



# *Bupati Sumedang*

## PERATURAN BUPATI SUMEDANG NOMOR 12 TAHUN 2013

### TENTANG

### RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN STRATEGIS PROVINSI PENDIDIKAN JATINANGOR DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

#### BUPATI SUMEDANG,

- Menimbang : a. bahwa perkembangan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan dewasa ini semakin kompleks baik dari segi intensitas, teknologi, kebutuhan prasarana dan sarana, maupun lingkungannya;
- b. bahwa Kecamatan Jatinangor merupakan daerah perbatasan dan bagian dari Pusat Kegiatan Nasional (PKN) Bandung Raya serta Kawasan Strategis Provinsi;
- c. bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Dokumen RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Strategis Provinsi Pendidikan Jatinangor;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1968 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2851);

2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 502);
9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
10. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5168);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
14. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Barat Nomor 22 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Barat Tahun 2009-2009 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2010 Nomor 22);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 2 Tahun 2008 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2008 Nomor 5);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 7 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah Kabupaten Sumedang (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2008 Nomor 7);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 8 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Sumedang (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2009 Nomor 1) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 2 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 8 Tahun 2008 tentang Pembentukan Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Sumedang (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2010 Nomor 3);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 13 Tahun 2008 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Sumedang 2009-2013 (Lembar Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2008 Nomor 13, Tambahan Lembar Daerah kabupaten Sumedang Nomor 2);

19. Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 15 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2011 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 2);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumedang Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2012 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 1);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2012 Nomor 6);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 3 Tahun 2012 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan di Kabupaten Sumedang (Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Tahun 2012 Nomor 3);
23. Peraturan Bupati Kabupaten Sumedang Nomor 113 Tahun 2009 tentang Sumedang Puseur Budaya Sunda

#### MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN STRATEGIS PROVINSI PENDIDIKAN JATINANGOR

#### BAB I KETENTUAN UMUM

##### Bagian Kesatu

##### Pengertian

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah adalah Pemerintah Republik Indonesia.
2. Daerah adalah Kabupaten Sumedang.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sumedang.
4. Bupati adalah Bupati Sumedang.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang.
6. Peraturan Bupati adalah peraturan yang ditetapkan Bupati.

7. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
8. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
9. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.
10. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang.
11. Struktur Pemanfaatan Ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya.
12. Pola Pemanfaatan Ruang adalah tata guna tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya dalam wujud penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya.
13. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sumedang.
14. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
15. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
16. Kawasan Strategis Propinsi (KSP) Pendidikan Jatinangor adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup Propinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan atau lingkungan.
17. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu kawasan/lingkungan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.

18. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Strategis Provinsi Pendidikan Jatinangor, yang selanjutnya Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Strategis Provinsi Pendidikan Jatinangor adalah panduan bangunan Kawasan Strategis Provinsi Pendidikan Jatinangor untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Strategis Provinsi Pendidikan Jatinangor.
19. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
20. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
21. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
22. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
23. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.

24. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
25. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
26. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
27. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.
28. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
29. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
30. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hirarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.
31. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
32. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.

33. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
34. Tata Kualitas Lingkungan adalah rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informative, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
35. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.
36. Peran Serta Masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi dan evaluasi).

Bagian Kedua  
Maksud dan Tujuan  
Pasal 2

- (1) Maksud RTBL Kawasan Strategis Provinsi Pendidikan Jatinangor yaitu untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan di Jatinangor.
- (2) Tujuan RTBL Kawasan Strategis Provinsi Pendidikan Jatinangor adalah sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan di Kawasan Strategis Provinsi Pendidikan Jatinangor, serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan perijinan.



BAB II  
BATASAN LOKASI KAWASAN

Pasal 3

- (1) Lokasi Perencanaan RTBL Kawasan Strategis Provinsi Pendidikan Jatinangor berada di Kecamatan Jatinangor Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat.
- (2) Luas kawasan perencanaan RTBL Kawasan Strategis Provinsi Pendidikan Jatinangor adalah 956,59 HA dan secara geografis terletak antara  $107^{\circ} 45' 8,5''$  –  $107^{\circ} 48' 11,0''$  BT dan  $60^{\circ} 53' 43,3''$  –  $60^{\circ} 57' 41,0''$  LS, dengan batas kawasan perencanaan sebagai berikut:
  - a. Utara : Desa Sindangsari, Desa Naggerang, dan Desa Mekarsari Kecamatan Sukasari
  - b. Selatan : Desa Cipacing Kecamatan Jatinangor dan Kecamatan Cileunyi Kabupaten Bandung
  - c. Barat : Desa Cipacing dan Desa Sayang Kecamatan Jatinangor
  - d. Timur : Desa Jatiroke dan Desa Hegarmanah Kecamatan Jatinangor

BAB III

MATERI POKOK

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
(RTBL)

Pasal 4

Peraturan Bupati tentang RTBL Kawasan Strategis Provinsi Pendidikan Jatinangor disusun dengan sistematika sebagai berikut:

- BAB I : PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
BAB II : RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN  
BAB III : RENCANA INVESTASI  
BAB IV : KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA  
BAB V : PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN

BAB IV

PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Pasal 5

Konsep dasar perancangan bangunan dan lingkungan diarahkan pada visi pembangunan dan pengembangan kawasan RTBL Jatinangor yaitu *University Town* dengan sasaran yang ingin dicapai:

- a. mengatasi macet;
- b. menanggulangi banjir;
- c. pemenuhan air minum;
- d. penanganan sistem persampahan;
- e. penataan koridor, bangunan dan lingkungan jalan di Jatinangor sebagai pintu gerbang Kabupaten Sumedang;
- f. integrasi antar kampus;
- g. penanganan heritage jam loji dan jembatan cincin; dan
- h. reaktivasi rel kereta api.

#### Pasal 6

- (1) Tema konsep perancangan struktur tata bangunan untuk kawasan Jalan Raya Jatinangor yaitu ***University Avenue***.
- (2) Konsep Kawasan Strategis Propinsi Pendidikan Jatinangor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konsep kampus terpadu, konsep loop, konsep tata ruang hijau, konsep jembatan, jalan tembusan loop dan tol
- (3) Struktur kawasan Strategis Propinsi Pendidikan Jatinangor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yaitu konsep koridor Jalan Jatinangor.

#### Pasal 7

- (1) Konsep komponen perancangan kawasan koridor Jalan Jatinangor yaitu penanganan dan penataan kawasan koridor Jatinangor untuk bisa terbebas dari permasalahan yang ada di dalam koridor.
- (2) Konsep komponen penanganan kawasan koridor Jatinangor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. loop;
  - b. *bridge mall*;
  - c. jalan tembus loop dan tol; dan
  - d. pedestrian kampus (university avenue), konektor antar kampus.

### BAB V RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN Bagian Kesatu Struktur Peruntukan Lahan

#### Pasal 8

- (1) Kawasan Sisi Utara Koridor Jatinangor diperuntukan bagi:

- a. Kawasan Kampus dengan luas area blok 476,00 Ha, rencana lahan blok ini sebagian besar diperuntukkan bagi perkembangan fungsi kawasan kampus dan kawasan pendukungnya;
  - b. Kawasan Perumahan, dengan luas area blok 22,60 Ha, rencana peruntukan lahan untuk alokasi lahan perumahan yang berada di Sisi Utara Koridor Jatinangor;
  - c. Kawasan Konservasi, dengan luas area blok 400,00 Ha, rencana lahan ini sebagian besar diperuntukkan bagi kawasan konservasi yang berada di sisi utara kawasan kampus, seperti kawasan bumi perkemahan.
- (2) Kawasan Sisi Selatan Koridor Jatinangor merupakan kawasan *mix used* (campuran) dengan luas area 418.78 Ha.
- (3) Kawasan sisi selatan koridor Jatinangor sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagian besar diperuntukkan bagi perkembangan fungsi utama kawasan yaitu :
- a. kawasan perdagangan dan jasa umum di sepanjang koridor jalan Jatinangor; dan
  - b. selain sebagai kawasan perdagangan dan jasa umum yang dapat dikombinasikan dengan fungsi campuran yaitu rumah, mall dan apartemen.

Bagian Kedua  
Rencana Perpetakan  
Pasal 9

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

Bagian Ketiga  
Rencana Tapak  
Pasal 10

- (1) Rencana tapak pada wilayah perencanaan, yang tidak banyak mengalami perubahan, yaitu kawasan pusat kota.
- (2) Untuk menunjang peranan kawasan pusat kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diciptakan karakter khas pada masing-masing blok perencanaan yang dilakukan dengan:
  - a. jaringan jalan (jalan kendaraan atau jalan untuk pedestrian) di beberapa bagian blok, yang dapat membuka wilayah perencanaan dengan wilayah lain di sekitarnya;
  - b. membentuk jaringan *pedestrian way* yang menghubungkan semua unit perencanaan sehingga tercipta *pedestrian freedo*;
  - c. mengupayakan agar bantaran bisa menjadi *urban green space*;
  - d. menetapkan jarak bangunan terhadap jalan sedemikian rupa sehingga tercipta *building alignment* yang serasi;

- e. mengarahkan ketinggian bangunan, sehingga akan menghasilkan *roof-line* yang berirama dan menghasilkan koridor jalan sebagai ruang *closure*;
- f. memberikan link antar bangunan berupa *pedestrian shelter*/koridor bagi pejalan kaki, sehingga wilayah perencanaan bisa disebut sebagai kawasan yang *pedestrian friendly*.

Bagian Keempat  
Intensitas Pemanfaatan lahan  
Pasal 11

- (1) Ketinggian maksimal sisi utara koridor Jatinangor diatur sebagai berikut:
  - a. kampus, paling tinggi 2 lantai dengan total ketinggian 12 m;
  - b. perumahan, paling tinggi yaitu 1-3 lantai;
  - c. konservasi, paling tinggi 2 lantai dengan total ketinggian 12m.
- (2) Ketinggian maksimal sisi selatan koridor Jatinangor dengan ketinggian maksimal 12 lantai, pengembangannya diklasifikasikan berdasar jenis yaitu:
  - a. pengembang besar;
  - b. pengembang sedang; dan
  - c. pengembang kecil.

Pasal 12

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) di Kawasan perencanaan merupakan perkalian antara luas koefisien dasar bangunan (KDB) dengan jumlah lantai.

Pasal 13

- (1) KDB kawasan sisi utara koridor Jatinangor diatur sebagai berikut:
  - a. Kawasan kampus, KDB maksimal 40 %
  - b. Kawasan perumahan, KDB maksimal 60%
  - c. Kawasan konservasi, KDB maksimal 40 %
- (2) KDB kawasan sisi selatan koridor Jatinangor diatur sebagai berikut:
  - a. Pengembangan skala sangat besar dengan luas > 5000m<sup>2</sup>, KDB 50 %;
  - b. Pengembangan skala besar dengan luas 2500-5000 m<sup>2</sup>, KDB 60 %;
  - c. Pengembangan skala sedang 1000 – 2500 m<sup>2</sup>, KDB 70 %;
  - d. Pengembangan skala kecil 500 – 1000 m<sup>2</sup>, KDB 80 %;
  - e. Pengembangan skala sangat kecil < 500 m<sup>2</sup>, KDB 80 %;

Bagian Kelima  
Tata Bangunan

Pasal 14

- (1) Tata bangunan kawasan sisi utara koridor Jatinangor diatur dengan memperhatikan antara kawasan kampus, jarak garis sempadan bangunan terhadap jalan minimal 3 m sampai dengan batas *property line*.

