



WALI KOTA BANDUNG

PROVINSI JAWA BARAT

PERATURAN WALI KOTA BANDUNG

NOMOR 179 TAHUN 2018

TENTANG

PANDUAN RANCANG KOTA PUSAT PELAYANAN KOTA GEDEBAGE

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011-2031 Pasal 74 ayat (2) huruf a, perwujudan optimasi fungsi dan pelayanan Pusat Pelayanan Kota dilaksanakan melalui penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan atau Panduan Rancang Kota;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035 Pasal 291 ayat (6), perwujudan prioritas penanganan Kawasan Teknopolis dilaksanakan melalui penyusunan Panduan Rancang Kota;
- c. bahwa kawasan Pusat Pelayanan Kota Gedebage termasuk ke dalam pengembangan kawasan prioritas yang pengembangan kawasannya difokuskan pada pemanfaatan kegiatan pendidikan, kesehatan, peribadatan, bina sosial, olahraga/rekreasi, pemerintahan, perbelanjaan/niaga dan transportasi untuk skala pelayanan kota, Cekungan Bandung, Provinsi Jawa Barat dan Nasional, untuk itu perlu pengaturan tentang Panduan Rancang Kota Pusat Pelayanan Kota Gedebage;

d. bahwa

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Wali Kota tentang Panduan Rancang Kota Pusat Pelayanan Kota Gedebage;

- Mengingat :
1. [Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960](#) tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 2. [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002](#) tentang Bangunan Gedung;
 3. [Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007](#) tentang Penataan Ruang;
 5. [Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008](#) tentang Pengelolaan Sampah;
 6. [Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009](#) tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
 7. [Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009](#) tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
 8. [Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011](#) tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
 9. [Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014](#) tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan [Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015](#) tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah;
 10. [Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014](#) tentang Administrasi Pemerintahan;
 11. [Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010](#) tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
 12. [Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010](#) tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang;
 13. [Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 08 Tahun 2008](#) tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Tahun 2005-2025;

14. Peraturan ...

14. [Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 05 Tahun 2010](#) tentang Bangunan Gedung;
15. [Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 18 Tahun 2011](#) tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung 2011-2031;
16. [Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2015](#) tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Tahun 2015-2035 Kota Bandung;
17. [Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 1023 Tahun 2016](#) tentang Bangunan Gedung Hijau;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALI KOTA TENTANG PANDUAN RANCANG KOTA PUSAT PELAYANAN KOTA GEDEBAGE.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Wali Kota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah Kota adalah Daerah Kota Bandung.
2. Pemerintah Daerah Kota adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Bandung.
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kota Bandung.
5. Dinas Penataan Ruang yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Penataan Ruang Kota Bandung.
6. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
7. Penataan ...

7. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
8. Penyelenggaraan penataan ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang.
9. Pengaturan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi Pemerintah, Pemerintah Daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang.
10. Pembinaan penataan ruang adalah upaya untuk meningkatkan kinerja penataan ruang yang diselenggarakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan masyarakat.
11. Pelaksanaan penataan ruang adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
12. Pengawasan penataan ruang adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
14. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
15. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
16. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
17. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung yang selanjutnya disingkat RTRWK adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah.

18. Rencana ...

18. Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung yang selanjutnya disingkat RDTRK adalah penjabaran dan pendetailan RTRWK yang bersifat operasional sebagai landasan di dalam mengeluarkan izin pembangunan.
19. Panduan Rancang Kota yang selanjutnya disingkat PRK adalah panduan bagi perencanaan kawasan yang memuat uraian teknis secara terinci tentang kriteria, ketentuan-ketentuan, persyaratan-persyaratan, standar dimensi, standar kualitas yang memberikan arahan bagi pembangunan suatu kawasan yang ditetapkan mengenai fungsi, fisik bangunan prasarana dan fasilitas umum, fasilitas sosial, utilitas maupun sarana bangunan.
20. Pusat Pelayanan Kota yang selanjutnya disingkat PPK adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi yang melayani wilayah kota.
21. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
22. Subwilayah Kota yang selanjutnya disingkat SWK adalah wilayah yang secara geografis berada dalam wilayah pelayanan satu Subpusat Pelayanan Kota.
23. Lingkungan Kota adalah wilayah yang secara geografis berada dalam satu wilayah pelayanan Pusat Lingkungan.
24. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
25. Kawasan Cekungan Bandung adalah sebagian wilayah Kabupaten Bandung, seluruh wilayah Kota Bandung, seluruh wilayah Kota Cimahi, sebagian wilayah Kabupaten Sumedang dan sebagian wilayah Kabupaten Bandung Barat.

26. Kawasan ...

26. Kawasan budi daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
27. Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
28. Tujuan adalah nilai, kualitas, dan kinerja yang harus dicapai dalam pembangunan berkaitan dengan merealisasikan misi yang telah ditetapkan.
29. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
30. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.
31. Peraturan zonasi adalah 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.
32. Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
33. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
34. Jaringan adalah keterkaitan antara unsur yang satu dan unsur yang lain.

35. Ruang ...

35. Ruang Manfaat Jalan yang selanjutnya disebut RUMAJA adalah bagian jalan yang meliputi badan jalan, saluran tepi jalan dan ambang pengamanannya.
36. Ruang Milik Jalan yang selanjutnya disebut RUMIJA adalah bagian jalan yang meliputi daerah manfaat jalan yang meliputi badan jalan, sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan.
37. Ruang Pengawasan Jalan yang selanjutnya disebut RUWASJA adalah ruang tertentu diluar ruang milik jalan yang diperuntukkan bagi pandangan bebas pengemudi dan pengamanan konstruksi jalan serta pengamanan fungsi jalan.
38. Daerah Perencanaan yang selanjutnya disingkat DP adalah bidang tanah yang telah ditetapkan batasannya dan sesuai dengan rencana kota untuk peruntukkan tertentu mencakup luas lahan yang dikuasai termasuk bagian lahan privat yang dapat digunakan untuk publik.
39. Blok adalah sebidang lahan yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, selokan, saluran irigasi, saluran udara tegangan ekstra tinggi, dan pantai, atau yang belum nyata seperti rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota, dan memiliki pengertian yang sama dengan blok peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.
40. Perimeter blok adalah konfigurasi massa bangunan di dalam sebuah blok yang mendekatkan muka bangunan pada garis *property line* dengan menyediakan ruang terbuka bersama di dalam blok (*innercourt*) dengan luas yang signifikan.
41. *Property line* adalah batas kepemilikan lahan sesuai dengan yang tercantum dalam dokumen kepemilikan tanah.

42. Zona ...

42. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
43. Subzona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
44. Kavling adalah bidang tanah yang merupakan satu atau lebih perpetakan yang telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan rencana kota untuk peruntukkan tertentu.
45. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
46. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
47. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
48. Ketinggian bangunan adalah jumlah lantai penuh dalam suatu bangunan dihitung dari lantai dasar sampai dengan lantai tertinggi.
49. Tinggi bangunan adalah jarak yang dihitung dari lantai dasar sampai puncak atap atau suatu bangunan yang dinyatakan dalam meter.

50. Menara ...

50. Menara bangunan adalah lantai bangunan yang mempunyai luas lantai dasar lebih kecil dari luas lantai dasar podium yang dihitung dari lantai dasar sampai batas ketinggian maksimum.
51. Podium bangunan adalah lantai dasar dan beberapa lantai di atasnya yang mempunyai luas lantai sesuai dengan KDB yang ditetapkan.
52. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan dihitung dari batas terluar saluran air kotor (riol) sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dan lain sebagainya (*building line*).
53. Garis Sempadan Sungai yang selanjutnya disingkat GSS adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.
54. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
55. Ruang Terbuka Non Hijau yang selanjutnya disingkat RTNH adalah ruang terbuka di bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras atau yang berupa badan air, maupun kondisi permukaan tertentu yang tidak dapat ditumbuhi tanaman atau berpori.

56 . Ruang ...

56. Ruang Terbuka Hijau Publik merupakan Ruang Terbuka Hijau yang dimiliki dan dikelola oleh Pemerintah Daerah Kota yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum.
57. Ruang Terbuka Hijau Privat adalah Ruang Terbuka Hijau yang bukan dimiliki dan dikelola oleh Pemerintah Daerah Kota yang digunakan untuk kepentingan privat.
58. Tempat Penampungan Sementara yang selanjutnya disingkat TPS adalah tempat sebelum sampah diangkut ke tempat pendauran-ulangan, pengolahan, dan/atau tempat pengolahan sampah terpadu.
59. Tempat Pemrosesan Akhir Sampah yang selanjutnya disingkat TPAS adalah tempat untuk memproses dan mengembalikan sampah ke media lingkungan secara aman bagi manusia dan lingkungan.
60. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas dan untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
61. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari TABG yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran bangunan gedung.

BAB ...

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Penyusunan Panduan Rancang Kota Kawasan PPK Gedebage dimaksudkan untuk:

- a. untuk menunjang pengembangan PPK Gedebage untuk memberikan pelayanan seluruh bagian kota, Cekungan Bandung, Provinsi dan Nasional;
- b. menyediakan program pembangunan fisik dalam pembangunan kawasan, tata bangunan dan perlindungan kawasan konservasi; dan
- c. memberikan rincian penataan dan pengendalian perwujudan bangunan dan lingkungan sebagai bagian dari perlindungan kawasan.

Pasal 3

Penyusunan Panduan Rancang Kota PPK Gedebage bertujuan untuk:

- a. memberikan legalitas dalam pengembangan kawasan strategis PPK sebagai kawasan yang diprioritaskan penanganannya untuk kegiatan pendidikan, kesehatan, peribadatan, bina sosial, olahraga/rekreasi, pemerintahan, perbelanjaan/niaga dan transportasi;
- b. upaya pengembangan dan penataan fungsi dan fisik kawasan bersama masyarakat dan semua pemangku kepentingan sesuai dengan kebutuhan lokal dan memperhatikan keserasian dengan alam;
- c. pengendalian untuk mengantisipasi pembangunan dimasa mendatang dengan memperhatikan daya dukung dan daya tampung kawasan; dan
- d. mendorong investasi pembangunan kawasan.

BAB ...

BAB III
BATAS KAWASAN PPK GEDEBAGE

Pasal 4

- (1) Deliniasi batas Kawasan PPK Gedebage mempertimbangkan aspek sosial, ekonomi, legal dan visi perencanaan.
- (2) Batas-batas kawasan PPK Gedebage sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Soekarno-Hatta;
 - b. sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Tol Padaleunyi;
 - c. sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Cimencrang termasuk didalamnya wilayah perbatasan; dan
 - d. sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Gedebage.
- (3) Luas PPK Gedebage sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah \pm 765,32 (tujuh ratus enam puluh lima koma tiga puluh dua) hektar.
- (4) Batas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I mengenai Batas PPK Gedebage yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB IV

VISI, MISI DAN STRATEGI PENGEMBANGAN KAWASAN

Pasal 5

Visi pengembangan PPK Gedebage adalah untuk mewujudkan Pusat Primer Baru.

Pasal 6

Misi Pengembangan PPK Gedebage untuk mewujudkan visi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, meliputi:

- a. menciptakan kawasan yang kompak dan terintegrasi;
- b. meningkatkan kinerja kawasan kegiatan perekonomian kawasan;
- c. meningkatkan ...

- c. meningkatkan aksesibilitas pergerakan regional, lokal, maupun pergerakan internal di dalam kawasan melalui berbagi moda maupun berjalan kaki;
- d. menciptakan kawasan yang memiliki identitas unik dan mencerminkan karakter kota;
- e. menciptakan kawasan yang berkelanjutan dan ramah lingkungan sesuai dengan daya dukung kawasan; dan
- f. menciptakan kawasan ramah pejalan kaki, pengguna sepeda, mendorong penggunaan angkutan umum massal serta menekan atau mengurangi penggunaan kendaraan pribadi pada area yang ditetapkan sebagai kawasan *Transit Oriented Development* (TOD).

