkungan kota ke dalam zona-zona dan menetapkan pengendalian pemanfaatan ruang/memberlakukan ketentuan hukum yang berbeda-beda.
25. Daftar Kegiatan adalah suatu daftar yang berisi rincian kegiatan yang ada, mungkin ada, atau prospektif dikembangkan pada fungsi suatu zona yang ditetapkan.
26. Variasi pemanfaatan ruang adalah kelonggaran/keluwesannya yang diberikan untuk tidak mengikuti aturan zonasi yang ditetapkan pada suatu persil tanpa perubahan berarti (signifikan) dari peraturan zonasi yang ditetapkan.
27. Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
28. Zona kawasan suci (LS-1) merupakan zona yang diperuntukkan bagi ruang-ruang yang dipandang memiliki nilai kesucian bagi umat Hindu di Bali, dan yang terdapat di Kota Denpasar mencakup: pantai, laut, campuhan (pertemuan dua sungai), mata air (*beji*), *catus patha*/pempatan agung, kawasan sekitar pura dan setra/kuburan Hindu.
29. Zona tempat suci (LS-2) merupakan batas-batas kawasan di sekitar pura sesuai statusnya yang disepakati *stakeholder* terkait sebagai kawasan yang harus dijaga nilai kesuciannya, meliputi zona inti (LS-2-1-), zona penyangga (LS-2-2) dan zona pemanfaatan (LS-2-3).
30. Zona sempadan pantai (LS-3) merupakan zona perlindungan sepanjang pantai yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi pantai, keselamatan bangunan, dan ketersediaan ruang untuk publik.
31. Zona sempadan sungai (LS-4), merupakan zona di sepanjang tepi kiri dan kanan sungai, meliputi sungai alam dan buatan, kanal, dan saluran irigasi primer dengan

- mengambil garis tegak lurus dari tepi sungai ke tembok bangunan atau tiang struktur bangunan terdekat, yang difungsikan untuk menjaga kelestarian sungai (LS-2).
32. Zona sempadan waduk atau estuary dam (LS-5), merupakan zona di sepanjang tepian waduk atau estuary dam, yang difungsikan untuk menjaga kelestarian fungsi waduk atau estuary dam.
  33. Zona taman hutan raya (LP-1), merupakan zona pelestarian alam yang terutama dimanfaatkan untuk tujuan koleksi tumbuh-tumbuhan dan satwa alami atau buatan, jenis asli atau bukan asli, pengembangan ilmu pengetahuan, pendidikan, kebudayaan, pariwisata, dan rekreasi, meliputi blok inti (LP-1-1) dan blok pemanfaatan (LP-1-2).
  34. Zona konservasi pesisir dan pulau-pulau kecil (LP-2), merupakan zona perlindungan, pelestarian dan pemanfaatan wilayah pesisir dan pulau-pulau kecil serta ekosistemnya untuk menjamin keberadaan, ketersediaan dan kesinambungan sumber daya pesisir dan pulau-pulau kecil dengan tetap memelihara dan meningkatkan kualitas nilai dan keanekaragaman.
  35. Zona cagar budaya (LP-3), merupakan ruang untuk pelestarian warisan budaya atau cagar budaya yang bersifat kebendaan berupa benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, struktur cagar budaya, situs cagar budaya, dan kawasan cagar budaya di darat dan/atau di air karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan.
  36. Ruang Terbuka Hijau Kota (RTHK), merupakan ruang-ruang dalam kota atau wilayah yang lebih luas baik dalam bentuk area/kawasan maupun dalam bentuk area memanjang/jalur di mana dalam penggunaannya lebih bersifat terbuka yang pada dasarnya tanpa bangunan dan dibagi atas ruang terbuka hijau publik dan ruang terbuka hijau *private*.
  37. Zona taman kota (RTHK-1) merupakan zona pemanfaatan taman kota sebagai ruang terbuka hijau publik, yang dapat dimanfaatkan sebagai sarana rekreasi bagi masyarakat kota meliputi taman lingkungan perumahan, taman skala banjar, taman skala desa/kelurahan, taman skala kecamatan/Bagian Wilayah kota, taman skala kota, alun-alun kota, hutan kota dan lainnya.
  38. Zona setra (RTHK-3) merupakan zona yang diperuntukkan bagi tempat kuburan dan pembakaran mayat bagi pemeluk agama Hindu (LS-7).
  39. Zona makam (RTHK-3) merupakan zona yang diperuntukkan bagi tempat kuburan yang diperuntukkan bagi pemeluk non agama hindu.
  40. Zona RTHK pekarangan (RTHK-4), merupakan zona pemanfaatan taman pekarangan perumahan, halaman perkantoran, halaman perdagangan dan jasa, dan halaman tempat usaha lainnya sebagai ruang terbuka hijau dengan proporsi tertentu sesuai luas lahan, persyaratan KDB dan KDH.
  41. Zona RTHK sepanjang jalan (RTHK-5), merupakan zona pemanfaatan bagian dari ruang milik jalan sebagai ruang terbuka hijau, meliputi taman median, taman bundaran, ruang terbuka bahu jalan dan taman telajakan.
  42. Zona perumahan kepadatan rendah (R-1), merupakan peruntukan ruang untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang kecil antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan dengan kepadatan bangunan rumah di bawah 25 rumah per hektar.
  43. Zona perumahan kepadatan sedang (R-2), merupakan peruntukan ruang untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang hampir seimbang antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan dengan kepadatan bangunan rumah di atas 25 – 60 rumah per hektar.

44. Zona perumahan kepadatan tinggi (R-3), merupakan peruntukan ruang untuk tempat tinggal atau hunian dengan perbandingan yang besar antara jumlah bangunan rumah dengan luas lahan dengan kepadatan bangunan rumah di atas 60 - 100 rumah per hektar.
45. Zona perumahan campuran terbatas (R-4), merupakan peruntukan ruang dominan untuk tempat tinggal atau hunian dan dapat bercampur dengan fungsi usaha lainnya secara terbatas.
46. Zona perumahan tertentu (R-5), merupakan peruntukan ruang untuk tempat tinggal atau hunian khusus seperti puri, rumah jabatan pemerintah, asrama dan peruntukan perumahan di luar zona perumahan kepadatan rendah, sedang, tinggi atau perumahan campuran terbatas.
47. Zona Perdagangan Jasa terpadu (K-1-1), merupakan zona perdagangan dan jasa yang menempati blok peruntukkan ruang skala besar, yang dikelola manajemen terpadu dengan masterplan terintegrasi dan digunakan untuk kegiatan multi use bisnis untuk pelayanan skala internasional, nasional, wilayah dan kota.
48. Zona Perdagangan Jasa Skala Wilayah (K-1-2), merupakan zona perdagangan dan jasa yang menempati blok lapis pertama atau satu blok peruntukkan di sepanjang jalan-jalan jalan arteri primer, kolektor primer atau arteri sekunder dalam bentuk rumah toko skala besar atau bangunan perdagangan khusus, untuk skala pelayanan wilayah dan kota.
49. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota (K-2), merupakan zona perdagangan dan jasa yang menempati blok blok peruntukkan di sepanjang jalan-jalan jalan kolektor primer, arteri sekunder dan kolektor sekunder dalam bentuk rumah toko skala besar atau bangunan perdagangan khusus, untuk skala pelayanan kota.
50. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan (K-3), merupakan zona perdagangan dan jasa yang lokasinya berada pada jalan-jalan kolektor sekunder, jalan lokal dan jalan lingkungan kawasan berupa kapling di blok lapis pertama berupa kegiatan pusat perbelanjaan lokal dan tradisional yang menjual keperluan sehari-hari yang dilengkapi dengan sarana niaga lainnya dan bercampur dengan lingkungan perumahan kota.
51. Zona perkantoran pemerintahan (SU-1), merupakan blok peruntukkan ruang yang dimanfaatkan untuk dominan kegiatan perkantoran pemerintahan dengan luasan skala besar atau pemusatan kegiatan perkantoran pemerintahan.
52. Zona peruntukkan fasilitas pendidikan (SU-2), merupakan zona yang diperuntukkan bagi kegiatan pendidikan dengan luasan skala besar atau pemusatan peruntukkan beberapa fasilitas dan kegiatan pendidikan.
53. Zona peruntukkan fasilitas kesehatan (SU-3), merupakan zona yang diperuntukkan bagi kegiatan fasilitas kesehatan dengan luasan skala besar atau pemusatan peruntukkan beberapa fasilitas dan kegiatan terkait kesehatan.
54. Zona fasilitas rekreasi dan olah raga (SU-4), merupakan zona yang diperuntukkan bagi kegiatan rekreasi dan keolahragaan baik secara terpadu dalam bentuk gelanggang olahraga dengan luasan skala besar maupun tersaebar termasuk lapangan olah raga sebagai sarana berekreasi dan berolah raga bagi masyarakat kota.
55. Zona efektif pariwisata merupakan blok lokasi peruntukan dominan akomodasi wisata beserta fasilitas penunjangnya.
56. Zona akomodasi wisata skala besar dan menengah (W-1), merupakan zona yang diperuntukkan bagi penggunaan untuk akomodasi wisata / perhotelan skala besar dan hotel Bintang yang lokasinya mengelompok di kawasan sekitar tepi pantai.

57. Zona akomodasi wisata skala kecil (W-2), merupakan zona yang diperuntukkan bagi penggunaan untuk akomodasi wisata non bintang, villa, motel, pondok wisata yang lokasinya berada pada blok di luar zona akomodasi skala menengah dan besar.
58. Zona daya tarik wisata/ DTW (W-3), merupakan zona lokasi tempat-tempat yang memiliki daya tarik untuk dikunjungi wisatawan.
59. Zona penunjang pariwisata merupakan peruntukan fasilitas penunjang pariwisata seperti perdagangan barang kerajinan dan seni serta cinderamata, fasilitas penjualan makanan dan minuman, restaurant, café, travel, *rentcar*, *money changer*, spa, bangunan kesenian dan atraksi wisata, fasilitas hiburan dan rekreasi di dalam/luar gedung (bar, diskotik, karaoke dan hiburan/rekreasi sejenisnya), fasilitas kesehatan seperti klinik dan lainnya tersebar pada skala kecil dan dapat bercampur dengan zona perdagangan dan jasa.
60. Zona industri dan pergudangan (ID), merupakan zona peruntukan kegiatan industri pengolahan dan pergudangan barang bahan dan hasil produksi.
61. Zona pertanian tanaman pangan murni (T-1), merupakan zona budidaya pertanian tanaman pangan sekaligus merupakan ruang terbuka hijau kota berupa areal persawahan berkelanjutan yang murni dimanfaatkan untuk budidaya tanaman pangan padi dan sejenisnya dan mendapatkan pengairan rutin sesuai masa tanamnya.
62. Zona tanaman pangan ekowisata (T-2), merupakan zona budidaya pertanian tanaman pangan sekaligus merupakan ruang terbuka hijau kota berupa areal persawahan berkelanjutan yang di dalamnya dapat dikembangkan beberapa aktivitas rekreasi dengan Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) maksimal 5% bila luas kawasan kurang dari 10 Hektar dan 5% bila luas kawasan lebih dari 10 Hektar.
63. Zona nurseri dan tanaman hias (T-3), merupakan zona budidaya pertanian berupa pembibitan tanaman hias dan penjualan tanaman hias pada ruang terbuka.
64. Zona terminal angkutan penumpang (TR-1), merupakan pangkalan kendaraan bermotor umum yang digunakan untuk mengatur kedatangan dan keberangkatan, menaikkan dan menurunkan orang dan/atau barang, serta perpindahan moda angkutan.
65. Zona terminal barang (TR-2), merupakan pangkalan angkutan barang yang berfungsi melayani bongkar dan atau muat barang serta perpindahan intra dan atau moda transportasi.
66. Zona pelabuhan (TR-3), merupakan tempat yang terdiri atas daratan dan/atau perairan dengan batas-batas tertentu sebagai tempat kegiatan pemerintahan dan kegiatan pengusahaan yang dipergunakan sebagai tempat kapal bersandar, naik turun penumpang, dan/atau bongkar muat barang, berupa terminal dan tempat berlabuh kapal yang dilengkapi dengan fasilitas keselamatan dan keamanan pelayaran dan kegiatan penunjang pelabuhan serta sebagai tempat perpindahan intra-dan antarmoda transportasi.
67. Zona parkir terpadu (TR-4), merupakan tempat pemusatan parkir kendaraan bermotor baik pada pelataran terbuka, gedung parkir bertingkat dan besmen, yang disediakan pemerintah, masyarakat atau dunia usaha pada pusat-pusat kegiatan, sekaligus dapat dikembangkan sebagai stop over kendaraan bus pariwisata yang dapat juga terintegrasi dengan konsep titik transit.
68. Zona Pembangkit Tenaga Listrik, Gardu Induk dan Depo Energi (IF-1), merupakan lokasi untuk memproduksi dan membangkitkan tenaga listrik dari berbagai sumber tenaga, lokasi sub system dari system penyaluran (transmisi) tenaga listrik dan tempat penampungan bahan bakar minyak / energy sebelum didistribusikan.

69. Zona instalasi pengolahan air / IPA (IF-2), merupakan tempat kegiatan pengolahan air baku menjadi air minum yang dilengkapi bangunan penampungan air, bangunan pengolahan, perangkat operasional, alat pengukuran dan peralatan dan lainnya.
70. Zona Tempat Pemrosesan akhir sampah / TPA (IF-3), merupakan tempat untuk memroses dan mengembalikan sampah ke media lingkungan secara aman bagi manusia dan lingkungan.
71. Zona instalasi pengolahan air limbah / IPAL (IF-4), merupakan tempat kegiatan pemrosesan buangan cairan limbah cair sampai agar layak dibuang ke lingkungan yang dilengkapi bangunan penampung, bangunan pemrossan, dan bangunan pelengkap lainnya.
72. Zona estuary dam atau waduk (IF-5), merupakan kolam penyimpan atau pembendungan sungai yang bertujuan untuk menyimpan air untuk berbagai kepentingan meliputi penyediaan air baku untuk irigasi atau air minum, pengamanan lingkungan, maupun untuk penahan laju air.
73. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
74. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
75. Sarana adalah kelengkapan kawasan permukiman yang berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, rekreasi dan kebudayaan, olahraga dan lapangan terbuka serta pemakaman umum.
76. Tinggi Bangunan adalah jarak tegak lurus yang diukur dari rata-rata permukaan tanah asal di mana bangunan didirikan sampai kepada garis pertemuan antara tembok luar atau tiang struktur bangunan dengan atap.
77. Koefisien Dasar Bangunan (KDB), yaitu angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
78. Koefisien Lantai Bangunan (KLB), yaitu angka prosentase perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan dengan luas perencanaan lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun (KDB).
79. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka prosentase perbandingan antara luas lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan atau peresapan air terhadap luas persil yang dikuasai.
80. Garis Sempadan Bangunan (GSB), adalah garis batas yang tidak boleh dilampaui oleh denah dan/atau massa bangunan ke arah depan, samping dan belakang dari bangunan tersebut yang ditetapkan dalam rencana kota.
81. Koefisien Tapak Bangunan (KTB) adalah angka *nisbah* antara luas lantai basemen dengan luas lahan.
82. Garis Sempadan Pagar adalah garis tegak lurus dari garis terluar badan jalan/saluran drainase ke tembok *penyengker*/pagar rumah yang berhadapan dengan jalan bersangkutan, yang tidak boleh dilampaui.
83. Sempadan Jalan adalah garis tegak lurus dari garis tengah (as) jalan ke tembok bangunan atau tiang struktur bangunan terdekat yang berhadapan dengan jalan bersangkutan, batas mana tidak boleh dilampaui.
84. Badan jalan meliputi jalur lalu lintas, dengan atau tanpa jalur pemisah dan bahu jalan, termasuk jalur pejalan kaki.

85. Informasi Peruntukan Lahan adalah Ketentuan yang memuat informasi berupa peruntukan lahan dan penggunaannya, intensitas pemanfaatan ruang, serta syarat teknis lainnya yang diberlakukan pada lokasi tertentu.

## BAB II

### MAKSUD, TUJUAN DAN FUNGSI

#### Pasal 2

- (1) Peraturan Zonasi Kecamatan Denpasar Selatan dimaksudkan sebagai pedoman operasional teknis yang tegas tentang aturan penggunaan lahan dan bangunan, aturan intensitas pemanfaatan ruang, aturan tata masa bangunan, aturan prasarana minimum, aturan lainnya dan aturan khusus pada tiap zona/blok peruntukan yang berbeda sesuai rencana peruntukan.
- (2) Peraturan Zonasi Kecamatan Denpasar Selatan bertujuan untuk menyediakan pendekatan, tata cara dan rujukan teknis secara lengkap dan sistematis bagi Pemerintah Kota Denpasar, Masyarakat dan Dunia Usaha dalam pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang kawasan.
- (3) Peraturan Zonasi Kecamatan Denpasar Selatan berfungsi sebagai pedoman pengendalian pemanfaatan ruang kawasan.

## BAB III

### KEDUDUKAN PERATURAN, WILAYAH PENGATURAN, DAN LINGKUP PERATURAN

#### Bagian Kesatu

##### Kedudukan Peraturan

#### Pasal 3

Kedudukan Peraturan Zonasi Kecamatan Denpasar Selatan merupakan:

- a. Penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar dan Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Denpasar Selatan; dan
- b. Dasar pertimbangan dan pelaksanaan operasional teknis Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Denpasar Selatan.

#### Pasal 4

Peraturan Walikota tentang Peraturan Zonasi Kecamatan Denpasar Selatan terdiri dari:

- a. Aturan zonasi (*zoning text*); dan
- b. Peta zonasi (*zoning map*).

