



BUPATI GOWA
PROVINSI SULAWESI SELATAN

PERATURAN BUPATI GOWA
NOMOR 36 TAHUN 2021

TENTANG

RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA BARU GOWA
TAHUN 2021 - 2041

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI GOWA

- Menimbang :
- a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 14 Ayat (4) dan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, bahwa Rencana Detail Tata Ruang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang dan Rencana Detail Tata Ruang ditetapkan melalui Peraturan Kepala Daerah;
 - b. bahwa dengan amanat Pasal 54 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 21 tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, penyusun RDTR kabupaten dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah;
 - c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 122, Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 15 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa Tahun 2012-2032 perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rencana Detail Tata Ruang;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Bupati Gowa tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Baru Gowa Tahun 2021-2041
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1822);
 2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor

- 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 68 tahun 2014 tentang Penataan Wilayah Pertahanan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 190, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5574);
 5. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6042);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
 7. Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Makassar, Maros, Sungguminasa, dan Takalar;
 8. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1308);
 9. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 14 Tahun 2020 tentang Pedoman Penyusunan Basis Data Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten Dan Kota, Serta Peta Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1093);
 10. Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 9 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Tahun 2009 Nomor 9); dan
 11. Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 15 Tahun 2012

tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Gowa Tahun 2012 Nomor 15).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI GOWA TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG KOTA BARU GOWA TAHUN 2021-2041

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Istilah dan Definisi

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Gowa.
2. Bupati adalah Bupati Gowa.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan otonom.
4. Kecamatan adalah bagian wilayah dari daerah kabupaten yang dipimpin oleh Camat.
5. Kelurahan adalah wilayah kerja lurah sebagai perangkat kabupaten dalam wilayah kerja kecamatan.
6. Desa atau yang disebut dengan nama lain, yang selanjutnya disebut desa, adalah kesatuan masyarakat hukum yang memiliki batas-batas wilayah yang berwenang untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat, berdasarkan asal-usul dan adat istiadat setempat yang diakui dan dihormati dalam sistem Pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
7. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
8. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional baik lindung maupun budidaya serta memiliki ciri tertentu.
9. Kawasan perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan pendistribusian pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.
10. Kawasan metropolitan adalah kawasan perkotaan yang terdiri atas sebuah kawasan perkotaan yang berdiri sendiri atau kawasan perkotaan inti dengan kawasan perkotaan di sekitarnya yang saling memiliki keterkaitan fungsional yang dihubungkan dengan sistem jaringan prasarana wilayah

yang terintegrasi dengan jumlah penduduk secara keseluruhan sekurang-kurangnya 1.000.000 (satu juta) jiwa.

11. 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.
12. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
13. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
14. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
15. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
16. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
17. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
18. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW, adalah Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa.
19. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
20. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL, adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan atau kawasan.
21. Bagian Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disingkat BWP adalah bagian dari kabupaten/kota dan/atau kawasan strategis kabupaten/kota yang akan atau perlu disusun RDTR-nya, sesuai arahan atau yang ditetapkan di dalam RTRW Kabupaten/Kota yang bersangkutan.
22. Sub Bagian Wilayah Perencanaan yang selanjutnya disebut Sub BWP adalah bagian dari BWP yang dibatasi dengan batasan fisik dan terdiri atas beberapa blok.
23. Blok adalah area yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh batasan fisik yang nyata seperti jaringan jalan, sungai, saluran drainase, saluran irigasi, dan/atau yang belum nyata seperti rencana jaringan jalan dan rencana jaringan prasarana lain yang sejenis sesuai dengan rencana kota.
24. 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.
25. Pusat pelayanan kawasan perkotaan yang selanjutnya disebut PPK merupakan pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani seluruh kota atau kawasan perkotaan.

