



WALIKOTA SURABAYA
PROVINSI JAWA TIMUR

SALINAN

**PERATURAN WALIKOTA SURABAYA
NOMOR 75 TAHUN 2014**

**TENTANG
PEDOMAN TEKNIS PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DALAM RANGKA
PENDIRIAN BANGUNAN DI KOTA SURABAYA**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SURABAYA,

- Menimbang** :
- a. bahwa agar pendirian bangunan di Kota Surabaya tetap memenuhi rencana tata ruang yang telah ditetapkan maka perlu mengatur pengendalian pemanfaatan ruang dalam rangka pendirian bangunan sebagai bagian dari penerbitan Surat Keterangan Rencana Kota yang merupakan salah satu persyaratan dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan;
 - b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a serta dalam rangka melaksanakan ketentuan Pasal 76 Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan di Kota Surabaya.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur / Jawa Tengah / Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 19 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2730);
 2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
 3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
 4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 7 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188);
 6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);

7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);
9. Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/M/PRT/2011 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota (Berita Negara Tahun 2011 Nomor 953);
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
12. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2002 tentang Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2002 Nomor 1/E);
13. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2005 tentang Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan Cagar Budaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2005 Nomor 2/E);
14. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2009 Nomor 7 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 7);
15. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2010 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2010 Nomor 7 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 5);
16. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2012 Nomor 5 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 4);
17. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034 (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2014 Nomor 14 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 10).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PEDOMAN TEKNIS PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DALAM RANGKA PENDIRIAN BANGUNAN DI KOTA SURABAYA

**BAB I
KETENTUAN UMUM****Pasal 1**

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Surabaya.
2. Walikota adalah Walikota Surabaya.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Surabaya.
4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
5. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
6. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
7. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
8. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah pada lokasi tertentu.
9. Rencana Tapak (siteplan) adalah gambaran / peta rencana peletakan bangunan / kavling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala batas-batas luas lahan tertentu.
10. Perencanaan Ulang (*replanning*) adalah pekerjaan membuat perencanaan ulang karena perubahan yang tidak bisa dihindarkan maupun alasan lain yang diajukan pemohon.
11. Tabel Interpretasi Pemanfaatan ruang dan Penggunaan bangunan adalah suatu pedoman berupa matriks yang di dalamnya berisi tentang definisi/pengertian dan klasifikasi peruntukkan lahan dan penggunaan bangunan.
12. Zona Perumahan adalah peruntukkan ruang yang terdiri atas kelompok rumah tinggal yang memwadhahi kehidupan dan penghidupan masyarakat yang dilengkapi dengan fasilitas penunjang perumahan.

13. Zona perdagangan dan jasa komersial adalah bagian dari kawasan budidaya yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempat bekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi, serta dapat memiliki fasilitas umum/sosial pendukungnya.
14. Zona fasilitas umum adalah peruntukkan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan yang berupa pendidikan, kesehatan, peribadatan, sosial budaya, olahraga dan rekreasi, beserta fasilitasnya yang dikembangkan dengan skala pelayanan yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.
15. Zona Peruntukkan Industri adalah peruntukkan ruang untuk kegiatan ekonomi yang 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.
16. Zona Pergudangan adalah peruntukkan ruang untuk kegiatan yang meliputi penerimaan, penyimpanan dan pendistribusian barang serta kegiatan tersebut dapat menjadi bagian penunjang kegiatan industri maupun perdagangan.
17. Zona Kawasan Khusus adalah peruntukkan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang dikembangkan untuk menampung peruntukkan-peruntukkan khusus pertahanan keamanan dan khusus pelabuhan.
18. Zona Ruang Terbuka Hijau adalah suatu lahan atau kawasan yang ditetapkan sebagai ruang terbuka untuk tempat tumbuhnya tanaman/vegetasi yang berfungsi sebagai pengatur iklim mikro, daerah resapan air, barrier dan estetika kota.
19. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukkan bagi pertamanan / penghijauan terhadap luas lahan / tanah perpetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

22. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan/tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
23. Ketinggian Bangunan adalah tinggi suatu bangunan dihitung mulai dari muka tanah sampai elemen bangunan tertinggi, dinyatakan dalam ukuran meter atau jumlah lantai bangunan dengan ketinggian per lantai bangunan antara 3 m (tiga meter) sampai dengan 5 m (lima meter).
24. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat GSP adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.
25. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah Garis Sempadan Pagar, yang ditetapkan dalam rencana kota.
26. Bangunan bertingkat tinggi adalah bangunan dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai.
27. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola sesuai rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
28. Penggunaan lahan adalah fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukkan, dan/ atau persil.
29. Peruntukkan lahan adalah ketetapan guna fungsi ruang dalam lahan/lingkungan tertentu yang ditetapkan dalam rencana kota.
30. Bangunan Tunggal adalah bangunan yang harus memiliki jarak bebas dengan batas diperpetakan atau batas pekarangan pada sisi depan, sisi samping dan/atau belakang.
31. Bangunan Deret/Rapat adalah bangunan yang diperbolehkan rapat dengan batas diperpetakan atau batas pekarangan pada sisi samping.
32. Bangunan Sistem blok adalah bangunan yang massa bangunannya memiliki struktur bangunan gedung dan/atau struktur bangunan bertingkat tinggi yang ruangan-ruangan di dalam gedungnya memungkinkan dimanfaatkan fungsi lain sebagai penunjang fungsi utama atau untuk fungsi campuran (*mixed use*).
33. Tim Pertimbangan Pelestarian Bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya, yang selanjutnya dapat disingkat dengan Tim Cagar Budaya adalah Tim yang bertugas memberi pertimbangan kepada Pemerintah Daerah dalam mengambil kebijakan terhadap kelestarian dan pelestarian bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya.

BAB II TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Tujuan ditetapkannya Peraturan Walikota ini adalah untuk mengatur pengendalian pemanfaatan ruang agar pelaksanaan pembangunan selaras dengan rencana tata ruang wilayah daerah yang telah ditetapkan.

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Walikota ini meliputi :

- a. pengendalian peruntukkan lahan dan penggunaan bangunan.
- b. standar teknis pemanfaatan ruang;

BAB III PENGENDALIAN PERUNTUKKAN LAHAN DAN PENGGUNAAN BANGUNAN

Pasal 4

- (1) Klasifikasi peruntukkan lahan meliputi :
 - a. zona perumahan;
 - b. zona perdagangan dan jasa;
 - c. zona perdagangan dan jasa (kawasan/tempat wisata);
 - d. zona fasilitas umum / sarana pelayan umum;
 - e. zona industri/pergudangan;
 - f. zona kawasan khusus (Militer);
 - g. zona Ruang Terbuka Hijau;
 - h. zona Ruang Terbuka Non Hijau.
- (2) Dalam hal penggunaan bangunan berada pada kategori pemanfaatan ruang yang berbeda, maka pelaksanaannya berpedoman pada ketentuan rincian pemanfaatan ruang dan jenis penggunaan lahan.
- (3) Pemanfaatan ruang yang peruntukkan lahannya untuk fasilitas umum yang tidak termasuk sebagai fasilitas umum yang wajib diserahkan kepada pemerintah daerah dan pemanfaatan ruangnya digunakan sebagai peruntukkan yang berbeda maka wajib berpedoman pada ketentuan rincian pemanfaatan ruang dan jenis penggunaan lahan.

Pasal 5

- (1) Ketentuan rincian pemanfaatan ruang dan jenis penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Lampiran I yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Rincian pemanfaatan ruang dan jenis penggunaan lahan yang tidak/belum diatur dalam Lampiran I Peraturan Walikota ini, ditetapkan lebih lanjut oleh Kepala Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang dengan memperhatikan kesesuaian karakteristik fungsi bangunan sebagaimana ditetapkan dalam jenis penggunaan lahan dan jenis penggunaan bangunan yang diatur dalam Lampiran I Peraturan Walikota ini.

Pasal 6

Dalam hal suatu lahan berada pada peruntukkan lahan yang berbeda tetapi dalam satu kepemilikan pada suatu lokasi, maka peruntukkan lahan mengacu pada orientasi bangunan terhadap akses jalan.

BAB IV STANDAR TEKNIS PEMANFAATAN RUANG

Bagian Kesatu Surat Keterangan Rencana Kota

Pasal 7

- (1) Standar teknis pemanfaatan ruang merupakan pedoman dalam menentukan persyaratan zoning yang dimuat dalam keterangan rencana kota.
- (2) Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi :
 - a. peruntukkan lahan dan penggunaan bangunan;
 - b. syarat-syarat zoning yang berisi KDB maksimum, KLB maksimum, KDH minimum, KTB maksimum, ketinggian maksimum bangunan, jumlah lantai bangunan basement maksimum, serta ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku pada lokasi yang bersangkutan;
 - c. lampiran gambar yang memuat tentang peruntukkan lahan, GSP, GSB, serta prasarana dan sarana jaringan utilitas apabila dibutuhkan dan ketentuan khusus yang dianggap diperlukan.

Pasal 8

- (1) Dalam hal keterangan rencana kota yang dimohonkan berupa kawasan, maka lampiran gambar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf c berupa gambar rencana tapak (*siteplan*) yang juga memuat komposisi peruntukkan lahan.
- (2) Dalam hal keterangan rencana kota yang dimohonkan berupa kawasan yang pernah diterbitkan Surat Keterangan Rencana Kota, maka gambar rencana tapak (*siteplan*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa gambar perencanaan ulang (*replanning*) yang memuat komposisi peruntukkan lahan sebelum dan sesudah perencanaan ulang (*replanning*) serta insert lokasi rencana tapak (*siteplan*) sebelumnya.
- (3) Dalam hal perencanaan ulang (*replanning*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengenai prasarana sarana utilitas yang telah ditetapkan pada rencana tapak (*siteplan*) sebelumnya maka perencanaan ulang (*replanning*) dilakukan setelah memperoleh persetujuan sekurang-kurangnya 2/3 (dua per tiga) dari jumlah pemilik lahan pada rencana tapak (*siteplan*).

Pasal 9

- (1) Surat Keterangan Rencana Kota dapat dimohonkan perubahan apabila terdapat rencana perubahan penggunaan bangunan, Intensitas bangunan, Informasi lain yang bersifat teknis di dalam Surat Keterangan Rencana Kota, dan /atau merubah perencanaan dalam lampiran gambar terhadap lahan yang pernah diterbitkan Surat Keterangan Rencana Kota sebelumnya.
- (2) Perubahan Surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara mencabut Surat Keterangan Rencana Kota yang lama dan menerbitkan Surat Keterangan Rencana Kota yang baru.
- (3) Perubahan Surat Keterangan Rencana Kota yang terbatas pada perubahan data nama, alamat pemohon, alamat persil, dan/atau kesalahan redaksional lainnya, dilakukan dengan menerbitkan Surat Keterangan Perubahan yang menjadi satu kesatuan dengan Surat Keterangan Rencana Kota yang telah diterbitkan.
- (4) Apabila dalam revisi Surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempengaruhi tata letak bangunan dan struktur bangunan suatu gedung, maka diperlukan perubahan Izin Mendirikan Bangunan.

Bagian Kedua Teknis Penataan Bangunan

Pasal 10

Pedoman dan Standar Teknis Penataan Bangunan dan Lingkungan meliputi :

- a. Intensitas Bangunan,
- b. GSP,
- c. GSB, dan
- d. standar Teknis Perencanaan.

Pasal 11

- (1) Intensitas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a merupakan ketentuan mengenai besaran bangunan yang diperbolehkan pada suatu lahan yang meliputi KDB maksimum, KLB maksimum, Ketinggian Bangunan Maksimum, KDH minimum, KTB maksimum serta jumlah lantai basement maksimum.
- (2) Intensitas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (3) Khusus untuk bangunan bertingkat tinggi, ketinggian bangunan tetap dihitung melalui analisis ketinggian bangunan dengan berpedoman pada analisis ketinggian bangunan serta mempertimbangkan batasan Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP).
- (4) Analisis Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (5) Terhadap permohonan bangunan sistem blok / superblok / CBD dengan luas paling sedikit 3 ha (tiga hektar) atau ketinggian paling sedikit 20 (dua puluh) lantai atau bangunan yang memiliki tingkat kompleksitas tinggi yang belum diatur dalam pedoman dan standar teknis, maka analisa ketinggian bangunan dilakukan melalui koordinasi dengan Tim Ahli Perencana, dan/atau koordinasi dengan Badan Koordinasi Perencanaan Ruang Daerah (BKPRD) apabila mempengaruhi pola dan struktur ruang kota.
- (6) Pada bangunan-bangunan yang memiliki fungsi untuk kepentingan umum, dapat diberlakukan ketentuan khusus yang dilengkapi pertimbangan teknis dari Tenaga Ahli.

Pasal 12

- (1) GSP ditentukan dengan mengacu pada peta rincian rencana tata ruang daerah.
- (2) Dalam hal suatu lokasi belum diatur dalam peta rincian rencana tata ruang daerah, maka penentuan GSP dilakukan sebagai berikut :
 - a. terhadap kondisi lahan dengan kawasan/lingkungan sekitar yang belum terbentuk, maka mengacu pada ketentuan GSP yang telah diterbitkan di sekitar lokasi dimaksud atau memenuhi ketentuan memiliki lebar jalan lingkungan paling sedikit 3 m (tiga meter) dan/atau mempertimbangkan kondisi lebar jalan eksisting serta integrasi rencana jalan di sekitarnya;
 - b. terhadap kondisi lahan dengan kawasan/lingkungan sekitar yang telah terbentuk untuk jalan yang eksistingnya kurang dari 2 m (dua meter), maka GSP mempertimbangkan kondisi eksisting.
- (3) Dalam hal suatu lokasi di dalam peta rincian rencana tata ruang daerah telah memuat saluran/drainase/sejenisnya dengan lebar sekurang-kurangnya 6 (enam) meter (termasuk penampang basah dan kering), tetapi belum ditentukan GSP sebagai jalan inspeksi/ sempadan sungai, maka di dalam Surat Keterangan Rencana Kota dapat ditentukan GSP yang berfungsi sebagai sempadan sungai maupun jalan inspeksi paling sedikit 3 m (tiga meter) pada satu sisi atau mempertimbangkan pada ketentuan GSP yang telah diterbitkan di sekitar lokasi dan kondisi di sekitarnya.
- (4) Pada kawasan situs dan/atau bangunan cagar budaya maka GSP dapat disesuaikan dengan kondisi eksisting dengan tetap memperhatikan rekomendasi Tim Cagar Budaya.

