



WALIKOTA DENPASAR

PERATURAN WALIKOTA DENPASAR  
NOMOR 18 TAHUN 2015

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
KAWASAN SANUR KECAMATAN DENPASAR SELATAN (KLUSTER A)  
KOTA DENPASAR PROVINSI BALI

PEMERINTAH KOTA DENPASAR  
2015



WALIKOTA DENPASAR

PERATURAN WALIKOTA DENPASAR

NOMOR 18 TAHUN 2015

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
KAWASAN SANUR KECAMATAN DENPASAR SELATAN (KLUSTER A)  
KOTA DENPASAR PROVINSI BALI

WALIKOTA DENPASAR,

- Menimbang:
- a. bahwa perkembangan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan dewasa ini semakin kompleks baik dari segi intensitas, teknologi, kebutuhan prasarana dan sarana, maupun lingkungannya;
  - b. bahwa Kawasan Sanur di Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar merupakan suatu kawasan yang telah ditetapkan sebagai Kawasan Peruntukan Pariwisata;
  - c. bahwa sebagai tindak lanjut dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Dokumen RTBL;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Sanur Kecamatan Denpasar Selatan (Kluster A) Kota Denpasar Provinsi Bali;

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 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 3469);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Nomor 5168);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2015 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5657);

8. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
9. 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);
10. 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2011 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional Tahun 2010-2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5262);
12. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
13. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;

18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
22. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 5 Tahun 2005 tentang Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2005 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 4);
23. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Bali Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2009 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 15);
24. 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 Nomor 27);
22. Peraturan Walikota Denpasar Nomor 6 Tahun 2013 tentang Peraturan Zonasi Kawasan Strategis Sanur (Berita Daerah Kota Denpasar Tahun 2013 Nomor 6);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN SANUR KECAMATAN DENPASAR SELATAN (KLUSTER A) KOTA DENPASAR PROVINSI BALI.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

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. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
5. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
6. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.
7. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang. Adapun yang dimaksud dengan struktur pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya, sedangkan yang dimaksud dengan pola pemanfaatan ruang adalah tata guna tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya dalam wujud penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya.
8. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disebut RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar.
9. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
10. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
11. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disebut RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan/lingkungan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok

ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.

12. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan dalam kurun waktu tertentu yang dilakukan melalui analisis kawasan termasuk pengendalian dampak lingkungan, dan analisis pengembangan pembangunan berbasis peran serta masyarakat, yang menghasilkan konsep dasar perancangan tata bangunan dan lingkungan di kawasan.
13. Rencana Umum dan Panduan Rancang adalah prinsip-prinsip pengembangan rancangan kawasan, meliputi struktur peruntukan lahan, intensitas pemanfaatan lahan. Tata bangunan, sistem sirkulasi dan jalur penghubung, sistem ruang terbuka dan tata hijau, tata kualitas lingkungan, sistem prasarana dan utilitas lingkungan, serta pelestarian bangunan dan lingkungan.
14. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
15. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
16. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas meningkat berkelanjutan.
17. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
18. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
19. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
20. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen : blok,

- kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.
21. Garis Sempadan Bangunan adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
  22. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan atas balok struktur terbawah (sloop), sampai dengan permukaan atas balok struktur teratas (ring balok) dari bangunan;
  23. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hirarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.
  24. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
  25. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
  26. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau merupakan komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
  27. Tata Kualitas Lingkungan merupakan rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
  28. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagaimana mestinya.
  29. Peran Serta Masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi dan evaluasi).

Bagian Kedua  
Maksud, Tujuan, dan Lingkup  
Pasal 2

- (1) RTBL Kawasan Sanur Kecamatan Denpasar Selatan (Kluster A) Kota Denpasar Provinsi Bali merupakan panduan rancang bangun lingkungan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan kawasan pada Kawasan Sanur Kecamatan Denpasar Selatan (Kluster A);
- (2) Tujuan RTBL Kawasan Sanur Kecamatan Denpasar Selatan (Kluster A) Kota Denpasar Provinsi Bali adalah sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjiwa diri, produktif, dan berkelanjutan di Kawasan Peruntukan Pariwisata Khusus Provinsi Bali di Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar Provinsi Bali, serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan IMB;
- (3) Lingkup RTBL Kawasan Sanur Kecamatan Denpasar Selatan (Kluster A) Kota Denpasar Provinsi Bali meliputi pengaturan, pelaksanaan, dan pengendalian pelaksanaan pengembangan kawasan Pariwisata Khusus di Kecamatan Denpasar Selatan Kota Denpasar Provinsi Bali.

BAB II  
MATERI POKOK RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)

Bagian Kesatu  
Sistematika RTBL  
Pasal 3

- (1) Peraturan Walikota tentang RTBL Kawasan Sanur Kecamatan Denpasar Selatan (Kluster A) Kota Denpasar Provinsi Bali disusun dengan sistematika sebagai berikut :  
BAB I : KETENTUAN UMUM  
BAB II : MATERI POKOK RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)  
BAB III : PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
BAB IV : RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

BAB V : RENCANA INVESTASI

BAB VI : KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

BAB VII : PENGELOLAAN KAWASAN

BAB VIII: PENUTUP

- (2) Peraturan Walikota tentang RTBL Kawasan Sanur Kecamatan Denpasar Selatan (Kluster A) Kota Denpasar Provinsi Bali dilengkapi dengan lampiran, buku album peta, ilustrasi, gambar teknis, dan lain-lain yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

#### Bagian Kedua

#### Batasan Lokasi Kawasan

#### Pasal 4

- (1) Lokasi perencanaan RTBL Kawasan Sanur Kecamatan Denpasar Selatan (Kluster A) Kota Denpasar Provinsi Bali terletak di Kelurahan Sanur Kecamatan Denpasar Selatan. Luas kawasan perencanaan RTBL Kawasan Sanur Kecamatan Denpasar Selatan (Kluster A) Kota Denpasar Provinsi Bali adalah 59 Ha dengan batas kawasan perencanaan sebagai berikut :
- a. Utara : Jalan Pantai Sindhu
  - b. Barat : Jalan Pungutan
  - c. Selatan : Jalan Kesari dan Jalan Pantai Karang
  - d. Timur : Garis Pantai
- (2) Batasan lokasi kawasan perencanaan RTBL Kawasan Sanur Kecamatan Denpasar Selatan (Kluster A) Kota Denpasar Provinsi Bali sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran I dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB III  
PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kesatu  
Visi Pembangunan dan Pengembangan Kawasan  
Pasal 5

Terwujudnya Sanur Sebagai Kawasan Pariwisata Yang Selaras Dengan Lingkungan Dan Bangunannya Berlandaskan Tri Hita Karana.

Bagian Kedua  
Konsep Perancangan Kawasan  
Pasal 6

(1) Konsep Komponen Perancangan Kawasan

- a. Penerapan konsep perpaduan langgam arsitektur pada setiap kelompok massa bangunan. Komponen perancangan kawasan diuraikan sebagai berikut :
  1. Kelompok bangunan dengan massa bangunan deret (kopel), seperti niaga menggunakan langgam arsitektur tropis yang dipadukan dengan ornamentasi arsitektur lokal.
  2. Kelompok bangunan dengan massa bangunan tunggal renggang atau tunggal rapat, seperti perumahan menggunakan langgam arsitektur lokal yang dipadukan dengan arsitektur lokal lainnya.
  3. Kelompok bangunan dengan massa bangunan tunggal rapat atau berkelompok, seperti akomodasi non bintang menggunakan perpaduan arsitektur lokal dan arsitektur tropis.
  4. Kelompok bangunan dengan massa bangunan tunggal renggang atau berkelompok, seperti akomodasi skala besar dan menengah menggunakan langgam arsitektur lokal dan arsitektur tropis.
  5. Kelompok bangunan dengan massa bangunan tunggal rapat atau berkelompok, seperti perkantoran menggunakan langgam arsitektur tradisional lokal.
- b. Sirkulasi jalan menggunakan konsep sebagai berikut :
  1. *Street picture* : Penerangan jalan, rambu lalu lintas, halte.
  2. Struktur jalan dan geometrik jalan.

3. *Signage system* jalan : tata informasi jalan dan marka jalan.

4. Parkir : *off street parking*.

(2) Konsep Struktur Peruntukan Lahan

- a. Blok 1 diperuntukan untuk perdagangan jasa dan perumahan.
- b. Blok 2 diperuntukan untuk perumahan, akomodasi wisata skala non bintang, perdagangan jasa, dan RTH.
- c. Blok 3 diperuntukan untuk perumahan dan akomodasi wisata skala non bintang.
- d. Blok 4 diperuntukan untuk perumahan, akomodasi wisata skala bintang, dan akomodasi skala non bintang.
- e. Blok 5 diperuntukan untuk perumahan, akomodasi skala non bintang, dan perdagangan jasa.
- f. Blok 6 diperuntukan untuk perdagangan jasa, akomodasi skala bintang, akomodasi skala non bintang, RTH, dan perkantoran.

(3) Konsep Intensitas Pemanfaatan Lahan

- a. Blok 1
  1. KDB Blok Peruntukan : 40%
  2. KLB Blok Peruntukan : 1,20
  3. KDH Blok Peruntukan : 60%
  4. Ketinggian Bangunan : 1-3 Lantai
- b. Blok 2
  1. KDB Blok Peruntukan : 40%
  2. KLB Blok Peruntukan : 1,20
  3. KDH Blok Peruntukan : 40-60%
  4. Ketinggian Bangunan : 1-3 Lantai
- c. Blok 3
  1. KDB Blok Peruntukan : 40%
  2. KLB Blok Peruntukan : 1,2
  3. KDH Blok Peruntukan : 40-60%
  4. Ketinggian Bangunan : 1-3 Lantai
- d. Blok 4
  1. KDB Blok Peruntukan : 40%
  2. KLB Blok Peruntukan : 1,20
  3. KDH Blok Peruntukan : 40-60%
  4. Ketinggian Bangunan : 1-4 Lantai

- e. Blok 5
  - 1. KDB Blok Peruntukan : 40%
  - 2. KLB Blok Peruntukan : 1,20
  - 3. KDH Blok Peruntukan : 40-60%
  - 4. Ketinggian Bangunan : 1-3 Lantai

- f. Blok 6
  - 1. KDB Blok Peruntukan : 40%
  - 2. KLB Blok Peruntukan : 1,20
  - 3. KDH Blok Peruntukan : 40-60%
  - 4. Ketinggian Bangunan : 1-3 Lantai

(4) Konsep Tata Bangunan dan Lingkungan

- a. Konsep Tata Bangunan
  - 1. Kelompok bangunan niaga di sepanjang koridor jalan utama dengan ketinggian maksimal 4 lantai.
  - 2. Kelompok bangunan hunian dengan ketinggian maksimal 2 lantai.
  - 3. Kelompok bangunan akomodasi skala non bintang dengan kepadatan sedang dan ketinggian maksimal 4 lantai.
  - 4. Kelompok bangunan akomodasi skala bintang dengan kepadatan bangunan rendah dengan bentuk mengelompok (*cluster*).
- b. Konsep Tata Lingkungan
  - 1. Jalur utama jalan sebagai kolektor yang bersifat linier.
  - 2. Aksesibilitas pesisir pantai yang digunakan untuk kegiatan wisata.
  - 3. Jalan lokal sebagai aksesibilitas kawasan.

(5) Konsep Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

- a. Sirkulasi Kendaraan
  - 1. Sirkulasi kendaraan yang terdapat di Jalan Danau Tamblingan dari 2 arah diharapkan dapat menjadi 1 arah guna menunjang sebagai kawasan bersepeda (*eco cycle*).
  - 2. Sirkulasi kendaraan yang terdapat di Jalan Pungutan dan Jalan Bumi Ayu diarahkan 2 arah.
  - 3. Pada gang – gang dengan lebar kurang dari 2 meter diarahkan 1 arah.
  - 4. Pembuatan jalur bersepeda yang mengitari pesisir pantai – Jalan Pantai Sindhu – Jalan Pungutan – Jalan Bumi Ayu – Jalan Danau Tamblingan – Jalan Pantai Karang.

5. Tidak diperbolehkan parkir pada badan jalan (*on street parking*).
  6. Akses keluar masuk kendaraan dari dan ke perpetakan pada perpetakan hunian diijinkan 1 pintu gerbang.
  7. Akses keluar masuk kendaraan dari dan ke perpetakan pada perpetakan perdagangan jasa diijinkan 2 akses pada masa deret.
- b. Sirkulasi Pejalan Kaki
1. Penempatan jalur pejalan kaki dengan lebar 1,8 m di Jalan Danau Tamblingan yang dilengkapi dengan jalur difabel.
  2. Jalur pejalan kaki di Jalan Pungutan dengan lebar 1,2 m.
- (6) Konsep Sistem Ruang terbuka dan Tata Hijau
- a. Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka minimal 1 pohon perindang.
  - b. Taman telajakan minimal 0,5 m untuk perumahan kepadatan tinggi dan minimal 1 m untuk perdagangan jasa.
  - c. Pada sepanjang jalur Jalan Tamblingan, Jalan Pungutan dan Jalan Pantai Sindhu tersedia tata hijau berupa pohon perindang maupun tanaman lainnya.
- (7) Konsep Tata Kualitas Lingkungan
- a. Kualitas Visual
1. Pengaturan tata bangunan dengan konsep kepala, badan dan kaki.
  2. Material *finishing* dengan plesteran dinding yang dicat *soft*.
  3. Elemen dekoratif yang berkarakter arsitektur lokal yang disesuaikan dengan tipologi dan fungsi bangunan.
  4. Orientasi bangunan pada massa tunggal berorientasi ke jalan.
  5. Pada bangunan jamak, arah hadap bangunan berorientasi pada halaman utama pada perpetakan (pola natah) maupun berorientasi ke jalan.
  6. Ekspresi bangunan arsitektur tradisional atau gabungan antara arsitektur tropis dan *style modern*.
- b. Kualitas Lingkungan
1. Pecahayaan dengan alami maupun buatan yang dilengkapi dengan bukaan – bukaan yang besar untuk fungsi perdagangan jasa (café, restoran, rumah makan).
  2. Sirkulasi pejalan kaki dalam perpetakan yang menuju sirkulasi pejalan kaki diluar perpetakan dengan perpaduan tutupan perkerasan dan rerumputan (*grass block, paving block, dll*).