#### Bagian Kedua

##### Wilayah Pengaturan

#### Pasal 5

- (1) Wilayah Pengaturan Peraturan Zonasi Kecamatan Denpasar Selatan mencakup 10 (sepuluh) desa/kelurahan di Kecamatan Denpasar Selatan, terdiri atas :
  - a. Kelurahan Pedungan;
  - b. Desa Pemogan;
  - c. Kelurahan Sesetan;

- d. Kelurahan Serangan;
  - e. Desa Sidakarya;
  - f. Kelurahan Panjer;
  - g. Kelurahan Renon;
  - h. Desa Sanur Kauh
  - i. Kelurahan Sanur; dan
  - j. Desa Sanur Kaja.
- (2) Luas wilayah pengaturan seluas 4.999 (empat ribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) hektar.
- (3) Batas-batas administrasi wilayah pengaturan adalah:
- a. di sebelah Utara : Kecamatan Denpasar Timur;
  - b. di sebelah Timur : Selat Badung;
  - c. di sebelah Selatan : Selat Badung; dan
  - d. di sebelah Barat : Kecamatan Denpasar Barat dan wilayah Kabupaten Badung.
- (4) Batas-batas administrasi wilayah Kecamatan Denpasar Selatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sebagaimana tercantum pada Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

### Bagian Ketiga

#### Lingkup Peraturan Zonasi

##### Pasal 6

Lingkup Peraturan Zonasi Kecamatan Denpasar Selatan meliputi pengaturan tentang :

- a. Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan yang berisi ketentuan tentang kegiatan dan penggunaan ruang yang diperbolehkan, diperbolehkan terbatas, diperbolehkan bersyarat dan tidak diperbolehkan pada suatu zona;
- b. Ketentuan Intensitas pemanfaatan ruang, merupakan ketentuan mengenai besaran pembangunan yang diperbolehkan pada suatu zona meliputi ketentuan tentang Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Daerah Hijau (KDH), dan kepadatan bangunan;
- c. Ketentuan tata massa bangunan merupakan ketentuan yang mengatur bentuk, besaran, peletakan, dan tampilan bangunan pada suatu zona meliputi ketentuan tentang Garis Sempadan Bangunan (GSB), tinggi bangunan, jarak bebas antar bangunan, dan tampilan bangunan;
- d. Ketentuan prasarana dan sarana minimal, merupakan kelengkapan dasar fisik lingkungan melalui penyediaan prasarana dan sarana yang sesuai agar zona berfungsi secara optimal; dan
- e. Ketentuan khusus dan ketentuan lain yang dibutuhkan, merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan zona yang memiliki fungsi khusus atau perlu pengaturan tambahan dari aturan dasar yang telah ditetapkan terhadap suatu zona tertentu.

BAB IV  
KLASIFIKASI ZONA DAN KEGIATAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 7

- (1) Rencana zonasi Kecamatan Denpasar Selatan disusun berdasarkan klasifikasi zonasi yang merupakan rincian dari fungsi utama kawasan pada rencana pola ruang dalam RTRW Kota Denpasar.
- (2) Blok zonasi disusun berdasarkan klasifikasi zonasi kawasan mencakup fungsi utama kawasan sampai blok peruntukan dengan fungsi kegiatan yang hirarkinya dianggap perlu pengaturan khusus sesuai kepentingan kawasan.
- (3) Klasifikasi zonasi dibuat berdasarkan hirarki zonasi, meliputi zona hirarki I, hirarki II, dan seterusnya.
- (4) Zona hirarki I Kecamatan Denpasar Selatan merupakan fungsi kegiatan utama atau peruntukkan dasar kawasan meliputi:
  - a. zona lindung; dan
  - b. zona budidaya.
- (5) Zona hirarki II Kecamatan Denpasar Selatan merupakan penjabaran Zonasi Hirarki I, yang pada dasarnya sama dengan rincian rencana pola ruang menurut RTRW Kota Denpasar.
- (6) Zona hirarki dibawahnya merupakan rincian dari zonasi hirarki II Kecamatan Denpasar Selatan yang merupakan deliniasi blok peruntukan dengan fungsi kegiatan tertentu yang benar-benar dapat dibatasi di lapangan.
- (7) Hirarki zonasi Kecamatan Denpasar Selatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum pada Lampiran II, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (8) Peta zonasi Kecamatan Denpasar Selatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum pada Lampiran III, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kedua

Klasifikasi Zona Lindung

Pasal 8

- (1) Klasifikasi zonasi zona lindung Kecamatan Denpasar Selatan merupakan Zona Hirarki II, terdiri atas:
  - a. zona perlindungan setempat (LS);
  - b. zona pelestarian alam dan cagar budaya (LP);
  - c. zona rawan bencana (LR); dan
  - d. zona ruang terbuka hijau kota (RTHK).
- (2) Klasifikasi zonasi zona perlindungan setempat (LS), sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan zonasi hirarki III, terdiri atas:
  - a. zona kawasan suci (LS-1);
  - b. zona tempat suci (LS-2);
  - c. zona sempadan pantai (LS-3);
  - d. zona sempadan sungai (LS-4); dan

- e. zona sempadan waduk/estuary (LS-5).
- (3) Klasifikasi zonasi zona pelestarian alam dan cagar budaya (LP), sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan zonasi hirarki III, terdiri atas:
- a. zona taman hutan raya (LP-1);
  - b. zona konservasi pesisir dan pulau-pulau kecil (LP-2); dan
  - c. zona cagar budaya (LP-3).
- (4) Klasifikasi zonasi zona rawan bencana (LR), sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, merupakan zonasi hirarki III, terdiri dari:
- a. zona rawan bencana banjir dan genangan (LR-1);
  - b. zona rawan bencana gelombang pasang dan abrasi (LR-2); dan
  - c. zona rawan bencana *tsunami* (LR-3).
- (5) Klasifikasi zonasi ruang terbuka hijau kota, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdiri atas:
- a. zona taman kota (RTHK-1);
  - b. zona RTH pertanian (RTHK-2);
  - c. zona setra dan makam (RTHK-3);
  - d. zona RTH pekarangan (RTHK-4); dan
  - e. zona RTH sepanjang jalan (RTHK-5).

### Bagian Ketiga

#### Klasifikasi Zona Budidaya

##### Pasal 9

- (1) Klasifikasi zona budidaya Kecamatan Denpasar Selatan merupakan zona hirarki II, terdiri dari:
- a. zona perumahan (R);
  - b. zona perdagangan dan jasa (K);
  - c. zona sarana pelayanan umum (SU);
  - d. zona pariwisata (W);
  - e. zona pertanian (T);
  - f. zona perikanan (IK);
  - g. zona industri dan pergudangan (ID);
  - h. zona fasilitas pendukung transportasi (TR); dan
  - i. zona fasilitas pendukung infrastruktur (IF).
- (2) Klasifikasi zona perumahan (R) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
- a. zona perumahan kepadatan rendah (R-1);
  - b. zona perumahan kepadatan sedang (R-2);
  - c. zona perumahan kepadatan tinggi (R-3);
  - d. zona perumahan campuran terbatas (R-4); dan
  - e. zona perumahan tertentu (R-5).
- (3) Klasifikasi zona perdagangan dan jasa (K) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri atas:
- a. zona perdagangan dan jasa skala wilayah (K-1) mencakup:
    - 1. zona perdagangan jasa terpadu (K-1-1); dan
    - 2. zona perdagangan dan jasa skala wilayah (K-1-2).
  - b. zona perdagangan dan jasa skala kota (K-2); dan
  - c. zona perdagangan dan jasa skala kawasan (K-3).

- (4) Klasifikasi zona sarana pelayanan umum (SU) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdiri atas:
  - a. zona perkantoran pemerintahan (SU-1);
    1. zona perkantoran pemerintahan skala wilayah dan nasional (SU-1-1); dan
    2. zona perkantoran pemerintahan skala lokal (SU-1-2);
  - b. zona fasilitas pendidikan (SU-2);
  - c. zona fasilitas kesehatan (SU-3); dan
  - d. zona fasilitas rekreasi dan olah raga (SU-4).
- (5) Klasifikasi zona pariwisata (W) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, terdiri atas:
  - a. zona akomodasi wisata skala menengah dan besar (W-1);
  - b. zona akomodasi wisata skala kecil (W-2); dan
  - c. zona daya tarik wisata (W-3).
- (6) Klasifikasi zona pertanian sebagaimana dimaksud ayat (1) pada huruf e, terdiri atas:
  - a. zona pertanian tanaman pangan murni (T-1);
  - b. zona pertanian ekowisata (T-2); dan
  - c. zona budi daya nursery dan tanaman hias (T-3).
- (7) Klasifikasi zona industri (ID), sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, terdiri atas:
  - a. zona industri pengolahan (ID-1); dan
  - b. zona pergudangan (ID-2).
- (8) Klasifikasi zona fasilitas pendukung transportasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, terdiri atas:
  - a. zona terminal angkutan penumpang (TR-1);
  - b. zona terminal angkutan barang (TR-2);
  - c. zona pelabuhan (TR-3); dan
  - d. zona parkir terpadu (TR-1-3).
- (9) Klasifikasi zona pendukung infrastruktur (IF), sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h, terdiri atas:
  - a. zona pembangkit tenaga listrik /gardu induk/ depo energi (IF-1);
  - b. zona instalasi pengolahan air / IPA (IF-2);
  - c. zona tempat pemrosesan sampah akhir / TPA (IF-3);
  - d. zona tempat instalasi pengolahan air limbah / IPAL (IF-4); dan
  - e. zona estuari dam atau waduk (IF-5).

#### Bagian Keempat

#### Klasifikasi Kegiatan

#### Pasal 10

- (1) Kegiatan merupakan ragam aktivitas yang memanfaatkan dan terdapat pada suatu ruang/lahan/zona, yang didukung oleh bangun-bangunan tertentu baik bangunan gedung maupun bangunan bukan gedung untuk mendukung aktivitas yang ada dan lokasinya dapat menyendiri pada suatu kapling/ruang tertentu atau sebagian kapling, tersebar di antara fungsi kegiatan lainnya, bercampur maupun mengelompok.
- (2) Kegiatan yang berkembang mengelompok pada suatu tempat dapat membentuk sebuah zona dengan fungsi kegiatan tertentu.
- (3) Ragam aktivitas atau kegiatan yang telah ada dan telah berkembang, kegiatan yang mungkin akan ada dan berkembang, atau kegiatan tertentu yang prospektif

dikembangkan di Kecamatan Denpasar Selatan disusun dalam suatu klasifikasi kegiatan.

- (4) Klasifikasi kegiatan di Kecamatan Denpasar Selatan terdiri dari:
- a. variasi kegiatan perumahan;
  - b. variasi kegiatan pemerintahan;
  - c. variasi kegiatan sarana pelayanan umum;
  - d. variasi kegiatan perdagangan
  - e. variasi kegiatan jasa;
  - f. variasi kegiatan industri;
  - g. variasi kegiatan pertanian dan perikanan; dan
  - h. variasi kegiatan terkait fasilitas penunjang transportasi dan infrastruktur.

## BAB V

### PENGATURAN KEGIATAN DAN PENGGUNAAN LAHAN

#### Umum

#### Pasal 11

- (1) Pengaturan pemanfaatan ruang dan kegiatan merupakan pengaturan fungsi kegiatan yang diperbolehkan atau diperbolehkan dengan syarat atau tidak diperbolehkan berlokasi atau dibangun untuk kegiatan tertentu pada zona tertentu.
- (2) Ketentuan pengaturan pemanfaatan ruang dan klasifikasi kegiatan tertentu pada zona tertentu dilakukan dengan menyusun aturan pada klasifikasi kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (4), yang terdiri atas:
  - a. klasifikasi I = pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan
  - b. klasifikasi T = pemanfaatan bersyarat secara terbatas
  - c. klasifikasi B = pemanfaatan bersyarat tertentu
  - d. klasifikasi X = pemanfaatan yang tidak diperbolehkan
- (3) Pemanfaatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode "I", merupakan kegiatan dan penggunaan lahan yang sifatnya sesuai dengan rencana peruntukan ruang, sehingga tidak akan ada peninjauan atau pembahasan atau tindakan lain dari pemerintah kota terhadap kegiatan dan penggunaan lahan tersebut.
- (4) Pemanfaatan bersyarat secara terbatas dengan kode "T" merupakan langkah pembatasan kegiatan dan penggunaan lahan berdasarkan pembatasan jumlah kegiatan, pembatasan intensitas pemanfaatan ruang, dan pembatasan waktu pengoperasian pada suatu ruas jalan atau blok tertentu.
- (5) Pemanfaatan bersyarat tertentu dengan kode "B" merupakan kegiatan dan penggunaan lahan yang memerlukan persyaratan-persyaratan tertentu baik persyaratan umum maupun persyaratan khusus mengingat pemanfaatan ruang tersebut memiliki dampak yang besar bagi lingkungan sekitarnya, yang dapat berupa dokumen AMDAL, UKL, UPL, Andalin, maupun disinsentif biaya dampak pembangunan, termasuk penyediaan khusus untuk tambahan pasarana dan sarana tertentu.
- (6) Pemanfaatan yang tidak diperbolehkan dengan kode "X", merupakan pemanfaatan yang sifatnya tidak sesuai dengan peruntukan lahan yang direncanakan dan dapat menimbulkan dampak yang cukup besar bagi lingkungan di sekitarnya, sehingga tidak boleh diizinkan pada zona yang bersangkutan.

- (7) Pengaturan kegiatan dan penggunaan lahan pada zona tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

## BAB VI

### PERATURAN ZONASI

#### Bagian Kesatu

#### Peraturan Zonasi Zona Lindung

#### Paragraf 1

#### Peraturan Zonasi Zona Perlindungan Setempat (LS)

#### Pasal 12

- (1) Ketentuan zona kawasan suci (LS-1) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- pekerjaan kawasan suci sebagai kawasan konservasi;
  - pelarangan pendirian bangunan kecuali untuk menunjang kegiatan keagamaan dan penelitian; dan
  - pelarangan semua jenis kegiatan yang dapat menurunkan kualitas lingkungan dan nilai-nilai kesucian.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang , meliputi :
- kawasan suci campuhan ditetapkan sekurang-kurangnya 50 meter dari tepi campuhan;
  - kawasan sekitar mata air ditetapkan sekurang-kurangnya 50 meter terkecuali bagi bangunan yang telah ada dan bangunan yang terkait dengan pengamanan dan pemanfaatan mata air dapat kurang dari 50 meter; dan
  - kawasan suci pantai ditetapkan sekurang-kurangnya 100 meter.
- (3) Ketentuan lebih lengkap tentang kegiatan dan penggunaan lahan yang diizinkan, diizinkan bersyarat secara terbatas, diizinkan bersyarat tertentu, dan yang tidak diizinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

#### Pasal 13

- (1) Ketentuan zona tempat suci (LS-2) untuk kegiatan dan penggunaan lahan Pura Kahyangan Jagat, meliputi :
- Zona inti (*maha wana*) adalah *penyenger* pura (LS-2-1);
  - Zona penyangga (*tapa wana*) adalah kawasan sekitar pura di luar zona inti yang diperuntukan untuk menunjang aktivitas peribadatan seperti tempat parkir, fasilitas makan-minum, permukiman *pengempon* dan fasilitas penunjang lainnya dengan jarak disesuaikan dengan kondisi fisik setempat (LS-2-2); dan
  - Zona pemanfaatan (*sri wana*) adalah zona di luar zona inti dan zona penyangga di pura yang diperuntukan untuk permukiman penduduk beserta fasilitas penunjang permukiman dan melarang aktivitas yang dapat berpotensi mengganggu nilai-nilai kesucian dengan jarak berdasarkan kesepakatan stakeholder setempat (LS-2-3).
- (2) Peraturan zona tempat suci *Pura Kahyangan Tiga* dan Pura Lainnya, meliputi :
- zona tempat suci di luar zona permukiman diperuntukan untuk RTH, pertanian, hutan kota;
  - zona tempat suci di pinggiran kawasan permukiman diperuntukan untuk RTH, pertanian, perumahan beserta fasilitas penunjangnya;

- c. zona tempat suci di tengah-tengah kawasan permukiman disesuaikan dengan rencana pola ruang setempat, dengan menerapkan konsep tiga zona terdiri atas penyengker pura dan sampai jarak tertentu sebagai zona inti tempat suci dan setelah itu merupakan zona pemanfaatan yang di sepakati stakeholder setempat.
- (3) Ketentuan lebih lengkap tentang kegiatan dan penggunaan lahan yang diizinkan, diizinkan bersyarat secara terbatas, diizinkan bersyarat tertentu, dan yang tidak diizinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
  - (4) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk *Pura Kahyangan Tiga* dan Pura Lainnya, meliputi :
    - a. zona tempat suci di luar zona permukiman, minimal 50 meter dari sisi luar tembok penyengker pura;
    - b. zona tempat suci di pinggiran zona permukiman, jarak ruang bebas kesucian pura minimal 25 meter dari sisi luar tembok penyengker pura; dan
    - c. zona tempat suci di tengah-tengah zona permukiman, jarak ruang bebas kesucian pura minimal 5 meter dari sisi luar tembok penyengker pura.
  - (5) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi ketinggian bangunan kegiatan lainnya yang diperbolehkan tidak lebih dari satu lantai pada jarak 25 meter dan tidak lebih dari dua lantai pada jarak 50 meter dari tembok penyengker pura.
  - (6) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
    - a. aksesibilitas yang baik menuju zona tempat suci;
    - b. tersedia fasilitas tempat parkir yang cukup;
    - c. tersedia fasilitas sanitasi, sarana pembuangan sampah, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi; dan
    - d. tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang.
  - (7) Ketentuan lain yang dibutuhkan, meliputi :
    - a. pengembangan *prarem* pengendalian kegiatan yang mengganggu nilai kesucian di dalam radius kawasan tempat suci;
    - b. pura-pura yang ditetapkan sebagai obyek wisata wajib menjaga kenyamanan aktivitas upacara keagamaan dan menyediakan persyaratan tatalaku wisatawan agar tidak mengganggu nilai kesucian;
    - c. pura-pura yang ditetapkan sebagai obyek kawasan cagar budaya mengikuti ketentuan pengaturan benda cagar budaya;
    - d. pelataran tempat suci sebagian tetap terbuka (tidak diperkeras) untuk media penyerapan air dan sebagian tetap dipertahankan untuk ruang terbuka non hijau;
    - e. pemanfaatan bangun-bangunan yang telah ada dan tidak sesuai dengan fungsi peruntukan yang diijinkan pada radius kawasan tempat suci, namun telah mendapat ijin dari pemerintah kota dapat dilanjutkan sampai umur teknis bangunan berakhir, yang dinilai oleh Tim Penilai Bangunan;
    - f. menyediakan sarana dan prasarana minimal bagi penyandang cacat dan kaum *livable* lainnya; dan
    - g. tidak diijinkan adanya pemasangan papan reklame atau informasi yang bersifat komersial di sepanjang jalan dan halaman bangun-bangunan pada zona radius kawasan tempat suci.

