



BUPATI PACITAN

**PERATURAN BUPATI PACITAN
NOMOR 45 TAHUN 2012**

TENTANG

**RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)
KAWASAN GEDUNG OLAH RAGA (GOR) PACITAN
KABUPATEN PACITAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PACITAN,

- Menimbang :**
- a. bahwa dalam rangka penataan bangunan dan lingkungan di kawasan Gedung Olah Raga (GOR) Pacitan diperlukan adanya perencanaan Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) sebagai pedoman bagi semua kegiatan pemanfaatan ruang secara optimal, serasi, seimbang, terpadu, tertib, lestari dan berkelanjutan;
 - b. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 5 ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) ditetapkan dalam Peraturan Bupati;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Gedung Olah Raga (GOR) Pacitan Kabupaten Pacitan.

- Mengingat :**
1. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
 2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
 3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
 4. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan;

5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Ijin Lingkungan;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
16. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pacitan 2009-2028;
17. Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) KAWASAN GEDUNG OLAH RAGA (GOR) PACITAN KABUPATEN PACITAN

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

**Bagian Pertama
Pengertian**

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah adalah Pemerintah Pusat.
2. Daerah adalah Kabupaten Pacitan.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Pacitan.
4. Bupati adalah Bupati Pacitan.

5. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
6. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
7. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
8. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
9. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pacitan.
10. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
11. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
12. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
13. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan GOR Pacitan, adalah panduan rancang bangun suatu kawasan GOR Pacitan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan GOR Pacitan.
14. 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.
15. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
16. 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.
17. Koefisien Dasar Bangunan yang disingkat KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan.
18. Koefisien Lantai Bangunan yang disingkat KLB adalah koefisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dan luas persil/kaveling/blok peruntukan.
19. Tinggi bangunan adalah ketinggian bangunan yang diukur mulai lantai dasar bangunan hingga pembatas di atasnya atau diukur mulai dari lantai dasar hingga puncak atap suatu bangunan.
20. Jarak antar bangunan adalah jarak minimal yang disyaratkan sebagai jarak bebas antar bangunan yang diukur antara dinding terluar bangunan pada bagian dengan jarak yang terkecil.

21. Jumlah lantai bangunan maksimal yaitu banyaknya lantai yang dipersyaratkan bagi pendirian suatu bangunan, banyaknya lantai bangunan ini berbeda-beda menurut lokasi dan tingkatan jalan tempat bangunan tersebut berada.
22. 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.
23. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
24. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
25. 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.
26. 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.
27. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.
28. Garis sempadan jalan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis tepi jalan dan merupakan batas antara lahan yang boleh dan tidak boleh dibangun.
29. Garis sempadan sungai adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.
30. Garis sempadan saluran adalah garis batas luar pengaman saluran.
31. Sudut bayangan bangunan adalah sudut bidang miring dari atas jalan (*Sky expose plan*) terhadap dinding bangunan yang membentuk pembayangan terhadap jalan.
32. Ruang terbuka (*open space*) adalah ruang publik esensial dimana orang dalam ruang.
33. Landmark/Tetenger adalah elemen pembentuk kota yang dapat berupa bangunan fisik, gubahan massa, ruang atau detail arsitektur yang sangat spesifik dan terkadang sangat kontekstual terhadap kawasan.
34. Street furniture adalah komponen estetis jalan dan sarana penunjang aktifitas kawasan, yang mendukung aktifitas dan suasana jalan menjadi nyaman, lancar dan menyenangkan.
35. 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).
36. Kawasan Gedung Olah Raga Pacitan yang selanjutnya disingkat Kawasan GOR Pacitan adalah kawasan yang difungsikan untuk aktifitas kegiatan olah raga dan kegiatan-kegiatan lain yang memungkinkan untuk dilaksanakan sesuai dengan peruntukannya.

Bagian Kedua
Maksud, Tujuan, dan Ruang Lingkup

Pasal 2

- (1) RTBL Kawasan GOR Pacitan dimaksudkan sebagai panduan rancang bangun kawasan GOR Pacitan 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 di Pacitan.
- (2) RTBL Kawasan GOR Pacitan bertujuan sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjiwa diri, produktif, dan berkelanjutan di Kawasan GOR Pacitan, serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan IMB.

Pasal 3

Ruang lingkup kawasan perencanaan sebagai berikut:

- a. Kawasan Perencanaan secara administrasi berada Kelurahan Sidoharjo Kecamatan Pacitan Kabupaten Pacitan, Provinsi Jawa Timur.
- b. Secara geografis terletak pada koordinat: 110° 55' - 111° 25' bujur timur dan 7° 55' - 8° 17' lintang Selatan.
- c. Luas Kawasan Perencanaan ditetapkan ± 80 Ha.
- d. Batas Kawasan Perencanaan adalah:
 - 1) Sebelah Utara adalah Jl. Mayjend Sungkono, Lahan Persawahan & Rencana Jalan Lintas Barat
 - 2) Sebelah Selatan adalah Jl. WR Supratman, Kompleks AURI & Lahan Persawahan
 - 3) Sebelah Timur adalah Jl. Candi Roro Jonggrang & Lahan Persawahan
 - 4) Sebelah Barat adalah Simgai Sundeng, Kawasan BLK & Lahan Perhutani

Pasal 4

Peta rencana batas kawasan perencanaan sebagaimana dimaksud Pasal 3 tercantum dalam lampiran I Peraturan Bupati ini.

BAB II

PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kesatu
Visi dan Misi Kawasan

Pasal 5

- (1) Visi kawasan GOR Pacitan adalah terwujudnya kawasan GOR Pacitan sebagai kawasan olah raga dan taman budaya (Pacitan Sport dan Culture Park).
- (2) Misi kawasan GOR Pacitan adalah:
 - a. Menjadikan kawasan GOR Pacitan sebagai Pusat Fasilitas Olahraga, Budaya, Seni, Pendidikan dan Wisata;

- b. Menjadikan kawasan GOR sebagai bagian Struktur dan Aksesibilitas Kota Pacitan (*Non Bounded Area*); dan
- c. Menjadikan kawasan GOR sebagai Ruang Publik dan Taman Hijau Kota Pacitan.

Bagian Kedua

Rencana Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 6

- (1) Rencana Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan kawasan GOR Pacitan, meliputi:
 - a. Koridor utama kawasan, Jalan WR Supratman;
 - b. Koridor Jalan Roro Jonggrang;
 - c. Koridor Jalan Mayjen Sungkono; dan
 - d. Koridor Jalan Lintas Barat;
- (2) Fungsi dan aktifitas kawasan GOR Pacitan adalah sebagai zona olahraga dan ruang terbuka hijau, perumahan, pemakaman umum, zona komersil skala lingkungan, fungsi lingkungan dan pusat lingkungan.

Pasal 7

Peta rencana struktur tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud Pasal 6 tercantum dalam lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga

Komponen Perancangan Kawasan

Pasal 8

Komponen perancangan kawasan terdiri dari:

- a. Struktur Peruntukan Lahan;
- b. Rencana Perpetakan;
- c. Rencana Tapak;
- d. Intensitas Pemanfaatan Lahan;
- e. Tata Bangunan;
- f. Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung;
- g. Sistem prasarana dan Utilitas Lingkungan;
- h. Ruang Terbuka dan Tata Hijau;
- i. Tata Informasi dan Wajah Jalan;
- j. Batas Halaman dan Pagar; dan
- k. Mitigasi Bencana.

Bagian Keempat

Fungsi Pengembangan Kawasan dan Program Penanganannya

Pasal 9

Blok pengembangan kawasan terdiri dari:

- a. Fungsi Perumahan;
- b. Fungsi Komersial;
- c. Fungsi Olahraga dan Budaya; dan
- d. Fungsi Campuran.

BAB XI

RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

Bagian Kesatu

Struktur Peruntukan Lahan

Pasal 10

Struktur peruntukan lahan pada kawasan mengikuti visi dan misi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, dengan peruntukan lahan sebagai berikut:

a. Fungsi Perumahan

Blok A dan Blok C sebagai blok Perumahan (R), dengan luas area blok $\pm 32,5$ Ha, diperuntukan sebagai hunian dan fungsi penunjangnya. Blok ini diapit oleh sebagian Jl. Mayjen Sungkono di sebelah utara, sebagian Sungai Sundeng di sebelah barat, sebagian Jl. Roro Jonggrang di sebelah Timur dan GOR Pacitan di sebelah Selatan.

b. Fungsi Komersial

1. Blok B sebagai blok komersil dan fasilitas sosial dengan luas area $\pm 5,3$ Ha, diperuntukan:

- a) Sebagai kawasan komersil dan fasilitas sosial skala lingkungan
- b) Kawasan Olahraga dan Budaya

Blok ini diapit Blok perumahan pada sebelah timur dan barat, sebagian Jl. Mayjen Sungkono di sebelah utara, serta GOR Pacitan di sebelah selatan.

