

**WALIKOTA DENPASAR**

**PERATURAN WALIKOTA DENPASAR  
NOMOR 17 TAHUN 2015**

**TENTANG**

**RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)  
KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN PROVINSI BALI  
KECAMATAN DENPASAR TIMUR (KLUSTER-A)  
DENPASAR PROVINSI BALI**



WALIKOTA DENPASAR  
PERATURAN WALIKOTA DENPASAR  
NOMOR 17 TAHUN 2015

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)  
KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN PROVINSI BALI  
KECAMATAN DENPASAR TIMUR (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 Pusat Pemerintahan Provinsi Bali Kecamatan Denpasar Timur Kota Denpasar merupakan Kawasan Perkantoran yang berfungsi sebagai Pusat Pemerintahan Provinsi Bali;
  - c. bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Dokumen RTBL ditetapkan dengan Peraturan Walikota;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, maka perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali Kecamatan Denpasar Timur (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 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  3. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
  4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
  5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
  6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah 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 Negara Republik Indonesia 5657)
9. 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);
10. 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);
11. 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);
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;

13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Penataan Ruang Kawasan Rawan Bencana Longsor;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
21. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
22. Keputusan Menteri Negara Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan;

23. 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);
24. Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali (Lembaran Daerah Provinsi Bali Tahun 2009 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Bali Nomor 15);
25. Peraturan Gubernur Nomor 12 Tahun 2006 tentang Pemanfaatan Lahan Pada Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali Di Bagian Barat Jalan Tantular (Berita Daerah Provinsi Bali Tahun 2014 Nomor 22);
26. Peraturan Daerah Kota Denpasar Nomor 27 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Denpasar tahun 2011- 2031 (Lembaran Daerah Kota Denpasar Tahun 2011 Nomor 27, Tambahan Lembaran Daerah Kota Denpasar Nomor 27);
27. Peraturan Walikota Kota Denpasar Nomor 15 Tahun 2014 tentang Zonasi Kecamatan Denpasar Timur (Berita Daerah Kota Denpasar Tahun 2014 Nomor 15);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN PROVINSI BALI KECAMATAN DENPASAR TIMUR (KLUSTER A) 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 disingkat 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 disingkat 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. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali, yang selanjutnya disebut Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali adalah panduan bangunan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta membuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali.
13. 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.
14. 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.
15. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
16. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.

17. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas meningkat berkelanjutan.
18. 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.
19. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
20. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
21. 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.
22. 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.
23. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan atas balok struktur terbawah (sloop), sampai dengan permukaan atas balok struktur teratas (ring balok) dari bangunan.
24. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hiraki/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.

25. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
26. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
27. 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.
28. 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.
29. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.
30. 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 Pusat Pemerintahan Provinsi Bali Di Kecamatan Denpasar Timur Kota Denpasar Provinsi Bali merupakan panduan rancang bangun lingkungan/kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali di Kota Denpasar Provinsi Bali 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 Pusat Pemerintahan Provinsi Bali di Kecamatan Denpasar Timur Kota Denpasar

- (2) Tujuan RTBL Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali Kecamatan Denpasar Timur (Kluster-A) Denpasar Provinsi Bali adalah sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan di Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali Kecamatan Denpasar Timur (Kluster-A) Denpasar Provinsi Bali, serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan IMB.
- (3) Lingkup RTBL Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali Kecamatan Denpasar Timur (Kluster-A) Denpasar Provinsi Bali meliputi pengaturan, pelaksanaan, dan pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali Kecamatan Denpasar Timur (Kluster-A) 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 Pusat Pemerintahan Provinsi Bali Kecamatan Denpasar Timur (Kluster-A) Denpasar Provinsi Bali disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I	: KETENTUAN UMUM
BAB II	: MATERI POKOK RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)
BAB III	: RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN
BAB IV	: RENCANA INVESTASI
BAB V	: KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA
BAB VI	: PENGELOLAAN KAWASAN
BAB VII	: PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
BAB VIII	: PENUTUP

- (2) Peraturan Walikota tentang RTBL Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali Kecamatan Denpasar Timur (Kluster-A) Denpasar Provinsi Bali dilengkapi dengan berita, ilustrasi, gambar teknis, dan peta sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan Walikota ini.