- (2) Tata bangunan kawasan sisi selatan koridor Jatinangor diatur sebagai berikut:
- a. pengembangan skala sangat besar dengan luas > 5000m<sup>2</sup>, jarak garis sempadan bangunan terhadap jalan 15 m dari *property line*;
  - b. pengembangan skala besar dengan luas 2500-5000 m<sup>2</sup>, jarak garis sempadan bangunan terhadap jalan 15 m dari *property line*;
  - c. pengembangan skala sedang 1000 – 2500 m<sup>2</sup>, jarak garis sempadan bangunan terhadap jalan 15 m dari *property line*;
  - d. pengembangan skala kecil 500 – 1000 m<sup>2</sup>, jarak garis sempadan bangunan terhadap jalan 15 m dari *property line*;
  - e. pengembangan skala sangat kecil < 500 m<sup>2</sup>, jarak garis sempadan bangunan terhadap jalan 15 m dari *property line*.

#### Pasal 15

- (1) Untuk sempadan samping dan belakang bangunan ditentukan minimal selebar 2 meter.
- (2) Setiap penambahan lantai jarak bebas disesuaikan dengan kawasan yaitu:
  - a. jarak bebas pada kawasan sisi utara koridor Jatinangor yaitu 0-2 m;
  - b. jarak bebas pada kawasan sisi selatan koridor Jatinangor 0-1 m;

#### Pasal 16

Garis Sempadan Sungai (GSS) untuk kedalaman sungai 3 m minimal bangunan 10 m dari garis pinggir sungai dengan ketentuan:

- a. apabila lebih dari 3 – 10 m minimal bangunan 15 m dari garis pinggir sungai; dan
- b. apabila lebih dari > 10 m minimal bangunan 25 m dari garis pinggir sungai.

#### Pasal 17

Elevasi/peil lantai dasar dengan ketinggian minimal 15 cm dari pedestrian jalan ditentukan bagi seluruh bangunan koridor Jatinangor.

#### Pasal 18

- (1) Orientasi bangunan di sepanjang koridor ditetapkan ke arah muka, atau tegak lurus menghadap ke jalan.
- (2) Bangunan yang terletak di atas kapling yang miring terhadap jalan dianjurkan agar membangun sisi muka yang sejajar jalan.

#### Pasal 19

Bentuk dasar bangunan dipertimbangkan dari berbagai segi yaitu :

- a. segi kebutuhan ruangnya sendiri;

- b. ekspresi budaya dan nilai-nilai arsitektur setempat yang menciptakan citra kawasan sebagai salah satu pusat perdagangan di kawasan perkotaan Jatinangor dengan segala aktivitas pendukungnya;
- c. rancangan bangunan di dalam kawasan perencanaan menjadi salah satu faktor penting yang perlu diperhatikan.

#### Pasal 20

Bentuk dan posisi massa bangunan harus mempertimbangkan rencana tata letak massa bangunan yang ditetapkan dalam blok empat persegi panjang.

#### Pasal 21

- (1) Selubung bangunan harus mencirikan kualitas rancangan arsitektur tropis-basah, yang dirancang dalam kualitas bukaan penghawaan dan cahaya, bentuk atap serta material finishing yang tahan terhadap panas matahari dan udara lembab.
- (2) Selubung bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat memberikan kesan khusus terhadap kawasan dengan mempertimbangkan ornamen-ornamen yang dipakai sesuai dengan lingkungan setempat.

#### Pasal 22

- (1) Garis langit merupakan garis titik tertinggi bangunan terbentuk oleh perbedaan ketinggian masing-masing bangunan pada tiap-tiap zona yang direncanakan.
- (2) Perbedaan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
  - a. terciptanya suasana ruang yang menarik dan tidak monoton;
  - b. terbentuknya garis langit yang tepat agar terjadi kesan ruangan yang dinamis.

#### Pasal 23

- (1) Rencana arsitektur bangunan dirancang untuk mengembangkan langgam arsitektur Sunda.
- (2) Setiap bangunan yang menampilkan kesan sunda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan kemajuan teknologi serta konsep green building.
- (3) Penerapan arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara:
  - a. street furnitures dan bangunan-bangunan komersial berupa detail-detail yang bersifat aksentuasi;
  - b. bergaya minimalis, memiliki kemurnian geometri massa (silinder, balok), sederhana, bersih, ringan namun tetap ramah lingkungan.

#### Pasal 24

- (1) Peraturan bangunan berkaitan dengan konsep penggunaan bahan bangunan eksterior untuk kawasan perencanaan dibuat dengan mempertimbangkan karakter langgam arsitektur lokal meliputi:

- a. pengembangan ornamen, *facade* dan sebagainya yang bercirikan corak lokal;
  - b. bahan bangunan diupayakan menggunakan bahan dari material yang kuat dan tidak rentan terhadap bencana alam, bersih, ringan namun masih tetap ramah lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsi yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan.

#### Pasal 25

*Signage* atau tanda untuk kawasan perencanaan direncanakan untuk:

- a. papan nama bangunan, tulisan terbaca jelas dari jarak minimal 10 M di siang maupun malam hari, tidak diperkenankan menutupi lebih dari  $\frac{1}{4}$  tampak bangunan, menjadi komposisi desain bangunan;
- b. papan penanda lalu lintas jalan dan lingkungan, tulisan terbaca jelas pada jarak maksimal 20 m oleh pengendara, diletakkan di sisi kiri badan jalan, searah sirkulasi kendaraan, maksimal 4 m sebelum perempatan atau ujung jalan, simbol rambu pengarah sesuai standart lalu lintas jalan;
- c. papan nama kawasan, terletak di tempat strategis pada tiap zona kawasan serta bangunan, berhuruf besar agar terbaca;
- d. papan informasi dan peta kawasan, serta papan pengarah jalan, terletak di tempat strategis dan tulisan terbaca jelas pada jarak minimal 2 m.

#### Pasal 26

- (1) Dalam hal terjadi penurunan kualitas bangunan/ lingkungan, dilakukan upaya penanganan terhadap bangunan dan lingkungan melalui proses penertiban bangunan.
- (2) Penertiban bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui upaya pemugaran terhadap kavling bangunan yang mempunyai permasalahan bangunan akibat tidak memenuhi ketentuan pengembangan bangunan yang ada.

#### Pasal 27

- (1) Pengembangan bangunan di kawasan perencanaan direncanakan untuk pengembangan bangunan yang memenuhi persyaratan bangunan sehingga memberikan kenyamanan dan keamanan bagi penghuninya.
- (2) Persyaratan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang harus dipenuhi yaitu:
  - a. Persyaratan Kesehatan
    - 1. Ventilasi
      - a) setiap bangunan rumah tinggal harus memiliki ventilasi;

- b) ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu, atau sarana lainnya yang dapat dibuka sesuai dengan standar teknis yang berlaku;
- c) luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5 % dari luas lantai ruangan yang diventilasi;
- d) sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak memenuhi persyaratan. Penempatan fan pada ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- e) penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## 2. Pencahayaan

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

## b. Persyaratan Kenyamanan

### 1. Sirkulasi Udara

- a) setiap bangunan diharuskan untuk memberikan pengaturan udara untuk menjaga suhu udara dan kelembaban ruang;
- b) sistem sirkulasi udara ini bisa diarahkan untuk dilakukan di dinding dan atap bangunan.

### 2. Pandangan

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

### 3. Kebisingan

- a) elemen-elemen alami berupa deretan tanaman dengan daun lebat, atau elemen buatan berupa pagar dapat mengurangi kebisingan yang diterima oleh penghuni di dalam bangunan;
- b) perletakan elemen-elemen alam dan buatan untuk mengurangi/meredam kebisingan yang datang dari luar bangunan dan luar lingkungan.



#### 4. Getaran

- a) penggunaan material dan sistem konstruksi bangunan untuk meredam getaran yang datang dari bangunan lain dan dari luar lingkungan;
- b) bangunan-bangunan baru berlantai dua ke atas konstruksinya harus memperhitungkan bahaya getaran terhadap kerusakan konstruksi dan elemen bangunan.

#### Bagian Keenam

#### Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

#### Pasal 28

- (1) Sirkulasi pada kawasan perencanaan harus membedakan antara sirkulasi untuk kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki.
- (2) Sirkulasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dalam satu sistem yang *integratif* antara :
  - a. sirkulasi *internal* dan *eksternal* bangunan;
  - b. pemakai atau pelaku kegiatan dan sarana transportasinya;
  - c. pertemuan antara keduanya yaitu pemakai dan alat transportasi yang ada pada tempat parkir dan halte sedang perpotongan antar keduanya akan direncanakan fasilitas zebra cross.
- (3) Sirkulasi lalu lintas di kawasan perencanaan dipertahankan untuk empat lajur dua arah dengan pemisah yang berupa median:
  - a. untuk Jalan Raya Jatinangor yaitu khusus di sisi barat;
  - b. jalan koridor utama kampus yaitu dibawah menara jam loji;
  - c. untuk Jalan Raya Jatinangor pada jalan bercabang untuk dua lajur satu arah;
  - d. jalan koridor utama kampus yaitu setelah melewati menara jam loji, dipertahankan untuk 2 jalur 2 arah tanpa median; dan
  - e. jalan loop utara, jalan loop selatan, jalan permukiman, sirkulasi kendaraan direncanakan dua jalur dua arah tanpa median jalan, karena kepadatan lalu lintas masih memadai untuk 10 tahun mendatang.
- (4) Sirkulasi jalur kendaraan pribadi dapat melalui semua jalan yang disediakan, tidak berubah dan lebih fleksibel untuk mencapai tujuan dengan tetap memperhatikan rambu-rambu lalu-lintas dan kelengkapan kendaraan dengan batasan:
  - a. kendaraan besar seperti bis dan minibus hanya dapat melintasi Jalan Raya Jatinangor dan tidak diperkenankan melintas di jalan loop, jalan koridor utama kampus dan jalan permukiman; dan
  - b. angkutan umum dapat melintas di semua jalan yang disediakan, hingga jalan lokal menuju permukiman.
- (5) Untuk sirkulasi / arus angkutan umum untuk kawasan perencanaan diatur sebagai berikut:

- a. rute dari tol Bandung-Sumedang menuju simpang tiga UNPAD, sirkulasi angkutan umum satu arah;
  - b. rute dari simpang tiga UNPAD – Jembatan Cikuda arah Sumedang, sirkulasi angkutan umum dua arah; dan
  - c. jalur memutar berada di simpang tiga UNPAD dan persimpangan IKOPIN.
- (6) Sirkulasi bagi pejalan kaki berada pada dua sisi jalan berupa jaringan *pedestrian ways* yang dilengkapi dengan:
- a. elemen-elemen petunjuk jalan (rambu-rambu lalu-lintas);
  - b. elemen-elemen pengarah;
  - c. elemen perabot ruang luar;
  - d. peneduh pada fasilitas sirkulasi pejalan kaki.