2. Blok D sebagai blok utama GOR Pacitan dengan luas area $\pm 25,7$ Ha, diperuntukan:

a) Untuk fungsi Olah Raga dan Ruang Terbuka Hijau Kota, dengan fungsi utama:

- 1) Stadion Pacitan,
- 2) GOR ;
- 3) Lapangan Volly,
- 4) Kolam Renang,
- 5) lapangan olah raga terbuka,

- 6) Asrama Atlet beserta beberapa fasilitas fungsi penunjangnya seperti parkir dan VIP Lounge.

b) Fasilitas umum:

- 1) Mushola,
- 2) Sempadan sungai yang dimanfaatkan sebagai *river walk* dan ruang terbuka.

Blok ini diapit fungsi campuran di Jl. WR Supratman, sebagian Sungai Sundeng serta *river walk* di sebelah barat dan blok perumahan serta blok komersil di sebelah utara, dan blok B di sebelah timur.

c. Fungsi Campuran

Blok E dan F sebagai fungsi campuran, dengan luas area blok \pm 8,6 Ha, dengan peruntukan sebagai pendukung lingkungan, jasa komersil, dan pemakaman umum. Blok ini diapit sebagian Jl. WR. Supratman di sebelah selatan, sebagian Sungai Sundeng di sebelah barat, sebagian Jl. Roro Jonggrong di sebelah timur dan GOR Pacitan di sebelah utara.

Bagian Kedua

Rencana Perpetakan

Pasal 11

Rencana perpetakan lahan pada Kawasan perencanaan GOR Pacitan dibedakan menjadi dua, yaitu:

- a. perpetakan tanah berupa sistem blok yang terdiri dari gabungan beberapa persil; dan
- b. perpetakan tanah berupa sistem kapling/persil.

Bagian Ketiga

Rencana Tapak

Pasal 12

- (1) Rencana tapak pada wilayah perencanaan diarahkan terpusat pada kawasan GOR Pacitan beserta fasilitas penunjangnya, dengan tetap mempertahankan karakter lingkungan aslinya.
- (2) Untuk menunjang hal tersebut sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perlu diciptakan suatu karakter khas pada masing-masing sub blok perencanaan dengan melakukan beberapa hal sebagai berikut:
 - a. Memperkuat fungsi kawasan GOR Pacitan sebagai pusat kegiatan olah raga dan taman budaya, dengan kegiatan sebagai berikut:
 - 1) Membentuk jaringan jalan (jalan kendaraan atau jalan untuk pedestrian) di beberapa bagian blok, yang dapat membuka wilayah perencanaan dengan wilayah lain di sekitarnya.
 - 2) Membentuk jaringan pedestrian way yang menghubungkan semua unit perencanaan sehingga tercipta pedestrian freedom.
 - b. Membentuk jalur lambat sebagai jalur sepeda sehingga memperkuat fungsi GOR, green dan berbudaya.
 - c. Mengupayakan kawasan GOR Pacitan bisa menjadi *urban green space*, yaitu:
 - 1) Menetapkan bantaran Sungai Sundeng menjadi *river walk*.
 - 2) Menetapkan jarak bangunan terhadap jalan sedemikian rupa sehingga tercipta *building alignment* yang serasi.

- 3) Mengarahkan ketinggian bangunan, sehingga akan menghasilkan *roof-line* yang berirama dan menghasilkan koridor jalan sebagai ruang *closure*.
 - 4) Untuk memperkuat 'entrance/masuk' pada kawasan dapat dibuat 'Gerbang' sebagai *vocal point* untuk kawasan melalui pengarahannya ketinggian bangunan di sisi kiri-kanan jalan, sehingga bisa membentuk *image* sebagai gerbang, serta dapat dilakukan dengan membuka node yang ada dan menempatkan tetenger berupa patung dan sejenisnya pada bundaran jalan (*roundabout*).
 - 5) Memberikan jaringan (*link*) antar bangunan berupa pedestrian *shelter*/ koridor bagi pejalan kaki, sehingga wilayah perencanaan bisa disebut sebagai kawasan yang pedestrian *friendly*.
- d. Meningkatkan kualitas lingkungan permukiman sekitar kawasan GOR Pacitan melalui beberapa program, antara lain *Kampung Improvement Program* (KIP).
- e. Membangun perumahan skala menengah atas yang dapat meningkatkan kualitas kawasan RTBL dan kawasan GOR Pacitan.

Bagian Keempat

Intensitas Pemanfaatan lahan

Pasal 13

- (1) Intensitas pemanfaatan lahan direncanakan sesuai dengan arahan intensitas bangunan dalam RDTR kota Pacitan;
- (2) Intensitas pemanfaatan lahan pada kawasan perencanaan ditetapkan sebagai berikut:
 - a. Fungsi Perumahan
Ketinggian bangunan pada blok A dan C dengan jenis penggunaan perumahan adalah 1-2 lantai (3-6 meter) dengan KDB 40-70% dan KLB 0.4 - 1.2.
 - b. Fungsi Komersial
Ketinggian bangunan pada blok B adalah 4 lantai (12-16 meter) dengan KDB 60% dan KLB 2.4.
 - c. Fungsi Olahraga dan Budaya
Ketinggian bangunan pada blok D dengan jenis penggunaan rekreasi/olah raga adalah 1 lantai (3 meter) dengan KDB maksimal 40% dan KLB 0.4.
 - d. Fungsi Fungsi Campuran
Ketinggian bangunan pada blok E dan F dengan jenis penggunaan pemerintahan/bangunan umum adalah 1-3 lantai, KDB 40-70%, KLB 0.7 - 1.8, dengan jenis penggunaan perdagangan adalah 1-5 lantai, KDB 60%, KLB 0.6 - 4 dan dengan jenis penggunaan industri adalah 1 lantai, KDB 40%, KLB 0.4.

**Bagian Kellma
Tata Bangunan**

Pasal 14

- (1) Pada koridor jalan diperlukan area sempadan untuk memberikan batasan aturan muka bangunan agar tidak terlalu dekat dengan muka jalan.
- (2) Besaran sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Pasal 15

- (1) Selain garis sempadan muka, untuk mengantisipasi kepadatan pada area kapling/persil maka diatur pula sempadan belakang bangunan yang ditentukan minimal selebar 4 meter.
- (2) Untuk setiap penambahan lantai jarak bebas di atasnya ditambah 0,5 meter dari jarak bebas lantai di bawahnya.

Pasal 16

Garis sempadan Sungai Sundeng ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 17

Pada setiap kapling, ketinggian elevasi/peil pada bangunan adalah sebagai berikut:

- a. Elevasi/peil lantai dasar dengan ketinggian 50 cm diperuntukan bagi seluruh bangunan pada kapling ruko, dibuat untuk kepentingan pejalan kald dengan tujuan untuk memberikan kedekatan secara fisik dan visual dengan bangunan yang dikunjungi atau dilewati.
- b. Elevasi/peil lantai dasar dengan ketinggian 50 cm diperuntukan bagi seluruh bangunan pada kawasan perumahan dengan tujuan agar terdapat perbedaan yang jelas antara ruang dalam dan ruang luar hunian sehingga konsep privat-publik dapat terjaga dan fungsi hunian sebagai tempat tinggal dapat berjalan dengan baik.
- c. Elevasi/peil lantai dasar dengan ketinggian 75 cm diperuntukan bagi:
 - 1) seluruh bangunan pada blok bangunan khusus yang terdiri atas bangunan sudut dan bangunan sayap/pendamping bangunan sudut;
 - 2) bangunan peribadatan;
 - 3) seluruh bangunan pada area komersial.

Pasal 18

- (1) Orientasi bangunan di sepanjang koridor ditetapkan ke arah muka, atau tegak lurus menghadap ke jalan.
- (2) Bangunan yang terletak di atas kapling yang miring terhadap jalan diarahkan agar membangun sisi muka yang sejajar jalan.
- (3) Untuk bangunan yang berada di sisi persimpangan jalan atau bangunan sudut diarahkan menghadap ke dua arah jalan.
- (4) Secara detail rencana orientasi bangunan adalah sebagai berikut:

- a. Bagian belakang bangunan yang berbatasan dengan permukiman, orientasinya harus diarahkan ke permukiman,
- b. Bangunan yang dikelilingi oleh jalan, diarahkan ke masing-masing jalan yang mengelilinginya.
- c. Bangunan-bangunan yang diarahkan sebagai identitas di pertemuan jalan, orientasi bangunan dan atap bangunan untuk dipertimbangkan terhadap kesatuan komposisi bangunan dan ruang luar di sekitar pertemuan jalan dimaksud.
- d. Arah pandangan suatu orientasi, sedapat mungkin mengarah pada tempat-tempat yang penting atau ramai dikunjungi masyarakat.