Bagian Kedua  
Batasan Lokasi Kawasan  
Pasal 4

Lokasi perencanaan RTBL Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali Kecamatan Denpasar Timur (Kluster-A) Denpasar Provinsi Bali adalah sebagian dari Wilayah Kota Denpasar yang berada Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar Provinsi Bali. Luas kawasan perencanaan RTBL Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali Kecamatan Denpasar Timur (Kluster-A) Denpasar Provinsi Bali adalah  $\pm$  63 Ha dengan batas kawasan perencanaan sebagai berikut:

- a. Utara : Jalan Cok Agung Tresna (Permukiman Penduduk dan Kawasan Perdagangan Jasa)
- b. Barat : Jalan Letda Tantular (Kawasan Perdagangan Jasa)
- c. Selatan : Jalan Puputan Niti Mandala Raya (Permukiman Penduduk dan Kawasan Perdagangan Jasa)
- d. Timur : Jalan Prof. Moh Yamin (Permukiman Penduduk)

BAB III  
PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kesatu  
Visi Pembangunan dan Pengembangan Kawasan  
Pasal 5

Terwujudnya citra kawasan sebagai kawasan pusat pemerintahan yang aman, nyaman dan berkarakter budaya bali dengan mengembangkan potensi yang dimiliki kawasan secara optimal.

Bagian Kedua  
Konsep Perancangan Kawasan  
Pasal 6

- (1) Penataan pedestrian kawasan dengan pendekatan "*pedestrian precinct*", untuk mengintegrasikan seluruh bagian kawasan dan sekaligus sebagai fasilitas untuk pejalan kaki.
- (2) Pengembangan kawasan sebagai pusat pemerintahan yang berkarakter budaya Bali sebagai kawasan perkantoran beserta dengan perabot jalan dan sistem penanda.
- (3) Membebaskan kawasan dari segala bentuk reklame baik yang bersifat komersial maupun non komersial.
- (4) Penataan bangunan komersial dan bangunan perkantoran swasta secara terintegrasi dengan konsep *Low Impact Development*. Termasuk penataan sistem penanda pada bangunan dan pada masing – masing kavling.
- (5) Menerapkan sistem *off street parking*, untuk menjamin keamanan dan kelancaran arus lalu lintas pada seluruh ruas jalan yang ada pada kawasan
- (6) Meningkatkan kualitas visual lingkungan dan citra kawasan dengan penataan bangunan – bangunan yang ada dengan prinsip – prinsip arsitektur Bali.
- (7) Mempertahankan dan mengoptimalkan fungsi ekologis, sosial, ekonomi dan estetis ruang terbuka maupun ruang terbuka hijau untuk menjaga keseimbangan lingkungan. Termasuk usaha untuk meningkatkan ketersediaan ruang terbuka hijau agar tercapai minimal 40% dari luas ruang terbangun.

BAB IV  
RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

Bagian Kesatu  
Struktur Peruntukan Lahan  
Pasal 7

- (1) Blok Pengembangan 1 (satu) peruntukan lahan antara lain sarana perkantoran pemerintahan skala kawasan, pendidikan, perdagangan dan jasa skala kawasan, sarana kesehatan, dan sarana peribadatan.
- (2) Blok Pengembangan 2 (dua) peruntukan lahan, yaitu zona perdagangan jasa skala kawasan.
- (3) Blok Pengembangan 3 (tiga) peruntukan lahan antara lain sarana perdagangan dan jasa skala kawasan, dan sarana kesehatan.
- (4) Blok Pengembangan 4 (empat) peruntukan lahan antara lain perumahan kepadatan rendah, perumahan kepadatan sedang, sarana perdagangan dan jasa skala kota, sarana perdagangan dan jasa skala kawasan, dan Ruang Terbuka Hijau di sepanjang jalan.