Pasal 13

- (1) GSB ditentukan dengan mengacu pada peta rincian rencana tata ruang daerah.
- (2) lokasi GSB terhadap jalan yang belum diatur pada peta rincian rencana tata ruang daerah, maka penentuan GSB pada jalan lingkungan diatur sebagai berikut :
 - a. pada jalan lingkungan yang lebarnya lebih dari 2 m (dua meter) sampai dengan 4 m (empat meter), maka panjang GSB ditetapkan 2 m (dua meter);

- b. pada jalan lingkungan yang lebarnya lebih dari 4 m (empat meter) sampai dengan 6 m (enam meter), maka panjang GSB ditetapkan 3 m (tiga meter);
 - c. pada jalan lingkungan yang lebih dari 6 m (enam meter), maka GSB ditentukan dengan mempertimbangkan ukuran kavling dan peruntukkan lahan serta ketentuan GSB yang telah diterbitkan di sekitar lokasi dan memepertimbangkan pengawasan jalan.
- (3) Pada lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 Ayat (2) huruf b, maka GSB berimpit dengan GSP.
- (4) Pada lokasi yang terdapat saluran/drainase/sejenisnya yang direncanakan lebih dari sama dengan 2 m (dua meter) dan kurang dari 6 m (enam meter) termasuk penampang basah dan kering, maka penentuan GSB yang berfungsi sebagai sempadan sungai dengan pengaturan sebagai berikut :
 - a. pada saluran yang lebarnya lebih dari 2 m (dua meter) sampai dengan 4 m (empat meter), maka panjang GSB ditetapkan 2 m (dua meter);
 - b. Pada saluran yang lebarnya lebih dari 4 m (empat meter) sampai dengan kurang dari 6 m (enam meter), maka panjang GSB ditetapkan 3 m (tiga meter).
- (5) Pada bangunan yang pemanfaatannya untuk industri atau pergudangan sistem tunggal, maka penentuan GSB diatur sebagai berikut :
 - a. bangunan dengan lebar paling sedikit 20 m (dua puluh meter) setelah terpotong GSP, maka GSB Samping disesuaikan dengan kebutuhan pemohon dan sekurang-kurangnya 4 m (empat meter);
 - b. bangunan dengan panjang paling sedikit 20 m (dua puluh meter) setelah terpotong GSP, maka GSB belakang disesuaikan dengan kebutuhan pemohon dan sekurang-kurangnya 4 m (empat meter); dan
 - c. bangunan dengan panjang/lebar kurang dari 20 m (dua puluh meter) setelah terpotong GSP, maka GSB belakang disesuaikan dengan kebutuhan pemohon dan sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter).
- (6) Pada bangunan yang pemanfaatannya untuk perdagangan dan jasa atau fasilitas umum, maka penentuan GSB diatur sebagai berikut :
 - a. bangunan dengan panjang lahan setelah terpotong GSP paling sedikit adalah 20 m (dua puluh meter), GSB belakang disesuaikan dengan kebutuhan pemohon dan sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter);

- b. bangunan dengan lebar lahan paling sedikit 20 m (dua puluh meter), GSB Samping salah satu sisi disesuaikan dengan kebutuhan pemohon dan sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter).
- (7) Pada bangunan kurang dari sama dengan 40 (empat puluh) meter yang berada di posisi pojok dan KDB kurang dari 50 % (lima puluh persen) dari keseluruhan lahan, maka tidak dipersyarat GSB samping dan belakang.
- (8) Pada bangunan bertingkat tinggi, yang berada di posisi pojok dan KDB kurang dari 50% (lima puluh persen) dari keseluruhan lahan, maka GSB Samping dan Belakang disesuaikan dengan kebutuhan pemohon dan sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter).
- (9) GSB samping dan belakang untuk bangunan bertingkat tinggi karena adanya faktor ketinggian bangunan, diatur dalam Lampiran IV yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (10) GSB samping dan belakang dapat direncanakan sebagai GSB podium paling sedikit 3 m (tiga meter) dengan syarat bangunan berupa podium dengan ketinggian maksimal 40 m (empat puluh meter), seterusnya terhadap bangunan di atasnya diberlakukan perhitungan GSB lantai selanjutnya.
- (11) Pada bangunan yang terkena ketentuan GSB samping dan belakang lebih dari 3 m (tiga meter), bangunan dapat dibuat loteng atau overdeck sampai dengan GSB loteng atau overdeck tersebut paling sedikit 3 m (tiga meter) dari batas lahan dengan ketinggian overdeck paling sedikit 6 m (enam meter) dan maksimal 40m (empat puluh meter) dari lantai dasar, setelah itu GSB kembali pada ketentuan semula.
- (12) Pada koridor-koridor yang dilalui sistem jaringan Angkutan Masal Cepat atau direncanakan dengan syarat tidak berpagar, maka bangunan dapat dibuat loteng atau overdeck maksimal $\frac{1}{2}$ dari GSB terhadap jalan yang telah ditentukan, dengan tetap mempertimbangkan ketinggian bangunan overdeck dan GSB paling sedikit untuk fungsi pengawasan jalan.
- (13) Pada koridor-koridor pusat kota yang bangunannya telah banyak berdiri pada GSB 0 (nol) atau pada koridor-koridor yang terkena implementasi rencana jalan sehingga eksisting bangunan berada pada GSB 0 (nol), maka pengaturan GSB ditetapkan sebagai berikut :
- a. untuk rumah tinggal maka perencanaan dapat dikeluarkan dengan tetap GSB 0 (nol), dan
- b. untuk non rumah tinggal panjang GSB mengikuti perencanaan tata ruang atau dapat GSB 0 (nol) dengan syarat parkir harus di dalam bangunan gedung.

- (14) Pada kawasan situs dan/atau bangunan cagar budaya, maka GSB dapat disesuaikan dengan kondisi eksisting dengan tetap mempertimbangkan rekomendasi Tim Cagar Budaya.

Pasal 14

- (1) Standar - standar teknis yang digunakan dalam pemberian pelayanan pemanfaatan ruang meliputi proporsi penggunaan lahan pada kawasan perumahan horizontal (landed), kawasan Perdagangan dan Jasa, dan kawasan Industri/perdagangan sebagaimana diatur dalam Lampiran V yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (2) Ketentuan standar teknis yang tidak diatur dalam Peraturan Walikota ini pelaksanaannya berpedoman pada ketentuan perundang-undangan.

**BAB V
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 15

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Surabaya.

Ditetapkan di Surabaya
pada tanggal 19 Desember 2014

WALIKOTA SURABAYA,

ttd.

TRI RISMAHARINI

Diundangkan di Surabaya
pada tanggal 19 Desember 2014

SEKRETARIS DAERAH KOTA SURABAYA,

ttd.

HENDRO GUNAWAN

BERITA DAERAH KOTA SURABAYA TAHUN 2014 NOMOR 75

Salinan sesuai dengan aslinya
KERALA BAGIAN HUKUM,

IRA TURSILOWATI, SH, MH.

Pembina Tk. I.

NIP. 19691017 199303 2 006



B. TABEL INTERPRETASI PEMANFAATAN / PERUNTUKAN RUANG DAN PENGGUNAAN BANGUNAN

ZONA PEMANFAATAN RUANG DAN PERUNTUKAN RUANG	DEFINISI	SISTEM LAYOUT	RINCIAN PENGGUNAAN BANGUNAN (SKRK)	KETERANGAN PENJELASAN	JENIS	REKOMENDASI	IMB	HO	IZIN OPERASIONAL	
						DOK. LINGKUNGAN				
PERUMAHAN	Merupakan peruntukan ruang yang terdiri atas kelompok rumah tinggal yang mawadahi kehidupan dan penghidupan masyarakat yang dilengkapi dengan fasilitas penunjang perumahan	TUNGGAL / DERET	Rumah Tinggal	Sudah jelas	Rumah tunggal, rumah kopel, rumah deret, rumah dinas, rumah diplomat asing.		Rumah Tinggal			
			Kos-kosan/ Asrama	Bangunan dengan banyak kamar yang dimanfaatkan untuk disewakan dengan sistem bulanan atau tahunan, memungkinkan adanya fungsi penunjang maksimal 6% dari seluruh luas lantai bangunan.	Kos-kosan/ Asrama dan fasilitas penunjangnya antara lain toko, warnet, kantin.	Kos-kosan/ Asrama	Kos-kosan/ Asrama	Kos-kosan/ Asrama		
			Rumah Usaha	Fungsi rumah tetapi juga dipakai untuk kegiatan usaha perdagangan jasa skala lingkungan (bukan industri), yang meliputi antara lain : praktek dokter / bidan individu, laundry, praktek pengobatan alternatif/tradisional, apotik/toko obat, salon, butik, toko kelontong/warung, pengolahan air minum isi ulang, rumah kos, kantor (kantor advokat, konsultan, notaris, kantor biro perjalanan wisata, kantor agen perjalanan wisata, Kantor Jasa Informasi Pariwisata, Kantor Jasa konsultan Pariwisata, Kantor Jasa Pramuwisata, kantor jasa penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentive, konferensi dan pameran, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata).	Rumah Tinggal dan Usaha, antara lain : praktek dokter / bidan individu, laundry, praktek pengobatan alternatif/tradisional, apotik/toko obat, salon, butik, toko kelontong/warung, pengolahan air minum isi ulang, rumah kos, Kantor (kantor advokat, konsultan, notaris, kantor biro perjalanan wisata, kantor agen perjalanan wisata, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata, kantor jasa pramuwisata, kantor jasa penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentive, konferensi dan pameran, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata).	Rumah Tinggal dan Usaha	Rumah Tinggal dan Usaha	Rumah Tinggal dan Usaha, antara lain : praktek dokter / bidan individu, laundry, praktek pengobatan alternatif/tradisional, apotik/toko obat, salon, butik, toko kelontong/warung, pengolahan air minum isi ulang, rumah kos, Kantor (kantor advokat, konsultan, notaris, kantor biro perjalanan wisata, kantor agen perjalanan wisata, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata, kantor jasa pramuwisata, kantor jasa penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentive, konferensi dan pameran, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata).	kantor biro perjalanan wisata, kantor agen perjalanan wisata, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata, kantor jasa pramuwisata, kantor jasa penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentive, konferensi dan pameran, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata, kantor jasa pramuwisata	
			Home Industri	Fungsi rumah tetapi juga dipakai untuk kegiatan industri skala rumah tangga / industri kecil / industri yang tidak berdampak besar.	Home industri jasa boga, catering, konveksi, sepatu, krupuk.	Home industri jasa boga, catering, konveksi, sepatu, krupuk.	Home Industri	Home industri jasa boga, catering, konveksi, sepatu, krupuk.	Home industri jasa boga, catering, konveksi, sepatu, krupuk.	jasa boga, catering.
		BLOK	Rumah Susun Sewa	Merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat disewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. memungkinkan adanya fasilitas penunjang maksimal 6% dari seluruh luas lantai bangunan.	Rumah Susun Sewa dan fasilitas penunjangnya antara lain toko, warnet, kantin.	Rumah Susun Sewa dan fasilitas penunjangnya antara lain toko, warnet, kantin.	Rumah Susun Sewa	Rumah Susun Sewa dan fasilitas penunjangnya antara lain toko, warnet, kantin		
			Rusunami / Apartemen / Kondominium dan fasilitas penunjangnya	Merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat disewa dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Fasilitas Penunjang maksimal 6% dari luas lantai bangunan. Apabila dimanfaatkan untuk kegiatan laundry dan/atau percetakan maka luasan lahan / lantai bangunan yang dimanfaatkan untuk kegiatan tersebut maksimal 300 m2. Apabila lebih maka peruntukannya termasuk industri.	Rusunami / Apartemen / Kondominium dan fasilitas penunjangnya, antara lain : 1. Usaha jasa pariwisata 2. Usaha dan obyek daya tarik wisata, rekreasi dan hiburan umum, meliputi : Salon kecantikan, barber shop, spa, sauna, karaoke keluarga, lapangan tenis, panti pijat (refleksiologi), fitness center, kolam renang, balai pertemuan umum, gedung tenis meja, gelanggang olahraga terbuka/tertutup, sarana dan fasilitas olahraga, lapangan squash, lapangan bulu tangkis 3. Usaha penyediaan makan dan minum meliputi : restoran, rumah makan 4. Usaha jasa kesehatan meliputi : Klinik kecantikan, praktek dokter bersama, laboratorium optik, praktek dokter perorangan, apotik 5. Usaha pendidikan meliputi : Playgrup, Taman Kanak-Kanak, kursus pendidikan 6. Usaha jasa komersial skala lingkungan seperti : laundry, foto copy.	Rusunami / Apartemen / Kondominium dan fasilitas penunjangnya, antara lain : 1. Usaha jasa pariwisata 2. Usaha dan obyek daya tarik wisata, rekreasi dan hiburan umum, meliputi : Salon kecantikan, barber shop, spa, sauna, karaoke keluarga, lapangan tenis, panti pijat (refleksiologi), fitness center, kolam renang, balai pertemuan umum, gedung tenis meja, gelanggang olahraga terbuka/tertutup, sarana dan fasilitas olahraga, lapangan squash, lapangan bulu tangkis 3. Usaha penyediaan makan dan minum meliputi : Restoran, rumah makan 4. Usaha jasa kesehatan meliputi : Klinik kecantikan, praktek dokter bersama, Laboratorium optik, praktek dokter perorangan, apotik 5. Usaha pendidikan meliputi : Playgrup, TK, kursus pendidikan 6. Usaha jasa komersial skala lingkungan seperti : Laundry, foto copy.	Rusunami / Apartemen / Kondominium dan fasilitas penunjangnya.	Rusunami / Apartemen / Kondominium dan fasilitas penunjangnya, antara lain : 1. Usaha jasa pariwisata 2. Usaha dan obyek daya tarik wisata, rekreasi dan hiburan umum, meliputi : Salon kecantikan, barber shop, spa, sauna, karaoke keluarga, lapangan tenis, panti pijat (refleksiologi), fitness center, kolam renang, balai pertemuan umum, gedung tenis meja, gelanggang olahraga terbuka/tertutup, sarana dan fasilitas olahraga, lapangan squash, lapangan bulu tangkis 3. Usaha penyediaan makan dan minum meliputi : Restoran, rumah makan 4. Usaha jasa kesehatan meliputi : Klinik kecantikan, praktek dokter bersama, Laboratorium optik, praktek dokter perorangan, apotik 5. Usaha pendidikan meliputi : Playgrup, Taman Kanak-Kanak, kursus pendidikan 6. Usaha jasa komersial skala lingkungan seperti : Laundry, foto copy.	Rusunami / Apartemen / Kondominium dan fasilitas penunjangnya, antara lain : 1. Usaha jasa pariwisata 2. Usaha dan obyek daya tarik wisata, rekreasi dan hiburan umum, meliputi : Salon kecantikan, barber shop, spa, sauna, karaoke keluarga, lapangan tenis, panti pijat (refleksiologi), fitness center, kolam renang, balai pertemuan umum, gedung tenis meja, gelanggang olahraga terbuka/tertutup, sarana dan fasilitas olahraga, lapangan squash, lapangan bulu tangkis 3. Usaha penyediaan makan dan minum meliputi : Restoran, rumah makan 4. Usaha jasa kesehatan meliputi : Klinik kecantikan, praktek dokter bersama, Laboratorium optik, praktek dokter perorangan, apotik 5. Usaha pendidikan meliputi : Playgrup, TK, kursus pendidikan 6. Usaha jasa komersial skala lingkungan seperti : Laundry, foto copy.	
		Perumahan	Merupakan kompleks atau kawasan perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Perumahan		
PERDAGANGAN DAN JASA KOMERSIAL	Merupakan bagian dari kawasan budidaya yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempat bekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan	TUNGGAL	Toko	Adalah tempat usaha yang sifatnya menjual atau menyewakan suatu barang. Apabila dimanfaatkan untuk kegiatan laundry dan/atau percetakan maka luasan lahan / lantai bangunan yang dimanfaatkan untuk kegiatan tersebut maksimal 300 m2, apabila lebih maka peruntukannya termasuk industri.	foto copy, laundry, toko peralatan, toko makanan, studio foto, galeri, toko fashion, apotik, digital printing , dealer, showroom, penjualan suku cadang, game online.	foto copy, laundry, toko peralatan, toko makanan, studio foto, galeri, toko fashion, apotik, percetakan / digital printing , Dealer, showroom, penjualan suku cadang, game online.	Toko	foto copy, laundry, toko peralatan, toko makanan, studio foto, galeri, toko fashion, apotik, percetakan / digital printing , Dealer, showroom, penjualan suku cadang dan game online.		