Pasal 19

Bentuk dasar bangunan dipertimbangkan dari berbagai segi, baik segi kebutuhan ruangnya sendiri maupun dari ekspresi budaya dan nilai-nilai arsitektur setempat yang menciptakan citra kawasan GOR Pacitan sebagai salah satu pusat kegiatan di kawasan dengan segala aktivitas pendukungnya, yang rancangan bangunan di dalam kawasan perencanaan menjadi salah satu faktor penting yang perlu diperhatikan.

Pasal 20

- (1) Selubung bangunan diharapkan memberikan kesan khusus terhadap kawasan ini, sehingga mampu memberikan suatu pemandangan tersendiri bagi yang melihatnya,
- (2) Selain ketentuan tersebut pada ayat (1) perlu dipertimbangkan pula ornamen-ornamen yang dipakai supaya disesuaikan dengan lingkungan setempat.
- (3) Selubung bangunan harus mencirikan kualitas rancangan arsitektur tropis-basah, yang dirancang dalam kualitas bukaan penghawaan dan cahaya, bentuk atap serta material finishing yang tahan terhadap panas matahari dan udara lembab.

Pasal 21

- (1) Garis langit merupakan garis titik tertinggi bangunan yang terbentuk oleh perbedaan ketinggian masing-masing bangunan pada tiap-tiap zona yang direncanakan.
- (2) Perbedaan ketinggian dimaksud bertujuan untuk menciptakan suasana ruang yang menarik dan tidak monoton.

Pasal 22

- (1) Rencana arsitektur bangunan adalah mengembangkan langgam (gaya) arsitektural Pacitan pada umumnya.
- (2) Setiap bangunan menampilkan ornamen-ornamen khas yang disesuaikan dengan kemajuan teknologi, yang penerapannya dapat dilakukan seperti pada *street furnitures* dan bangunan-bangunan komersial berupa detil-detil yang bersifat aksentuasi.

Pasal 23

- (1) Kawasan perencanaan dibuat dengan mempertimbangkan karakter langgam arsitektur lokal meliputi pengembangan ornamen, fasad dan sebagainya yang bercirikan corak lokal.

- (2) Untuk bahan bangunan diupayakan menggunakan bahan dari material yang kuat dan tidak rentan terhadap bencana alam dengan memperhatikan ketentuan corak lokal.
- (3) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan lokal seta/kayu, bahan bangunan produksi dalam negeri/tempat, dengan kandungan lokal minimal 60%.
- (4) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (5) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.

Pasal 24

- (1) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (2) Pengecualian penggunaan bahan bangunan lokal/kayu, bahan bangunan produksi dalam negeri/tempat, dengan kandungan lokal minimal 60% harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat lain yang ditunjuk.

Pasal 25

Signage atau tanda untuk kawasan perencanaan direncanakan sebagai berikut:

- a. Identitas, sebagai pengenalan/karakter lingkungan dan sebagai titik referensi/orientasi pergerakan masyarakat dapat berupa tetenger, yang dirancang pada setiap blok berbeda-beda.
- b. Nama Bangunan, memberi tanda identitas suatu bangunan yang dapat dibarengi dengan petunjuk jenis kegiatan yang ada di dalamnya, berupa papan identitas, atau tulisan yang ditempel pada selubung bangunan.
- c. Petunjuk Sirkulasi, sebagai rambu lalu-lintas, sekaligus sebagai pengatur dan pengarah dalam pergerakan.
- d. Komersial/Reklame, sebagai publikasi atas suatu produk, komoditi, jasa, profesi atau pelayanan tertentu, dapat berupa papan tiang, ikon, menempel pada bangunan, baliho, spanduk umbul-umbul dan balon.
- e. Informasi, sebagai tempat untuk informasi kegiatan atau keterangan-keterangan kondisi/keadaan lingkungan, yang menerangkan kedudukan kawasan serta informasi lingkungan, diletakkan pada setiap blok berdekatan dengan tempat pemberhentian kendaraan/halte.

Pasal 26

Jika diindikasikan terjadi penurunan kualitas bangunan/ lingkungan maka diberlakukan upaya untuk mengembangkan penanganan terhadap bangunan dan lingkungan meliputi:

- a. Proses *Urban Revitalization* meliputi upaya revitalisasi bangunan mengingat nilai *history* bangunan yang tinggi atau memiliki nilai sejarah yang berguna bagi pengembangan kawasan maupun nilai ilmu pengetahuan atau kapling bangunan memiliki fungsi yang strategis.
- b. Proses *Urban Renewal* meliputi upaya memperbaiki fungsi kapling bangunan pada kapling lama yang disebabkan oleh kondisi bangunan yang telah mengalami penurunan kualitas sehingga diharapkan dengan adanya pemugaran akan dapat dimanfaatkan fungsi kapling yang dapat dimanfaatkan sebagai kapling bangunan yang lebih baik.

- c. Proses penertiban bangunan meliputi upaya pemugaran terhadap kapling bangunan yang mempunyai permasalahan bangunan akibat tidak memenuhi ketentuan pengembangan bangunan yang ada.

Pasal 27

Pengembangan bangunan di kawasan perencanaan kawasan GOR Pacitan direncanakan untuk pengembangan bangunan yang memenuhi persyaratan bangunan yang memberikan kenyamanan dan keamanan bagi penghuninya:

a. Persyaratan Kesehatan

1) Ventilasi

- a) Setiap bangunan rumah tinggal harus memiliki ventilasi
- b) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu, atau sarana lainnya yang dapat dibuka sesuai dengan standar teknis yang berlaku
- c) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5 % dari luas lantai ruangan yang diventilasi.
- d) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak memenuhi persyaratan. Penempatan fan pada ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.
- e) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni.
- f) Penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku

2) Penehayaan

- a) Setiap bangunan harus memiliki penehayaan alami dan/atau buatan sesuai dengan fungsinya.
- b) Penerangan alami dapat diberikan pada siang hari untuk rumah dan gedung
- c) Untuk penerangan malam hari digunakan penerangan buatan
- d) Perencanaan sistem penehayaan diarahkan dengan menggunakan lampu hemat energi dengan menggunakan kebutuhan dan mempertimbangkan upaya konservasi energi pada bangunan gedung.

b. Persyaratan Kenyamanan

1) Sirkulasi Udara

- a) Setiap bangunan diharuskan untuk memberikan pengaturan udara untuk menjaga suhu udara dan kelembaban ruang
- b) Sistem sirkulasi udara ini bisa diarahkan untuk dilakukan di dinding dan atap bangunan

2) Pandangan

- a) Perletakan dan penataan elemen-elemen alam dan buatan pada bagian bangunan maupun ruang luarnya untuk tujuan melindungi hak pribadi.
- b) Perletakan bukaan pada bagian-bagian persimpangan jalan agar pengguna jalan saling dapat melihat sebelum tiba pada persimpangan.

- 3) Kebisingan
 - a) Elemen-elemen alami berupa deretan tanaman dengan daun lebar, atau elemen buatan berupa pagar dapat mengurangi kebisingan yang diterima oleh penghuni di dalam bangunan.
 - b) Perletakan elemen-elemen alam dan buatan untuk mengurangi/meredam kebisingan yang datang dari luar bangunan dan luar lingkungan.
 - 4) Getaran
 - a) Penggunaan material dan sistem konstruksi bangunan untuk meredam getaran yang datang dari bangunan lain dan dari luar lingkungan.
 - b) Bangunan-bangunan baru berlantai dua ke atas konstruksinya harus memperhitungkan bahaya getaran terhadap kerusakan konstruksi dan elemen bangunan.
- c. Persyaratan Struktur Bangunan
- 1) Bangunan Bawah
 - a) Bangunan bawah harus mampu mendukung semua beban yang diteruskan oleh struktur atas tanpa mengalami penurunan yang berlebihan.
 - b) Bangunan bawah direncanakan sedemikian rupa hingga bila terjadi penurunan akan bersifat merata.
 - c) Bangunan bawah harus diberi faktor keamanan yang lebih besar dibandingkan bangunan atas untuk menghindari kegagalan struktur yang dini, khususnya akibat terjadinya suatu gempa.
 - 2) Bangunan Atas
 - a) Bangunan atas harus mampu mendukung semua beban tanpa mengalami lendutan yang berlebihan.
 - b) Bangunan atas harus direncanakan sedemikian rupa hingga bila terjadi keruntuhan akan bersifat daktail.