26. Sub pusat pelayanan kawasan perkotaan yang selanjutnya disebut SPPK merupakan pusat pelayanan ekonomi, sosial, dan/atau administrasi yang melayani beberapa sub BWP.
27. Pusat lingkungan kecamatan yang selanjutnya disebut PL Kecamatan merupakan pusat pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi yang melayani lingkungan permukiman skala kecamatan.
28. Pusat lingkungan kelurahan yang selanjutnya disebut PL Kelurahan merupakan pusat pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi yang melayani lingkungan permukiman skala kelurahan/desa.
29. Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT, adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal di atas 35 kV (tiga puluh lima kilo volt) sampai dengan 230 kV (dua ratus tiga puluh kilo volt) arus bolak balik.
30. Saluran Udara Tegangan Menengah yang selanjutnya disingkat SUTM, adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal lebih dari 1 kV (satu kilo volt) sampai dengan 35 kV (tiga puluh lima kilo volt).
31. Saluran Udara Tegangan Rendah yang selanjutnya disingkat SUTR adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (konduktor) di udara bertegangan nominal di atas 100 V (seratus volt) sampai dengan setinggi-tingginya 1000 V (seribu volt) atau 1500 V (seribu lima ratus volt).
32. Base Transceiver Station yang selanjutnya disingkat BTS adalah sebuah infrastruktur telekomunikasi yang memfasilitasi komunikasi nirkabel antara piranti komunikasi dan jaringan operator.
33. Serat Optik adalah saluran transmisi atau sejenis kabel yang terbuat dari kaca atau plastik yang sangat halus dan lebih kecil dari sehelai rambut, dan dapat digunakan untuk mentransmisikan sinyal cahaya dari suatu tempat ke tempat lain.
34. Sumber Daya Air adalah sumber daya berupa air yang berguna atau potensial bagi manusia. Kegunaan air terdiri atas penggunaan di bidang pertanian, industri, rumah tangga, rekreasi, dan aktivitas lingkungan.
35. Daerah Aliran Sungai yang selanjutnya disingkat DAS adalah suatu kawasan yang dibatasi oleh titik-titik tinggi di mana air yang berasal dari air hujan yang jatuh, terkumpul dalam kawasan tersebut.
36. Irigasi adalah usaha penyediaan dan pengaturan air untuk menunjang pertanian yang jenisnya terdiri atas irigasi air permukaan, irigasi air bawah tanah, irigasi pompa dan irigasi rawa.
37. Air minum adalah air minum rumah tangga yang melalui proses pengolahan atau tanpa proses pengolahan yang memenuhi syarat kesehatan dan dapat langsung diminum.
38. Drainase adalah sistem jaringan dan distribusi drainase suatu lingkungan yang berfungsi sebagai pematus bagi lingkungan, yang terintegrasi dengan sistem Jaringan Drainase makro dari wilayah regional yang lebih luas.
39. Air Limbah adalah air buangan yang berasal dari sisa kegiatan rumah tangga, proses produksi dan kegiatan lainnya yang tidak dimanfaatkan kembali.

40. Instalasi Pengolahan Air Limbah yang selanjutnya disingkat IPAL adalah sebuah struktur yang dirancang untuk membuang limbah biologis dan kimiawi dari air sehingga memungkinkan air tersebut untuk digunakan pada aktivitas yang lain.
41. Instalasi Pengolahan Lumpur Tinja yang selanjutnya disingkat IPLT adalah pengolahan air limbah yang dirancang hanya menerima dan mengolah lumpur tinja yang berasal dari sistem setempat yang diangkut melalui sarana pengangkut lumpur tinja.
42. Tempat Pemrosesan Akhir yang selanjutnya disingkat TPA adalah tempat untuk memroses dan mengembalikan sampah ke media lingkungan.
43. Tempat Penampungan Sementara yang selanjutnya disingkat TPS adalah tempat sebelum sampah diangkut ke tempat pendauran ulang, pengolahan, dan/atau tempat pengolahan sampah terpadu.
44. Tempat Pengolahan Sampah Terpadu yang selanjutnya disingkat TPST adalah tempat dilaksanakannya kegiatan pengumpulan, pemilahan, penggunaan ulang, pendauran ulang, pengolahan, dan pemrosesan akhir.
45. Bank Sampah adalah tempat pemilahan dan pengumpulan sampah yang dapat didaur ulang dan atau diguna ulang yang memiliki nilai ekonomi.
46. Mitigasi adalah serangkaian upaya untuk mengurangi adanya risiko bencana.
47. Sistem Peringatan Dini adalah serangkaian sistem yang berfungsi untuk memberitahukan akan terjadinya kejadian alam.
48. Evakuasi adalah suatu tindakan memindahkan manusia secara langsung dan cepat dari satu lokasi ke lokasi yang aman agar menjauh dari ancaman atau kejadian yang dianggap berbahaya atau berpotensi mengancam nyawa manusia atau makhluk hidup lainnya.
49. Jalur evakuasi adalah jalur khusus yang menghubungkan semua area ke area yang aman (titik kumpul).
50. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.
51. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik.
52. Subzona adalah suatu bagian dari Zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada Zona yang bersangkutan.
53. Zona Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
54. Zona Budi Daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
55. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area yang memanjang berbentuk jalur dan atau area mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja di tanam.