Bagian Kedua  
Rencana Perpetakan  
Pasal 8

Rencana perpetakan lahan pada kawasan perencanaan perpetakan tanah dapat berupa sistem blok yang terdiri dari gabungan beberapa persil, dan sistem kapling/persil.

Bagian Ketiga  
Rencana Tapak  
Pasal 9

- (1) Rencana tapak pada wilayah perencanaan, ditetapkan sebagai *plaza Kota* Denpasar.
- (2) Untuk menunjang peranan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diciptakan karakter khas pada masing-masing blok perencanaan yang dilakukan dengan:
  - 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 freedo*;
  - c. mengupayakan agar telajakan bisa menjadi *urban green space*;
  - d. menetapkan jarak bangunan terhadap jalan sedemikian rupa sehingga tercipta *building alignment* yang serasi;
  - e. mengarahkan ketinggian bangunan, sehingga akan menghasilkan *roof-line* yang berirama dan menghasilkan koridor jalan sebagai ruang *closure*;
  - f. memberikan *link* antar bangunan berupa pedestrian shelter/koridor bagi pejalan kaki, sehingga wilayah perencanaan bisa disebut sebagai kawasan pedestrian yang ramah.

Bagian Keempat  
Intensitas Pemanfaatan Lahan  
Pasal 10

- (1) Blok Pengembangan 1
  - a. Sarana Perkantoran Pemerintahan Skala Wilayah dan Nasional
    - 1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
      - a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 50%;
      - b. Lantai bangunan maksimal 3 lantai;
      - c. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 1,5 ; dan
      - d. Koefisien dasar hijau (KDH) kegiatan perkantoran minimum 25%.

- 2) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi:
  - a. Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
  - b. Garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter *telajakan*;
  - c. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
  - d. Jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 2 meter;
  - e. Jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan belakang minimal 2 meter; dan
  - f. Tinggi pagar maksimal 1,8 meter.
  
- b. Sarana Pendidikan
  - 1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
    - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 50%;
    - b. Lantai bangunan maksimal untuk TK adalah 2 lantai, SD 3 lantai dan SMP atau SMA 4 lantai, perguruan tinggi /akademi 5 lantai, kursus-kursus pendidikan 3 lantai;
    - c. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) untuk TK maksimal 1,0, untuk SD maksimal 1,5, untuk SMP dan SMA maksimal 2,0; dan untuk perguruan tinggi maksimal 2,5; dan
    - d. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum 25%.
  - 2) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi:
    - a. luas persil minimal adalah 500 m<sup>2</sup> untuk TK, 1.500 m<sup>2</sup> untuk SD;
    - b. luas persil minimal adalah 5.000 m<sup>2</sup> untuk SMP dan SMA;
    - c. luas persil perguruan tinggi sesuai besaran pelayanan dan minimal 2.500 m<sup>2</sup>;
    - d. tempat kursus tergantung besaran dan skala kursus;
    - e. garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter *telajakan*;
    - f. ketinggian bangunan maksimal 5 meter untuk TK, 10 meter untuk SD, 15 meter untuk SMP, SMA dan perguruan tinggi;
    - g. jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping minimal 3 meter dan belakang 3 meter; dan tinggi pagar maksimal 1,8 meter.
  
- c. Sarana Kesehatan
  - 1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
    - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 50%;
    - b. Lantai bangunan maksimal untuk puskesmas pembantu 1 lantai, puskesmas 2 lantai, dan rumah sakit 5 lantai;
    - c. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 2,5; dan
    - d. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 25%.