#### Pasal 29

Jaringan jalan di kawasan perencanaan diatur sebagai berikut.

a. Koridor Jalan Raya Jatinangor

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di koridor Jalan Raya Jatinangor merupakan jalan arteri primer dengan status Jalan Nasional. Pengembangan Jalan Raya Jatinangor direncanakan antara ROW 13 hingga ROW 37, penyesuaian pengembangan kawasan, yaitu :

1. Jalan Raya Jatinangor, dari simpang tiga tol Bandung – Sumedang hingga simpang tiga ITB dikembangkan menjadi 4 lajur 2 arah yaitu 2 lajur dengan lebar masing-masing 10 meter dengan lebar median 2 meter dan jalur pedestrian selebar 5 meter (depan sisi kampus) dan 3 meter (depan sisi permukiman). Pembatas antara jalur atau median difungsikan untuk pepohonan dan perabot jalan (kursi, tempat sampah dan lampu penerangan yang cukup), sedangkan jalur pemutar disediakan pada setiap jarak 1 km;
2. Jalan Raya Jatinangor, dari simpang tiga ITB hingga jalan koridor UNPAD (sisi kampus) dikembangkan menjadi 2 lajur 1 arah yaitu dengan lebar jalan 12 meter, tanpa median dan jalur pedestrian dengan lebar 5 meter (depan sisi kampus) dan 3 meter (depan sisi permukiman). Pembatas antara jalur atau median difungsikan untuk pepohonan dan perabot jalan;
3. Jalan Raya Jatinangor, dari koridor UNPAD hingga Jembatan Cikuda dikembangkan menjadi 2 lajur 2 arah yaitu 1 jalur masing-masing 7 meter, tanpa median jalan, dan jalur pedestrian selebar 3 meter di sisi kanan-kiri jalan. Pembatas antara jalur atau median difungsikan untuk pepohonan dan perabot jalan;
4. Jalan Raya Jatinangor, dari simpang tiga ITB hingga jalan koridor UNPAD (sisi permukiman) dikembangkan menjadi 2 lajur 1 arah yaitu dengan lebar jalan 12 meter, tanpa median dan jalur pedestrian dengan lebar 5 meter (depan sisi kampus)

dan 3 meter (depan sisi permukiman). Pembatas antara jalur atau median difungsikan untuk pepohonan dan perabot jalan.

b. Jalan koridor utama kampus

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di koridor utama kampus merupakan jalan lokal dengan status jalan kabupaten dengan pengembangan sebagai berikut :

1. Jalan koridor utama kampus antara simpang tiga ITB-UNPAD hingga menara jam loji dikembangkan menjadi 2 lajur 2 arah dengan lebar jalan masing-masing 6 meter, median selebar 2 meter dan jalur pedestrian selebar 3 meter di kedua sisinya. Pembatas antara jalur atau median difungsikan untuk pepohonan dan perabot jalan;
2. Jalan koridor utama kampus, dari menara jam loji sampai permukiman sisi utara, LAN, dan Bumi Perkemahan dikembangkan menjadi 2 lajur 2 arah dengan lebar jalan 6 meter, tanpa median dan jalur pedestrian selebar 3 meter di kedua sisinya. Pembatas antara jalur atau median difungsikan untuk pepohonan dan perabot jalan.

c. Jalan Loop

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di jalan loop merupakan jalan lokal dengan status jalan kabupaten. Jalan loop dikembangkan menjadi 2 lajur 2 arah, dengan lebar 7 meter, tanpa median jalan dan jalur pedestrian selebar 3 meter di kedua sisinya. Jalur pemutar disediakan pada setiap jarak 1 km.

d. Jalan permukiman

Jaringan jalan baru untuk sistem pergerakan kendaraan di permukiman merupakan jalan lokal untuk jalan yang menghubungkan antara koridor Jalan Raya Jatinangor dengan loop selatan dan sisanya merupakan jalan lingkungan dengan status jalan kabupaten, jalan permukiman dikembangkan menjadi 2 lajur 2 arah dengan lebar jalan 6 meter, tanpa median dan jalur pedestrian selebar minimal 2 meter di kedua sisinya.

e. Jalan penghubung antar kampus

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan sepeda dan pejalan kaki di jalan penghubung antar kampus. Jalan penghubung antar kampus direncanakan dengan lebar 3 meter dan jalur pedestrian 1.5 meter di kedua sisinya.

Pasal 30

- (1) Jalur pejalan kaki berada disepanjang koridor blok perencanaan, pada pedestrian Jalan Raya Jatinangor dengan ketentuan:
  - a. jalur pejalan kaki harus diteduhi oleh deretan pohon peneduh di sepanjang jalan dengan bahan yaitu pohon damar dengan jarak 7,6 m;

- b. material untuk pedestrian tidak licin, dapat menyerap air, mudah perawatan, kuat dengan motif dan pola yang sesuai dengan nuansa lokal;
  - c. jaringan pedestrian juga didukung dengan fasilitas-fasilitas perabot jalan yang mendukung kegiatan pedestrian seperti kursi, tempat sampah dan lampu penerangan yang cukup;
- (2) Jalur pedestrian di kawasan perencanaan direncanakan dapat dilalui oleh penyandang cacat sehingga penggunaan tangga diganti atau dilengkapi dengan ramp dengan kemiringan ramp tidak diperbolehkan melebihi 7°.
  - (3) Jalur sirkulasi pedestrian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan zebra cross dan halte.
  - (4) Jalur pejalan kaki pada Kawasan Strategis Propinsi Pendidikan Jatinangor dirancang dalam bentuk:
    - a. Jalur pejalan kaki sisi jalan (trotoar) dengan ukuran:
      - 1) trotoar dengan lebar 5 meter direncanakan depan kawasan kampus dan depan lahan PJKA di sepanjang Jalan Raya Jatinangor dan di sebagian jalan koridor utama kampus (di bawah menara jam loji, setelah persimpangan Jalan Raya Jatinangor);
      - 2) trotoar dengan lebar 3 meter direncanakan depan kawasan permukiman di sepanjang Jalan Raya Jatinangor, Jalan Loop, Jalan koridor utama kampus;
      - 3) trotoar dengan lebar 2 meter direncanakan jalan permukiman baru;
      - 4) Trotoar dengan lebar 1,5 meter direncanakan jalan penghubung antar kampus;
      - 5) jalur pejalan kaki dilengkapi dengan tempat sampah, penerangan jalan, pohon peneduh dan tempat duduk.
    - b. *Arcade* merupakan jalur pejalan kaki dengan penutup yang terdapat pada sisi-sisi bangunan. Jalur pedestrian berupa *Arcade* diarahkan pada seluruh sisi bangunan menghadap ke dalam blok bangunan.

#### Pasal 31

- (1) Penataan sistem parkir di kawasan perencanaan direncanakan dengan sistem *off street parking*.
- (2) Parkir kendaraan direncanakan terletak di pelataran parkir dalam lahan bangunan, baik di ruang terbuka (surface parks) maupun di dalam bangunan (basement parks).
- (3) Pelataran parkir dapat disediakan baik di halaman depan bangunan, di samping dan di belakang bangunan.
- (4) Sistem parkir dapat dilakukan dengan menyediakan kantong-kantong parkir dengan aksesibilitas ke segala arah dan dapat mengakses langsung ke jalur pedestrian.
- (5) Pelataran parkir diluar bangunan menggunakan material yang dapat menyerap air dan dilengkapi dengan tata

vegetasi yang teduh.

- (6) Pelataran parkir di dalam bangunan atau basement parks menggunakan material kedap air dan dilengkapi dengan saluran drainase yang terbuka maupun tertutup dengan aliran airnya mengarah pada pembuangan drainase utama atau bak penampungan yang dilengkapi pompa penyedot air.
- (7) Pelataran parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menggunakan penerangan cukup
- (8) Jalan masuk parkir mempertimbangkan kepadatan, keramaian atau arus lalu lintas dengan jarak minimal dari simpang 25 meter dan dilengkapi dengan rambu.

Bagian Ketujuh  
Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan  
Pasal 32

- (1) Pada tahap awal, penataan jaringan listrik kabel udara di sepanjang tepi jalan maupun yang menyeberangi jalan menggunakan jenis kabel NYY dengan syarat mempunyai tinggi minimum 5 meter di atas permukaan jalan.
- (2) Jalan-jalan lingkungan perumahan di wilayah *periphery*, di wilayah-wilayah jalan di dalam lingkungan tetap menggunakan kabel listrik udara, yang ditata sejajar dengan koridor jalan.
- (3) Dalam jangka panjang penataan jaringan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direncanakan dapat menggunakan sumber energi alternatif PLTU atau PLTA Waduk Jati Gede, dengan Jaringan distribusi menggunakan kabel listrik di bawah tanah atau box utility.
- (4) Untuk mempermudah pemeliharaan kabel tanah digunakan shaft khusus agar tidak sering melakukan penggalian dan pengurukan yang mengganggu lalu lintas dan keadaan lingkungan dengan kedalaman 1 m mengikuti jaringan jalan yang ada dengan menggunakan pipa PVC berdiameter 8" dengan manhole tiap jarak 25 m.

Pasal 33

- (1) Layanan air minum diberikan oleh PDAM atau Badan pengelola air minum kawasan atau swasta diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Sumber air alternative untuk mengatasi permasalahan kekurangan air minum, dilakukan melalui:
  - a. pembangunan kolam retensi pada beberapa lokasi yang direncanakan untuk pelayanan skala lokal; dan
  - b. pengembangan melalui SPAM Regional untuk pelayanan skala kota / kawasan.
- (3) Penataan jaringan pipa air minum di kawasan perencanaan diarahkan terpisah dengan jaringan pipa utilitas pendukung lainnya.
- (4) Untuk rencana jangka panjang pengembangan jaringan perpipaan air minum menggunakan konsep rumah tumbuh.

- (5) Guna menjaga dan meminimalkan gangguan pengembangan jaringan pipa mengikuti ruas jalan agar mudah dalam pemeriksaan dan pemeliharaan, dengan menggunakan pipa primer berdiameter 150-300 mm, pipa sekunder berdiameter 100-150 mm, dan pipa tersier berdiameter 75-100 mm, yang ditanam dengan kedalaman 1 m dan lebar 1,5 m.

Pasal 34

- (1) Pelayanan telekomunikasi disesuaikan dengan ketersediaan satuan sambungan telepon PT. Telkom dan provider selular yang tersedia.
- (2) Jaringan kabel telepon idealnya menggunakan jaringan kabel bawah tanah (box utility).
- (3) Jaringan kabel telepon bawah tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direncanakan mengikuti rute sisi jalan guna mencapai pelanggan yang ditempatkan secara terpadu bersamaan dengan kabel listrik di dalam pipa PVC berdiameter 8” dengan manhole setiap 25 m.

Pasal 35

- (1) Pengembangan sistem pengelolaan persampahan di Kawasan Strategis Propinsi Pendidikan Jatinangor direalisasikan melalui pengembangan Tempat Pembuangan Sampah Sementara Terpadu (TPSST) yang terintegrasi dengan sistem kota sebagai penunjang Tempat Pemrosesan dan Pengolahan Akhir Sampah (TPPAS) Regional Legok Nangka.
- (2) Sampah dikumpulkan dari tempat sampah khusus 3R yang memiliki 3 sekat yang berasal dari sumber rumah tangga, pasar, fasilitas umum dan jalan, diangkut menggunakan gerobak sampah dengan kapasitas  $6 m^3$ , yang diletakkan dengan radius 200-500 m.
- (3) Dari bak sampah, diangkut ke TPSST untuk di pilah kembali, menggunakan mobil sampah dengan kapasitas  $3 m^3$ /motor dan kapasitas  $2m^3$  untuk dibawa ke TPPAS Legok Nangka.
- (4) Sistem organisasi dan *manajemen* sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dikelola oleh pemerintah daerah/swasta.

