



BUPATI TEGAL
PROVINSI JAWA TENGAH

RANCANGAN
PERATURAN BUPATI TEGAL
NOMOR ... TAHUN ...

TENTANG

INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG
DAN KETENTUAN TATA BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TEGAL,

Menimbang :

- a. pembangunan dalam lingkup nasional dan daerah bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan umum untuk menciptakan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. bahwa guna mewujudkan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan peruntukannya diperlukan pengaturan mengenai ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
- c. bahwa guna mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna atau masyarakat, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya, diperlukan pengaturan mengenai ketentuan tata bangunan gedung;
- d. bahwa bangunan gedung merupakan kebutuhan dasar manusia atau kelompok masyarakat yang dapat digunakan untuk menyelenggarakan berbagai fungsi dan kegiatan dalam rangka menunjang atau menyukseskan pembangunan nasional, sehingga dalam penyelenggaraan

Bangunan Gedung harus dilakukan secara tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna atau masyarakat, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya;

- a. bahwa telah diterbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 10 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung.
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Ketentuan Tata Bangunan.

Mengingat:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725), sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);

6. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-undang
7. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2023 tentang Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6867);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
9. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2016 tentang Batas Sempadan Pantai;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 29/PRT/M/2006 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 6 Tahun 2007 tentang Pedoman umum penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Non Hijau di Wilayah Kota/Kawasan Perkotaan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 03/PRT/M/2012 Tahun 2012 tentang Pedoman Penetapan Fungsi Jalan dan Status Jalan;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 8/PRT/M/2015 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Jaringan Irigasi;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28 Tahun 2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau;
17. Peraturan Menteri Perindustrian Republik Indonesia Nomor 40/M-IND/PER/7/2016 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri;
18. Peraturan Menteri Kelautan dan Perikanan Republik Indonesia Nomor 21/PERMEN-KP/2018 tentang Tata Cara Penghitungan Batas Sempadan Pantai;

19. Peraturan Menteri Energi dan Sumber Daya Mineral Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 tentang Ruang Bebas dan Jarak Bebas Minimum Jaringan Transmisi Tenaga Listrik dan Kompensasi Atas Tanah, Bangunan, dan/atau Tanaman yang Berada di Bawah Ruang Bebas Jaringan Transmisi Tenaga Listrik;
20. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2022 tentang Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 5 Tahun 2023 tentang Persyaratan Teknis Jalan dan Perencanaan Teknis Jalan;
22. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan;
23. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 2 Tahun 2023 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tegal Tahun 2023-2043;
24. Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 10 Tahun 2023 tentang Bangunan Gedung;
25. Surat Edaran Direktur Jenderal Penataan Ruang Kementerian Pekerjaan Umum Nomor 06/SE/Dr/2011 tentang Petunjuk Teknis Kriteria Lokasi Menara Telekomunikasi.

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG DAN KETENTUAN TATA BANGUNAN

BAB I KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu Definisi

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Tegal.
2. Bupati adalah Bupati Tegal.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Bangunan adalah setiap hasil pekerjaan manusia yang tersusun melekat pada tanah atau bertumpu pada batu-batu landasan secara langsung maupun tidak langsung.
6. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
8. Dinas Teknis adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
9. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
10. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
11. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
12. 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 terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
13. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.

14. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan diperpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
15. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
16. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
17. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
18. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
19. Pengguna Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pengguna adalah pemilik dan/atau bukan pemilik berdasarkan kesepakatan dengan pemilik, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
20. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
21. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tegal yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah daerah yang menjadi pedoman bagi penataan ruang wilayah daerah yang merupakan dasar dalam penyusunan program pembangunan.
22. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
23. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi,

ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

24. Kawasan adalah Wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
25. Kawasan Lindung adalah Wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
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. Badan Air adalah air permukaan bumi yang berupa sungai, danau, embung, waduk, dan sebagainya.
28. Kawasan yang Memberikan Perlindungan terhadap Kawasan Bawahannya adalah Kawasan yang diperuntukkan untuk menaungi lingkungan dan makhluk hidup terdiri atas Kawasan Hutan Lindung dan Kawasan gambut.
29. Kawasan Hutan Lindung adalah Kawasan hutan yang mempunyai fungsi pokok sebagai perlindungan sistem penyangga kehidupan untuk mengatur Tata air, mencegah banjir, mengendalikan erosi, mencegah intrusi air laut, dan memelihara kesuburan tanah.
30. Kawasan Konservasi adalah bagian Wilayah darat dan/atau laut yang mempunyai ciri khas sebagai satu kesatuan ekosistem yang dilindungi, dilestarikan dan/atau dimanfaatkan secara berkelanjutan.
31. Cagar Alam adalah Kawasan suaka alam yang karena keadaan alamnya mempunyai kekhasan/keunikan jenis tumbuhan dan/atau keanekaragaman tumbuhan beserta gejala alam dan ekosistemnya yang memerlukan upaya perlindungan dan pelestarian agar keberadaan dan perkembangannya dapat berlangsung secara alami.
32. Kawasan Cagar Budaya adalah Kawasan yang merupakan lokasi bangunan hasil budaya manusia yang bernilai tinggi.
33. Badan Jalan adalah bagian jalan yang berada di antara kisi-kisi jalan dan merupakan jalur utama yang meliputi jalur lalu lintas dan bahu jalan.
34. Kawasan Hutan Produksi Terbatas adalah Kawasan Hutan dengan faktor-faktor kelas lereng, jenis tanah, dan intensitas hujan setelah masing-masing dikalikan dengan angka penimbang mempunyai jumlah nilai antara 125 (seratus dua puluh lima) sampai dengan 174 (seratus tujuh puluh empat) di luar Kawasan Hutan Lindung, hutan suaka alam, hutan pelestarian alam, dan taman buru.

35. Kawasan Hutan Produksi Tetap adalah Kawasan Hutan dengan faktor-faktor kelas lereng, jenis tanah, dan intensitas hujan setelah masing-masing dikalikan dengan angka penimbang mempunyai jumlah nilai di bawah 125 (seratus dua puluh lima) di luar Kawasan Hutan Lindung, hutan suaka alam, hutan pelestarian alam, dan taman buru.
36. Kawasan Perkebunan Rakyat adalah hutan rakyat yaitu hutan yang dimiliki oleh rakyat dengan luas minimal 0,25 (nol koma dua lima) hektare, penutupan tajuk tanaman berkayu atau jenis lainnya lebih dari 50% (lima puluh persen) atau jumlah tanaman pada tahun pertama minimal 500 (lima ratus) tanaman tiap hektar.
37. Kawasan Tanaman Pangan adalah Kawasan lahan basah beririgasi, rawa pasang surut dan lebak dan lahan basah tidak beririgasi serta lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman pangan.
38. Kawasan Hortikultura adalah Kawasan lahan kering potensial untuk pemanfaatan dan pengembangan tanaman hortikultura secara monokultur maupun tumpang sari.
39. Kawasan Pertambangan adalah wilayah yang memiliki potensi sumber daya bahan tambang dan merupakan tempat dilakukannya kegiatan pertambangan di wilayah darat maupun perairan.
40. Kawasan Peruntukan Industri adalah bentangan lahan yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan RTRW yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
41. Kawasan Pariwisata adalah Kawasan yang memiliki fungsi utama pariwisata atau memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata baik alam, buatan, maupun budaya.
42. Kawasan Perkotaan adalah Wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi Kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
43. Kawasan Permukiman Perkotaan adalah bagian dari lingkungan hidup di luar Kawasan Lindung yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan di Kawasan Perkotaan.
44. Kawasan Perdesaan adalah Wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi Kawasan

sebagai tempat permukiman pedesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