- 2) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi:
  - a. luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
  - b. garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter *telajakan*;
  - c. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
  - d. Jarak bebas bangunan samping minimal 2 meter dan belakang minimal 2 meter; dan
  - e. Tinggi pagar maksimal 1,8 meter.
  
- d. Sarana Pedagangan Jasa Skala Kawasan
  - 1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
    - a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70%;
    - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 2,1;
    - c. Lantai bangunan maksimal 3 lantai;
    - d. Koefisien dasar hijau (KDH) minimal 10%; dan
    - e. Pemanfaatan ruang di bawah tanah diijinkan sampai 1 lantai, setelah mendapatkan kelayakan teknis dari instansi yang berwenang.
  - 2) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi:
    - a. Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
    - b. Bentuk bangunan dapat berbentuk bangunan tunggal, ruko berderet maupun bangunan khusus terpadu.
    - c. Garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter *telajakan*.
    - d. Pagar pekarangan samping minimal 1,5 meter dan belakang 1,5 meter.
    - e. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter.
  
- e. Sarana Peribadatan
  - 1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
    - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 70 %;
    - b. lantai bangunan maksimal 1 lantai;
    - c. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 0,7; dan
    - d. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimal 20%.
  - 2) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi:
  - 3) luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
  - 4) garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter *telajakan*;
  - 5) Ketinggian bangunan maksimal 15 meter, terutama untuk bangunan pelengkap sesuai arsitektural khusus bangunan peribadatan;
  - 6) Jarak bebas yang berupa bangunan samping minimal 2 meter dan belakang minimal 2 meter; dan

7) Tinggi pagar maksimal 1,8 meter.

(2) Blok Pengembangan 2,

a. Sarana Perdagangan Jasa Skala Kawasan

- 1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
  - a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70%;
  - b. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 2,1;
  - c. Koefisien dasar hijau (KDH) minimal 10%; dan
  - d. pemanfaatan ruang di bawah tanah diijinkan sampai 1 lantai, setelah mendapatkan kelayakan teknis dari instansi yang berwenang.
- 2) Ketentuan tata masa bangunan, meliputi:
  - a. Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
  - b. Bentuk bangunan dapat berbentuk bangunan tunggal, ruko berderet (*maisonet*) maupun bangunan khusus terpadu;
  - c. Garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter *telajakan*;
  - d. Pagar pekarangan samping minimal 1,5 meter dan belakang 1,5 meter; dan
  - e. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter.

(3) Blok Pengembangan 3,

a. Sarana Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan

- 1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
  - a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70%;
  - b. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 2,1;
  - c. Koefisien dasar hijau (KDH) minimal 10%; dan
  - d. pemanfaatan ruang di bawah tanah diijinkan sampai 1 lantai, setelah mendapatkan kelayakan teknis dari instansi yang berwenang.
- 2) Ketentuan tata masa bangunan, meliputi:
  - a. Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
  - b. Bentuk bangunan dapat berbentuk bangunan tunggal, ruko berderet (*maisonet*) maupun bangunan khusus terpadu;
  - c. Garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter *telajakan*;
  - d. Pagar pekarangan samping minimal 1,5 meter dan belakang 1,5 meter; dan
  - e. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter.