ZONA PEMANFAATAN RUANG DAN PERUNTUKAN RUANG	DEFINISI	SISTEM LAYOUT	RINCIAN PENGGUNAAN BANGUNAN (SKRKR)	KETERANGAN PENJELASAN	JENIS	REKOMENDASI	IMB	HO	IZIN OPERASIONAL	
						DOK. LINGKUNGAN				
rekreasi, serta dapat memiliki fasilitas umum/sosial pendukungnya			Kantor	Adalah tempat usaha yang sifatnya menjual atau menyewakan suatu barang. Apabila dimanfaatkan untuk kegiatan laundry dan/atau percetakan maka luasan lahan / lantai bangunan yang dimanfaatkan untuk kegiatan tersebut maksimal 300 m2, apabila lebih maka peruntukannya termasuk industri.	Kantor Jasa pengiriman ekspedisi, Kantor swasta pelayanan umum antara lain Bank Cabang Pembantu, asuransi, leasing, money changer, bursa saham, kantor swasta pengacara, notaris, akuntan, konsultan, kontraktor, kantor biro perjalanan wisata, kantor agen perjalanan wisata, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata, kantor jasa pramuwisata, balai lelang, kantor jasa penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentive, konferensi dan pameran, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata, kantor jasa pramuwisata, balai lelang, kantor distributor, kantor pemasaran barang ekspor dan kantor stasiun transmisi TV.	Kantor Jasa pengiriman ekspedisi, Kantor swasta pelayanan umum antara lain Bank Cabang Pembantu, asuransi, leasing, money changer, bursa saham, kantor swasta pengacara, notaris, akuntan, konsultan, kontraktor, kantor biro perjalanan wisata, kantor agen perjalanan wisata, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata, kantor jasa pramuwisata, kantor jasa penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentive, konferensi dan pameran, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata, kantor jasa pramuwisata, balai lelang, kantor distributor, kantor pemasaran barang ekspor, kantor stasiun transmisi TV.	Kantor	Kantor Jasa pengiriman ekspedisi, Kantor swasta pelayanan umum antara lain Bank Cabang Pembantu, asuransi, leasing, money changer, bursa saham, kantor swasta pengacara, notaris, akuntan, konsultan, kontraktor, kantor biro perjalanan wisata, kantor agen perjalanan wisata, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata, kantor jasa pramuwisata, kantor jasa penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentive, konferensi dan pameran, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata, kantor jasa pramuwisata, balai lelang, kantor distributor, kantor pemasaran barang ekspor, kantor stasiun transmisi TV.	kantor biro perjalanan wisata, kantor agen perjalanan wisata, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata, kantor jasa penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentive, konferensi dan pameran, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata, kantor jasa pramuwisata.	
			RUKO (Rumah Toko) / RUKAN (Rumah Kantor)	Rumah Toko / Rumah Kantor adalah tempat usaha yang fungsi utamanya adalah toko / kantor, tetapi sebagian juga dimanfaatkan untuk rumah tinggal. Apabila dimanfaatkan untuk kegiatan laundry dan/atau percetakan maka luasan lahan / lantai bangunan yang dimanfaatkan untuk kegiatan tersebut maksimal 300 m2. Apabila lebih maka peruntukannya termasuk industri.	Jenis Rumah Toko : foto copy, laundry, toko peralatan, toko makanan, studio foto, galeri, toko fashion, apotik, digital printing , dealer, showroom, penjualan suku cadang , game online serta rumah tinggal Jenis Rumah Kantor : Kantor Jasa pengiriman ekspedisi, Kantor swasta pelayanan umum antara lain Bank Cabang Pembantu, asuransi, leasing, money changer, bursa saham, kantor swasta pengacara, notaris, akuntan, konsultan, kontraktor, travel agen, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa konsultan pariwisata, Kantor Jasa pramuwisata serta rumah tinggal	Jenis Rumah Toko : foto copy, laundry, toko peralatan, toko makanan, studio foto, galeri, toko fashion, apotik, digital printing , dealer, showroom, penjualan suku cadang , game online serta rumah tinggal Jenis Rumah Kantor : Kantor Jasa pengiriman ekspedisi, Kantor swasta pelayanan umum antara lain Bank Cabang Pembantu, asuransi, leasing, money changer, bursa saham, kantor swasta pengacara, notaris, akuntan, konsultan, kontraktor, travel agen, Kantor Jasa Informasi Pariwisata, Kantor Jasa konsultan Pariwisata, Kantor Jasa Pramuwisata serta rumah tinggal	Ruko / Rukan	Jenis Rumah Toko : foto copy, laundry, toko peralatan, toko makanan, studio foto, galeri, toko fashion, apotik, digital printing , Dealer, showroom, penjualan suku cadang , game online serta rumah tinggal Jenis Rumah Kantor : Kantor Jasa pengiriman ekspedisi, Kantor swasta pelayanan umum antara lain Bank Cabang Pembantu, asuransi, leasing, money changer, bursa saham, kantor swasta pengacara, notaris, akuntan, konsultan, kontraktor, travel agen, kantor Jasa Informasi Pariwisata, Kantor Jasa konsultan Pariwisata, Kantor Jasa pramuwisata serta rumah tinggal	kantor biro perjalanan wisata, kantor agen perjalanan wisata, kantor Jasa Informasi Pariwisata, Kantor Jasa konsultan Pariwisata, Kantor Jasa Pramuwisata, Kantor jasa penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentive, konferensi dan pameran, kantor jasa informasi pariwisata, kantor jasa pramuwisata	
			Tempat Usaha Pendidikan	Sudah jelas	Bimbingan belajar, kursus , tempat pelatihan, sanggar seni (tari, lukis).	Bimbingan belajar, kursus , tempat pelatihan, Sanggar seni (tari, lukis).	Bimbingan belajar, kursus , tempat pelatihan, Sanggar seni (tari, lukis)	Bimbingan belajar, kursus , tempat pelatihan, Sanggar seni (tari, lukis)	Bimbingan belajar, kursus , tempat pelatihan, Sanggar seni (tari, lukis)	Sanggar Seni
			Tempat Usaha Restoran	Sudah jelas	Restoran, rumah makan, kafe, pub, bar.	Restoran, rumah makan, Kafe, pub, bar.	Restoran, rumah makan, Kafe, pub, bar	Restoran, rumah makan, Kafe, pub, bar	Restoran, rumah makan, Kafe, pub, bar	Restoran, rumah makan, Kafe, pub, bar
			Tempat Usaha Kesehatan dan Kecantikan	Sudah jelas	Tempat spa, sauna, panti pijat, reflexi, salon kecantikan, klinik kecantikan, lab kesehatan, distributor alat kesehatan/pedagang besar farmasi, salon.	Tempat spa, sauna, panti pijat, reflexologi, salon kecantikan, klinik kecantikan, Lab Kesehatan, Distributor alat kesehatan/pedagang besar farmasi, salon.	Tempat spa, sauna, panti pijat, reflexologi, salon kecantikan, klinik kecantikan, Lab Kesehatan, Distributor alat kesehatan/pedagang besar farmasi, salon.	Tempat spa, sauna, panti pijat, reflexologi, salon kecantikan, klinik kecantikan, Lab Kesehatan, Distributor alat kesehatan/pedagang besar farmasi, salon.	Tempat spa, sauna, panti pijat, reflexologi, salon kecantikan, klinik kecantikan, Lab Kesehatan, Distributor alat kesehatan/pedagang besar farmasi, salon.	spa, sauna, panti pijat, salon kecantikan, klinik kecantikan.
			Tempat Usaha Workshop	Tempat usaha yang sifatnya melakukan servis dan produksi tetapi masih dikategorikan masuk dalam jasa komersial apabila luasan lahan / lantai bangunan yang dimanfaatkan untuk kegiatan tersebut maksimal 300 m2. Apabila lebih maka peruntukannya termasuk industri.	Bengkel kendaraan bermotor, bengkel bubut, bengkel las, usaha cuci mobil/motor, beklek kursi, percetakan, workshop furnitur, karoseri kendaraan bermotor.	Bengkel kendaraan bermotor, bengkel bubut, bengkel las, usaha cuci mobil/motor, beklek kursi, percetakan, workshop furnitur, karoseri kendaraan bermotor.	Bengkel kendaraan bermotor, bengkel bubut, bengkel las, usaha cuci mobil/motor, beklek kursi, percetakan, workshop furnitur, karoseri kendaraan bermotor.	Bengkel kendaraan bermotor, bengkel bubut, bengkel las, usaha cuci mobil/motor, beklek kursi, percetakan, workshop furnitur, karoseri kendaraan bermotor.	Bengkel kendaraan bermotor, bengkel bubut, bengkel las, usaha cuci mobil/motor, beklek kursi, percetakan, workshop furnitur, karoseri kendaraan bermotor.	
			Tempat usaha Makanan dan minuman	Sudah jelas	Catering, jasa boga.	Catering, jasa boga.	Catering, jasa boga.	Catering, jasa boga.	Catering, jasa boga.	Catering, jasa boga.
			Tempat usaha Pemeliharaan atau Pengolahan hewan	Sudah jelas	Klinik hewan/ rumah sakit hewan/ penitipan hewan, pet shop, cuci sarang burung walet, penggilingan daging, rumah potong hewan.	Klinik hewan/ rumah sakit hewan/ penitipan hewan, Pet shop, cuci sarang burung walet, penggilingan daging, rumah potong hewan.	Klinik hewan/ rumah sakit hewan/ penitipan hewan, Pet shop, cuci sarang burung walet, penggilingan daging, rumah potong hewan.	Klinik hewan/ rumah sakit hewan/ penitipan hewan, Pet shop, cuci sarang burung walet, penggilingan daging, rumah potong hewan.	Klinik hewan/ rumah sakit hewan/ penitipan hewan, Pet shop, cuci sarang burung walet, penggilingan daging, rumah potong hewan.	
			Tempat usaha Tempat Parkir	Sudah jelas	Gedung parkir, lahan parkir.	Gedung parkir, lahan parkir.	Gedung parkir, lahan parkir.	Gedung parkir, lahan parkir.	Gedung parkir, lahan parkir.	
			Tempat Usaha Jasa Transportasi	Sudah jelas	Pool Taxi, pool bus / truck, jasa transportasi wisata, persewaan kendaraan.	Pool Taxi, Pool Bus / Truck, Jasa Transportasi Wisata, persewaan kendaraan.	Pool Taxi, Pool Bus / Truck, Jasa Transportasi Wisata, persewaan kendaraan.	Pool Taxi, Pool Bus / Truck, Jasa Transportasi Wisata, persewaan kendaraan.	Pool Taxi, Pool Bus / Truck, Jasa Transportasi Wisata, persewaan kendaraan.	Jasa Transportasi Wisata
			Hotel	Sudah jelas. Hotel dapat dilengkapi fasilitas penunjang hotel seperti Restoran, Convention hall, Bar, Pub, Salon, Spa.	Hotel Bintang / Hotel melati / Home stay / Guest house / pondok wisata / villa/ bungalow / penginapan remaja (backpacker hotel) / losmen / budget hotel / motel / kondotel.	Hotel Bintang / Hotel melati / Home stay / Guest house / pondok wisata / villa/ bungalow / penginapan remaja (backpacker hotel) / losmen / budget hotel / motel / kondotel.	Hotel Bintang / Hotel melati / Home stay / Guest house / pondok wisata / villa/ bungalow / penginapan remaja (backpacker hotel) / losmen / budget hotel / motel / kondotel.	Hotel Bintang / Hotel melati / Home stay / Guest house / pondok wisata / villa/ bungalow / penginapan remaja (backpacker hotel) / losmen / budget hotel / motel / kondotel.	Hotel Bintang / Hotel melati / Home stay / Guest house / pondok wisata / villa/ bungalow / penginapan remaja (backpacker hotel) / losmen / budget hotel / motel / kondotel.	Hotel Bintang / Hotel melati / Home stay / Guest house / pondok wisata / villa/ bungalow / penginapan remaja (backpacker hotel) / losmen / budget hotel / motel / kondotel.
			TPI (Tempat Pelelangan Ikan)/ PPI (Pusat Pelelangan Ikan)	Sudah jelas	TPI (Tempat Pelelangan Ikan)/ PPI (Pusat Pelelangan Ikan) / pasar ikan	TPI (Tempat Pelelangan Ikan)/ PPI (Pusat Pelelangan Ikan) / pasar ikan	TPI (Tempat Pelelangan Ikan)/ PPI (Pusat Pelelangan Ikan) / pasar ikan	TPI (Tempat Pelelangan Ikan)/ PPI (Pusat Pelelangan Ikan) / pasar ikan	TPI (Tempat Pelelangan Ikan)/ PPI (Pusat Pelelangan Ikan) / pasar ikan	
			Tempat Hiburan	Sudah jelas	Pub, bar, club malam, karaoke keluarga, karaoke dewasa, rumah musik, diskotik, bilyard, bioskop, bowling.	pub, bar, club malam, karaoke keluarga, karaoke dewasa, rumah musik, diskotik, bilyard, bioskop, bowling.	pub, bar, club malam, karaoke keluarga, karaoke dewasa, rumah musik, diskotik, bilyard, bioskop, bowling.	pub, bar, club malam, karaoke keluarga, karaoke dewasa, rumah musik, diskotik, bilyard, bioskop, bowling	pub, bar, club malam, karaoke keluarga, karaoke dewasa, rumah musik, diskotik, bilyard, bioskop, bowling	pub, bar, club malam, karaoke keluarga, karaoke dewasa, rumah musik, diskotik, bilyard, bioskop, bowling