56. Ruang Terbuka Non Hijau yang selanjutnya disingkat RTNH adalah ruang terbuka di bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras atau yang berupa badan air, maupun kondisi permukaan tertentu yang tidak dapat ditumbuhi oleh tumbuhan.
57. Zona pertahanan dan keamanan adalah peruntukan tanah yang merupakan bagian dari kawasan budi daya yang dikembangkan untuk menjamin kegiatan dan pengembangan bidang pertahanan dan keamanan seperti kantor, instalasi pertahanan dan keamanan, termasuk tempat Latihan baik pada tingkat nasional, Kodam, Korem, Kodim, Koramil, Lantamal, Lanal, Lanud, Pangkalan Militer/Kesatrian, Daerah Militer, dan sebagainya.
58. Sub BWP yang Diprioritaskan Penanganannya adalah bagian wilayah perencanaan dalam rencana detail tata ruang yang perlu dikembangkan, diperbaiki, dilestarikan, dan/atau direvitalisasi agar dapat mencapai standar tertentu berdasarkan pertimbangan ekonomi, sosial-budaya, dan/atau lingkungan.
59. Peraturan Zonasi yang selanjutnya disingkat PZ adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok atau zona peruntukan yang penetapan zonanya diatur dalam RDTR.
60. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan RDTR.
61. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan RDTR.
62. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan RTBL.
63. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase antara luas lantai basement atau ruang bawah tanah dengan luas lahan.
64. Koefisien Wilayah Terbangun yang selanjutnya disingkat KWT adalah angka persentase luas Kawasan atau luas blok peruntukan terbangun terhadap luas Kawasan atau luas blok peruntukan seluruhnya di dalam suatu Kawasan atau blok perencanaan yang direncanakan.
65. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan; dihitung dari batas terluar saluran air kotor (riol) sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain

atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dan sebagainya (building line).

66. Tinggi Bangunan yang selanjutnya disingkat TB adalah jarak tegak lurus yang diukur dari rata-rata permukaan tanah asal di mana bangunan didirikan sampai kepada garis pertemuan antara tembok luar atau tiang struktur bangunan dengan atap.
67. Jarak Bebas Bangunan Samping yang selanjutnya disingkat JBBS adalah jarak minimum yang membatasi antara struktur bangunan terluar dengan tembok penyengker/pagar samping pada persil yang dikuasai.
68. Jarak Bebas Bangunan Belakang yang selanjutnya disingkat JBBS adalah jarak minimum yang membatasi antara struktur bangunan terluar dengan tembok penyengker/pagar belakang pada persil yang dikuasai.
69. Teknik Pengaturan Zonasi adalah berbagai varian dari zoning konvensional yang dikembangkan untuk memberikan keluwesan penerapan aturan Zonasi.
70. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.

Bagian Kedua

Kedudukan Rencana Detail Tata Ruang

Pasal 2

RDTR merupakan rencana rinci tata ruang sebagai penjabaran RTRW Kabupaten yang menjadi rujukan bagi penyusunan rencana teknis sektor dan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang.

Bagian Ketiga

Fungsi dan Manfaat Rencana Detail Tata Ruang

Pasal 3

Fungsi RDTR terdiri atas:

- a. kendali mutu pemanfaatan ruang wilayah kota berdasarkan RTRW Kabupaten;
- b. acuan bagi kegiatan pemanfaatan ruang yang lebih rinci dari kegiatan pemanfaatan ruang yang diatur dalam RTRW Kabupaten;
- c. acuan bagi kegiatan pengendalian pemanfaatan ruang;
- d. acuan bagi pemberian Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR);
- e. acuan penetapan lokasi dan fungsi untuk investasi; dan
- f. acuan dalam penyusunan RTBL.

Pasal 4

Manfaat RDTR terdiri atas:

- a. penentu lokasi berbagai kegiatan yang mempunyai kesamaan fungsi dan karakteristik;
- b. alat operasionalisasi dalam sistem pengendalian dan pengawasan pelaksanaan pembangunan fisik yang dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, swasta, dan/atau masyarakat;

- c. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang untuk setiap bagian wilayah sesuai dengan fungsinya di dalam struktur ruang kota secara keseluruhan; dan
- d. ketentuan bagi penetapan kawasan yang diprioritaskan pada tingkat BWP atau Sub BWP untuk disusun program pengembangan kawasan dan pengendalian pemanfaatan ruangnya.

Bagian Keempat
Ruang Lingkup

Pasal 5

- (1) Ruang lingkup RDTR terdiri atas:
 - a. lingkup materi;
 - b. lingkup waktu perencanaan; dan
 - c. lingkup wilayah perencanaan.
- (2) Lingkup materi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. tujuan penataan BWP;
 - b. rencana struktur ruang;
 - c. rencana pola ruang;
 - d. penetapan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya;
 - e. ketentuan pemanfaatan ruang; dan
 - f. peraturan zonasi.
- (3) Lingkup waktu perencanaan RDTR sebagaimana yang dimaksud ayat (1) huruf b berlaku dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dimulai dari tahun 2021 sampai dengan tahun 2041 dan dapat ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun.
- (4) Peninjauan kembali RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun apabila terjadi perubahan lingkungan strategis berupa:
 - a. bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan;
 - b. perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan undang-undang;
 - c. perubahan batas daerah yang ditetapkan dengan undang-undang; dan/atau
 - d. perubahan kebijakan nasional yang bersifat strategis.
- (5) Selain perubahan lingkungan strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (4), peninjauan kembali dapat dilakukan apabila terjadi perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional yang terkait dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Gowa.
- (6) Lingkup wilayah perencanaan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf c yakni berdasarkan fungsional dengan luas wilayah kurang lebih 1.372,03 (seribu tiga ratus tujuh puluh dua koma nol tiga) hektar mencakup batas ruang daratan, perairan, udara dan ruang di dalam bumi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB II