(8) Konsep Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

a. Utilitas Bangunan

1. Tersedianya APAR (Alat Pemadam Api Ringan) dengan isi minimal 10 Kg.
2. *Smoke detector* maupun *fire detector* untuk bangunan perdagangan jasa (Restoran, Rumah Makan, Café).
3. Pembuangan limbah tidak diperbolehkan dibuang di saluran drainase.
4. Menyediakan pengolahan limbah sendiri jika tidak terhubung dengan jaringan limbah kota.
5. Penyediaan tangga darurat untuk bangunan diatas 3 lantai yang menempel di luar dinding bangunan.

b. Utilitas Lingkungan

1. Penyediaan jaringan saluran drainase (tersier, sekunder dan primer) yang saling terhubung.
2. Tersedia jaringan sanitasi, air bersih, listrik, dan komunikasi.
3. Tersedia *hydrant* untuk pemadam kebakaran.
4. Menyediakan bidang peresapan seluas 1 m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras.
5. Tersedia tempat penampungan sampah.

(9) Blok-Blok Pengembangan Kawasan dan Program Penanganan

a. Blok Pengembangan 1 yang diperuntukan sebagai perumahan dan perdagangan jasa :

1. Pengendalian pertumbuhan bangunan baru;
2. Penataan *fasade* bangunan;
3. Penataan jalur pejalan kaki dan tata hijau;
4. Penataan jaringan drainase;
5. Penataan *signage*; dan
6. Penataan Aksesibilitas lingkungan.

b. Blok Pengembangan 2 yang diperuntukan sebagai perumahan, akomodasi wisata skala non bintang, perdagangan jasa :

1. Pengendalian pertumbuhan bangunan baru;
2. Penataan *fasade* bangunan;
3. Penataan jalur pejalan kaki dan tata hijau;
4. Penataan jaringan drainase;
5. Penataan aksesibilitas lingkungan; dan
6. Penataan *signage*.

- c. Blok Pengembangan 3 yang diperuntukan sebagai akomodasi wisata skala non bintang :
  - 1. Pengendalian pertumbuhan bangunan baru;
  - 2. Penataan jalur pejalan kaki dan tata hijau;
  - 3. Penataan jaringan drainase;
  - 4. Penataan persampahan; dan
  - 5. Penataan aksesibilitas lingkungan.
- d. Blok Pengembangan 4 yang diperuntukkan sebagai perumahan, akomodasi wisata skala non bintang, akomodasi wisata skala bintang :
  - 1. Pengendalian pertumbuhan bangunan baru;
  - 2. Penataan jalur pejalan kaki dan tata hijau;
  - 3. Penataan jaringan drainase; dan
  - 4. Penataan aksesibilitas lingkungan.
- e. Blok Pengembangan 5 diperuntukan untuk perumahan, akomodasi wisata skala non bintang, perdagangan jasa :
  - 1. Pengendalian pertumbuhan bangunan baru;
  - 2. Penataan jalur pejalan kaki dan tata hijau;
  - 3. Penataan jaringan drainase; dan
  - 4. Penataan aksesibilitas lingkungan.
- f. Blok Pengembangan 6 diperuntukan untuk akomodasi wisata skala bintang, akomodasi wisata skala non bintang, perdagangan jasa, dan perkantoran :
  - 1. Pengendalian pertumbuhan bangunan baru;
  - 2. Penataan pesisir pantai;
  - 3. Pembentukan *node* kawasan;
  - 4. Penataan jalur pejalan kaki dan jalur bersepeda; dan
  - 5. Pengembangan tata hijau.

BAB IV  
RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

Bagian Kesatu  
Struktur Peruntukan Lahan  
Pasal 7

- (1) Blok 1 dengan luas area blok adalah 3,3 Ha
  - a. Blok ini diperuntukan sebagai lahan perumahan sebesar 1,37 Ha dan perdagangan jasa sebesar 1,93 Ha.
- (2) Blok 2 dengan luas area blok adalah 8,83 Ha
  - a. Blok ini diperuntukan lahan perumahan sebesar 1,93 Ha, perdagangan jasa sebesar 1,25 Ha, RTH sebesar 0,54 Ha, dan akomodasi skala non bintang sebesar 4,66 Ha.
- (3) Blok 3 dengan luas area blok adalah 2,78 Ha
  - a. Blok ini diperuntukan lahan perumahan sebesar 0,33 Ha dan akomodasi skala non bintang sebesar 2,45 Ha.
- (4) Blok 4 dengan luas area blok adalah 7,41 Ha
  - a. Blok ini diperuntukan sebagai lahan perumahan sebesar 1,7 Ha, akomodasi skala non bintang sebesar 4,17 Ha, dan akomodasi skala bintang sebesar 1,54 Ha.
- (5) Blok 5 dengan luas area blok adalah 3,29 Ha
  - a. Blok ini diperuntukan lahan perumahan sebesar 2,11 Ha, perdagangan jasa sebesar 0,3 Ha, dan akomodasi skala non bintang sebesar 1,51 Ha.
- (6) Blok 6 dengan luas area blok adalah 2,78 Ha
  - a. Blok ini diperuntukan sebagai lahan perdagangan jasa sebesar 2,35 Ha, RTH 2,71 Ha, akomodasi skala non bintang sebesar 13,82 Ha, akomodasi skala bintang besar 24,96 Ha, dan perkantoran 1,16 Ha.
- (7) Struktur peruntukan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran II A dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (8) Struktur peruntukan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran II B dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

- (9) Struktur peruntukan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran II C dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (10) Struktur peruntukan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran II D dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (11) Struktur peruntukan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran II E dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (12) Struktur peruntukan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran II F dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kedua  
Rencana Perpetakan  
Pasal 8

- (1) Rencana perpetakan di blok perdagangan jasa
  - a. Pengaturan intensitas bangunan disesuaikan dengan rencana intensitas.
  - b. Konfigurasi bangunan dengan massa tunggal atau massa deret.
  - c. Pada massa deret petak bangunan tidak menempel hingga batas belakang dan batas salah satu sisi samping kaveling.
  - d. Pada massa tunggal bangunan tidak menempel pada batas kedua sisi kaveling dan batas belakang kaveling.
- (2) Rencana perpetakan di blok pertokoan/ruko/rukan
  - a. Pengaturan intensitas bangunan disesuaikan dengan rencana intensitas.
  - b. Konfigurasi bangunan dengan massa tunggal atau massa deret.
  - c. Pada massa deret petak bangunan tidak menempel hingga batas belakang dan batas salah satu sisi samping kaveling.
  - d. Pada massa tunggal bangunan tidak menempel pada batas kedua sisi kaveling dan batas belakang kaveling.
- (3) Rencana perpetakan di blok perumahan
  - a. Pengaturan intensitas bangunan disesuaikan dengan rencana intensitas.
  - b. Konfigurasi bangunan dengan massa tunggal atau massa majemuk.

Bagian Ketiga  
Rencana Tapak  
Pasal 9

Rencana tapak pada wilayah perencanaan, secara umum tidak banyak mengalami perubahan, yaitu sebagai kawasan pariwisata. Namun untuk menunjang peranannya sebagai kawasan pariwisata maka perlu diciptakan suatu karakter khas pada masing-masing blok perencanaan. Hal yang dapat dilakukan adalah :

- a. Jaringan jalan (jalan kendaraan atau jalan untuk pedestrian) di beberapa bagian blok, yang dapat membuka wilayah perencanaan dengan wilayah lain di sekitarnya.
- b. Membentuk jaringan *pedestrian way* yang menghubungkan semua unit perencanaan sehingga tercipta *pedestrian freedom*.
- c. Menetapkan jarak bangunan terhadap jalan sedemikian rupa sehingga tercipta *building alignment* yang serasi.
- d. Mengarahkan ketinggian bangunan, sehingga akan menghasilkan *roof-line* yang berirama dan menghasilkan koridor jalan sebagai ruang *closure*.
- e. Memberikan link antar bangunan berupa *pedestrian shelter*/koridor bagi pejalan kaki, sehingga wilayah perencanaan bisa disebut sebagai kawasan yang *pedestrian friendly*.

Bagian Keempat  
Intensitas Pemanfaatan Lahan  
Pasal 10

- (1) Ketinggian bangunan pada blok 1 adalah maksimal 2 lantai untuk pemanfaatan perumahan/hunian, sedangkan untuk pemanfaatan perdagangan dan jasa adalah maksimal 2 lantai.
- (2) Ketinggian bangunan pada blok 2 adalah 3 lantai untuk pemanfaatan akomodasi wisata skala non bintang. Untuk pemanfaatan perumahan/hunian adalah maksimal 3 lantai, sedangkan untuk pemanfaatan perdagangan dan jasa adalah 1-2 lantai.
- (3) Ketinggian bangunan pada blok 3 adalah maksimal 3 lantai untuk pemanfaatan perumahan/hunian. Untuk pemanfaatan akomodasi skala non bintang adalah maksimal 3 lantai.

- (4) Ketinggian bangunan pada blok 4 adalah 3 lantai untuk pemanfaatan akomodasi wisata skala non bintang. Untuk pemanfaatan akomodasi skala bintang adalah 3 lantai, sedangkan untuk pemanfaatan perumahan/hunian adalah maksimal 3 lantai.
- (5) Ketinggian bangunan pada blok 5 adalah 3 lantai untuk pemanfaatan akomodasi wisata skala non bintang. Untuk pemanfaatan perumahan/hunian adalah maksimal 3 lantai, sedangkan untuk pemanfaatan perdagangan jasa adalah 3 lantai.
- (6) Ketinggian bangunan pada blok 6 adalah 1-3 lantai untuk pemanfaatan perdagangan jasa. Untuk pemanfaatan akomodasi skala non bintang adalah 1-3 lantai. Untuk pemanfaatan akomodasi skala bintang adalah 1-3 lantai, sedangkan untuk pemanfaatan perkantoran adalah 1-2 lantai.
- (7) Intensitas pemanfaatan lahan terkait ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III A dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (8) Intensitas pemanfaatan lahan terkait ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III B dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (9) Intensitas pemanfaatan lahan terkait ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III C dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (10) Intensitas pemanfaatan lahan terkait ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III D dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (11) Intensitas pemanfaatan lahan terkait ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III E dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (12) Intensitas pemanfaatan lahan terkait ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III F dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

#### Pasal 11

- (1) Koefisien lantai bangunan pada blok 1 adalah 0,8 lantai pemanfaatan perumahan/hunian, sedangkan untuk pemanfaatan perdagangan dan jasa adalah 0,8.

- (2) Koefisien lantai bangunan pada blok 2 adalah 1,2 untuk pemanfaatan akomodasi wisata skala non bintang. Untuk pemanfaatan perumahan/hunian adalah 1,2, sedangkan untuk pemanfaatan perdagangan dan jasa adalah 1,2.
- (3) Koefisien lantai bangunan pada blok 3 adalah 1,2 untuk pemanfaatan perumahan/hunian. Untuk pemanfaatan akomodasi skala non bintang adalah 1,2.
- (4) Koefisien lantai bangunan pada blok 4 adalah 1,2 untuk pemanfaatan akomodasi wisata skala non bintang. Untuk pemanfaatan akomodasi skala bintang adalah 1,2, sedangkan untuk pemanfaatan perumahan/hunian adalah 1,2.
- (5) Koefisien lantai bangunan pada blok 5 adalah 1,2 untuk pemanfaatan akomodasi wisata skala non bintang. Untuk pemanfaatan perumahan/hunian adalah 1,2, sedangkan untuk pemanfaatan perdagangan jasa adalah 1,2.
- (6) Koefisien lantai bangunan pada blok 6 adalah 1,2 untuk pemanfaatan perdagangan jasa. Untuk pemanfaatan akomodasi skala non bintang adalah 1,2. Untuk pemanfaatan akomodasi skala bintang adalah 1,2, sedangkan untuk pemanfaatan perkantoran adalah 1,2.
- (7) Intensitas pemanfaatan lahan terkait koefisien lantai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III A, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (8) Intensitas pemanfaatan lahan terkait koefisien lantai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III B, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (9) Intensitas pemanfaatan lahan terkait koefisien lantai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III C, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (10) Intensitas pemanfaatan lahan terkait koefisien lantai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III D, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (11) Intensitas pemanfaatan lahan terkait koefisien lantai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III E, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (12) Intensitas pemanfaatan lahan terkait koefisien lantai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III F, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

## Pasal 12

- (1) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada blok 1 adalah 40% pemanfaatan perumahan/hunian, sedangkan untuk pemanfaatan perdagangan dan jasa adalah 40%.
- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada blok 2 adalah 40% untuk pemanfaatan akomodasi wisata skala non bintang. Untuk pemanfaatan perumahan/hunian adalah 40%, sedangkan untuk pemanfaatan perdagangan dan jasa adalah 40%.
- (3) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada blok 3 adalah 40% untuk pemanfaatan perumahan/hunian. Untuk pemanfaatan akomodasi skala non bintang adalah 40%.
- (4) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada blok 4 adalah 40% untuk pemanfaatan akomodasi wisata skala non bintang. Untuk pemanfaatan akomodasi skala bintang adalah 60%, sedangkan untuk pemanfaatan perumahan/hunian adalah 40%.
- (5) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada blok 5 adalah 40% untuk pemanfaatan akomodasi wisata skala non bintang. Untuk pemanfaatan perumahan/hunian adalah 40%, sedangkan untuk pemanfaatan perdagangan jasa adalah 40%.
- (6) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada blok 6 adalah 40% untuk pemanfaatan perdagangan jasa. Untuk pemanfaatan akomodasi skala non bintang adalah 40%. Untuk pemanfaatan akomodasi skala bintang adalah 40%, sedangkan untuk pemanfaatan perkantoran adalah 40%.
- (7) Intensitas pemanfaatan lahan terkait koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III A, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (8) Intensitas pemanfaatan lahan terkait koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III B, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (9) Intensitas pemanfaatan lahan terkait koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III C, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (10) Intensitas pemanfaatan lahan terkait koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III D, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (11) Intensitas pemanfaatan lahan terkait koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III E, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

- (12) Intensitas pemanfaatan lahan terkait koefisien dasar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran III F, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kelima

Tata Bangunan

Pasal 13

- (1) Garis Sempadan Muka Bangunan yang berada di jalan kolektor sekunder (Jalan Danau Tamblingan) ditentukan minimal  $\frac{1}{2}$  rumija + telajakan, atau minimal 4 m.
- (2) Garis Sempadan Muka Bangunan yang berada di jalan lokal (Jalan Pungutan) ditentukan minimal  $\frac{1}{2}$  rumija + telajakan, atau minimal 3 meter.

Pasal 14

- (1) Garis Sempadan Samping Bangunan yang berada di jalan kolektor sekunder (Jalan Danau Tamblingan) ditentukan sebesar 2 meter dari bangunan yang berada di sampingnya.
- (2) Garis Sempadan Samping Bangunan yang berada di jalan lokal (Jalan Pungutan) ditentukan sebesar 1 meter dari bangunan yang berada di sampingnya.

Pasal 15

- (1) *Sky line* bangunan akan terbentuk berirama dipengaruhi oleh ketinggian bangunan yang diberlakukan. Di Kawasan Perencanaan RTBL, ketinggian bangunan maksimal 4 lantai dengan tinggi bangunan kurang lebih 15 meter dari lantai dasar hingga batas *ring balk* atas. Dengan ketinggian maksimal 4 lantai tersebut *sky line* bangunan yang akan terbentuk masih terkesan datar.