45. Kawasan Permukiman Perdesaan adalah bagian dari lingkungan hidup di luar Kawasan Lindung yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan di Kawasan Perdesaan.
46. Kawasan Pertahanan dan Keamanan adalah Kawasan yang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan seperti instalasi pertahanan dan keamanan, termasuk tempat latihan, kodim, koramil, dan sebagainya.
47. Ruang Terbuka Hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam, dengan mempertimbangkan aspek fungsi ekologis, resapan air, ekonomi, sosial budaya, dan estetika.
48. Pusat Kegiatan Lokal yang selanjutnya disingkat PKL adalah Kawasan Perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala Kabupaten atau beberapa Kecamatan.
49. Pusat Pelayanan Kawasan yang selanjutnya disingkat PPK adalah pusat permukiman yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala Kecamatan.
50. Pusat Pelayanan Lingkungan yang selanjutnya disingkat PPL adalah pusat permukiman yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala antar desa.
51. Jalan Arteri Primer yang selanjutnya disingkat JAP adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antar-pusat kegiatan nasional atau antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah.
52. Jalan Arteri Sekunder yang selanjutnya disingkat JAS adalah jalan yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder kesatu, kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kesatu, atau kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kedua.
53. Jalan Kolektor Primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antara pusat kegiatan nasional dengan PKL, antar pusat kegiatan wilayah, atau antara pusat kegiatan wilayah dengan PKL.
54. Jalan Kolektor Sekunder yang selanjutnya disingkat JKS adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua atau kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga.
55. Jalan Lokal Primer yang selanjutnya disingkat JLP adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna

pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lingkungan, pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lingkungan, antar PKL, atau PKL dengan pusat kegiatan lingkungan, serta antar pusat kegiatan lingkungan.

56. Jalan Lokal Sekunder yang selanjutnya disingkat JLS adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan perumahan, kawasan sekunder kedua dengan perumahan, kawasan sekunder ketiga dan seterusnya sampai ke perumahan.
57. Jalan Lingkungan Primer yang selanjutnya disebut J Ling-P adalah jalan yang menghubungkan antar pusat kegiatan di dalam Kawasan Perdesaan dan jalan di dalam lingkungan Kawasan Perdesaan.
58. Jalan Lingkungan Sekunder yang selanjutnya disebut J Ling-S adalah jalan yang menghubungkan antarpersil dalam kawasan perkotaan
59. Jalan Tol adalah Jalan Umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagai jalan nasional yang penggunaanya diwajibkan membayar tol.
60. Jalan Inspeksi adalah jalan yang menuju bangunan sungai/irigasi yang pembinaannya dilakukan oleh pejabat atau orang yang ditunjuk oleh dan bertindak untuk dan atas nama Pimpinan Instansi atau Badan Hukum atau Perorangan untuk melaksanakan pembinaan atas bangunan sungai/irigasi/saluran tersebut.
61. Jalan Rel adalah satu kesatuan konstruksi yang terbuat dari baja, beton, atau konstruksi lain yang terletak di permukaan, di bawah, dan di atas tanah atau bergantung beserta perangkatnya yang mengarahkan jalannya kereta api.
62. Jalur Kereta Api adalah Jalur yang terdiri atas rangkaian petak jalan rel yang meliputi Ruang Manfaat Jalur Kereta Api, Ruang Milik Jalur Kereta Api, dan Ruang Pengawasan Jalur Kereta Api, termasuk bagian atas dan bawahnya yang diperuntukkan bagi lalu lintas kereta api.
63. As Jalan adalah suatu garis yang diambil ditengah-tengah lebar perkerasan jalan dan atau rencana jalan.
64. Pagar adalah barang yang digunakan untuk membatasi suatu daerah dengan daerah lain.
65. Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal diatas 230 (dua ratus tiga puluh) kilovolt.
66. Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang

(konduktor) di udara bertegangan nominal 35 (tiga puluh lima) kilovolt sampai dengan 230 (dua ratus tiga puluh) kilovolt.