DELINEASI DAN TUJUAN PENATAAN BAGIAN WILAYAH PERENCANAAN

Bagian Kesatu

Delineasi BWP

Pasal 6

- (1) Delineasi BWP Kota Baru Gowa ditetapkan berdasarkan aspek fungsional dengan luas 1.372,03 (seribu tiga ratus tujuh puluh dua koma nol tiga) hektar termasuk ruang udara dan ruang dalam bumi.
- (2) BWP Kota Baru Gowa terletak di antara 5° 9'51.35" - 5°10'12.51 Lintang Selatan 119°33'8.45"- 119°34'47.10 Bujur Timur
- (3) Delineasi BWP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. sebagian Desa Pacellekang dengan luas 941,38 (sembilan ratus empat puluh satu koma tiga delapan) hektar;
 - b. sebagian Desa Panaikang dengan luas 247,43 (dua ratus empat puluh tujuh koma empat tiga) hektar;
 - c. sebagian Desa Jenamandingin dengan luas 183,21 (seratus delapan puluh tiga koma dua satu) hektar.
- (4) BWP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibagi menjadi 3 (tiga) Sub-BWP yang terdiri atas:
 - a. sub BWP A dengan total luas 401,01 (empat ratus koma nol satu) hektar, mencakup Blok A1 dengan luas 242,90 (dua ratus empat puluh dua koma sembilan nol) hektar dan Blok A2 dengan luas 158,10 (seratus lima puluh delapan koma satu nol) hektar.
 - b. sub BWP B dengan total luas 522,95 (lima ratus dua puluh dua koma Sembilan lima) hektar, mencakup Blok BI dengan luas 226,49 (dua ratus dua puluh enam koma empat sembilan) hektar dan Blok B2 dengan luas 296,46 (dua ratus sembilan puluh enam koma empat enam) hektar.
 - c. sub BWP C dengan total luas 448,07 (empat ratus empat puluh delapan koma nol tujuh) hektar, mencakup Blok C1 dengan luas 156,14 (seratus lima puluh enam koma satu empat) hektar dan Blok C2 dengan luas 291,93 (dua ratus sembilan puluh satu koma sembilan tiga) hektar.
- (5) Sub-BWP A, sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dibagi menjadi 2 Blok, terdiri atas :
 - a. blok A.1, dengan luas 242,90 hektar
 - b. blok A.2, dengan luas 158,10 hektar
- (6) Sub-BWP B, sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dibagi menjadi 2 Blok, terdiri atas :
 - a. blok B.1, dengan luas 226,49 hektar
 - b. blok B.2, dengan luas 296,46 hektar
- (7) Sub-BWP C, sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c dibagi menjadi 2 Blok, terdiri atas :
 - a. blok C.1, dengan luas 156,14 hektar
 - b. blok C.2, dengan luas 291,93 hektar

- (8) Pembagian BWP digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1 : 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

TUJUAN PENATAAN BWP

Pasal 7

- (1) Penataan BWP Kota Baru Gowa bertujuan untuk mewujudkan Kota Baru Gowa yang terkemuka, aman, berkelanjutan, berdaya saing dan maju di bidang perdagangan jasa regional mamminasata melalui partisipasi masyarakat.
- (2) Fungsi Utama Tujuan Sub BWP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu sebagai berikut :
- sub BWP A dengan fungsi utama sebagai permukiman dan perkantoran;
 - sub BWP B dengan fungsi utama sebagai perdagangan dan jasa dan sarana pelayanan umum;
 - sub BWP C dengan fungsi utama sebagai perdagangan dan jasa, dan permukiman.