Bagian Keenam

Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Pasal 28

- (1) Sirkulasi pada kawasan perencanaan harus membedakan dengan tegas sirkulasi untuk kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki.
- (2) Di samping itu, sirkulasi tersebut tetap dalam satu sistem yang integratif antara sirkulasi internal dan eksternal bangunan, antara pemakai (pelaku kegiatan) dan sarana transportasinya.
- (3) Pertemuan antara keduanya (pemakai dan alat transportasi) ada pada tempat parkir dan halte sedang perpotongan antar keduanya akan direncanakan fasilitas zebra cross.
- (4) Sirkulasi lalu lintas di kawasan perencanaan masih tetap dipertahankan untuk dua arah dengan pemisah yang berupa median untuk Jalan WR Supratman, sedangkan untuk Jalan Roro Jonggrang, Jalan Mayjen Sungkono dan Jalan Lintas Barat direncanakan dua jalur tanpa median jalan.
- (5) Kendaraan berbadan besar seperti bus dan truk hanya dapat melintas di jalan WR Supratman dan Jalan Mayjen Sungkono menuju arah terminal.
- (6) Sirkulasi bagi pejalan kaki berada pada dua sisi jalan yang berupa jaringan pedestrian ways.

- (7) Untuk memberi kenyamanan dan keamanan bagi pelaku kegiatan, maka jalur-jalur sirkulasi dilengkapi dengan elemen-elemen petunjuk jalan (rambu-rambu lalu-lintas), elemen-elemen pengarah, elemen perabot ruang luar serta peneduh pada fasilitas sirkulasi pejalan kaki.

Pasal 29

Jaringan jalan di kawasan Perencanaan adalah sebagai berikut.

a. Jalan WR Supratman

- 1) Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di koridor Jl. WR Supratman adalah jalan arteri primer dengan status jalan nasional.
- 2) Jalan WR Supratman direncanakan terbagi ke dalam 2 jalur, yaitu 1 jalur masing-masing 7 m.
- 3) Pembatas antara jalur direncanakan dengan lebar median 3 meter.
- 4) Pembatas antara jalur difungsikan untuk pepohonan dan perabot jalan, sedangkan jalur pemutar disediakan pada setiap jarak 1 km.
- 5) Akses ke kapling/bangunan dari jalan diupayakan secara terbatas, dan dapat dilakukan terpadu secara bersama-sama bagi beberapa kapling bila memungkinkan.
- 6) Akses masuk kapling minimal berjarak 20 m dari persimpangan.
- 7) Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung sisi muka yang paling jauh dari tikungan.

b. Jalan Roro Jonggrang

- 1) Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di koridor Roro Jonggrang adalah jalan lokal primer dengan status jalan desa.
- 2) Jalan Roro Jonggrang direncanakan terbagi kedalam 2 jalur tanpa median jalan yaitu 1 jalur masing-masing 3,5 m.
- 3) Akses ke kapling/bangunan dari jalan diupayakan secara terbatas, dan dapat dilakukan terpadu secara bersama-sama bagi beberapa kapling bila memungkinkan.
- 4) Akses masuk kapling minimal berjarak 20 m dari persimpangan.
- 5) Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung sisi muka yang paling jauh dari tikungan.

c. Jalan Mayjen Sungkono

- 1) Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di koridor Jl. Mayjen Sungkono adalah jalan kolektor primer dengan status jalan Kabupaten.
- 2) Jalan Mayjen Sungkono direncanakan terbagi kedalam 2 jalur, yaitu 1 jalur masing-masing 7 m.
- 3) Akses ke kapling/bangunan dari jalan diupayakan secara terbatas, dan dapat dilakukan terpadu secara bersama-sama bagi beberapa kapling bila memungkinkan.
- 4) Akses masuk kapling minimal berjarak 20 m dari persimpangan.
- 5) Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung sisi muka yang paling jauh dari tikungan.

d. Jalan Lintas Barat

- 1) Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di koridor Lintas Barat adalah jalan kolektor primer dengan status jalan kabupaten.
- 2) Jalan Lintas Barat direncanakan terbagi kedalam 2 jalur tanpa median jalan yaitu 1 jalur masing-masing 7 m.
- 3) Akses ke kapling/bangunan dari jalan diupayakan secara terbatas, dan dapat dilakukan terpadu secara bersama-sama bagi beberapa kapling bila memungkinkan.

- 4) Akses masuk kapling minimal berjarak 20 m dari persimpangan.
- 5) Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung sisi muka yang paling jauh dari tikungan.

e. Jalan Poros Utara-Selatan Kawasan

Perencanaan jalan ini berada di dalam tapak RTBL yang menghubungkan jalan Mayjend Sungkono di utara tapak dengan gerbang utama di selatan tapak (Jalan WR. Supratman).

Pasal 30

- (1) Jalur pejalan kaki disediakan sepanjang koridor blok perencanaan.
- (2) Jalur pedestrian di kawasan perencanaan dilengkapi dengan ramp (kemiringan ramp di bawah 80%) untuk akses penyandang cacat.
- (3) Jalur sirkulasi pedestrian ini harus dilengkapi dengan zebra cross dan halte, yaitu setiap jarak 500 m.
- (4) Jalur pejalan kaki harus diteduhi oleh deretan pohon peneduh di sepanjang jalan.
- (5) Bahan material untuk pedestrian terbuat dari bahan yang tidak licin, dapat menyerap air, mudah perawatan, kuat dengan motif dan pola yang sesuai dengan nuansa lokal.
- (6) Jaringan pedestrian juga didukung dengan fasilitas-fasilitas perabot jalan yang mendukung kegiatan pedestrian (kursi, tempat sampah).
- (7) Jalur pejalan kaki pada Kawasan ini dirancang dalam bentuk:
 - a. Jalur pejalan kaki sisi jalan (trotoar) dengan ketentuan ukuran:
 - 1) Trotoar dengan lebar 2.5 meter meliputi kawasan komersil dan fasilitas sosial blok A dan blok C.
 - 2) Trotoar dengan lebar 2 meter meliputi kawasan perdagangan dan jasa meliputi Kawasan Jl. Wr Supratman, Jl. Mayjen Sungkono, dan rencana Jl Lintas Barat.
 - 3) Trotoar dengan lebar 1,5 meter meliputi Kawasan, Jl. Rr Jonggrang dan kawasan jalan lingkungan.
 - 4) Trotoar dengan lebar 1,5 meter pada sepanjang Jl. Lintas Barat
 - b. Arkade yaitu jalur pejalan kaki dengan penutup yang terdapat pada sisi-sisi bangunan.
 - c. Jalur pedestrian berupa arkade diarahkan pada seluruh sisi bangunan yang menghadap ke dalam blok bangunan.
 - d. *River walk* yaitu jalur pejalan kaki sepanjang tepi sungai Sundeng.

Pasal 31

- (1) Jalur sepeda berada menerus pada sepanjang koridor blok perencanaan.
- (2) Jalur khusus sepeda di kawasan perencanaan dapat dilalui kendaraan lambat lainnya seperti delman dan becak.
- (3) Jalur sepeda dirancang dalam bentuk strip putih diagonal dengan lebar 1.5 meter.

Pasal 32

- (1) Penataan sistem parkir di kawasan perencanaan direncanakan dengan sistem parkir *off street* dan *on street*.
- (2) Parkir kendaraan direncanakan terletak di pelataran parkir dalam lahan bangunan, baik di ruang terbuka maupun di dalam bangunan dan ditepi jalan kawasan Jalan WR. Supratman.
- (3) Pelataran parkir dapat disediakan baik di halaman depan bangunan maupun di samping maupun di belakang bangunan.

- (4) Sistem parkir juga dapat dilakukan dengan menyediakan kantong-kantong parkir dengan aksesibilitas ke segala arah dan dapat mengakses langsung ke jalur pedestrian.
- (5) Pelataran parkir diluar bangunan menggunakan material yang dapat menyerap air dan dilengkapi dengan tata vegetasi yang teduh.

Bagian Ketujuh

Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

Pasal 33

- (1) Kabel udara yang menyeberangi jalan disyaratkan mempunyai tinggi minimum 5 meter di atas permukaan jalan.
- (2) Dalam jangka panjang (20 tahun mendatang) di sepanjang wilayah perencanaan menggunakan kabel listrik di bawah tanah.
- (3) Untuk mempermudah pemeliharaan kabel tanah bisa menggunakan shaft khusus.
- (4) Jaringan listrik di bawah tanah direncanakan kedalaman 1 m mengikuti jaringan jalan yang ada dengan menggunakan pipa PVC berdiameter 8" dengan *manhole* tiap jarak 20 m.
- (5) Jalan-jalan lingkungan perumahan di wilayah *periphery* (khususnya di wilayah-wilayah jalan di dalam lingkungan) dalam tetap menggunakan kabel listrik udara, hanya ditata sedemikian rupa, sehingga dapat sejajar dengan koridor jalan.