#### Pasal 14

- (1) Ketentuan zona sempadan pantai (LS-3) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
  - a. kegiatan dan bangunan yang diperbolehkan di zona sempadan pantai sepanjang tidak berdampak negatif terhadap fungsi lindungnya meliputi: tempat Suci (Pura)

dan kegiatan ritual keagamaan pada lokasi yang telah ditetapkan; tempat penambatan perahu pada lokasi yang telah ditetapkan; bangunan pengaman pantai, prasarana navigasi dan keselamatan pelayaran (mercu suar), jalan inspeksi serta gardu pandang; pengembangan vegetasi yang mendukung konservasi kawasan pesisir; kegiatan rekreasi aktif secara terbatas (berenang, berselancar, berolahraga); kegiatan rekreasi pasif; kegiatan berjualan dengan persyaratan khusus; dermaga pelabuhan umum dan pariwisata, ruang terbuka hijau;

- b. bangunan yang telah ada serta tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud huruf a, namun dapat dibuktikan tidak mengganggu menimbulkan dampak negatif dapat dilanjutkan dan apabila memiliki dampak negatif ditata kembali untuk menyesuaikan dengan ketentuan yang berlaku;
  - c. pelarangan semua jenis kegiatan yang dapat menurunkan kualitas lingkungan; dan
  - d. kegiatan rekreasi aktif seperti berenang, kano, wisata air, berselancar, berolahraga lainnya disesuaikan dengan petunjuk petugas pengamanan pantai; dan
  - e. ketentuan lebih lengkap tentang kegiatan dan penggunaan lahan yang diizinkan, diizinkan bersyarat secara terbatas, diizinkan bersyarat tertentu, dan yang tidak diizinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
- a. pengelolaan pengaturan sempadan pantai terdiri atas daratan sepanjang tepian laut dengan jarak paling sedikit 100 (seratus) meter dari titik pasang air laut tertinggi ke arah darat; dan
  - b. pada ruang sempadan pantai yang berbatasan dengan jalan atau memiliki jalan setapak (*pedestrian*), pengaturan sempadan pantai mengikuti pengaturan yaitu:
    1. bangunan di atas 2 (dua) lantai, sempadan bangunan ditetapkan 75 meter dari jalan setapak;
    2. bangunan 2 lantai, sempadan bangunan ditetapkan 50 meter dari jalan setapak;
    3. bangunan tidak bertingkat memakai dinding tembok, sempadan bangunan ditetapkan 25 meter dari jalan setapak;
    4. bangunan tidak bertingkat dan terbuka, sempadan bangunan ditetapkan 5 meter dari jalan setapak; dan
    5. pagar halaman dibangun dengan jarak 1,50 meter dari jalan setapak yang dipergunakan sebagai *telajakan*.
- (3) Ketentuan prasarana dan sarana minimal, meliputi:
- a. tersedia pedestrian sebagai jalan melingkar bila memungkinkan;
  - b. tersedia ruang publik untuk melakukan kegiatan rekreasi dan upacara keagamaan;
  - c. tersedia pengaturan tentang jalur-jalur dan ruang evakuasi bencana; dan
  - d. tersedia sistem pengamanan kegiatan rekreasi pantai.
- (4) Ketentuan lain yang dibutuhkan, meliputi :
- a. terdapat langkah-langkah penyelamatan fisik pantai melalui pengembangan struktur alami maupun struktur buatan untuk mencegah abrasi; dan
  - b. aturan khusus terkait daerah rawan bencana adalah adanya monitor peringatan bahaya rawan bencana gelombang tinggi dan *tsunami*, adanya jalur evakuasi dan adanya area perlindungan.

#### Pasal 15

- (1) Ketentuan zona sempadan sungai (LS-4) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. ruang terbuka hijau, kegiatan pertanian yang mendukung fungsi konservasi, dan kegiatan rekreasi terbatas;

- b. bangunan yang diijinkan adalah bangunan untuk pengendalian badan air dan banjir, bangunan untuk menunjang fungsi taman rekreasi terbuka dan fungsi pengamanan sempadan; prasarana-sarana keairan (irigasi), instalasi pengolahan air minum (*intake*), bangunan penangkap sampah, dan instalasi pembangkit listrik tenaga air;
  - c. penyediaan jalan inspeksi, jembatan penyeberangan dan jaringan drainase;
  - d. pembangunan fasilitas umum yang dimaksud harus dilengkapi ijin pemanfaatan ruang dan kajian teknis dari instansi yang berwenang; dan
  - e. ketentuan lebih lengkap tentang kegiatan dan penggunaan lahan yang diizinkan, diizinkan bersyarat secara terbatas, diizinkan bersyarat tertentu, dan yang tidak diizinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
- a. 3 meter untuk sungai bertanggung;
  - b. 1 meter untuk saluran air dengan klasifikasi;saluran drainase (primer, sekunder, tersier), *telabah*, parit;
  - c. 10 meter untuk sungai tidak bertanggung;
  - d. 50 meter untuk sungai yang terpengaruh pasang-surut air laut; dan
  - e. garis sempadan sungai tidak bertanggung yang berbatasan dengan jalan adalah mengikuti ketentuan garis sempadan jalan, dengan ketentuan konstruksi dan penggunaan jalan harus menjamin bagi kelestarian dan keamanan sungai serta bangunan sungai.
- (3) Ketentuan lain yang dibutuhkan, meliputi :
- a. kepemilikan lahan yang berbatasan dengan sungai diwajibkan menyediakan ruang terbuka publik sekurang-kurangnya 3 m sepanjang sungai untuk jalan inspeksi dan/atau taman telajakan; dan
  - b. Pembuatan jalan penyebrangan di atas sungai dan saluran drainase harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait.

#### Pasal 16

- (1) Ketentuan zona sempadan waduk / estuari dam (LS-5) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Kegiatan yang diperbolehkan meliputi :
    - 1. upacara keagamaan umat Hindu; dan
    - 2. penampungan dan resapan air hujan;
  - b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat, mencakup:
    - 1. budidaya perikanan;
    - 2. penelitian untuk tujuan ilmu pengetahuan;
    - 3. wisata tirta; dan
    - 4. pengamanan pesisir waduk,
  - c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan dan/atau pembangunan yang dapat menurunkan fungsi ekologis mencakup : fasilitas dan akomodasi pariwisata terapung, dan reklamasi perairan waduk.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
- a. Zona sempadan waduk ditetapkan sekurang-kurangnya 50 meter dari tepi waduk; dan
  - b. Kawasan sekitar waduk ditetapkan sekurang-kurangnya 50 meter terkecuali bagi bangunan yang telah ada dan bangunan yang terkait dengan pengamanan dan pemanfaatan air waduk dapat kurang dari 50 meter.

## Paragraf 2

### Peraturan Zonasi Zona Pelestarian Alam, dan Cagar Budaya (LP)

#### Pasal 17

- (1) Ketentuan zona taman hutan raya (LP-1) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
  - a. Penataan kawasan taman hutan raya dilakukan dengan menetapkan blok pengelolaan meliputi: blok perlindungan, blok pemanfaatan dan blok lainnya;
  - b. Jenis kegiatan yang diperbolehkan pada semua blok pengelolaan meliputi penyimpanan dan/atau penyerapan karbon, pemanfaatan air serta energi air, panas, dan angin serta penelitian dan pengembangan ilmu pengetahuan, pendidikan dan peningkatan kesadartahuan konservasi alam, pemanfaatan sumber plasma nutfah untuk penunjang budidaya, spriritual dan keagamaan, pembinaan populasi dalam rangka penetasan telur dan/atau pembesaran anakan yang diambil dari alam, dan pemanfaatan tradisional oleh masyarakat setempat yang dapat berupa kegiatan pemungutan hasil hutan bukan kayu, budi daya tradisional, serta perburuan tradisional terbatas untuk jenis yang tidak dilindungi, dan kegiatan lain yang tidak mengganggu fungsi taman hutan raya sebagai kawasan pelestarian alam;
  - c. Jenis kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan perusahaan pariwisata alam hanya pada blok pemanfaatan dapat dilakukan kegiatan mengunjungi, melihat, menikmati keindahan alam, keanekaragaman tumbuhan dan satwa, serta dapat dilakukan kegiatan membangun sarana kepariwisataan, meliputi:
    - 1) usaha perusahaan jasa wisata alam terdiri atas: informasi pariwisata, pramuwisata, transportasi, perjalanan wisata, cinderamata, makanan dan minuman;
    - 2) usaha sarana wisata alam terdiri atas: wisata tirta, transportasi, dan wisata petualangan; dan
    - 3) jenis kegiatan beserta syarat pemanfaatan ruang dan kegiatan diatur dengan ketentuan.
  - d. Jenis kegiatan yang tidak diperbolehkan mencakup kegiatan pendirian bangunan selain bangunan penunjang kegiatan penelitian, pendidikan, keagamaan, dan kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b yang mengganggu fungsi taman hutan raya sebagai kawasan pelestarian alam; dan
  - e. Ketentuan lebih lengkap tentang kegiatan dan penggunaan lahan yang diizinkan, diizinkan bersyarat secara terbatas, diizinkan bersyarat tertentu, dan yang tidak diizinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
  - a. Koefisien wilayah terbangun (KWT) untuk kegiatan perusahaan wisata alam pada blok pemanfaatan paling banyak 10% dari luas blok pemanfaatan; dan
  - b. Luas areal yang diizinkan untuk dibangun sarana wisata alam paling banyak 10% dari luas areal yang ditetapkan dalam izin.
- (3) Ketentuan lain yang dibutuhkan, meliputi :
  - a. Tersedia rencana blok pengelolaan kawasan taman hutan raya;
  - b. Penyusunan rencana blok pengelolaan dilakukan oleh unit pengelola dengan memperhatikan hasil konsultasi publik dengan masyarakat di sekitar kawasan taman hutan raya serta pemerintah kota;
  - c. Boleh melakukan kegiatan wisata alam setelah memperoleh izin dari Gubernur;
  - d. Menyusun dan menyampaikan dokumen lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

- e. Menggunakan jenis tumbuhan asli setempat atau yang pernah tumbuh/tersebar secara alami di wilayah tersebut untuk kegiatan tanam menanam;
- f. Tidak merusak bentang alam, tidak menebang pohon dan tidak melakukan kegiatan yang berdampak pada hilangnya keunikan kawasan taman hutan raya;
- g. Mendapat pertimbangan teknis dari UPT Pengelola, Dinas Pariwisata dan Balai Konservasi Sumber Daya Alam;
- h. Sebelum dikeluarkannya izin pengelolaan harus mendapat kesepakatan stakeholders setempat dan konsultasi public; dan
- i. Sarana wisata alam yang dibangun untuk wisata tirta harus semi permanen dan gaya bangunannya disesuaikan dengan arsitektur budaya setempat.

#### Pasal 18

- (1) Ketentuan zona konservasi pesisir dan pulau-pulau kecil (LP-2) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
  - a. Zona konservasi pesisir dan pulau-pulau kecil dibagi dalam zona inti, zona pemanfaatan terbatas dan/atau zona lainnya sesuai dengan peruntukan kawasan;
  - b. Peruntukkan zona inti, antara lain: perlindungan mutlak habitat dan populasi ikan, serta alur migrasi biota laut, perlindungan ekosistem pesisir yang unik dan/atau rentan terhadap perubahan, perlindungan situs budaya/adat tradisional, penelitian, dan pendidikan;
  - c. Peruntukan zona pemanfaatan terbatas antara lain: perlindungan habitat dan populasi ikan, pariwisata dan rekreasi, penelitian dan pengembangan dan/atau pendidikan;
  - d. Pemanfaatan untuk kegiatan wisata bahari, rekreasi, budidaya laut, pendidikan dan penelitian sesuai dengan potensi sumberdaya yang ada;
  - e. Tempat ritual keagamaan atau adat; dan
  - f. Zona lainnya merupakan zona diluar zona inti dan zona pemanfaatan terbatas karena fungsi dan kondisinya ditetapkan sebagai zona tertentu antara lain zona rehabilitasi.
- (2) Ketentuan lain yang dibutuhkan, meliputi;
  - a. Pelarangan kegiatan penangkapan ikan dan pengambilan terumbu karang;
  - b. Pelarangan kegiatan lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran air laut;
  - c. Perlindungan terhadap kepentingan konservasi sumber daya ikan dan lingkungannya;
  - d. Pelarangan penangkapan ikan destruktif, pengendalian sumber-sumber pencemaran, maupun pengendalian kerusakan terumbu karang oleh kegiatan pariwisata bahari; dan
  - e. Pelarangan pengambilan pasir laut.

#### Pasal 19

- (1) Ketentuan zona cagar budaya (LP-3) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi:
  - a. Bangunan cagar budaya yang merupakan tempat suci mengikuti ketentuan peraturan zonasi kawasan tempat suci;
  - b. Fungsi bangunan cagar budaya selain fungsi untuk tempat suci (pura) dapat berubah secara terbatas maupun berubah fungsi secara temporer dengan mempertahankan bentuk asli bangunan;
  - c. Pada bangunan cagar budaya dan heritage (selain fungsi untuk tempat suci/pura), diijinkan untuk mengembangkan kegiatan lainnya pada bangunan induk, maksimal 30% dari Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diizinkan, dengan tetap mempertahankan minimal 70% berupa fungsi utama; dan

- d. Ketentuan lebih lengkap tentang kegiatan dan penggunaan lahan yang diizinkan, diizinkan bersyarat secara terbatas, diizinkan bersyarat tertentu, dan yang tidak diizinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi:
    - a. Bangun-bangunan cagar budaya tetap mempertahankan lokasi dan luasan yang telah ada saat ini, dengan berbagai variasi ukuran yang telah ada;
    - b. Intensitas pemanfaatan ruang bangunan pura sesuai dengan kondisi yang telah ada;
    - c. Tidak diperkenankan membuat besmen atau semi besmen atau menambah struktur bangunan yang sifatnya merusak keaslian bangunan cagar budaya; dan
    - d. Intensitas pemanfaatan ruang lain diatur sesuai ketentuan yang telah ditetapkan.
  - (3) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi:
    - a. Tersedia sistem penanda (*signage*) keberadaan bangunan cagar budaya; dan
    - b. Tersedia parkir kendaraan karena sekaligus berfungsi sebagai daya tarik wisata.
  - (4) Ketentuan Khusus yang diterapkan adalah:
    - a. Penjaminan anggaran pemeliharaan kawasan cagar budaya;
    - b. pengembangan pengaturan tatalaku wisatawan untuk menjaga kenyamanan aktivitas upacara keagamaan dan tidak mengganggu nilai kesucian pura; dan
    - c. pelestarian yang dapat dilakukan adalah: mempertahankan dan memelihara, memperbaiki, mengganti, menambah dengan penyesuaian terhadap bentuk asli.

### Paragraf 3

#### Zona Ruang Terbuka Hijau Kota (RTHK)

#### Pasal 20

- (1) Ketentuan zona taman kota (RTHK-1) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi:
  - a. RTH taman kota pada dasarnya bersifat terbuka dimanfaatkan untuk taman rekreasi dan kegiatan olah raga, kegiatan sosial budaya, serta kegiatan tertentu;
  - b. Pendirian bangunan pada RTH dibatasi hanya untuk bangunan penunjang kegiatan sosial, rekreasi, olah raga, dan keagamaan; dan
  - c. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan di zona taman kota baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
  - a. Taman lingkungan perumahan kecil terdiri atas taman yang ditujukan untuk melayani kegiatan sosial penduduk di lingkungan RT atau lingkungan perumahan kecil dengan luas minimal 1 m<sup>2</sup> per-penduduk RT, atau 250 m<sup>2</sup>;
  - b. Taman lingkungan atau banjar terdiri atas taman yang ditujukan untuk melayani kegiatan sosial penduduk di suatu banjar atau unit lingkungan dengan luas minimal 0,5 m<sup>2</sup> per-penduduk RT, atau 1.250 m<sup>2</sup>;
  - c. RTH desa/kelurahan, banjar dan lingkungan dapat disediakan dalam bentuk taman untuk melayani penduduk satu kelurahan/desa/desa pakraman, banjar, lingkungan dengan luas minimal 0,30 m<sup>2</sup> per penduduk kelurahan/desa, atau 9.000 m<sup>2</sup>;
  - d. RTH kecamatan dapat disediakan dalam bentuk taman untuk melayani penduduk satu kecamatan dengan luas minimal 0,20 m<sup>2</sup> per penduduk kecamatan atau 24.000 m<sup>2</sup>;
  - e. Setiap pengembangan kompleks perumahan baru oleh pengembang, diwajibkan untuk mewujudkan proporsi luas taman lingkungan perumahan yang diintegrasikan dalam rencana tapak (site plan) sesuai skala pelayanannya;

- f. RTH Taman Kota disediakan untuk melayani penduduk satu kota atau beberapa kecamatan / Bagian Wilayah Kota dengan luas antara 5 - 10 ha, berupa lapangan hijau yang dilengkapi fasilitas rekreasi dan olah raga, dan kompleks olah raga dengan minimal RTH 80% - 90% dari luas taman;
  - g. RTH alun-alun kota, pemanfaatannya difungsikan sebagai tempat rekreasi baik aktif maupun pasif, dengan dominasi lapangan terbuka dengan luas antara 10–15 ha, dengan proporsi 60 % berupa lapangan terbuka dengan rerumputan dan 40% dari luas areal harus dihijaukan dengan vegetasi pepohonan; dan
  - h. RTH hutan kota, berupa komunitas vegetasi bergerombol dengan luas minimal 2.500 m<sup>2</sup> dan luas minimal yang ditanami 90-100% dari luas hutan kota, yang dapat berbentuk jalur mengikuti bentukan sungai, jalan, pantai, saluran dan lainnya dengan lebar minimal 30 meter.
- (2) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Tersedia tempat parkir minimal 20% dari luas lahan;
  - b. Fasilitas pendukung yang dapat disediakan sebagai pelengkap pada zona taman kota adalah bangunan tempat suci (pura), *landmark* atau patung (*sculpture*), kolam air mancur, *wantilan*, candi *bentar*, kios/rumah makan, dan kamar mandi/wc; dan
  - c. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
- (3) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi peraturan zonasi RTH skala kota terdiri atas:
- a. Pemanfaatan RTH taman kota lebih difungsikan sebagai taman dengan jenis tanaman tahunan maupun semusim yang bervariasi, 80-90% dari luas areal harus dihijaukan, sedangkan 10-20% lainnya dapat digunakan untuk kelengkapan taman, seperti jalan setapak, bangku taman, kolam hias, dan bangunan penunjang taman lainnya;
  - b. Setiap pemilik atau pihak yang bertanggungjawab atas lahan terbuka dengan sudut lereng diatas 15 derajat wajib menanam pohon penghijauan minimal 1 (satu) pohon pelindung untuk setiap 100 m<sup>2</sup> dan rumput; dan
  - c. Tidak diijinkan menebang pohon perindang jalan, pohon pohon peneduh dalam ruang terbuka hijau.