BAB III

RENCANA STRUKTUR RUANG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 8

- (1) Rencana struktur ruang terdiri atas :
- pengembangan pusat pelayanan;
 - jaringan transportasi;
 - jaringan energi dan kelistrikan;
 - jaringan telekomunikasi;
 - jaringan air minum;
 - jaringan drainase;
 - pengelolaan air limbah;
 - jaringan prasarana lainnya.
- (2) Rencana struktur ruang digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1 : 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Pengembangan Pusat Pelayanan

Pasal 9

- (1) Pengembangan pusat pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 pada ayat (1) huruf a, meliputi :
- pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan;
 - sub pusat pelayanan kota/kawasan perkotaan; dan

- c. pusat lingkungan.
- (2) Pusat Pelayanan Kota/kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdapat di Sub BWP B Blok B2.
 - (3) Sub Pusat Pelayanan Kota/kawasan perkotaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdapat di Sub BWP A Blok A1.
 - (4) Pusat lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdiri atas :
 - a. pusat lingkungan kecamatan;
 - b. pusat lingkungan kelurahan; dan
 - c. pusat rukun warga.
 - (5) Pusat lingkungan kecamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a terdapat di Sub BWP B Blok B1 dan Sub BWP C Blok C1.
 - (6) Pusat lingkungan kelurahan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b terdapat di Sub BWP B Blok B2 dan Sub BWP C Blok C2.
 - (7) Pusat Rukun Warga sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c yang tersebar di masing-masing rukun warga.

Bagian Ketiga
Jaringan Transportasi

Pasal 10

- (1) Jaringan transportasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf b, terdiri atas :
 - a. jaringan jalan arteri primer;
 - b. jaringan jalan kolektor primer dua (JKP-2);
 - c. jaringan jalan kolektor primer tiga (JKP-3);
 - d. jaringan jalan kolektor sekunder;
 - e. jaringan jalan lokal primer;
 - f. jaringan jalan lokal sekunder;
 - g. jaringan jalan lingkungan primer;
 - h. jalur pejalan kaki;
 - i. terminal penumpang tipe A; dan
 - j. jalan masuk dan keluar terminal barang dan penumpang.
- (2) Jaringan jalan Arteri Primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan ruas Jalan Bypass Mamminasata menghubungkan Kabupaten Maros dengan Kabupaten Gowa di Sub BWP B Blok B2.
- (3) Jaringan jalan kolektor primer dua (JKP-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yang menghubungkan kabupaten gowa dengan Kota Makassar di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1 dan Blok B2.
- (4) Jaringan jalan kolektor primer tiga (JKP-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yang menghubungkan desa jenemadingin dengan dengan desa pacelekkang di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2 dan Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.

- (5) Jaringan jalan kolektor sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d yang menghubungkan desa pacellekang dengan desa panaikang di Sub BWP A Blok A1 dan Blok A2, Sub BWP B Blok B1 dan Blok B2.
- (6) Jaringan jalan lokal primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1 dan Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.
- (7) Jaringan jalan lokal sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP C Blok C2.
- (8) Jaringan jalan lingkungan primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g di Sub BWP A Blok A1 dan Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1, Blok C2.
- (9) Jalur pejalan kaki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.
- (10) Terminal penumpang tipe A sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i di Sub BWP A Blok A1.
- (11) Jalan masuk dan keluar terminal barang dan penumpang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf j di Sub BWP B Blok B2.

Bagian Keempat

Jaringan Energi dan Kelistrikan

Pasal 11

- (1) Jaringan energi dan kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c, terdiri atas :
 - a. saluran udara tegangan menengah (SUTM);
 - b. saluran udara tegangan rendah (SUTR); dan
 - c. gardu distribusi.
- (2) Saluran udara tegangan menengah (SUTM) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdapat Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.
- (3) Saluran udara tegangan rendah (SUTR) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.
- (4) Gardu distribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdapat di Sub BWP A Blok A2, Sub BWP B Blok B1 Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.

Bagian Kelima

Jaringan Telekomunikasi

Pasal 12

- (1) Jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf d, terdiri atas :
 - a. jaringan bergerak terestrial
 - b. jaringan bergerak seluler

- (2) Jaringan bergerak terestrial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas :
- a. serat optik yang terdapat di Sub BWP A di Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.
 - b. stasiun telepon otomatis (STO) yang terdapat di Sub BWP A Blok A1.
 - c. rumah kabel yang terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2 dan Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.
 - d. kotak pembagi yang terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.
- (3) Jaringan bergerak seluler sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
- a. *menara base transceiver station* yang akan diatur berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku.
 - b. *telepon fixed line* yang terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.

Bagian Keenam
Jaringan Air Minum

Pasal 13

- (1) jaringan air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf e terdiri atas :
- a. jaringan perpipaan; dan
 - b. jaringan non perpipaan.
- (2) Jaringan perpipaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas :
- a. instalasi produksi terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.
 - b. pipa distribusi sekunder yang terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.
 - c. pipa distribusi sekunder terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.
- (3) Jaringan non perpipaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
- a. bak penampungan air hujan terdapat di Sub BWP B Blok B2
 - b. IPAM kota yang terdapat di Sub BWP A Blok A1.