Pasal 34

- (1) Penataan jaringan air bersih di Kawasan perencanaan diarahkan kepada penempatan jaringan air bersih untuk tidak berada dalam deretan yang sama dengan jaringan listrik dan telepon yang menggunakan jaringan kabel tanah guna meminimalkan gangguan pada jaringan tersebut.
- (2) Untuk rencana jangka panjang pengembangan jaringan perpipaan menggunakan konsep rumah tumbuh.
- (3) Pada segmen dimaksud pengembangan jaringan pipa mengikuti ruas jalan agar mudah dalam pemeriksaan dan pemeliharaan, dengan menggunakan pipa primer berdiameter 150-300 mm, pipa sekunder berdiameter 100-150 mm, dan pipa tersier berdiameter 75-100 mm, yang ditanam dengan kedalaman 1 m dan lebar 1,5 m.

Pasal 35

- (1) Tingkat pelayanan telekomunikasi disesuaikan dengan ketersediaan satuan sambungan telepon yang tersedia.
- (2) Jaringan kabel telepon diarahkan menggunakan jaringan kabel bawah tanah.
- (3) Jaringan kabel telepon bawah tanah direncanakan mengikuti rute sisi jalan guna mencapai pelanggan.
- (4) Jaringan kabel telepon direncanakan ditempatkan secara terpadu bersamaan dengan kabel listrik di dalam pipa PVC berdiameter 8" dengan *manhole* setiap 20 m.

Pasal 36

- (1) Sampah dikumpulkan dari tempat sampah dengan kapasitas 0,12 m³ yang berasal dari sumbernya (rumah tangga, pasar, fasilitas umum dan jalan) menggunakan gerobak dengan kapasitas 1 m³ dan dikumpulkan dalam bak sampah/transito container, yang diletakan dengan radius 400-500 m. Sistem organisasi dan manajemen pada tahap ini dikelola oleh masyarakat.
- (2) Dari container, sampah kemudian diangkut ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS) atau transfer depo dengan kapasitas 6 m³. Sistem organisasi dan manajemen pada tahap ini dikelola oleh masyarakat dan pemerintah.
- (3) Dari TPS sampah kemudian dibawa ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA). Sistem organisasi dan manajemen pada tahap ini dikelola oleh masyarakat dan pemerintah.

Pasal 37

- (1) Rencana pembuatan saluran-saluran drainase harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Di dalam tiap-tiap pekarangan harus diadakan saluran-saluran pembuangan air hujan.
 - b. Saluran-saluran tersebut diatas harus cukup besar dan cukup mempunyai kemiringan untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik.
 - c. Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera dapat disalurkan di atas permukaan tanah dengan pipa-pipa atau dengan bahan lain dengan jarak antara sebesar-besarnya 25 meter.
 - d. Curahan hujan yang langsung dari atas atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar pekarangan dan harus dialirkan ke bak percapan pada kapling bangunan bersangkutan, dan selebihnya kesaluran umum kota.
 - e. Pemasangan dan perletakan pipa-pipa dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan tekanan bangunan.
 - f. Bagian-bagian pipa harus dicegah dari kemungkinan tersumbat kotoran.
 - g. Pipa-pipa saluran tidak diperkenankan dimasukkan ke dalam lubang lift.
- (2) Sistem jaringan drainase di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan pola aliran gravitasi, yang secara detail rencana sistem drainase di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut.
 - a. Sebagai penampung utama aliran air di kawasan perencanaan adalah sungai.
 - b. Pada kawasan perencanaan direncanakan menggunakan saluran sekunder yang berada di kanan-kiri koridor utama Jl. WR. Supratman, Jl. Mayjend Sungkono dengan menggunakan saluran tertutup dengan tinggi jagaan 0.5 m dan lebar sebesar 0.8 m dan dilengkapi dengan bak kontrol atau bukaan yang sewaktu-waktu dapat dibuka dengan jarak setiap 50 m.
 - c. Aliran air dari jalan dialirkan melalui street inlet minimum dengan jarak setiap 25 m.
 - d. Saluran drainase tersier direncanakan di Jl. Roro Jonggrang dengan menggunakan saluran terbuka dengan tinggi jagaan sebesar 0.3 m dan lebar sebesar 0,5 m.

Pasal 38

- (1) Air limbah di kawasan perencanaan diklasifikasikan atas air limbah domestik (rumah tangga) dan air limbah non domestik (fasilitas umum, sosial, komersial, dll).
- (2) Air limbah domestik terdiri dari *sewerage* dan *sewage*.
 - a. *Sewerage* merupakan air buangan yang berasal dari dapur dan kamar mandi,
 - b. *sewage* merupakan air buangan yang berasal dari kotoran manusia (tinja).
- (3) Air limbah rumah tangga terbagi menjadi 2 yaitu air limbah aman yang dapat dibuang langsung ke saluran drainase (*grey water*) seperti air bekas cucian, air bekas mandi, dan air limbah yang harus melalui proses terlebih dahulu (*black water*) seperti air dari wc.
- (4) Sistem pengelolaan untuk *grey water* direncanakan disalurkan ke bidang resapan ataupun saluran drainase lingkungan.
- (5) Sistem pengelolaan untuk *black water* di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan sistem setempat (*on site sanitation*), yang dikelola oleh masyarakat dan dikelola oleh pemerintah.
- (6) Sistem pengelolaan yang dikelola oleh pemerintah terbatas pada sarana dan prasarana komunal untuk umum, misalnya MCK.

Pasal 39

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif dan sistem proteksi pasif terhadap bahaya kebakaran.
- (2) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif meliputi kemampuan stabilitas struktur dan elemennya, konstruksi tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, serta proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarunya api dan asap kebakaran.
- (3) Sistem proteksi aktif yang merupakan proteksi terhadap harta milik terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.
- (4) Lingkungan Perumahan, Perdagangan, Industri dan/atau Campuran harus direncanakan sedemikian rupa sehingga tersedia sumber air berupa hidran halaman, sumur kebakaran atau reservoir air dan sarana komunikasi umum yang memudahkan instansi pemadam kebakaran untuk menggunakannya, sehingga setiap rumah dan bangunan gedung dapat dijangkau oleh pancaran air unit pemadam kebakaran dari jalan di lingkungannya, serta untuk memudahkan penyampaian informasi kebakaran.
- (5) Untuk melakukan proteksi terhadap meluasnya kebakaran dan memudahkan operasi pemadaman, di dalam lingkungan bangunan gedung harus tersedia jalan lingkungan dengan perkerasan agar dapat dilalui oleh kendaraan pemadam kebakaran.

Bagian Kedelapan
Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Pasal 40

Ruang terbuka umum pada kawasan perencanaan meliputi tata hijau kawasan sempadan sungai, tata hijau/jalur hijau tepi jalan dan taman/rekreasi kota.

Pasal 41

- (1) Ruang terbuka privat adalah ruang terbuka yang mempunyai akses terbatas bagi umum.
- (2) Ruang terbuka privat terdapat pada fungsi atau kegiatan yang mempunyai privasi tinggi, seperti ruang terbuka pada kawasan permukiman.
- (3) Ruang terbuka privat permukiman di kawasan perencanaan direncanakan untuk di gunakan sebagai lahan parkir kendaraan pribadi atau sebagai halaman yang ditanami dengan pohon maupun tanaman.

Pasal 42

- (1) Ruang terbuka privat untuk umum, pada kawasan perencanaan adalah ruang sempadan antara bangunan sampai dengan batas pagar atau halaman, terutama ruang sempadan bangunan pada bangunan komersial yang mempunyai sempadan yang lebar.
- (2) Ruang terbuka dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan penunjang, seperti lahan parkir, taman dsb.
- (3) Apabila ruang terbuka ini tidak dikehendaki oleh akses publik, maka ruang terbuka ini harus dibatasi dengan pembatasan parkir, pagar pembatas atau dibatasi dengan tata hijau.
- (4) Sedangkan apabila ruang terbuka ini dikehendaki untuk diakses oleh publik maka pagar pembatas/tanaman pembatas disarankan tidak terlalu tinggi untuk bidang masifnya, maksimal 1 m.