ZONA PEMANFAATAN RUANG DAN PERUNTUKAN RUANG	DEFINISI	SISTEM LAYOUT	RINCIAN PENGGUNAAN BANGUNAN (SKRK)	KETERANGAN PENJELASAN	JENIS	REKOMENDASI		IMB	HO	IZIN OPERASIONAL
						DOK. LINGKUNGAN				
			Toko Modern (Mini Market / Supermarket / Departemen Store / Hypermarket)	Ketentuan mengacu pada Aturan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan, Peraturan Presiden Nomor 112 Tahun 2007 tentang Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, dan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 70/M-DAG/PER/12/2013 tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 56/M-DAG/PER/9/2014. Harus mendapat rekomendasi kajian sosial ekonomi dari Dinas Perdagangan dan Perindustrian sebelum Draft SKRK	Mini Market / Supermarket / Departemen Store / Hypermarket.	Mini Market / Supermarket / Departemen Store / Hypermarket.		Mini Market / Supermarket / Departemen Store / Hypermarket.	Mini Market / Supermarket / Departemen Store / Hypermarket.	
			SPBU (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum) / SPBG (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Gas) dan fasilitas penunjangnya	Sudah jelas. Di dalamnya memungkinkan terdapat fasilitas penunjang meliputi : minimarket, toko LPG, toko oli, rumah makan, salon, reflexi, bengkel mobil/sporing balancing, cuci dan salon mobil, mushola.	SPBU, SPBG	SPBU, SPBG	SPBU, SPBG	SPBU, SPBG	Rumah makan, salon, reflexi	
			Tempat Wisata dan fasilitas penunjangnya	Sudah jelas. Di dalamnya memungkinkan terdapat fasilitas penunjang meliputi : toko, kantor, food court, restoran, hotel, mushola.	Wisata alam, wisata air, taman rekreasi, arena permainan, amusement park, theme park, museum.	Wisata alam, Wisata Air, Taman Rekreasi, Arena Permainan, Amusement park, Theme park, Museum.	Wisata alam, Wisata Air, Taman Rekreasi, Arena Permainan, Amusement park, Theme park, Museum.	Wisata alam, Wisata Air, Taman Rekreasi, Arena Permainan, Amusement park, Theme park, Museum.	Wisata alam, Wisata Air, Taman Rekreasi, Arena Permainan, Amusement park, Theme park, Museum.	
		DERET	Pasar Rakyat	Pasar rakyat adalah tempat usaha yang ditata, dibangun, dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, swasta, Badan Usaha Milik Negara, dan/atau Badan Usaha Milik Daerah dapat berupa toko, kios, los, dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil dan menengah, swadaya masyarakat, atau koperasi serta usaha mikro, kecil, dan menengah dengan proses jual beli Barang melalui tawar-menawar. Harus mendapat rekomendasi kajian sosial ekonomi dari dinas Perdagangan dan Perindustrian	Pasar Rakyat.	Pasar Rakyat.		Pasar Rakyat.	Pasar Rakyat	
		Sentra Makanan	Sudah jelas	Sentra PKL / pusat jajanan / food court / pujasera.	Sentra PKL / pusat jajanan / food court / pujasera.	Sentra PKL / pusat jajanan / food court / pujasera.	Sentra PKL / pusat jajanan / food court / pujasera.	Sentra PKL / pusat jajanan / food court / pujasera		
		Tempat usaha MICE (Meeting, Insentive, Conference, Exhibition)	Sudah jelas, termasuk gelanggang seni dan tempat penyelenggaraan pertemuan, perjalanan insentif, konferensi, pameran.	Gedung pertemuan, Convention, Tempat pameran, Gedung pertunjukan, galeri seni.	Gedung pertemuan, Convention, Tempat pameran, Gedung pertunjukan, galeri seni.	Gedung pertemuan, Convention, Tempat pameran, Gedung pertunjukan, galeri seni.	Gedung pertemuan, Convention, Tempat pameran, Gedung pertunjukan, galeri seni.	Gedung pertemuan, Convention, Tempat pameran, Gedung pertunjukan, galeri seni.		
		Komplek ruko / Komplek Rukan	Kompleks Rumah Toko / Rumah Kantor adalah suatu kompleks / kawasan yang fungsi utamanya adalah toko / kantor, tetapi sebagian juga dimanfaatkan untuk rumah tinggal. Masih memungkinkan adanya fungsi penunjang (antara lain gudang sebagai penunjang). Untuk fasilitas umum seperti tempat ibadah masih memungkinkan dengan syarat mengajukan SKRK untuk tempat ibadah sesuai ketentuan yg berlaku.	Jenis Rumah Toko : foto copy, laundry, toko peralatan, toko makanan, studio foto, galeri, toko fashion, apotik, digital printing , dealer, showroom, penjualan suku cadang, game online serta rumah tinggal. Jenis Rumah Kantor : Kantor jasa pengiriman ekspedisi, kantor swasta pelayanan umum antara lain Bank Cabang Pembantu, asuransi, leasing, money changer, bursa saham, kantor swasta pengacara, notaris, akuntan, konsultan, kontraktor, travel agen, kantor Jasa informasi Pariwisata, Kantor Jasa konsultan Pariwisata, Kantor Jasa Pramuwisata serta rumah tinggal.	Komplek Ruko / Komplek Rukan.					

ZONA PEMANFAATAN RUANG DAN PERUNTUKAN RUANG	DEFINISI	SISTEM LAYOUT	RINCIAN PENGGUNAAN BANGUNAN (SKRK)	KETERANGAN PENJELASAN	JENIS	REKOMENDASI		IMB	HO	IZIN OPERASIONAL	
						DOK. LINGKUNGAN					
			Komplek Tempat Usaha	Kompleks yang fungsi utamanya perdagangan dan jasa komersial tetapi masih memungkinkan untuk fungsi campuran (rumah tinggal/fasum/gudang penunjang). Hampir semua usaha perdagangan dan jasa komersial memungkinkan antara lain : toko / kantor, tempat usaha pendidikan, tempat usaha restoran, tempat usaha kecantikan dan kesehatan, tempat usaha workshop, tempat usaha makanan dan minuman, tempat usaha pemeliharaan dan pengolahan hewan, tempat usaha parkir, hotel, tempat hiburan, toko modern. Apabila dimanfaatkan untuk kegiatan laundry dan/atau percetakan maka luasan lahan / lantai bangunan yang dimanfaatkan untuk kegiatan tersebut maksimal 300 m2, apabila lebih maka peruntukannya termasuk industri.	Komplek Tempat Usaha	Komplek Tempat Usaha	Komplek Tempat Usaha	Komplek Tempat Usaha	Komplek Tempat Usaha	Menyesuaikan Ijin Operasional yang dimohon yang masuk dalam kategori TDUP.	
			BLOK	Gedung Perkantoran	Gedung Perkantoran Swasta, Gedung Kantor (misalkan Gedung Bank pusat) : Gedung yang masa bangunannya berbentuk blok, bisa terdapat berbagai kantor dengan sistem sewa / dimiliki, dan juga didalamnya bisa terdapat fasilitas penunjang maksimal 6 % dari luas lantai bangunan misalnya toko, foodcourt / kantin, apotik, mushola.	Gedung Perkantoran.	Gedung Perkantoran	Gedung Perkantoran	Gedung Perkantoran	Gedung Perkantoran	Menyesuaikan Ijin Operasional yang dimohon yang masuk dalam kategori kantor.
			Pasar Induk	Pasar Induk / Pasar Grosir adalah bangunan pasar yang bisa berbentuk blok maupun deret dengan skala pelayanan regional, kegiatan perkulakan perdagangan barang dan jasa dengan sistem grosir atau jumlah banyak. Harus mendapat rekomendasi kajian sosial ekonomi dari Dinas Perdagangan dan Perindustrian.	Pasar Induk / Pasar grosir / tempat perkulakan.	Pasar Induk / Pasar grosir / tempat perkulakan.	Pasar Induk / Pasar grosir / tempat perkulakan.	Pasar Induk / Pasar grosir / tempat perkulakan.	Pasar Induk / Pasar grosir / tempat perkulakan.		
			Pusat Perbelanjaan / Mall	Suatu bangunan dengan sistem blok yang terdiri dari banyak tenant. Di dalamnya bisa digunakan untuk hampir semua usaha perdagangan dan jasa kecuali SPBU (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum). Pada bangunan tersebut bisa terintegrasi dengan bangunan fungsi lain (mixed use) di atasnya misalnya di atas mall terdapat hotel / apartemen / perkantoran. Harus mendapat rekomendasi kajian sosial ekonomi dari dinas perdagangan dan perindustrian.	Mall, shopping center, lifestyle mall, soho.	Mall, shopping center, lifestyle mall, soho.	Mall, shopping center, lifestyle mall, soho	Mall, shopping center, lifestyle mall, soho	Mall, shopping center, lifestyle mall, soho	Menyesuaikan Ijin Operasional yang dimohon yang masuk dalam kategori TDUP.	
			Central Bisnis/Superblok	Suatu pusat bisnis yang terdiri dari beberapa blok massa bangunan yang peruntukan utamanya perdagangan dan jasa komersial, memiliki fungsi campuran / mixed use antara lain seperti perumahan / fasilitas umum / perkantoran.	Mall, shopping center, lifestyle mall, soho, perkantoran, apartemen, hotel, fasilitas umum kesehatan, fasilitas umum pendidikan.	Mall, shopping center, lifestyle mall, soho, apartemen, hotel, fasilitas umum kesehatan, fasilitas umum pendidikan.	Mall, shopping center, lifestyle mall, soho, perkantoran, apartemen, hotel, fasilitas umum kesehatan, fasilitas umum pendidikan.	Mall, shopping center, lifestyle mall, soho, perkantoran, apartemen, hotel, fasilitas umum kesehatan, fasilitas umum pendidikan.	Mall, shopping center, lifestyle mall, soho, perkantoran, apartemen, hotel, fasilitas umum kesehatan, fasilitas umum pendidikan.	Menyesuaikan Ijin Operasional yang dimohon yang masuk dalam kategori TDUP.	
FASILITAS UMUM	Merupakan peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan yang berupa pendidikan, kesehatan, peribadatan, sosial budaya, olahraga dan rekreasi, beserta fasilitasnya yang dikembangkan dengan skala pelayanan yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota	TUNGGAL									
			Fasilitas Umum Pendidikan	Merupakan sarana pendidikan dasar sampai dengan pendidikan tinggi, pendidikan formal dan informal, serta dikembangkan secara horisontal dan vertikal. Diperkirakan Ijin operasional atau rekomendasi dari Dinas Pendidikan (Ijin operasional bagi sarana pendidikan yang sudah beroperasi dan rekomendasi bagi sarana pendidikan yang belum beroperasi)	Playgroup/ Taman Kanak-Kanak, Fasilitas Pendidikan Setingkat Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama, Sekolah Menengah Atas, Sekolah Luar Biasa, Pondok Pesantren, Sekolah Khusus, Perguruan tinggi, Laboratorium penelitian.	Playgroup/ Taman Kanak-Kanak, Fasilitas Pendidikan Setingkat Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama, Sekolah Menengah Atas, Sekolah Luar Biasa, Pondok Pesantren, Sekolah Khusus, Perguruan tinggi, Laboratorium penelitian.	Sekolah, Pondok Pesantren, Perguruan Tinggi, Laboratorium				
			Fasilitas umum Kesehatan	Merupakan sarana kesehatan dengan hierarki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk / kebutuhan yang akan dilayani yang dikembangkan secara horisontal dan vertikal. Khusus untuk Rumah Sakit dipersyaratkan rekomendasi Feasibility studi dari Dinas Kesehatan.	Klinik, Puskesmas, Poliklinik, Balai Kesehatan, BKIA, Rumah Sakit Khusus, Rumah Sakit Umum, Rumah Sakit Bersalin; Rumah Sakit Ibu dan Anak, Praktek Dokter Bersama	Klinik, Puskesmas, Poliklinik, Balai Kesehatan, BKIA, Rumah sakit Khusus, Rumah Sakit Umum, Rumah Sakit Bersalin; Rumah Sakit Ibu dan Anak, Praktek Dokter Bersama	Klinik, Puskesmas, Poliklinik, Balai Kesehatan, BKIA, Rumah sakit Khusus, Rumah Sakit Umum, Rumah Sakit Bersalin; Rumah Sakit Ibu dan Anak, Praktek Dokter Bersama				
			Fasilitas Umum Olahraga	Merupakan sarana olahraga baik dalam bentuk terbuka maupun tertutup sesuai dengan lingkup pelayanannya dengan hierraki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk atau kebutuhan yang akan dilayani.	Gedung Pusat Olah Raga / Sport Club, gelanggang renang, lapangan tennis, lapangan basket, lapangan futsal, lapangan bulutangkis, lapangan volley, pusat kebugaran jasmani, lapangan squash.	Gedung Pusat Olah Raga / Sport Club, gelanggang renang, lapangan tennis, lapangan basket, lapangan futsal, lapangan bulutangkis, lapangan volley, pusat kebugaran jasmani, lapangan squash.	Gedung Pusat Olah Raga / Sport Club, gelanggang renang, lapangan olah raga, pusat kebugaran jasmani	Gedung Pusat Olah Raga / Sport Club, lapangan basket, lapangan futsal, lapangan bulutangkis, lapangan volley, pusat kebugaran jasmani, lapangan squash			