Pasal 16

Orientasi bangunan di sepanjang koridor utama kawasan perencanaan ditetapkan ke arah muka, atau tegak lurus menghadap jalan.

(1) Arah Hadap ke Arah Jalan

- a. Arah hadap utama dari massa bangunan yang menggunakan jalan (jalur sirkulasi) sebagai titik orientasi.
- b. Massa bangunan yang terletak di persimpangan jalan, arah hadap utama dari massa bangunan dapat berorientasi pada salah satu atau gabungan keduanya.
- c. Arah hadap ke arah jalan ini dapat diberlakukan pada semua fungsi bangunan yang terdapat di kawasan perencanaan.

(2) Arah Hadap Bangunan Jamak

- a. Arah hadap bangunan yang berorientasi pada halaman utama pada perpetakan lahan.
- b. Pengelompokan arah orientasi ini pada bangunan jamak (bermassa banyak) dan lebih dominan oleh fungsi hunian.

(3) Arah Hadap Gabungan

- a. Arah hadap gabungan yaitu arah hadap utama massa bangunan dengan memaksimalkan potensi lingkungannya baik jalan sebagai jalur sirkulasi, sungai, maupun halaman utama dalam perpetakan lahan (pola natah).
- b. Pengelompokan arah hadap ini dapat diterapkan pada bangunan jamak atau bermassa banyak.

Pasal 17

Bentuk dasar bangunan berdasarkan tipologi fungsinya dapat diuraikan sebagai berikut :

(1) Bangunan Hunian

- a. Bangunan Hunian Tunggal, dengan penerapan pola massa bangunan secara linear dengan mengikuti atau berorientasi pada jalan utama.
- b. Bangunan Hunian Jamak/Majemuk, dengan penerapan pola massa bangunan secara filosofi tradisional lokalnya atau berorientasi pada jalan utama.
- c. Bangunan Hunian Campuran, dengan penerapan pola massa bangunan secara linear atau berorientasi pada jalan utama. Bangunan hunian campuran terdiri atas ruko, rukan, kios, warung.

(2) Bangunan Perdagangan Jasa/Pertokoan/Ruko/Rukan

- a. Perkantoran, penerapan pola massa bangunan linear dan/atau axial.
- b. Perdagangan (pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan), penerapan pola massa bangunan linear.
- c. Ruko/Rukan, penerapan pola massa bangunan linear.

- d. Terminal, penerapan pola massa bangunan konsentris (terpusat).
- (3) Bangunan Keagamaan
  - a. Masjid/mushola, penerapan pola massa bangunan sesuai dengan kaidah filosofi keagamaan.
  - b. Gereja, penerapan pola massa bangunan sesuai dengan kaidah filosofi keagamaan.
  - c. Vihara/klenteng, penerapan pola massa bangunan sesuai dengan kaidah filosofi keagamaan.
- (4) Bangunan Sosial Budaya
  - a. Pelayanan Pendidikan, penerapan pola massa bangunan linear.
  - b. Pelayanan Kesehatan, penerapan pola massa bangunan linear dan/atau konsentris.
  - c. \* Bangunan Kebudayaan (museum, gedung kesenian), penerapan pola massa bangunan linear.
- (5) Tipologi Bangunan Tradisional Bali
  - a. Rumah Tempat Tinggal.
  - b. Tempat Pemujaan.
  - c. Bangunan Tempat Musyawarah.
  - d. Bangunan Tempat Penyimpanan.

#### Pasal 18

- (1) Pola dan posisi massa bangunan
  - a. Pola *Figure - Ground*  
Pola ini dapat dilihat pada perpetakan lahan yang menjadi lahan terbangun dan non terbangun. Lahan non terbangun diartikan sebagai ruang terbuka (hijau), seperti sawah, taman, telajakan, kebun, tegalan dan lain – lain.
  - b. Pola *Linkage* dan Pola *Place*  
Pola ini dapat terlihat dari perpetakan yang mengikuti arah sirkulasi/aksesibilitas.
  - c. Konsep tata bangunan yang harus memenuhi unsur – unsur  
Kepala : sebagai atap bangunan  
Badan : sebagai dinding bangunan  
Kaki : sebagai dasar/pondasi bangunan
  - d. Untuk perencanaan bangunan baru di Kawasan Perencanaan RTBL, pola massa bangunan yang dianjurkan adalah dengan penyesuaian pada perpetakan lahan dengan

memperhatikan penggunaan pemanfaatan lahan dan intensitas pemanfaatan lahan yang telah ditentukan.

- e. Pola masa bangunan disesuaikan dengan tipologi dari fungsi bangunan itu sendiri.

#### Pasal 19

Selubung bangunan diharapkan dapat memberikan kesan khusus terhadap kawasan perencanaan, sehingga mampu memberikan suatu pemandangan tersendiri bagi yang melihatnya.

- (1) Fungsi Perdagangan Jasa : tampilan yang diarahkan bersifat mengundang dan cukup atraktif dan dinamis. Penggunaan bidang bukaan dan ornamen-ornamen dekoratif dapat diterapkan pada bangunan ini.
- (2) Fungsi Pertokoan, Ruko, Rukan : tampilan pada bangunan ini sama seperti dengan perdagangan jasa, yaitu atraktif dan dinamis.
- (3) Fungsi Perkantoran Swasta : bangunan perkantoran pada umumnya lebih mencerminkan akan kesan formal. Bangunan perkantoran di kawasan perencanaan RTBL diarahkan bersifat formal tapi dinamis, sehingga kesan yang ditampilkan tidak kaku. Penggunaan unsur-unsur garis vertikal ataupun horisontal dengan permainan bidang bukaan (kaca) dapat diterapkan.
- (4) Fungsi Perkantoran Pemerintah : bangunan perkantoran pemerintah selain diarahkan sebagai bangunan formal dan dinamis, diarahkan juga dengan aplikasi arsitektur lokalnya.
- (5) Fungsi Permukiman/Perumahan : bangunan perumahan dapat memadukan unsur masif dan non masif.

#### Pasal 20

Garis langit merupakan garis titik tertinggi bangunan yang terbentuk oleh perbedaan ketinggian masing-masing bangunan pada tiap-tiap zona yang direncanakan. Di Kawasan Perencanaan RTBL, ketinggian bangunan maksimal 4 lantai dengan tinggi bangunan kurang lebih 15 meter dari lantai dasar hingga atap. Dengan ketinggian maksimal 4 lantai tersebut *sky line* bangunan yang akan terbentuk masih terkesan datar.

## Pasal 21

- (1) Arsitektur bangunan disesuaikan dengan fungsi dan langgam dari karakter bangunan tersebut. Secara umum ekspresi arsitektur bangunan pada kawasan perencanaan RTBL diarahkan sebagai berikut :
  - a. Mempertahankan ekspresi arsitektur bangunan tradisional setempat terutama untuk bangunan perkantoran pemerintah.
  - b. Tetap mempertahankan ekspresi arsitektur peninggalan sejarah sebagai salah satu aset *Urban Heritage*.
  - c. Ornamen dan dekorasi yang dapat diterapkan pada bidang dinding, atap, pintu maupun jendela dengan merujuk pada arsitektur setempat maupun perpaduan dengan arsitektur langgam lainnya.
- (2) Arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digambarkan dalam gambar sebagaimana tercantum pada Lampiran IV dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

## Pasal 22

- (1) *Signage* atau tanda untuk kawasan perencanaan direncanakan sebagai berikut :
  - a. Di Jalan Danau Tamblingan ditempatkan perabot jalan berupa rambu lalu lintas, penanda jalur sepeda, rambu evakuasi, *shelter* parkir sepeda, bangku peristirahatan, lampu jalan, papan reklame, dan tempat sampah.
  - b. Di Jalan Pantai Sindhu ditempatkan perabot jalan berupa rambu lalu lintas, penanda jalur sepeda, rambu evakuasi, dan lampu jalan.
  - c. Di Jalan Pungutan, Jalan Bumi Ayu, dan Jalan Pantai Karang ditempatkan perabot jalan berupa penanda jalur sepeda dan lampu jalan.
- (2) *Signage* sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digambarkan dalam peta sebagaimana tercantum pada Lampiran V A dan Lampiran V B, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Keenam  
Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung  
Pasal 23

- (1) Sistem sirkulasi transportasi, sistem sirkulasi yang terdapat pada kawasan adalah sistem sirkulasi satu arah dan dua arah.
- (2) Sistem sirkulasi di Jalan Danau Tamblingan dengan lebar jalan 8 meter dengan dua arah dan diharapkan menjadi satu arah.
- (3) Sistem sirkulasi di Jalan Pungungan dengan lebar jalan 6 meter dengan dua arah.
- (4) Sistem sirkulasi di Jalan Bumi Ayu dengan lebar jalan 4 meter dengan dua arah.
- (5) Sistem sirkulasi jalan lingkungan dengan lebar antara 1,5 meter – 2 meter di harapkan menjadi satu arah.
- (6) Jalur pedestrian
  - a) Fungsi fasilitas pejalan kaki yaitu memberikan kesempatan bagi lalu lintas orang sehingga dapat berpapasan pada masing-masing arah atau menyalip dengan rasa aman serta nyaman, disamping itu untuk menghindari bercampurnya pejalan kaki dengan kendaraan.
  - b) Sesuai dengan kebutuhan fasilitas pejalan kaki pada kawasan perencanaan dapat berupa trotoar untuk pergerakan menyusuri jalan, pulau-pulau pelindung dan zebra cross untuk fasilitas memotong jalan serta pergerakan di persimpangan.
  - c) Rencana jalur pedestrian yang direncanakan di kawasan perencanaan, sebagai berikut:
    1. Jalan Danau Tamblingan dengan lebar 1,8 meter;
    2. Jalan Pungutan dengan lebar 1,2 meter;
    3. Jalan Pantai Sindhu dengan lebar 1,4 meter; dan
    4. Pesisir Pantai dengan lebar 1,5 meter.
- (6) Persimpangan, setiap persimpangan yang terdapat pada kawasan dilengkapi dengan rambu lalu lintas.
- (7) Jalur penghubung dan jalur pejalan kaki digambarkan dalam gambar geometrik jalan sebagaimana tercantum pada Lampiran VI A dan Lampiran VI B, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

#### Pasal 24

- (1) Jaringan jalan di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut :
  - a. Sirkulasi kendaraan yang terdapat di Jalan Danau Tamblingan dari 2 arah diharapkan dapat menjadi 1 arah guna menunjang sebagai kawasan hersepeda (*eco cycle*).
  - b. Pembuatan jalur bersepeda yang mengitari pesisir pantai – Jalan Sindhu – Jalan Pungutan – Jalan Bumi Ayu – Jalan Danau Tamblingan – Jalan Pantai Karang.
  - c. Tidak diperbolehkan parkir pada badan jalan (*on street parking*).
  - d. Akses keluar masuk kendaraan dari dan ke perempatan pada perempatan perdagangan jasa diijinkan 2 akses pada masa deret.
  - e. Pintu gerbang untuk akses keluar masuk bangunan dengan lebar lahan depan lebih kecil dari 30 m hanya diijinkan 1 pintu gerbang depan dengan lebar tidak lebih dari 6 meter.
- (2) Sirkulasi kendaraan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran VII A, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (3) Pembuatan jalur sepeda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran VII B, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

#### Pasal 25

- (1) Penempatan jalur pejalan kaki dengan lebar 1,8 m di Jalan Danau Tamblingan yang dilengkapi dengan jalur difabel.
- (2) Jalur pejalan kaki di Jalan Pantai Sindhu lebar 1,4 m dilengkapi dengan jalur difabel.
- (3) Jalur pejalan kaki di pesisir pantai dengan lebar 1,5 m.
- (4) Jalur pejalan kaki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3), digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran VIII, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

## Pasal 26

Menerapkan sistem *off street parking* :

- a. Untuk kelancaran, keamanan dan kenyamanan pengguna jalan, maka di sepanjang ruas jalan utama diberlakukan larangan parkir pada tepi badan jalan (*off street parking*) dan aktifitas parkir dialihkan pada pelataran setiap fungsi lahan terbangun; dan
- b. Penggunaan parkir dapat memanfaatkan lahan yang belum terkelola dengan baik (lahan tidur) yang tidak dimanfaatkan minimal 5 (lima) tahun terakhir.

## Bagian Ketujuh

### Rencana Prasarana dan Utilitas Lingkungan

## Pasal 27

- (1) Sumber utama pelayanan Air bersih didapatkan dari PDAM.
- (2) Sistem Pemadam Kebakaran di tiap spot lokasi menggunakan pemadam api *portable*, menggunakan sistem pemadam kebakaran diintegrasikan dengan tempat penampungan air, *hydrant* dan alat pemadam api bergerak.
- (3) Sistem Pengelolaan Air Limbah menggunakan sistem bioteknologi, berupa bak pengolahan tanpa menggunakan zat kimia.
- (4) Sistem Persampahan menggunakan sistem pewadahan dan pengangkutan ke TPS.
- (5) Sistem Penerangan lampu menggunakan sel surya dan suplai listrik PLN.
- (6) Sistem Pengolahan Air Limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (3), digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran IX A, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (7) Sistem Persampahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran IX B, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (8) Sistem Penerangan atau Jaringan Listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (5), digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran IX C, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kedelapan  
Ruang terbuka dan Tata Hijau  
Pasal 28

- (1) Ruang Terbuka dan Tata Hijau
  - a. Jenis Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang dapat dikembangkan pada Kawasan Sanur, berupa tamantelajakan, taman bahu jalan.
  - b. Pola tata vegetasi dan penciptaan iklim mikro merupakan unsur penting dalam penciptaan ruangterbuka pada iklim tropis. Jenis vegetasi utama yang digunakan adalah vegetasi yang memiliki fungsi penyerap karbondioksida dan tampilan yang estetis.
  - c. Konsep ruang terbuka di dalam Ruang Terbuka Hijau (RTH) Area Tepian jalan dianjurkan dengan meminimalkan penebangan pohon eksisting dan menambah penanaman pohon peneduh dengan kanopi, dengan jarak penanaman setiap 10 (sepuluh) meter, dengan demikian jenis tanaman yang dimungkinkan untuk ditanam adalah pohon-pohon peneduh dengan kanopi lebar.
  - d. Selain peneduh, pola tata hijau dilakukan sebagai pengarah, terutama pada jalur-jalur sirkulasi.