## Pasal 21

- (1) Ketentuan zona RTH pertanian (RTHK-2) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Pemanfaatan zona RTH pertanian dalam bentuk zona RTHK pertanian tanaman pangan murni (T-1), zona pertanian ekowisata (T-2), dan zona nursery dan tanaman hias (T-3);
  - b. Pada zona RTHK pertanian tanaman pangan murni (T-1) hanya diizinkan bangunan tidak permanen terkait kegiatan pertanian, kecuali bale subak;
  - c. Bangunan yang diizinkan pada RTHK ekowisata terdiri atas bangunan-bangunan penunjang kegiatan agrowisata atau ekowisata yaitu: bangunan rumah makan, workshop kerajinan, stage pertunjukan, bangunan relaksasi/yoga, ruang pameran, pasar seni, villa terbatas;
  - d. Pada zona RTHK Ekowisata (T-2) dapat dikembangkan jalur-jalur *jogging track*, *cycling*, kolam pancing atau kolam buatan lainnya dengan minimasi perubahan bentang alam dan perkerasan jalur memakai bahan yang tidak masif dan mampu menyerap air; dan
  - e. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan diklasifikasikan sama dengan ketentuan zona pertanian tanaman pangan murni (T-1), zona pertanian ekowisata (T-2), zona nursery dan tanaman hias (T-3),

sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
  - a. Pada zona RTHK pertanian ekowisata (T-2,) dapat dilakukan campuran kegiatan pertanian lahan basah, perkebunan campuran dengan konsep ekowisata dengan mengizinkan tersedianya bangunan penunjang dengan Koefisien Wilayah Terbangun (KWT) 5% (lima perseratus); dan
  - b. Pengelolaan RTHK pertanian ekowisata (T-2) yang luasnya kurang dari 10 ha, penerapan KWT 10% diikuti ketentuan penerapan maksimal KDB 50%, proporsi ruang terbuka tetap di atas 90%.
- (3) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi:
  - a. Memiliki masterplan pengelolaan RTHK pertanian ekowisata;
  - b. Pengelolaan pertanian ekowisata dapat dilakukan oleh perseorangan atau dunia usaha yang menguasai lahan sawah di atas 1 ha; dan
  - c. Pengelolaan pertanian ekowisata di atas 1 ha, merupakan kerjasama antara pemerintah, perseorangan, dunia usaha dengan kelompok subak di lokasi pertanian bersangkutan.

## Pasal 22

- (1) Ketentuan zona setra dan makam (RTHK-3) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi:
  - a. Kegiatan dan penggunaan yang diijinkan, meliputi kegiatan keagamaan, ruang terbuka hijau, hutan kota;
  - b. Kegiatan dan penggunaan yang diijinkan, bersyarat pertanian, taman pemakaman; dan
  - c. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan di zona setra dan makam baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi zona setra dan kuburan pada dasarnya merupakan ruang terbuka.
- (3) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
  - a. Tersedia tempat parkir yang memadai terkait kegiatan pembakaran atau penguburan mayat; dan
  - b. Tidak diijinkan menebang pohon perindang dan pohon peneduh dalam zona setra dan kuburan.
- (4) Ketentuan lain yang dibutuhkan, meliputi :
  - a. Pemanfaatan kegiatan di dalam zona setra pemeluk Hindu dan Kuburan pemeluk agama Hindu diatur dalam awig-awig atau prarem desa pekraman setempat; dan
  - b. Lingkungan areal setra dan kuburan dikembangkan dalam bentuk taman setra atau kuburan dengan lansekap teratur, rapi yang ditata sesuai dengan fungsinya, dengan pemanfaatan area mengutamakan ruang terbuka hijau yang cukup luas.

## Pasal 23

- (1) Ketentuan zona RTHK pekarangan (RTHK-4) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
  - a. Pemanfaatan taman pekarangan perumahan, halaman perkantoran, halaman pertokoan dan halaman tempat usaha lainnya sebagai ruang terbuka hijau dengan proporsi tertentu sesuai luas lahan, persyaratan KDB dan KDH;

- b. Ruang terbuka hijau minimum terdiri atas luas lahan dikurangi luas dasar bangunan sesuai ketentuan yang ditetapkan;
  - c. Menyiapkan dan menanam pohon pelindung untuk setiap persil lahan;
  - d. Pada lahan terbatas, RTH diwujudkan melalui penanaman dengan menggunakan pot atau media tanam lainnya;
  - e. Pada kondisi lahan terbatas, RTH memanfaatkan ruang terbuka non hijau, seperti atap gedung (*roof garden*), teras rumah, teras-teras bangunan bertingkat dan disamping bangunan; dan
  - f. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan Intenitas pemanfaatan ruang, meliputi :
- a. Perkantoran, pertokoan dan tempat usaha dengan KDB diatas 70%, memiliki 2 pohon kecil atau sedang yang ditanam pada lahan atau pada pot berdiameter diatas 60 cm, atau disediakan pada atap bangunan; dan
  - b. Persyaratan penanaman pohon pada perkantoran, pertokoan dan tempat usaha dengan KDB dibawah 70%, berlaku seperti persyaratan pada RTH pekarangan rumah, dan ditanam pada area diluar KDB yang telah ditentukan.

#### Pasal 24

- (1) Ketentuan Peraturan zonasi zona RTH sepanjang jalan (RTHK-5) adalah :
- a. Adalah bagian dari ruang terbuka hijau publik di masing-masing ruang milik jalan (Rumija), yang merupakan bagian dari Ruang terbuka hijau (RTH) Kota Denpasar; dan
  - b. Setiap jaringan jalan diseluruh wilayah kota ditanami dengan tanaman penghijauan dalam bentuk taman pada pulau jalan, median, telajakan, jalur pejalan kaki;
- (2) Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan di zona RTHK jalan (RTHK-5) baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

### Bagian Kedua

#### Peraturan Zonasi Zona Budidaya

#### Paragraf 1

#### Peraturan Zonasi Zona Perumahan

#### Pasal 25

- (1) Ketentuan zona perumahan kepadatan rendah (R-1) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Kegiatan lainnya yang diperbolehkan pada zona perumahan kepadatan rendah (R-1) meliputi:
    1. Fasilitas pendidikan skala lingkungan seperti PAUD, TK, SD, SMP dan pendidikan lainnya yang sederajat;
    2. Fasilitas kesehatan seperti praktek dokter pribadi, posyandu, puskesmas pembantu, toko obat dan apotek, balai pengobatan skala lingkungan;
    3. Usaha dagang dan jasa kecil seperti toko, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), warung makan/minum, warung telekomunikasi, warung internet, salon kecantikan, tempat jarit pakaian, kantor administrasi, fasilitas perekonomian

- skala lingkungan, bengkel skala kecil dengan peralatan kerja manual dan kegiatan skala lingkungan sejenis lainnya;
4. Industri kecil/kerajinan rumah tangga dan industri kerajinan tidak menimbulkan polusi dan pencemaran lingkungan;
  5. Gudang maksimal 100 m<sup>2</sup>;
  6. Fasilitas umum perumahan seperti taman dan lapangan lingkungan;
  7. Fasilitas akomodasi yang terdiri dari villa, pondok wisata dengan jumlah kamar maksimal 10;
  8. Bangunan komersial, fasilitas pelayanan, bangunan pemerintahan dan pertahanan keamanan, Rumah Kantor (Rukan), Rumah Toko (Ruko); dan
  9. Fasilitas Pemondokan dengan jumlah kamar maksimal 10.
- b. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi ::
- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 60 %;
  - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 180%; dan
  - c. Koefisien Dasar Hijau (KDH) sekurang-kurangnya 20%.
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
- a. Luas persil minimal 250 meter;
  - b. Garis Sempadan Bangunan adalah ½ kali ruang milik jalan + 1 meter telajakan;
  - c. Untuk fungsi selain rumah tinggal jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping dan belakang minimal 1 meter;
  - d. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
  - e. Tinggi pagar depan maksimal 1,8 meter ;
  - f. Tinggi pagar keliling disesuaikan dengan keamanan dan tidak melebihi tinggi lantai 1 bangunan;
  - g. Tipe rumah besar tradisional, dengan ukuran/perpetakan yang telah ada dan bangunan kompond khas arsitektur Tradisional Bali tetap dipertahankan.
  - h. Tampilan bangunan menunjukkan konsep tri angka dengan terpenuhinya unsur sosok, bentuk, skala, proporsi, ornamen dan dekorasi serta struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali; dan
  - i. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Lebar ruang milik jalan minimal 6 meter;
  - b. Menyediakan parkir/garasi yang cukup untuk menampung kendaraan penghuni dan tamu;
  - c. Taman *telajakan* sekurang-kurangnya 1 meter dari tepi got terluar sampai dengan tembok *penyengker*;
  - d. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - e. Pembuangan limbah tidak boleh langsung dibuang ke saluran drainase, dan harus menyediakan sistem pengolahan limbah tersendiri, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;
  - d. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
  - e. tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang; dan
  - f. menyediakan bidang peresapan seluas 1 m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;

- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
- a. Jumlah maksimal perbandingan luas perumahan murni dengan luas fungsi usaha lainnya adalah 80% : 20%, dan pada kondisi jumlah maksimal 20% untuk fungsi usaha lainnya tersebut sudah tercapai, tidak diizinkan penambahan fungsi usaha baru pada blok zona atau jaringan jalan tertentu;
  - b. Pembangunan perumahan dan fasilitas pendukung pada kawasan siap bangun (kasiba) dan lingkungan siap bangun (lisiba) diwajibkan membangun prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
  - c. Menyediakan areal terbuka pada pada tiap 10.000 m<sup>2</sup> luas zona perumahan untuk tempat evakuasi bila terjadi bencana kebakaran atau lainnya; dan
  - d. Pengembangan kelompok perumahan/pengkaplingan baru tidak merekomendasikan pembukaan kapling dengan rumija di bawah 6 meter.

#### Pasal 26

- (1) Ketentuan zona perumahan kepadatan sedang (R-2) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Kegiatan lainnya yang diperbolehkan pada zona perumahan kepadatan sedang (R-2) adalah:
    1. Fasilitas pendidikan skala lingkungan seperti PAUD, TK, SD, SMP dan pendidikan lainnya yang sederajat;
    2. Fasilitas kesehatan seperti praktek dokter pribadi, posyandu, puskesmas pembantu, toko obat dan apotek, balai pengobatan skala lingkungan;
    3. Usaha dagang dan jasa kecil seperti toko, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), warung makan/minum, warung telekomunikasi, warung internet, salon kecantikan, tempat jarit pakaian, kantor administrasi, fasilitas perekonomian skala lingkungan, bengkel skala kecil dengan peralatan kerja manual dan kegiatan skala lingkungan sejenis lainnya;
    4. Fasilitas akomodasi yang terdiri dari villa, pondok wisata dengan jumlah kamar maksimal 10;
    5. Industri kecil/kerajinan rumah tangga dan industri kerajinan tidak menimbulkan polusi dan pencemaran lingkungan;
    6. Gudang maksimal 100 m<sup>2</sup>;
    7. Fasilitas umum perumahan seperti taman dan lapangan olah raga skala lingkungan;
    8. Bangunan komersial, fasilitas pelayanan, bangunan pemerintahan dan pertahanan keamanan, Rumah Kantor (Rukan), Rumah Toko (Ruko) diijinkan secara terbatas; dan
    9. Fasilitas pemondokan dengan jumlah kamar maksimal 10.
  - b. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 60%;
  - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 180%; dan
  - c. Koefisien Dasar Hijau (KDH) sekurang-kurangnya 20%.
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi:
- a. Luas persil minimal 150 m<sup>2</sup>;
  - b. Garis Sempadan Bangunan adalah ½ kali ruang milik jalan + 0,5 meter telajakan;
  - c. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter;

- d. Untuk fungsi selain rumah tinggal jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping dan belakang minimal 1 meter;
  - e. Tinggi pagar depan maksimal 1,8 meter;
  - f. Tinggi pagar keliling disesuaikan dengan keamanan dan tidak melebihi tinggi lantai 1 bangunan;
  - g. Tipe rumah besar tradisional, dengan ukuran/perpetakan yang telah ada dan bangunan *kompound* khas arsitektur Tradisional Bali tetap dipertahankan;
  - h. Tampilan bangunan menunjukkan konsep *tri angga* dengan terpenuhinya unsur sosok, bentuk, skala, proporsi, ornamen dan dekorasi serta struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali; dan
  - i. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Lebar ruang milik jalan minimal 6 meter;
  - b. Menyediakan parkir/garasi yang cukup untuk menampung kendaraan penghuni dan tamu;
  - c. Taman *telajakan* sekurang-kurangnya 0,5 meter dari tepi got terluar sampai dengan tembok *penyengker*;
  - d. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - e. Pembuangan limbah tidak boleh langsung dibuang ke saluran drainase, dan harus menyediakan sistem pengolahan limbah tersendiri, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;
  - f. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
  - g. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang; dan
  - h. menyediakan bidang peresapan seluas 1 m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
- a. Jumlah maksimal perbandingan luas perumahan murni dengan luas fungsi usaha lainnya adalah 80% : 20%, dan pada kondisi jumlah maksimal 20% untuk fungsi usaha lainnya tersebut sudah tercapai, tidak diizinkan penambahan fungsi usaha baru pada blok zona atau jaringan jalan tertentu;
  - b. Pada zona perumahan kepadatan sedang, diijinkan untuk mengembangkan kegiatan usaha lainnya sebagaimana yang diuraikan pada ayat (2) pada bangunan rumah induk, maksimal 30% dari Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diizinkan, dengan tetap mempertahankan minimal 70% berupa bangunan perumahan;
  - c. Pembangunan perumahan dan fasilitas pendukung pada kawasan siap bangun (*kasiba*) dan lingkungan siap bangun (*lisiba*) diwajibkan membangun prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku dan selanjutnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
  - d. Menyediakan areal terbuka pada pada tiap 10.000 m<sup>2</sup> luas zona perumahan untuk tempat evakuasi bila terjadi bencana kebakaran atau lainnya;
  - e. Pengembangan kelompok perumahan/pengkaplingan baru tidak merekomendasikan pembukaan kapling dengan rumija di bawah 6 meter; dan
  - f. Untuk sempadan samping dan belakang dapat kurang dari ketentuan dengan syarat mendapat persetujuan penyanggah.

## Pasal 27

- (1) Ketentuan zona perumahan kepadatan tinggi (R-3) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Kegiatan lainnya yang diperbolehkan pada zona perumahan kepadatan tinggi (R-3) adalah:

1. Fasilitas pendidikan usia dini skala lingkungan seperti PAUD, TK, SMP, SMA sederajat;
  2. Fasilitas kesehatan seperti praktek dokter pribadi dan posyandu, toko obat dan balai pengobatan skala lingkungan;
  3. Usaha dagang dan jasa kecil seperti toko, rumah toko (ruko), warung makan/minum, warung telekomunikasi, warung internet, salon kecantikan, tempat jarit pakaian, bengkel skala kecil dengan peralatan kerja manual dan kegiatan skala lingkungan sejenis lainnya;
  4. Industri kecil/kerajinan rumah tangga dan industri kerajinan tidak menimbulkan polusi dan pencemaran lingkungan;
  5. Gudang maksimal 100 m<sup>2</sup>;
  6. Fasilitas pondok wisata akomodasi wisata non bintang dengan jumlah kamar maksimal 5;
  7. Fasilitas umum perumahan seperti taman dan lapangan olah raga; dan
  8. Fasilitas pemondokan dengan jumlah kamar maksimal 10.
- b. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 70%;
  - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 210%; dan
  - c. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 10%.
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
- a. Luas persil minimal 100 m<sup>2</sup>;
  - b. Garis Sempadan Bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 0,5 meter *telajakan* pada rumija maksimal 3 meter;
  - c. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
  - d. Jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 1 meter, dan bila bangunan berbentuk kopel hanya diberlakukan pada satu sisi dan pada perumahan deret tidak berlaku;
  - e. Tinggi pagar maksimal 1,8 meter;
  - f. Tipe rumah besar tradisional, dengan ukuran/perpetakan yang telah ada dan bangunan kompond khas arsitektur Tradisional Bali tetap dipertahankan;
  - g. Tampilan bangunan menunjukkan konsep tri angka dengan terpenuhinya unsur sosok, bentuk, skala, proporsi, ornamen dan dekorasi serta struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali; dan
  - h. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Lebar ruang milik jalan minimal 6 meter dan dapat dilalui kendaraan roda empat;
  - b. Lebar gang –gang di dalam zona perumahan minimal 2 meter, sudah diperkeras dan dapat dilalui kendaraan roda dua yang berpapasan;
  - c. Seluruh kapling rumah harus terjangkau jaringan pergerakan, minimal dalam bentuk gang;
  - d. Menyediakan parkir/garasi yang cukup untuk menampung kendaraan penghuni dan tamu bagi perumahan yang dapat dilalui kendaraan roda empat;
  - e. Taman *telajakan* sekurang-kurangnya 0,5 meter dari tembok *penyengker*;
  - f. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - g. Pembuangan limbah tidak boleh langsung dibuang ke saluran drainase, dan harus menyediakan Sistem pengolahan limbah tersendiri, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;

- h. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
  - i. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang; dan
  - j. Menyediakan bidang peresapan seluas 1 m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
- a. Jumlah maksimal perbandingan luas perumahan murni dengan luas fungsi usaha lainnya adalah 80% : 20%, dan pada kondisi jumlah maksimal 20% untuk fungsi usaha lainnya tersebut sudah tercapai, tidak diizinkan penambahan fungsi usaha;
  - b. Pengembangan kelompok perumahan/pengkaplingan baru tidak merekomendasikan pembukaan kapling dengan rumija di bawah 6 meter;
  - c. Menyediakan areal terbuka pada pada tiap 10.000 m<sup>2</sup> luas zona perumahan untuk tempat evakuasi bila terjadi bencana kebakaran atau lainnya; dan
  - d. Sempadan samping dan belakang dapat kurang dari ketentuan dengan syarat mendapat persetujuan penyandang.