Pasal 43

- (1) Pola tata vegetasi dan penciptaan iklim mikro merupakan unsur penting dalam penciptaan ruang terbuka pada iklim tropis.
- (2) Konsep ruang terbuka pada kawasan menganjurkan penanaman pohon peneduh dengan kanopi, terutama pada ruang terbuka umum yaitu pada jalur hijau sisi pedestrian selebar 3 m dengan jarak penanaman setiap 10 m.
- (3) Lebar 3 m dimaksud pada ayat (2), jenis tanaman yang dimungkinkan untuk ditanam adalah pohon-pohon peneduh dengan kanopi lebar. Untuk median jalan ditanami dengan vegetasi dengan jarak penanamannya 5 m.

- (4) Selain peneduh, pola tata hijau dilakukan sebagai pengarah, terutama pada median pembatas jalan, vegetasi pengarah yang dapat ditanam antara lain palem-paleman maupun cemara.

Pasal 44

- (1) Pada ruang terbuka privat untuk umum, perlu ditanam pohon peneduh sebagai pembentuk iklim mikro depan bangunan dan peneduh area parkir kendaraan.
- (2) Pada tiap simpul jalan direncanakan untuk dilakukan penataan ruang terbukanya dengan penanaman vegetasi pengarah dan vegetasi perdu pembentuk estetika.
- (3) Sisi yang menghadap persimpangan jalan dilarang ditanami tanaman tinggi untuk memperluas pandangan pengemudi.
- (4) Pada area tepi sungai dan area-area kritis dengan kemiringan curam perlu dikonservasi dengan membentuk tata hijau sebagai area penyangga, ditanam pada ruang sempadan sungai, yang ditetapkan sebesar 10 m dari tepi sungai.
- (5) Untuk batas halaman/perkarangan dengan jalur pedestrian, rencana vegetasi tanaman yang ditanam adalah tanaman teh-tehan pangkas (*Acalypha* sp.) dengan tinggi maksimal 60-80 cm.

Bagian Kesembilan

Badan Air

Pasal 45

- (1) Badan air pada kawasan perencanaan, yaitu Sungai Sundeng.
- (2) Badan air pada kawasan dimaksud pada ayat (1) harus dijadikan sebagai areal terbuka dan salah satu arah hadap muka bangunan.
- (3) Badan air pada kawasan merupakan bagian dari citra kawasan yang hijau dan selaras dengan alam.
- (4) Fungsi badan air pada kawasan harus dijaga dan dilestarikan.
- (5) Pemilik bangunan yang berbatasan dengan badan air harus ikut serta menjaga kelestarian badan air tersebut.

Bagian Kesepuluh

Tata Informasi dan Wajah Jalan

Pasal 46

- (1) Peletakan tata informasi adalah area yang harus bebas dari segala tata informasi yaitu:
 - a. 2,1 m dari permukaan trotoar/jalur pedestrian harus bebas tata informasi.
 - b. 5 m dari permukaan jalan harus bebas tata informasi.
 - c. 10 m dari persimpangan jalan harus bebas tata informasi reklame, kecuali rambu-rambu jalan.
- (2) Untuk pemasangan penunjuk nama bangunan diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Menempel pada bangunan dengan posisi horisontal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 5 meter.
 - b. Menempel pada bangunan dengan posisi vertikal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 3 meter.
 - c. Menggantung pada bangunan (*arcode/kanopi*), ukuran yang diperkenankan adalah 2/3 L meter.

- d. Pola bangunan tunggal diarahkan untuk membuat penunjuk informasi bangunan yang berdiri sendiri.
- (3) Pemjukkan nama jalan pada kawasan perencanaan diharuskan ditempatkan pada setiap ujung jalan yang terdapat pada kawasan perencanaan dengan bentuk yang mencirikan karakter lokal.
- (4) Rambu pertandaan jalan maupun rambu untuk jalur penyelamatan bencana alam diarahkan terletak pada kawasan yang mudah terlihat, kuat, dan terpelihara.

Pasal 47

- (1) Penempatan rambu jalan disesuaikan dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (2) Ukuran dan kualitas rancangan dari rambu-rambu harus diatur agar tercipta keserasian serta mengurangi dampak negatif kawasan.
- (3) Penataan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:
- Kepentingan penempatan harus mengupayakan keseimbangan, keterkaitan dan keterpaduan dengan semua jenis elemen pembentuk wajah jalan atau perabot jalan lain dalam hal fungsi, estetis dan sosial.
 - Penempatan reklame dilakukan hanya pada titik-titik tertentu, tidak mengganggu dan menutupi keberadaan bangunan pemerintahan yang terdapat di segmen ini.
 - Titik pemasangan papan reklame diarahkan di sekitar pusat perdagangan di persimpangan, Shelter/halte dapat dimanfaatkan sebagai bidang reklame sesuai dengan arahan titik pemasangannya.
 - Perlu adanya pembatasan terhadap ukuran, material, motif, lokasi dan tata letak.
 - Untuk ukuran reklame umum dengan desain satu tiang maksimal adalah 24 m², tidak diperkenankan memasang reklame dua kaki dan reklame yang melintang jalan (Bando), kecuali menempel di jembatan penyeberangan dengan ukuran tidak melebihi panjang jembatan penyeberangan dengan lebar tidak melebihi tinggi pagar pengamanannya.
 - Penempatan reklame harus menciptakan karakter lingkungan kawasan.
 - Pada kawasan perencanaan materi reklame komersial diperbolehkan, dan disesuaikan dengan kebijakan yang berlaku.

Pasal 48

- (1) Untuk kawasan perencanaan, wajah jalan dibentuk dengan:
- Peletakan vegetasi peneduh pada jalur pedestrian dan dalam kapling privat;
 - Peletakan pencahayaan buatan harus mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang-kurangnya 50 meter, sesuai kebutuhan jenis ruang terbuka hijau dan sempadan jalan;
 - Pencahayaan buatan di ruang terbuka hijau harus memperhatikan karakter lingkungan, fungsi, dan arsitektur bangunan, estetika amenity dan komponen promosi;
 - Pembentukan jalur pedestrian dengan permukaan jalur yang nyaman untuk berjalan bagi pejalan kaki maupun penyandang cacat.

(2) Penataan street furniture di kawasan perencanaan, meliputi:

a. Halte/Shelter

- 1) Peletakan halte pada kawasan perencanaan diarahkan pada tiap jarak 500 m., dibuat dengan senyaman mungkin dan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki.
- 2) Pada bangunan halte harus dilengkapi dengan nama halte dan diperkenankan untuk memasang reklame.
- 3) Bentuk halte harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal Pacitan. Rancangan shelter angkutan kota dapat mengikuti kaidah berikut ini:
 - a) Bentuk dan jenis shelter dapat berupa: shelter beratap, shelter tidak beratap yang dibuat dibawah pepohonan rindang, dan berupa rambu-rambu.
 - b) Shelter diletakkan pada jalur pejalan kaki, dengan membuat perbedaan ketinggian lantai dengan satu atau dua trap yang membedakan shelter dan pedestrian yang dibuat memutar shelter tersebut.
 - c) Shelter dimungkinkan menggabung dengan boks telepon dalam satu bangunan, yang penempatannya dipisahkan secara fisik sehingga tidak saling mengganggu.
 - d) Posisi jalan dibuat masukkan 2 meter ke arah shelter, sehingga sewaktu kendaraan angkutan kota menepi tidak menghambat sirkulasi kendaraan di belakangnya.
 - e) Bentuk dan tampilan shelter dirancang sedemikian sehingga tidak menutupi dan mendominasi bangunan dan lingkungan di sekitarnya.
 - f) Bisa dimanfaatkan untuk memasang reklame yang dirancang sebagai bagian dari bangunan shelter, dengan proporsi maksimum 20% dari bidang tampak shelter.
 - g) Mempejelas identitas shelter agar mudah dikenali, terutama pada tempat-tempat pemberhentian angkutan kota yang berupa rambu-rambu saja, antara lain dengan memisahkan secara jelas dengan trotoar, membuat kemunduran pagar, ditanami dengan tanaman peneduh yang khas.

b. Tempat sampah

- 1) Peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 50 m.
- 2) Peletakan tempat sampah umum tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.
- 3) Bentuk tempat sampah umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal, selain itu harus ada pemisah antara sampah organik dan anorganik.
- 4) Penataan tempat sampah di kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:
 - a) Perlu penycragaman bentuk dan besaran tempat sampah yang berada dalam satu koridor jalan.
 - b) Setiap pembangunan baru, perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kudiaman harus dilengkapi dengan tempat atau kotak pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan umum masyarakat sekitarnya terjamin.
 - c) Dalam hal lingkungan di daerah pertokoan yang mempunyai dinas pembersihan kota, kotak-kotak sampah yang tertutup disediakan sedemikian rupa sehingga petugas-petugas dinas tersebut dapat dengan mudah melakukan tugasnya.