Bagian Ketujuh
Jaringan Drainase

Pasal 14

- (1) Jaringan drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf f terdiri atas:
- a. saluran drainase primer;
 - b. saluran drainase sekunder;

- c. saluran drainase tersier; dan
 - d. bangunan peresapan (Kolam Retensi).
- (2) saluran drainase primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yang terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1, Blok C2.
 - (3) saluran drainase sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yang terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1, Blok C2.
 - (4) saluran drainase tersier sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c yang terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1, Blok C2.
 - (5) bangunan peresapan (kolam retensi) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d yang terdapat di Sub BWP A Blok A1 Sub BWP C Blok C2.

Bagian Kedelapan

Pengelolaan Air Limbah

Pasal 15

- (1) Pengelolaan Air Limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf g terdiri atas:
 - a. sistem pengolahan limbah terpusat, dan
 - b. sistem pengolahan limbah setempat.
- (2) Sistem pengolahan limbah terpusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. pipa tinja terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1, Blok C2.
 - b. pipa persil terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1, Blok C2. dan
 - c. pipa induk terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1, Blok C2.
- (3) Sistem pengelolaan air limbah setempat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa subsistem pengolahan setempat terdapat di Sub BWP A Blok A1, Sub BWP B Blok B1 dan Sub BWP C Blok C1.

Bagian Kesembilan

Jaringan Prasarana Lainnya

Pasal 16

- (1) Jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf h terdiri atas:
 - a. persampahan;
 - b. jalur evakuasi bencana; dan
 - c. tempat evakuasi.
- (2) Persampahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, berupa tempat pemrosesan sementara terletak di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.

- (3) Jalur evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mengikuti jalur jalan arteri primer, jalan kolektor primer dua (JKP-2), jalan kolektor primer tiga (JKP-3), jalan kolektor sekunder yang terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.
- (4) Tempat evakuasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas:
- tempat evakuasi sementara terdapat Sub BWP A Blok A1, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2. dan
 - tempat evakuasi akhir terdapat di Sub BWP B Blok B1.

BAB IV RENCANA POLA RUANG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 17

- (1) Rencana pola ruang terdiri atas:
- zona lindung; dan
 - zona budidaya.
- (2) Rencana pola ruang RDTR digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1 : 5.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Zona Lindung

Pasal 18

Zona lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 pada ayat (1) huruf a terdiri atas:

- Zona Sempadan Sungai (SS)
- Zona Sekitar Danau atau Waduk (DW);
- Zona RTH kota (RTH);

Paragraf 1

Zona Sempadan sungai

Pasal 19

Zona sempadan sungai (SS) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a seluas 15,42 (lima belas koma empat dua) hektar, terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2 dan Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.

Paragraf 2
Zona Sekitar Danau atau Waduk

Pasal 20

Zona sekitar danau atau waduk (DW) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b keseluruhan seluas kurang lebih 2,73 (dua koma tujuh tiga) hektar terdapat di Sub BWP A Blok A1.

Paragraf 3
Zona RTH Kota

Pasal 21

- (1) Zona ruang terbuka hijau kota (RTH) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf c, terdiri atas:
 - a. subzona rimba kota (RTH-1);
 - b. subzona taman kota (RTH-2);
 - c. subzona taman kecamatan (RTH-3);
 - d. subzona taman kelurahan (RTH-4);
 - e. subzona taman RW (RTH-5);
 - f. subzona taman RT (RTH-6).
- (2) Subzona rimba kota (RTH-1) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a keseluruhan seluas kurang lebih 126,30 (seratus dua puluh enam koma tiga nol) hektar, terdapat pada Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, dan Sub BWP C Blok C2.
- (3) Subzona taman kota (RTH-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b keseluruhan seluas kurang lebih 99,18 (sembilan puluh sembilan koma satu delapan) hektar, terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1 Blok C2.
- (4) Subzona taman kecamatan (RTH-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c keseluruhan seluas kurang lebih 18,97 (delapan belas koma sembilan piluh tujuh) hektar, terdapat di Sub BWP B Blok B1 dan Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.
- (5) Subzona taman kelurahan (RTH-4) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d keseluruhan seluas kurang lebih 4,17 (empat koma satu tujuh) hektar, terdapat di Sub BWP A Blok AI, dan Sub BWP B Blok B1, Blok B2.
- (6) Subzona taman RW (RTH-5) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e keseluruhan seluas kurang lebih 5,73 (lima koma tujuh tiga) hektar, terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2 dan Sub BWP C Blok CI, Blok C2.
- (7) Subzona taman RT (RTH-6) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f keseluruhan seluas kurang lebih 15,80 (lima belas koma delapan nol) hektar, terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C2.