Bagian Kesembilan  
Tata Informasi dan Wajah Jalan  
Pasal 29

- (1) Penunjuk nama jalan pada kawasan perencanaan diharuskan ditempatkan pada setiap ujung jalan yang terdapat pada kawasan perencanaan dengan bentuk yang mencirikan karakter lokal.
- (2) Rambu pertandaan jalan maupun papan himbauan dan/atau informasi diarahkan terletak pada kawasan yang mudah terlihat, kuat, dan terpelihara.
- (3) Penempatan rambu jalan disesuaikan oleh standar SKPD yang membidangi perhubungan dan ukuran serta kualitas rancangan dari rambu-rambu harus diatur agar tercipta keserasian serta mengurangi dampak negatif kawasan.
- (4) Penempatan papan reklame pada bagian kawasan yang diijinkan adalah yang tidak mengganggu estetika visual kawasan. Penempatan reklame diarahkan hanya pada masing – masing kavling baik pada bangunan maupun diluar bangunan, dengan model penataan

yang terintegrasi. Sedangkan, untuk papan reklame yang menempel pada bangunan memiliki ketentuan ukuran yaitu maksimal berukuran 30% dari luasan dinding bangunan. Peletakan pencahayaan buatan harus mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) meter, sesuai kebutuhan jenis ruang terbuka hijau dan sempadan jalan.

- (5) Peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 100 (seratus meter), tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki serta bentuk tempat sampah umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal dan harus ada pemisah antara sampah organik dan anorganik.
- (6) Titik lokasi rambu lalu lintas sebagaimana dimaksud pada ayat (3), digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran X A, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (7) Titik lokasi tempat sampah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (5), digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran X B, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kesepuluh  
Batas Halaman dan Pagar  
Pasal 30

- (1) Pagar halaman depan (muka bangunan) ditentukan dengan ketinggian maksimal 1 meter untuk bangunan non hunian dan dengan menggunakan material local ataupun dengan bentuk pagar tanaman hidup.
- (2) Pagar halaman samping ditentukan dengan ketinggian maksimal 6 meter untuk bangunan non hunian.
- (3) Pagar halaman untuk bangunan hunian dapat mengacu pada kaidah pengaturan budaya local atau ditentukan maksimal 1,5 meter untuk pagar muka bangunan.

Bagian Kesebelas  
Panduan Rancangan  
Pasal 31

(1) Blok Pengembangan 1

a. Aturan Wajib

1. Blok 1 dibagi menjadi 2 sub blok, yaitu:
  - a) Sub Blok 1.1 untuk perdagangan dan jasa.
  - b) Sub Blok 1.2 untuk perumahan/hunian.
2. Luas Lahan dan Batas Lahan
  - a) Sub Blok 1.1 : 15.329 m<sup>2</sup>.
  - b) Sub Blok 1.2 : 14.538 m<sup>2</sup>.
3. KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
  - a) Perumahan/hunian : 40%
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko/Ruko : 40%
    - 2) Café, Pub, Resto : 40%
4. KWT (Koefisien Wilayah Terbangun)
  - a) Perumahan/hunian : 60%
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko/Ruko : 60%
    - 2) Café, Pub, Resto : 60%
5. KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
  - a) Perumahan/hunian : 0,8
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko/Ruko : 0,8
    - 2) Cafe, Pub, Resto : 0,8
6. Ketinggian Bangunan
  - a) Perumahan/hunian : maksimal 2 lantai ; maksimal 12 m.
  - b) Perdagangan Jasa : maksimal 2 lantai ; maksimal 12 m.
7. GSB (Garis Sempadan Bangunan)
  - a) Perumahan :  $\frac{1}{2}$  rumija + 0,5 m telajakan.
  - b) GSSB dan GSBB : minimal 1 m.
  - c) Tinggi Pagar maks 1,8 m.

- d) Perdagangan Jasa :  $\frac{1}{2}$  rumija + 1 m telajakan.
  - e) GSSB dan GSBB : 1,5 – 2 m.
8. Arahan Tata Bangunan
- a) Perumahan
    - 1) Luas persil minimal 100 m<sup>2</sup>.
    - 2) Tipe rumah tradisional yang telah ada tetap dipertahankan.
    - 3) Tampilan bangunan dengan konsep Tri Angga dengan karakter arsitektur tradisional Bali.
    - 4) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Luas persil 400 m<sup>2</sup> – 2.000 m<sup>2</sup>.
    - 2) KTB : maks 60%.
    - 3) Bentuk bangunan : bangunan tunggal ataupun deret.
    - 4) Tampilan bangunan dan *landscape* dengan konsep Tri Angga dan berkarakter arsitektur tradisional Bali.
    - 5) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya (modern tropis) dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
- b. Aturan Anjuran Utama
1. Komposisi Peruntukan Lahan
    - a) Perumahan
      - 1) Peruntukan lahan untuk hunian.
      - 2) Kegiatan lain yang diijinkan adalah warung kecil, warnet/wartel, tempat jahit pakaian.
    - b) Perdagangan Jasa
      - 1) Kegiatan yang diijinkan : rumah makan, restoran, café, toko barang seni dan kerajinan, pertokoan, perbankan, keuangan, salon, spa, praktek dokter, minimarket, supermarket, klinik kesehatan.
  2. Penggabungan dan Pemecahan Blok-Sub Blok-Kaveling.
  3. Blok 1 di bagi atas 2 sub blok :
    - a) Sub Blok 1.1. Perumahan
      - 1) Kaveling kecil : 90 - 120 m<sup>2</sup>.
      - 2) Kaveling Sedang : 150 m<sup>2</sup> – 450 m<sup>2</sup>.

- b) Sub Blok 1.2. Perdagangan Jasa
  - 1) Kaveling sedang :  $400 \text{ m}^2 - 550 \text{ m}^2$ .
  - 2) Kaveling besar :  $600 \text{ m}^2 - 2000 \text{ m}^2$ .
- 4. Arah dan Bentuk, Dimensi, Gubahan, dan Perletakan dari Bangunan serta Komposisi Bangunan
  - a) Perumahan
    - 1) Bangunan hunian tunggal : pola massa bangunan secara linier dengan mengikuti atau berorientasi pada jalan.
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Pola massa linier dengan massa tunggal atau deret.
    - 2) Orientasi bangunan menghadap ke jalan.
    - 3) Tersedia tempat parkir minimal 20% dari luas lahan yang dikelola efektif.
- 5. Sirkulasi Kendaraan
  - a) Sirkulasi kendaraan yang terdapat di Jalan Danau Tamblingan dari 2 arah diharapkan dapat menjadi 1 arah guna menunjang sebagai kawasan bersepeda (*eco cycle*).
  - b) Sirkulasi kendaraan yang terdapat di Jalan Pungutan dan Jalan Bumi Ayu diarahkan 2 arah.
  - c) Pada gang – gang dengan lebar kurang dari 2 meter diarahkan 1 arah.
  - d) Pembuatan jalur bersepeda yang mengitari pesisir pantai – Jalan Danau Tamblingan – Jalan Bumi Ayu – Jalan Pungutan – Jalan Pantai Sindhu.
  - e) Tidak diperbolehkan parkir pada badan jalan (*on street parking*).
  - f) Akses keluar masuk kendaraan dari dan ke perempatan pada perempatan hunian diijinkan 1 pintu gerbang.
  - g) Akses keluar masuk kendaraan dari dan ke perempatan pada perempatan perdagangan jasa diijinkan 2 akses pada masa deret.
- 6. Sirkulasi Pejalan Kaki
  - a) Penempatan jalur pejalan kaki dengan lebar 1,8 m di Jalan Danau Tamblingan yang dilengkapi dengan jalur difabel.
  - b) Jalur pejalan kaki di Jalan Pungutan dengan lebar 1,2 m.
- 7. Ruang Terbuka dan Tata Hijau
  - a) Tiap  $100 \text{ m}^2$  ruang terbuka minimal 1 pohon perindang.

- b) Taman telajakan minimal 0,5 m untuk perumahan kepadatan tinggi dan minimal 1 m untuk perdagangan jasa.
  - c) Pada sepanjang jalur Jalan Tamblingan, Jalan Pungutan dan Jalan Pantai Sindhu tersedia tata hijau berupa pohon perindang maupun tanaman lainnya.
8. *Street Furniture*
- a) Di Jalan Danau Tamblingan dan Jalan Pantai Sindhu ditempatkan perabot jalan berupa rambu lalu lintas, rambu evakuasi, shelter parkir sepeda, bangku peristirahatan, pot/box tanaman, lampu jalan, peta kawasan, dan tempat sampah, yang terintegrasi dengan sistem drainase kota.
  - b) Di Jalan Pungutan dan Jalan Bumi Ayu ditempatkan perabot jalan berupa rambu lalu lintas, rambu evakuasi, lampu jalan, peta kawasan, tata hijau, tempat sampah, yang terintegrasi dengan sistem drainase kota.
9. Utilitas Bangunan dan Lingkungan
- a) Utilitas Bangunan
    - 1) Tersedianya APAR (Alat Pemadam Api Ringan) dengan isi minimal 10 Kg.
    - 2) *Smoke detector* maupun *fire detector* untuk bangunan perdagangan jasa (Restoran, Rumah Makan, Café).
    - 3) Pembuangan limbah tidak diperbolehkan dibuang di saluran drainase.
    - 4) Menyediakan pengolahan limbah sendiri jika tidak terhubung dengan jaringan limbah kota.
    - 5) Penyediaan tangga darurat untuk bangunan diatas 3 lantai yang menempel di luar dinding bangunan.
  - b) Utilitas Lingkungan
    - 1) Penyediaan jaringan saluran drainase (tersier, sekunder dan primer) yang saling terhubung.
    - 2) Tersedia jaringan sanitasi, air bersih, listrik dan komunikasi.
    - 3) Tersedia hydrant untuk pemadam kebakaran.
    - 4) Menyediakan bidang peresapan seluas 1 m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras.
    - 5) Tersedia tempat penampungan sampah.
- c. Aturan Anjuran
- 1. Kualitas Visual
    - 1) Pengaturan tata bangunan dengan konsep kepala, badan dan kaki.

- 2) Material Finishing dengan plesteran dinding yang dicat soft.
  - 3) Elemen dekoratif yang berkarakter arsitektur lokal yang disesuaikan dengantipologi dan fungsi bangunan.
  - 4) Orientasi bangunan pada massa tunggal berorientasi ke jalan.
  - 5) Pada bangunan jamak, arah hadap bangunan berorientasi pada halaman utama pada perpetakan (pola natah) maupun berorientasi ke jalan.
  - 6) Ekspresi bangunan arsitektur tradisional atau gabungan antara arsitektur tropis dan *style modern*.
2. Kualitas Lingkungan
- 1) Pecahayaan dengan alami maupun buatan yang dilengkapi dengan bukaan – bukaan yang besar untuk fungsi perdagangan jasa (café, restoran, rumah makan).
  - 2) Sirkulasi pejalan kaki dalam perpetakan yang menuju sirkulasi pejalan kaki diluar perpetakan dengan perpaduan tutupan perkerasan dan rerumputan. (*grass block, paving block, dll.*).

(2) Blok Pengembangan 2

a. Aturan Wajib

1. Peruntukan Lahan  
Blok 2 dibagi atas 4 sub blok yaitu :
  - a) Sub blok 2.1. untuk perumahan/hunian.
  - b) Sub blok 2.2. untuk akomodasi skala non bintang.
  - c) Sub blok 2.3. untuk perdagangan jasa.
2. Blok ini menghadap ke Jalan Danau Tamblingan dan Jalan Pungutan dan jalan lingkungan.
3. Luas Lahan dan Batas Lahan
  - a) SB. 2.1 : 19.485 m<sup>2</sup>.
  - b) SB. 2.2 : 17.920 m<sup>2</sup>.
  - c) SB. 2.4. : 37.095 m<sup>2</sup>.
4. KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
  - a) Perumahan/hunian : 40%
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko/Ruko : 40%
    - 2) Café, Pub, Resto : 40%
  - c) Akomodasi skala non bintang (villa, motel, pondok wisata) : 40%

5. KWT (Koefisien Wilayah Terbangun)
  - a) Perumahan/hunian : 60%
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko/Ruko : 60%
    - 2) Café, Pub, Resto : 60%
  - c) Akomodasi skala non bintang (villa, motel, pondok wisata) : 60%
6. KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
  - a) Perumahan/hunian : 1,2
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko/Ruko : 1,2
    - 2) Café, Pub, Resto : 0,8
  - c) Akomodasi skala non bintang : 1,2
7. Ketinggian Bangunan
  - a) Perumahan/hunian : maksimal 3 lantai ; maksimal 12 m.
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko/Ruko : 2 lantai ; maksimal 12 m.
    - 2) Café, Pub, Resto : 1 -2 lantai ; maksimal 12 m.
  - c) Akomodasi skala non bintang : 3 lantai ; maksimal 12 m.
8. GSB (Garis Sempadan Bangunan)
  - a) Perumahan :  $\frac{1}{2}$  rumija + 0,5 m telajakan
    - 1) GSSB dan GSBB : minimal 1 m.
    - 2) Tinggi Pagar maks 1,8 m.
  - b) Perdagangan Jasa :  $\frac{1}{2}$  rumija + 1 m telajakan
    - 1) GSSB dan GSBB : 1,5 – 2 m.
  - c) Akomodasi skala non bintang :  $\frac{1}{2}$  rumija + 1 mtelajakan
    - 1) GSSB dan GSBB : 1,5 – 2 m.
9. Arahana Tata Bangunan
  - a) Perumahan
    - 1) Luas persil minimal 100 m<sup>2</sup>.
    - 2) Tipe rumah tradisional yang telah ada tetap dipertahankan.
    - 3) Tampilan bangunan dengan konsep Tri Angga dengan karakter arsitektur tradisional Bali.