#### Pasal 28

- (1) Ketentuan Peraturan zonasi zona perumahan campuran terbatas (R-4) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Kegiatan lainnya yang diperbolehkan pada zona perumahan campuran terbatas (R-4) adalah:
    1. Fasilitas pendidikan semua tingkatan, khusus untuk perguruan tinggi dan SMU/ sederajat pada lebar jalan minimal 12 meter;
    2. Fasilitas kesehatan maksimal rumah sakit tipe C pada lebar jalan minimal 12 meter;
    3. Usaha dagang dan jasa seperti toko, rumah toko (ruko), makanan dan minuman, warung telekomunikasi, warung internet, salon kecantikan, tempat jahit pakaian, bengkel skala kecil maksimal luas bangunan 100 m<sup>2</sup>;
    4. Gudang maksimal 100 m<sup>2</sup>;
    5. Industri kecil/kerajinan rumah tangga dan industri kerajinan tidak menimbulkan polusi dan pencemaran lingkungan;
    6. Fasilitas umum perumahan seperti taman dan lapangan olah raga;
    7. Akomodasi Wisata hotel non bintang, villa, motel dan pondok wisata; dan
    8. Fasilitas Pemondokan dengan jumlah kamar maksimal 10.
  - b. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 70%;
  - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 280%; dan
  - c. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 10%.
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
- a. Garis Sempadan Bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter;
  - b. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
  - c. Untuk fungsi selain rumah tinggal jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping dan belakang minimal 1 meter;
  - d. Tinggi pagar maksimal 1,8 meter;
  - e. Tipe rumah besar tradisional, dengan ukuran/perpetakan yang telah ada dan bangunan compound khas arsitektur Tradisional Bali tetap dipertahankan;

- f. Tampilan bangunan menunjukkan konsep tri angka dengan terpenuhinya unsur sosok, bentuk, skala, proporsi, ornamen dan dekorasi serta struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali; dan
  - g. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Lebar ruang milik jalan minimal 6 meter dan dapat dilalui kendaraan roda empat;
  - b. Lebar gang-gang di dalam zona perumahan minimal 2 meter, sudah diperkeras dan dapat dilalui kendaraan roda dua yang berpapasan;
  - c. Seluruh kapling rumah harus terjangkau jaringan pergerakan, minimal dalam bentuk gang;
  - d. Menyediakan parkir/garasi yang cukup untuk menampung kendaraan penghuni dan tamu bagi perumahan yang dapat dilalui kendaraan roda empat;
  - e. Taman telajakan sekurang-kurangnya 0,5 meter dari tembok penyengker;
  - f. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - g. Pembuangan limbah tidak boleh langsung dibuang ke saluran drainase, dan harus menyediakan Sistem pengolahan limbah tersendiri, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;
  - d. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran; dan
  - e. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
- a. Pengembangan kelompok perumahan/pengkaplingan baru tidak merekomendasikan pembukaan kapling dengan rumija di bawah 6 meter;
  - b. Menyediakan areal terbuka pada pada tiap 10.000 m<sup>2</sup> luas zona perumahan untuk tempat evakuasi bila terjadi bencana kebakaran atau lainnya;
  - c. Sempadan samping dan belakang dapat kurang dari ketentuan dengan syarat mendapat persetujuan penyanding; dan
  - d. Jumlah maksimal perbandingan luas perumahan murni dengan luas fungsi usaha lainnya adalah 60 % : 40 % di jalan-jalan utama lingkungan dan 70 % : 30 % di blok peruntukan di belakang jalan utama lingkungan.

#### Pasal 29

- (1) Ketentuan zona perumahan tertentu (R-5) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Kegiatan lainnya yang diperbolehkan pada zona perumahan campuran terbatas (R-4) adalah:
    - 1. Fasilitas pendidikan dasar dan menengah;
    - 2. Fasilitas kesehatan berupa praktek dokter, praktek dokter bersama, klinik kesehatan;
    - 3. Usaha dagang dan jasa seperti toko, rumah toko (ruko), makanan dan minuman, warung internet, salon kecantikan, tempat jahit pakaian, bengkel skala kecil;
    - 4. Industri kecil/kerajinan rumah tangga;
    - 5. Fasilitas umum perumahan seperti taman dan lapangan olah raga; dan
    - 6. Fasilitas penginapan atau wisma.
  - b. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
  - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 60%;
  - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 300% untuk asrama dan 180% untuk bangunan bukan asrama; dan
  - c. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 20%.
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
  - a. Garis Sempadan Bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter;
  - b. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
  - c. Untuk fungsi selain rumah tinggal jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping dan belakang minimal 1 meter;
  - d. Tinggi pagar maksimal 1,8 meter;
  - e. Tipe rumah besar tradisional, dengan ukuran/perpetakan yang telah ada dan bangunan kompond khas arsitektur Tradisional Bali tetap dipertahankan;
  - f. Tampilan bangunan menunjukkan konsep tri angga dengan terpenuhinya unsur sosok, bentuk, skala, proporsi, ornamen dan dekorasi serta struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali; dan
  - g. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
  - a. Menyediakan parkir/garasi yang cukup untuk menampung kendaraan penghuni dan tamu;
  - b. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - c. Menyediakan bidang peresapan seluas 1 m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - d. Pembuangan limbah tidak boleh langsung dibuang ke saluran drainase, dan harus menyediakan Sistem pengolahan limbah tersendiri, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;
  - e. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran; dan
  - f. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
  - a. Pengembangan khusus asrama mahasiswa, asrama polisi atau asrama militer diizinkan dengan KLB 240% atau bertipe susun dengan 4 lantai;
  - b. Menyediakan areal terbuka pada pada tiap 10.000 m<sup>2</sup> luas zona perumahan untuk tempat evakuasi bila terjadi bencana kebakaran atau lainnya;
  - c. Sempadan samping dan belakang dapat kurang dari ketentuan dengan syarat mendapat persetujuan penyandang; dan
  - d. Bangunan tertentu yang juga merupakan cagar budaya, memperhatikan ketentuan tata bangunan zona cagar budaya.

## Paragraf 2

### Peraturan Zonasi Zona Perdagangan dan Jasa (K)

#### Pasal 30

- (1) Ketentuan zona perdagangan dan jasa terpadu (K-1-1) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi:
  - a. Zona perdagangan dan jasa ini merupakan gabungan antara pusat perbelanjaan dan niaga skala regional dan internasional yang menjual keperluan grosir dan eceran yang dilengkapi dengan sarana niaga lainnya;
  - b. Kegiatan yang diijinkan pada zona perdagangan jasa terpadu meliputi: kegiatan pusat perbelanjaan, toko modern, pasar tradisional, pasar seni, akomodasi wisata,

makanan dan minuman, fasilitas penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentif, konferensi dan pameran, fasilitas hall multi fungsi, fasilitas kegiatan jasa pelayanan dan perkantoran swasta, fasilitas penyelenggaraan kegiatan hiburan dan rekreasi, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan seperti rumah sakit, klinik, klinik kecantikan dan praktek dokter bersama; dan

- c. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
    - a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60%;
    - b. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 300%;
    - c. Koefisien dasar hijau (KDH) minimal 20%; dan
    - d. Pemanfaatan ruang di bawah tanah diijinkan lebih dari 2 lantai, setelah mendapatkan kelayakan teknis dari instansi yang berwenang.
  - (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
    - a. Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
    - b. Pada blok terpadu skala besar, koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 60%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan;
    - c. Garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 2 meter telajakan, sempadan samping dan belakang minimal 3 meter; dan
    - d. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter.
  - (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
    - a. Hanya diberikan ijin pada sepanjang jalan dengan fungsi jalan arteri primer dan jalan kolektor primer dengan lebar rumija minimal 16 meter;
    - b. Perijinan lokasi perdagangan modern skala besar minimal memiliki radius 1 km dari pasar tradisional dengan tingkat skala pelayanan wilayah atau kota;
    - c. Memiliki plaza terbuka yang cukup luas;
    - d. Tersedia sentral parkir terpusat, titik transit, pangkalan angkutan umum (bus kota, angkutan kota), taxi dan sejenisnya dengan luas minimal 20% dari total lantai efektif kegiatan;
    - e. Dilalui jalur angkutan umum kota;
    - f. Taman *telajakan* sekurang-kurangnya 2 meter;
    - g. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
    - h. Menyediakan bidang peresapan seluas 1 m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
    - i. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
    - j. Memiliki sistem pengolahan limbah komunal bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;
    - k. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
    - l. Dilengkapi perabot, petanda (*signage*) dan tata lampu dan penempatan papan reklame/papan nama tidak menghalangi jarak pandang pengguna jalan umum serta tidak memanfaatkan bahu jalan, taman telajakan atau tembok bangunan; dan
    - m. Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku.
  - (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
    - a. Unit akomodasi wisata hotel jenis hotel bintang hanya diizinkan di Jalan Ngurah Rai maksimal 6 (enam) buah;
    - b. Tampilan bangunan dan *landscape* harus menunjukkan konsep taman Bali dan bangunan dengan struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali;

- c. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali;
- d. Perijinan pemanfaatan ruang harus dilengkapi ijin lingkungan lainnya sesuai ketentuan berdasarkan skala kegiatan; dan
- e. Menyediakan sarana dan prasarana minimal bagi penyandang cacat.

#### Pasal 31

- (1) Ketentuan zona perdagangan dan jasa skala wilayah (K-1-2) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
  - a. Kegiatan yang diijinkan pada zona perdagangan dan jasa skala Wilayah adalah: kegiatan pusat perbelanjaan, toko modern, pasar tradisional, pasar seni, akomodasi wisata, makanan dan minuman, fasilitas penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentif, konferensi dan pameran, fasilitas hall multi fungsi, fasilitas kegiatan jasa pelayanan dan perkantoran swasta, fasilitas penyelenggaraan kegiatan hiburan dan rekreasi, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan seperti rumah sakit, klinik, klinik kecantikan dan praktek dokter bersama; dan
  - b. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
  - a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60%;
  - b. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 300%;
  - c. Koefisien dasar hijau (KDH) minimal 20%; dan
  - d. Pemanfaatan ruang di bawah tanah diijinkan lebih dari 2 lantai, setelah mendapatkan kelayakan teknis dari instansi yang berwenang.
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
  - a. Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
  - b. Bentuk bangunan dapat berbentuk bangunan tunggal, ruko berderet (*maisonet*) maupun bangunan khusus terpadu;
  - c. Garis Sempadan Bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1,5 meter *telajakan*;
  - d. Pagar pekarangan samping minimal 3 meter dan belakang 3 meter; dan
  - e. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
  - a. Hanya diberikan ijin pada sepanjang jalan dengan fungsi arteri primer, kolektor primer atau arteri sekunder dengan lebar rumija minimal 16 meter;
  - b. Perijinan lokasi perdagangan modern skala besar minimal memiliki radius 1 km dari pasar tradisional dengan tingkat skala pelayanan wilayah atau kota;
  - c. Memiliki plaza terbuka yang cukup luas;
  - d. Tersedia sentral parkir terpusat, titik transit, pangkalan angkutan umum (bus kota, angkutan kota), taxi dan sejenisnya dengan luas minimal 20 % dari total lantai efektif kegiatan;
  - e. Dilalui jalur angkutan umum kota;
  - f. Taman telajakan sekurang-kurangnya 1,5 meter;
  - g. Pintu gerbang untuk akses keluar masuk bangunan dengan lebar lahan depan lebih kecil dari 30 meter hanya diijinkan 1 pintu gerbang dengan lebar tidak lebih dari 6 meter;
  - h. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
  - i. menyediakan bidang peresapan seluas 1m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - j. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;

- k. Memiliki sistem pengolahan limbah komunal bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;
  - l. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
  - m. Dilengkapi perabot, petanda (*signage*) dan tata lampu dan penempatan papan reklame/papan nama tidak menghalangi jarak pandang pengguna jalan umum serta tidak memanfaatkan bahu jalan, taman telajakan atau tembok bangunan; dan
  - n. Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
- a. Unit akomodasi wisata hotel jenis hotel bintang hanya diizinkan di Jalan Ngurah Rai maksimal 6 buah;
  - b. Tampilan bangunan dan *landscape* harus menunjukkan konsep taman Bali dan bangunan dengan struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali;
  - c. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali;
  - d. Perijinan pemanfaatan ruang harus dilengkapi amdal, ukh/upl dan ijin lingkungan lainnya sesuai ketentuan berdasarkan skala kegiatan; dan
  - e. Menyediakan sarana dan prasarana minimal bagi penyandang cacat.

## Pasal 32

- (1) Ketentuan zona perdagangan dan jasa skala kota (K-2) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Kegiatan yang diijinkan pada zona perdagangan dan jasa skala kota adalah: kegiatan pusat perbelanjaan, toko modern, pasar tradisional, pasar seni, akomodasi wisata, makanan dan minuman, fasilitas penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentif, konferensi dan pameran, fasilitas hall multi fungsi, fasilitas kegiatan jasa pelayanan dan perkantoran swasta, fasilitas penyelenggaraan kegiatan hiburan dan rekreasi, fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan seperti rumah sakit, klinik, klinik kecantikan dan praktek dokter bersama; dan
  - b. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
- a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70%;
  - b. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 280% (maksimal 4 lantai);
  - c. Koefisien dasar hijau (KDH) minimal 10%; dan
  - d. Pemanfaatan ruang di bawah tanah diijinkan lebih dari 2 lantai, setelah mendapatkan kelayakan teknis dari instansi yang berwenang.
- (3) Ketentuan tata masa bangunan, meliputi :
- a. Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
  - b. Garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter *telajakan*; dan
  - c. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi:
- a. Lebar ruang milik jalan minimal 12 meter;
  - b. Tidak terdapat lokasi perdagangan modern skala besar pada radius minimal 1 km dari pasar tradisional dengan tingkat skala pelayanan kota;
  - c. Tersedia tempat parkir minimal 20% dari luas lahan yang dikelola efektif;
  - d. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;

- e. Menyediakan bidang peresapan seluas 1 m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - f. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - g. Pembuangan limbah tidak boleh langsung dibuang ke saluran drainase, dan harus menyediakan sistem pengolahan limbah tersendiri, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;
  - h. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran; dan
  - i. Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi:
- a. Tampilan bangunan dan *landscape* harus menunjukkan konsep taman Bali dan bangunan dengan struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali;
  - b. Tampilan interior pasar serta aksesibilitas di dalam pasar, yang memenuhi kualitas standar pasar modern;
  - c. Perijinan Pemanfaatan ruang harus dilengkapi Ijin lingkungan lainnya sesuai ketentuan berdasarkan skala kegiatan; dan
  - d. Menyediakan sarana dan prasarana minimal bagi penyandang cacat.

### Pasal 33

- (1) Ketentuan zona perdagangan jasa skala kawasan (K-3) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Kegiatan yang diijinkan pada zona perdagangan dan jasa skala kawasan adalah: kegiatan perdagangan kebutuhan sehari-hari, toko skala kecil, pertokoan, perdagangan bahan bangunan; perdagangan dan jasa kendaraan bermotor, perdagangan dan jasa barang seni dan kerajinan, pasar tradisional, rumah makan dan sejenisnya, jasa perkantoran, jasa perbankan dan keuangan, jasa pendidikan, jasa kesehatan, jasa kecantikan, jasa olahraga dan kebugaran, jasa penunjang pariwisata dan pergudangan skala kecil fasilitas, kesehatan seperti klinik kesehatan, kecantikan, dan praktek dokter bersama; dan
  - b. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
- a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70%;
  - b. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 210%;
  - c. Koefisien dasar hijau (KDH) minimal 10%; dan
  - d. Pemanfaatan ruang di bawah tanah diijinkan sampai 1 lantai.
- (3) Ketentuan tata masa bangunan, meliputi :
- a. Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
  - b. Bentuk bangunan dapat berbentuk bangunan tunggal, ruko berderet (*maisonet*) maupun bangunan khusus terpadu;
  - c. Garis sempadan bangunan adalah ½ kali ruang milik jalan + 1 meter *telajakan*;
  - d. Pagar pekarangan samping minimal 1,5 meter dan belakang 1,5 meter; dan
  - e. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Lebar ruang milik jalan minimal 10 meter;
  - b. Tidak terdapat lokasi perdagangan moderen skala besar pada radius minimal 1 km dari pasar tradisional dengan tingkat skala pelayanan kota;

- c. Tersedia tempat parkir minimal 20% dari luas lahan yang dikelola efektif;
  - d. Pintu gerbang untuk akses keluar masuk bangunan dengan lebar lahan depan lebih kecil dari 30 meter hanya diijinkan 1 pintu gerbang dengan lebar tidak lebih dari 6 meter;
  - e. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
  - f. Menyediakan bidang peresapan seluas 1m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - g. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - h. Memiliki pengolahan limbah setempat, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;
  - i. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran; dan
  - j. Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
- a. Tampilan bangunan dan *lanscape* harus menunjukkan konsep taman Bali dan bangunan dengan struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali;
  - b. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali;
  - c. Perijinan Pemanfaatan ruang harus dilengkapi Ijin lingkungan lainnya sesuai ketentuan berdasarkan skala kegiatan;
  - d. Menyediakan sarana dan prasarana minimal bagi penyandang cacat; dan
  - e. Untuk sempadan samping dan belakang dapat kurang dari ketentuan dengan syarat mendapat persetujuan penyandang.

### Paragraf 3

#### Peraturan Zonasi Zona Fasilitas Umum (SU)

#### Pasal 34

- (1) Ketentuan zona pemerintahan (SU-1) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi:
- a. Kegiatan yang diijinkan pada zona perkantoran pemerintahan adalah: jasa makan minum skala kantin, jasa pendukung kegiatan perkantoran lainnya, jasa cabang keuangan, lapangan upacara/olah raga;
  - b. Pada zona perkantoran pemerintahan, tidak diijinkan untuk mengembangkan kegiatan usaha lainnya pada bangunan induk; dan
  - c. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
- a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 50%;
  - b. Lantai bangunan maksimal 3 lantai;
  - c. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 150%; dan
  - d. Koefisien dasar hijau (KDH) kegiatan perkantoran minimum 25%.
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi:
- a. Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
  - b. Garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter *telajakan*;
  - c. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
  - d. Jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 2 meter;

- e. Jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan belakang minimal 2 meter; dan
  - f. Tinggi pagar maksimal 1,8 meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Lebar ruang milik jalan minimal 10 meter untuk skala desa/kelurahan/lokal, minimal 12 meter untuk skala kecamatan, kota dan wilayah;
  - b. Tersedia tempat parkir minimal 20% dari luas lahan yang dikelola efektif ;
  - c. Pintu gerbang untuk akses keluar masuk bangunan dengan lebar lahan depan lebih kecil dari 30 meter hanya diijinkan 1 pintu gerbang dengan lebar tidak lebih dari 6 meter;
  - d. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
  - e. Menyediakan bidang peresapan seluas 1m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - f. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - g. Memiliki pengolahan limbah setempat, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;
  - h. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
  - i. Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku; dan
  - j. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
- a. Tampilan bangunan dan *landscape* harus menunjukkan konsep taman Bali dan bangunan dengan struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali;
  - b. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali;
  - c. Perijinan Pemanfaatan ruang harus dilengkapi Ijin lingkungan lainnya sesuai ketentuan berdasarkan skala kegiatan;
  - d. Tidak diperkenankan pemasangan reklame komersial kecuali untuk kepentingan umum; dan
  - e. Menyediakan sarana dan prasarana minimal bagi penyandang cacat.