Pasal 36

- (1) Pengembangan kolam retensi Kawasan Strategis Propinsi Pendidikan Jatinangor sebagai pengendali banjir/tangkapan air hulu yang terintegrasi dan dikembangkan menjadi penyedia air baku untuk air minum.
- (2) Pengembangan saluran drainase dengan kapasitas cukup dan mampu mengendalikan kecepatan aliran akibat topografi yang cukup ekstrem.
- (3) Rencana pembuatan saluran-saluran drainase harus memenuhi syarat sebagai berikut:
- dalam tiap-tiap rumah atau bangunan harus disediakan saluran-saluran pembuangan air hujan;

- b. saluran-saluran tersebut diatas harus cukup besar dan cukup mempunyai kemiringan untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik;
  - c. air hujan yang jatuh diatas atap harus segera dapat disalurkan di atas permukaan tanah dengan pipa-pipa atau dengan bahan lain dengan jarak antara sebesar-besarnya 25 meter;
  - d. curahan air hujan yang langsung dari atas atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar pekarangan dan harus dialirkan ke bak peresapan pada kapling bangunan bersangkutan, dan selebihnya ke saluran umum kota;
  - e. pemasangan dan perletakan pipa-pipa dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan tekanan bangunan;
  - f. bagian-bagian pipa harus dicegah dari kemungkinan tersumbat kotoran.
- (4) Sistem jaringan drainase di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan pola aliran gravitasi, dengan rincian sebagai berikut.
- a. sebagai penampung utama aliran air di kawasan perencanaan adalah sungai, kolam retensi;
  - b. pada kawasan perencanaan direncanakan menggunakan saluran sekunder yang berada di kanan-kiri koridor utama Jalan Raya Jatinangor dengan menggunakan saluran tertutup dengan tinggi jagaan 0.5 m dan lebar sebesar 1,00 m dan dilengkapi dengan bak kontrol atau bukaan yang sewaktu-waktu dapat dibuka dengan jarak setiap 50 m;
  - c. saluran drainase tersier direncanakan di jalan permukiman, jalan loop dan jalan koridor kampus dengan menggunakan saluran tertutup dengan tinggi jagaan sebesar 0.3 m dan lebar sebesar 0,3-0,6 m.

#### Pasal 37

- (1) Air limbah di kawasan perencanaan diklasifikasikan atas air limbah domestik dan air limbah non domestik.
- (2) Air limbah domestik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari *sewerage* dan *sewage*.
- (3) *Sewerage* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan air buangan yang berasal dari dapur dan kamar mandi.
- (4) *Sewage* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan air buangan yang berasal dari kotoran manusia (tinja).
- (5) Air limbah rumah tangga terbagi menjadi 2 yaitu:
  - a. air limbah aman yang dapat dibuang langsung ke saluran drainase (*grey water*) seperti air bekas cucian, air bekas mandi; dan
  - b. air limbah yang harus melalui proses terlebih dahulu (*black water*) seperti air dari wc.
- (6) Sistem pengelolaan untuk *grey water* direncanakan disalurkan ke bidang resapan ataupun saluran drainase lingkungan.

- (7) Sistem pengelolaan untuk *black water* di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan sistem septictank individual atau komunal, yang dikelola oleh individu dan masyarakat setempat serta pemerintah.
- (8) Untuk jangka panjang direncanakan pembuatan IPAL komunal untuk kawasan pendidikan dan IPAL terpusat atau komunal untuk kawasan permukiman dikelola oleh masyarakat dan pemerintah.

#### Pasal 38

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif dan sistem proteksi pasif terhadap bahaya kebakaran dengan dilengkapi *fire extinguisher*.
- (2) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif meliputi:
  - a. kemampuan stabilitas struktur dan elemennya;
  - b. konstruksi tahan api;
  - c. kompartemenisasi dan pemisahan;
  - d. proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.
- (3) Sistem proteksi aktif merupakan proteksi terhadap harta milik terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, yang digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.
- (4) Untuk melakukan proteksi terhadap meluasnya kebakaran dan memudahkan operasi pemadaman, di dalam lingkungan bangunan gedung harus tersedia jalan lingkungan dengan perkerasan agar dapat dilalui oleh kendaraan pemadam kebakaran.
- (5) Lingkungan Perumahan, Perdagangan, Industri harus tersedia *hydrant fire extinguisher*, atau sumber air berupa sumur maupun reservoir air dan sarana prasarana umum untuk mempermudah instansi pemadam kebakaran dalam pemadaman kebakaran.
- (6) setiap rumah dan bangunan gedung dapat dijangkau oleh pancaran air unit pemadam kebakaran dari jalan di lingkungannya.
- (7) Sistem pemadam kebakaran terdiri dari 2 sistem, yaitu:
  - a. sistem pemadam api ringan, sebagai sarana pemadam awal yang disediakan PAR *dry chemical* yang terpasang di dinding;
  - b. sistem hydrant, pipa tegak terletak di jalan antara 60m sampai 100 m
- (9) Setiap zona pelayanan akan dilayani oleh sistem terpisah dengan 1 *Central Fire Station*.
- (10) Tiap area pelayanan disediakan *Header Hydrant Pump* yang disalurkan menuju *Hydrant Pillar*, *Outdoor Hydrant Box (OHB)*, *Siamese Connection*.



- (11) Pipa suplai air harus mempunyai tekanan minimal 10 kg/cm<sup>2</sup>, dan untuk daerah perkantoran tekanan yang diperlukan berkisar minimum 5,3 kg/cm<sup>2</sup>
- (12) Header Hydrant Pump sebagaimana dimaksud pada ayat (10) berkapasitas 1500 gpm.

Bagian Kedelapan  
Ruang Terbuka dan Tata Hijau  
Pasal 39

- (1) Ruang terbuka umum pada kawasan perencanaan meliputi:
  - a. tata hijau kawasan sempadan sungai;
  - b. tata hijau/jalur hijau tepi jalan; dan
  - c. taman/rekreasi kota.
- (2) Ruang terbuka umum, pada kawasan perencanaan merupakan ruang sempadan antara bangunan sampai dengan batas pagar atau halaman mempunyai akses terbatas bagi umum.
- (3) Ruang terbuka privat merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh orang, seperti kebun, halaman rumah/gedung milik perseorangan, atau korporasi yang ditanami tumbuhan.
- (4) Ruang terbuka privat yang berada di kawasan permukiman direncanakan untuk di gunakan sebagai lahan parkir kendaraan pribadi atau sebagai halaman yang ditanami pohon peneduh sebagai pembentuk iklim mikro depan bangunan dan peneduh area parkir kendaraan.
- (5) Pola tata vegetasi dan penciptaan iklim mikro merupakan unsur penting dalam penciptaan ruang terbuka pada iklim tropis.
- (6) Konsep ruang terbuka pada kawasan menganjurkan penanaman pohon peneduh dengan kanopi, terutama pada ruang terbuka umum yaitu pada jalur hijau sisi pedestrian selebar 3 m dengan jarak penanaman setiap 8 m.
- (7) Selain sebagai peneduh, pola tata hijau dilakukan sebagai pengarah, terutama pada median pembatas jalan.
- (8) Vegetasi pengarah yang dapat ditanam antara lain palem-paleman maupun cemara.

Bagian Kesembilan  
Tata Informasi dan Wajah Jalan  
Pasal 40

- (1) Area peletakan informasi yang harus bebas dari segala tata informasi yaitu:
  - a. papan penanda terbaca dari jarak minimal 100 m;
  - b. papan penanda/tulisan keterangan jalan pedestrian terbaca dari jarak minimal 5 m, sedangkan jalan kendaraan minimal terbaca 10 m.

- (2) Rambu pertandaan jalan maupun rambu untuk jalur penyelamatan bencana alam diarahkan pada kawasan yang mudah terlihat, kuat, dan terpelihara.
- (3) Penataan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan untuk:
  - a. kepentingan penempatan harus mengupayakan keseimbangan, keterkaitan dan keterpaduan dengan semua jenis elemen pembentuk wajah jalan atau perabot jalan lain dalam hal fungsi, estetis dan sosial;
  - b. penempatan reklame pada kawasan perencanaan dilakukan hanya pada titik-titik tertentu, tidak mengganggu dan menutupi keberadaan bangunan yang ada pada kawasan;
  - c. penempatan reklame berada di pilar-pilar lampu sepanjang jalan raya jatinangor dengan jarak 8m;
  - d. penempatan reklame harus menciptakan karakter lingkungan kawasan, pada kawasan perencanaan materi reklame komersial disesuaikan dengan visi pengembangan Kawasan Strategis Propinsi Pendidikan Jatinangor.

#### Pasal 41

- (1) Untuk kawasan perencanaan wajah jalan dibentuk dengan:
  - a. peletakan vegetasi peneduh pada jalur pedestrian dan dalam kavling privat;
  - b. peletakan ruang hijau pada pedestrian berdasar pada jarak 8 m/1 pohon;
  - c. ruang hijau pada lahan sendiri di sisi selatan, mengalokasikan sisa KDB merupakan 100 % ruang hijau terbagi atas 20 % rumput, 30 % rumput dan paving , 50 % paving dan wajib menanam pohon per 50 m<sup>2</sup> ditanami 1 pohon dengan shading/ coverage;
  - d. peletakan pencahayaan buatan harus mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang-kurangnya 8 meter, sesuai kebutuhan jenis ruang terbuka hijau dan sempadan jalan;
  - e. pencahayaan buatan di ruang terbuka hijau harus memperhatikan karakter lingkungan, fungsi, dan arsitektur bangunan, estetika amenity dan komponen promosi;
  - f. pembentukan jalur pedestrian dengan permukaan jalur yang nyaman untuk berjalan bagi pejalan kaki maupun penyandang cacat.
- (2) Penataan *street furniture* di kawasan perencanaan, meliputi:
  - a. Halte/ *Shelter* Angkutan Kota  
 peletakan halte pada kawasan perencanaan diarahkan pada titik keramaian dan dekat dengan jembatan penyebrangan. Peletakan halte harus dibuat senyaman mungkin dan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Pada bangunan halte harus dilengkapi dengan nama halte dan diperkenankan untuk memasang reklame. Bentuk halte harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal Kabupaten Sumedang. Untuk

memperjelas identitas shelter agar mudah dikenali, terutama pada tempat-tempat pemberhentian angkutan kota yang berupa rambu-rambu saja, antara lain dengan memisahkan secara jelas dengan trotoar, membuat kemunduran pagar, ditanami dengan tanaman peneduh yang khas;

b. Tempat sampah

peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 23 m. Peletakan tempat sampah umum tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk tempat sampah umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal, selain itu harus ada pemisah antara sampah organik dan anorganik. Penataan tempat sampah di kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:

1. perlu penyeragaman bentuk dan besaran tempat sampah yang berada dalam satu koridor jalan;
2. setiap pembangunan baru, perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi dengan tempat atau kotak pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan umum masyarakat sekitarnya terjamin;
3. lingkungan pertokoan kotak-kotak sampah yang tertutup disediakan sedemikian rupa sehingga petugas-petugas yang menangani kebersihan dapat dengan mudah melakukan tugasnya;
4. penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika;
5. dipisahkan antara tempat sampah kering dan sampah basah;
6. rancangan penempatannya pada batas antara jalur pejalan kaki dengan jalur kendaraan (mudah dijangkau dari dua sisi), dengan tiap jarak 50 m.

c. Bangku jalan

peletakan bangku jalan ditetapkan pada tiap jarak 8 m bersampingan dengan tempat sampah umum. Peletakan bangku jalan tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk bangku jalan harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

d. Papan informasi

peletakan papan informasi ditempatkan berdekatan dengan halte. Peletakan papan informasi tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.

e. Pos jaga polisi

Sarana ini dibutuhkan untuk memantau dan mengamankan arus lalu-lintas. Peletakan pos jaga polisi ditempatkan pada tiap simpul jalan. Peletakan pos jaga polisi tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.

f. ATM (Anjungan Tunai Mandiri)

peletakan ATM (Anjungan Tunai Mandiri) ditempatkan pada titik-titik strategis dan tempat-tempat yang menjadi konsentrasi massa, seperti pusat perdagangan dan jasa. Peletakan ATM tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk ATM harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

g. Pot bunga

Peletakan pot bunga ditempatkan pada setiap jarak 8 meter. Peletakan pot bunga tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk pot bunga harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

h. Lampu penerangan jalan dan pedestrian

Peletakan lampu jalan ditempatkan di median jalan dan pada jalur pedestrian ditempatkan secara terpadu dengan lampu penerangan pedestrian di trotoar, dengan jarak setiap 23 meter. Bentuk penerangan jalan dan pedestrian harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal. Elemen ini di samping berfungsi sebagai penerangan di malam hari, juga dapat berfungsi sebagai elemen estetika dan pengarah pada rancangan ruang luar. Hal ini berkaitan dengan rancangan tiang lampu, lampunya sendiri dan perletakannya. Lampu penerangan umum di sepanjang koridor dan taman kota perlu disediakan tersendiri, dan hendaknya tidak mengandalkan pada penerangan kapling (perumahan, perdagangan dan jasa) atau penerangan yang berasal dari lampu reklame. Arah penataan lampu jalan dan lampu pedestrian sebagai berikut:

1. lampu penerangan untuk sepanjang jalan diletakkan pada pinggir jalan. Lampu penerangan jalan di sepanjang koridor maupun di sepanjang pedestrian agar diseragamkan tinggi, model maupun penempatannya;
2. lampu penerangan taman, berfungsi untuk memperkuat karakter kawasan pada malam hari, dilengkapi lampu sorot untuk memperkuat elemen-elemen yang ditonjolkan pada malam hari;
3. pada deretan lampu yang ditempatkan berselang seling dengan pepohonan, perlu menghindari pemilihan pohon yang bermahkota lebar, agar kerimbunannya tidak menghalangi sinar lampu;
4. sejauh mungkin, dipersimpangan jalan utama perlu dipasang jenis lampu spesifik sebagai pembentuk identitas lingkungan sekitarnya;
5. lampu penerangan umum agar tidak digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, selebaran atau lainnya yang sifatnya merusak keindahan lampu;
6. sumber tenaga lampu penerangan jalan agar dipisahkan dengan kapling sekitarnya, sehingga pada saat terjadi pemadaman listrik lokal, lampu penerangan jalan masih tetap menyala.