- 4) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
- b) Perdagangan Jasa
- 1) Luas persil  $400 \text{ m}^2 - 2.000 \text{ m}^2$ .
  - 2) KTB : maks 60%.
  - 3) Bentuk bangunan : bangunan tunggal ataupun deret.
  - 4) Tampilan bangunan dan landscape dengan konsep Tri Angga dan berkarakter arsitektur tradisional Bali.
  - 5) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya (modern tropis) dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
  - 6) Basement diijinkan sampai 2 lantai.
- c) Akomodasi skala non bintang
- 1) Luas persil  $1000 \text{ m}^2 - 2000 \text{ m}^2$ .
  - 2) Tipe bangunan : bangunan jamak.
  - 3) Tampilan bangunan dan *landscape* dengan konsep Tri Angga dan berkarakter arsitektur tradisional Bali.
  - 4) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya (modern tropis) dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
  - 5) Lantai basement diijinkan sampai 1 lantai.
- b. Aturan Anjuran Utama
1. Komposisi Peruntukan Lahan
    - a) Perumahan :
      - 1) Peruntukan lahan untuk hunian.
      - 2) Kegiatan lain yang diijinkan adalah warung kecil, warnet/wartel, tempat jarit pakaian.
    - b) Perdagangan Jasa
      - 1) Kegiatan yang diijinkan : rumah makan, restoran, café, toko barang seni dan kerajinan, pertokoan, perbankan, keuangan, salon, spa, praktek dokter, minimarket, supermarket, klinik kesehatan.
    - c) Akomodasi Skala Non Bintang
      - 1) Peruntukan lahan : villa, motel, hotel non bintang, pondok wisata.
  2. Penggabungan dan Pemecahan Blok-Sub Blok-Kaveling
 

Blok 2 di bagi atas 4 sub blok :

    - a) Sub Blok 2.1.Perumahan

- 1) Kaveling kecil : 90 - 120 m<sup>2</sup>.
  - 2) Kaveling Sedang : 150 m<sup>2</sup> – 450 m<sup>2</sup>.
  - b) Sub Blok 2.2.Akomodasi skala non bintang
    - 1) Kaveling besar : 600 m<sup>2</sup> – 1200 m<sup>2</sup>.
    - 2) Kaveling sangat besar : diatas 1200 m<sup>2</sup>.
  - c) Sub Blok 2.3.Perdagangan Jasa
    - 1) Kaveling sedang : 400 m<sup>2</sup> – 550 m<sup>2</sup>.
    - 2) Kaveling besar : 600 m<sup>2</sup> – 2000 m<sup>2</sup>.
  - d) Sub Blok 2.4.Akomodasi skala non bintang
    - 1) Kaveling besar : 600 m<sup>2</sup> – 1200 m<sup>2</sup>.
    - 2) Kaveling sangat besar : diatas 1200 m<sup>2</sup>.
3. Arahan bentuk, dimensi, gubahan dan perletakan dari bangunan serta komposisi bangunan
- a) Perumahan
    - 1) Bangunan hunian tunggal : pola massa bangunan secara linier dengan mengikuti atau berorientasi pada jalan.
    - 2) Bangunan hunian Jamak/Majemuk : penerapan pola massa bangunan secara filosofi tradisional Bali.
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Pola massa linier dengan massa tunggal atau deret.
    - 2) Orientasi bangunan menghadap ke jalan.
    - 3) Tempat parkir minimal 20% dari luas lahan yang dikelola efektif.
  - c) Akomodasi Skala Non Bintang
    - 1) Pola massa linier ataupun terpusat dengan massa tunggal atau jamak.
    - 2) Orientasi bangunan menghadap jalan atau kombinasi.
    - 3) Jumlah kamar hotel non bintang maksimal 75 kamar, motel maksimal 75 kamar, villa maksimal 25 unit atau setara dengan 75 kamar.
    - 4) Fasilitas parkir minimal 20% dari total lantai efektif.
4. Sirkulasi Kendaraan
- a) Sirkulasi kendaraan yang terdapat di Jalan Danau Tamblingan dari 2 arah diharapkan dapat menjadi 1 arah guna menunjang sebagai kawasan bersepeda (*eco cycle*).
  - b) Sirkulasi kendaraan yang terdapat di Jalan Pungutan dan Jalan Bumi Ayu diarahkan 2 arah.

- c) Pada gang – gang dengan lebar kurang dari 2 meter diarahkan 1 arah.
  - d) Pembuatan jalur bersepeda yang mengitari pesisir pantai – Jalan Danau Tamblingan – Jalan Bumi Ayu – Jalan Pungutan – Jalan Pantai Sindhu.
  - e) Tidak diperbolehkan parkir pada badan jalan (*on street parking*).
  - f) Akses keluar masuk kendaraan dari dan ke perpetakan pada perpetakan hunian diijinkan 1 pintu gerbang.
  - g) Akses keluar masuk kendaraan dari dan ke perpetakan pada perpetakan perdagangan jasa diijinkan 2 akses pada masa deret.
5. Sirkulasi Pejalan Kaki
- a) Penempatan jalur pejalan kaki dengan lebar 1,8 m di Jalan Danau Tamblingan yang dilengkapi dengan jalur difabel.
  - b) Jalur pejalan kaki di Jalan Pungutan dengan lebar 1,2 m.
6. Ruang Terbuka dan Tata Hijau
- a) Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka minimal 1 pohon perindang.
  - b) Taman telajakan min 0,5 m untuk perumahan kepadatan tinggi dan minimal 1 m untuk perdagangan jasa dan akomodasi skala non bintang.
  - c) Pada sepanjang jalur Jalan Tamblingan dan Jalan Pungutan tersedia tata hijau berupa pohon perindang maupun tanaman lainnya.
  - d) Sepanjang jalan lingkungan dilengkapi dengan tata hijau pada taman telajakan.
7. *Street Furniture*
- a) Di Jalan Danau Tamblingan ditempatkan perabot jalan berupa rambu lalulintas, rambu evakuasi, *shelter* parkir sepeda, bangku peristirahatan, pot/box tanaman, lampu jalan, peta kawasan, dan tempat sampah, yang terintegrasi dengan sistem drainase kota.
  - b) Di Jalan Pungutan dan Jalan Bumi Ayu ditempatkan perabot jalan berupa rambu lalulintas, rambu evakuasi, lampu jalan, peta kawasan, tata hijau, tempat sampah, yang terintegrasi dengan sistem drainase kota.
8. Utilitas Bangunan dan Lingkungan
- a) Utilitas Bangunan
    - 1) Tersedianya APAR (Alat Pemadam Api Ringan) dengan isi minimal 10 Kg.

- 2) *Smoke detector* maupun *fire detector* untuk bangunan perdagangan jasa (Restoran, Rumah Makan, Café) dan bangunan akomodasi skala non bintang (villa, pondok wisata, motel, hotel non bintang).
  - 3) Pembuangan limbah tidak diperbolehkan dibuang di saluran drainase.
  - 4) Menyediakan pengolahan limbah sendiri jika tidak terhubung dengan jaringan limbah kota.
  - 5) Penyediaan tangga darurat untuk bangunan diatas 3 lantai yang menempel di luar dinding bangunan.
- b) Utilitas Lingkungan
- 1) Penyediaan jaringan saluran drainase (tersier, sekunder dan primer) yang saling terhubung.
  - 2) Tersedia jaringan sanitasi, air bersih, listrik dan komunikasi.
  - 3) Tersedia hydrant untuk pemadam kebakaran.
  - 4) Menyediakan bidang peresapan seluas 1 m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras.
  - 5) Tersedia tempat penampungan sampah.
- c. Aturan Anjuran
1. Kualitas Visual
    - a) Pengaturan tata bangunan dengan konsep kepala, badan, dan kaki.
    - b) Material *Finishing* dengan plesteran dinding yang dicat *soft*.
    - c) Elemen dekoratif yang berkarakter arsitektur lokal yang disesuaikan dengan tipologi dan fungsi bangunan.
    - d) Orientasi bangunan pada massa tunggal berorientasi ke jalan.
    - e) Pada bangunan jamak, arah hadap bangunan berorientasi pada halaman utama pada perpetakan (pola natah) maupun berorientasi ke jalan.
    - f) Ekspresi bangunan arsitektur tradisional atau gabungan antara arsitektur tropis dan *style modern*.
  2. Kualitas Lingkungan
    - a) Pecahayaan dengan alami maupun buatan yang dilengkapi dengan bukaan – bukaan yang besar untuk fungsi perdagangan jasa (café, restoran, rumah makan).
    - b) Sirkulasi pejalan kaki dalam perpetakan yang menuju sirkulasi pejalan kaki diluar perpetakan dengan perpaduan tutupan perkerasan dan rerumputan. (*grass block, paving block, dll.*).

(3) Blok Pengembangan 3

a. Aturan Wajib

1. Peruntukan Lahan

Blok 3 dibagi atas 2 sub blok yaitu :

- a) Sub blok 3.2. untuk perumahan/hunian.
- b) Sub blok 3.2. untuk akomodasi skala non bintang.

2. Blok ini menghadap ke Jalan Pungutan, Jalan Bumi Ayu dan jalan lingkungan.

3. Luas Lahan dan Batas Lahan

- a) SB. 3.1 : 2.045 m<sup>2</sup>.
- b) SB. 2.2 : 22.649 m<sup>2</sup>.

4. KDB (Koefisien Dasar Bangunan)

- a) Perumahan/hunian : 40%.
- b) Akomodasi wisata skala non bintang (villa, motel, pondok wisata) : 40%.

5. KWT (Koefisien Wilayah Terbangun)

- a) Perumahan/hunian : 60%.
- b) Akomodasi wisata skala non bintang (villa, motel, pondok wisata) : 60%.

6. KLB (Koefisien Lantai Bangunan)

- a) Perumahan/hunian : 1,2.
- b) Akomodasi skala non bintang : 1,2.

7. Ketinggian Bangunan

- a) Perumahan/hunian : maksimal 3 lantai ; maksimal 12 m.
- b) Akomodasi skala non bintang : 3 lantai ; maksimal 12 m.

8. GSB (Garis Sempadan Bangunan)

- a) Perumahan :  $\frac{1}{2}$  rumija + 0,5 m telajakan
  - 1) GSSB dan GSBB : minimal 1 m.
  - 2) Tinggi Pagar maks 1,8 m.
- b) Akomodasi skala non bintang :  $\frac{1}{2}$  rumija + 1 m telajakan
  - 1) GSSB dan GSBB : 1,5 – 2 m.

9. Arahan Tata Bangunan

- a) Perumahan
  - 1) Luas persil minimal 100 m<sup>2</sup>.
  - 2) Tipe rumah tradisional yang telah ada tetap dipertahankan.
  - 3) Tampilan bangunan dengan konsep Tri Angga dengan karakter arsitektur tradisional Bali.

- 4) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
- b) Akomodasi skala non bintang
- 1) Luas persil  $1000 \text{ m}^2 - 2000 \text{ m}^2$ .
  - 2) Tipe bangunan : bangunan jamak.
  - 3) Tampilan bangunan dan landscape dengan konsep Tri Angga dan berkarakter arsitektur tradisional Bali.
  - 4) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya (modern tropis) dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
  - 5) Basement diijinkan 1 lantai.
- b. Aturan Anjuran Utama
1. Komposisi Peruntukan Lahan
    - a) Perumahan :
      - 1) Peruntukan lahan untuk hunian.
      - 2) Kegiatan lain yang diijinkan adalah warung kecil, warnet/wartel, tempat jarit pakaian.
    - b) Akomodasi Skala Non Bintang :
      - 1) Peruntukan lahan : villa, motel, hotel non bintang, pondok wisata.
  2. Penggabungan dan Pemecahan Blok – Sub Blok – Kaveling
 

Blok 3 di bagi atas 2 sub blok : .

    - a) Sub Blok 3.1. Perumahan
      - 1) Kaveling Sedang :  $450 \text{ m}^2$ .
      - 2) Kaveling besar : minimal  $500 \text{ m}^2$ .
    - b) Sub Blok 3.2. Akomodasi skala non bintang
      - 1) Kaveling besar :  $600 \text{ m}^2 - 1200 \text{ m}^2$ .
      - 2) Kaveling sangat besar : diatas  $1200 \text{ m}^2$ .
  3. Arahkan bentuk, dimensi, gubahan, dan perletakan dari bangunan serta komposisi bangunan
    - a) Perumahan
      - 1) Bangunan hunian tunggal : pola massa bangunan secara linier dengan mengikuti atau berorientasi pada jalan.
      - 2) Bangunan hunian Jamak/Majemuk : penerapan pola massa bangunan secara filosofi tradisional Bali.

- b) Akomodasi Skala Non Bintang
  - 1) Pola massa linier ataupun terpusat dengan massa tunggal atau jamak.
  - 2) Orientasi bangunan menghadap jalan atau kombinasi.
  - 3) Jumlah kamar hotel non bintang maksimal 75 kamar, motel maksimal 75 kamar, villa maksimal 25 unit atau setara dengan 75 kamar.
  - 4) Fasilitas parkir minimal 20% dari total lantai efektif.
- 4. Sirkulasi Kendaraan
  - a) Sirkulasi kendaraan yang terdapat di Jalan Danau Tamblingan dari 2 arah diharapkan dapat menjadi 1 arah guna menunjang sebagai kawasan bersepeda (*eco cycle*).
  - b) Sirkulasi kendaraan yang terdapat di Jalan Pungutan dan Jalan Bumi Ayu diarahkan 2 arah.
  - c) Pada gang – gang dengan lebar kurang dari 2 meter diarahkan 1 arah.
  - d) Pembuatan jalur bersepeda yang mengitari kawasan Bumi Ayu.
  - e) Tidak diperbolehkan parkir pada badan jalan (*on street parking*).
  - f) Akses keluar masuk kendaraan dari dan ke perpustakaan pada perpustakaan hunian diijinkan 1 pintu gerbang.
- 5. Sirkulasi Pejalan Kaki
  - a) Jalur pejalan kaki di Jalan Pungutan dengan lebar 1,2 m.
- 6. Ruang Terbuka dan Tata Hijau
  - a) Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka minimal 1 pohon perindang.
  - b) Taman telajakan min 0,5 m untuk perumahan kepadatan tinggi dan minimal 1 m untuk akomodasi skala non bintang.
  - c) Pada sepanjang jalur Jalan Pungutan tersedia tata hijau berupa pohon perindang maupun tanaman lainnya.
  - d) Sepanjang jalan lingkungan dilengkapi dengan tata hijau pada taman telajakan.
- 7. *Street Furniture*

Di Jalan Pungutan dan Jalan Bumi Ayu ditempatkan perabot jalan berupa rambu lalu lintas, rambu evakuasi, lampu jalan, peta kawasan, tata hijau, serta tempat sampah, yang terintegrasi dengan sistem drainase kota.
- 8. Utilitas Bangunan dan Lingkungan
  - a) Utilitas Bangunan
    - 1) Tersedianya APAR (Alat Pemadam Api Ringan) dengan isi min 10 Kg.

- 2) *Smoke detector* maupun *fire detector* untuk bangunan akomodasi skala non bintang (villa, pondok wisata, motel, hotel non bintang).
  - 3) Pembuangan limbah tidak diperbolehkan dibuang di saluran drainase.
  - 4) Menyediakan pengolahan limbah sendiri jika tidak terhubung dengan jaringan limbah kota.
  - 5) Penyediaan tangga darurat untuk bangunan diatas 3 lantai yang menempel di luar dinding bangunan.
- b) Utilitas Lingkungan
- 1) Penyediaan jaringan saluran drainase (tersier, sekunder, dan primer) yang saling terhubung.
  - 2) Tersedia jaringan sanitasi, air bersih, listrik dan komunikasi.
  - 3) Tersedia *hydrant* untuk pemadam kebakaran.
  - 4) Menyediakan bidang peresapan seluas 1 m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras.
  - 5) Tersedia tempat penampungan sampah.
- c. Aturan Anjuran
1. Kualitas Visual
    - a) Pengaturan tata bangunan dengan konsep kepala, badan dan kaki.
    - b) Material *Finishing* dengan plesteran dinding yang dicat *soft*.
    - c) Elemen dekoratif yang berkarakter arsitektur lokal yang disesuaikan dengan tipologi dan fungsi bangunan.
    - d) Orientasi bangunan pada massa tunggal berorientasi ke jalan.
    - e) Pada bangunan jamak, arah hadap bangunan berorientasi pada halaman utama pada perpetakan (pola natah) maupun berorientasi ke jalan.
    - f) Ekspresi bangunan arsitektur tradisional atau gabungan antara arsitektur tropis dan *style modern*.
  2. Kualitas Lingkungan
    - a) Pecahayaan dengan alami maupun buatan yang dilengkapi dengan bukaan – bukaan yang besar.
    - b) Sirkulasi pejalan kaki dalam perpetakan yang menuju sirkulasi pejalan kaki diluar perpetakan dengan perpaduan tutupan perkerasan dan rerumputan. (*grass block, paving block, dll.*).