#### Pasal 35

- (1) Ketentuan zona pendidikan (SU-2) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Kegiatan atau bangunan lainnya yang diijinkan pada zona peruntukan fasilitas pendidikan adalah bangunan untuk kegiatan pelayanan umum dan fasilitas pelayanan terkait kegiatan pendidikan;
  - b. Pada zona peruntukkan fasilitas pendidikan, tidak diijinkan untuk mengembangkan kegiatan usaha lainnya pada bangunan induk fasilitas pendidikan;
  - c. Kegiatan atau bangunan pelayanan umum dan fasilitas pelayanan terkait kegiatan pendidikan yang diijinkan adalah: kantin, warung makan/minum, toko buku, perpustakaan, fotocopy, toko alat tulis kantor, jasa keuangan, lapangan olah raga; dan
  - d. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 50%;
  - b. Lantai bangunan maksimal untuk TK adalah 2 lantai, SD 3 lantai dan SMP atau SMA 4 lantai, perguruan tinggi /akademi 5 lantai, kursus-kursus pendidikan 3 lantai;

- c. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) untuk TK maksimal 100%, untuk SD maksimal 150% dan untuk SMP dan SMA maksimal 200%; dan untuk perguruan tinggi maksimal 250%; dan
  - d. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum 25%.
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
- a. Luas persil minimal adalah 500 m<sup>2</sup> untuk TK, 1.500 m<sup>2</sup> untuk SD;
  - b. Luas persil minimal adalah 5.000 m<sup>2</sup> untuk SMP dan SMA;
  - c. Luas persil perguruan tinggi sesuai besaran pelayanan dan minimal 2.500m<sup>2</sup>;
  - d. Tempat kursus tergantung besaran dan skala kursus;
  - e. Garis sempadan bangunan adalah ½ kali ruang milik jalan + 1 meter telajakan;
  - f. Ketinggian bangunan maksimal 5 meter untuk TK, 10 meter untuk SD, 15 meter untuk SMP, SMA dan perguruan tinggi;
  - g. Jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 3 meter dan belakang 3 meter; dan
  - h. Tinggi pagar maksimal 1,8 meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Lebar ruang milik jalan minimal 10 meter untuk SD, fasilitas pendidikan SMP, SMU dan sederajat dan perguruan tinggi pada lebar jalan minimal 12 meter;
  - b. Tersedia tempat parkir minimal 20% dari luas lahan yang dikelola efektif;
  - c. Bagi beberapa fasilitas pendidikan yang membangkitkan volume lalu lintas lebih besar, dibutuhkan syarat tambahan untuk penyediaan ruang parkir dari ketentuan no. b di atas;
  - d. Taman *telajakan* sekurang-kurangnya 1 meter;
  - e. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
  - f. Menyediakan bidang peresapan seluas 1m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - g. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi; dan
  - h. Tersedia fasilitas pengolahan limbah, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi:
- a. Tampilan bangunan dan *lanscape* harus menunjukkan konsep taman Bali dan bangunan dengan struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali; dan
  - b. Fasilitas pendidikan PAUD, SD, SMP, SMA yang memiliki skala pelayanan internasional (sekolah internasional), berada pada ruang milik jalan dengan lebar minimal 12 meter.

#### Pasal 36

- (1) Ketentuan zona fasilitas kesehatan (SU-3) untuk kegiatan dan penggunaan lahan meliputi:
- a. Kegiatan yang diijinkan pada zona rumah sakit adalah kegiatan penunjang terkait seperti usaha dagang dan jasa kecil seperti kantin, warung makan/minum, minimarket, bank, apotik dan laboratorium, pangkalan angkutan umum, fasilitas ibadah dan lainnya; dan
  - b. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 50%;
  - b. Lantai bangunan maksimal untuk puskesmas pembantu 1 lantai, puskesmas 2 lantai, dan rumah sakit 5 lantai;

- c. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 250%; dan
  - d. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 25%.
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
- a. Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
  - b. Garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter *telajakan*;
  - c. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
  - d. Jarak bebas bangunan samping minimal 2 meter dan belakang minimal 2 meter; dan
  - e. Tinggi pagar maksimal 1,8 meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Lebar ruang milik jalan minimal 10 meter untuk puskesmas dan puskesmas pembantu dan minimal 12 meter untuk rumah sakit;
  - b. Rumah sakit Tipe A, berada pada ruang milik jalan minimal 16 meter;
  - c. Tersedia tempat parkir minimal 20% dari luas lahan yang dikelola efektif, dan untuk rumah sakit dapat disediakan di *basement*;
  - d. Pintu gerbang untuk akses keluar masuk bangunan dengan lebar lahan depan lebih Kecil dari 30 meter hanya diijinkan 1 pintu gerbang dengan lebar tidak lebih dari 6 meter;
  - e. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
  - f. Menyediakan bidang peresapan seluas 1m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - g. Taman *telajakan* sekurang-kurangnya 1 meter dari tepi got terluar sampai dengan tembok *penyengker*;
  - h. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - i. Memiliki pengolahan limbah B3 sesuai ketentuan pengolahan limbah rumah sakit;
  - j. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran; dan
  - k. Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
- a. Tampilan bangunan dan *lanscape* harus menunjukkan konsep taman Bali dan bangunan dengan struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali;
  - b. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali;
  - c. Perijinan pemanfaatan ruang harus dilengkapi ijin lingkungan dan ijin lainnya sesuai ketentuan berdasarkan skala kegiatan; dan
  - d. Menyediakan sarana dan prasarana minimal bagi penyandang cacat.

### Pasal 37

- (1) Ketentuan zona fasilitas rekreasi dan olah raga (SU-4) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Zona lapangan olah raga adalah bagian dari ruang terbuka hijau publik, yang dapat dimanfaatkan sebagai sarana berolah raga bagi masyarakat kota.
  - b. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Tersedia tempat parkir minimal 20% dari luas lahan;
  - b. Fasilitas pendukung yang dapat disediakan sebagai pelengkap pada zona lapangan olah raga adalah bangunan tempat suci (pura), *landmark* atau patung (*sculpture*),

kolam air mancur, *wantilan*, candi *bentar*, kios/rumah makan, kamar ganti pakian atlit dengan kelengkapan kamar mandi/wc; tempat duduk penonton beserta tribun pelindung;

- c. Pintu gerbang untuk akses keluar masuk dengan lebar lahan depan lebih kecil dari 30 meter hanya diijinkan 1 pintu gerbang dengan lebar tidak lebih dari 6 meter;
- d. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
- e. Penempatan papan reklame/papan nama tidak menghalangi jarak pandang pengguna jalan umum serta tidak memanfaatkan bahu jalan, taman telajakan atau tembok bangunan; dan
- f. Tidak diijinkan menebang pohon perindang jalan, pohon pohon peneduh dalam ruang terbuka hijau.

### Pasal 38

- (1) Ketentuan zona fasilitas peribadatan (SU-5) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
  - a. Kegiatan atau bangunan lainnya yang diijinkan kegiatan dan bangunan peribadatan beserta bangunan penunjangnya berupa pura bagi umat yang beragama hindu, masjid bagi umat yang beragama islam, gereja bagi umat yang beragama kristen dan katolik, vihara bagi umat yang beragama budha; dan
  - b. Bangunan untuk tempat pertemuan.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
  - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 70 %;
  - b. Lantai bangunan maksimal 1 lantai;
  - c. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 70%; dan
  - d. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 20%.
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
  - a. Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
  - b. Garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter *telajakan*;
  - c. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter, terutama untuk bangunan pelengkap sesuai arsitektural khusus bangunan peribadatan;
  - d. Jarak bebas yang berupa bangunan samping minimal 2 meter dan belakang minimal 2 meter; dan
  - e. Tinggi pagar maksimal 1,8 meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
  - a. Lebar ruang milik jalan minimal 12 meter, bagi pembangunan baru;
  - b. Tersedia tempat parkir yang memadai untuk kendaraan umat;
  - c. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
  - d. Menyediakan bidang peresapan seluas 1m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - e. Pelataran terbuka diupayakan berupa hijauan taman pekarangan
  - f. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi; dan
  - g. Tersedia faslitas pengolahan limbah, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
  - a. Mengikuti ketentuan Peraturan Bersama Menteri Agama dan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2006 dan Nomor 8 Tahun 2006 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Kepala Daerah/Wakil Kepala Daerah dalam Pemeliharaan Kerukunan Umat Beragama, Pemberdayaan Forum Kerukunan Umat Beragama, dan Pendirian Rumah Ibadat;

- b. Pembangunan baru memenuhi dukungan pengguna rumah ibadat dengan daftar nama dan KTP paling sedikit 90 orang disahkan oleh pejabat setempat sesuai dengan tingkat batas wilayah;
- c. Pembangunan baru memenuhi dukungan masyarakat setempat paling sedikit 60 orang disahkan oleh lurah/kepala desa;
- d. Mendapatkan rekomendasi tertulis Kepala Kantor Kementerian Agama Kota;
- e. Mendapatkan rekomendasi tertulis dari Forum Kerukunan Umat Beragama (FKUB) Kota; dan
- f. Mendapatkan rekomendasi tertulis dari Bendesa Pakraman setempat.

#### Paragraf 4

### Peraturan Zonasi Zona Peruntukan Pariwisata (W)

#### Pasal 39

- (1) Ketentuan zona akomodasi wisata skala menengah dan besar (W-1) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
  - a. Kegiatan yang diperbolehkan adalah: akomodasi wisata / perhotelan skala besar dan hotel Bintang yang lokasinya mengelompok di kawasan sekitar tepi pantai, kegiatan perdagangan dan jasa berupa toko kerajinan/kesenian (*art shop*) dengan jenis barang dagangan berupa barang hasil kerajinan/kesenian, makanan dan minuman, spa, *money changer*, fasilitas perbankan dan keuangan, bangunan kesenian dan atraksi wisata, fasilitas hiburan dan rekreasi di dalam/luar gedung seperti bar, diskotik, karaoke dan hiburan/rekreasi sejenisnya; fasilitas kesehatan seperti klinik dan rumah sakit;
  - b. Kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi perdagangan dan jasa skala besar, dan kegiatan di luar huruf a; dan
  - c. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
  - a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 40%;
  - b. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 120% (maksimal 3 lantai) untuk akomodasi skala besar dan menengah;
  - c. Koefisien dasar hijau (KDH) minimal 40%; dan
  - d. Pemanfaatan ruang di bawah tanah (*basement*) diijinkan sampai 2 lantai, setelah mendapatkan kelayakan struktur dari instansi yang berwenang.
- (3) Aturan tata masa bangunan adalah:
  - a. Koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 60%, dari luas total lahan yang dikuasai dalam skala besar, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
  - b. Ketinggian bangunan maksimal 12 meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
  - a. Memiliki jalan akses utama dengan lebar rumija minimal 10 meter;
  - b. Tersedia fasilitas sentral parkir terpusat, dan fasilitas parkir minimal 20% dari total lantai efektif kegiatan untuk setiap persil;
  - c. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
  - d. Menyediakan bidang peresapan seluas 1 m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - e. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - f. Memiliki sistem pengolahan limbah perpipaan terpadu;

- g. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran; dan
  - h. Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi:
- a. Dari KDB yang diijinkan maximum 40% difungsikan untuk kamar dan 60% berupa fasilitas pendukungnya;
  - b. Ketentuan luas kamar standar minimum 30 m<sup>2</sup> dan fasilitasnya yang dimaksud hurup a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - c. Tampilan bangunan dan lanscape harus menunjukkan konsep taman Bali dan bangunan dengan struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali;
  - d. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali;
  - e. Perijinan Pemanfaatan ruang harus dilengkapi Ijin lingkungan dan ijin lainnya sesuai ketentuan berdasarkan skala kegiatan; dan
  - f. Menyediakan sarana dan prasarana minimal bagi penyandang cacat.

#### Pasal 40

- (1) Ketentuan zona akomodasi wisata skala kecil (W-2) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Kegiatan yang diperbolehkan adalah: akomodasi wisata non bintang, villa, motel, pondok wisata yang lokasinya berada pada blok di luar zona akomodasi skala menengah dan besar, kegiatan perdagangan dan jasa berupa toko kerajinan/kesenian (*art shop*) dengan jenis barang dagangan berupa barang hasil kerajinan/kesenian, makanan dan minuman, spa, *money changer*, perumahan dengan fasilitas skala lingkungan;
  - b. Kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat: fasilitas kegiatan hiburan dan rekreasi, perumahan skala besar, villa yang disewakan; dan
  - c. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
- a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 40%;
  - b. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 120% (maksimal 3 lantai);
  - c. Koefisien dasar hijau (KDH) minimal 40%; dan
  - d. Pemanfaatan ruang di bawah tanah diijinkan sampai 1 lantai, setelah mendapatkan kelayakan struktur dari instansi yang berwenang.
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
- a. Koefisien wilayah terbangun (KWT) maksimal 60%, dari luas total lahan yang dikuasai dalam skala besar, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan; dan
  - b. ketinggian bangunan maksimal 12 meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Memiliki jalan akses utama dengan lebar rumija minimal 10 meter
  - b. Tersedia faslitas sentral parkir terpusat, dan fasilitas parkir minimal 20% dari total lantai efektif kegiatan untuk setiap persil;
  - c. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
  - d. Menyediakan bidang peresapan seluas 1m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - e. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;

- f. Memiliki sistem pengolahan limbah perpipaan terpadu;
  - g. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
  - h. Dilengkapi perabot, petanda (*signage*) dan tata lampu; dan
  - i. Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
- a. Untuk jumlah kamar akomodasi hotel non bintang maksimal 75 kamar, motel maksimal 75, villa 25 unit atau setara dengan 75 kamar;
  - b. Tampilan bangunan dan *landscape* harus menunjukkan konsep taman Bali dan bangunan dengan struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali;
  - c. Ketentuan luas kamar standar minimum 30 m<sup>2</sup> dan fasilitasnya yang dimaksud huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - d. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali;
  - e. Perijinan pemanfaatan ruang harus dilengkapi ijin lingkungan dan ijin lainnya sesuai ketentuan berdasarkan skala kegiatan; dan
  - f. Menyediakan sarana dan prasarana minimal bagi penyandang cacat.

#### Pasal 41

- (1) Ketentuan zona daya tarik wisata (W-3) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi:
- a. Kegiatan yang diperbolehkan meliputi: bangunan sosial budaya seperti wantilan yang tidak terlalu besar beserta bangunan penunjang lainnya seperti toilet, ruang ganti, dan bangunan-bangunan lain yang tidak permanen (*knock down*), serta kegiatan wisata event-even tertentu, serta kegiatan lain meliputi kegiatan penunjang sesuai karakter, tema dan luasan lokasi daya tarik wisata; dan
  - b. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
- a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 40%;
  - b. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 80%; dan
  - c. Koefisien dasar hijau (KDH) minimal 40%;
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
- a. Zona DTW memiliki tata massa bangunan bervariasi tergantung tipe DTW dan disesuaikan dengan karakter DTW daya tampung dan daya dukung lokasi setempat; dan; dan
  - b. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Memiliki jalan akses utama ke DTW dengan lebar rumija minimal 10 meter;
  - b. Tersedia fasilitas parkir yang cukup sesuai kapasitas DTW;
  - c. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
  - d. Menyediakan bidang peresapan seluas 1 m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - e. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - f. Memiliki sistem pengolahan limbah;
  - g. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
  - h. Dilengkapi perabot, petanda (*signage*) dan tata lampu; dan

- i. Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
- a. Tampilan bangunan dan lanscape harus menunjukkan konsep taman Bali dan bangunan dengan struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali;
  - b. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali;
  - c. Perijinan Pemanfaatan ruang harus dilengkapi Ijin lingkungan lainnya sesuai ketentuan berdasarkan skala kegiatan; dan
  - d. Menyediakan sarana dan prasarana minimal bagi penyandang cacat.

## Paragraf 5

### Peraturan Zonasi Zona Industri dan Pergudangan (ID)

#### Pasal 42

- (1) Ketentuan zona industri pengolahan (ID-1) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi:
- a. Kegiatan yang diperbolehkan, meliputi perkantoran industri, pergudangan, bengkel atau workshop, logistik dan jasa-jasa penunjang industri seperti jasa promosi dan informasi hasil industri, dan jasa ekspedisi;
  - b. Kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi kegiatan penimbunan yang membahayakan keselamatan dan kesehatan kerja; dan
  - c. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan Intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
- a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60%;
  - b. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 120% (maksimal 2 lantai);
  - c. Koefisien dasar hijau (KDH) maksimal 20%; dan
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
- a. Ketinggian bangunan maksimal 10 meter;
  - b. Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
  - c. Garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter telajakan;
  - d. Jarak bebas bangunan samping minimal 2 meter dan belakang minimal 2 meter; dan
  - e. Tinggi pagar maksimal 1,8 meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Memiliki jalan akses utama dengan lebar rumija minimal 12 meter;
  - b. Tempat parkir angkutan barang;
  - c. Tempat bongkar muat;
  - d. Tersedia jaringan energi, listrik, sanitasi, drainase, air bersih, dan telekomunikasi;
  - e. Taman telajakan sekurang-kurangnya 1 meter dari tepi got terluar;
  - f. Menyediakan bidang peresapan seluas  $1\text{m}^2$  untuk setiap  $100\text{m}^2$  luas lahan yang diperkeras;
  - g. Pembuangan limbah tidak boleh langsung dibuang ke saluran drainase, dan harus menyediakan sistem pengolahan limbah tersendiri, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;
  - h. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran; dan
  - i. Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku.

- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi kegiatan industri pengolahan di Pelabuhan Benoa terintegrasi dengan zona peruntukan dan persyaratan sesuai masterplan Pelabuhan Benoa.

#### Pasal 43

- (1) Ketentuan zona pergudangan (ID-2) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- Kegiatan yang diperbolehkan meliputi perkantoran pergudangan, penyimpanan barang, logistik dan jasa-jasa penunjang pergudangan, jasa promosi dan informasi hasil industri, dan jasa ekspedisi, dan industri pengolahan non polutif.
  - Kegiatan yang tidak diperbolehkan, meliputi kegiatan penimbunan yang membahayakan keselamatan dan kesehatan kerja.
  - Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan Intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
- Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 60%;
  - Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 120% (maksimal 2 lantai); dan
  - Koefisien dasar hijau (KDH) maksimal 30%;
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
- Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
  - Fasilitas pergudangan maksimal 500m<sup>2</sup> untuk tiap persil;
  - Ketinggian bangunan maksimal 10 meter;
  - Garis sempadan bangunan adalah ½ kali ruang milik jalan + 1 meter telajakan;
  - Jarak bebas bangunan samping minimal 2 meter dan belakang minimal 2 meter; dan
  - Tinggi pagar maksimal 1,8 meter.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- Memiliki jalan akses utama dengan lebar rumija minimal 12 meter, dan ke blok pergudangan rumija minimal 10 meter;
  - Memiliki fasilitas bongkar muat;
  - Taman telajakan sekurang-kurangnya 1 meter dari tepi got terluar;
  - Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
  - Menyediakan bidang peresapan seluas 1m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - Pembuangan limbah tidak boleh langsung dibuang ke saluran drainase, dan harus menyediakan sistem pengolahan limbah tersendiri, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;
  - Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran; dan
  - Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku.