(4) Blok Pengembangan 4

- a. Sarana Perumahan Kepadatan Rendah
  - 1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
    - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 60 %;
    - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimal 1,8; dan
    - c. Koefisien Dasar Hijau (KDH) sekurang-kurangnya 20%.
  - 2) Ketentuan tata massa bangunan, meliputi:
    - a. Luas persil minimal 250 m<sup>2</sup>;
    - b. Garis Sempadan Bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter telajakan;
    - c. Untuk fungsi selain rumah tinggal jarak bebas antar bangunan pada tembok pekarangan samping dan belakang minimal 1 meter;
    - d. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter;
    - e. Tinggi pagar depan maksimal 1,8 meter;
    - f. Tinggi pagar keliling disesuaikan dengan keamanan dan tidak melebihi tinggi lantai 1 bangunan;
    - g. Tipe rumah besar tradisional, dengan ukuran/perpetakan yang telah ada dan bangunan kompond khas arsitektur Tradisional Bali tetap dipertahankan;
    - h. Tampilan bangunan menunjukkan konsep tri angka dengan terpenuhinya unsur sosok, bentuk, skala, proporsi, ornamen dan dekorasi serta struktur dan bahan berkarakter arsitektur tradisional Bali; dan
    - i. Penerapan gaya arsitektur modern harus dikombinasikan dengan konsep arsitektur tradisional Bali.
- b. Sarana Perdagangan Jasa Skala Kawasan
  - 1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
    - a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70%;
    - b. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 2,1;
    - c. Koefisien dasar hijau (KDH) minimal 10%; dan
    - d. Pemanfaatan ruang di bawah tanah diijinkan sampai 1 lantai.
  - 2) Ketentuan tata masa bangunan, meliputi:
    - a. Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
    - b. Bentuk bangunan dapat berbentuk bangunan tunggal, ruko berderet (*maisonet*) maupun bangunan khusus terpadu;
    - c. Garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter telajakan;
    - d. Pagar pekarangan samping minimal 1,5 meter dan belakang 1,5 meter; dan
    - e. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter.

- c. Sarana Perdagangan Jasa Skala Kota
- 1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang, meliputi:
    - a. Koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal 70%;
    - b. Koefisien lantai bangunan (KLB) maksimal 2,8;
    - c. Koefisien dasar hijau (KDH) minimal 10%; dan
    - d. Pemanfaatan ruang di bawah tanah diijinkan lebih dari 2 lantai, setelah mendapatkan kelayakan teknis dari instansi yang berwenang.
  - 2) Ketentuan tata masa bangunan, meliputi:
    - a. Luas persil atau lahan yang dikelola disesuaikan dengan ketersediaan lahan;
    - b. Garis sempadan bangunan adalah  $\frac{1}{2}$  kali ruang milik jalan + 1 meter *telajakan*; dan
    - c. Ketinggian bangunan maksimal 15 meter.
- d. Ruang Terbuka Hijau di Sepanjang Jalan
- 1) Adalah bagian dari ruang terbuka hijau publik di masing-masing ruang milik jalan (Rumija), yang merupakan bagian dari Ruang terbuka hijau (RTH) Kota Denpasar; dan
  - 2) Setiap jaringan jalan diseluruh wilayah kota ditanami dengan tanaman penghijauan dalam bentuk taman pada pulau jalan, median, telajakan, jalur pejalan kaki.
  - 3) Ketentuan lebih lengkap tentang penggunaan ruang dan kegiatan di zona RTHK jalan (RTHK-5) baik yang diijinkan, diijinkan bersyarat, diijinkan terbatas serta yang tidak diijinkan sebagaimana tercantum pada Lampiran IV, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kelima  
Tata Bangunan  
Pasal 11

- (1) Ketentuan tata bangunan di kawasan perencanaan secara umum mengikuti konsep Arsitektur Tradisional Bali dengan wujud bangunan secara utuh berdasarkan filosofi Tri Angga yang merupakan ekspresi bentuk fisik manusia tercermin pada bentuk dan formasi struktur fisik arsitektur bangunan dengan pembagian yang jelas antara bagian atap (kepala), dinding/tiang (badan) dan pondasi (kaki) secara proporsional.
- (2) Penataan wujud bangunan meliputi :
  - a. Penataan Skala dan Proporsi Bangunan
  - b. Penataan Sosok dan Bentuk Bangunan
  - c. Penataan Struktur dan Bahan Bangunan
  - d. Penataan Ornamen dan Dekorasi