Bagian Kesepuluh  
Batas Halaman dan Pagar  
Pasal 42

- (1) Halaman Depan Bangunan diatur sebagai berikut:
  - a. penanaman pohon tidak mengganggu estetika fasade bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
  - b. penataan taman pada halaman depan bangunan haruslah menambah nilai estetika dari bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
  - c. perkerasan pada halaman depan bangunan harus dari bahan yang dapat berfungsi sebagai penyerap air;
  - d. apabila dipergunakan sebagai tempat parkir kendaraan, harus direncanakan dengan seksama kapasitas lahan, sirkulasi dalam lahan sehingga tidak mengganggu nilai estetika bangunan dan lingkungan secara keseluruhan serta penempatan pintu masuk keluar kendaraan sehingga tidak menimbulkan tekanan pada arus lalu-lintas;
  - e. halaman samping dan belakang bangunan;
  - f. dapat dipilih jenis pepohonan yang bersifat buffer kebisingan dan menyerap polutan.
- (2) Pagar diatur sebagai berikut:
  - a. ketinggian maksimum pagar 1,5 m;
  - b. pagar harus transparan dengan motif bebas;
  - c. pada bagian bawah pagar diperbolehkan masif dengan ketinggian maksimal 50 cm;
  - d. dianjurkan untuk menanam tanaman sepanjang pagar dengan ketinggian yang tidak lebih dari 60-80 cm;
  - e. dilarang menggunakan kawat berduri sebagai pemisah di sepanjang jalan umum untuk halaman muka;
  - f. ketinggian dinding pembatas samping bangunan sampai GSB maksimum 1,5 m untuk menciptakan keleluasan pandangan;
  - g. warna pagar dianjurkan tidak mencolok, sehingga berkesan teduh dan asri, serta tidak menimbulkan kesan membatasi bangunan.

Bagian Kesebelas  
Mitigasi Bencana  
Pasal 43

- (1) Peringatan Dini dan Kesadaran Warga (*Early Warning System & Community Awarness*) diarahkan pada:
  - a. sistem peringatan dini di kawasan perencanaan, direncanakan menggunakan sistem yang terintegrasi untuk kawasan yang lebih luas (kecamatan – kota);
  - b. Peningkatan Kesadaran warga dibentuk melalui jalur pendidikan formal maupun informal (penyuluhan masyarakat, dan lain lain) serta pelatihan.

- (2) Rencana Jalur dan Arah Penyelamatan (*Evacuation/Escape Routes*) diarahkan pada:
  - a. Jalur Evakuasi/Penyelamatan, menggunakan jaringan jalan yang ada;
  - b. Arah Evakuasi/Penyelamatan, menuju Area Penyelamatan/*Escape Area* yang terdiri dari bangunan penyelamatan untuk menampung korban bencana alam yang dapat diterapkan pada kawasan perencanaan berupa/berbentuk ruang terbuka/taman kota (*Escape Area*), maupun gedung penyelamatan (*Escape Building*) seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan (sekolah), gedung pertemuan, gedung perkantoran.
- (3) Rencana Area Bangunan Penyelamatan direncanakan berupa/berbentuk ruang terbuka/taman kota maupun gedung penyelamatan seperti:
  - a. fasilitas peribadatan;
  - b. fasilitas pendidikan (sekolah);
  - c. gedung pertemuan;
  - d. gedung perkantoran, namun desain bangunan dimaksud harus memiliki kekuatan struktural yang handal sebagai gedung super kuat (*very strong buildings*) yang tahan bencana alam;
  - e. bangunan beratap datar sehingga memungkinkan untuk penyelamatan (*evacuation*), juga dilengkapi dengan tangga darurat. Luas lahan yang dibutuhkan sekitar 1 m<sup>2</sup> per orang.
- (4) Dalam hal terdapat kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, tsunami, kebakaran, dan/atau bencana lainnya atau adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya, maka Penerbitan SLF bangunan gedung dan/atau perpanjangan SLF bangunan gedung harus segera dilaksanakan.

## BAB VI

### RENCANA INVESTASI

#### Pasal 44

- (1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan lingkungan Kawasan Strategis Propinsi Pendidikan Jatinangor dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Sumedang, Pemerintah Provinsi Jawa Barat, dan masyarakat Kabupaten Sumedang.
- (2) Kegiatan pembangunan Sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Sumedang.
- (3) Kegiatan pembangunan oleh masyarakat sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), dilaksanakan melalui pembangunan fisik bangunan di dalam lahan yang dikuasainya, termasuk pembangunan ruang terbuka hijau, ruang terbuka, dan sirkulasi pejalan kaki dengan tetap mengacu pada syarat dan ketentuan berlaku.

#### Pasal 45

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

- a. tahap I- jangka pendek : penataan koridor Jatinangor, yang direncanakan dalam 5 tahun seperti:
  1. tahun ke-1: pedestrian kampus dan pedestrian, tangga A dan tangga B, jembatan penyeberangan, RTH tanah PJKA, penyediaan sarana prasarana dan kolam retensi kampus.
  2. tahun ke-2 : jembatan penyeberangan, menara 1, menara 2, kios, selasar, railing, Loop selatan (jalan sempadan sungai dan street furniture), loop utara (jalan pinggir tol, penyediaan sarana dan prasarana, dan kolam retensi)
  3. tahun ke-3: loop utara (jalan perumahan dan street furniture, pembongkaran pagar antar kampus, jalan servis)
  4. tahun ke-4: kanal kolam
  5. tahun ke-5 : koridor kampus (square dan pedestrian)
- b. tahap II – jangka menengah : Heritage jam Loji, koridor kampus (penyediaan sarana prasarana dan street furniture) square kampus terpadu dan jembatan cincin
- c. tahap III – jangka panjang :penataan permukiman sisi selatan dan utara koridor Jatinangor.

#### Pasal 46

Untuk operasional dan pemeliharaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Strategis Provinsi Jatinangor, Pemerintah Kabupaten Sumedang dapat melakukan kerja sama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### BAB VII

#### KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

#### Bagian Satu

#### Pengendalian Pemanfaatan Ruang

#### Pasal 47

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya:
  - a. penetapan peraturan zonasi; dan
  - b. Perizinan;
  - c. pemberian insentif dan disinsentif;
  - d. penerapan sanksi.
- (2) Peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan ketentuan yang mengatur persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendalian dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang ditetapkan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
- (3) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dalam pemanfaatan ruang diatur sesuai ketentuan dalam undang-undang penataan ruang berdasarkan kewenangan yang dimiliki pemerintah Kabupaten Sumedang.

- (4) Izin pemanfaatan ruang harus dilakukan melalui prosedur yang benar, dalam hal terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, Pemerintah Kabupaten Sumedang sesuai dengan kewenangannya dapat membatalkan perizinan.
- (5) Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Sumedang sesuai dengan kewenangan dan rencana tata ruang.
- (6) Dalam hal pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan.
- (8) Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
  - a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
  - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
  - c. kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
  - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat,
  - e. swasta dan/atau pemerintah daerah.
- (9) Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
  - a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
  - b. Pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti;
- (10) Insentif dan disinsentif dalam penataan bangunan dan lingkungan diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.
- (11) pemberian sanksi sebagaimana dalam dimaksud Pasal 47 ayat (1) huruf d bahwa setiap orang atau badan hukum yang dalam pemanfaatan ruang melanggar rencana tata bangun lingkungan dikenai sanksi administratif terdiri atas:
  1. peringatan tertulis;
  2. penghentian sementara kegiatan;
  3. penghentian sementara pelayanan umum;
  4. penutupan lokasi;
  5. pencabutan izin;
  6. pembatalan izin;
  7. pembongkaran bangunan;
  8. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
  9. denda administratif.



Bagian Kedua  
Kajian Analisis Mengenai Dampak Lingkungan  
Pasal 48

- (1) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL harus memenuhi kriteria penyusunan AMDAL yang diatur dalam ketentuan peraturan bupati.
- (2) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL harus memenuhi kriteria penyusunan AMDAL harus dilakukan penyusunan AMDAL/UKL/UPL sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga  
Partisipasi Masyarakat  
Pasal 49

- (1) Partisipasi Masyarakat dalam pemanfaatan ruang meliputi:
  - a. pemanfaatan ruang daratan dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, agama, adat, atau kebiasaan berlaku;
  - b. bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan;
  - c. penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana;
  - d. konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain untuk tercapainya pemanfaatan kawasan yang berkualitas; pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
  - e. perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
  - f. pemberian usulan dalam penentuan lokasi dan bantuan teknik dalam pemanfaatan ruang; dan
  - g. kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan kawasan.
- (2) Partisipasi masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang meliputi:
  - a. pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan; dan
  - b. bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban dalam kegiatan pemanfaatan ruang kawasan dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang kawasan.

BAB VIII  
PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN  
KAWASAN

Bagian Kesatu  
Pengelola Kawasan  
Pasal 50

- (1) Pedoman Pengendalian Pengelolaan kawasan dilaksanakan oleh pemerintah Kabupaten Sumedang.

- (2) Ketentuan pedoman pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
- a. ketentuan umum peraturan zonasi sesuai RDTR Kecamatan Jatinangor dan RTBL Kawasan Strategis Propinsi Pendidikan Jatinangor;
  - b. ketentuan perizinan;
  - c. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif; dan
  - d. arahan pengenaan sanksi.
- (3) Bagian yang mengatur mekanisme kerja, fungsi, dan tata peran pengelola dilaksanakan oleh Bapeda Kabupaten Sumedang.
- (4) Ketentuan pedoman pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Strategis Provinsi Pendidikan Jatinangor.