ZONA PEMANFAATAN RUANG DAN PERUNTUKAN RUANG	DEFINISI	SISTEM LAYOUT	RINCIAN PENGGUNAAN BANGUNAN (SKRK)	KETERANGAN PENJELASAN	JENIS	REKOMENDASI		IMB	HO	IZIN OPERASIONAL
						DOK. LINGKUNGAN				
			Fasilitas Umum Sosial	Merupakan sarana sosial dengan hierarki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk / kebutuhan yang akan dilayani yang dikembangkan secara horizontal dan vertikal.	kantor yayasan, kantor organisasi sosial politik, Balai RW, balai pertemuan warga, pos kamling, fasilitas tuna wisma, panti jompo, panti asuhan, penampungan/ panti perawatan/ rehabilitasi/ rumah sosial, gedung serbaguna, balai latihan kerja, panti sosial, gedung jumpa bakti, gedung pertemuan umum.	kantor yayasan, kantor organisasi sosial politik, Balai RW, balai pertemuan warga, pos kamling, Fasilitas tuna wisma, panti jompo, panti asuhan, penampungan/ panti perawatan/ rehabilitasi/ rumah sosial, gedung serbaguna, balai latihan kerja, panti sosial, gedung jumpa bakti, gedung pertemuan umum.	kantor yayasan, kantor organisasi sosial politik, Balai RW, balai pertemuan warga, pos kamling, Fasilitas tuna wisma, panti jompo, panti asuhan, penampungan/ panti perawatan/ rehabilitasi/ rumah sosial, gedung serbaguna, balai latihan kerja, panti sosial, gedung jumpa bakti, gedung pertemuan umum.	kantor yayasan, kantor organisasi sosial politik, Balai RW, balai pertemuan warga, pos kamling, Fasilitas tuna wisma, panti jompo, panti asuhan, penampungan/ panti perawatan/ rehabilitasi/ rumah sosial, gedung serbaguna, balai latihan kerja, panti sosial, gedung jumpa bakti, gedung pertemuan umum.		
			Fasilitas umum Peribadatan	Merupakan sarana sosial dengan hierarki dan skala pelayanan yang disesuaikan dengan jumlah penduduk / kebutuhan yang akan dilayani.	Gereja, Masjid, musholla, Vihara, Pura, Klenteng.	Gereja, Masjid, musholla, Vihara, Pura, Klenteng.	Gereja, Masjid, musholla, Vihara, Pura, Klenteng.			
			Fasilitas umum Pemerintahan	Merupakan sarana yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan pemerintahan dan pelayanan masyarakat.	Kantor pemerintah , pos polisi, kantor polisi, Lembaga Pemasarakatan.	Kantor pemerintah , pos polisi, kantor polisi, Lembaga Pemasarakatan.				
			Fasilitas Umum Pengolahan Limbah / TPA	Fasilitas Umum Pengolahan Limbah merupakan sarana untuk tempat pembuangan segala macam air buangan (limbah) yang berasal dari limbah-limbah domestik, industri, maupun komersial. TPA merupakan sarana sebagai tempat untuk menimbun sampah dan merupakan bentuk terakhir perlakuan sampah.	LPS (Lokasi Pembuangan Sementara), DEPO/INCENERATOR bukan untuk limbah B3, LPA (Lokasi Pembuangan Akhir)/ TPA (Tempat Pembuangan Akhir), IPAL (Instalasi Pengolahan Air Limbah)/ IPLT (Instalasi Pengolahan Limbah Tinja), Tempat usaha fasilitas daur ulang, rumah kompos	LPS (Lokasi Pembuangan Sementara), DEPO/INCENERATOR bukan untuk limbah B3, LPA (Lokasi Pembuangan Akhir)/ TPA (Tempat Pembuangan Akhir), IPAL (Instalasi Pengolahan Air Limbah)/ IPLT (Instalasi Pengolahan Limbah Tinja), Tempat usaha fasilitas daur ulang, rumah kompos				
			Fasilitas Umum Pemakaman	Sudah jelas. Memungkinkan juga disediakan fasilitas penunjang makam.	Makam dengan fasilitas penunjangnya, antara lain krematorium, jasa penitipan, pemakaman jenazah, obyek ziarah.	Makam dengan fasilitas penunjangnya, antara lain Krematorium, jasa penitipan, pemakaman jenazah, Obyek Ziarah.				
			Fasilitas Umum Sarana Transportasi	Merupakan sarana untuk menampung fungsi transportasi dalam upaya untuk mendukung kebijakan pengembangan sistem transportasi yang tertuang di dalam rencana tata ruang yang meliputi transportasi darat, udara dan perairan.	Terminal, stasiun, sub terminal, sub stasiun, halte, park and ride, bandara, pelabuhan.	Terminal, Stasiun, Sub Terminal, Sub Stasiun, Halte, park and Ride, bandara, pelabuhan.				
			Sarana Penunjang Utilitas	Merupakan sarana penunjang untuk mendukung kelancaran fungsi utilitas kota.	Fasilitas pengendali banjir, pos pemadam kebakaran, rumah pompa.	Fasilitas Pengendali Banjir, pos pemadam kebakaran, rumah pompa.				
PERGUDANGAN	Merupakan peruntukan ruang untuk kegiatan yang meliputi penerimaan, penyimpanan dan pendistribusian barang serta kegiatan tersebut dapat menjadi bagian penunjang kegiatan industri maupun perdagangan	TUNGGAL	Gudang	Merupakan ruang untuk kegiatan yang meliputi penerimaan, penyimpanan dan pendistribusian barang serta kegiatan tersebut dapat menjadi bagian penunjang kegiatan industri maupun perdagangan	Gudang sesuai jenisnya	Gudang sesuai jenisnya	Gudang	Gudang	Gudang sesuai jenisnya	
		DERET	Komplek / Kawasan Pergudangan	Merupakan kompleks atau kawasan yang memiliki fungsi ruang untuk kegiatan yang meliputi penerimaan, penyimpanan dan pendistribusian barang serta kegiatan tersebut dapat menjadi bagian penunjang kegiatan industri maupun perdagangan	Komplek / Kawasan Pergudangan	Komplek / Kawasan Pergudangan	Gudang	Komplek / Kawasan Pergudangan		
INDUSTRI	Merupakan peruntukan ruang untuk kegiatan ekonomi yang 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.	TUNGGAL	Industri	1. Aneka industri merupakan pengolahan pangan, sandang, bahan bangunan, kimia serat dan industri percetakan dengan skala industri kecil. 2. Industri Mesin dan Logam dasar, merupakan industri bahan logam dan produk dasar yang menghasilkan bahan baku dan bahan setengah jadi, seperti industri peralatan listrik, mesin, besi beton, pipa baja, kendaraan bermotor, pesawat terbang. 3. SPPBE (Stasiun Pengangkutan dan Pengisian Bulk Elpiji). 4. Industri Kimia Dasar merupakan industri yang mengolah bahan mentah menjadi bahan baku serta memiliki proses kimia yang menghasilkan produk zat kimia dasar, seperti asam sulfat (H2SO4) dan ammonia (NH3), seperti, Industri kertas, semen, obat-obatan, pupuk, kaca.	Jenis industri sesuai jenis permohonan	Jenis industri sesuai jenis permohonan	Industri	Jenis industri sesuai jenis permohonan		
		DERET	Kompleks / Kawasan Industri	Sudah jelas	Kompleks / Kawasan Industri	Kompleks / Kawasan Industri	Industri	Kompleks / Kawasan Industri		
RTH (Ruang Terbuka Hijau)	suatu lahan atau kawasan yang ditetapkan sebagai ruang terbuka untuk tempat tumbuhnya tanaman/vegetasi yang berfungsi sebagai pengatur iklim mikro, daerah resapan air, barrier dan estetika kota		Hutan Kota	adalah lahan terbuka hijau yang berfungsi sebagai paru-paru kota, area resapan, serta dapat memiliki fungsi sosial dan estetika sebagai sarana kegiatan rekreatif, edukasi. Pada lahan RTH masih memungkinkan dibangun fasilitas penunjang 10-20% sesuai dengan ketentuan dan aturan						

ZONA PEMANFAATAN RUANG DAN PERUNTUKAN RUANG	DEFINISI	SISTEM LAYOUT	RINCIAN PENGGUNAAN BANGUNAN (SKRK)	KETERANGAN PENJELASAN	JENIS	REKOMENDASI		IMB	HO	IZIN OPERASIONAL
						DOK. LINGKUNGAN				
	estetika kota		Taman	adalah lahan terbuka yang berfungsi sosial dan estetik sebagai sarana kegiatan rekreatif, edukasi atau kegiatan lain pada tingkat lingkungan. Pada lahan RTH masih memungkinkan dibangun fasilitas penunjang 10-20% sesuai dengan ketentuan dan aturan						
			Jalur Hijau / Median Jalan	adalah jalur penempatan tanaman serta elemen lansekap lainnya yang terletak di dalam ruang milik jalan (RUMJAJ) maupun di dalam ruang pengawasan jalan (RUWASJA). Sering disebut jalur hijau karena dominasi elemen lansekapnya adalah tanaman yang pada umumnya berwarna hijau. Pada lahan RTH masih memungkinkan dibangun fasilitas penunjang 10-20% sesuai dengan ketentuan dan aturan						
			Sempadan sungai, sempadan danau	kawasan sepanjang kiri kanan sungai / sekeliling danau termasuk sungai / danau buatan, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai / danau. Pada lahan RTH masih memungkinkan dibangun fasilitas penunjang 10-20% sesuai dengan ketentuan dan aturan						
			Makam	Sudah jelas, pada lahan RTH masih memungkinkan dibangun fasilitas penunjang 10-20% sesuai dengan ketentuan dan aturan						
			Konservasi	Merupakan kawasan lindung yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan. Pada lahan RTH masih memungkinkan dibangun fasilitas penunjang 10-20% sesuai dengan ketentuan dan aturan						
			Lapangan Olah raga terbuka	Lapangan yang sifatnya terbuka dan relatif tanpa perkerasan. Pada lahan RTH masih memungkinkan dibangun fasilitas penunjang 10-20% sesuai dengan ketentuan dan aturan	Lapangan sepak bola, lapangan golf lapangan hoki.	Lapangan sepak bola, lapangan golf, lapangan hoki.	Lapangan Olah Raga	Lapangan sepak bola, lapangan golf, lapangan hoki.		
RTNH (Ruang Terbuka Non Hijau)	ruang terbuka di bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras atau yang berupa badan air, maupun kondisi permukaan tertentu yang tidak dapat ditumbuhi tanaman atau tidak berpori.		Ruang Terbuka Non Hijau	Sudah jelas	Tempat Olahraga terbuka (Gelanggang/Lapangan Olah Raga Terbuka Perkerasan, Kolam Renang terbuka, Lapangan parkir terbuka, kolam ikan perkerasan, tambak, Bumi Perkemahan, Persinggahan karavan)	Tempat Olahraga terbuka (Gelanggang/Lapangan Olah Raga Terbuka Perkerasan, Kolam Renang terbuka, Lapangan parkir terbuka, kolam ikan perkerasan, tambak, Bumi Perkemahan, Persinggahan karavan, Lapangan golf, lapangan hoki).	Tempat Olahraga terbuka (Gelanggang/Lapangan Olah Raga Terbuka Perkerasan, Kolam Renang terbuka, Lapangan parkir terbuka, kolam ikan perkerasan, tambak, Bumi Perkemahan, Persinggahan karavan, Lapangan golf, lapangan hoki).	Gelanggang/Lapangan Olah Raga Terbuka, Bumi Perkemahan, Persinggahan karavan, Lapangan golf, lapangan hoki.		

catatan :
Penggunaan lahan yang ternyata tidak masuk dalam tabel interpretasi di atas, dapat dimasukkan dalam kategori yang sejenis.

Salinan sesuai dengan aslinya
KERALA BAGIAN HUKUM,



IRA TURSOLOWATI, SH, MH.

Revisi Tk. I.