- (3) Arahan Penataan Skala dan Proporsi Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi :
- Menjaga keharmonisan hubungan manusia dengan arsitektur
  - Mencegah *out of human scale*, yaitu skala dan proporsi bangunan yang melebihi ketentuan.
  - Tuntutan masa bangunan yang besar dieliminir dengan cara memisah menjadi masa jamak yang kompak
- (4) Arahan Penataan Sosok dan Bentuk Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
- Ekspresi konsep Tri Angga tercermin pada bentuk dan formasi struktur fisik arsitektur
  - Penciptaan formasi dari bentuk – bentuk ornamental dan dekoratif secara utuh
  - Karakter bangunan tropis bersosok Bali, berupa pembagian yang jelas antara bagian kepala, badan dan kaki
  - Penggubahan bentuk kotak dapat dilakukan dengan konfigurasi bentuk kotak dinamis (*splite level*) pada ujung – ujung bangunan
- (5) Arahan Penataan Struktur dan Bahan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
- Prinsip struktur Arsitektur Tradisional Bali yang jujur dan terekspose dikembangkan dalam tata bangunan tanpa mengubah sosok dan bentuk Arsitektur Tradisional Bali
  - Bahan ditata dari yang berkarakter berat dibawah dan semakin ringan keatas
  - Penggunaan material sintetis (bukan alami) agar memperhatikan corak dan warna yang berkarakter khas tradisional
- (6) Arahan Penataan Ornamen dan Dekorasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi:
- Bentuk dan formasi ornamen serta dekorasi Arsitektur Tradisional Bali sejalan dengan karakter dapat diubah suaikan / direformasi
  - Unsur – unsur ornamen dan dekorasi luar (non-Bali) sangat memungkinkan untuk distilisasi / dipadukan (hibrid) dengan unsur – unsur Bali untuk menghasilkan bentuk baru
- (7) Penetapan bentuk dan posisi massa bangunan harus mempertimbangkan fungsi dan karakteristik khas kawasan dengan massa bangunannya sederhana, cenderung simetris, seragam dan membentuk satu kesatuan.
- (8) Pada area sempadan bangunan tidak boleh dibangun bangunan apapun dan tidak boleh meletakkan barang – barang yang diperdagangkan.
- (9) Bangunan dibangun dengan struktur yang ringan dan tahan gempa dan menggunakan langgam arsitektur Bali khususnya Denpasar.

- (10) Garis langit (*skyline*) merupakan garis titik tertinggi bangunan yang terbentuk oleh perbedaan ketinggian masing-masing bangunan yang bertujuan untuk menciptakan suasana ruang yang menarik dan tidak monoton, dengan terbentuknya garis langit yang tepat terjadi kesan ruangan yang dinamis.
- (11) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan lokal seta/kayu, bahan bangunan produksi dalam negeri/tempat, dengan kandungan lokal minimal 60% (enam puluh persen).
- (12) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya dan 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.

Bagian Keenam  
Rencana Sistem Sirkulasi, Jalur Penghubung dan Parkir  
Pasal 12

- (1) Sistem sirkulasi transportasi, sistem sirkulasi yang terdapat pada kawasan adalah sistem sirkulasi satu arah dan dua arah dengan lebar jalan 8-12 meter untuk jalan utama dan 4 - 6 meter untuk jalan lingkungan
- (2) Jalur pedestrian
  - a) Jalur Pedestrian dibuat sepanjang jalan utama dan kolektor kawasan
  - b) Fungsi fasilitas pejalan kaki yaitu memberikan kesempatan bagi lalu lintas orang sehingga dapat berpapasan pada masing-masing arah atau mendahului dengan rasa aman serta nyaman, disamping itu untuk menghindari bercampurnya pejalan kaki dengan kendaraan.
  - c) Sesuai dengan kebutuhan fasilitas pejalan kaki pada kawasan perencanaan berupa pedestrian untuk pergerakan menyusuri jalan, pulau-pulau pelindung dan zebra cross untuk fasilitas memotong jalan serta pergerakan di persimpangan.
- (3) Persimpangan, setiap persimpangan yang terdapat pada kawasan ditata dengan peninggian sebagai perlambatan dan dilengkapi dengan rambu lalu lintas.
- (4) 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 ruang jalan sebagai fasilitas parkir hanya diperbolehkan pada ruas-ruas jalan yang berfungsi sebagai kolektor dan lokal dengan pertimbangan kondisi jalan lingkungan serta aspek keselamatan dan