#### Bagian Kedua

#### Prosedur/Mekanisme/Tata Cara Pengelolaan, Pemanfaatan, Pengembangan dan Perubahan Rencana Kawasan

#### Pasal 51

- (1) Prosedur/Mekanisme/Tata Cara Pengelolaan, Pemanfaatan, Pengembangan dan Perubahan Rencana Kawasan, ditentukan sebagai berikut:
- a. Ketentuan umum peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) huruf a digunakan sebagai pedoman bagi Pemerintah Kabupaten Sumedang dalam menyusun peraturan zonasi berdasarkan RDTR Kecamatan Jatinangor dan RTBL Kawasan Strategis Provinsi Pendidikan Jatinangor yang memuat :
    1. intensitas pemanfaatan ruang;
    2. kegiatan yang diperbolehkan;
    3. kegiatan yang diberi persyaratan; dan
    4. kegiatan yang dilarang.
  - b. Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) huruf b berupa proses administrasi dan teknis yang harus dipenuhi sebelum kegiatan pemanfaatan ruang dilaksanakan, untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata bangun lingkungan yang memuat :
    1. izin prinsip;
    2. izin lokasi;
    3. izin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT);
    4. izin mendirikan bangunan; dan
    5. izin lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - c. Pemberian Insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) huruf c diberikan oleh pemerintah daerah sesuai kewenangannya dengan tetap menghormati hak masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

- d. Prosedur pengendalian pelaksanaan dilihat dari tahapan pelaksanaan, tahapan pengawasan, dan tahapan evaluasi;
  - e. Stakeholder yang terlibat dalam pengendalian pelaksanaan harus mulai ada dari tahapan perizinan, tahap pelaksanaan fisik dan tahapan pengawasan dan evaluasi;
  - f. Tahapan pengawasan yang dimulai dari pemantauan, pelaporan dan evaluasi.
- (2) Prosedur dan tata cara pengelolaan, pemanfaatan, pengembangan dan perubahan rencana kawasan dilalui melalui beberapa tahapan, mulai dari tahapan pemantauan, pelaporan, evaluasi.
- (3) Apabila ditemukan tidak kesesuaian dengan rencana yang telah ditetapkan maka perlu diadakan review untuk melakukan perubahan atas rencana kawasan dengan melibatkan SKPD terkait sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan.

BAB IX  
RENCANA RTBL KAWASAN STRATEGIS PROVINSI  
PENDIDIKAN JATINANGOR

Pasal 52

Ketentuan rencana gambar masterplan kawasan strategis provinsi pendidikan Jatingangor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, konsep keseluruhan komponen perancangan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, struktur peruntukan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, pengembangan bangunan di kawasan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27, denah pola pedestrian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, sistem jaringan listrik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32, skema pengelolaan air minum SPAM regional sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33, konsep embung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, skema konservasi air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37, ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, tata informasi dan wajah jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40, detail bangku, lampu jalan, lampu pedestrian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 sebagaimana tercantum dalam Lampiran, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB X  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 52

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sumedang  
pada tanggal 21 Pebruari 2013

BUPATI SUMEDANG,

ttd

DON MURDONO

Diundangkan di Sumedang  
pada tanggal 21 Pebruari 2013

Plt. SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN SUMEDANG

ttd

Drs.H. ZAENAL ALIMIN, M.M

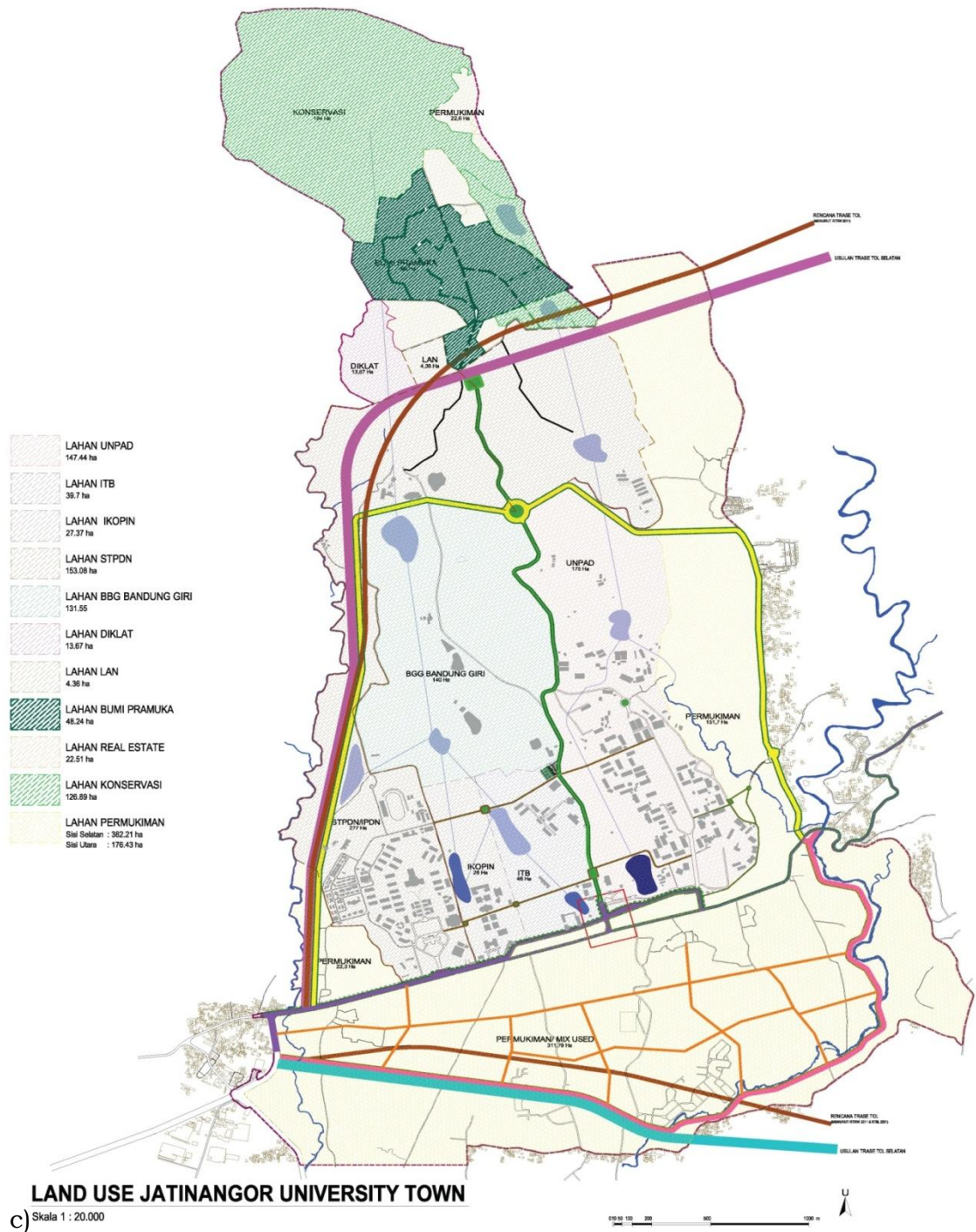
Pembina Utama Muda

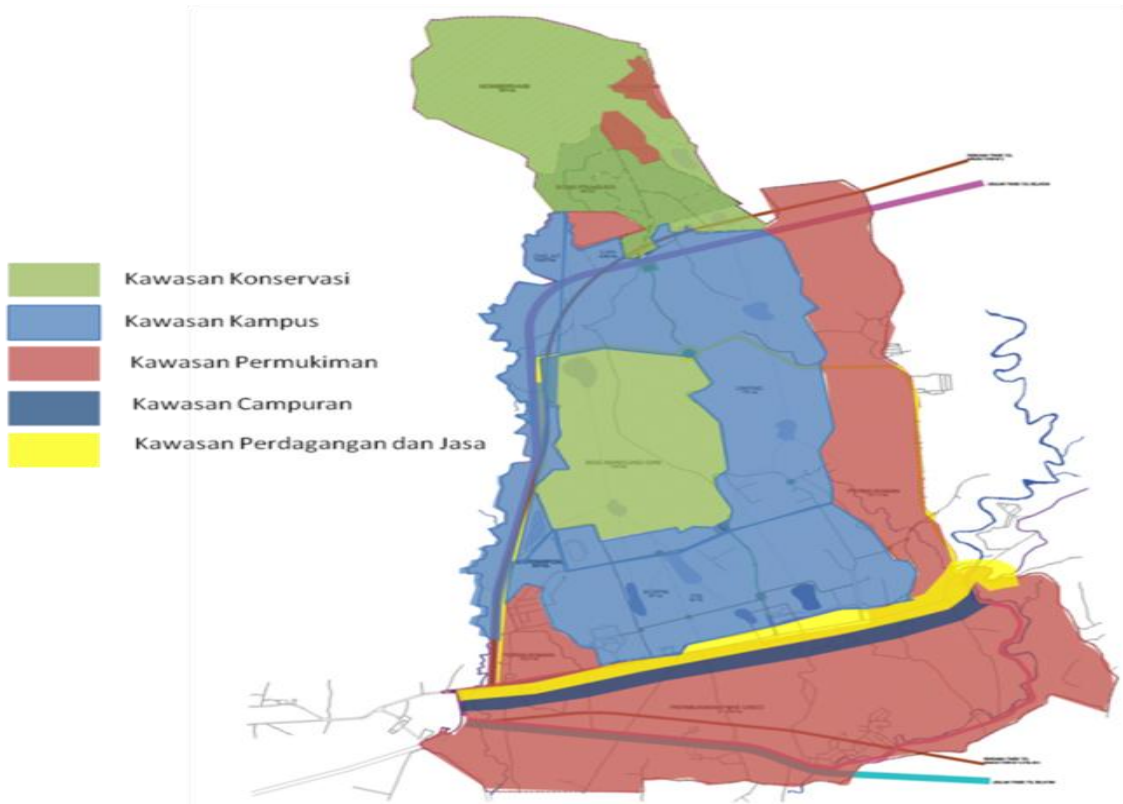
Nip. 19590201 198603 1 022

BERITA DAERAH KABUPATEN SUMEDANG  
TAHUN NOMOR 22

LAMPIRAN  
 PERATURAN BUPATI SUMEDANG  
 NOMOR 12 TAHUN 2013  
 TENTANG  
 RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN STRATEGIS PROVINSI  
 PENDIDIKAN JATINGANOR

**Struktur Peruntukan Lahan**













**KETERANGAN :**

**KORIDOR JALAN RAYA JATINANGOR**

A : ROW 30 (4L2W D)

B : ROW 20 (2L1W UD)

C : ROW 20 (2L1W UD)

D : ROW 37 (4L2W D)