Bagian Ketiga

Zona Budidaya

Paragraf 1

Umum

Pasal 22

Zona budidaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 pada ayat (1) huruf b, terdiri atas :

- a. Zona Perumahan (R);
- b. Zona Perdagangan dan Jasa (K);
- c. Zona Perkantoran (KT);
- d. Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU);
- e. Zona Pariwisata (W);
- f. Zona Transportasi (TR); dan
- g. Zona Campuran (C).

Paragraf 2

Zona Perumahan

Pasal 23

- (1) Zona perumahan (R) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a terdapat di seluruh blok dengan luas kurang lebih 570,07 (lima ratus tujuh puluh koma nol tujuh) hektar.
- (2) Zona perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. subzona perumahan kepadatan sedang (R-3); dan
 - b. subzona perumahan kepadatan rendah (R-4).
- (3) Subzona perumahan kepadatan sedang (R-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a keseluruhan direncanakan seluas kurang lebih 508,48 (lima ratus delapan koma empat delapan) hektar, terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2, Sub BWP B Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.
- (4) Subzona perumahan kepadatan rendah (R-4) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b keseluruhan seluas kurang lebih 61,60 (enam puluh satu koma enam nol) hektar, terdapat di Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.

Paragraf 3

Zona Perdagangan dan Jasa

Pasal 24

- (1) Zona perdagangan dan jasa (K) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf b terdapat di beberapa blok dengan luas 185,97 (seratus delapan puluh lima koma sembilan tujuh) hektar.
- (2) Zona perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Subzona Perdagangan dan Jasa Skala Kota (K-1);
 - b. Subzona Perdagangan dan Jasa Skala BWP (K-2); dan
 - c. Subzona Perdagangan dan Jasa Skala Sub BWP (K-3).

- (3) Subzona perdagangan dan jasa skala kota (K-1) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a seluas kurang lebih 159,57 (seratus lima puluh sembilan koma lima tujuh) hektar, masing-masing terdapat di Sub BWP B Blok B1, Blok B2 dan Sub BWP C Blok C2.
- (4) Subzona perdagangan dan jasa skala BWP (K-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b seluas kurang lebih 16,84 (enam belas koma delapan empat) hektar, terdapat di Sub BWP A Blok A2 dan Sub BWP C Blok C1.
- (5) Subzona perdagangan dan jasa skala sub BWP (K-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c seluas kurang lebih 9,56 (sembilan koma lima enam) hektar, terdapat di Sub BWP C Blok C2.

Paragraf 4
Zona Perkantoran

Pasal 25

Zona perkantoran (KT) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf c yaitu seluas kurang lebih 6,74 (enam koma tujuh empat) hektar, terdapat di Sub BWP A Blok A1, Sub BWP B Blok B1 dan Sub BWP C Blok C1.

Paragraf 5
Zona Sarana Pelayanan Umum

Pasal 26

- (1) Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf d terdiri atas:
 - a. sarana pelayanan umum skala kota (SPU-1);
 - b. sarana pelayanan umum skala kecamatan (SPU-2);
 - c. sarana pelayanan umum skala kelurahan (SPU-3); dan
 - d. sarana pelayanan umum skala RW (SPU-4).
- (2) Zona sarana pelayanan umum skala kota (SPU-1) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a seluas kurang lebih 22,02 (dua puluh dua koma nol dua) hektar, terdapat di Sub BWP B Blok B1, Sub BWP B Blok B2.
- (3) Zona sarana pelayanan umum skala kecamatan (SPU-2) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b seluas kurang lebih 4,33 (empat koma tiga tiga) hektar yang terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2 Sub BWP B, Blok B1, Blok B2, Sub BWP C Blok C1.
- (4) Zona sarana pelayanan umum skala kelurahan (SPU-3) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c seluas kurang lebih 2,84 (dua koma delapan empat) hektar, terdapat di Sub BWP A Blok A1, Blok A2 Sub BWP B Blok B1, dan Sub BWP C Blok C1 dan Blok C2.
- (5) Zona sarana pelayanan umum skala RW (SPU-4) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d seluas kurang lebih 1,17 (satu koma satu tujuh) hektar, terdapat di Sub BWP A Blok A1 Desa Panaikang, Blok A2 dan Sub BWP C Blok C2.

Paragraf 6
Zona Pariwisata

Pasal 27

Zona pariwisata (W) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf e terdiri atas subzona wisata buatan (W-2) dengan luas kurang lebih 7,90 (tujuh koma sembilan puluh) hektar, terdapat di Sub BWP C Blok C2.

Paragraf 7
Zona Transportasi

Pasal 28

Zona transportasi (TR) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf f terdiri atas subzona transportasi (TR) seluas 56,44 (lima puluh enam koma empat) hektar yang terdapat di Sub BWP B Blok B2.