kelancaran lalu lintas. Ruas jalan yang dapat diterapkan sebagai tempat parkir tepi badan jalan adalah ruas jalan lebar 6 –8 meter dan diijinkan parkir hanya pada satu sisi jalan.

Bagian Ketujuh  
Ruang Terbuka dan Tata Hijau  
Pasal 13

- (1) Jenis Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang dapat dikembangkan pada Kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali, berupa taman telajakan, taman bahu jalan, taman median dan pulau jalan, taman hutan kota dan taman parkir.
- (2) Pola tata vegetasi dan penciptaan iklim mikro merupakan unsur penting dalam penciptaan ruang terbuka pada iklim tropis. Jenis vegetasi utama yang digunakan adalah vegetasi yang memiliki fungsi penyerap karbondioksida dan tampilan yang estetik.
- (3) 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*.
- (4) Untuk median jalan ditanami dengan vegetasi dengan jarak penanamannya 6 (enam) meter.
- (5) Selain peneduh, pola tata hijau dilakukan sebagai pengarah, terutama pada jalur-jalur sirkulasi.
- (6) Dilakukan penataan terhadap taman hutan kota yang diarahkan pada pengembangan "taman gumi banten", dimana jenis tanaman didominasi oleh jenis tanaman untuk keperluan upacara.
- (7) Penataan ruang terbuka berupa areal parkir diarahkan untuk dimanfaatkan juga sebagai wadah bagi pedagang kaki lima.

Bagian Kedelapan  
Tata Kualitas Lingkungan  
Pasal 14

- (1) Penunjuk nama jalan dan lokasi kantor 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 reklame pada seluruh bagian kawasan tidak diijinkan, untuk menghindari terganggunya estetika visual kawasan. Penempatan reklame diarahkan hanya pada masing – masing kavling baik pada bangunan maupun diluar bangunan, dengan model penataan yang terintegrasi.
- (5) Peletakan pencahayaan buatan harus mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) meter, sesuai kebutuhan jenis ruang terbuka hijau dan sempadan jalan.
- (6) Peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 50 (lima puluh) 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.

Bagian Kesembilan  
Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan  
Pasal 15

- (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) Saluran drainase yang telah ada pada kawasan harus dipelihara dan dilakukan normlisasi minimal 1 (satu) tahun sekali.
- (4) Sistem Pengelolaan Air Limbah sistem pengelolaan limbah perkotaan berupa DSDP.
- (5) Sistem Persampahan menggunakan sistem pewadahan dan pengangkutan ke TPS.
- (6) Sistem Penerangan lampu menggunakan sel surya dan suplai listrik PLN.

Bagian Kesepuluh  
Mitigasi Bencana  
Pasal 16

- (1) Peringatan Dini dan Kesadaran Warga (*Early Warning System & Community Awarness*) meliputi :
  - 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*) meliputi :
  - 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 meliputi rencana bangunan penyelamatan berupa/berbentuk ruang terbuka/taman kota maupun gedung penyelamatan seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan (sekolah), gedung pertemuan, gedung perkantoran.
- (4) Desain bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memiliki kekuatan struktural yang handal sebagai gedung super kuat (*very strong buildings*) yang tahan bencana alam dan bangunan beratap datar sehingga memungkinkan untuk penyelamatan (*evacuation*) dan dilengkapi dengan tangga darurat serta luas lahan yang dibutuhkan sekitar 1 (satu) m<sup>2</sup> per orang.