#### Paragraf 6

#### Peraturan Zonasi Peruntukan Pertanian (T)

#### Pasal 44

- (1) Ketentuan zona pertanian tanaman pangan murni (T-1) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- Kegiatan yang diperbolehkan meliputi: kegiatan penunjang kegiatan pertanian, peternakan, hortikultura, perikanan;

- b. Kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi: kegiatan pengolahan hasil pertanian, penjemuran;
  - c. Kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan di luar huruf a dan huruf b di atas;
  - d. Bagi bangunan yang telah ada, pengaturannya ditetapkan dengan peraturan walikota; dan
  - e. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Ketersediaan air irigasi serta pemeliharaan dan peningkatan kualitas jaringan irigasi secara menerus; dan
  - b. Jalan inspeksi subak.
- (3) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
- a. Pengembangan kegiatan pertanian tanaman pangan terintegrasi dengan kegiatan peternakan, perikanan dan ekowisata;
  - b. Dapat dikembangkan menjadi pertanian tanaman pangan ekowisata;
  - c. Pengembangan teknologi untuk mengembangkan komoditas yang adaptif terhadap perubahan iklim yang telah terjadi;
  - d. Pengembangan secara bertahap system pertanian organic;
  - e. Pengembangan perangkat insentif kepada para petani yang tetap berkomitmen untuk mempertahankan lahan sawah berkelanjutan; dan
  - f. Tidak diijinkan adanya pemasangan papan reklame atau informasi yang bersifat komersial di zona pertanian tanaman pangan murni.

#### Pasal 45

- (1) Ketentuan zona pertanian ekowisata (T-2) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi:
- a. Kegiatan yang diperbolehkan meliputi penanaman tanaman hias, pembibitan tanaman hias, hortikultura lainnya, peternakan, perikanan;
  - b. Kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan rekreasi dan wisata agro, fasilitas penunjang rekreasi, *jogging track*, jalur sepeda, industri kecil, kolam pancing, sarana outbond, panggung kesenian, rumah makan, taman rekreasi, perdagangan souvenir, perdagangan hasil pertanian, perdagangan tanaman hias, *workshop* kerajinan, parkir;
  - c. Kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan selain kegiatan pada huruf a dan huruf b; dan
  - d. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi:
- a. Tersedia jaringan irigasi serta pemeliharaan dan peningkatan kualitas jaringan irigasi secara menerus;
  - b. Jalan inspeksi subak;
  - c. Fasilitas penunjang rekreasi;
  - d. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - e. Tersedia tempat parkir minimal 20% dari luas lahan yang dikelola efektif;

- f. Pemanfaatan garis sempadan kegiatan penjualan tanaman hias sebagai telajakan yang cukup lebar minimal 5 meter sebagai ruang terbuka di sepanjang jalan, sekaligus sebagai tempat parkir;
  - g. Tersedia ruang terbuka hijau private di dalam zona minimal 20% dari total luas lahan;
  - h. Pembuangan limbah tidak boleh langsung dibuang ke saluran drainase, dan harus menyediakan sistem pengolahan limbah tersendiri, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota; dan
  - i. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran.
- (3) Ketentuan khusus yang diterapkan adalah:
- a. Pengembangan kegiatan pertanian tanaman pangan terintegrasi dengan kegiatan peternakan, perikanan dan ekowisata;
  - b. Pengembangan teknologi untuk mengembangkan komoditas yang adaptif terhadap perubahan iklim yang telah terjadi;
  - c. Pengembangan secara bertahap sistem pertanian organik; dan
  - d. Pengembangan perangkat insentif kepada para petani yang tetap berkomitmen untuk mempertahankan lahan sawah berkelanjutan.

#### Pasal 46

- (1) Ketentuan zona budidaya *nursery* dan tanaman hias (T-3) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Kegiatan yang diperbolehkan meliputi penanaman tanaman hias, pembibitan tanaman hias, hortikultura lainnya, peternakan, perikanan;
  - b. Kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan rekreasi dan wisata agro, fasilitas penunjang rekreasi, *jogging track*, jalur sepeda, industri kecil, kolam pancing, sarana *outbond*, panggung kesenian, rumah makan, taman rekreasi, perdagangan souvenir, perdagangan hasil pertanian, perdagangan tanaman hias, workshop kerajinan, parkir;
  - c. Kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan selain kegiatan pada huruf a dan huruf b; dan
  - d. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Tersedia jaringan irigasi serta pemeliharaan dan peningkatan kualitas jaringan irigasi secara menerus;
  - b. Jalan inspeksi subak;
  - c. Fasilitas penunjang rekreasi;
  - d. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - e. Tersedia tempat parkir minimal 20% dari luas lahan yang dikelola efektif;
  - f. Pemanfaatan garis sempadan kegiatan penjualan tanaman hias sebagai telajakan yang cukup lebar minimal 5 meter sebagai ruang terbuka di sepanjang jalan, sekaligus sebagai tempat parkir;
  - g. Tersedia ruang terbuka hijau private di dalam zona minimal 20% dari total luas lahan;
  - h. Pembuangan limbah tidak boleh langsung dibuang ke saluran drainase, dan harus menyediakan Sistem pengolahan limbah tersendiri, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota; dan

- i. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran.
- (3) Ketentuan khusus yang diterapkan adalah:
- a. Pengembangan kegiatan pertanian tanaman pangan terintegrasi dengan kegiatan peternakan, perikanan dan ekowisata;
  - b. Pengembangan teknologi untuk mengembangkan komoditas yang adaptif terhadap perubahan iklim yang telah terjadi;
  - c. Pengembangan secara bertahap sistem pertanian organik; dan
  - d. Pengembangan perangkat insentif kepada para petani yang tetap berkomitmen untuk mempertahankan lahan sawah berkelanjutan.

## Paragraf 7

### Zona Fasilitas Pendukung Transportasi (TR)

#### Pasal 47

- (1) Ketentuan zona terminal angkutan penumpang (TR-1) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Terminal angkutan penumpang diperuntukkan bagi kegiatan perpindahan moda angkutan umum yang dilengkapi fasilitas menunggu dan menaikkan penumpang;
  - b. Kegiatan atau bangunan yang diijinkan adalah :
    - 1. Kantor pelayanan terminal dan kelengkapannya;
    - 2. Kegiatan penjualan penjualan barang, kerajinan dan cinderamata
    - 3. Fasilitas makan dan minum;
    - 4. Fasilitas sanitasi, mandi dan toilet;
    - 5. Fasilitas tempat tunggu penumpang; dan
    - 6. Tempat peribadatan.
  - c. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
- a. Koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah minimal 70%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam kawasan;
  - b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 20%, dari total luas lahan diluar perkerasan untuk pelataran terminal;
  - c. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 40% (maksimal 2 lantai); dan
  - d. Proporsi ruang terbuka minimal 30%, tidak termasuk perkerasan untuk lapangan parkir dari total luas lahan yang dikelola.
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
- a. Luas terminal sesuai dengan luas yang telah ada saat ini;
  - b. Bentuk bangunan adalah kombinasi antara bangunan gedung dan bangunan bukan gedung sesuai dengan karakter bangunan terminal;
  - c. Ketinggian bangunan perlengkapan fasilitas terminal adalah 9 meter, kecuali untuk fasilitas pendukung terminal dapat lebih dari 9 meter.
  - d. Tampilan bangunan menunjukkan konsep tri angka dengan terpenuhinya unsur sosok, bentuk, skala, proporsi, ornamen dan dekorasi serta struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali; dan
  - e. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali.

- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Taman *telajakan* sekurang-kurangnya 1 meter dari tepi got terluar sampai pelataran terminal;
  - a. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
  - b. Menyediakan bidang peresapan seluas 1m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - c. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - d. Pembuangan limbah tidak boleh langsung dibuang ke saluran drainase, dan harus menyediakan sistem pengolahan limbah tersendiri, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;
  - e. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
  - f. Dilengkapi perabot, petanda (*signage*) dan tata lampu pada kawasan ini;
  - g. Penempatan papan reklame/papan nama tidak menghalangi jarak pandang pengguna jalan umum serta tidak memanfaatkan bahu jalan, taman telajakan atau tembok bangunan; dan
  - h. Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku.
- (5) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi menyediakan sarana dan prasarana minimal bagi penyandang cacat.

#### Pasal 48

- (1) Ketentuan zona terminal barang (TR-2) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi:
- a. Kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan penunjang operasional dan pembangunan kawasan terminal angkutan barang, meliputi kegiatan dan bangunan pengelola terminal, pemanfaatan ruang untuk parkir kendaraan dan bongkar dan/muat barang, pergudangan, lapangan penumpukan barang, tempat parkir dan tempat tunggu kendaraan angkutan barang, kelengkapan informasi dan peralatan bongkar muat barang;
  - b. Kegiatan yang diperperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a yang tidak mengganggu keamanan, keselamatan lalu lintas, dan kelancaran angkutan barang serta fungsi kawasan disekitar terminal angkutan barang;
  - c. Kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan yang dapat mengganggu keamanan, keselamatan, lalu lintas dan kelancaran angkutan barang serta fungsi kawasan disekitar terminal angkutan barang;
  - d. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan prasarana dan sarana minimal, meliputi :
- a. Fasilitas utama terminal barang meliputi: bangunan kantor terminal, tempat parkir kendaraan untuk melakukan bongkar dan/muat barang, gudang atau lapangan penumpukan barang, tempat parkir kendaraan angkutan barang untuk istirahat atau selama menunggu keberangkatan, rambu-rambu dan papan informasi, peralatan bongkar muat barang; dan
  - b. Fasilitas penunjang terminal minimal: tempat istirahat awak kendaraan, fasilitas parkir kendaraan, selain kendaraan angkutan barang, alat timbang kendaraan dan muatannya, kamar kecil/toilet, mushola, kios/kantin, ruang pengobatan, telepon umum dan taman.

- (3) Ketentuan khusus yang diterapkan, meliputi :
- a. Memiliki masterplan pengembangan terminal;
  - b. Memenuhi persyaratan teknis penetapan lokasi terminal barang sesuai peraturan perundangan;
  - c. Terminal angkutan barang dilengkapi dengan RTH paling sedikit 20% dari zona pengembangan untuk menjaga kelancaran operasional terminal angkutan barang;
  - d. Memiliki analisis dampak lalu lintas;
  - e. Memiliki analisis mengenai dampak lingkungan; dan
  - f. Kantor pelayanan terminal dan kelengkapannya

#### Pasal 49

- (1) Ketentuan zona pelabuhan (TR-3) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan pokok operasional pelabuhan, kegiatan penunjang operasional pelabuhan dan kegiatan pengembangan kawasan peruntukan pelabuhan umum serta kegiatan pertahanan dan keamanan negara berdasarkan rencana induk pelabuhan;
  - b. Kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a, yang berada di dalam Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan sesuai peraturan perundang-undangan;
  - c. Kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan yang mengganggu kegiatan di Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan, Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan, dan jalur transportasi laut serta kegiatan lain yang mengganggu fungsi kawasan peruntukan pelabuhan umum; dan
  - d. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
- a. Koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola adalah maksimal 70%, termasuk perkerasan untuk jaringan pergerakan dan perkerasan untuk tutupan lahan lainnya di dalam zona;
  - b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 70%; dan
  - c. Koefisien Lantai Bangunan (KLB), maksimal 140% (maksimal 2 lantai).
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
- a. Luas lahan sesuai dengan luas lahan yang ada, serta rencana perluasan berdasarkan penetapan yang telah ada;
  - b. Bentuk bangunan adalah kombinasi antara bangunan gedung dan bangunan bukan gedung;
  - c. Pembangunan dermaga mengikuti masterplan dan kajian teknis sesuai ketentuan
  - d. Ketinggian bangunan fasilitas pendukung transportasi laut adalah 10 meter;
  - e. Tampilan bangunan menunjukkan konsep tri angka dengan terpenuhinya unsur sosok, bentuk, skala, proporsi, ornamen dan dekorasi serta struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali; dan
  - f. Penerapan gaya arsitektur pelabuhan dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimal, meliputi :
- a. Pelabuhan utama mempunyai akses dari dan ke jaringan jalan arteri primer dan alur pelayaran internasional, tempat pengaturan dan pelayanan kapal pelayaran dalam negeri dan luar negeri, naik-turun penumpang, barang dan alih moda transportasi, kegiatan kepabeanan, keimigrasian dan kekarantinaan sesuai fungsi pelabuhan;

- b. Pelabuhan pengumpan lokal harus terhubung dengan jaringan jalan provinsi dan atau jaringan jalan kota;
  - c. Fasilitas pokok daratan dan fasilitas penunjang daratan sesuai ketentuan persyaratan pelabuhan umum baik pelabuhan utama maupun pelabuhan pengumpan lokal;
  - d. Fasilitas pokok perairan dan fasilitas penunjang perairan sesuai ketentuan persyaratan pelabuhan umum baik pelabuhan utama maupun pelabuhan pengumpan lokal;
  - e. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran III, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan ini.
- (5) Ketentuan lainnya yang diperlukan, mencakup:
- a. Memiliki rencana induk pelabuhan yang telah mendapatkan persetujuan walikota;
  - b. Pencegahan dan penanggulangan pencemaran dari pengoperasian kapal dan kegiatan kepelabuhanan;
  - c. Kegiatan di ruang udara bebas di atas badan air yang berdampak pada keberadaan jalur transportasi laut dilarang;
  - d. Pemanfaatan ruang di dalam Daerah Lingkungan Kerja Pelabuhan dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan harus dibatasi dan mendapatkan izin sesuai peraturan perundang-undangan;
  - e. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
  - f. Menyediakan bidang peresapan seluas 1m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - g. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - h. Pembuangan limbah tidak boleh langsung dibuang ke saluran drainase, dan harus menyediakan sistem pengolahan limbah tersendiri, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;
  - i. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
  - j. Dilengkapi perabot, petanda (signage) dan tata lampu pada kawasan ini;
  - k. Penempatan papan reklame/papan nama tidak menghalangi jarak pandang pengguna jalan umum serta tidak memanfaatkan bahu jalan, taman telajakan atau tembok bangunan;
  - l. Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku; dan
  - m. Menyediakan sarana dan prasarana minimal bagi penyandang cacat.

#### Pasal 50

- (1) Ketentuan zona parkir terpadu (TR-4) untuk kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Kegiatan yang diijinkan pada zona parkir terpadu adalah :
    1. Kegiatan penjualan penjualan barang, kerajinan dan cinderamata
    2. Kegiatan makan/minum berupa rumah makan skala kecil;
    3. Fasilitas peribadatan;
    4. Fasilitas sanitasi, mandi serta toilet; dan
    5. Fasilitas ruang tunggu.
  - b. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
- a. Perkerasan pelataran parkir di halaman terbuka merupakan kombinasi antara perkerasan masif dan terbuka;

- b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) bangunan fasilitas maksimal parkir 70 %;
  - c. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) pada bangunan parkir bertingkat 280%; dan
  - d. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 10 %.
- (3) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi :
- a. Luas persil minimal adalah 1.000 m<sup>2</sup>;
  - b. Bentuk bangunan dapat berbentuk pelataran parkir terbuka, maupun parkir bertingkat;
  - c. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
  - d. Lantai parkir bertingkat maksimal 4 lantai, dan diharmoniskan dengan ketentuan tinggi maksimal bangunan lain di sekitarnya;
  - e. Besmen bangunan parkir maksimal 2 lantai yang didukung kajian teknis; dan
  - f. Puncak parkir bertingkat harus menggunakan atap.
- (4) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi :
- a. Luas pelataran parkir minimal 1.000 m<sup>2</sup> atau sekurang-kurangnya dapat menampung mobil penumpang 50 buah;
  - b. Taman telajakan sekurang-kurangnya 1 meter dari tepi got terluar sampai dengan tembok pelataran parkir atau penyengker;
  - c. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
  - d. Menyediakan bidang peresapan seluas 1m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - e. Tersedia jaringan sanitasi, drainase, air bersih, listrik, dan telekomunikasi;
  - f. Pembuangan limbah tidak boleh langsung dibuang ke saluran drainase, dan harus menyediakan sistem pengolahan limbah tersendiri, bila tidak terlayani sistem jaringan air limbah kota;
  - g. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran;
  - h. Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku.

## Paragraf 8

### Zona Pendukung Infrastruktur (IF)

#### Pasal 51

- (1) Ketentuan zona fasilitas pendukung infrastruktur adalah zona yang diperuntukkan bagi kegiatan sarana dan prasarana infrastruktur, yang meliputi :
- a. Zona Gardu Induk/Pembangkit Tenaga Listrik/ depo energi (IF-1);
  - b. Zona IPA (IF-2);
  - c. Zona TPA (IF-3);
  - d. Zona IPAL (IF-4); dan
  - e. Zona waduk atau estuari dam (IF-5).
- (2) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan, meliputi :
- a. Kegiatan atau bangunan yang diijinkan adalah berupa bangunan pengelola dan kelengkapannya;
  - b. Tidak diijinkan untuk bangunan yang dapat mengganggu fungsi dari fasilitas pendukung infrastruktur tersebut; dan
  - c. Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

- (3) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :
  - a. Penetapan koefisien wilayah terbangun (KWT) dari luas total lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketentuan teknis kebutuhan bangunan utama, bangunan penunjang dan ketersediaan ruang terbuka hijau di dalam zona;
  - b. Lantai bangunan maksimal adalah 2 lantai.
- (4) Ketentuan tata masa bangunan, meliputi:
  - a. Luas lahan sesuai dengan luas lahan yang ada;
  - b. Bentuk bangunan adalah kombinasi antara bangunan gedung dan bangunan bukan gedung; dan
  - c. Tampilan bangunan disesuaikan dengan kebutuhan infrastruktur terkait, dan bangunan perkantoran dan bangunan penunjang menunjukkan konsep tri angka dengan terpenuhinya unsur sosok, bentuk, skala, proporsi, ornamen dan dekorasi serta struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali.
- (5) Ketentuan prasarana dan sarana minimum, meliputi:
  - a. Memenuhi ketentuan persyaratan teknis lingkungan dan bangunan untuk tiap jenis infrastruktur masing-masing sesuai ketentuan;
  - b. Persyaratan keselamatan dan kesehatan bangunan gedung mengacu ketentuan yang berlaku;
  - c. Taman telajakan sekurang-kurangnya 1 meter dari tepi got terluar;
  - d. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka, minimal ada 1 pohon perindang;
  - e. Menyediakan bidang peresapan seluas 1m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras;
  - f. Menyediakan hidrant-hidrant untuk pemadam kebakaran dan tersedia akses untuk lalu lintas mobil pemadam kebakaran; dan
  - g. Dilengkapi perabot, petanda (*signage*) dan tata lampu penerangan kawasan ini.