67. Kawasan Sempadan adalah Kawasan dengan jarak tertentu dari pantai, sungai, situ/danau/embung/waduk, mata air, dan pipa/kabel bawah laut yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi.
68. Garis Sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran kaki tanggul, tepi danau, tepi waduk, tepi mata air, tepi sungai pasang surut, tepi pantai, as jalan, tepi luar kepala jembatan dan sejajar sisi ruang manfaat jalur kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan/dilaksanakannya kegiatan.
69. Garis Sempadan Sungai adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.
70. Garis sempadan jaringan irigasi adalah batas pengamanan bagi saluran dan/atau bangunan irigasi dengan jarak tertentu sepanjang saluran dan sekeliling bangunan.
71. Ruang Sempadan Jaringan irigasi adalah ruang di antara garis sempadan kanan dan garis sempadan kiri jaringan irigasi.
72. Sempadan jaringan irigasi adalah ruang di kiri dan kanan jaringan irigasi, di antara garis sempadan dan garis batas jaringan irigasi.
73. Garis batas jaringan irigasi adalah tepi luar kaki tanggul untuk saluran bertanggul, atau titik potong lereng tebing dengan garis galian untuk saluran galian, atau tepi luar saluran gendong untuk saluran tidak bertanggul.
74. Garis Sempadan Saluran adalah garis batas luar pengamanan saluran.
75. Garis Sempadan Danau, Waduk, Mata Air, Sungai Pasang Surut dan Pantai adalah garis batas luar pengamanan Danau, Waduk, Mata Air, Sungai Pasang Surut dan Pantai.
76. Sempadan Pantai adalah daratan sepanjang tepian pantai yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai paling sedikit 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
77. Garis Sempadan Jalan adalah garis batas luar pengamanan jalan atau rencana lebar jalan.
78. Garis Sempadan Jalur Kereta Api adalah batas sisi kanan dan kiri Ruang Manfaat, Ruang Milik dan Ruang Pengawasan Jalur Kereta Api.

79. Garis Sempadan Pagar adalah garis yang di atasnya atau sejajar di belakangnya dapat dibuat pagar.
80. Garis Sempadan Bangunan adalah garis yang di atasnya atau sejajar di belakangnya dapat didirikan bangunan.
81. Daerah Sempadan Jalan adalah kawasan sepanjang jalan yang dibatasi oleh as jalan dan garis sempadan jalan.
82. Daerah Sempadan Jalan Rel Kereta Api adalah kawasan sepanjang jalan rel kereta api yang dibatasi oleh batas luar ruang milik jalan (RUMIJA), ruang manfaat jalan (RUMAJA) dan ruang pengawasan jalan (RUWASJA).
83. Daerah Sempadan Pagar adalah kawasan sepanjang sungai saluran jalan rel kereta api yang dibatasi oleh garis sempadan pagar dengan garis sempadan sungai/ saluran/ jalan/ rel kereta api.
84. Daerah Sempadan Bangunan adalah kawasan sepanjang sungai/saluran/ jalan/ rel kereta api yang dibatasi oleh garis sempadan pagar dan sempadan bangunan.
85. Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan.
86. Daerah Aliran Sungai yang selanjutnya disingkat DAS adalah suatu wilayah daratan yang merupakan satu kesatuan dengan sungai dan anak-anak sungainya, yang berfungsi menampung, menyimpan, dan mengalirkan air yang berasal dari curah hujan ke laut secara alami, yang batas di darat merupakan pemisah topografis dan batas di laut sampai dengan daerah perairan yang masih terpengaruh aktifitas daratan.
87. Sungai besar dengan luas DAS lebih besar dari 500 km² (lima ratus kilometer persegi).
88. Sungai kecil dengan luas DAS kurang dari atau sama dengan 500 km² (lima ratus kilometer persegi).
89. Waduk adalah wadah buatan yang terbentuk sebagai akibat dibangunnya bendungan.
90. Tanggul adalah bangunan penahan banjir yang terbuat dari timbunan tanah.
91. Palung sungai merupakan ruang wadah air mengalir dan sebagai tempat berlangsungnya kehidupan ekosistem sungai.
92. Saluran irigasi adalah saluran yang dipergunakan untuk penyaluran air irigasi dari penyediaan, pengambilan, pembagian dan pemberian air irigasi.
93. Saluran bertanggul adalah saluran yang mempunyai tanggul alam dan/atau buatan di kanan atau kirinya.