- d) Penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika.
 - e) Dipisahkan antara tempat sampah kering dan sampah basah.
 - f) Rancangan penempatannya pada batas antara jalur pejalan kaki dengan jalur kendaraan (mudah dijangkau dari dua sisi), dengan tiap jarak 50 m.
- c. Bangku jalan
- 1) Peletakan bangku jalan ditetapkan pada tiap jarak 50m bersampingan dengan tempat sampah umum.
 - 2) Peletakan bangku jalan tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.
 - 3) Bentuk bangku jalan harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.
- d. Papan informasi
- 1) Peletakan papan informasi ditempatkan berdekatan dengan halte. Bentuk papan informasi harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.
 - 2) Rencana penempatan boks telepon dan papan informasi diusulkan sebagai berikut:
 - a) Di dalam kawasan GOR Pacitan.
 - b) Di sepanjang jalan WR Supratman, Jalan Mayjen Sungkono dan Jalan Lintas Barat.
- e. Pos jaga polisi
- 1) Peletakan pos jaga polisi ditempatkan pada simpul jalan.
 - 2) Peletakan pos jaga polisi tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.
- f. ATM (Anjungan Tunai Mandiri)
- 1) Peletakan ATM (Anjungan Tunai Mandiri) ditempatkan pada titik-titik strategis dan tempat-tempat yang menjadi konsentrasi massa, seperti pusat perdagangan dan jasa.
 - 2) Peletakan ATM tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk ATM harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.
 - 3) Rencana penempatan ATM direncanakan di lokasi komersil dan fasilitas sosial di boulevard blok A dan blok C.
- g. Pot bunga
- 1) Peletakan pot bunga ditempatkan pada setiap jarak 10 meter.
 - 2) Peletakan pot bunga tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.
 - 3) Bentuk pot bunga harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.
- h. Lampu penerangan jalan dan pedestrian
- 1) Peletakan lampu jalan ditempatkan di median jalan dan pada jalur pedestrian ditempatkan secara terpadu dengan lampu penerangan pedestrian di trotoar, dengan jarak setiap 10 meter.
 - 2) Bentuk penerangan jalan dan pedestrian harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal, yang berfungsi sebagai penerangan di malam hari, dan juga dapat berfungsi sebagai elemen estetika dan pengarah pada rancangan ruang luar.
 - 3) Rancangan peletakan tiang lampu, di sepanjang koridor dan taman kota perlu disediakan tersendiri, tidak mengandalkan pada

penerangan kapling (perumahan, perdagangan dan jasa) atau penerangan yang berasal dari lampu reklame.

- 4) Arahan penataan lampu jalan dan lampu pedestrian sebagai berikut:
 - a) Lampu penerangan untuk sepanjang jalan diletakkan pada pinggir jalan dan lampu penerangan jalan di sepanjang koridor diseragamkan tinggi, model maupun penempatannya.
 - b) Lampu penerangan di sepanjang pedestrian.
 - c) Lampu taman, untuk memperkuat karakter kawasan pada malam hari, dan lampu sorot untuk memperkuat elemen-elemen yang ditonjolkan pada malam hari.
 - d) Pada deretan lampu yang ditempatkan berselang seling dengan pepohonan, perlu menghindari pemilihan pohon yang bermahkota lebar, agar kerimbumannya tidak menghalangi sinar lampu.
 - e) Sejauh mungkin, dipersimpangan jalan utama perlu dipasang jenis lampu spesifik sebagai pembentuk identitas lingkungan sekitarnya.
 - f) Lampu penerangan umum tidak digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, selebaran atau lainnya yang sifatnya merusak keindahan lampu.
 - g) Sumber tenaga lampu penerangan jalan agar dipisahkan dengan kapling sekitarnya, sehingga pada saat terjadi pemadaman listrik lokal, lampu penerangan jalan masih tetap menyala.

Bagian Kesebelas

Batas Halaman dan Pagar

Pasal 49

(1) Halaman Depan Bangunan:

- a. Penanaman pohon tidak mengganggu estetika *fasade* bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
- b. Penataan taman pada halaman depan bangunan haruslah menambah nilai estetika dari bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
- c. Perkerasan pada halaman depan bangunan harus dari bahan yang dapat berfungsi sebagai penyerap air;
- d. Apabila dipergunakan sebagai tempat parkir kendaraan, harus direncanakan dengan seksama kapasitas lahan, sirkulasi dalam lahan sehingga tidak mengganggu nilai estetika bangunan dan lingkungan secara keseluruhan serta penempatan pintu masuk keluar kendaraan sehingga tidak menimbulkan tekanan pada arus lalu-lintas;

(2) Halaman samping dan belakang bangunan:

Dapat dipilih jenis pepohonan yang bersifat *buffer* kebisingan dan menyerap polutan.

(3) Pagar:

- a. Ketinggian maksimum pagar 1.5 m;
- b. Pagar harus transparan dengan motif bebas;
- c. Pada bagian bawah pagar diperbolehkan masif dengan ketinggian maksimal 50 cm;
- d. Dianjurkan untuk menanam tanaman sepanjang pagar dengan ketinggian yang tidak lebih dari 60-80 cm;
- e. Dilarang menggunakan kawat berduri sebagai pemisah di sepanjang jalan umum untuk halaman muka;
- f. Ketinggian dinding pembatas samping bangunan sampai GSB maksimum 1.5 m untuk menciptakan keleluasan pandangan;

- g. Warna pagar dianjurkan tidak mencolok, sehingga berkesan teduh dan asri, serta tidak menimbulkan kesan membatasi bangunan;
- h. Melibatkan sektor privat untuk menampung kegiatan PKL sebagai salah satu kegiatan penunjang dalam bangunan/kaplingnya, yang proporsi jumlah dan luas disesuaikan berdasarkan intensitas pembangunan yang dibentuk;
- i. Alokasi lahan untuk PKL baik dalam bangunan atau ruang terbukanya merupakan perwujudan dari bentuk integrasi antara sektor formal dan informal, menuju pengelolaan yang lebih baik;
- j. Mengintegrasikan/mendekatkan secara optimal lokasi penataan dengan jalur pejalan/ruang-ruang terbuka umum merupakan konsep penataan yang positif, karena pada dasarnya PKL selalu mengikuti keberadaan dan pergerakan pejalan;
- k. Penataan yang ideal adalah penempatan lokasi kegiatan PKL dengan lahan yang secara spasial terpisah dan tidak mengurangi luas ruang pergerakan pejalan.

Bagian Keduabelas

Mitigasi Bencana

Pasal 50

- (1) Peringatan Dini dan Kesadaran Warga (*Early Warning System & Community Awareness*):
 - a. Sistem Peringatan Dini di kawasan perencanaan, direncanakan menggunakan sistem yang terintegrasi untuk kawasan yang lebih luas (kecamatan-kota).
 - b. Peningkatan Kesadaran warga dibentuk melalui jalur pendidikan formal maupun informal (penyuluhan masyarakat, dll) serta pelatihan.
- (2) Rencana Jalur dan Arah Penyelamatan (*Evacuation/Escape Routes*):
 - a. Jalur Evakuasi/Penyelamatan, menggunakan jaringan jalan yang ada.
 - b. Arah Evakuasi/Penyelamatan, menuju Area Penyelamatan/*Escape Area* yang terdiri dari bangunan penyelamatan untuk menampung korban bencana alam yang dapat diterapkan pada kawasan perencanaan berupa/berbentuk ruang terbuka/taman kota (*Escape Area*), maupun gedung penyelamatan (*Escape Building*) seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan (sekolah), gedung pertemuan, gedung perkantoran.
- (3) Rencana Area Bangunan Penyelamatan:
 - a. Rencana bangunan penyelamatan di rencanakan berupa/berbentuk ruang terbuka/taman kota maupun gedung penyelamatan seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan (sekolah), gedung pertemuan, gedung perkantoran, namun desain bangunan tersebut harus memiliki kekuatan struktural yang handal sebagai gedung super kuat (*very strong buildings*) yang tahan bencana alam.
 - b. Bangunan beratap datar sehingga memungkinkan untuk penyelamatan (*evacuation*), dilengkapi dengan tangga darurat.
 - c. Luas lahan yang dibutuhkan sekitar 1 m² per orang.
- (4) Dalam hal adanya kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, tsunami, kebakaran, dan/atau bencana lainnya atau adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya, maka Penerbitan SLF bangunan gedung dan/atau perpanjangan SLF bangunan gedung harus segera dilaksanakan.