BAB V  
RENCANA INVESTASI  
Pasal 17

- (1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan lingkungan kawasan Pusat Pemerintahan Provinsi Bali 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) Pelaksanaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), oleh masyarakat melalui pembangunan fisik bangunan di dalam lahan yang dikuasainya, termasuk pembangunan ruang terbuka hijau, ruang terbuka, dan sirkulasi pejalan kaki dengan tetap mengacu pada syarat dan ketentuan berlaku.

BAB VI  
KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

Bagian Kesatu  
Pasal 18

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya penetapan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL), perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan 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 Denpasar 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.

Bagian Kedua  
Partisipasi Masyarakat  
Pasal 19

- (1) Partisipasi Masyarakat dalam pemanfaatan ruang meliputi:
  - 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; pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
  - e. perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
  - f. pemberian usulan dalam penentuan lokasi dan bantuan teknik dalam pemanfaatan ruang; dan
  - g. kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan kawasan.
- (2) Partisipasi masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang meliputi:
  - 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.

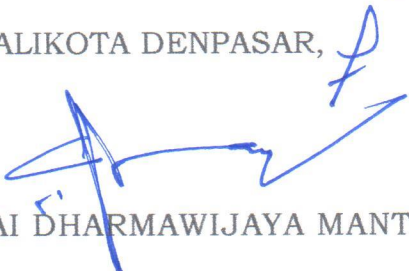
BAB VII  
PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN  
Pasal 20

- (1) Pengelola kawasan adalah Pemerintah Kota dan Lembaga Keswadayaan Masyarakat.
- (2) Wewenang pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. Pemeliharaan jenjang jalan oleh Dinas Perhubungan dan fisik jalan oleh Dinas Pekerjaan Umum Bidang Bina Marga;
  - b. Pemeliharaan area dan bangunan oleh pemerintah, pemerintah provinsi, pemerintah kota, pihak swasta dan masyarakat pemilik bangunan;
  - c. Mengatur dan mengkoordinir pedagang formal oleh Dinas Koperasi, Perdagangan dan Perindustrian;
  - d. Menyenggarakan festival seni oleh Dinas Kebudayaan dan Dinas Pariwisata;
  - e. Mengatur, parkir, keamanan dan kebersihan kawasan, masing - masing oleh PD. Parkir, Satpol PP, dan Dinas Kebersihan dan Pertamanan.

BAB VIII  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 21

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 17



# DELINIASI KAWASAN PERENCANAAN



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM  
 DIREKTORAT JENDERAL CIPTA KARYA  
 DIREKTORAT PENYATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
 SATEK PENYATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN BALI  
 PROVINSI BALI  
 PENYUSUNAN RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
 (RTBL) KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN  
 KECAMATAN DENPASAR TIMUR, KOTA DENPASAR

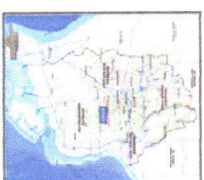
**Keterangan :**

Luas Kawasan Deliniasi  
 = 63 Ha

**Batas Kawasan Perencanaan**

Batas Utara : Jalan Cok Agung Trezna  
 (Kawasan Perdagangan dan Jasa)  
 Batas Selatan : Jl Raya Puputan Nit Mandala  
 (Kawasan Perdagangan dan Jasa)  
 Batas Timur : Jalan Prof. Moch Yamin  
 (Kawasan Perumahan)  
 Batas Barat : Jalan Lelda Tantular  
 (Kawasan Perdagangan dan Jasa)  
 Kawasan Perencanaan (Terbuka)  
 Luar Kawasan Perencanaan (Tertutup)

**Orientasi Kawasan Perencanaan**



WALIKOTA DENPASAR

*[Signature]*

RAI DHARMAWIJAYA MANTRA



PT. DUTA DEWATA KONSULTAN