(4) Blok Pengembangan 4

a. Aturan Wajib

1. Peruntukan Lahan
  - a) Sub blok 4.1. untuk perumahan/hunian.
  - b) Sub blok 4.2. untuk akomodasi wisata skala non bintang.
  - c) Sub blok 4.4. akomodasi wisata skala bintang.
2. Blok ini menghadap ke Jalan Danau Tamblingan dan Jalan Pungutan dan jalan lingkungan.
3. Luas Lahan dan Batas Lahan
  - a) SB. 4.1 : 15.346 m<sup>2</sup>.
  - b) SB. 4.2 : 35.729 m<sup>2</sup>.
  - c) SB. 4.4. : 14.520 m<sup>2</sup>.
4. KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
  - a) Perumahan/hunian : 40%.
  - b) Akomodasi skala non bintang (villa, motel, pondok wisata) : 40%.
  - c) Akomodasi skala bintang : 40%.
5. KWT (Koefisien Wilayah Terbangun)
  - a) Perumahan/hunian : 60%.
  - b) Akomodasi skala non bintang (villa, motel, pondok wisata) : 60%.
  - c) Akomodasi skala bintang : 60%.
6. KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
  - a) Perumahan/hunian : 1,2.
  - b) Akomodasi skala non bintang : 1,2.
  - c) Akomodasi skala bintang : 1.2.
7. Ketinggian Bangunan
  - a) Perumahan/hunian : maksimal 3 lantai ; maksimal 12 m.
  - b) Akomodasi skala non bintang : 3 lantai ; maksimal 12 m.
  - c) Akomodasi skala bintang : 3 lantai ; maksimal 12 m.
8. GSB (Garis Sempadan Bangunan)
  - a) Perumahan :  $\frac{1}{2}$  rumija + 0,5 m telajakan
    - 1) GSSB dan GSBB : min 1 m.
    - 2) Tinggi Pagar maks 1,8 m.
  - b) Akomodasi skala bintang  $\frac{1}{2}$  rumija + 1,5 m telajakan
    - 1) GSSB dan GSBB : 2 m.

- c) Akomodasi skala non bintang :  $\frac{1}{2}$  rumija + 1 m telajakan
  - 1) GSSB dan GSBB : 1,5 – 2 m.
- 9. Arahan Tata Bangunan
  - a) Perumahan
    - 1) Luas persil min 100 m<sup>2</sup>.
    - 2) Tipe rumah tradisional yang telah ada tetap dipertahankan.
    - 3) Tampilan bangunan dengan konsep Tri Angga dengan karakter arsitektur tradisional Bali.
    - 4) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
  - b) Akomodasi Skala Bintang
    - 1) Luas persil minimal 5.000 m<sup>2</sup>.
    - 2) KTB : maks 60%.
    - 3) Bentuk bangunan : bangunan jamak.
    - 4) Tampilan bangunan dan *landscape* dengan konsep Tri Angga dan berkarakter arsitektur tradisional Bali.
    - 5) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya (modern tropis) dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
    - 6) Basement diijinkan sampai 2 lantai.
  - c) Akomodasi skala non bintang
    - 1) Luas persil 1000 m<sup>2</sup> – 2000 m<sup>2</sup>.
    - 2) Tipe bangunan : bangunan jamak.
    - 3) Tampilan bangunan dan *landscape* dengan konsep Tri Angga dan berkarakter arsitektur tradisional Bali.
    - 4) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya (modern tropis) dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
    - 5) *Basement* diijinkan 1 lantai.
  - d. Aturan Anjuran Utama
    - 1. Perumahan
      - a) Peruntukan lahan untuk hunian.
      - b) Kegiatan lain yang diijinkan adalah warung kecil, warnet/wartel, tempat jahit pakaian.

2. Akomodasi Skala Bintang  
Kegiatan yang diijinkan : hotel berbintang, restoran, café, pub, karaoke, hiburan/  
rekreasi lainnya.
3. Akomodasi Skala Non Bintang  
Peruntukan lahan : villa, motel, hotel non bintang, pondok wisata.
4. Penggabungan dan Pemecahan blok – sub blok – kaveling  
Blok 4 di bagi atas 4 sub blok
  - a) Sub Blok 4.1. Perumahan/hunian
    - 1) Kaveling sedang :  $450 \text{ m}^2 - 550 \text{ m}^2$ .
    - 2) Kaveling besar : minimal  $600 \text{ m}^2$ .
  - b) Sub Blok 4.2. Akomodasi skala non bintang
    - 1) Kaveling sangat besar : minimal  $1200 \text{ m}^2$ .
  - c) Sub Blok 4.3. Akomodasi Skala Non Bintang
    - 1) Kaveling besar : minimal  $1000 \text{ m}^2$ .
    - 2) Kaveling sangat besar : minimal  $2000 \text{ m}^2$ .
  - d) Sub Blok 4.4. Akomodasi Skala Bintang
    - 1) Kaveling sangat besar : minimal  $5000 \text{ m}^2$ .
5. Arahkan bentuk, dimensi, gubahan dan perletakan dari bangunan serta komposisi bangunan
  - a) Perumahan
    - 1) Bangunan hunian tunggal : pola massa bangunan secara linier dengan mengikuti atau berorientasi pada jalan.
    - 2) Bangunan hunian Jamak/Majemuk : penerapan pola massa bangunan secara filosofi tradisional Bali.
  - b) Akomodasi Skala Bintang
    - 1) Pola massa linier ataupun terpusat dengan massa jamak.
    - 2) Orientasi bangunan menghadap ke jalan ataupun kombinasi.
    - 3) Fasilitas parkir terpusat min 20% dari total lantai efektif.
    - 4) Dari KDB yang diijinkan 40% difungsikan untuk kamar dan 60% untuk fasilitas pendukungnya.
  - c) Akomodasi Skala Non Bintang
    - 1) Pola massa linier ataupun terpusat dengan massa tunggal atau jamak.
    - 2) Orientasi bangunan menghadap jalan atau kombinasi.

- 3) Jumlah kamar hotel non bintang maksimal 75 kamar, motel maksimal 75 kamar, villa maksimal 25 unit atau setara dengan 75 kamar.
  - 4) Fasilitas parkir min 20% dari total lantai efektif.
6. Sirkulasi Kendaraan
- a) Sirkulasi kendaraan yang terdapat di Jalan Danau Tamblingan dari 2 arah diharapkan dapat menjadi 1 arah guna menunjang sebagai kawasan bersepeda (*eco cycle*).
  - b) Sirkulasi kendaraan yang terdapat di Jalan Pungutan dan Jalan Bumi Ayu diarahkan 2 arah.
  - c) Pada gang – gang dengan lebar kurang dari 2 meter diarahkan 1 arah.
  - d) Pembuatan jalur bersepeda yang mengitari pesisir pantai – Jalan Danau Tamblingan – Jalan Bumi Ayu – Jalan Pungutan – Jalan Pantai Sindhu.
  - e) Tidak diperbolehkan parkir pada badan jalan (*on street parking*).
  - f) Akses keluar masuk kendaraan dari dan ke perpetakan pada perpetakan hunian diijinkan 1 pintu gerbang.
  - g) Akses keluar masuk kendaraan dari dan ke perpetakan pada perpetakan akomodasi non bintang dan akomodasi skala bintang diijinkan 2 akses pada masa jamak.
7. Sirkulasi Pejalan Kaki
- a) Penempatan jalur pejalan kaki dengan lebar 1,8 m di Jalan Danau Tamblingan yang dilengkapi dengan jalur difabel.
  - b) Jalur pejalan kaki di Jalan Pungutan dengan lebar 1,2 m.
8. Aturan Anjuran Utama
- a) Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka minimal 1 pohon perindang.
  - b) Taman telajakan minimal 0,5 m untuk perumahan kepadatan tinggi dan minimal 1 m untuk akomodasi skala non bintang dan 1,5 m untuk akomodasi skala bintang.
  - c) Pada sepanjang jalur Jalan Tamblingan dan Jalan Pungutan tersedia tata hijau berupa pohon perindang maupun tanaman lainnya.
  - d) Sepanjang jalan lingkungan dilengkapi dengan tata hijau pada taman telajakan.
  - e) Proporsi ruang terbuka minimal 30% dari total luas lahan yang dikelola untuk perpetakan akomodasi skala bintang dan non bintang.

9. *Street Furniture*

- a) Di Jalan Danau Tamblingan ditempatkan perabot jalan berupa rambu lalu lintas, rambu evakuasi, shelter parkir sepeda, bangku peristirahatan, pot/box tanaman, lampu jalan, peta kawasan, dan tempat sampah, yang terintegrasi dengan sistem drainase kota.
- b) Di Jalan Pungutan dan Jalan Bumi Ayu ditempatkan perabot jalan berupa rambu lalu lintas, rambu evakuasi, lampu jalan, peta kawasan, tata hijau, tempat sampah, yang terintegrasi dengan sistem drainase kota.

10. Utilitas Bangunan dan Lingkungan

a) Utilitas Bangunan

- 1) Tersedianya APAR (Alat Pemadam Api Ringan) dengan isi min 10 Kg.
- 2) *Smoke detector* maupun *fire detector* untuk bangunan akomodasi skala non bintang (villa, pondok wisata, motel, hotel non bintang) dan bangunan akomodasi skala bintang.
- 3) Pembuangan limbah tidak diperbolehkan dibuang di saluran drainase.
- 4) Menyediakan pengolahan limbah sendiri jika tidak terhubung dengan jaringan limbah kota.
- 5) Penyediaan tangga darurat untuk bangunan diatas 3 lantai yang menempel di luar dinding bangunan.

b) Utilitas Lingkungan

- 1) Penyediaan jaringan saluran drainase (tersier, sekunder, dan primer) yang saling terhubung.
- 2) Tersedia jaringan sanitasi, air bersih, listrik dan komunikasi.
- 3) Tersedia *hydrant* untuk pemadam kebakaran.
- 4) Menyediakan bidang peresapan seluas 1 m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras.
- 5) Tersedia tempat penampungan sampah.

e. Aturan Anjuran

1. Kualitas Visual

- a) Pengaturan tata bangunan dengan konsep kepala, badan, dan kaki.
- b) Material *Finishing* dengan plesteran dinding yang dicat *soft*.
- c) Elemen dekoratif yang berkarakter arsitektur lokal yang disesuaikan dengan tipologi dan fungsi bangunan.
- d) Orientasi bangunan pada massa tunggal berorientasi ke jalan.

- e) Pada bangunan jamak, arah hadap bangunan berorientasi pada halaman utama pada perpetakan (pola natah) maupun berorientasi ke jalan.
  - f) Ekspresi bangunan arsitektur tradisional atau gabungan antara arsitektur tropis dan *style modern*.
2. Kualitas Lingkungan
- a) Pecahayaan dengan alami maupun buatan yang dilengkapi dengan bukaan – bukaan yang besar.
  - b) Sirkulasi pejalan kaki dalam perpetakan yang menuju sirkulasi pejalan kaki diluar perpetakan dengan perpaduan tutupan perkerasan dan rerumputan. (*grass block, paving block, dll.*).
- (5) Blok Pengembangan 5
- a. Aturan Wajib
1. Peruntukan Lahan
- Blok 5 dibagi atas 2 sub blok yaitu :
- a) Sub blok 5.1. untuk perumahan/hunian.
  - b) Sub blok 5.2. untuk akomodasi skala non bintang.
  - c) Sub blok 5.3. untuk perdagangan jasa.
- Blok ini menghadap ke Jalan Danau Tamblingan dan Jalan Pungutan dan jalan lingkungan.
2. Luas Lahan dan Batas Lahan
- a) SB. 5.1 : 18.087 m<sup>2</sup>.
  - b) SB. 5.2 : 15.762 m<sup>2</sup>.
  - c) SB. 5.3. : 2.323 m<sup>2</sup>.
3. KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
- a) Perumahan/hunian : 40%
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko : 40%
    - 2) Café, Resto : 40%
  - c) Akomodasi skala non bintang (villa, motel, pondok wisata) : 40%
4. KWT (Koefisien Wilayah Terbangun)
- a) Perumahan/hunian : 60%
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko : 60%
    - 2) Café, Resto : 60%

- c) Akomodasi skala non bintang (villa, motel, pondok wisata) : 60%
5. KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
- a) Perumahan/hunian : 1,2
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko : 1,2
    - 2) Café, Resto : 0,8
  - c) Akomodasi skala non bintang : 1,2
6. Ketinggian Bangunan
- a) Perumahan/hunian : maksimal 3 lantai ; maksimal 12 m.
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko : 3 lantai ; maksimal 12 m.
    - 2) Café, Resto : 1-2 lantai ; maksimal 12 m.
  - c) Akomodasi skala non bintang : 3 lantai ; maksimal 12 m.
7. GSB (Garis Sempadan Bangunan)
- a) Perumahan :  $\frac{1}{2}$  rumija + 0,5 m telajakan
    - 1) GSSB dan GSBB : min 1 m.
    - 2) Tinggi Pagar maks 1,8 m.
  - b) Perdagangan Jasa :  $\frac{1}{2}$  rumija + 1 m telajakan
    - 1) GSSB dan GSBB : 1,5 – 2 m.
  - c) Akomodasi skala non bintang :  $\frac{1}{2}$  rumija + 1 m telajakan
    - 1) GSSB dan GSBB : 1,5 – 2 m.
8. Arahan Tata Bangunan
- a) Perumahan
    - 1) Luas persil min 100 m<sup>2</sup>.
    - 2) Tipe rumah tradisional yang telah ada tetap dipertahankan.
    - 3) Tampilan bangunan dengan konsep Tri Angga dengan karakter arsitektur tradisional Bali.
    - 4) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Luas persil 400 m<sup>2</sup> – 2.000 m<sup>2</sup>.
    - 2) KTB : maks 60%.
    - 3) Bentuk bangunan : bangunan tunggal ataupun deret.