BAB V

PRINSIP DAN KONSEP PENGEMBANGAN KAWASAN

Pasal 7

- (1) Prinsip pengembangan Kawasan PPK Gedebage merupakan perwujudan fisik kawasan yang mengacu pada visi, misi dan strategis pengembangan kawasan serta tujuan penataan SWK Gedebage dengan mensinergikan pendidikan tinggi, ekonomi kreatif, komersial dan pusat pemerintahan berkonsep teknopolis.
- (2) Prinsip pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. pengembangan transportasi publik hijau;
 - b. peremajaan area perkotaan;
 - c. prioritas pada kepentingan dan tujuan publik; dan
 - d. peningkatan kualitas hidup.
- (3) Pengembangan transportasi publik hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dilaksanakan melalui:
 - a. perancangan lingkungan dan bangunan yang menghemat energi dan mengurangi emisi;
 - b. pengembangan transportasi publik yang cepat, dapat diandalkan dan rendah karbon;
 - c. pengurangan ...

- c. pengurangan transportasi pribadi dan parkir;
 - d. efisiensi sirkulasi; dan
 - e. perancangan kawasan yang mengintegrasikan moda transportasi.
- (4) Peremajaan area perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dilaksanakan melalui:
- a. keberagaman tata guna lahan dan kepadatan;
 - b. integrasi tempat tinggal, bekerja dan rekreasi; dan
 - c. pengembangan hunian yang padat dan terpadu (kompak).
- (5) Pengembangan kawasan dengan prioritas pada kepentingan dan tujuan publik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, dilaksanakan melalui:
- a. perancangan berorientasi kepada manusia;
 - b. ruang publik yang baik;
 - c. mendorong lingkungan pejalan kaki yang ramah dan terjamin keselamatan serta keamanannya;
 - d. jaringan jalan dan jalur pejalan kaki yang saling terhubung; dan
 - e. ketersediaan dan keterjangkauan ruang terbuka publik;
- (6) Pengembangan kawasan untuk peningkatan kualitas hidup sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, dilaksanakan melalui:
- a. upaya membangkitkan aktivitas perkotaan;
 - b. perancangan agar mobilitas penghuni berjarak pendek dan biaya serendah mungkin;
 - c. keragaman tipe hunian;
 - d. lingkungan yang ramah untuk pengguna kendaraan tidak bermotor atau pejalan kaki; dan
 - e. aksesibilitas ruang terbuka yang tinggi bagi komunitas.

(7) Prinsip ...

- (7) Prinsip pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (6) tercantum dalam Lampiran II mengenai Prinsip dan Konsep Pengembangan PPK Gedebage yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 8

- (1) Konsep pengembangan kawasan untuk mewujudkan prinsip perancangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 dilakukan dengan pendekatan perancangan:
- a. koridor visual;
 - b. keseimbangan fungsi campuran;
 - c. tata massa bangunan dan karakter kawasan;
 - d. jejaring ruang terbuka hijau; dan
 - e. perancangan kota yang sensitif terhadap air (*water sensitive urban design*).
- (2) Pengembangan koridor visual sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dilakukan untuk mewujudkan:
- a. identitas dan pengalaman ruang yang unik;
 - b. pemandu orientasi, baik bagi penghuni maupun pengunjung;
 - c. tengeran-tengeran bangunan dan lansekap alami; dan
 - d. optimalisasi ruang koridor jalan, koridor fasilitas pejalan kaki dan ruang terbuka.
- (3) Pengembangan dengan keseimbangan fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dilakukan untuk mewujudkan:
- a. kawasan yang aktif;
 - b. ruang terbuka publik yang aktif;
 - c. keberagaman kegiatan;
 - d. pengurangan penggunaan kendaraan pribadi dan mendorong penggunaan transportasi publik;
 - e. fasilitas umum dan fasilitas sosial dalam jarak jangkauan pejalan kaki; dan
 - f. kenyamanan dan aksesibilitas tinggi bagi penghuni.
- (4) Pengembangan ...

- (4) Pengembangan tata massa bangunan dan karakter kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan untuk mewujudkan:
- a. keberagaman tipologi bangunan sesuai dengan peruntukan atau kegiatan;
 - b. optimalisasi kegiatan dan aktivitas penghuni dan pengunjung sesuai dengan kebutuhannya;
 - c. penataan massa bangunan yang sedekat mungkin dengan pejalan kaki pada fungsi-fungsi komersial;
 - d. penciptaan *frontage* bangunan yang aktif dan melindungi pejalan kaki dari cuaca; dan
 - e. optimasi pandangan visual yang potensial, melalui:
 1. menempatkan tengeran kawasan yang dapat dilihat dari jauh dengan ketinggiannya;
 2. ketinggian bangunan sesuai dengan distribusi penggunaan lahan dengan inti kawasan terdiri dari menara-menara perkantoran sebagai titik tertinggi kawasan untuk mewujudkan garis langit (*skyline*); dan
 3. ketinggian terendah terletak pada tepi kawasan (selatan) dengan penggunaan lahan perumahan berkepadatan rendah.
- (5) Pengembangan jejaring ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, dilakukan untuk mewujudkan:
- a. ruang terbuka hijau yang nyaman dan dapat diakses oleh penghuni dan pengunjung;
 - b. ruang terbuka hijau yang saling terhubung selaras dengan pengembangan jaringan untuk kegiatan berjalan-jalan, berlari dan bersepeda yang berkesinambungan di seluruh kawasan;
 - c. pengembangan jalan-jalan tembus blok melalui ruang terbuka hijau privat, khususnya pada bangunan-bangunan publik;
 - d. ruang ...

- d. ruang terbuka hijau yang terdistribusi merata untuk mengatur tata air; dan
 - e. ruang terbuka hijau yang mampu menciptakan iklim mikro yang nyaman.
- (6) Pengembangan kota yang sensitif terhadap air (*water sensitive urban design*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, dilakukan untuk mewujudkan:
- a. sistem tata air yang efektif dan efisien untuk menangani persoalan banjir;
 - b. pengembangan danau, kanal yang dirancang sebagai kolam retensi sekaligus fitur air untuk menambah nilai visual dan rekreasi;
 - c. wajah jalan (*streetscape*) dan lansekap yang ramah terhadap air; dan
 - d. pengembangan area basah (*wetland*) di beberapa lokasi untuk meningkatkan kualitas air dan sarana edukasi.
- (7) Konsep pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (6) tercantum dalam Lampiran II mengenai Prinsip dan Konsep Pengembangan PPK Gedebage yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB VI

RENCANA DAN RANCANGAN PENGEMBANGAN KAWASAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 9

- (1) Jenis dan intensitas pemanfaatan ruang serta tata bangunan Kawasan PPK Gedebage merupakan peruntukan, intensitas, tata bangunan yang ditetapkan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung tahun 2015-2035.

(2) Kawasan ...

- (2) Kawasan PPK Gedebage diarahkan untuk pengembangan kawasan dengan fasilitas yang mampu memberikan pelayanan untuk seluruh Kota Bandung, Cekungan Bandung, Provinsi dan Nasional.
- (3) Kawasan PPK Gedebage harus menyediakan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Bagian Kedua

Rencana Penggunaan Lahan, Jaringan Jalan dan Pergerakan serta Distribusi Intensitas Pemanfaatan Ruang

Pasal 10

- (1) Jenis pemanfaatan ruang Kawasan PPK Gedebage, meliputi:
 - a. Zona Perlindungan Setempat (PS), meliputi:
 1. Sempadan tol (PS1);
 2. Sempadan rel kereta api (PS3);
 3. Sempadan sungai (PS4);
 4. Sempadan SUTET, SUTT (PS5); dan
 5. Sempadan sekitar danau buatan (PS6).
 - b. Zona Lindung Alami (RTH), meliputi:
 1. sub sub zona RTH Taman Unit Lingkungan (RTH1.1); dan
 2. sub sub zona RTH Hutan Kota (RTH1.3).
 - c. Zona Perumahan (R), meliputi:
 1. sub zona Perumahan Kepadatan Tinggi (R1);
 2. sub zona Perumahan Kepadatan Sedang (R2); dan
 3. sub zona Perumahan Kepadatan Rendah (R3).
 - d. Zona Perdagangan dan Jasa (K) meliputi:
 1. sub zona Pusat Perdagangan dan Jasa (K2); dan
 2. sub zona Perdagangan dan Jasa Linier (K3).
 - e. Zona campuran (C) meliputi:
 1. sub zona Campuran Tinggi (C1); dan
 2. sub zona Campuran Sedang (C2).
 - f. Zona ...

- f. Zona Kantor Pemerintahan (KT);
 - g. Zona Wisata (W);
 - h. Rencana Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU) meliputi:
 1. sub zona Sarana Pelayanan Umum Pendidikan (SPU1);
 2. sub zona Sarana Pelayanan Umum Kesehatan (SPU2);
 3. sub zona Sarana Pelayanan Umum Peribadatan (SPU3);
 4. sub zona Sarana Pelayanan Umum Olahraga (SPU4);
 5. sub zona Sarana Pelayanan Umum Transportasi (SPU5); dan
 6. sub zona Sarana Pelayanan Umum Sosial Budaya (SPU6).
 - i. Zona Peruntukan Khusus (KH).
- (2) Jenis kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang serta tata bangunan yang dapat dikembangkan pada setiap zona/subzona di Kawasan PPK Gedebage harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035.
- (3) Pengembangan jaringan jalan didalam kawasan meliputi:
- a. pengembangan jaringan jalan tol Ujungberung-Gedebage;
 - b. pengembangan jaringan jalan kolektor dalam kawasan dengan rumija (ROW) 45 meter;
 - c. pengembangan jaringan jalan lokal primer dengan rumija (ROW) 35-40 meter; dan
 - d. pengembangan jaringan jalan lokal sekunder dengan rumija (ROW) 25-30 meter.

(4) Program ...

- (4) Program pengembangan jaringan jalan, meliputi;
 - a. pelebaran jalan yang sudah ada meliputi Jalan Gedebage Selatan, Jalan Cimencrang dan Jalan Rancanumpang; dan
 - b. pembangunan jalan baru sebagai jalan utama (*backbone*) kawasan.
- (5) Rencana penggunaan lahan, jaringan jalan dan pergerakan serta distribusi intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) tercantum dalam Lampiran III mengenai Rencana Penggunaan Lahan, Jaringan Jalan dan Pergerakan serta Distribusi Intensitas Pemanfaatan Ruang PPK Gedebage yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Bagian Ketiga

Program Bangunan dan Lingkungan

Pasal 11

Fasilitas untuk mewujudkan kawasan dengan fasilitas yang mampu memberikan pelayanan untuk seluruh Kota Bandung, Cekungan Bandung, Provinsi dan Nasional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) disediakan sekurang-kurangnya:

- a. pendidikan: perguruan tinggi dan perpustakaan;
- b. kesehatan: rumah sakit kelas A;
- c. peribadatan: masjid wilayah dan tempat peribadatan lainnya;
- d. bina sosial: gedung pertemuan umum;
- e. olahraga/rekreasi: kompleks olahraga dengan gelanggang olahraga, gedung hiburan dan rekreasi, gedung kesenian, taman kota dan gedung seni tradisional;
- f. pemerintahan ...

- f. pemerintahan: kantor pemerintahan, kantor pos wilayah, kantor telekomunikasi wilayah, kantor Perusahaan Listrik Negara (PLN) wilayah, kantor Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) wilayah, Kantor Urusan Agama, pos pemadam kebakaran, Kantor Polisi sesuai dengan struktur yang berlaku di lembaga Kepolisian Republik Indonesia;
- g. perbelanjaan/niaga: pusat perbelanjaan utama (grosir), pasar, pertokoan, bank, perusahaan swasta dan jasa-jasa lain; dan
- h. transportasi: terminal dan parkir umum.