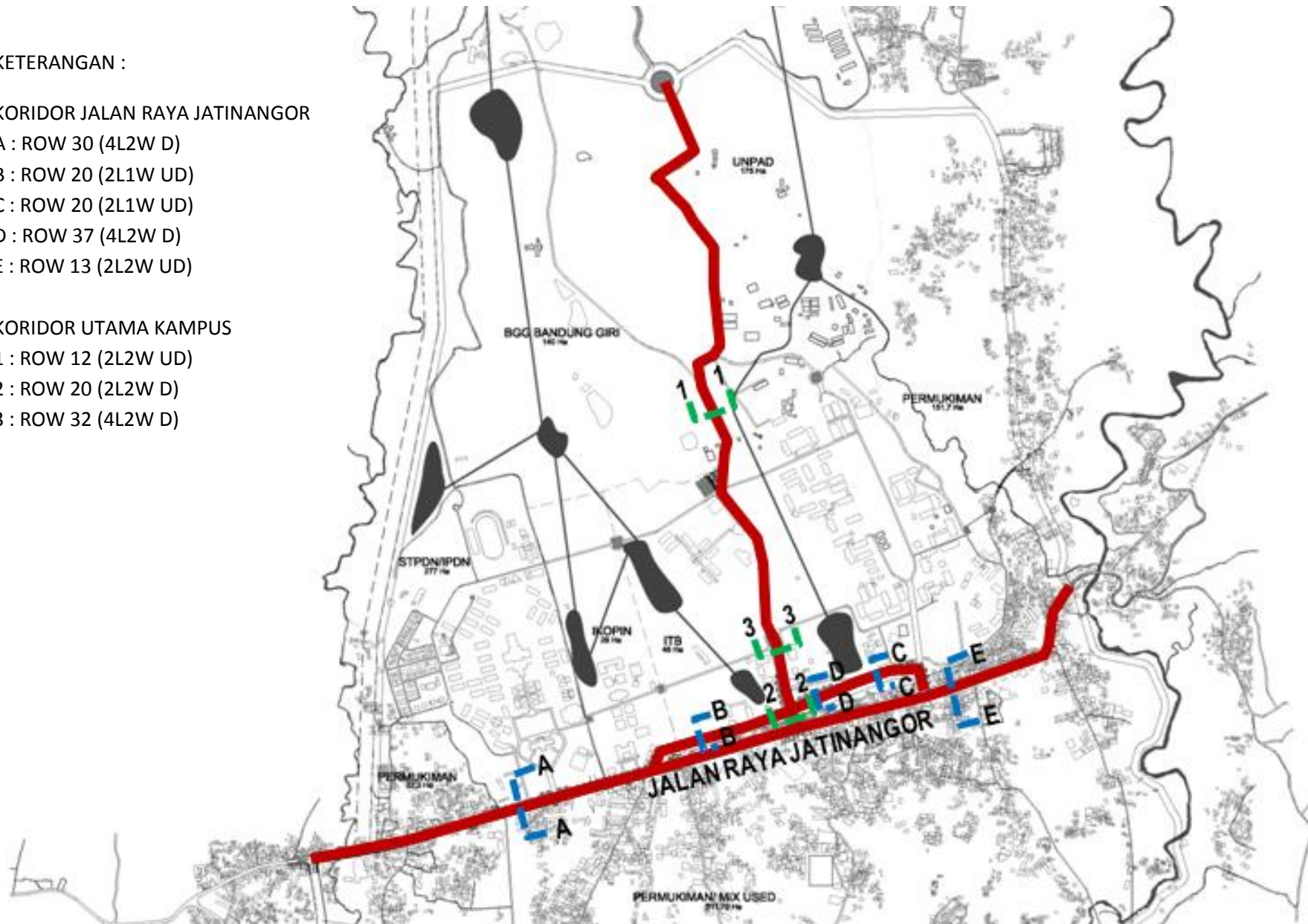
E : ROW 13 (2L2W UD)

**KORIDOR UTAMA KAMPUS**

1 : ROW 12 (2L2W UD)

2 : ROW 20 (2L2W D)

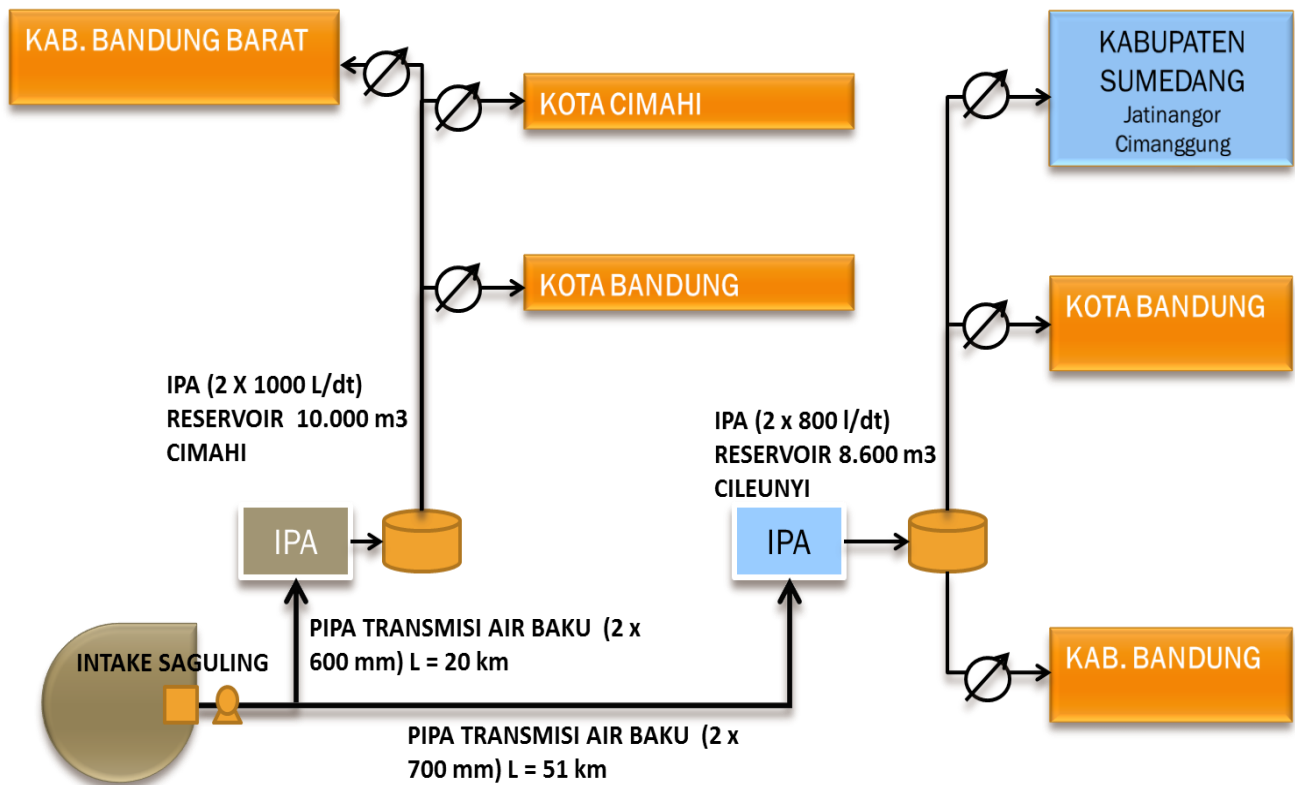
3 : ROW 32 (4L2W D)



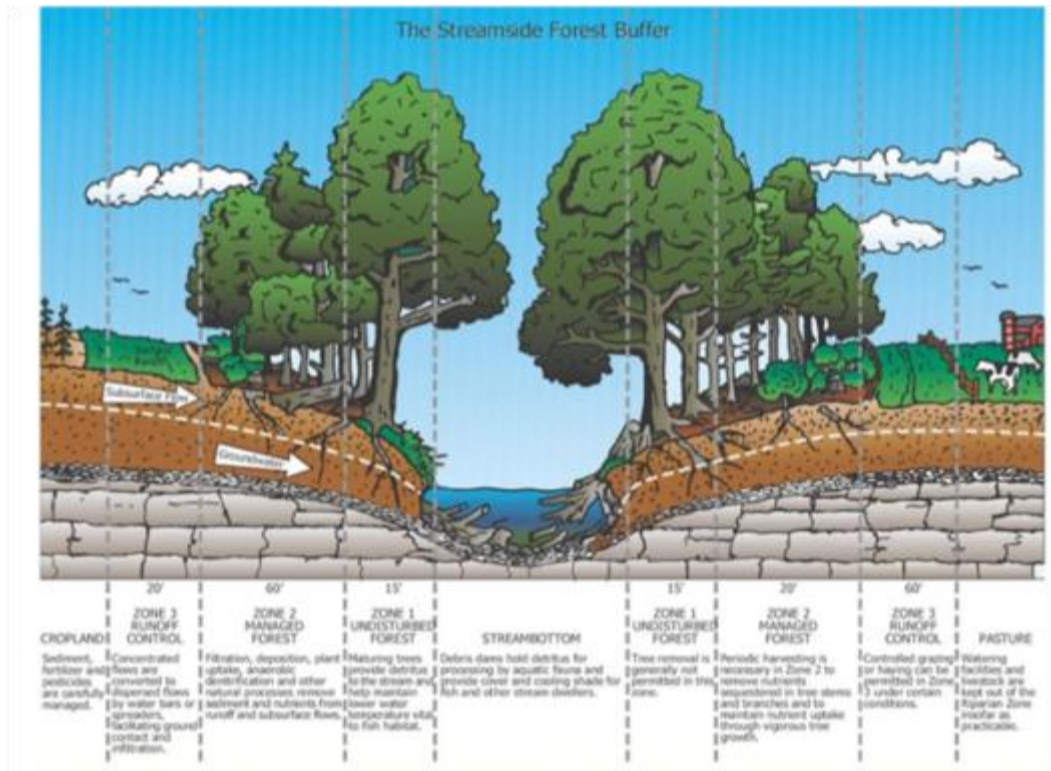
### Sistem Jaringan Listrik *Bawah Tanah*



### Skema Pengolahan Air minum SPAM Regional

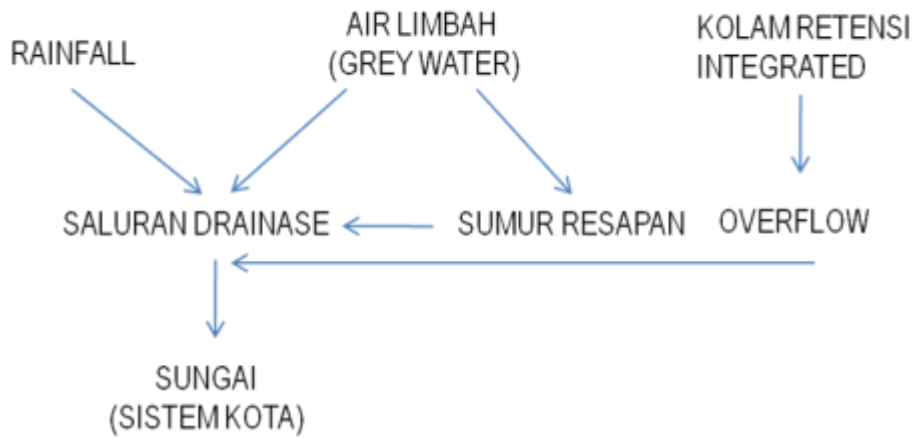


## Konsep Embung



## Skema Konservasi Air

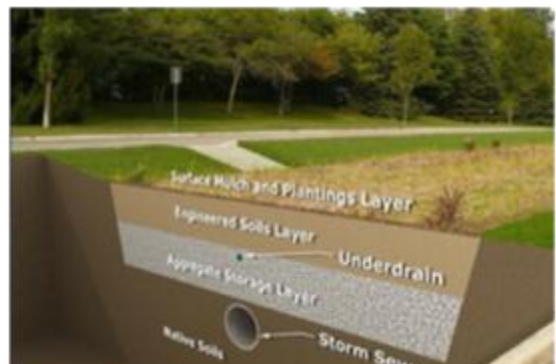
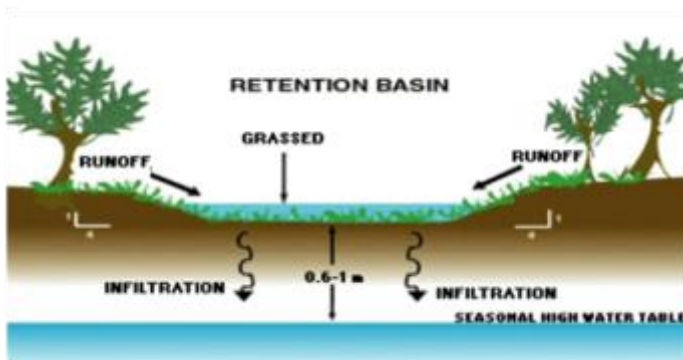
### SKEMA KONSERVASI AIR