94. Saluran tidak bertanggul adalah saluran yang tidak mempunyai tanggul di kanan atau kirinya.
95. Danau adalah bagian dari sungai yang lebar dan kedalamannya secara alami jauh melebihi ruas-ruas lain dari sungai yang bersangkutan.
96. Mata Air adalah tempat air tanah keluar sebagai aliran permukaan yang mempunyai debit sekurang-kurangnya 5 (lima) liter/detik.
97. Bangunan Industri dan/atau Pergudangan adalah bangunan yang digunakan untuk kegiatan :
 - a. Mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi dan atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri;
 - b. Penyimpanan barang dalam jumlah banyak atau dibatasi yang ada kaitannya dengan kegiatan industri;
 - c. Pembangkit energi, penyalur atau pembagi tenaga listrik dalam komplek industri;
 - d. Penunjang industri berupa bangunan pengolahan limbah, pelengkap lainnya perkantoran fasilitas umum dan bangunan.
98. Fungsi Bangunan Gedung adalah ketetapan pemenuhan Standar Teknis Bangunan Gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan Bangunan Gedungnya.

Bagian Kedua

Maksud, Tujuan, Ruang Ruang Lingkup

Pasal 2

- (1) Peraturan Bupati ini dimaksudkan sebagai pedoman dalam pengaturan Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Ketentuan Tata Bangunan di wilayah Daerah yang tidak dan/atau belum diatur dalam Rencana Detail Tata Ruang.
- (2) Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Ketentuan Tata Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan pedoman dalam persyaratan teknis pemanfaatan ruang dan persyaratan teknis tata bangunan di Daerah yang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan dan kearifan lokal Daerah.
- (3) Tujuan pengaturan Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Ketentuan Tata Bangunan

untuk mewujudkan:

- a. tertib pemanfaatan ruang;
- b. Bangunan Gedung yang fungsional sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- c. tertib pengaturan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
- d. kepastian hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

(4) Pengaturan Intensitas Bangunan Gedung diselenggarakan berlandaskan asas:

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;
- c. keseimbangan;
- d. kelestarian;
- e. keberlanjutan;
- f. keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya; dan
- g. kemudahan dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga Ruang Lingkup

Pasal 3

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang; dan
- b. ketentuan tata bangunan.

BAB II
KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG DAN
TATA BANGUNAN

Bagian Keempat
Pengaturan

Pasal 4

Pengaturan mengenai Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Ketentuan Tata Bangunan sebagaimana Pasal 3 huruf a dan Pasal 3 huruf b, diatur dengan mengacu pada:

- a. rencana pola ruang RTRW daerah;
- b. fungsi bangunan gedung.

Bagian Kelima
Rencana Pola Ruang RTRW Daerah

Pasal 5

- (1) Rencana pola ruang RTRW Daerah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4 huruf a, terdiri atas:
 - a. kawasan lindung; dan
 - b. kawasan budi daya.
- (2) Kawasan Lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
 - a. badan air;
 - b. kawasan hutan lindung; dan
 - c. cagar alam.
- (3) Kawasan Budi Daya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri atas:
 - a. badan jalan;
 - b. kawasan hutan produksi terbatas;
 - c. kawasan hutan produksi tetap;
 - d. kawasan perkebunan rakyat;
 - e. kawasan tanaman pangan;
 - f. kawasan hortikultura;
 - g. kawasan perikanan budi daya;
 - h. kawasan peruntukan pertambangan batuan;
 - i. kawasan peruntukan industri;
 - j. kawasan pariwisata;
 - k. kawasan permukiman perkotaan;
 - l. kawasan permukiman perdesaan; dan
 - m. kawasan pertahanan dan keamanan.
- (4) Kawasan Permukiman Perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf k, terdiri atas:
 - a. kawasan permukiman perkotaan yang berada pada Pusat Kegiatan Lokal; dan