Pasal 12

- (1) Fasilitas sosial dan fasilitas umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) mempertimbangkan:
 - a. proporsi kelas penghuni;
 - b. jumlah penduduk rencana yang akan dilayani;
 - c. ketersediaan fasilitas sosial dan fasilitas umum disekitar kawasan dan tingkat isian; dan
 - d. kapasitas serta jangkauan pelayanan.
- (2) Jumlah penduduk rencana yang akan dilayani, jenis dan jumlah fasilitas sosial dan fasilitas umum tercantum dalam Lampiran IV mengenai Jumlah Penduduk Rencana, Jenis dan Jumlah Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum PPK Gedebage yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB VII

PANDUAN RANCANG KOTA

Pasal 13

Panduan Rancang Kota Kawasan PPK Gedebage meliputi:

- a. pembagian kawasan dan sistem penomoran blok;
- b. panduan umum;
- c. panduan detail publik;
- d. panduan ...

- d. panduan detail privat; dan,
- e. panduan sub kawasan dan panduan blok.

Bagian Kesatu

Pembagian Kawasan dan Sistem Penomoran Blok

Pasal 14

- (1) Pembagian kawasan dan sistem penomoran blok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a ditujukan untuk kompartemenisasi dalam pengendalian perancangan sehingga terjamin dan terpeliharanya karakter pengembangan yang diinginkan serta menjaga daya dukung kawasan.
- (2) Kawasan PPK Gedebage dibagi dalam 7 (tujuh) Sub Kawasan berdasarkan elemen-elemen pembentuk karakter kawasan, meliputi:
 - a. sub kawasan I: Kawasan Civic Center;
 - b. sub kawasan II: Kawasan Pusat Komersial dan Bisnis (CBD);
 - c. sub kawasan III: Kawasan Koridor Hijau;
 - d. sub kawasan IV: Kawasan *Urban Neighborhood*;
 - e. sub kawasan V: Kawasan *Urban Sanctuary*;
 - f. sub kawasan VI: Kawasan *Cultural Neighborhood*;
 - dan
 - g. sub kawasan VII: Kawasan Gerbang Selatan.
- (3) Pembagian Sub Kawasan PPK Gedebage tercantum dalam Lampiran V mengenai Pembagian Sub Kawasan Perencanaan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Pasal 15

- (1) Sistem penomoran blok digunakan untuk mempermudah penyusunan panduan sub kawasan.
- (2) Penomoran blok memuat informasi nomor sub kawasan, kode zona dan nomor urut blok.

(3) Prinsip ...

- (3) Prinsip penomoran blok adalah:
- a. nomor blok terdiri dari 3 (tiga) bagian yang dipisahkan oleh titik (.), misalnya: IV.R.1;
 - b. bagian pertama menunjukkan Sub Kawasan tempat blok berada;
 - c. bagian kedua menunjukkan kode Zona (tata guna lahan), yang meliputi:
 1. PS : Perlindungan Setempat;
 2. RTH : Lindung Alami;
 3. RTB : Ruang Terbuka Biru;
 4. R : Perumahan;
 5. K : Perdagangan dan Jasa;
 6. C : Campuran;
 7. KT : Kantor Pemerintahan;
 8. W : Wisata;
 9. SPU : Pelayanan Umum;
 10. HK : Pertahanan dan Keamanan; dan
 11. KH : Kawasan Khusus
 - d. bagian ketiga menunjukkan nomor urut blok.
- (4) Penomoran blok Kawasan PPK Gedebage tercantum dalam Lampiran VI mengenai Penomoran Blok Kawasan Perencanaan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini..

Bagian Kedua

Panduan Umum

Pasal 16

Panduan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b memberikan arahan sistem kawasan, meliputi:

- a. jaringan jalan dan pergerakan;
- b. tata guna lahan;
- c. distribusi intensitas;
- d. tata bangunan;
- e. sistem ruang terbuka hijau dan biru;
- f. sistem ruang terbuka publik;
- g. sistem tata air dan pengendalian banjir;
- h. sistem ...

- h. sistem jaringan utilitas; dan
- i. sarana umum.

Paragraf 1

Jaringan Jalan dan Pergerakan

Pasal 17

Panduan jaringan jalan dan pergerakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a, meliputi:

- a. panduan sistem hirarki jaringan jalan; dan
- b. panduan jaringan transportasi publik.

Pasal 18

(1) Panduan sistem hirarki jaringan jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a, bertujuan untuk:

- a. meningkatkan aksesibilitas dan kemudahan pencapaian dari luar kawasan serta kemudahan pergerakan di dalam kawasan;
- b. memperkuat keterkaitan pergerakan antarbangunan dan antarfungsi baik dengan menggunakan fasilitas transportasi publik, transportasi pribadi dan dengan berjalan kaki; dan
- c. panduan bagi pengelola kawasan untuk melanjutkan hingga tahap gambar teknis untuk implementasi.

(2) Prinsip perancangan hirarki jaringan jalan kawasan adalah:

- a. menjadikan Jalan Arteri Primer Soekarno-Hatta, Jalan Arteri Sekunder Gedebage Selatan, Jalan Tol Padalarang-Cileunyi dan Bandung Intra Urban Toll Road (BIUTR) sebagai penghubung utama kawasan perencanaan dengan kawasan luar;
- b. jaringan jalan harus menghubungkan setiap sub kawasan dengan jalan penghubung utama tersebut;
- c. setiap ruas jalan dirancang dengan tipe fasilitas sesuai fungsi jalan yang ditetapkan;

d. fungsi ...

- d. fungsi jalan di kawasan perencanaan terdiri dari:
1. jalan Tol terdiri dari Jalan Tol Padalarang-Cileunyi dan Rencana Bandung Intra Urban Toll Road (BIUTR);
 2. jalan Arteri Primer terdiri dari Jalan Soekarno-Hatta;
 3. jalan Arteri Sekunder terdiri dari Jalan Gedebage;
 4. jalan Kolektor terdiri dari: Jalan Cimencrang, Jalan yang melewati Terminal Terpadu, Jalan akses Soekarno-Hatta yang melewati Pusat Pemerintahan hingga Tegalluar, Jalan akses BIUTR yang melewati tengah kawasan, Jalan Cilameta yang melewati Stadion GBLA hingga Tegalluar, Jalan Frontage BIUTR, dan Jalan Frontage Tol Padalarang Cileunyi dengan lebar ROW bervariasi antara 45-55 meter; dan
 5. jalan Lokal Primer terdiri dari Jalan Rancanumpang, Jalan sepanjang SUTET hingga Stadion GBLA dan Jalan sepanjang area *wetland* dari Terminal Terpadu hingga Kampung Belekok.
 6. jalan Lokal Sekunder dan hirarki jalan di bawahnya dibedakan dari lebar jalan.
- e. kendaraan berat diarahkan untuk melewati Jalan Soekarno-Hatta dan Jalan Gedebage Selatan.

Pasal 19

- (1) Panduan jaringan transportasi publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf b, bertujuan untuk:
- a. meningkatkan aksesibilitas dan kemudahan pencapaian dari luar kawasan serta kemudahan pergerakan di dalam kawasan;
 - b. memudahkan perpindahan moda transportasi pribadi ke transportasi publik dan antarmoda transportasi publik; dan
 - c. memudahkan ...

- c. memudahkan pencapaian transportasi publik dengan berjalan kaki.
- (2) Prinsip perancangan hirarki jaringan jalan kawasan adalah:
- a. pengembangan transportasi publik dalam kawasan perencanaan, meliputi;
 - 1. transportasi eksternal kawasan yang menghubungkan kawasan perencanaan dengan kawasan lain (regional dan lokal); dan
 - 2. transportasi internal kawasan yang menghubungkan area dalam kawasan dengan jalur berbentuk *loop* dengan moda *Bus Rapid Transit* (BRT).
 - b. jarak antartitik perhentian mempertimbangkan radius kemampuan berjalan kaki;
 - c. perpindahan antarmoda dengan mempertimbangkan radius kemampuan berjalan kaki;
 - d. pengembangan terminal terpadu dari semua moda transportasi yang ada di kawasan; dan
 - e. integrasi terminal terpadu Gedebage dan stasiun terpadu kereta cepat Tegalluar dengan LRT jalur Gedebage-Majalaya.

Paragraf 2

Tata Guna Lahan

Pasal 20

- (1) Panduan tata guna lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b, bertujuan untuk:
- a. mendapatkan komposisi tata guna lahan yang berimbang antara perumahan dan fungsi-fungsi penunjangnya untuk menciptakan kawasan yang dinamis dengan lingkungan sosial yang terpadu; dan
 - b. mengendalikan ...

- b. mengendalikan nilai total luas lahan terbangun yang diperkenankan serta distribusinya pada ketujuh sub kawasan.
- (2) Prinsip perancangan tata guna lahan meliputi:
- a. distribusi tata guna lahan dalam setiap sub kawasan merepresentasikan arahan kegiatan dan karakter dari sub kawasan tersebut;
 - b. distribusi luas m² tata guna lahan hanya diperkenankan selama berada dalam satu sub kawasan dengan mengacu kepada nilai yang tercantum dalam panduan;
 - c. detail luas setiap jenis zona dalam sub kawasan tercantum mengacu kepada nilai yang tercantum dalam panduan;
 - d. keragaman kegiatan tertinggi berada di area sekitar rencana terminal terpadu dengan zona campuran;
 - e. zona campuran dapat didistribusikan luas lantai bangunannya menurut proporsi perdagangan dan jasa serta hunian per sub kawasan; dan
 - f. kegiatan yang diperkenankan dalam setiap zona berpedoman pada Lampiran Tabel ITBX Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035.

Paragraf 3

Distribusi Intensitas

Pasal 21

- (1) Panduan distribusi intensitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf c, bertujuan untuk:
- a. mendapatkan distribusi nilai intensitas yang berimbang antara daya dukung lingkungan dan fungsi spesifik setiap sub kawasan;
 - b. menciptakan kawasan kepadatan tinggi yang terpadu; dan
 - c. mengendalikan ...

- c. mengendalikan nilai total luas lantai terbangun yang diperkenankan serta distribusinya pada ketujuh sub kawasan.
- (2) Prinsip perancangan distribusi intensitas meliputi:
- a. nilai intensitas dalam setiap sub kawasan merepresentasikan arahan kegiatan dan karakter dari sub kawasan tersebut;
 - b. mekanisme pengalihan hak membangun berupa luas lantai hanya dapat dilakukan di dalam sub kawasan dan hanya dapat dilakukan antar zona yang sama;
 - c. intensitas pengembangan tertinggi berada di area sekitar rencana Terminal Terpadu (radius 350 meter);
 - d. peningkatan nilai intensitas di atas nilai yang ditentukan dalam panduan dimungkinkan melalui mekanisme *Transfer of Development Rights* (TDR) atau pengalihan hak membangun dan zona bonus (*bonus zoning*) sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Daerah Kota;
 - e. area penerima TDR diutamakan pada area TOD; dan
 - f. pemilik lahan menyertakan analisis daya dukung lingkungan apabila mengajukan insentif berupa bonus intensitas pembangunan kepada Pemerintah Daerah Kota.

Paragraf 4

Tata Bangunan

Pasal 22

Panduan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf d, meliputi:

- a. panduan tipologi bangunan; dan
- b. panduan ketinggian bangunan.

Pasal ...