- 4) Tampilan bangunan dan landscape dengan konsep Tri Angga dan berkarakter arsitektur tradisional Bali.
  - 5) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya (modern tropis) dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
  - 6) *Basement* diijinkan sampai 2 lantai.
- c) Akomodasi skala non bintang
- 1) Luas persil  $1000\text{ m}^2 - 2000\text{ m}^2$ .
  - 2) Tipe bangunan : bangunan jamak.
  - 3) Tampilan bangunan dan *landscape* dengan konsep Tri Angga dan berkarakter arsitektur tradisional Bali.
  - 4) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya (modern tropis) dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
  - 5) Lantai *basement* diijinkan sampai 1 lantai.
- b. Aturan Anjuran Utama
1. Komposisi Peruntukan Lahan
    - a) Perumahan
      - 1) Peruntukan lahan untuk hunian.
      - 2) Kegiatan lain yang diijinkan adalah warung kecil, warnet/wartel, tempat jarit pakaian.
    - b) Perdagangan Jasa
 

Kegiatan yang diijinkan : rumah makan, restoran, café, toko barang seni dan kerajinan, pertokoan, perbankan, keuangan, salon, spa, praktek dokter, minimarket, supermarket, klinik kesehatan.
    - c) Akomodasi Skala Non Bintang
 

Peruntukan lahan : villa, motel, hotel non bintang, pondok wisata.
  2. Penggabungan dan Pemecahan Blo – Sub Blok – Kaveling
 

Blok 5 di bagi atas 3 sub blok :

    - a) Sub Blok 5.1. Perumahan
      - 1) Kaveling sedang : minimal  $400\text{ m}^2 - 550\text{ m}^2$ .
      - 2) Kaveling besar :  $600\text{ m}^2 - 1.200\text{ m}^2$ .
      - 3) Kaveling sangat besar : maksimal  $2.000\text{ m}^2$ .
    - b) Sub Blok 2.2. Akomodasi skala non bintang
      - 1) Kaveling besar :  $600\text{ m}^2 - 1.200\text{ m}^2$ .
      - 2) Kaveling sangat besar : diatas  $1.200\text{ m}^2$ .

- c) Sub Blok 2.3. Perdagangan Jasa
  - 1) Kaveling sedang :  $400 \text{ m}^2 - 550 \text{ m}^2$ .
  - 2) Kaveling besar :  $600 \text{ m}^2 - 2.000 \text{ m}^2$ .
- 3. Arahkan bentuk, dimensi, gubahan dan perletakan dari bangunan serta komposisi bangunan
  - a) Perumahan
    - 1) Bangunan hunian tunggal : pola massa bangunan secara linier dengan mengikuti atau berorientasi pada jalan.
    - 2) Bangunan hunian Jamak/Majemuk : penerapan pola massa bangunan secara filosofi tradisional Bali.
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Pola massa linier dengan massa tunggal atau deret.
    - 2) Orientasi bangunan menghadap ke jalan.
    - 3) Tempat parkir minimal 20% dari luas lahan yang dikelola efektif.
  - c) Akomodasi Skala Non Bintang
    - 1) Pola massa linier ataupun terpusat dengan massa tunggal atau jamak.
    - 2) Orientasi bangunan menghadap jalan atau kombinasi.
    - 3) Jumlah kamar hotel non bintang maksimal 75 kamar, motel maksimal 75 kamar, villa maksimal 25 unit atau setara dengan 75 kamar.
    - 4) Fasilitas parkir min 20% dari total lantai efektif.
- 4. Sirkulasi Kendaraan
  - a) Sirkulasi kendaraan yang terdapat di Jalan Danau Tamblingan dari 2 arah diharapkan dapat menjadi 1 arah guna menunjang sebagai kawasan bersepeda (*eco cycle*).
  - b) Sirkulasi kendaraan yang terdapat di Jalan Pungutan dan Jalan Bumi Ayu diarahkan 2 arah.
  - c) Pada gang – gang dengan lebar kurang dari 2 meter diarahkan 1 arah.
  - d) Pembuatan jalur bersepeda yang mengitari pesisir pantai – Jalan Danau Tamblingan – Jalan Bumi Ayu – Jalan Pungutan – Jalan Pantai Sindhu.
  - e) Tidak diperbolehkan parkir pada badan jalan (*on street parking*).
  - f) Akses keluar masuk kendaraan dari dan ke perempatan pada perempatan hunian diijinkan 1 pintu gerbang.
  - g) Akses keluar masuk kendaraan dari dan ke perempatan pada perempatan perdagangan jasa diijinkan 2 akses pada masa deret.

5. Sirkulasi Pejalan Kaki
  - a) Penempatan jalur pejalan kaki dengan lebar 1,8 m di Jalan Danau Tamblingan yang dilengkapi dengan jalur difabel.
  - b) Jalur pejalan kaki di Jalan Pungutan dengan lebar 1,2 m.
6. Ruang Terbuka dan Tata Hijau
  - a) Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka minimal 1 pohon perindang.
  - b) Taman telajakan minimal 0,5 m untuk perumahan kepadatan tinggi dan minimal 1 m untuk perdagangan jasa dan akomodasi skala non bintang.
  - c) Pada sepanjang jalur Jalan Tamblingan dan Jalan Pungutan tersedia tata hijau berupa pohon perindang maupun tanaman lainnya.
  - d) Sepanjang jalan lingkungan dilengkapi dengan tata hijau pada taman telajakan.
  - e) Proporsi ruang terbuka minimal 30% dari total luas lahan yang dikelola untuk perpetakan akomodasi skala non bintang.
7. *Street Furniture*
  - a) Di Jalan Danau Tamblingan ditempatkan perabot jalan berupa rambu lalulintas, rambu evakuasi, shelter parkir sepeda, bangku peristirahatan, pot/box tanaman, lampu jalan, peta kawasan, dan tempat sampah, yang terintegrasi dengan sistem drainase kota.
  - b) Di Jalan Pungutan dan Jalan Bumi Ayu ditempatkat perabot jalan berupa rambu lalulintas, rambu evakuasi, lampu jalan, peta kawasan, tata hijau, tempat sampah, yang terintegrasi dengan sistem drainase kota.
8. Utilitas Bangunan dan Lingkungan
  - a) Utilitas Bangunan
    - 1) Tersedianya APAR (Alat Pemadam Api Ringan) dengan isi minimal 10 Kg.
    - 2) *Smoke detector* maupun *fire detector* untuk bangunan perdagangan jasa (Restoran, Rumah Makan, Café) dan bangunan akomodasi skala non bintang (villa, pondok wisata, motel, hotel non bintang).
    - 3) Pembuangan limbah tidak diperbolehkan dibuang di saluran drainase.
    - 4) Menyediakan pengolahan limbah sendiri jika tidak terhubung dengan jaringan limbah kota.
    - 5) Penyediaan tangga darurat untuk bangunan diatas 3 lantai yang menempel di luar dinding bangunan.

- b) Utilitas Lingkungan
  - 1) Penyediaan jaringan saluran drainase (tersier, sekunder dan primer) yang saling terhubung.
  - 2) Tersedia jaringan sanitasi, air bersih, listrik dan komunikasi.
  - 3) Tersedia *hydrant* untuk pemadam kebakaran.
  - 4) Menyediakan bidang peresapan seluas  $1 \text{ m}^2$  untuk setiap  $100 \text{ m}^2$  luas lahan yang diperkeras.
  - 5) Tersedia tempat penampungan sampah.

c. Aturan Anjuran

1. Kualitas Visual

- a) Pengaturan tata bangunan dengan konsep kepala, badan dan kaki.
- b) Material *Finishing* dengan plesteran dinding yang dicat *soft*.
- c) Elemen dekoratif yang berkarakter arsitektur lokal yang disesuaikan dengan tipologi dan fungsi bangunan.
- d) Orientasi bangunan pada massa tunggal berorientasi ke jalan.
- e) Pada bangunan jamak, arah hadap bangunan berorientasi pada halaman utama pada perpetakan (pola natak) maupun berorientasi ke jalan.
- f) Ekspresi bangunan arsitektur tradisional atau gabungan antara arsitektur tropis dan *style modern*.

2. Kualitas Lingkungan

- a) Pecahayaan dengan alami maupun buatan yang dilengkapi dengan bukaan – bukaan yang besar.
- b) Sirkulasi pejalan kaki dalam perpetakan yang menuju sirkulasi pejalan kaki diluar perpetakan dengan perpaduan tutupan perkerasan dan rerumputan. (*grass block, paving block, dll.*).

(6) Blok Pengembangan 6

a. Aturan Wajib

1. Peruntukan Lahan

Blok 6 dibagi atas 4 sub blok yaitu :

- a) Sub blok 6.1. untuk akomodasi skala bintang.
- b) Sub blok 6.2. untuk perkantoran.
- c) Sub blok 6.3. untuk akomodasi skala non bintang.
- d) Sub blok 6.4. untuk perdagangan jasa.

- 2. Blok ini menghadap ke Jalan Danau Tamblingan dan pesisir pantai.

3. Luas Lahan dan Batas Lahan
  - a) SB. 6.1 : 229.290 m<sup>2</sup>.
  - b) SB. 6.2 : 9.617 m<sup>2</sup>.
  - c) SB. 6.3 : 10.998 m<sup>2</sup>.
  - d) SB. 6.4 : 18.584 m<sup>2</sup>.
4. KDB (Koefisien Dasar Bangunan)
  - a) Akomodasi skala bintang : 40%
  - b) Perkantoran : 40%
  - c) Akomodasi skala non bintang : 40%
  - d) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko : 40%
    - 2) Café, Resto, Pub : 40%
5. KWT (Koefisien Wilayah Terbangun)
  - a) Akomodasi skala bintang : 60%
  - b) Perkantoran : 60%
  - c) Akomodasi skala non bintang : 60%
  - d) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko : 60%
    - 2) Café, Resto, Pub : 60%
6. KLB (Koefisien Lantai Bangunan)
  - a) Akomodasi skala bintang : 1,2
  - b) Perkantoran : 1,2
  - c) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko : 1,2
    - 2) Café, Resto : 0,6
  - d) Akomodasi skala non bintang : 1,2
7. Ketinggian Bangunan
  - a) Akomodasi skala bintang : maksimal 3 lantai ; maksimal 12 m.
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Toko : 3 lantai ; maksimal 12 m.
    - 2) Café, Resto : 1-2 lantai ; maksimal 12 m.
  - c) Akomodasi skala non bintang : 3 lantai ; maksimal 12 m.
  - d) Perkantoran : 2 lantai ; maksimal 12 m.

8. GSB (Garis Sempadan Bangunan)
  - a) Akomodasi skala bintang :  $\frac{1}{2}$  rumija + 1,5 m telajakan  
GSSB dan GSBB : min 2 m.
  - b) Perdagangan Jasa :  $\frac{1}{2}$  rumija + 1 m telajakan  
GSSB dan GSBB : 1,5 – 2 m.
  - c) Akomodasi skala non bintang :  $\frac{1}{2}$  rumija + 1 m telajakan  
GSSB dan GSBB : 1,5 – 2 m.
  - d) Perkantoran :  $\frac{1}{2}$  rumija + 1 m telajakan  
GSSB dan GSBB – 1,5 – 2 m.
9. Arahan Tata Bangunan
  - a) Akomodasi skala bintang
    - 1) Luas persil min 5000 m<sup>2</sup>.
    - 2) Tipe bangunan : bangunan jamak.
    - 3) Bentuk bangunan : bangunan jamak.
    - 4) Tampilan bangunan dan *landscape* dengan konsep Tri Angga dan berkarakter arsitektur tradisional Bali.
    - 5) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya (modern tropis) dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
    - 6) *Basement* diijinkan sampai 2 lantai.
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Luas persil 400 m<sup>2</sup> – 2.000 m<sup>2</sup>.
    - 2) KTB : maks 60%.
    - 3) Bentuk bangunan : bangunan tunggal ataupun deret
    - 4) Tampilan bangunan dan *landscape* dengan konsep Tri Angga dan berkarakter arsitektur tradisional Bali.
    - 5) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya (modern tropis) dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
    - 6) *Basement* diijinkan sampai 2 lantai.
  - c) Akomodasi skala non bintang
    - 1) Luas persil 1000 m<sup>2</sup> – 2000 m<sup>2</sup>.
    - 2) Tipe bangunan : bangunan jamak.
    - 3) Tampilan bangunan dan *landscape* dengan konsep Tri Angga dan berkarakter arsitektur tradisional Bali.

- 4) Kombinasi penerapan gaya arsitektur lainnya (modern tropis) dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
  - 5) Lantai basement diijinkan sampai 1 lantai.
- d) Perkantoran Pemerintahan
- 1) Luas Persil : minimal 500 m<sup>2</sup>.
  - 2) Bentuk bangunan : bangunan tunggal atau jamak.
  - 3) Tampilan bangunan dan landscape dengan konsep Tri Angga dan berkarakter arsitektur tradisional Bali.
  - 4) Penerapan gaya arsitektur modern tropis dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
  - 5) Tinggi pagar maksimal 1,8 m.
- b. Aturan Anjuran Utama
1. Komposisi Peruntukan Lahan
    - a) Akomodasi Skala Bintang  
Kegiatan yang diijinkan : hotel berbintang, restoran, café, pub, karaoke, hiburan/rekreasi lainnya.
    - b) Perdagangan Jasa  
Kegiatan yang diijinkan : rumah makan, restoran, café, toko barang seni dan kerajinan, pertokoan, perbankan, keuangan, salon, spa, praktek dokter, minimarket, supermarket, klinik kesehatan.
    - c) Akomodasi Skala Non Bintang  
Peruntukan lahan : villa, motel, hotel non bintang, pondok wisata.
    - d) Perkantoran Pemerintah  
Kegiatan yang diijinkan : kantin, lapangan upacara/olahraga.
  2. Penggabungan dan Pemecahan blok – sub blok – kaveling  
Blok 6 dibagi atas 4 sub blok :
    - a) Sub Blok 6.1. Akomodasi Skala Bintang
      - 1) Kaveling sangat besar : minimal 5.000 m<sup>2</sup>.
    - b) Sub Blok 6.2. Perkantoran
      - 1) Kaveling Besar : 500 m<sup>2</sup> – 1.200 m<sup>2</sup>.
    - c) Sub Blok 6.3. Akomodasi skala non bintang
      - 1) Kaveling besar : 600 m<sup>2</sup> – 1.200 m<sup>2</sup>.
      - 2) Kaveling sangat besar : diatas 1.200 m<sup>2</sup>.