NIP. 19691017 199303 2 006

WALIKOTA SURABAYA,

ttd.

TRI RISMAHARINI

LAMPIRAN II PERATURAN WALIKOTA SURABAYA
NOMOR : 75 TAHUN 2014
TANGGAL : 19 DESEMBER 2014

A. TABEL KETENTUAN UMUM KDB DAN KLB BANGUNAN

KELAS JALAN	PEMANFAATAN RUANG	SYSTEM LAY OUT	ARAHAN UMUM KDB	ARAHAN UMUM KLB									
				RENCANA JALAN ≥ 30		30 > RENCANA JALAN ≥ 20		20 > RENCANA JALAN ≥ 15		15 > RENCANA JALAN ≥ 10		RENCANA JALAN < 10	
				ARAHAN JUMLAH LANTAI MAKSIMAL	ARAHAN KLB	ARAHAN JUMLAH LANTAI MAKSIMAL	ARAHAN KLB						
Arteri/ Kolektor	Perdagangan dan jasa komersial (retail)	Sistem Blok 4)	50%	-	2	-	2.0	-	2.0	-	2.0	-	-
		Sistem Deret 1) 3) & 4)	60%	5	(2.0 untuk retail)	-	-						
		Sistem Tunggal 2) 3) & 4)	60%	-	(2.0 untuk retail)	-	-						
	Perdagangan dan jasa komersial (perkantoran, hotel)	Sistem blok 4)	50%	-	9	-	9	-	9	-	5	-	-
		Sistem Deret 1) 3) & 4)	60%	5	3	5	3	5	3	5	3	-	-
		Sistem Tunggal 2) & 3)	60%	-	4.2	-	4.2	-	4.2	-	4.2	-	-
	Perumahan	Sistem Blok 4)	50%	-	12	-	12	-	12	-	8	-	-
		Sistem Deret 1) & 3)	60%	5	3	5	3	5	3	5	3	-	-
		Sistem Tunggal 3) & 5)	70%-100%	7	3	7	3	7	3	5	3	-	-

	Fasilitas Umum	Sistem blok	50%	-	9	-	9	-	9	-	5	-	-
		Sistem Tunggal (Fasilitas Pendidikan / Fasilitas Kesehatan) 2) 3) & 6)	50%	-	2.5/3.5	-	2.5/3.5	-	2.5/3.5	-	2.5/3.5	-	-
	Industri	Sistem Deret 7)	50%	3	1.5	3	1.5	3	1.5	3	1.5	-	-
		Sistem Tunggal 2) & 8)	50%	3	1.5	3	1.5	3	1.5	3	1.5	-	-
	Pegudangan	Sistem Deret 7)	50%	3	1.5	3	1.5	3	1.5	3	1.5	-	-
		Sistem Tunggal 2) & 8)	50%	3	1.5	3	1.5	3	1.5	3	1.5	-	-
Lokal/ Lingku ngan	Perdagangan dan jasa komersial (retail)	Sistem Blok 4)	50%	-	2.0	-	2.0	-	2.0	-	2.0	-	-
		Sistem Deret 3) & 4)	60%	5	(2 untuk retail)	3	(0.6 untuk retail)						
		Sistem Tunggal 2) 3) & 4)	60	-	(2 untuk retail)	-	1.2 (0,6 untuk retail)						
	Perdagangan dan jasa komersial (perkantoran, hotel)	Sistem Blok 4)	50%	-	9	-	9	-	9	-	5	-	-
		Sistem Deret 3) & 4)	60%	5	3	5	3	5	3	5	3	3	1.8
		Sistem Tunggal 2) 3) & 4)	60%	-	4.2	-	4.2	-	4.2	-	4.2	-	1.8
	Perumahan	Sistem Blok 4)	50%	-	12	-	12	-	12	-	8	-	6
		Sistem Deret 1) & 3)	60%	5	3	5	3	5	3	5	3	3	1.8
		Sistem Tunggal 3) & 5)	70%-100%	7	3	7	3	7	3	5	3	3	1.8

	Fasilitas Umum	Sistem blok Catatan : Bukan Rumah Sakit	50%	-	9	-	9	-	9	-	5	-	-
		Sistem Tunggal 2)& 6) (Fasilitas Pendidikan / Fasilitas Kesehatan) Catatan : Bukan Rumah Sakit	50%	-	2.5/3.5	-	2.5/3.5	-	2.5/3.5	-	2.5/2.5	-	2.5/2.5
	Industri	Sistem Deret 7)	50%	3	1.5	3	1.5	3	1.5	2	1	-	-
		Sistem Tunggal 2) & 8)	50%	3	1.5	3	1.5	2	1	2	1	2	0.5 (hanya untuk home industri atau kampung industri)
	Pegudangan	Sistem Deret 7)	50%	3	1.5	3	1.5	3	1.5	2	1	-	-
		Sistem Tunggal 2) & 8)	50%	3	1.5	3	1.5	3	1.5	2	1	2	0.5 (hanya untuk home industri atau kampung industri)

Keterangan :

- 1) Lahan untuk sirkulasi dan parkir minimal lebar 5 m (lima meter).
- 2) - Apabila pada jalan arteri : keluar masuk tidak langsung dari/ke jalan arteri, atau menyediakan lahan yang akan dijadikan frontage, dapat berupa GSB.
- Apabila pada jalan kolektor / lokal maka harus menyediakan ruang parkir dan manuver parkir di dalam persil.
- 3) a. Pada bangunan yang apabila berada pada kawasan/lingkungan sekitar yang telah terbentuk dan lebar jalan eksisting tidak memungkinkan dilalui mobil atau pada kawasan lama yang direncanakan dengan GSB 0 atau overdeck atau satuan persil ruko/rukan yang menjadi bagian kompleks ruko/rukan maka penentuan KDB dimungkinkan sampai dengan 100%.
b. Penentuan KDB pada peruntukan perumahan dibedakan menjadi perumahan pengembang dan non pengembang dengan ketentuan sebagai berikut :

Pengembang

No	Luasan Persil/Kapling (m ²)	KDB (%)
1	≥ 200	70
2	< 200	80

Perumahan Non Pengembang

No	Dimensi Jalan/ROW (m)	KDB (%)
1	< 4	100
2	4 - 6	80
3	Dimensi jalan > 6 (mengikuti aturan luas kavling)	
	≥ 200 m ²	70
	< 200 m ²	80

* Untuk perumahan dengan ROW < 6 m dengan luasan lebih dari 200 m² maka KDB 80 %

- 4) KLB tersebut adalah apabila semua dimanfaatkan untuk fungsi retail. Apabila hanya 1 (satu) atau 2 (dua) lantai yang dipergunakan untuk retail, selebihnya untuk fungsi rumah atau kantor maka KLB boleh lebih. (Misalkan Ruko atau Rukan), maksimal KLB 3.0 atau setara 5 (lima) lantai, dengan KLB untuk fungsi retail sesuai ketentuan di dalam tabel. Apabila pada sistem blok mixed use maka KLB diperhitungkan dengan sistem mixed use.
- 5) Bila tanpa lift maksimal 5 (lima) lantai.
- 6) - Untuk Fasilitas pendidikan maksimal 3 (tiga) lantai untuk Sekolah Dasar (SD), 4 (empat) lantai untuk Sekolah Menengah Pertama (SMP), 5 (lima) lantai Sekolah Menengah Atas (SMA) jumlah lantai dapat lebih apabila yang dimanfaatkan untuk fungsi lain misalnya gedung pertemuan dsb, tetapi berada pada peruntukan bukan perumahan;
- Menyediakan lahan parkir dan drop of sesuai rekomendasi Analisa Dampak Lalu Lintas.

- 7) Industri sistem deret (diatas 5 ha) menyediakan terminal truk / lahan parkir truk. KDB dan KLB tsb perlu didukung pengaturan standard parkir truk yang lebih besar di dalam persil.
- 8) Pada koridor yang berada pada radius 500 m (lima ratus meter) dari stasiun MRT atau termasuk kawasan Central Business District (CBD) dalam rencana tata ruang kota, maka KDB dan KLB dapat diberi penambahan maksimal 10 % dari ketentuan KDB yang ada atau sesuai hasil pembahasan/kajian Tim Ahli Perencana.

Keterangan :

Pada kawasan perumahan yang padat, yang rencana jalannya kurang dari 3 meter atau kawasan perdagangan dan jasa atau kawasan pergudangan / industri, maka dapat tidak dipersyaratkan KDH dengan mempertimbangkan kondisi di lapangan dan tidak direkomendasikan dibangun basement.

Salinan sesuai dengan aslinya
KERALA BAGIAN HUKUM,

IRA TURSILOWATI, SH, MH.
Pembina Tk. I.
NIP. 19691017 199303 2 006

WALIKOTA SURABAYA,

ttd.

TRI RISMAHARINI

TABEL MODEL ANALISIS KETINGGIAN BANGUNAN

Ketinggian Bangunan: Umum

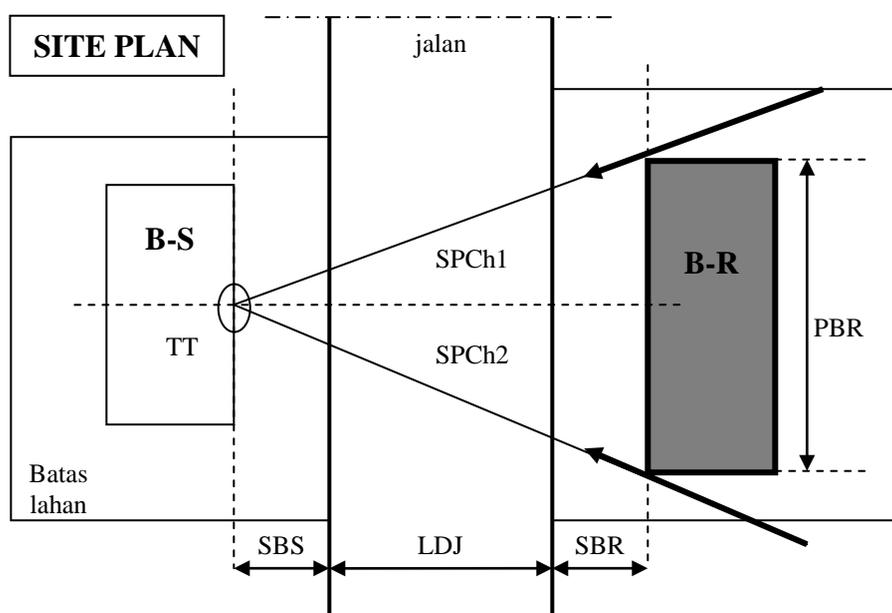
Pedoman perencanaan ketinggian bangunan yang berlaku secara umum dihitung berdasarkan rumus berikut.

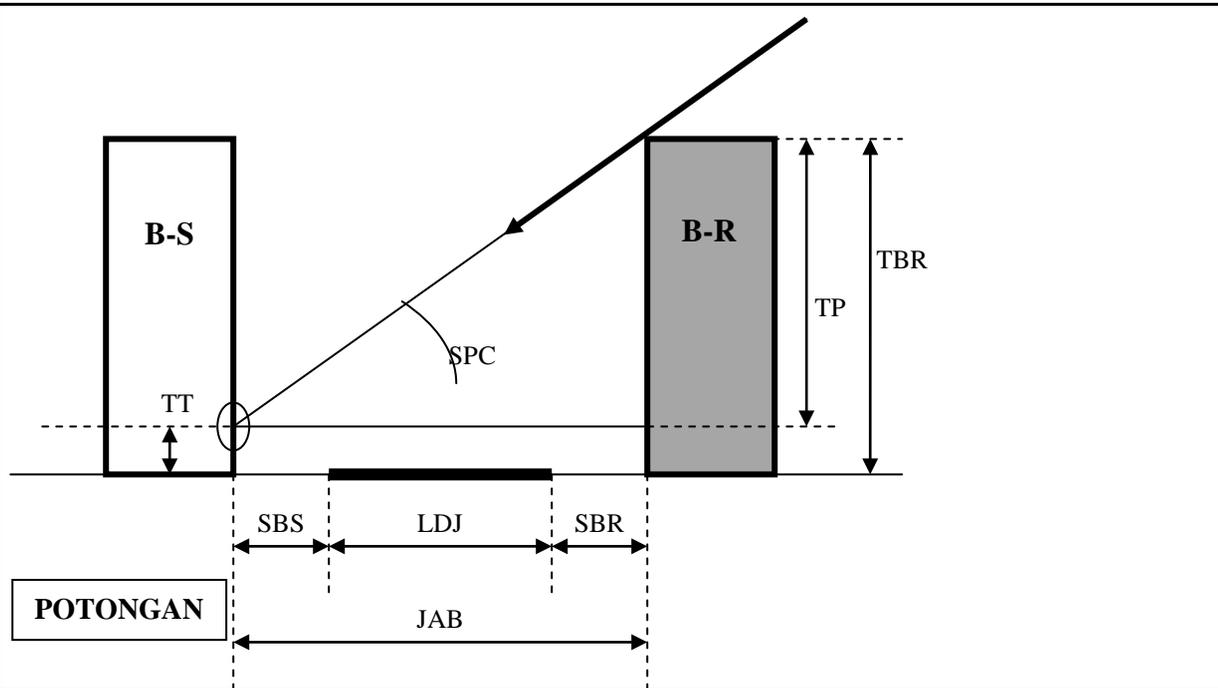
$$TBR = 2 + (Tg \text{ SPCv} \times JAB) \text{ meter,}$$

$$JAB = SBS + LDJ + SBR$$

Dimana :

- B-R = bangunan rencana
- B-S = bangunan di seberang bangunan rencana
- SBR = sempadan bangunan B-R
- SBS = sempadan bangunan B-S
- LDJ = lebar daerah jalan (termasuk trotoar/berem dsb)
- JAB = jarak antar bangunan
- PBR = panjang bangunan rencana
- TBR = tinggi bangunan rencana
- TTR = tinggi titik referensi pada B-S
(vertikal = 2m dari lantai dasar; horisontal = $\frac{1}{2}$ PBR)
- SPCv = sudut penghalang cahaya (vertikal)
- SPCh1 & 2 = sudut penghalang cahaya (horisontal 1 & 2; SPCh1 = SPCh2)





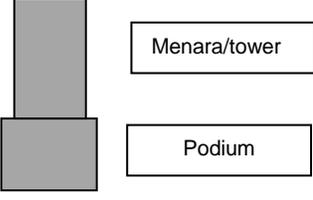
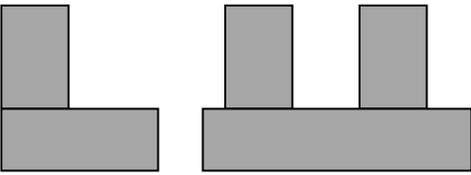
Pedoman perencanaan ketinggian bangunan yang berlaku secara umum ditetapkan pada tabel berikut.