Pasal 23

- (1) Panduan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a, bertujuan untuk memperkuat karakter kawasan dengan mengarahkan tipologi bangunan yang disesuaikan dengan arahan pengembangan setiap sub kawasan.
- (2) Tipologi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan klasifikasi tipe bangunan berdasarkan karakter fisiknya berupa bentuk, susunan massa, dan lainnya.
- (3) Prinsip perancangan tata bangunan meliputi:
 - a. bangunan yang akan dibangun dalam kawasan perencanaan harus mengikuti arahan tata letak tipologi bangunan yang ditetapkan;
 - b. tipologi bangunan kawasan perencanaan terdiri dari:
 1. menara tunggal;
 2. menara dengan podium;
 3. bangunan tunggal intensitas rendah;
 4. bangunan deret;
 5. perimeter blok;
 6. hunian vertikal; dan
 7. rumah tunggal.
 - c. variasi tata massa bangunan dimungkinkan selama masih termasuk kedalam tipologi yang telah ditentukan;
 - d. bangunan bertipologi menara dan bangunan tunggal intensitas rendah memiliki ekspresi arsitektur kontemporer dengan kualitas desain yang baik;
 - e. bangunan bertipologi menara tunggal berfungsi sebagai tengaran dan pemandu orientasi kawasan;
 - f. bangunan memiliki elemen arsitektural yang beridentitas lokal;
 - g. bangunan memiliki desain yang responsif terhadap iklim tropis; dan

h . setiap ...

- h. setiap bangunan harus memenuhi ketentuan teknis sesuai dengan peraturan yang berlaku di Daerah Kota.
- (4) Panduan perancangan tata bangunan untuk rumah tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b angka 7 meliputi:
- a. bangunan rumah tunggal kaveling kecil;
 - b. bangunan rumah tunggal kaveling sedang; dan
 - c. bangunan rumah tunggal kaveling besar.

Pasal 24

- (1) Panduan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf b, bertujuan untuk memperkuat karakter kawasan dengan mengarahkan garis langit (*skyline*) bangunan dengan pengaturan ketinggian maksimal yang dapat dicapai setiap blok.
- (2) Prinsip perancangan tata bangunan meliputi:
- a. tinggi maksimum bangunan dalam kawasan harus berada di bawah ketentuan KKOP Bandara Husein Sastranegara yaitu 220 (dua ratus dua puluh) meter diukur dari permukaan tanah setempat dengan mempertimbangkan peil $\pm 0,00$ (nol koma nol) jalan;
 - b. tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas titik tertinggi permukaan pekarangan atau di atas titik tertinggi permukaan jalan;

c. tinggi ...

- c. tinggi ruang dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya maksimum 5 (lima) meter. Apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 (lima) meter, maka ketinggian bangunan dianggap sebagai dua lantai, kecuali penggunaan ruang lobby, atau ruang pertemuan dalam bangunan komersial (antara lain hotel, perkantoran, dan pertokoan), bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serba guna dan bangunan gedung sejenis lainnya;
- d. ketinggian bangunan dan gedung tidak diperkenankan mengganggu jaringan utilitas kota;
- e. bangunan tertinggi di kawasan berada dalam radius 350 (tiga ratus lima puluh) meter dari Terminal Terpadu;
- f. bangunan dengan tinggi lebih dari 6 (enam) lantai memiliki podium sebagai ketinggian peralihan dari skala manusia (kecuali tipologi bangunan menara tunggal); dan
- g. bagian podium pada bangunan bertipologi menara memiliki ketinggian minimum 2 (dua) lantai dan maksimum 6 (enam) lantai.

Paragraf 5

Sistem Ruang Terbuka Hijau dan Biru

Pasal 25

- (1) Panduan sistem ruang terbuka hijau dan biru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf e, bertujuan untuk:
 - a. menciptakan sistem jaringan ruang terbuka hijau (RTH) dan ruang terbuka biru (RTB) yang terintegrasi antara berbagai jenis RTH dan RTB baik yang berbentuk ruang maupun koridor;
 - b. mengoptimalkan ...

- b. mengoptimalkan potensi hijau dan biru di seluruh elemen pembentuk lingkungan kota di kawasan perencanaan; dan
 - c. mengoptimalkan fungsi ekologis di seluruh elemen pembentuk lingkungan kota untuk memberikan kontribusi kepada nilai ekologis kawasan secara keseluruhan.
- (2) Prinsip perancangan sistem ruang terbuka hijau dan biru meliputi:
- a. RTH kawasan perencanaan dibentuk berdasarkan tipologinya yang ditetapkan nilai strata hijaunya untuk mencapai fungsi ekologis tertentu dan panduan;
 - b. strata hijau ditetapkan dalam panduan yang menunjukkan hirarki hijau setiap elemen pembentuk ruang kota yang dapat memberikan kontribusi terhadap kualitas ekologi kota yang dibentuk oleh ruang terbuka;
 - c. karakter umum masing-masing tipe RTH ditentukan berdasarkan sifat lindung (utama atau sekunder), aksesibilitas (publik atau privat), bentuk ruang (area atau koridor), serta fungsi-fungsi yang diwadahnya (fungsi ekologis, sosial, budaya dan ekonomi);
 - d. luas RTH Publik (zona PS, RTH dan RTB) dalam rencana tata guna lahan mencakup 16,5% (enam belas koma lima persen) dari keseluruhan kawasan perencanaan;
 - e. untuk memenuhi ketentuan 20% (dua puluh persen) luas RTH Publik sesuai Undang-Undang, ditetapkan 3,5% (tiga koma lima persen) KDH Wajib yang didedikasikan untuk publik sebagai tambahan RTH Publik;
 - f. area KDH Wajib tersebut merupakan bagian dari luas Koefisien Dasar Hijau (KDH) blok yang wajib dibuka untuk dapat diakses oleh publik; dan
 - g . RTH ...

- g. RTH dan RTB dapat diakses semudah mungkin oleh publik.

Paragraf 6

Sistem Ruang Terbuka Publik

Pasal 26

- (1) Panduan sistem ruang terbuka publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf f, bertujuan untuk:
- a. menciptakan kawasan yang seluruh bagiannya dapat dijangkau dengan berjalan kaki serta menciptakan jalur pejalan kaki yang nyaman;
 - b. menciptakan sistem penghubung yang terpadu dengan sistem transportasi publik dan ruang terbuka publik; dan
 - c. meningkatkan kualitas lingkungan pada setiap Sub Kawasan baik yang berfungsi sebagai area hunian, komersial, campuran maupun fasilitas umum dan sosial.
- (2) Prinsip perancangan sistem ruang terbuka publik meliputi:
- a. tipologi ruang terbuka publik terdiri atas ruang terbuka publik (RTP) dengan jenis plaza, taman unit kota, taman lingkungan, ruang terbuka khusus (*roof garden*), dan ruang terbuka koridor pejalan kaki;
 - b. ruang terbuka koridor pejalan kaki terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu jalur pejalan kaki koridor jalan, jalur pejalan kaki koridor tepi air, jalur pedestrian (*pedestrian street*) dan jalur pejalan kaki melayang;
 - c. ruang terbuka publik di lahan privat merupakan daerah privat yang didedikasikan untuk publik dimana pengelolaan dan pemeliharannya dilakukan oleh pemilik kaveling/privat serta wajib menyediakan fasilitas publik seperti perabot jalan (*public furniture*), toilet umum, pohon, shelter peneduh, dan sebagainya; dan
 - d. simbol

- d. simbol ruang terbuka publik yang ditunjukkan pada panduan merupakan lokasi ruang terbuka publik yang direkomendasikan untuk disediakan di dalam kawasan, namun tidak membatasi penambahan ruang terbuka publik di lokasi lainnya sepanjang mengikuti panduan ruang terbuka publik.

Paragraf 7

Sistem Tata Air dan Pengendalian Banjir

Pasal 27

- (1) Panduan sistem tata air dan pengendalian banjir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf g, bertujuan untuk:
 - a. menciptakan sistem drainase yang efektif serta berfungsi sebagai pengendali banjir;
 - b. menciptakan perancangan kota yang mempertimbangkan siklus air (*water sensitive urban design*);
 - c. mengoptimalkan fungsi hidrologi di seluruh elemen pembentuk lingkungan kota untuk memberikan kontribusi kepada nilai ekologis kawasan secara keseluruhan;
 - d. menciptakan tata air yang berkelanjutan dalam memenuhi kebutuhan internal kawasan;
 - e. menciptakan sistem pengendalian banjir yang sekaligus menjadi ruang terbuka hijau dan biru yang aktif; dan
 - f. mengoptimalkan fungsi ekologis danau retensi dan sungai retensi sebagai bagian dari elemen pembentuk lingkungan kota untuk memberikan kontribusi kepada nilai ekologis kawasan secara keseluruhan.

(2) Prinsip ...

- (2) Prinsip perancangan sistem tata air dan pengendalian banjir meliputi:
- a. area tangkapan drainase dibagi menjadi 4 (empat) area tangkapan, yaitu:
 1. area Tangkapan 1, air dialirkan ke pelebaran Sungai Cipamulihan dan Danau Retensi (*Bandung Great Lake*);
 2. area Tangkapan 2, air dialirkan ke sungai retensi (pelebaran kali mati);
 3. area Tangkapan 3, air dialirkan ke kanal Sungai Cisaranten; dan
 4. area Tangkapan 4, air dialirkan ke saluran yang berada di antara Perumahan Bumi Adipura dan Balai Uji Kendaraan Bermotor.
- (3) Sistem tata air dan pengendalian banjir terdiri atas sistem drainase dan sistem *water retention ponds*.
- (4) Prinsip perancangan sistem drainase sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf a, meliputi:
- a. sistem pengendalian pembuangan air hujan dari dalam area lokasi pembangunan baru ke saluran kota dan/atau lokasi pembuangan lain (sungai dan danau) menggunakan prinsip *zero delta run off*;
 - b. danau dan sungai retensi juga berfungsi sebagai ruang publik yang aktif pada saat muka air berada pada level yang rendah;
 - c. kaveling komersial diwajibkan menyediakan sumur resapan/tampungan tersendiri sebelum menyalurkan air limpasan ke saluran kota; dan
 - d. kaveling perumahan dianjurkan untuk menyediakan sumur resapan/tampungan tersendiri atau dapat bersifat komunal sebelum menyalurkan air limpasan ke saluran kota.

(5) Prinsip ...

- (5) Prinsip perancangan sistem *water retention pond* sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf (b), meliputi:
- a. *water retention pond* dalam, terdiri dari 2 bagian utama, yaitu sungai retensi di pelebaran Kali Mati dan Danau Retensi Bandung Great Lake;
 - b. limpasan air hujan (*rainwater harvesting*), serta *effluent* STP (*Sewage Treatment Plant*) akan ditampung di sungai dan danau retensi;
 - c. air yang ditampung pada *water retention pond* dimanfaatkan sebagai cadangan sumber air baku kawasan;
 - d. pembuatan *wetland* pada riparian sungai harus dilengkapi dengan ketentuan teknis yang disyaratkan dalam panduan;
 - e. riparian sungai diarahkan berupa *wetland* yang termasuk kedalam zona konservasi dengan keberadaan RTH sempadan di sekelilingnya; dan
 - f. area riparian diarahkan bersifat aktif sebagai ruang terbuka publik.

Paragraf 8

Sistem Jaringan Utilitas

Pasal 28

Panduan sistem jaringan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf h, meliputi:

- a. sistem pengelolaan air kotor;
- b. sistem pengelolaan air baku dan air minum;
- c. sistem pengelolaan sampah; dan
- d. sistem jaringan listrik dan telekomunikasi.

Pasal 29

- (1) Panduan sistem pengelolaan air kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a, bertujuan untuk:
- a. mengurangi limbah cair (*grey water* dan *black water*) yang terbuang ke alam tanpa penanganan terlebih dahulu;
 - b. mengurangi ...