BAB IV
RENCANA INVESTASI

Pasal 51

- (1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan lingkungan kawasan GOR Pacitan dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Provinsi Jawa Timur, Pemerintah Daerah, dan masyarakat Kabupaten Pacitan serta pihak swasta (investor).
- (2) Berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
 - a. Seluruh kegiatan pembangunan harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Pacitan.
 - b. Pelaksanaan kegiatan oleh masyarakat melalui pembangunan fisik di dalam lahan yang dikuasainya, termasuk pembangunan ruang terbuka hijau, ruang terbuka, dan sirkulasi pejalan kaki dengan tetap mengacu pada syarat dan ketentuan berlaku.

Pasal 52

Skenario rencana investasi yang akan dilakukan di kawasan perencanaan mencakup 3 tahapan;

- a. Tahap I: pembentukan citra kawasan dan blok-blok dalam kawasan dengan pendefinisian fungsi ruang yang jelas, pencirian dengan aksesori local pada bangunan dan kelengkapan pedestrian path, dan ruang sirkulasi manusia dan kendaraan yang mendukung fungsi ruang, serta sosialisasi kepada pengguna ruang.
- b. Tahap II: pembangunan sarana dan prasarana untuk meningkatkan pelayanan terhadap kebutuhan pengguna ruang dalam kawasan, terutama fasilitas vital yang belum terdapat di kawasan perencanaan seperti jaringan air bersih, pengelolaan persampahan, TPS dan lampu penerangan.
- c. Tahap III: peningkatan kualitas lingkungan kawasan untuk mendukung fungsi ruang dengan pemeliharaan, peningkatan dan pembangunan sarana dan prasarana dasar lingkungan perkotaan sesuai dengan fungsi ruangnya.

BAB V
KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

Bagian Kesatu

Pasal 53

Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.

Pasal 54

Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

Pasal 55

- (1) Izin pemanfaatan ruang sebagaimana diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan penataan ruang yang berlaku dan dalam hal terjadi pelanggaran izin, Pemerintah Kabupaten dapat membatalkan izin tersebut.
- (2) Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh Pemerintah Kabupaten sesuai dengan kewenangannya.
- (3) Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (4) Izin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 56

- (1) 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.
- (2) Bentuk insentif, antara lain dapat berupa keringanan pajak, pembangunan prasarana dan sarana (infrastruktur), pemberian kompensasi, kemudahan prosedur perizinan, dan pemberian penghargaan.
- (3) 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.
- (4) Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan.
- (5) Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
 - a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
 - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
 - c. kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
 - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.
- (6) Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang berupa:
 - a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
 - b. pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti;

- (7) Insentif dan disinsentif dalam penataan bangunan dan lingkungan diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.

**Bagian Kedua
Kajian dan Penyusunan Dokumen Lingkungan**

Pasal 57

Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL diharuskan menyusun dokumen lingkungan sesuai peraturan yang berlaku.

**Bagian Ketiga
Partispasi Masyarakat**

Pasal 58

- (1) Partispasi Masyarakat dalam pemanfaatan rencana adalah:
- a. Pemanfaatan ruang daratan dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, Agama, adat, atau kebiasaan berlaku;
 - b. Bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan;
 - c. Penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana;
 - d. Konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain untuk tercapainya pemanfaatan kawasan yang berkualitas;
 - e. Pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
 - f. Perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
 - g. Pemberian usulan dalam penentuan lokasi dan bantuan tcknik dalam pemanfaatan ruang; dan
 - h. Kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan kawasan.
- (2) Partispasi masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan rencana adalah:
- a. Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan; dan
 - b. Bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban dalam kegiatan pemanfaatan ruang kawasan dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang kawasan.

**BAB VI
PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN**

**Bagian Kesatu
Pengelola Kawasan**

Pasal 59

- (1) Pengelolaan kawasan perencanaan Blok D dilakukan oleh SKPD yang membidangi.
- (2) Tugas dan hmgsi SKPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah mengelola, mengembangkan, mengoptimalisasikan potcnsi kawasan yang meliputi perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan, pengawasan dan pengendalian kawasan.

**Bagian Kedua
Pengawasan dan Pengendalian**

Pasal 60

Pengawasan dan pengendalian pelaksanaan RTBL Kawasan GOR Pacitan dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 61

Pengawasan terhadap pelaksanaan RTBL Kawasan GOR Pacitan dilakukan melalui pemantauan, pelaporan dan evaluasi.

**BAB VII
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 62

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur kemudian oleh Kepala SKPD yang melakukan pengelolaan terhadap kawasan.

Pasal 63

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Pacitan.

Ditetapkan di Pacitan
Pada tanggal 24 - 12 - 2012



**Bagian Kedua
Pengawasan dan Pengendalian**

Pasal 60

Pengawasan dan pengendalian pelaksanaan RTBL Kawasan GOR Pacitan dilakukan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 61

Pengawasan terhadap pelaksanaan RTBL Kawasan GOR Pacitan dilakukan melalui pemantauan, pelaporan dan evaluasi.

**BAB VII
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 62

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur kemudian oleh Kepala SKPD yang melakukan pengelolaan terhadap kawasan.

Pasal 63

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Pacitan.

Ditetapkan di Pacitan
Pada tanggal, 24 - 12 - 2012

BUPATI PACITAN

Cap.Ttd

INDARTATO

Diundangkan di Pacitan
Pada tanggal 24 Desember 2012

SEKRETARIS DAERAH ¶

✓

Ir. MULYONO, MM.

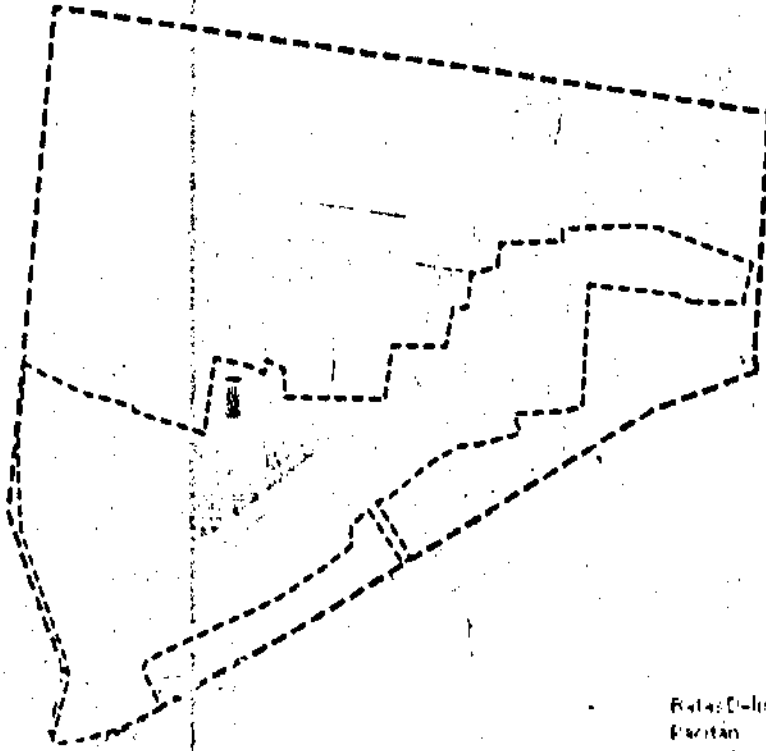
Pembina Utama Madya

NIP. 19571017 198303 1 014

BERITA DAERAH KABUPATEN PACITAN TAHUN 2012 NOMOR 45

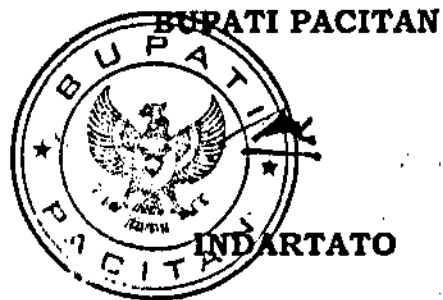
LAMPIRAN I : PERATURAN BUPATI PACITAN
NOMOR : 45 TAHUN 2012
TANGGAL: 24 - 12 - 2012

**PETA BATAS KAWASAN
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)
KAWASAN GOR PACITAN**



----- Batas Delimitasi RTBL Kawasan Gor
Pacitan
Luas: 80.8 Ha

----- Batas Masterplan Komplek Gor
Pacitan
Luas: 127 - 0.2 Ha



LAMPIRAN II : PERATURAN BUPATI PACITAN
NOMOR : 45 TAHUN 2012
TANGGAL: 24 - 12 - 2012

**RENCANA STRUKTUR TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN GOR PACITAN**