Tabel Nilai Vertical Sky Componen (VSC) dan TBR

SPCv (o)	VSC (%)			TBR (=Tg SPCv x JAB)
	SPCh1 = 45o	SPCh1 = 22.5o	SPCh1 = 11.25o	
	SPCh2 = 45o	SPCh2 = 22.5o	SPCh2 = 11.25o	
	PBR = 2 x JAB atau PBR > 2 x JAB	PBR = 1 x JAB	PBR = 0.5 x JAB atau PBR < 0.5 x JAB	
25	29.5 %	33.7 %	36.6 %	0,5 x JAB
30	27.1 %	32.4 %	35.9 %	0,6 x JAB
35	24.7 %	31.0 %	35.2 %	0,7 x JAB
40	22.4 %	29.8 %	34.5 %	0,8 x JAB
45	20.1 %	28.6 %	33.9 %	1,0 x JAB
50	18.1 %	27.5 %	33.4 %	1,2 x JAB
55	16.3 %	26.6 %	32.9 %	1,4 x JAB
60	14.2 %	25.9 %	32.6 %	1,7 x JAB
65	13.6 %	25.3 %	32.3 %	2,1 x JAB
70	12.7 %	24.9 %	32.1 %	2,7 x JAB
75	12.1 %	24.7 %	31.2 %	3,7 x JAB
Rekomendasi	SPCv=30o	SPCv=50o	SPCv>25o hingga TBR=KKOP	

Catatan:

- **Ketentuan VSC = 27%**
- **KKOP = Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan**
- **Bangunan yang tersusun dari podium dan satu atau lebih menara/tower, TBR dihitung dengan ketentuan sbb:**

(a) TBR dihitung keseluruhan untuk satu bangunan	(b) TBR dihitung terpisah antara podium dan menara/tower
	 <p>TBR podium dan tower diukur dari tinggi rata-rata permukaan jalan</p>

Ketinggian Bangunan: Kawasan Cagar Budaya

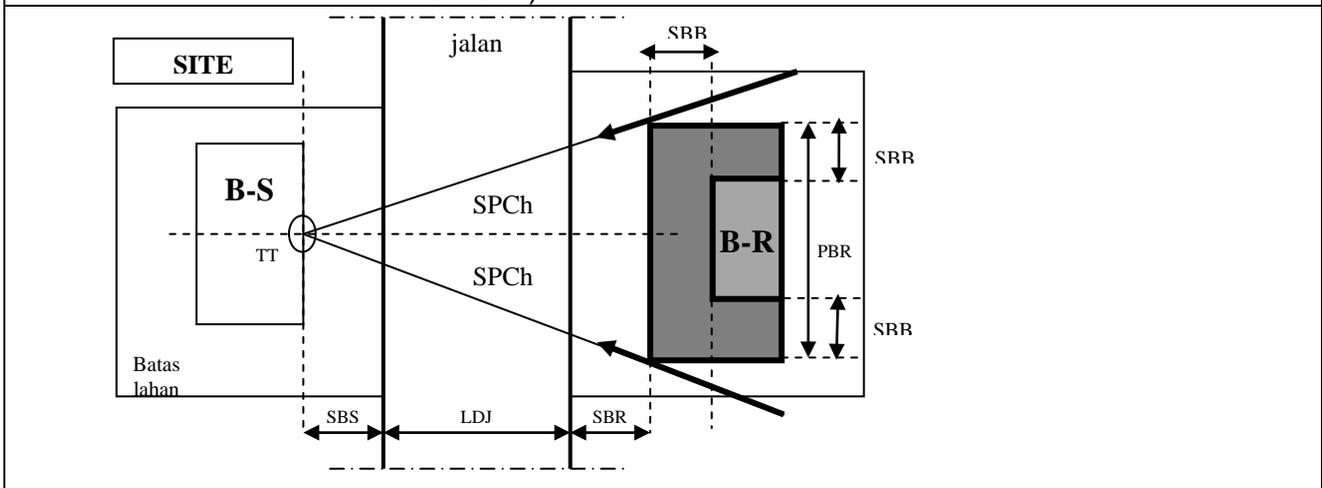
SBS = 1 x JLR

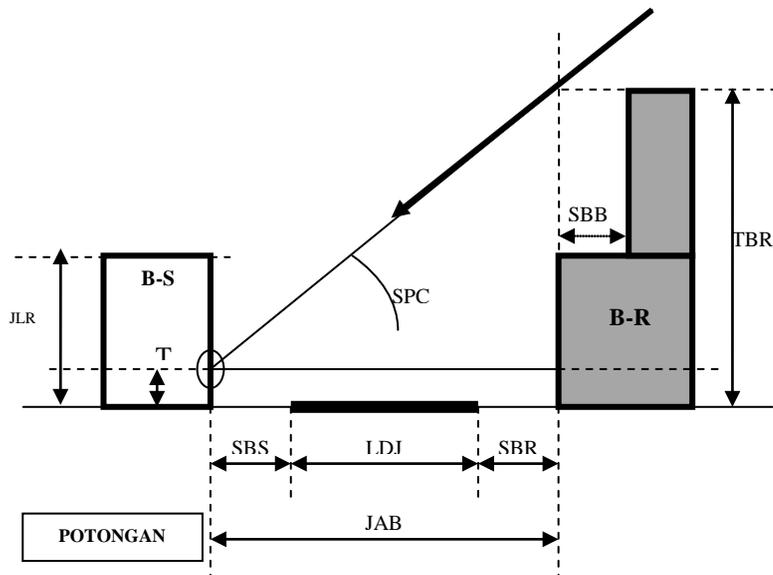
dimana,

JLR jumlah lantai rata-rata gedung cagar budaya di sekitar lokasi

Keterangan:

- B-R = bangunan rencana
- B-S = bangunan di seberang bangunan rencana
- SBR = sempadan bangunan B-R
- SBS = sempadan bangunan B-S
- LDJ = lebar daerah jalan (termasuk trotoar/berem dsb)
- JAB = jarak antar bangunan
- PBR = panjang bangunan rencana
- TBR = tinggi bangunan rencana
- TTR = tinggi titik referensi pada B-S
(vertikal = 2m dari lantai dasar; horisontal = 1/2 PBR)
- JLR = jumlah lantai referensi (rata-rata cagar budaya)
- SBS = Jarak mundur menara/tower dari tepi podium (= 0.5 m x JLR)
Berlaku untuk sisi depan, samping kiri dan kanan
- SPCv = sudut penghalang cahaya (vertikal)
- SPCh1 & 2 = sudut penghalang cahaya (horisontal 1 & 2; SPCh1 = SPCh2)





Ketinggian Bangunan untuk Kesehatan dan Pemanfaatan Energi

$$TBR = 4 + (Tg \text{ SPMv} \times PB-U) \text{ meter,}$$

$$SPMv = 75^\circ$$

$$PB-U = PKS + SBR$$

Dimana :

Keterangan:

- B-R = bangunan rencana
- K-S = kavling di samping bangunan rencana
- SBR = sempadan bangunan B-R
(samping/belakang/muka)
- PKS = panjang kavling K-S (jika tidak ada data, panjang K-S diasumsikan sama dengan panjang kavling B-S)
- LKS = lebar kavling K-S
- LDJ = lebar daerah jalan (termasuk trotoar/berem dsb)
- PB-U = Panjang bayangan utama (diukur dari muka bangunan ke TTR)
- PBR = panjang bangunan rencana
- TBR = tinggi bangunan rencana
- TTR = tinggi titik referensi pada B-S
(vertikal = 4m dari lantai dasar; horisontal = dari $\frac{1}{2}$ PBR ke $\frac{1}{2}$ LKS)
- JLR = jumlah lantai referensi (rata-rata cagar budaya)
- SPMv = sudut penghalang matahari (vertikal)
- PB-S1 & S2 = Panjang bayangan sudut (horisontal 1 & 2)

Ketinggian Bangunan Keseluruhan

Ketentuan ketinggian keseluruhan sisi bangunan terhadap jalan di sekelilingnya.

Sisi bangunan	Rumus
Muka	$TBR = 2 + (Tg \text{ SPCv} \times \text{JAB})$ meter, dimana, $\text{JAB} = \text{SBS} + \text{LDJ} + \text{SBR}$
Kanan	$TBR = 4 + (Tg \text{ SPMv} \times \text{PB-U})$ meter, dimana, $\text{SPMv} = 75\text{o}$ $\text{PB-U} = \text{PKS} + \text{SBR}$
Kiri	
Belakang	

WALIKOTA SURABAYA,

ttd.

TRI RISMAHARINI

Salinan sesuai dengan aslinya
KERALA BAGIAN HUKUM,


IRA TURSILOWATI, SH, MH.

Pembina Tk. I.
NIP. 19691017 199303 2 006

LAMPIRAN IV PERATURAN WALIKOTA SURABAYA
NOMOR : 75 TAHUN 2014
TANGGAL : 19 DESEMBER 2014

ARAHAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN SAMPING DAN BELAKANG
UNTUK BANGUNAN NON RUMAH TINGGAL / BANGUNAN TINGGI /
SUPERBLOK

NO	TINGGI BANGUNAN	SETARA JUML. LANTAI	GSB SAMPING KANAN	GSB SAMPING KIRI	GSB BELAKANG
1	≤ 25 M	≤ 5 LANTAI	-	3*	3*
2	>25 M sd 40 M	> 5 sd 8 LANTAI	3	3	3
3	>40 M sd 60 M	> 8 LANTAI sd 12 LANTAI	5	4	5
4	>60 M sd 100 M	> 12 lantai sd 20 LANTAI	6	4	6
5	> 100 M	> 20 LANTAI	8	5	8

* untuk panjang/lebar lahan setelah terpotong GSP kurang dari 20 m, tidak disyaratkan. Apabila bangunan eksisting tidak memungkinkan untuk diterapkan GSB pada samping kiri, misalnya pada persil yang bangunannya telah berdiri, GSB dapat diletakkan pada posisi kanan bangunan.

Keterangan :

1. Misalkan apabila permohonan 7 lantai, dan secara teknis memungkinkan maka diambil batas ketinggian maksimal yaitu 7 lantai x 5 meter = 35 meter, sehingga masuk di ketentuan No.2 dg GSB 3-3-3. Namun apabila pemohon melakukan koordinasi dan menyatakan ketinggian bangunan hanya 24.5 m (atau tiap lantai setara dengan 3.5 m) maka penerapan GSB dapat masuk pada ketentuan No. 1, dengan GSB 0-3-3.
2. Suatu bangunan tinggi atau superblock, dapat meminimalkan GSB Samping atau GSB Belakang sampai dengan minimal 3 meter, dengan syarat :
 - Bangunan didesain dengan bentuk podium dg ketinggian sampai dengan 40 meter. Sedangkan bangunan tower di atas podium didesain mundur dari batas podium sesuai ketentuan tabel arahan ketentuan GSB tersebut di atas dan menyesuaikan desain bangunan dengan pertimbangan teknis tapak bangunan antara lain arah dan kecepatan angin, pencahayaan dan kenyamanan.
 - Tempat parkir seluruhnya harus disediakan di dalam gedung atau basement
 - Dilampiri Surat Pernyataan bersedia dilakukan pembongkaran pagar pembatas depan maupun antar persil, apabila suatu saat Pemerintah Kota menetapkan kebijakan tidak ada pembatas pagar antar persil pada suatu zona atau kawasan.
3. Pada zona Garis Sempadan Bangunan Samping maupun Belakang masih dimungkinkan adanya bangunan penghubung antar bangunan, dengan ketentuan sebagai berikut :

a. Apabila berupa overpass, maka :

- Bangunan penghubung antar bangunan dapat dimanfaatkan untuk sirkulasi atau jembatan penghubung dan untuk fungsi komersial.
- maksimal luasan bangunan penghubung antar bangunan adalah 10 % dari luasan zona jarak antar bangunan pada sisi tersebut,
- mempertimbangkan laluan dan manuver truck pemadam kebakaran sesuai rekomendasi Tim Ahli Bangunan Gedung. Misalkan posisi ketinggian overpass yang direkomendasikan.
- Desain bangunan memperhatikan pencahayaan, kenyamanan dan keselamatan pengguna bangunan.
- Apabila melibatkan 2 atau lebih kepemilikan antar persil, maka harus mendapat persetujuan masing-masing pemilik persil yang terhubung.

b. Apabila di atas tanah, maka :

- Bangunan penghubung antar bangunan hanya dapat dimanfaatkan untuk sirkulasi atau jembatan penghubung, tidak untuk fungsi komersial.
- maksimal luasan bangunan penghubung antar bangunan adalah 10 % dari luasan zona jarak antar bangunan pada sisi tersebut,
- mempertimbangkan laluan dan manuver truck pemadam kebakaran sesuai rekomendasi Tim Ahli Bangunan Gedung.
- Desain bangunan memperhatikan pencahayaan, kenyamanan dan keselamatan pengguna bangunan.
- Apabila melibatkan 2 atau lebih kepemilikan antar persil, maka harus mendapat persetujuan masing-masing pemilik persil yang terhubung.

c. Apabila di bawah tanah atau underpass, maka :

- Bangunan penghubung antar bangunan dapat dimanfaatkan untuk sirkulasi atau jembatan penghubung dan untuk fungsi komersial.
- maksimal luasan bangunan penghubung antar bangunan per lantai basement adalah 10 % dari luasan zona jarak antar bangunan pada sisi tersebut (maksimal 2 basement), dengan tetap mempertimbangkan penyediaan KDH minimal pada persil tersebut sesuai ketentuan.
- Desain bangunan memperhatikan pencahayaan, kenyamanan dan keselamatan pengguna bangunan.
- Apabila melibatkan 2 atau lebih kepemilikan antar persil, maka harus mendapat persetujuan masing-masing pemilik persil yang terhubung.

d. Dilampiri Surat Pernyataan bersedia dilakukan pembongkaran pagar pembatas depan maupun antar persil, apabila suatu saat Pemerintah Kota menetapkan kebijakan tidak ada pembatas pagar antar persil pada suatu zona atau kawasan.