- b. mengurangi potensi *run-off* yang menyebabkan banjir serta sekaligus membuat cadangan sumber air dengan danau retensi dan sungai retensi; dan
 - c. membuat konsep pengelolaan air berkelanjutan yang menjadikan kawasan ramah lingkungan.
- (2) Prinsip perancangan sistem pengelolaan air kotor meliputi:
- a. pengelolaan limbah domestik dengan prinsip perancangan, meliputi:
 1. limbah domestik (*grey water* dan *black water*) yang dibuang dari masing-masing kawasan diarahkan untuk diolah dalam fasilitas pengolahan limbah cair domestik baik secara individual (biofil) ataupun komunal (*Sewage Treatment Plant* STP);
 2. *effluent biofill* dan *effluent* STP (*Sewage Treatment Plant*) selanjutnya diarahkan untuk diolah dalam *recycle water treatment plant* untuk menghasilkan air dengan kualitas *non-potable water* (air bersih tidak untuk minum);
 3. *effluent recycle* dapat dimanfaatkan untuk kebutuhan utilitas (*cooling tower, chilled tower, dll*) bagi kawasan komersial, dan untuk penyiraman tanaman di kawasan residential atau ruang publik; dan
 4. *effluent* STP (*Sewage Treatment Plant*) yang tidak dimanfaatkan dapat dialirkan ke danau retensi melalui saluran drainase kawasan.
 - b. *Rainwater Harvesting* dengan prinsip perancangan, meliputi:
 1. *rainwater harvesting* diarahkan untuk dapat diaplikasikan di setiap unit rumah sebagai usaha atas penyediaan air baku mandiri;

2. setiap ...

2. setiap rumah diarahkan untuk dapat menyediakan toren atau bak retensi sesuai kebutuhan banyaknya penghuni rumah (1000 liter untuk 4-5 orang); dan
3. sumur resapan disediakan untuk melengkapi bak retensi sebagai upaya individual menanggulangi banjir, jika volume air hujan melebihi kapasitas toren atau bak retensi.

Pasal 30

- (1) Panduan sistem pengelolaan air baku dan air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf b, bertujuan untuk menyediakan air baku untuk kawasan dirancang sesuai dengan kebutuhan air bersih di setiap tahap pembangunan.
- (2) Prinsip perancangan sistem pengelolaan air baku dan air minum meliputi:
 - a. sumber air baku dieksplorasi berdasarkan urutan sebagai berikut:
 1. air tanah dari sumur dalam (tahap awal dan cadangan);
 2. air produksi PDAM (sebagai cadangan);
 3. air permukaan (sungai);
 4. *rainwater harvesting*; dan
 5. *effluent* STP (*Sewage Treatment Plant*).
 - b. air baku yang bersumber dari sungai dan danau retensi maupun air tanah diarahkan untuk diolah dalam fasilitas pengolahan air bersih berupa *water treatment plant* (WTP) yang menggunakan teknologi *reverse osmosis* (RO) dan diolah lebih lanjut dalam sistem pengolahan lanjutan untuk mencapai kualitas air minum untuk didistribusikan ke kawasan perumahan maupun komersial;
 - c. unit ...

- c. unit penjernih dengan teknologi RO menjadi bagian integral sistem air bersih dan air minum pada setiap lingkungan terbatas di kawasan ini (rumah, kantor, dan lain-lain); dan
- d. air hasil olahan sistem RO dapat digunakan sebagai air minum apabila langsung dikonsumsi, namun berubah menjadi air tidak siap minum apabila dalam perjalanannya masih perlu disimpan dalam tangki penampung terlebih dahulu.

Pasal 31

- (1) Panduan sistem pengelolaan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf c, bertujuan untuk mewujudkan pengelolaan sampah secara sistematis, menyeluruh dan berkesinambungan agar tercipta lingkungan yang bebas sampah.
- (2) Prinsip perancangan sistem pengelolaan sampah meliputi:
 - a. menyediakan minimum 50 (lima puluh) container sampah yang berfungsi sebagai TPS, dengan asumsi menggunakan 2 (dua) *shift* pengangkutan perhari atau menyediakan minimum 99 (sembilan puluh sembilan) container sampah dengan kapasitas @14m³ yang berfungsi sebagai TPS, dengan asumsi menggunakan 1 (satu) *shift* pengangkutan perhari;
 - b. pengolahan sampah organik kawasan diarahkan menggunakan teknologi biodigester dengan kapasitas yang disesuaikan;
 - c. pengolahan sampah anorganik diarahkan menggunakan metode 3R (*reduce, reuse, recycle*) untuk pengolahannya;
 - d. sistem pengelolaan sampah perkotaan komunal diletakkan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - 1. tidak mengambil lahan trotoar;
 - 2. tidak dipinggir jalan protokol;
 - 3. sedekat ...

3. sedekat mungkin dengan sumber sampah;
4. tidak mengganggu pemakai jalan atau sarana umum lainnya;
5. di tepi jalan besar, pada lokasi yang mudah untuk pengoperasiannya; dan
6. dapat dijangkau *dump truck*.

Pasal 32

- (1) Panduan sistem jaringan listrik dan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf d, bertujuan:
 - a. mengutamakan keamanan dan estetika; dan,
 - b. mengoptimalkan fungsi saluran pada kawasan, menjadi suatu jaringan terpadu.
- (2) Prinsip perancangan sistem jaringan listrik dan telekomunikasi meliputi:
 - a. sistem jaringan kabel kawasan perencanaan terbagi menjadi:
 1. sistem jaringan kabel kawasan makro, merupakan sistem utilitas utama untuk skala kawasan; dan
 2. sistem utilitas mikro, merupakan sistem utilitas yang berada di dalam kavling.
 - b. sistem jaringan kabel kawasan dirancang terintegrasi dengan saluran drainase; dan
 - c. penerapan prinsip-prinsip *smart building* dalam perencanaan sistem mekanikal dan elektrik bangunan yang terdiri dari jaringan listrik dan telekomunikasi.

Paragraf ...

Paragraf 9
Sarana Umum
Pasal 33

- (1) Panduan sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf i, bertujuan untuk menyediakan sarana umum yang merata di seluruh kawasan dan menyediakan sarana umum yang mencukupi untuk jumlah penduduk dalam kawasan.
- (2) Prinsip perancangan fasilitas umum dan fasilitas sosial meliputi:
 - a. penyediaan sarana umum di kawasan ini dibagi berdasarkan skala pelayanan masing-masing.
 - b. tingkat skala pelayanan sarana umum terbagi menjadi skala:
 1. regional (radius 5 km);
 2. kawasan (radius 1,2 km); dan
 3. sub kawasan (radius 800 m); dan
 4. lingkungan (radius 400 m).
 - c. pada sarana umum skala regional, diutamakan dapat diakses minimal oleh jalan kolektor dan pada bangunan tinggi, sarana umum diutamakan diletakkan di lantai dasar;
 - d. pada sarana umum skala kawasan, diutamakan dapat diakses minimal oleh jalan kolektor dan pada bangunan tinggi, sarana umum diutamakan diletakkan di lantai dasar serta diutamakan diletakkan di area perumahan;
 - e. pada sarana umum skala sub kawasan diutamakan dapat diakses minimal oleh jalan lokal dan pada bangunan tinggi, sarana umum diutamakan diletakkan di lantai dasar serta diutamakan diletakkan di area perumahan;
 - f. pada sarana umum skala lingkungan diutamakan dapat diakses minimal oleh jalan lingkungan dan diutamakan diletakkan di area perumahan; dan
 - g. sarana ...

- g. sarana umum skala lingkungan dapat berupa bangunan multifungsi dengan beberapa fasilitas di dalamnya.

Pasal 34

Panduan Umum PPK Gedebage sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 sampai dengan Pasal 33 tercantum dalam Lampiran VII mengenai Panduan Umum PPK Gedebage yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Bagian Ketiga

Panduan Detail Publik

Pasal 35

Panduan detail publik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf c memberikan arahan penataan fisik bangunan pada ranah publik, meliputi:

- a. jalur pejalan kaki;
- b. jalur sepeda;
- c. parkir;
- d. area persimpangan dan penyeberangan;
- e. halte;
- f. kelengkapan jalan;
- g. tata informasi;
- h. reklame;
- i. area stasiun transit; dan,
- j. area batas air.

Paragraf ...

Paragraf 1
Jalur Pejalan Kaki
Pasal 36

- (1) Panduan jalur pejalan kaki sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf a, bertujuan untuk:
 - a. menciptakan sistem jaringan jalur pejalan kaki yang dapat menghubungkan seluruh kawasan pada area publik dan beberapa lokasi yang dimungkinkan menghubungkan area publik dengan area privat;
 - b. menciptakan sistem jaringan jalur pejalan kaki yang terintegrasi dengan sistem transportasi publik, sistem ruang terbuka publik/hijau, dan lainnya; dan
 - c. menciptakan jalur pejalan kaki yang nyaman.
- (2) Prinsip perancangan jalur pejalan kaki meliputi:
 - a. jalur pejalan kaki pada daerah perencanaan terbagi menjadi tiga tipe sebagai berikut:
 1. tipe 1, jalur pejalan kaki di tepi jalan;
 2. tipe 2, jalur pejalan kaki di tepi air; dan
 3. tipe 3, jalur pejalan kaki di dalam blok.
 - b. jalur pejalan kaki menghubungkan seluruh kawasan pada area publik dan beberapa lokasi dimungkinkan menghubungkan area publik dengan area privat;
 - c. jalur pejalan kaki bersifat menerus dan berada pada level ketinggian yang sama, termasuk pada pertemuan dengan jalur kendaraan pada area akses masuk dan keluar kendaraan pada kaveling;
 - d. jalur pejalan kaki dilengkapi *ramp* pada pertemuan dengan akses masuk dan keluar kendaraan, area penyeberangan jalan, dan area persimpangan;
 - e. jalur ...

- e. jalur pejalan kaki dilengkapi dengan penerangan, pohon peneduh, dan fasilitas publik lainnya; dan
- f. perancangan jalur pejalan kaki harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Jalur Sepeda

Pasal 37

- (1) Panduan jalur sepeda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf b, bertujuan untuk:
 - a. menciptakan sistem jaringan jalur sepeda yang dapat menghubungkan seluruh kawasan pada area publik dan beberapa lokasi yang dimungkinkan menghubungkan area publik dengan area privat;
 - b. menciptakan sistem jaringan jalur sepeda yang terintegrasi dengan sistem transportasi publik, sistem ruang terbuka publik/hijau, dan lainnya; dan
 - c. menciptakan jalur sepeda yang nyaman.
- (2) Prinsip perancangan jalur sepeda meliputi:
 - a. jalur sepeda di kawasan dibedakan menjadi tiga tipe, yaitu:
 - 1. *bicycle lane*, yaitu jalur sepeda yang dirancang menyatu dengan jalur kendaraan;
 - 2. *bicycle path*, yaitu jalur sepeda yang dirancang terpisah dengan jalur kendaraan (di dalam Ruang Terbuka Hijau); dan
 - 3. *sharing*, yaitu jalur sepeda yang menyatu dengan jalur pejalan kaki pada ruang terbuka publik.
 - b. penyediaan jalur sepeda di kawasan perencanaan mempertimbangkan jenis dan intensitas lalu lintas atau frekuensi pergerakan jalan;
 - c. jalur ...

- c. jalur sepeda merupakan jalur yang menerus serta berdiri sendiri dan tidak bercampur dengan arus kendaraan;
- d. jalur sepeda dilengkapi dengan penerangan, rambu, pohon peneduh, dan elemen pelengkap lainnya; dan
- e. secara detail, seluruh perancangan jalur sepeda harus sesuai dengan standar yang berlaku.

Paragraf 3

Parkir

Pasal 38

- (1) Panduan parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf c, bertujuan untuk mengatur perletakan dan mengendalikan jumlah parkir di ruang publik agar tidak menurunkan kualitas ruang kota.
- (2) Prinsip perancangan parkir meliputi:
 - a. area parkir di daerah publik harus merupakan bagian dari sistem jaringan jalur pejalan kaki kawasan serta memiliki jumlah yang terbatas;
 - b. parkir di daerah publik berupa parkir *on-street* (parkir di badan jalan) hanya ditetapkan pada lokasi-lokasi tertentu dengan ketentuan lokasi tersebut berdekatan dengan pusat aktivitas kawasan dan memiliki ketersediaan lahan yang cukup; dan
 - c. dalam perkembangannya diperbolehkan untuk diadakan parkir *on-street* maka peletakkannya harus mengacu kepada panduan.