- b. kawasan permukiman perkotaan yang berada pada Pusat Pelayanan Kawasan;

Bagian Keenam
Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 huruf b meliputi fungsi:
 - a. hunian;
 - b. keagamaan;
 - c. usaha;
 - d. sosial dan budaya; dan
 - e. campuran.
- (2) Ketentuan penetapan Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Suatu Bangunan Gedung ditetapkan memiliki satu fungsi utama apabila fungsi utama tersebut meliputi sekurang-kurangnya 75% dari keseluruhan luas Bangunan Gedung
 - b. Fungsi utama tersebut dapat didukung oleh fungsi lainnya dengan ketentuan:
 - 1. luas fungsi lainnya tidak melebihi 25% (dua puluh lima persen) dari luas keseluruhan Bangunan Gedung;
 - 2. fungsi lain tersebut merupakan bagian dari pelayanan fungsi utama; dan
 - 3. fungsi setiap ruang dalam harus sesuai dengan pola tata ruang, peraturan zonasi dan sub zonasi setempat yang diatur dalam RTRW.

Pasal 7

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia meliputi:
 - a. rumah tinggal tunggal;
 - b. rumah tinggal deret;
 - c. rumah susun; dan
 - d. rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah meliputi:
 - a. bangunan masjid termasuk mushola/surau;
 - b. bangunan gereja termasuk kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara;
 - e. bangunan kelenteng; dan

- f. bangunan peribadatan agama/kepercayaan lainnya yang diakui oleh negara.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c, terdiri atas:
- a. bangunan usaha non industri dan/atau pergudangan; dan
 - b. bangunan usaha industri dan/atau pergudangan.
- (4) Bangunan usaha non industri dan/atau pergudangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf a, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha meliputi:
- a. Bangunan Gedung perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
 - b. Bangunan Gedung perdagangan, seperti warung, toko, pasar, dan mal;
 - c. Bangunan Gedung peternakan, seperti ternak sapi, ternak ayam, sarang burung walet, atau bangunan sejenis lainnya;
 - d. Bangunan perbengkelan dan laboratorium yang bukan merupakan fasilitas layanan kesehatan dan layanan pendidikan;
 - e. Bangunan Gedung perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel, villa, homestay dan kondotel;
 - f. Bangunan wisata dan rekreasi, seperti gedung pertemuan, olahraga, anjungan, bioskop, dan gedung pertunjukan;
 - g. Bangunan Gedung terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut;
- (5) Bangunan usaha industri dan/atau pergudangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf b, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang berupa pengolahan barang/jasa meliputi:
- a. Bangunan Gedung perindustrian, seperti pabrik, gedung produksi/pengolahan; dan
 - b. Bangunan Gedung tempat penyimpanan, seperti gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir penunjang kegiatan industri.
- (6) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya meliputi:
- a. Bangunan Gedung pendidikan, termasuk pendidikan usia dini, sekolah dasar, sekolah menengah pertama, sekolah menengah atas,