4. Untuk bangunan Gudang / industri sistem tunggal atau bangunan Non Rumah Tinggal sistem deret Garis Sempadan Bangunan tidak termasuk di dalam ketentuan tersebut di atas.
5. Secara umum Garis Sempadan Bangunan terhadap Jalan atau Garis Sempadan Bangunan Muka telah diatur di dalam Rencana Rinci Tata Ruang. Namun pada zona atau kawasan tertentu, sempadan bangunan muka dapat disesuaikan dengan kondisi lapangan apabila :
 - a. Merupakan bangunan Cagar Budaya atau situs cagar budaya.
 - b. Merupakan bangunan untuk kepentingan umum.
 - c. Merupakan bangunan yang berada pada koridor yang direncanakan dilalui Monorail atau MRT atau yang direncanakan TDM (Misalnya Electronic Road Price, Zona Three in One dll).
 - d. Koridor yang terkena implementasi rencana jalan kota, yang kondisi eksisting telah padat saat implementasi jalan tersebut.

WALIKOTA SURABAYA,

ttd.

TRI RISMAHARINI

Salinan sesuai dengan aslinya
KERALA BAGIAN HUKUM,


IRA TURSILOWATI, SH, MH.
Pembina Tk. I.
NIP. 19691017 199303 2 006

LAMPIRAN V PERATURAN WALIKOTA SURABAYA

NOMOR : 75 TAHUN 2014

TANGGAL : 19 DESEMBER 2014

Luas lahan kurang dari sampai dengan 25 Ha

Fungsi Lahan	Proporsi	Status Penyediaan / Penyerahan
Lahan yang bisa dimanfaatkan untuk perumahan dan fasilitas penunjangnya	Maksimal 70%	
<p>Prasarana, antara lain berupa : jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan / drainase, tempat pembuangan sampah</p> <p>Utilitas, antara lain berupa : jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, sarana pemadam kebakaran, sarana penerangan jalan umum.</p> <p>Sarana, antara lain berupa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tempat Pemakaman Umum (TPU) - Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa taman, lapangan olah raga, jalur hijau, bozem - Sarana lain / fasilitas umum, yang dapat berupa sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olah raga, sarana parkir 	30%	Disediakan & diserahkan

Luas lahan > 25 Ha sampai dengan 100 Ha

Fungsi Lahan	Proporsi	Status Penyediaan / Penyerahan
Lahan yang bisa dimanfaatkan untuk perumahan dan fasilitas penunjangnya	Maksimal 60%	
<p>Prasarana, antara lain berupa : jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan / drainase, tempat pembuangan sampah</p> <p>Utilitas, antara lain berupa : jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, sarana pemadam kebakaran, sarana penerangan jalan umum.</p> <p>Sarana, antara lain berupa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tempat Pemakaman Umum (TPU) - Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa taman, lapangan olah raga, jalur hijau, bozem - Sarana lain / fasilitas umum, yang dapat berupa sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olah raga, sarana parkir 	40%	Disediakan & diserahkan

Luas lahan lebih dari 100 Ha

Fungsi Lahan	Proporsi	Status Penyediaan / Penyerahan
Lahan yang bisa dimanfaatkan untuk perumahan dan fasilitas penunjangnya	Maksimal 59%	
<p>Prasarana, antara lain berupa : jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan / drainase, tempat pembuangan sampah</p> <p>Utilitas, antara lain berupa : jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas, jaringan transportasi, sarana pemadam kebakaran, sarana penerangan jalan umum.</p> <p>Sarana, antara lain berupa :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tempat Pemakaman Umum (TPU) - Ruang Terbuka Hijau (RTH) berupa taman, lapangan olah raga, jalur hijau, bozem - Sarana lain / fasilitas umum, yang dapat berupa sarana pelayanan umum dan pemerintahan, sarana pendidikan, sarana kesehatan, sarana peribadatan, sarana rekreasi dan olah raga, sarana parkir 	41%	Disediakan & diserahkan

Catatan :

1. Lahan yang terkena rencana jalan di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dan diserahkan kepada Pemerintah Kota, maka dapat diperhitungkan dalam komposisi Prasarana Lingkungan dan Utilitas Umum.
2. Untuk perumahan yang luas lahannya berdasarkan sertifikat kurang dari 1 Ha dan / atau kurang dari 50 unit, maka wajib menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai dengan rencana siteplan yang ditetapkan, dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Lebih dari 5 kavlin atau luas lahan kurang dari 2500 m² minimal menyediakan prasarana jalan atau minimal sudah dapat diakses oleh jalan lingkungan.
 - b. Lebih dari 5 kavling atau luas lahan di atas 2500 m² sampai dengan kurang dari 1 Ha, minimal menyediakan jalan, RTH dan sarana lain sesuai ketentuan. Sedangkan untuk makam tetap diserahkan ke Pemerintah Kota.
3. Apabila sertifikat yang diajukan lebih dari 1 Ha dan / atau memiliki konsep kavling yang diajukan secara bertahap lebih dari 50 unit, maka diperlakukan kewajiban penyediaan dan penyerahan Prasarana Sarana Utilitas sesuai ketentuan.
4. Untuk Kawasan Perumahan yang merupakan hunian bertingkat / rumah susun berupa Apartemen dan Kondominium minimal 100 unit maka ketentuan proporsi penggunaan lahan adalah sebagai berikut :
 - Tempat Pemakaman Umum (TPU) sebesar 2% dikalikan luas lahan dikalikan KLB. (disediakan dan diserahkan ke Pemerintah Kota).
 - Ruang Terbuka Hijau (RTH) mengikuti ketentuan KDH (disediakan pengembang).
 - Sarana lainnya / fasilitas umum minimal 1% dari luas lahan apartemen / kondominium, terletak di luar tanah milik bersama dan dapat berupa IPAL atau sumur hidran untuk pemadam kebakaran dll yang diperlukan oleh Pemerintah Kota.
 - Selain komposisi tersebut di atas, pengembang wajib menyediakan sarana dan utilitas di dalam gedung.

B. Proporsi Penggunaan Lahan Pada Kawasan Perdagangan dan Jasa

Luas lahan 3 Ha sampai dengan 25 Ha

Fungsi Lahan	Proporsi	Status Penyediaan / Penyerahan
Lahan yang bisa dimanfaatkan untuk perdagangan dan jasa komersial	Maksimal 80% (bukan	
Prasarana , antara lain berupa :		
- jaringan jalan umum / utama penghubung antar blok (bukan sirkulasi internal)	Minimal 20 %	Disediakan (apabila sistem blok) Disediakan dan diserahkan (apabila sistem deret dan CBD)
- jaringan pembuangan air limbah, instalasi pengolahan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase), tempat pembuangan sampah, sirkulasi internal.		Disediakan (dapat di lahan atau di dalam gedung)
Utilitas , antara lain berupa :		
- fasilitas umum berupa jaringan transportasi (antara lain halte, sub terminal, park and ride), sarana pemadam kebakaran, sarana penerangan jalan umum.		Disediakan (apabila sistem blok) Disediakan dan diserahkan (apabila sistem deret dan CBD)
- jaringan pembuangan air limbah, instalasi pengolahan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase), tempat pembuangan sampah		Disediakan (dapat di lahan atau di dalam gedung)
Sarana , antara lain berupa :		
- Lahan Pedagang Kaki Lima (PKL)		Disediakan (dapat di lahan atau di dalam gedung)
- Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang berupa taman umum / public space		Disediakan (apabila sistem blok) Disediakan dan diserahkan (apabila sistem deret dan CBD)
- Sarana lain / fasilitas umum yang dapat berupa sarana peribadatan, sarana parkir, sarana kantin		Disediakan (dapat di lahan atau di dalam gedung)

Luas lahan lebih dari 25 Ha

Fungsi Lahan	Proporsi	Status Penyediaan / Penyerahan
Lahan yang bisa dimanfaatkan untuk perdagangan dan jasa komersial	Maksimal 60% (bukan	
Prasarana , antara lain berupa :		
- jaringan jalan umum / utama penghubung antar blok (bukan sirkulasi internal)	Minimal 40%	Disediakan dan diserahkan
- jaringan pembuangan air limbah, instalasi pengolahan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase), tempat pembuangan sampah, sirkulasi internal.		Disediakan (dapat di lahan atau di dalam gedung)
Utilitas , antara lain berupa :		
- fasilitas umum berupa jaringan transportasi (antara lain halte, sub terminal, park and ride), sarana pemadam kebakaran, sarana penerangan jalan umum.		Disediakan dan diserahkan
- jaringan pembuangan air limbah, instalasi pengolahan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase), tempat pembuangan sampah		Disediakan (dapat di lahan atau di dalam gedung)
Sarana , antara lain berupa :		
- Lahan Pedagang Kaki Lima (PKL)		Disediakan (dapat di lahan atau di dalam gedung)
- Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang berupa taman umum / public space		Disediakan dan diserahkan
- Sarana lain / fasilitas umum yang dapat berupa sarana peribadatan, sarana parkir, sarana kantin		Disediakan (dapat di lahan atau di dalam gedung)

Catatan :

1. Untuk kawasan perdagangan yang kurang dari 3 ha, maka wajib menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai dengan rencana siteplan yang ditetapkan.
2. Untuk Kawasan atau Bangunan yang berupa Mixed Use lebih dari 3 Ha maka perhitungan komposisi lahan mengikuti ketentuan komposisi lahan untuk Kawasan Perdagangan dan Jasa Komersial seperti di atas. Apabila terdapat fungsi apartemen, maka komposisi tersebut ditambah lahan makam sebesar 2% dikalikan lahan dikalikan KLB apartemen.
3. Untuk Kawasan atau Bangunan yang berupa Mixed Use kurang dari 3 Ha maka wajib menyediakan PSU sesuai rencana zoning / siteplan dan tidak wajib menyerahkan. Apabila terdapat fungsi apartemen, tetap wajib menyediakan dan menyerahkan lahan makam 2% dikalikan lahan (KLB) apartemen.
4. Lahan yang terkena rencana jalan di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dan diserahkan kepada Pemerintah Kota, maka dapat diperhitungkan dalam komposisi Prasarana Lingkungan dan Utilitas Umum.

C. Proporsi Penggunaan Lahan Pada Kawasan Industri / Pergudangan

Luas lahan 5 Ha sampai dengan 10 Ha

Fungsi Lahan	Proporsi	Status Penyediaan / Penyerahan
Lahan yang bisa dimanfaatkan untuk industri / pergudangan	Maksimal 78% (bukan merupakan KDB)	
Prasarana , antara lain berupa :		
- jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air (drainase), bozem	Minimal 22 %	Disediakan & diserahkan
- jaringan pembuangan air limbah, instalasi pengolahan air limbah, tempat pembuangan sampah.		Disediakan
Utilitas , antara lain berupa :		
- fasilitas umum berupa jaringan transportasi (antara lain halte, sub terminal, park and ride), sarana pemadam kebakaran, sarana penerangan jalan umum.		Disediakan & diserahkan
- jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas		Disediakan
Sarana , antara lain berupa :		
- Lahan Pedagang Kaki Lima (PKL)		Disediakan & diserahkan
- Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang berupa taman umum / public space / barrier hijau		Disediakan & diserahkan
- Sarana lain / fasilitas umum yang dapat berupa sarana peribadatan, sarana parkir		Disediakan & diserahkan

Luas lahan lebih dari 10 Ha

Fungsi Lahan	Proporsi	Status Penyediaan / Penyerahan
Lahan yang bisa dimanfaatkan untuk industri / pergudangan dan fasilitas penunjang lain untuk perdagangan dan jasa, perumahan dan lain-lain (Kawasan Industri)	Maksimal 70% (bukan merupakan KDB)	
Prasarana , antara lain berupa :		
- jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air (drainase), bozem	Minimal 30 %	Disediakan & diserahkan
- jaringan pembuangan air limbah, instalasi pengolahan air limbah, tempat pembuangan sampah.		Disediakan
Utilitas , antara lain berupa :		
- fasilitas umum berupa jaringan transportasi (antara lain halte, sub terminal, park and ride), sarana pemadam kebakaran, sarana penerangan jalan umum.		Disediakan & diserahkan
- jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan gas		Disediakan
Sarana , antara lain berupa :		
- Lahan Pedagang Kaki Lima (PKL) dan perumahan bagi pekerja (khususnya pada kawasan industri)		Disediakan & diserahkan
- Ruang Terbuka Hijau (RTH) yang berupa taman umum / public space / barrier hijau		Disediakan & diserahkan
- Sarana lain / fasilitas umum yang dapat berupa sarana peribadatan, sarana parkir		Disediakan & diserahkan

Catatan :

1. Untuk kawasan pergudangan atau industri yang kurang dari 5 ha, maka wajib menyediakan Prasarana, Sarana dan Utilitas sesuai dengan rencana siteplan yang ditetapkan.
2. Lahan yang terkena rencana jalan di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dan diserahkan kepada Pemerintah KOta, maka dapat diperhitungkan dalam komposisi Prasarana Lingkungan dan Utilitas Umum.

WALIKOTA SURABAYA,

ttd

TRI RISMAHARINI

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM,


IRA TURSILOWATI, SH, MH.
Pembina Tk. I.
NIP. 19691017 199303 2 006