Paragraf ...

Paragraf 4

Area Persimpangan dan Penyeberangan

Pasal 39

- (1) Panduan area persimpangan dan penyeberangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf d, bertujuan untuk menciptakan persimpangan jalan yang tertata dan meminimalkan terjadinya konflik antara arus kendaraan dan penyeberangan pejalan kaki.
- (2) Prinsip perancangan area persimpangan dan penyeberangan meliputi:
 - a. penyeberangan jalan harus disediakan pada setiap area persimpangan pada lokasi yang ditetapkan dalam panduan;
 - b. titik persimpangan menjadi orientasi bagi pengguna jalan dan harus memiliki keleluasaan pandangan dari setiap lajur jalan, bebas dari reklame serta dilengkapi elemen penunjang sesuai dengan ketentuan;
 - c. penyeberangan jalan merupakan jalur yang digunakan oleh pejalan kaki atau kendaraan untuk menyeberangi jalan atau penghubung antar bangunan yang dipisahkan oleh jalan;
 - d. penyeberangan di atas tanah adalah penyeberangan jalan yang berada pada badan jalan yang menghubungkan kedua sisi jalan dan hanya digunakan untuk pejalan kaki; dan
 - e. dimensi, lokasi, tata letak, kriteria perancangan, material, dan elemen pelengkap penyeberangan jalan harus sesuai dengan standar yang berlaku.

Paragraf ...

Paragraf 5

Halte

Pasal 40

- (1) Panduan halte sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf e, bertujuan untuk menciptakan halte bus yang tertata dan meminimalkan terjadinya gangguan terhadap arus lalu lintas jalan akibat aktivitas menaikkan dan menurunkan penumpang.
- (2) Prinsip perancangan halte meliputi:
 - a. halte dirancang sebagai bagian dari sistem transportasi yang harus memiliki fungsi utama sebagai tempat menaikkan dan menurunkan penumpang, serta dapat memiliki fungsi tambahan sebagai tempat berteduh dan pemasangan reklame;
 - b. merancang dua tipe halte yaitu:
 1. Tipe halte 1, halte tanpa *lay-bay*, terletak pada lajur khusus yang didedikasikan untuk bus; dan
 2. Tipe halte 2, halte dengan *lay-bay* terletak di tepi jalan pada lajur yang bergabung dengan kendaraan lainnya.
 - c. lokasi dan radius jangkauan masing-masing tipe halte merujuk pada panduan;
 - d. setiap halte harus dapat menampung penumpang angkutan umum minimal 20 (dua puluh) orang pada kondisi biasa;
 - e. setiap halte harus dilengkapi dengan rambu petunjuk, papan informasi trayek, lampu penerangan, tempat duduk, dan fasilitas publik lainnya; dan
 - f. secara detail, seluruh perancangan halte harus sesuai dengan standar yang berlaku.

Paragraf ...

Paragraf 6

Kelengkapan Jalan

Pasal 41

- (1) Panduan titik kelengkapan jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf f, bertujuan untuk menciptakan bentuk wajah jalan (*streetscape*) yang tertata dengan desain yang baik dan sesuai skala manusia, sehingga akan menambah kualitas estetika jalan, kenyamanan bagi pejalan kaki serta dapat menghidupkan ruang publik kawasan.
- (2) Prinsip perancangan titik kelengkapan jalan meliputi:
 - a. kelengkapan jalan pada kawasan perancangan dibagi menjadi tiga tipe berdasarkan titik peletakkannya, yaitu:
 1. Tipe 1: Peletakkan di sepanjang jalur pejalan kaki, termasuk kedalam tipe ini antara lain; penerangan/lampu jalan dan *bollard*;
 2. Tipe 2: Peletakkan di setiap area persimpangan di dalam kawasan. Termasuk kedalam tipe ini antara lain; bangku/kursi taman, tempat sampah, tempat parkir/rak sepeda, *bollard*, tata informasi dan reklame; dan
 3. Tipe 3: Peletakkan di sepanjang ruang terbuka hijau, termasuk kedalam tipe ini antara lain; bangku/kursi taman, tempat sampah dan penerangan/lampu jalan.
 - b. Kelengkapan Jalan harus memiliki tata letak, kriteria perancangan, material, dan elemen pelengkap yang merujuk pada panduan.

Paragraf ...

Paragraf 7
Tata Informasi
Pasal 42

- (1) Panduan tata informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf g, bertujuan untuk menciptakan tata informasi dan rambu jalan yang tertata dengan baik, tidak mengganggu pandangan pengguna jalan, dan mudah terbaca, sehingga dapat meningkatkan orientasi dan keterbacaan pengguna jalan terhadap kawasan.
- (2) Prinsip perancangan tata informasi meliputi:
 - a. tata informasi diizinkan untuk dipasang pada semua jenis peruntukan lahan;
 - b. tata informasi di kawasan perencanaan digolongkan menjadi tiga jenis:
 1. petunjuk arah dan informasi lokasi;
 2. rambu lalu lintas; dan
 3. tata informasi yang terintegrasi dengan perlengkapan jalan (*street furniture*).
 - c. tata informasi yang berada di daerah publik merupakan bagian dari kelengkapan jalan dan harus memenuhi prinsip-prinsip umum perencanaan tata informasi;
 - d. prinsip-prinsip umum yang harus diterapkan dalam perencanaan tata informasi, meliputi:
 1. berorientasi pada pejalan kaki;
 2. mudah dibaca;
 3. tidak terlalu banyak warna;
 4. tidak memantulkan cahaya;
 5. tidak mengganggu kelancaran lalu lintas; dan
 6. material yang dipilih harus tahan lama.
 - e. secara detail, seluruh perancangan tata informasi harus sesuai dengan standar yang berlaku.

Paragraf ...

Paragraf 8

Reklame

Pasal 43

- (1) Panduan reklame sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf h, bertujuan untuk menciptakan tata informasi komersial (reklame) yang tertata baik, tidak mengganggu pandangan pengguna jalan, selaras dengan karakter lingkungan dan mudah dibaca.
- (2) Prinsip perancangan reklame meliputi:
 - a. sesuai dengan peraturan dan kelas jalan;
 - b. memperhatikan karakter jalan dan lingkungan serta selaras dengan arsitektur bangunan di sekitarnya;
 - c. proporsi, tata letak dan orientasi pandangan yang sesuai serta tidak merusak atau menutup pandangan yang baik;
 - d. pencahayaan tidak menyilaukan pemakai jalan;
 - e. desain, ukuran, huruf, warna dan isi singkat dapat dikenali selama minimal 7 (tujuh) detik;
 - f. isi reklame bersifat sopan dan sesuai dengan nilai sosial masyarakat serta mengutamakan kepentingan umum;
 - g. daerah yang termasuk ke dalam kawasan khusus (hanya diperbolehkan sebatas tata informasi mengenai identitas gedung atau bangunan berupa tulisan atau logo, tidak berupa billboard) adalah:
 1. kawasan dengan peruntukkan kantor pemerintahan atau sarana pendidikan milik pemerintah;
 2. kawasan dengan peruntukkan fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti sarana pendidikan dan sekolah, sarana ibadah serta rumah sakit;
 3. kawasan hunian dengan tinggi maksimal 2 (dua) lantai;
 4. pada ...

4. pada persimpangan sejauh minimal 100 (seratus) meter dari sudut jalan dan minimal 50 (lima puluh) meter ke arah dalam dari titik lengkung persimpangan, serta area simpang jalan yang tidak sebidang untuk memberikan kemudahan berorientasi bagi pejalan kaki; dan
 5. reklame pada Jembatan Penyebrangan Orang (JPO) diperbolehkan selama tidak menutup keseluruhan dindingnya.
- h. pada daerah perencanaan terdapat dua tipe reklame yang tersebar pada hirarki jalan utama, jalan sekunder dan jalan tersier sebagai berikut:
1. reklame yang menyatu dengan tata informasi atau perlengkapan jalan (*street furniture*); dan
 2. reklame pada halte bis.
- i. secara detail, seluruh perancangan reklame harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 9

Area Stasiun Transit

Pasal 44

- (1) Panduan area stasiun transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf i, bertujuan untuk:
- a. menyelaraskan pembangunan pada area sekitar stasiun transit agar suportif terhadap konsep *Transit-Oriented Development* (TOD);
 - b. mengoptimalkan kinerja area stasiun transit agar berkelanjutan dan berorientasi kepada manusia;
 - c. meningkatkan aksesibilitas terhadap sarana transportasi umum; dan
 - d. memberikan prioritas kepada jaringan transportasi nonkendaraan bermotor.

(2) Prinsip ...

- (2) Prinsip perancangan area stasiun transit meliputi:
- a. area stasiun merupakan area pengembangan bangunan stasiun bersama sarana dan prasarana penunjangnya pada lahan privat maupun publik;
 - b. perancangan bangunan di sekitar stasiun transit harus bersikap responsif terhadap keberadaan stasiun;
 - c. stasiun transit merupakan pusat orientasi utama dari kawasan TOD; dan
 - d. area stasiun transit berfungsi sebagai perhentian sarana transportasi massal, pusat komersial, hunian dan pusat kegiatan.

Paragraf 10

Area Batas Air

Pasal 45

- (1) Panduan area batas air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf j, bertujuan untuk menciptakan area sempadan sungai dan danau yang responsif terhadap badan air serta menciptakan ruang publik yang atraktif pada area batas air yang berfungsi ekologis dan sosial.
- (2) Prinsip perancangan area batas air meliputi:
- a. pada area dangkalan:
 1. memiliki kemiringan 1:2;
 2. lebar dangkalan 7 (tujuh) meter hingga level rencana muka air permanen; dan
 3. terdapat area peralihan dari level rencana muka air permanen dengan tinggi rencana variasi muka air tahunan selebar 1 (satu) meter dengan kemiringan 1:2.
 - b. pada area *wetland*:
 1. lebar minimal 1 (satu) meter dari variasi muka air tahunan;
 2. level permukaan tanah *wetland* sama dengan rencana muka air permanen;
 - 3 . terdapat ...

3. terdapat area peralihan dari tinggi permukaan *wetland* dengan tinggi rencana variasi muka air tahunan selebar 1 (satu) meter dengan kemiringan 1:2;
 4. vegetasi berupa tanaman-tanaman air dan rawa;
 5. berfungsi sebagai ruang terbuka hijau aktif; dan
 6. tidak diizinkan dibangun bangunan dengan struktur permanen.
- c. pada area sempadan:
1. lebar sempadan sungai yang bertanggung minimal 10 (sepuluh) meter dan sungai yang tidak bertanggung minimal 3 (tiga) meter dari palung sungai;
 2. lebar sempadan danau minimal 10 (sepuluh) meter dari variasi muka air tahunan;
 3. memiliki kemiringan 1:4;
 4. berfungsi sebagai ruang terbuka hijau aktif;
 5. tidak diizinkan dibangun bangunan dengan struktur permanen;
 6. vegetasi berupa rumput, semak dan tanaman keras; dan
 7. jenis bangunan yang boleh dibangun meliputi:
 - a) bangunan prasarana sumber daya air;
 - b) fasilitas jembatan dan dermaga;
 - c) jalur pipa gas dan air minum;
 - d) rentangan kabel listrik dan telekomunikasi; dan
 - e) bangunan ketenagalistrikan.

Pasal 46

Panduan detail publik PPK Gedebage sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 sampai dengan Pasal 45 tercantum dalam Lampiran VIII mengenai Panduan Detail Publik PPK Gedebage yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Bagian ...