## BAB VII

### PERIJINAN, PENGENDALIAN DAN PEMANFAATAN, PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

#### Bagian Kesatu

#### Perijinan

#### Pasal 52

- (1) Setiap pembangunan yang memanfaatkan ruang harus memiliki ijin pemanfaatan ruang.
- (2) Setiap pembangunan yang memanfaatkan ruang harus mendapatkan Informasi Peruntukan Lahan dari Dinas Tata Ruang dan Perumahan sebelum melaksanakan pembangunan dan berusaha.

Bagian Kedua  
Pengendalian dan Pemanfaatan

Pasal 53

Untuk 1 (satu) persil yang mempunyai 2 (dua) fungsi kegiatan yang berbeda, maka kegiatan yang dipakai adalah kegiatan yang mempunyai dominasi fungsi yang lebih tinggi.

Bagian Ketiga  
Pembinaan dan Pengawasan

Pasal 54

- (1) Pembinaan dan Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang dilaksanakan oleh Dinas Tata Ruang dan Perumahan.
- (2) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pemantauan pemanfaatan ruang secara berkala
- (3) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berkoordinasi dengan instansi teknis lainnya.
- (4) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tetap mengutamakan prinsip koordinasi, integrasi dan sinkronisasi.

BAB VIII  
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 55

Peraturan zonasi khusus untuk Kawasan Pelabuhan Benoa dan Kawasan Pulau Serangan diatur tersendiri

BAB IX  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 56

- (1) Pada saat Peraturan Walikota ini mulai berlaku maka semua rencana tata ruang dan ketentuan yang berkaitan dengan penataan ruang di Kecamatan Denpasar Selatan harus disesuaikan dengan Peraturan Walikota ini.
- (2) Izin-izin yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang yang sudah diterbitkan sebelum Peraturan Walikota ini berlaku, dinyatakan tetap berlaku sampai dengan masa berlakunya berakhir.

BAB X  
KETENTUAN PENUTUP

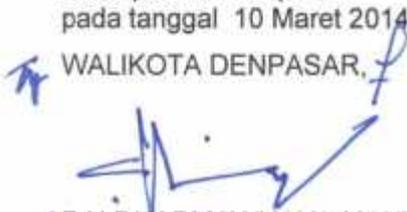
Pasal 57

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Denpasar  
pada tanggal 10 Maret 2014

WALIKOTA DENPASAR,

  
RAI DHARMAWIJAYA MANTRA

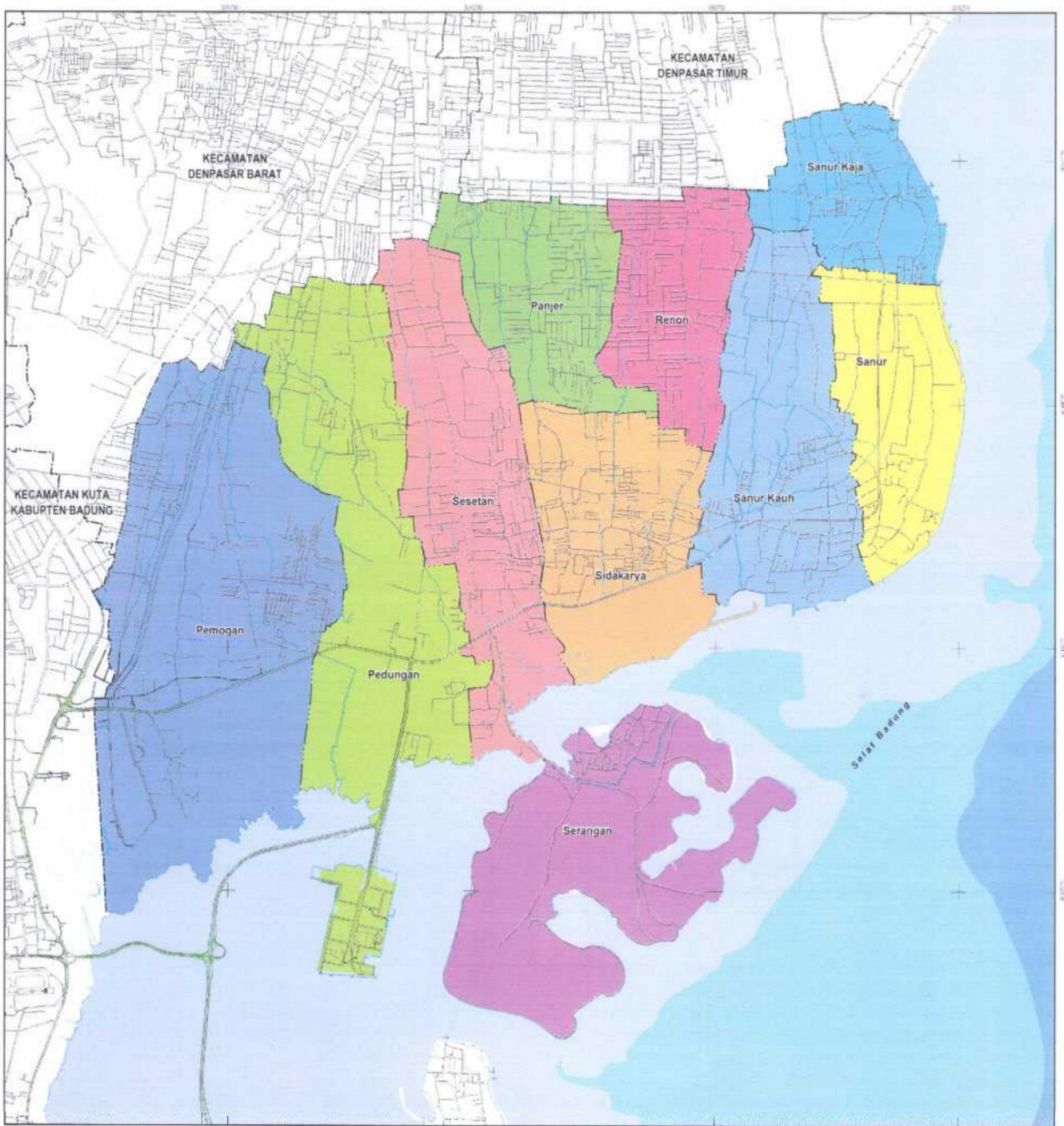
Diundangkan di Denpasar  
pada tanggal 10 Maret 2014

SEKRETARIS DAERAH KOTA DENPASAR,

  
RAI ISWARA

BERITA DAERAH KOTA DENPASAR TAHUN 2014 NOMOR 12

# LAMPIRAN



**PERATURAN WALIKOTA DENPASAR  
NOMOR 12 TAHUN 2014  
TENTANG  
PERATURAN ZONASI KECAMATAN DENPASAR SELATAN**

LAMPIRAN : I  
**PETA ADMINISTRASI  
KECAMATAN DENPASAR SELATAN**

**KETERANGAN**

- Sirtol Rata
- Sirtol Hutan
- Sirtol Desa/Kelurahan
- ~~~~~ Sungai/Aliran
- ~~~~~ Sirtol Pantai
- Jalanan Jalan



SKALA 1 : 40.000

Denpasar, 12 Desember 2014  
WALIKOTA DENPASAR  
RAI DHARMA WIJAYA RAMA

WALIKOTA DENPASAR

*(Signature)*  
RAI DHARMA WIJAYA RAMA

LAMPIRAN II : PERATURAN WALIKOTA DENPASAR  
TANGGAL : 10 MARET 2014  
NOMOR : 12 TAHUN 2014  
TENTANG : PERATURAN ZONASI KECAMATAN DENPASAR SELATAN

**HIRARKI ZONASI POLA RUANG  
HIRARKI ZONASI POLA RUANG ZONA LINDUNG**

NO	HIRARKI 1	ZONA	HIRARKI 2	ZONA	HIRARKI 3	ZONA	HIRARKI 4
A	ZONA LINDUNG	LS	Zona perlindungan setempat	LS-1	Zona kawasan suci		
				LS-2	Zona tempat suci	LS-2-1	Zona inti
						LS-2-2	Zona Penyangga
						LS-2-3	Zona Pemanfaatan
				LS-3	Zona sempadan pantai		
				LS-4	Zona sempadan sungai		
				LS-5	Zona sempadan waduk/estuary		
		LP	Zona pelestarian alam, dan cagar budaya	LP-1	Zona taman hutan raya	LP-1-1	Zona inti
						LP-1-2	Zona Pemanfaatan
				LP-2	zona konservasi pesisir dan pulau kecil		
				LP-3	zona cagar budaya		
		LR	Zona rawan bencana alam	LR-1	Zona rawan banjir dan genangan		
				LR-2	Zona gelombang pasang dan abrasi		
				LR-3	Zona rawan bencana <i>tsunami</i>		
		RTHK	Zona Ruang Terbuka Hijau Kota	RTHK-1	Zona Taman Kota		
				RTHK-2	Zona Pertanian		
				RTHK-3	Zona Setra dan Makam		
				RTHK-4	Zona RTHK Pekarangan		
				RTHK-5	Zona RTHK Sepanjang Jalan		

Sumber : Diolah dari Raperda RTRWK Denpasar 2011-2031 dan Pedoman Penyusunan RDTR Kota

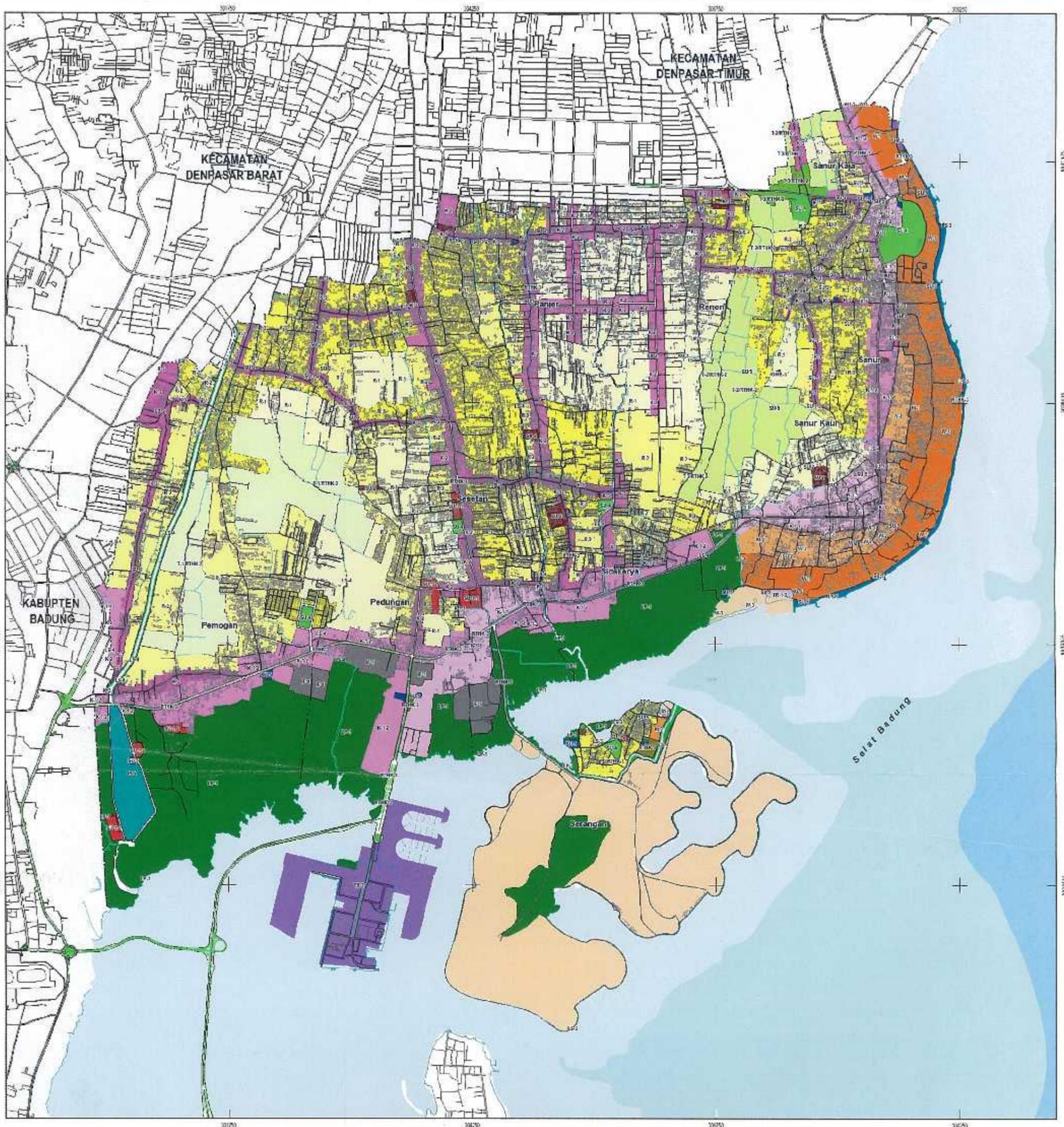
## HIRARKI ZONASI POLA RUANG ZONA BUDIDAYA

NO	HIRARKI 1	Zona	HIRARKI 2	Zona	HIRARKI 3	Zona	HIRARKI 4				
B	ZONA BUDIDAYA	R	Zona Peruntukan Perumahan	R-1	Zona Perumahan Kepadatan Rendah						
				R-2	Zona Perumahan Kepadatan Sedang Terendah						
				R-3	Zona Perumahan Kepadatan Tinggi						
				R-4	Zona Perumahan Campuran Terbatas						
				R-5	Zona Perumahan Tertentu						
		K	Zona Peruntukan Perdagangan dan Jasa	K-1	Zona perdagangan & jasa skala wilayah	K-1-1	Zona Perdagangan & Jasa Terpadu				
						K-1-2	Zona Perdagangan & Jasa Skala Wilayah				
				K-2	Zona Perdagangan & Jasa Skala Kota						
		SU	Zona Peruntukan sarana pelayanan umum	SU-1	Zona kantor pemerintahan	SU-1-1	Zona Perkantoran Pemerintahan Skala Wilayah dan Nasional				
						SU-1-2	Zona Perkantoran Pemerintahan Skala Lokal				
						SU-2	Zona fasilitas pendidikan				
						SU-3	Zona fasilitas kesehatan				
		W	Zona Peruntukan pariwisata	W-1	Zona Akomodasi Wisata Skala Menengah dan Besar						
						W-2	Zona Akomodasi Wisata Skala Kecil				
						W-3	Zona Daya Tarik Wisata				
				T	Zona pertanian	T-1	Zona Pertanian Tanaman Pangan Murni				
						T-2	Zona Pertanian Ekowisata				
						T-3	Zona Budi Daya Nursery Dan Tanaman Hias				
				ID	Zona industry	ID-1	Zona Industri Pengolahan				
								ID-2	Zona Pergudangan		
TR	Zona fasilitas pendukung transportasi			TR-1	Zona Terminal Penumpang						
						TR-2	Zona Terminal Barang				
						TR-3	Zona Pelabuhan				
						TR-4	Zona Parkir Terpadu				
IF	Zona fasilitas pendukung infrastruktur			IF-1	Zona Gardu Induk/Pembangkit Energi Listrik/Depo Energi						
						IF-2	Zona Instalasi Pengolahan Air (IPA)				
						IF-3	Zona Tempat Pemrosesaan Sampah Akhir (TPA)				
						IF-4	Zona Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL)				
						IF-5	Zona Estuari Dam atau Waduk				

Sumber : Diolah dari Raperda RTRWK Denpasar 2011-2031 dan Pedoman Penyusunan RDTR Kota

WALIKOTA DENPASAR,

  
**RAI DHARMAWIJAYA MANTRA**



**PERATURAN WALIKOTA DENPASAR  
NOMOR 12 TAHUN 2014  
TENTANG  
PERATURAN ZONASI KECAMATAN DENPASAR SELATAN**

LAMPIRAN : III

**PETA RENCANA ZONASI  
KECAMATAN DENPASAR SELATAN**

**KETERANGAN**

- - - - - Batas Kota
- - - - - Batas Kecamatan
- - - - - Batas Desa/Kelurahan
- - - - - Sungai
- - - - - Garis Pantai
- - - - - Jembatan

**KAWASAN LINDUNG**

- LS-1 Zona Sempadan Pantai
- LS-2 Zona Sempadan Sungai
- LS-3 Zona Talud

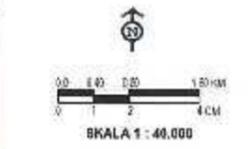
**KAWASAN BUDIDAYA**

- R-1 Zona Perumahan Kepadatan Rendah
- R-2 Zona Perumahan Kepadatan Sedang
- R-3 Zona Perumahan Kepadatan Tinggi

- R-4 Zona Perumahan Campuran Terbatas
- R-5 Zona Perumahan Leterku
- K-1-1 Zona Perdagangan dan Jasa Terpadu
- K-1-2 Zona Perdagangan dan Jasa Skala Wilayah
- K-2 Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota
- K-3 Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan
- SU-1-1 Zona Perencanaan Pemerintahan Skala Wilayah dan Nasional
- SU-1-2 Zona Perencanaan Pemerintahan Skala Lokal
- SU-2 Zona Fasilitas Pendidikan
- SU-3 Zona Fasilitas Kesehatan
- SU-4 Zona Fasilitas Olah Raga
- SU-5 Zona Fasilitas Peribadatan
- W-1 Zona Akomodasi Wisata Skala Menengah dan Besar
- W-2 Zona Akomodasi Wisata Skala Kecil
- W-3 Zona Ultra Wisata

- RTHK-1 Zona Taman Kota
- T-1/RTHK-2 Zona Pertanian Tanaman Pangan Murni
- T-2/RTHK-2 Zona Pertanian Ekowisata
- T-3/RTHK-2 Zona Budidaya Narsari dan Tanaman Hias
- RTHK-3 Zona Seko dan Makam
- RTHK-5 Zona RTN Jalan
- TR-1 Zona Terminal Angkutan Persempang
- TR-2 Zona Fasilitas Transportasi Laut
- TR-1-3 Zona Parkir Terpadu
- IF-1 Zona Gerdau Industri/Perdagangan Tenaga Listrik
- IF-2 Zona IPA
- IF-3 Zona PPL
- IF-5 Zona Ekowisata DAM

**PETA ORIENTASI KECAMATAN DENPASAR SELATAN**



Sistem Proyeksi : Universal Transverse Mercator  
 Sistem Datum : WGS 84  
 Zona Spheroid : 38 Selatan  
 - Free Data Kota Denpasar Skala 1 : 5.000 Update Tahun 2002  
 - Peraturan Walikota Denpasar No. 12/2014  
 - Hasil Analisis 2014

**WALIKOTA DENPASAR**  
 RAI DHARMAWUJAYA MANTRA