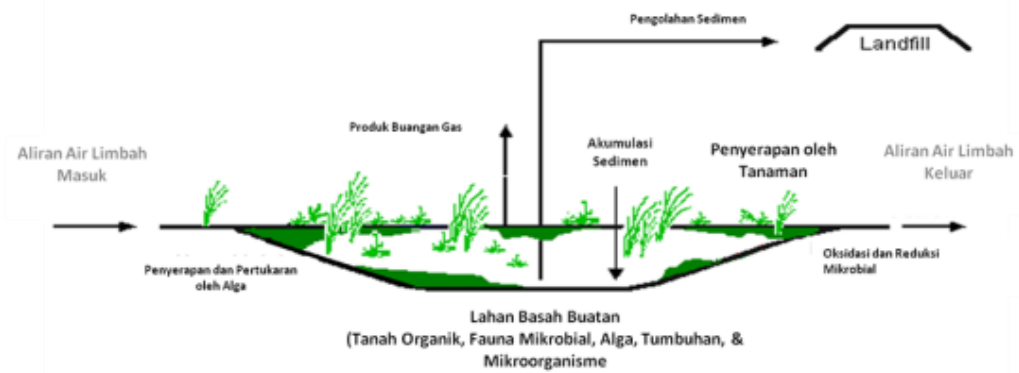
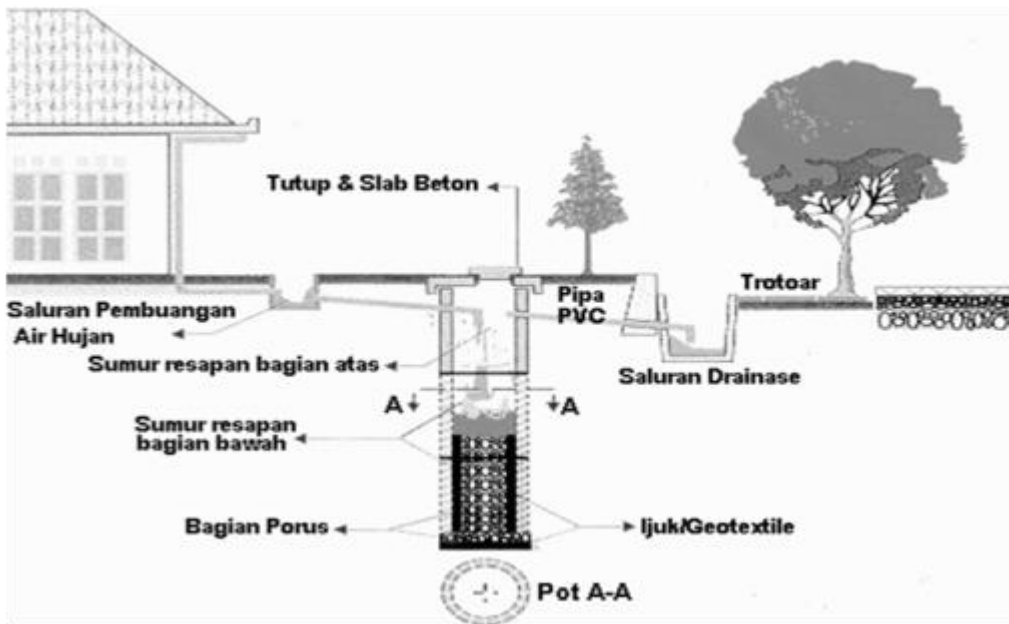
## Konsep Infiltrasi

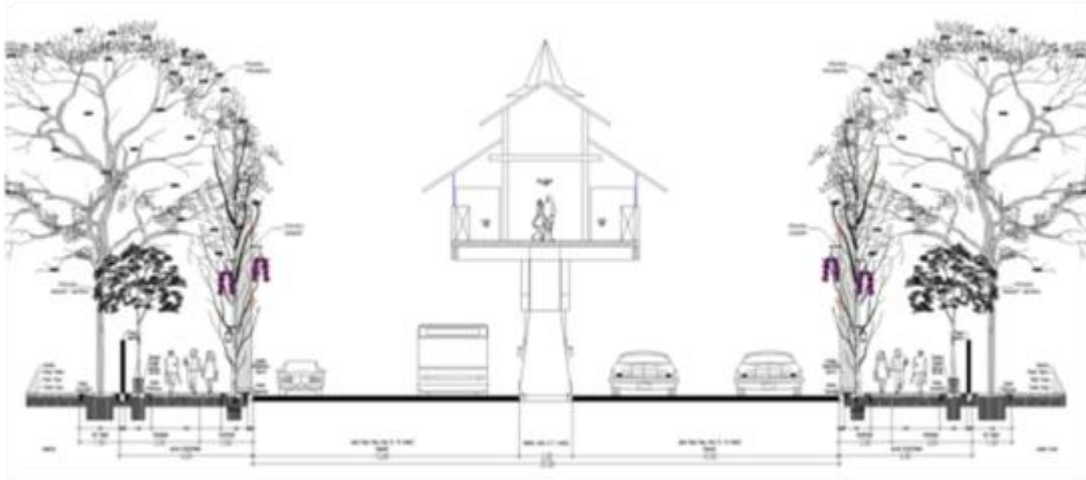


## Konsep Bioretensi

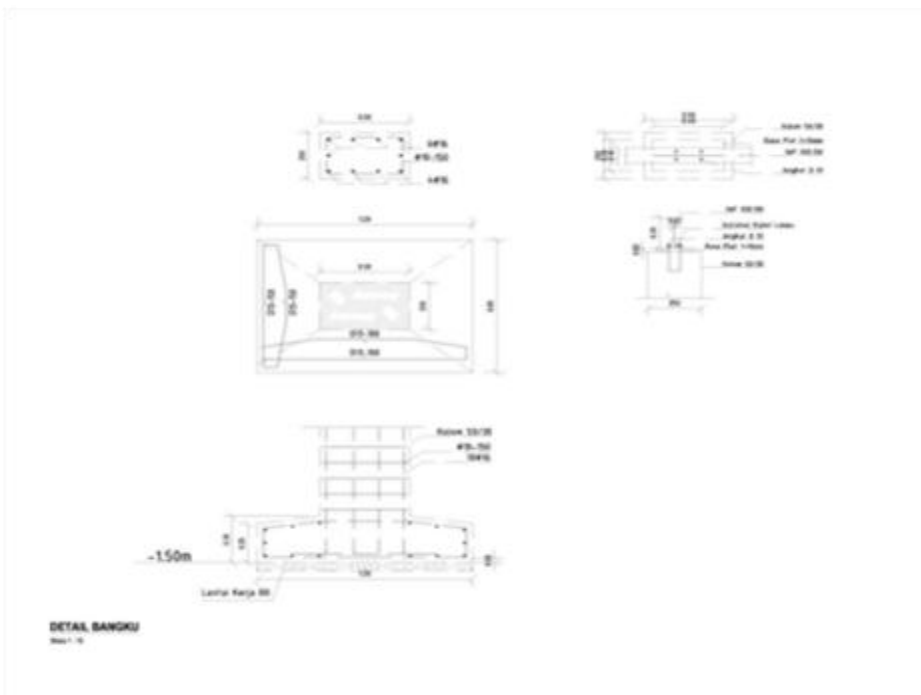


## Konsep Sumur Resapan

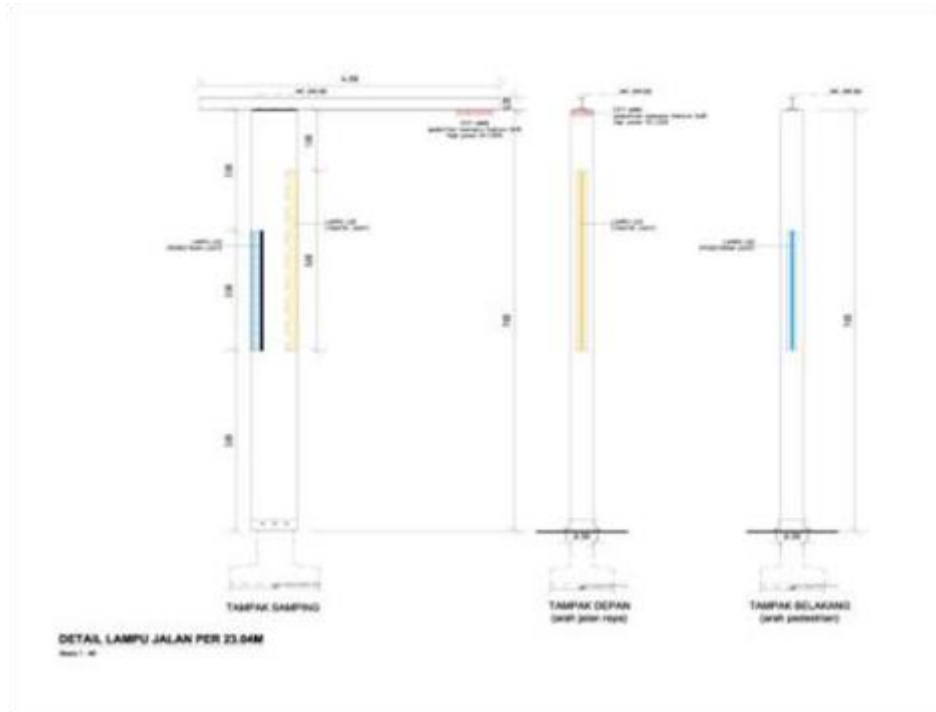




### Detail Bangku

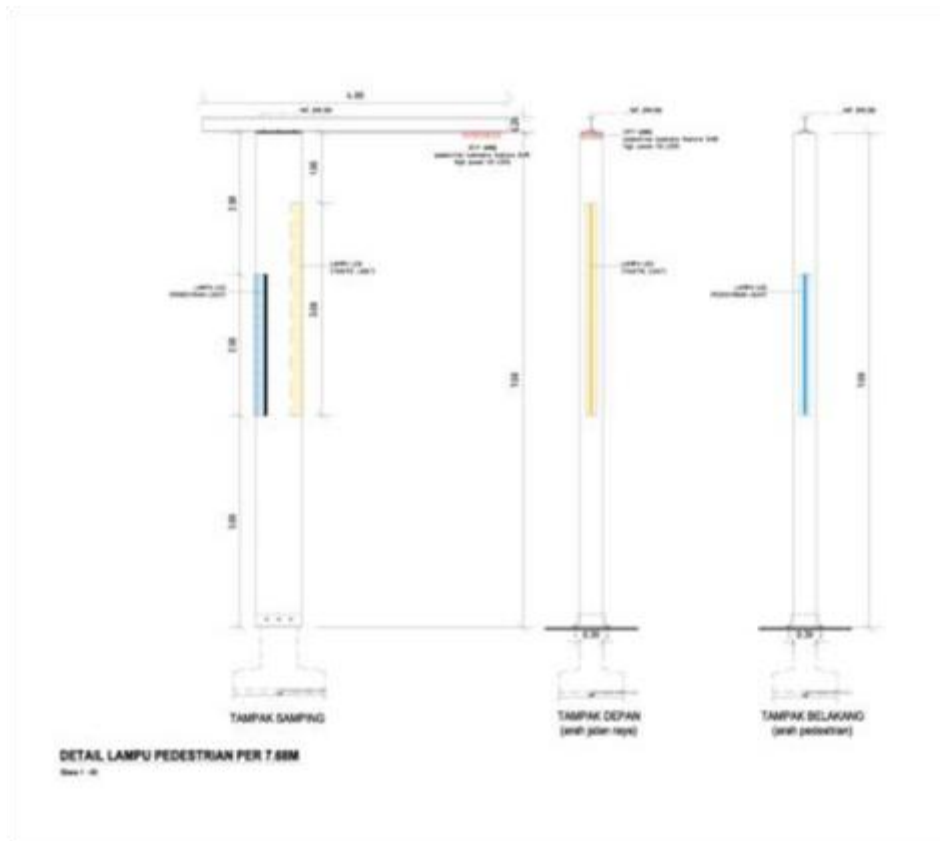


## Detail Lampu Jalan





## Detail Lampu Pedestrian



BUPATI SUMEDANG,

ttd

DON MURDONO