Bagian Keempat
Panduan Detail Privat
Pasal 47

Panduan detail privat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf d memberikan arahan penataan fisik bangunan pada ranah privat, meliputi:

- a. area privat yang didedikasikan untuk publik;
- b. tata informasi dan reklame;
- c. pembagian blok;
- d. pertemuan antarblok;
- e. ruang dalam bumi dan ruang udara; dan
- f. sektor informal.

Paragraf 1

Area Privat yang Didedikasikan untuk Publik

Pasal 48

- (1) Panduan detail privat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf a, bertujuan untuk mengendalikan kualitas ruang koridor jalan di dalam kawasan perencanaan dengan mengatur tata letak area *frontage* bangunan privat, tetapi dipergunakan untuk kepentingan publik.
- (2) Prinsip perancangan area privat yang didedikasikan untuk publik meliputi:
 - a. area privat yang didedikasikan untuk publik di kawasan perencanaan terdiri dari 2 (dua) tipe yaitu:
 1. tipe 1: area privat yang menjadi bagian dari jalur sirkulasi pejalan kaki kawasan, merupakan jalur menerus yang menghubungkan antar kawasan dan terintegrasi dengan sistem transportasi publik. Area ini bersifat wajib dan termasuk kedalam jalur pejalan kaki Tipe 3; dan
 2. tipe ...

2. tipe 2: area privat yang menjadi area campuran bagi parkir kendaraan dan ruang terbuka publik, berada pada lokasi yang memiliki peruntukan perdagangan dan jasa linier dan/atau lokasi yang memiliki GSB minimal 10 (sepuluh) meter.
- b. kepemilikan dan pengelolaan area ini tetap dimiliki oleh privat.

Paragraf 2

Tata Informasi dan Reklame

Pasal 49

- (1) Panduan tata informasi dan reklame sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf b, bertujuan untuk:
 - a. menciptakan tata informasi di lahan privat yang tertata dengan baik, tidak mengganggu pandangan pengguna jalan, dan mudah terbaca;
 - b. meningkatkan orientasi dan keterbacaan pengguna jalan terhadap identitas bangunan, lokasi di dalam kaveling dan informasi lainnya; dan
 - c. menciptakan tata informasi komersial (reklame) di lahan privat yang tertata dengan baik, tidak mengganggu pandangan, serta selaras dengan karakter bangunan dan lingkungan sekitarnya.
- (2) Prinsip perancangan tata informasi dan reklame meliputi:
 - a. lokasi tata informasi/*signage* dan reklame di lahan privat dapat menempel pada bagian bangunan maupun berada pada area blok/kaveling tanpa menempel pada bangunan; dan
 - b. lokasi pemasangan tata informasi/*signage* dan reklame di lahan privat di kawasan perencanaan mengacu pada panduan.

Paragraf ...

Paragraf 3
Pembagian Blok
Pasal 50

- (1) Panduan pembagian blok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf c, bertujuan untuk:
 - a. mempertahankan karakter kawasan dengan mengarahkan konfigurasi dan sempadan bangunan hasil pemecahan blok agar tetap sesuai dengan arahan pengembangan kawasan; dan
 - b. mengendalikan nilai total luas lantai dan luas lahan terbangun yang diperkenankan dengan mengarahkan distribusi guna lahan dan intensitas area hasil pemecahan blok agar masih sesuai dengan arahan pengembangan kawasan.
- (2) Prinsip perancangan pembagian blok meliputi:
 - a. pembagian blok (*subdivision*) dapat disebut sebagai rekonfigurasi lahan;
 - b. pembagian blok di kawasan perencanaan, merupakan kegiatan memunculkan sub blok baru dari pemecahan blok yang sudah ada sebelumnya;
 - c. ketinggian bangunan dihitung dari jumlah lantai, tidak termasuk loteng dan kenaikan lantai *basement* dan diukur hingga ke batas lisdek atap;
 - d. fasad dan ketinggian bangunan baru harus berjarak minimal 4 meter dari dinding belakang bangunan utama;
 - e. jarak antara bangunan lama dan bangunan baru dapat diperuntukkan sebagai KDH;
 - f. parkir *basement* tidak diperbolehkan berada di bawah KDH;
 - g. batas belakang memiliki jarak minimal 3 meter dari batas kavling belakang;
 - h. *basement* diperbolehkan memiliki maksimum 2 lantai;
 - i. blok ...

- i. blok yang dipecah harus memiliki zona dan total intensitas yang sama dengan zona blok asal; dan
- j. sub blok hasil pemecahan dapat memiliki intensitas yang berbeda-beda selama masih dalam total intensitas blok asal.

Paragraf 4

Pertemuan Antar Sub Blok

Pasal 51

- (1) Panduan pertemuan antar sub blok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf d, bertujuan untuk mengoptimalkan fungsi daerah pertemuan antar sub blok agar tidak menjadi ruang mati.
- (2) Prinsip perancangan pertemuan antar sub blok meliputi:
 - a. daerah pertemuan antar sub blok yang diatur penggunaannya di kawasan perencanaan terdiri dari 2 tipe, yaitu :
 - 1. tipe 1, pertemuan antar sub blok yang berbatasan langsung dengan ruang terbuka publik, berlokasi di area yang berbatasan langsung dengan koridor jalan (kolektor, lokal, dan lingkungan); dan
 - 2. tipe 2, pertemuan antar sub blok pada area KDH, berlokasi di semua daerah di antara dua sub blok yang tidak berbatasan langsung dengan koridor jalan.
 - b. pengelolaan daerah pertemuan antar sub blok harus menjadi kesepakatan antara pemilik kaveling/sub blok tersebut;
 - c. daerah pertemuan antar sub blok harus berfungsi sebagai ruang publik, yang dilengkapi dengan pohon peneduh, elemen perlengkapan jalan (*street furniture*), lampu penerangan, dan lainnya; dan
 - d. kepemilikan ...

- d. kepemilikan tetap menjadi hak masing-masing pemilik kaveling/sub blok tetapi pengelolaan dilakukan secara bersama-sama.

Paragraf 5

Ruang Dalam Bumi dan Ruang Udara

Pasal 52

- (1) Panduan ruang dalam bumi dan ruang udara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf e, bertujuan untuk:
- a. mewujudkan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau sarana dan prasarana umum yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya; dan
 - b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau sarana dan prasarana umum yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung.
- (2) Prinsip perancangan ruang dalam bumi dan ruang udara meliputi:
- a. bangunan gedung bawah tanah/*basement* merupakan bangunan gedung yang sebagian atau seluruhnya berada di bawah permukaan tanah;
 - b. bangunan gedung layang merupakan bangunan gedung yang menghubungkan 2 (dua) atau lebih gedung yang berdekatan;
 - c. bangunan gedung di bawah atau di atas air merupakan bangunan gedung yang sebagian atau seluruhnya berada di bawah atau di atas air;
 - d. sarana dan prasarana kota dalam bumi dan ruang udara meliputi jaringan jalan, jalur hijau, saluran air, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, menara telekomunikasi, dan lainnya;
 - e. bangunan ...

- e. bangunan gedung bawah tanah dan/atau bangunan gedung layang berdasarkan lokasinya terbagi menjadi 2 (dua) tipe, diantaranya:
 - 1. tipe 1, Bangunan gedung bawah tanah dan/atau bangunan gedung layang yang berada di area privat; dan
 - 2. tipe 2, Bangunan gedung bawah tanah dan/atau bangunan gedung layang yang melintas di bawah atau atas sarana dan prasarana kota, termasuk bangunan hanya sebagai penghubung diantara 2 (dua) atau lebih bangunan gedung yang berdekatan.
- f. bangunan gedung bawah tanah/*basement*, bangunan gedung layang, dan bangunan gedung di bawah atau di atas air yang melintas di bawah atau atas sarana dan prasarana kota harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan Wali Kota setelah mendapat pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG) Kota Bandung.

Paragraf 6

Sektor Informal

Pasal 53

- (1) Panduan sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 huruf f, bertujuan untuk:
 - a. menyediakan ruang usaha yang representatif bagi sektor informal; dan
 - b. menata keberadaan Pedagang Kaki Lima (PKL) agar dapat menghidupkan ruang publik tanpa mengesampingkan aspek ketertiban dan keindahan.

(2) Prinsip ...

- (2) Prinsip perancangan sektor informal meliputi:
- a. peletakan sektor informal harus berada di lahan yang telah ditentukan atau jika akan diadakan tidak berada di daerah KDH;
 - b. unit sektor informal harus terintegrasi dengan jalur pedestrian yang terhubung dengan sistem pejalan kaki kawasan sehingga area ini menjadi area yang bersifat publik;
 - c. keberadaan sektor informal di lahan privat harus merupakan bagian dari perencanaan lansekap;
 - d. pengelolaan dan pemeliharaan area ini menjadi tanggung jawab pemilik kavling;
 - e. dimungkinkan bahwa area ini menjadi kerjasama antara 2 (dua) atau lebih dari pemilik kaveling yang berdekatan dan berada didalam 1 (satu) blok;
 - f. area ini harus dilengkapi dengan penerangan, bangku atau tempat duduk dan tempat sampah dan sistem utilitas yang disediakan oleh pemilik kaveling;
 - g. kios disediakan oleh pemilik kaveling dan terintegrasi dengan saluran utilitas (penyediaan air bersih, saluran pembuangan air kotor, penerangan dan sebagainya);
 - h. kios dapat menjadi sarana untuk reklame dan penerangan;
 - i. perencanaan kios adalah bangunan semi-permanen untuk mewadahi aktivitas usaha retail skala kecil dan tetap dimiliki pemilik kavling;
 - j. tidak diperbolehkan material atau struktur yang permanen pada desain kios dan memiliki bukaan/etalase pada minimal 3 sisi;
 - k. dimensi ...

- k. dimensi kios adalah maksimal 3 x 4,5 meter disesuaikan dengan ruang yang tersedia. Dengan atap di bagian etalase sepanjang maksimum 1 meter untuk melindungi terhadap panas dan hujan;
- l. material kios terbuat dari bahan yang tahan terhadap cuaca dan mudah dirawat serta tidak mudah terbakar; dan
- m. area di sekitar kios harus menjadi area yang bersih dan aktivitas usaha hanya diperkenankan di dalam kios.

Pasal 54

Panduan detail privat PPK Gedebage sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 sampai dengan Pasal 53 tercantum dalam Lampiran IX mengenai Panduan Detail Privat PPK Gedebage yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

Bagian Kelima

Panduan Sub Kawasan dan Panduan Blok

Pasal 55

- (1) Panduan sub kawasan dan panduan blok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf e memberikan panduan untuk pengembangan dari skala sub kawasan hingga pada blok pada daerah perencanaan, meliputi:
 - a. sub kawasan I;
 - b. sub kawasan II;
 - c. sub kawasan III;
 - d. sub kawasan IV;
 - e. sub kawasan V;
 - f. sub kawasan VI; dan
 - g. sub kawasan VII.

(2) Panduan ...

- (2) Panduan sub kawasan dan panduan blok, meliputi:
 - a. tujuan perancangan; dan
 - b. prinsip perancangan.

Pasal 56

- (1) Tujuan perancangan sebagaimana dimaksud dalam pada 55 ayat (2) huruf a memberikan arahan dalam pengembangan sub kawasan dan menggambarkan karakter lingkungan yang ingin dibentuk dalam perancangan.
- (2) Tujuan perancangan sub kawasan I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf a adalah:
 - a. mewujudkan kawasan jasa dan pelayanan publik (pemerintahan, pendidikan dan transportasi) yang melayani skala regional;
 - b. menciptakan sub kawasan yang menjadi pusat administrasi pemerintahan, bisnis, kultural dan sosial kawasan; dan
 - c. menjadikan bangunan-bangunan publik sebagai generator utama aktivitas dalam sub kawasan.
- (3) Tujuan perancangan sub kawasan II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf b adalah:
 - a. mewujudkan pusat komersial dan bisnis (*Central Business District*) dengan konsep *live, work and play*; dan
 - b. menciptakan kawasan CBD yang *compact* dengan mobilitas tinggi dan ramah pejalan kaki.
- (4) Tujuan perancangan sub kawasan III sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf c adalah:
 - a. menciptakan kawasan dengan beragam fungsi yang bersinergi dengan keberadaan jaringan RTH kawasan; dan
 - b. menciptakan ...