- d) Sub Blok 6.4. Perdagangan Jasa
  - 1) Kaveling sedang :  $400 \text{ m}^2 - 550 \text{ m}^2$ .
  - 2) Kaveling besar :  $600 \text{ m}^2 - 2000 \text{ m}^2$ .
- 3. Arah bentuk, dimensi, gubahan dan perletakan dari bangunan serta komposisi bangunan
  - a) Akomodasi Skala Bintang
    - 1) Pola massa linier ataupun terpusat dengan massa jamak.
    - 2) Orientasi bangunan menghadap ke jalan ataupun kombinasi.
    - 3) Fasilitas parkir terpusat min 20% dari total lantai efektif.
    - 4) Dari KDB yang diijinkan 40% difungsikan untuk kamar dan 60% untuk fasilitas pendukungnya.
  - b) Perdagangan Jasa
    - 1) Pola massa linier dengan massa tunggal atau deret.
    - 2) Orientasi bangunan menghadap ke jalan.
    - 3) Tempat parkir minimal 20% dari luas lahan yang dikelola efektif.
  - c) Akomodasi Skala Non Bintang
    - 1) Pola massa linier ataupun terpusat dengan massa tunggal atau jamak.
    - 2) Orientasi bangunan menghadap jalan atau kombinasi.
    - 3) Jumlah kamar hotel non bintang maksimal 75 kamar, motel maksimal 75 kamar, villa maksimal 25 unit atau setara dengan 75 kamar.
    - 4) Fasilitas parkir minimal 20% dari total lantai efektif.
    - 5) Perkantoran Pemerintah.
    - 6) Pola massa linier dengan massa tunggal atau jamak.
    - 7) Orientasi bangunan menghadap jalan ataupun kombinasi.
    - 8) Fasilitas parkir minimal 20% dari luas lahan yang dikelola efektif.
- 4. Sirkulasi Kendaraan
  - a) Sirkulasi kendaraan yang terdapat di Jalan Danau Tamblingan dari 2 arah diharapkan dapat menjadi 1 arah guna menunjang sebagai kawasan bersepeda (*eco cycle*).
  - b) Pembuatan jalur bersepeda yang mengitari pesisir pantai – Jalan Danau Tamblingan – Jalan Bumi Ayu – Jalan Pungutan – Jalan Pantai Sindhu.
  - c) Tidak diperbolehkan parkir pada badan jalan (*on street parking*).
  - d) Akses keluar masuk kendaraan dari dan ke perpustakaan pada perpustakaan perdagangan jasa diijinkan 2 akses pada masa deret.

- e) Pintu gerbang untuk akses keluar masuk bangunan dengan lebar lahan depan lebih kecil dari 30 m hanya diijinkan 1 pintu gerbang depan dengan lebar tidak lebih dari 6 m.
5. Sirkulasi Pejalan Kaki
- a) Penempatan jalur pejalan kaki dengan lebar 1,8 m di Jalan Danau Tamblingan yang dilengkapi dengan jalur difabel.
  - b) Jalur pejalan kaki di Jalan Pantai Sindhu lebar 1,4 m.
  - c) Jalur pejalan kaki di pesisir pantai dengan lebar 1,5 m.
6. Ruang Terbuka dan Tata Hijau
- a) Tiap 100 m<sup>2</sup> ruang terbuka min. 1 pohon perindang.
  - b) Taman telajakan min 1 m untuk perdagangan jasa dan akomodasi skala non bintang dan min 1,5 m untuk akomodasi skala bintang.
  - c) Pada sepanjang jalur Jalan Tamblingan dan Jalan Pantai Sindhu tersedia tata hijau berupa pohon perindang maupun tanaman lainnya.
  - d) Sepanjang jalan lingkungan dilengkapi dengan tata hijau pada taman telajakan.
  - e) Proporsi ruang terbuka minimal 30% dari total luas lahan yang dikelola untuk perpetakan akomodasi skala non bintang.
7. *Street Furniture*
- a) Di Jalan Danau Tamblingan ditempatkan perabot jalan berupa rambu lalulintas, rambu evakuasi, *shelter* parkir sepeda, bangku peristirahatan, pot/box tanaman, lampu jalan, peta kawasan, dan tempat sampah, yang terintegrasi dengan sistem drainase kota.
  - b) Di Jalan Pantai Sindhu ditempatkan perabot jalan berupa rambu lalulintas, rambu evakuasi, pot/box tanaman, lampu jalan, tempat sampah, dan peta kawasan, yang terintegrasi dengan sistem drainase kota.
8. Utilitas Bangunan dan Lingkungan
- a) Utilitas Bangunan
    - 1) Tersedianya APAR (Alat Pemadam Api Ringan) dengan isi min 10 Kg.
    - 2) *Smoke detector* maupun *fire detector* untuk bangunan perdagangan jasa (Restoran, Rumah Makan, Café) dan bangunan akomodasi skala non bintang (villa, pondok wisata, motel, hotel non bintang) dan bangunan akomodasi skala bintang.
    - 3) Pembuangan limbah tidak diperbolehkan dibuang di saluran drainase.

4) Menyediakan pengolahan limbah sendiri jika tidak terhubung dengan jaringan limbah kota.

5) Penyediaan tangga darurat untuk bangunan diatas 3 lantai yang menempel di luar dinding bangunan.

b) Utilitas Lingkungan

1) Penyediaan jaringan saluran drainase (tersier, sekunder, dan primer) yang saling terhubung.

2) Tersedia jaringan sanitasi, air bersih, listrik dan komunikasi.

3) Tersedia *hydrant* untuk pemadam kebakaran.

4) Menyediakan bidang peresapan seluas 1 m<sup>2</sup> untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lahan yang diperkeras.

5) Tersedia tempat penampungan sampah.

c. Aturan Anjuran

1. Kualitas Visual

a) Pengaturan tata bangunan dengan konsep kepala, badan, dan kaki.

b) Material *Finishing* dengan plesteran dinding yang dicat *soft*.

c) Elemen dekoratif yang berkarakter arsitektur lokal yang disesuaikan dengan tipologi dan fungsi bangunan.

d) Orientasi bangunan pada massa tunggal berorientasi ke jalan.

e) Pada bangunan jamak, arah hadap bangunan berorientasi pada halaman utama pada perpetakan (pola natah) maupun berorientasi ke jalan.

f) Ekspresi bangunan arsitektur tradisional atau gabungan antara arsitektur tropis dan *style modern*.

2. Kualitas Lingkungan

a) Pecahayaan dengan alami maupun buatan yang dilengkapi dengan bukaan – bukaan yang besar.

b) Sirkulasi pejalan kaki dalam perpetakan yang menuju sirkulasi pejalan kaki diluar perpetakan dengan perpaduan tutupan perkerasan dan rerumputan. (*grass block, paving block, dll.*)

(7) Panduan rancangan blok pengembangan 1 sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI A, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

(8) Pengaturan Kaveling Blok 1 Sub Blok Perdagangan dan Jasa sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum

pada Lampiran XI B, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

- (9) Pengaturan Kaveling Blok 1 Sub Blok Perumahan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI C, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (10) Panduan rancangan blok pengembangan 2 sebagaimana dimaksud pada Ayat (2), digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI D, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (11) Pengaturan Kaveling Blok 2 Sub Blok Perumahan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI E, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (12) Pengaturan Kaveling Blok 2 Sub Blok Akomodasi Wisata Skala Non Bintang sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI F, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (13) Panduan rancangan blok pengembangan 3 sebagaimana dimaksud pada Ayat (3), digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI G, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (14) Pengaturan Kaveling Blok 3 Sub Blok Perumahan sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI H, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (15) Pengaturan Kaveling Blok 3 Sub Blok Akomodasi Wisata Skala Non Bintang sebagaimana dimaksud pada Ayat (3) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI I, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (16) Panduan rancangan blok pengembangan 4 sebagaimana dimaksud pada Ayat (4), digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI J, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (17) Pengaturan Kaveling Blok 4 Sub Blok Perumahan sebagaimana dimaksud pada Ayat (4) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI K, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (18) Pengaturan Kaveling Blok 4 Sub Blok Akomodasi Wisata Skala Non Bintang sebagaimana dimaksud pada Ayat (4) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta,

sebagaimana tercantum pada Lampiran XI L, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

- (19) Pengaturan Kaveling Blok 4 Sub Blok Akomodasi Wisata Skala Bintang sebagaimana dimaksud pada Ayat (4) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI M, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (20) Panduan rancangan blok pengembangan 5 sebagaimana dimaksud pada Ayat (5), digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI N, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (21) Pengaturan Kaveling Blok 5 Sub Blok Perumahan sebagaimana dimaksud pada Ayat (5) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI O, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (22) Pengaturan Kaveling Blok 5 Sub Blok Perdagangan dan Jasa sebagaimana dimaksud pada Ayat (5) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI P, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (23) Pengaturan Kaveling Blok 5 Sub Blok Akomodasi Wisata Skala Non Bintang sebagaimana dimaksud pada Ayat (5) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI Q, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (24) Panduan rancangan blok pengembangan 6 sebagaimana dimaksud pada Ayat (6), digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI R, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (25) Pengaturan Kaveling Blok 6 Sub Blok Akomodasi Wisata Skala Bintang sebagaimana dimaksud pada Ayat (6) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI S, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (26) Pengaturan Kaveling Blok 6 Sub Blok Perdagangan dan Jasa sebagaimana dimaksud pada Ayat (6) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI T, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (27) Pengaturan Kaveling Blok 6 Sub Blok Perkantoran sebagaimana dimaksud pada Ayat (6) huruf a poin 1, 3 dan 6, digambarkan dalam peta, sebagaimana tercantum pada Lampiran XI U, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB V  
RENCANA INVESTASI  
Pasal 32

- (1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan lingkungan Kawasan Sanur Kecamatan Denpasar Selatan (Kluster A) dilakukan oleh Pemerintah Kota, Pemerintah Povinsi Bali, Pemerintah Pusat, masyarakat maupun pihak swasta sebagai investor.
- (2) Seluruh kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota.
- (3) Program kegiatan dalam rencana investasi meliputi : kegiatan sosialisasi, kegiatan perencanaan, kegiatan pelaksanaan dan kegiatan pengelolaan kawasan.
- (4) Pentahapan program kegiatan adalah 5 tahun.
- (5) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digambarkan dalam tabel, sebagaimana tercantum pada Lampiran XII dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB VI  
KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

Pasal 33

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya penetapan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta peneraan sanksi.
- (2) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok.
- (3) Izin dalam pemanfaatan ruang sebagaimana yang diatur dalam undang-undang penataan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah Kota berdasarkan kewenangan dan ketentuan yang berlaku.
- (4) Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (5) Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dapat dibatalkan dan dikenakan sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda.

- (6) Pemberian insentif dimaksudkan sebagai upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh pemerintah daerah.
- (7) Bentuk insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (6), antara lain, dapat berupa keringanan pajak, pembangunan prasarana dan sarana (infrastruktur), pemberian kompensasi, kemudahan prosedur perizinan, dan pemberian penghargaan.
- (8) Disinsentif dimaksudkan sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, yang antara lain dapat berupa pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan, penyediaan prasarana dan sarana, serta pengenaan kompensasi dan penalti.
- (9) Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan.
- (10) Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa: keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham.

## BAB VII

### PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN

#### Pasal 34

- (1) Pengelola kawasan adalah Pemerintah Kota dan Lembaga Keswadayaan Masyarakat.
- (2) Wewenang pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. Pemeliharaan jenjang dan jalan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kota Denpasar.
  - b. Pengaturan Parkir oleh Dinas Perhubungan Kota Denpasar.
  - c. Pengelolaan persampahan dan kebersihan kawasan, pertamanan oleh Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Denpasar.
  - d. Pengaturan drainase oleh Dinas Pekerjaan Umum Kota Denpasar.
  - e. Pengaturan perijinan bangunan oleh Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Satu Pintu dan Penanaman Modal Kota Denpasar.
  - f. Pengaturan reklame oleh Dinas Tata Ruang dan Perumahan Kota Denpasar.
  - g. Pengaturan ketentuan zonasi kawasan oleh Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kota Denpasar.

BAB V  
RENCANA INVESTASI  
Pasal 32

- (1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan lingkungan Kawasan Sanur Kecamatan Denpasar Selatan (Kluster A) dilakukan oleh Pemerintah Kota, Pemerintah Povinsi Bali, Pemerintah Pusat, masyarakat maupun pihak swasta sebagai investor.
- (2) Seluruh kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota.
- (3) Program kegiatan dalam rencana investasi meliputi : kegiatan sosialisasi, kegiatan perencanaan, kegiatan pelaksanaan dan kegiatan pengelolaan kawasan.
- (4) Pentahapan program kegiatan adalah 5 tahun.
- (5) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digambarkan dalam tabel, sebagaimana tercantum pada Lampiran XII dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB VI  
KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA  
Pasal 33

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya penetapan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta penenaan sanksi.
- (2) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok.
- (3) Izin dalam pemanfaatan ruang sebagaimana yang diatur dalam undang-undang penataan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah Kota berdasarkan kewenangan dan ketentuan yang berlaku.
- (4) Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (5) Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dapat dibatalkan dan dikenakan sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda.

- (6) Pemberian insentif dimaksudkan sebagai upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh pemerintah daerah.
- (7) Bentuk insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (6), antara lain, dapat berupa keringanan pajak, pembangunan prasarana dan sarana (infrastruktur), pemberian kompensasi, kemudahan prosedur perizinan, dan pemberian penghargaan.
- (8) Disinsentif dimaksudkan sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, yang antara lain dapat berupa pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan, penyediaan prasarana dan sarana, serta pengenaan kompensasi dan penalti.
- (9) Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan.
- (10) Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa: keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham.

## BAB VII

### PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN

#### Pasal 34

- (1) Pengelola kawasan adalah Pemerintah Kota dan Lembaga Keswadayaan Masyarakat.
- (2) Wewenang pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
  - a. Pemeliharaan jenjang dan jalan oleh Dinas Pekerjaan Umum Kota Denpasar.
  - b. Pengaturan Parkir oleh Dinas Perhubungan Kota Denpasar.
  - c. Pengelolaan persampahan dan kebersihan kawasan, pertamanan oleh Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Denpasar.
  - d. Pengaturan drainase oleh Dinas Pekerjaan Umum Kota Denpasar.
  - e. Pengaturan perijinan bangunan oleh Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Satu Pintu dan Penanaman Modal Kota Denpasar.
  - f. Pengaturan reklame oleh Dinas Tata Ruang dan Perumahan Kota Denpasar.
  - g. Pengaturan ketentuan zonasi kawasan oleh Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah Kota Denpasar.

BAB VIII  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 35

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.  
Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Denpasar

Ditetapkan di Denpasar  
pada tanggal 10 Juli 2015

WALIKOTA DENPASAR,  
  
RAI DHARMAWIJAYA MANTRA

Diundangkan di Denpasar  
pada tanggal 10 Juli 2015

SEKRETARIS DAERAH KOTA DENPASAR,  
  
RAI ISWARA

BERITA DAERAH KOTA DENPASAR TAHUN 2015 NOMOR 18