- perguruan tinggi, pondok pesantren, pendidikan keagamaan dan sekolah terpadu;
- b. Bangunan Gedung kebudayaan, termasuk museum, gedung pameran, dan gedung kesenian;
 - c. Bangunan Gedung kesehatan, termasuk puskesmas, klinik bersalin, tempat praktik dokter bersama, rumah sakit, dan laboratorium; dan
 - d. Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya.
- (7) Satu Bangunan Gedung dapat ditetapkan sebagai fungsi campuran apabila memiliki lebih dari satu fungsi dan/atau sub fungsi yang merupakan fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, dan/atau sosial dan budaya.
- (8) Penggabungan fungsi utama sebagaimana dimaksud huruf c memenuhi ketentuan sebagai berikut:
- a. Dapat berupa gabungan fungsi hunian dan fungsi usaha, misalnya Bangunan Gedung rumah-toko, rumah-kantor, apartemen-mal, hotel-mal, atau kombinasi fungsi-fungsi lainnya.
 - b. Fungsi hunian tidak boleh digabung dengan fungsi usaha yang berupa industri, peternakan, dan/atau budidaya hewan.
 - c. Fungsi sosial budaya yang berupa rumah sakit tidak boleh digabung dengan fungsi lainnya.
- (9) Yang dimaksud Bangunan Gedung dengan lebih dari satu sub-fungsi adalah apabila Bangunan Gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari sub-fungsi baik dari fungsi yang sama maupun fungsi yang berbeda. Penggabungan beberapa sub-fungsi dapat berupa:
- a. gabungan fungsi-fungsi usaha misalnya Bangunan Gedung perkantoran dan Bangunan Gedung perdagangan pada Bangunan Gedung kantor- toko dan gabungan Bangunan Gedung perhotelan dengan Bangunan Gedung perdagangan pada hotel-mal; atau
 - b. penggabungan beberapa sub-fungsi lainnya.
- (10) Bangunan Gedung fungsi campuran dapat berupa:
- a. beberapa bangunan massa tunggal (*free standing*) dengan fungsi berbeda dan saling terintegrasi pada tapak yang sama; atau
 - b. bangunan massa tunggal dengan beberapa fungsi berbeda yang saling terintegrasi, dapat tersusun secara horizontal (*side by side*) dan/atau vertikal (*duplex, triplex* atau *multiplex*)
- (11) Bangunan Gedung fungsi campuran tidak boleh menyebabkan dampak negatif terhadap pengguna bangunan dan lingkungan di sekitarnya.

- (12) Bangunan Gedung fungsi campuran wajib mengikuti seluruh Standar Teknis dari masing-masing fungsi yang digabung. Bangunan Gedung fungsi campuran dapat didirikan pada lokasi yang diatur sebagai zonasi sesuai peruntukannya sesuai RTRW dan/atau RDTR.

Bagian Ketujuh Intensitas Pemanfaatan Ruang

Pasal 8

- (1) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, berisi ketentuan meliputi:
- a. KDB;
 - b. KDH;
 - c. KBG;
 - d. KLB; dan
 - e. KTB.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pola ruang RTRW Daerah dan fungsi bangunan gedung tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedelapan Tata Bangunan

Pasal 9

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b, meliputi:
- a. Garis Sempadan Bangunan (GSB);
 - b. Garis Sempadan Pagar;
 - c. Garis Sempadan Saluran;
 - d. Garis Sempadan Sungai;
 - e. Garis Sempadan Pantai;
 - f. Garis Sempadan Danai/Waduk/Embung/Mata Air;
 - g. Garis Sempadan Rel Kereta Api;
 - h. Garis Sempadan Lereng/Tebing;
 - i. Jarak Bebas Bangunan;
 - j. Ketentuan Bangunan pada Kawasan Rawan Bencana;
 - k. Jarak Bebas Bangunan terhadap SUTET;
 - l. dan ketentuan yang berkaitan dengan tata bangunan lain sesuai peraturan perundang-undangan.

- (2) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan pola ruang RTRW Daerah dan fungsi bangunan gedung tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB III PENUTUP

Pasal 10

- (1) Peraturan Bupati ini berlaku untuk lokasi kegiatan dan/atau bangunan yang belum memiliki RDTR yang telah ditetapkan.
- (2) Untuk lokasi kegiatan dan/atau bangunan yang telah memiliki RDTR, maka ketentuan intensitas pemanfaatan ruang dan tata bangunan mengikuti ketentuan sesuai dengan RDTR yang telah ditetapkan.
- (3) Ketentuan lain yang belum tercantum dan/atau dijelaskan dalam Peraturan Bupati ini, maka tetap mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan terkait yang berlaku.
- (4) Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Slawi
pada tanggal ...
BUPATI TEGAL,

.....

Diundangkan di Slawi
pada tanggal ...
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN TEGAL,

.....

BERITA DAERAH KABUPATEN TEGAL TAHUN ... NOMOR ...