- b. menciptakan kawasan yang memiliki interaksi antara kegiatan di lahan privat dengan tur lansekap alami di RTH publik.
- (5) Tujuan perancangan sub kawasan IV sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf d adalah untuk menciptakan lingkungan perkotaan (*urban neighborhood*) dengan keragaman jenis hunian dan komersial sedang-tinggi.
- (6) Tujuan perancangan sub kawasan V sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf e adalah:
- a. dirancang sebagai kawasan hunian dan konservasi alam, yang terhubung dengan sub kawasan III;
 - b. melengkapi sistem jaringan *green belt* kawasan untuk menciptakan keseimbangan antara pembangunan kota dan fungsi ekologis; dan
 - c. terkoneksi fasilitas komersial dengan intensitas lahan yang disesuaikan karakter perumahan tapak.
- (7) Tujuan perancangan sub kawasan VI sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf f adalah:
- a. menciptakan kawasan hunian dengan beragam hunian yang inklusif; dan
 - b. menciptakan lingkungan hunian yang bersinergi dengan fasilitas sosial, budaya, olahraga dan komersial sebagai ruang interaksi komunitas.
- (8) Tujuan perancangan sub kawasan VII sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) huruf g adalah:
- a. menciptakan lingkungan hunian berkonsep klaster dengan fasilitas pendukungnya yang mengedepankan prinsip inklusivitas sebagai bagian dari pintu masuk kawasan; dan
 - b. mengembangkan fasilitas wisata dan komersial yang menjadi gerbang kawasan dari jalan tol.

Pasal ...

Pasal 57

Prinsip perancangan sebagaimana dimaksud dalam pada 55 ayat (2) huruf b memberikan panduan dalam perancangan blok maupun ruang publik yang diinginkan pada tujuan perancangan.

Pasal 58

Panduan sub kawasan dan panduan blok PPK Gedebage sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 sampai dengan Pasal 57 tercantum dalam Lampiran X mengenai Panduan Sub Kawasan dan Panduan Blok PPK Gedebage yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB VIII

PERANGKAT PENUNJANG PENGEMBANGAN KAWASAN

Pasal 59

- (1) Perangkat penunjang pengembangan kawasan ditujukan untuk mengoptimalkan pengembangan kawasan dan pengendalian pemanfaatan ruang.
- (2) Perangkat penunjang pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), meliputi:
 - a. TPZ (Teknik Pengaturan Zonasi) Bonus;
 - b. pertampalan aturan atau *overlay zoning*; dan
 - c. pengalihan hak membangun atau TDR (*Transfer of Development Right*).

Bagian Kesatu

TPZ Bonus

Pasal 60

- (1) TPZ Bonus sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) huruf a harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung tahun 2015-2035.

(2) TPZ ...

- (2) TPZ Bonus sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan apabila masyarakat:
- a. menyediakan lahan dan/atau membangun RTH publik;
 - b. menyediakan lahan dan/atau membangun rumah susun umum;
 - c. menyediakan lahan dan membangun fasilitas pendidikan dan/atau kesehatan.
 - d. menyediakan dan/atau membangun waduk atau situ;
 - e. menyediakan infrastruktur;
 - f. menyediakan jalur dan meningkatkan kualitas fasilitas pejalan kaki yang terintegrasi dengan angkutan umum dan/atau menyediakan jalur sepeda yang terintegrasi dengan angkutan umum;
 - g. menyediakan ruang untuk sempadan sungai dan membuat peningkatan kualitas sempadan sungai;
 - h. menyediakan jalan tembus bagi pejalan kaki dalam blok/kaveling dengan persyaratan teknis:
 1. berada pada lantai dasar bangunan (*groundfloor*) dan mempunyai lebar minimal 3,5 (tiga koma lima) meter;
 2. berada di atas muka tanah (*above ground level*) tetapi berhubungan langsung dengan fasilitas pedestrian yang berada pada lantai dasar, dan mempunyai lebar minimal 3,5 (tiga koma lima) meter;
 3. berhubungan secara langsung dengan fasilitas sistem angkutan umum masal; dan
 4. minimal dapat dilalui 16 (enam belas) jam sehari.
 - i. menyediakan ...

- i. menyediakan sebagian lahan pribadi/privat untuk penambahan lebar jalur pejalan kaki publik dengan persyaratan teknis:
 - 1. terintegrasi dengan jalur pejalan kaki yang ada;
 - 2. menarik untuk pejalan kaki dan mudah diakses;
 - 3. terbuka untuk umum; dan
 - 4. sebagai bagian dari penataan dan pengembangan jalur pejalan kaki yang mendukung sistem pergerakan orang menuju dan/atau dari sarana sistem angkutan umum massal.
 - j. menyediakan ruang untuk sektor informal.
- (3) TPZ bonus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan di dalam lahan perencanaan dan/atau di luar lahan perencanaan.

Bagian Kedua

TPZ Pertampalan

Pasal 61

- (1) Pertampalan aturan atau *overlay zoning* sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) huruf b adalah pertampalan dengan ketentuan Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) Bandar Udara Husein Sastranegara.
- (2) Ketentuan Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merujuk pada ketentuan peraturan perundang-undang.
- (3) Bangunan tinggi pada Kawasan PPK Gedebage wajib mendapatkan rekomendasi dari instansi yang berwenang.

Bagian ...

Bagian Ketiga

Pengalihan hak membangun atau TDR (*Transfer of Development Right*)

Pasal 62

- (1) Pengalihan hak membangun atau TDR (*Transfer of Development Right*) sebagaimana dimaksud pada Pasal 59 ayat (2) huruf c harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035 Pasal 313.
- (2) Pengalihan hak membangun atau TDR (*Transfer of Development Right*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. pengalihan hak membangun berupa luas lantai dari satu persil ke persil lain dengan zona yang sama dalam satu batas administrasi kelurahan;
 - b. pengalihan hak membangun berupa luas lantai dari satu persil ke persil lain dengan zona yang sama dalam kawasan yang dikembangkan konsep TOD diperkenankan tidak dalam satu blok;
 - c. hak membangun yang dapat dialihkan berupa luas lantai dari selisih batasan KLB yang ditetapkan dalam PZ dengan KLB yang telah digunakan dalam kaveling;
 - d. pengalihan hak membangun berupa luas lantai tidak diperkenankan pada zona perumahan kepadatan rendah, zona perumahan kepadatan sedang, dan sub zona perumahan *landed* pada zona perumahan kepadatan tinggi.
 - e. penerima ...

- e. penerima pengalihan luas lantai setinggi-tingginya 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan di lahan perencanaan dimaksud;
 - f. pengalihan luas lantai hanya dilakukan 1 (satu) kali;
 - g. terhadap lahan yang telah melakukan pengalihan luas lantai dan menerima pengalihan luas lantai tidak mendapatkan pelampauan KLB; dan
 - h. dalam hal suatu lahan perencanaan telah melakukan pengalihan luas lantai kemudian ditetapkan KLB baru untuk lahan perencanaan tersebut, maka selisih KLB tidak dapat dialihkan;
- (3) Pengalihan hak membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan pada dua bidang lahan dengan kepemilikan yang sama atau berbeda.
- (4) Pengalihan hak membangun pada bidang tanah yang berbeda kepemilikan sebagaimana dimaksud ayat (3) harus didasarkan pada perjanjian antara pemilik tanah dengan bukti Akta Notaril yang sifatnya eksekutorial atas beban biaya pihak-pihak yang mengembangkan kawasan.

Pasal 63

Persyaratan administrasi, teknis dan tatacara pelaksanaan TPZ bonus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 dan pengalihan hak membangun atau TDR (*Transfer of Development Right*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB IX

TAHAPAN PELAKSANAAN PENGEMBANGAN KAWASAN

Pasal 64

- (1) Pengembangan Kawasan PPK Gedebage dilaksanakan dengan mempertimbangkan tingkat kemendesakan persoalan yang harus ditangani untuk menjamin terpenuhinya prasyarat pengembangan kawasan dan tersedianya infrastruktur dasar kawasan.
- (2) Tahapan ...

- (2) Tahapan pelaksanaan pengembangan sebagaimana dimaksud pada Pasal (1), adalah:
 - a. pembangunan danau retensi; dan
 - b. pelebaran jalan yang saat ini sudah tersedia, pembangunan jalan utama dan saluran drainase utama;
- (3) Pembangunan danau retensi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dimaksudkan untuk mengatasi persoalan genangan dan banjir sebelum pembangunan dilakukan secara masif.
- (4) Pelebaran jalan yang pada saat ini sudah tersedia, pembangunan jalan utama dan saluran drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dimaksudkan untuk menambah nilai jual dan daya tarik kawasan, meliputi:
 - a. pelebaran jalan yang pada saat ini sudah tersedia, yaitu Jalan Gedebage Selatan, Jalan Cimencrang dan Jalan Rancanumpang;
 - b. pembangunan jalan baru sebagai jalan utama (*backbone*) kawasan; dan
 - c. pembangunan drainase utama yang berada pada sisi jalan yang diperlebar dan dibangun baru.
- (5) Pembangunan terminal terpadu dan interkoneksi dengan stasiun kereta cepat Tegalluar.
- (6) Tahapan pelaksanaan pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) tercantum dalam Lampiran XI mengenai Tahapan Pembangunan PPK Gedebage yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Wali Kota ini.

BAB ...

BAB X
KEWAJIBAN
Pasal 65

- (1) Untuk mendukung sistem sarana dan prasarana lingkungan yang memadai, pihak ketiga yang mengembangkan Kawasan PPK Gedebage harus mempertimbangkan terpenuhinya kebutuhan/standar minimal penduduk yang akan beraktivitas dan mendiami daerah perencanaan dan sekitarnya serta mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Terhadap kewajiban-kewajiban yang sudah ditetapkan pada Kawasan PPK Gedebage sebelum diberlakukannya Peraturan Wali Kota ini, dinyatakan masih tetap berlaku dan wajib diselesaikan, kecuali terdapat perubahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Untuk mendukung sistem sarana dan prasarana lingkungan yang memadai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah Kota dapat menetapkan kewajiban-kewajiban tertentu pada pengembang atau masyarakat.

BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 66

Pada saat Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku, maka:

- a. Terhadap perizinan yang sudah diterbitkan pada Kawasan PPK Gedebage sebelum diberlakukannya Peraturan Wali Kota ini, dinyatakan masih tetap berlaku; dan
- b. Terhadap permohonan perizinan pada Kawasan PPK Gedebage yang sedang dalam proses dan/atau permohonan perizinan baru harus berpedoman pada ketentuan Peraturan Wali Kota ini.

BAB ...

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 67

Peraturan Wali Kota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Wali Kota ini dalam Berita Daerah Kota Bandung.

Ditetapkan di Bandung
pada tanggal 23 Januari 2018

WALI KOTA BANDUNG,

TTD.

MOCHAMAD RIDWAN KAMIL

Diundangkan di Bandung

pada tanggal 23 Januari 2018

SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG,

TTD.

YOSSI IRIANTO

BERITA DAERAH KOTA BANDUNG TAHUN 2018 NOMOR 7

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM

PADA SEKRETARIAT DAERAH KOTA BANDUNG,

The image shows a circular official stamp of the Regional Secretariat of Bandung (SETDA). The stamp contains the text "PEMERINTAH KOTA BANDUNG" around the perimeter and "SETDA" in the center. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

H. BAMBANG SUHARI, SH
NIP. 19650715 198603 1 027