Paragraf 8
Zona Campuran

Pasal 29

Zona campuran (C) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf g berupa subzona perumahan, perdagangan/jasa dan perkantoran atau subzona intensitas menengah/sedang (C-2) seluas 35,89 (tiga puluh lima koma delapan sembilan) hektar, terdapat di Sub BWP B Blok B2 dan Sub BWP C Blok C2.

BAB V

PENETAPAN SUB BWP YANG DIPRIORITASKAN PENANGANANNYA

Pasal 30

- (1) Sub-BWP yang diprioritaskan penanganannya merupakan dasar penyusunan RTBL yang akan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- (2) Penetapan Sub-BWP yang diprioritaskan penanganannya, sebagaimana dimaksud pada ayat (1), digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian 1:5.000 (satu banding lima ribu) sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 31

- (1) Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya terdiri atas :
 - a. perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan;
 - b. pelestarian/perlindungan blok/kawasan.
- (2) Sub BWP yang diprioritaskan dengan tema perbaikan prasarana, sarana, dan blok/kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, seluas 401,01 (empat ratus satu koma nol satu) hektar, yang terdapat pada Blok A2.
- (3) Sub BWP yang diprioritaskan dengan tema pelestarian/perlindungan blok/kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, seluas 226,49

(dua ratus dua puluh enam koma empat sembilan) hektar, yang terdapat pada Blok B1.

BAB VI KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG

Pasal 32

- (1) Ketentuan pemanfaatan ruang Kota Baru Gowa merupakan upaya mewujudkan rencana struktur ruang dan rencana pola ruang di Kota Baru Gowa serta perwujudan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya dalam bentuk program pemanfaatan ruang.
- (2) Pemanfaatan ruang dilaksanakan melalui penyusunan dan pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta perkiraan pendanaannya.
- (3) Perkiraan pendanaan program pemanfaatan ruang disusun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. program utama;
 - b. lokasi;
 - c. besaran;
 - d. sumber pendanaan;
 - e. instansi pelaksana; dan
 - f. waktu dan tahapan pelaksanaan.

Pasal 33

Program utama perwujudan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (4) huruf a meliputi:

- a. program perwujudan rencana struktur ruang.
- b. program perwujudan rencana pola ruang; dan
- c. program perwujudan Sub BWP yang diprioritaskan penanganannya.

Pasal 34

Lokasi program perwujudan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 pada ayat (4) huruf b merupakan tempat program pemanfaatan ruang akan dilaksanakan.

Pasal 35

Besaran program pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 pada ayat (4) huruf c merupakan perkiraan jumlah satuan masing-masing program pemanfaatan ruang yang akan dilaksanakan.

Pasal 36

Sumber pendanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 pada ayat (4) huruf d berasal dari:

- a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Nasional (APBN);
- b. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Provinsi;
- c. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten;
- d. Swasta;

- e. Masyarakat; dan
- f. Sumber lain yang sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 37

Instansi pelaksana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 pada ayat (4) huruf e terdiri atas:

- a. Kementerian/Lembaga;
- b. Organisasi Perangkat Daerah Provinsi;
- c. Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten ;
- d. Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah Provinsi /Badan Usaha Milik Daerah Kabupaten;
- e. Swasta; dan/atau
- f. Masyarakat.

Pasal 38

- (1) Waktu dan tahapan pelaksanaan sebagaimana dalam Pasal 32 pada ayat (4) huruf f terdiri atas 4 (empat) tahapan, meliputi:
 - a. tahap pertama pada periode tahun 2021 – 2025;
 - b. tahap kedua pada periode tahun 2026-2030;
 - c. tahap ketiga pada periode tahun 2031-2035; dan
 - d. tahap keempat pada periode tahun 2036 -2041;
- (2) Waktu dan tahapan pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan dasar bagi instansi pelaksana dalam menetapkan prioritas pembangunan pada RDTR Kota Baru Gowa.

Pasal 39

Ketentuan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (4) disusun berdasarkan indikasi program utama 5 (lima) tahunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB VII

PERATURAN ZONASI

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 40

- (1) Peraturan zonasi berfungsi sebagai:
 - a. perangkat operasional pengendalian pemanfaatan ruang;
 - b. acuan dalam pemberian izin pemanfaatan ruang;
 - c. acuan dalam pemberian insentif dan disinsentif;
 - d. acuan dalam pengenaan sanksi; dan
 - e. rujukan teknis dalam pengembangan atau pemanfaatan lahan dan penetapan lokasi investasi.
- (2) Peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan;

- b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang;
- c. ketentuan tata bangunan;
- d. ketentuan prasarana dan sarana minimal;
- e. ketentuan khusus.
- f. Ketentuan Pelaksanaan
- g. Teknik Pengaturan Zonasi

Bagian Kedua

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Pasal 41

- (1) Klasifikasi ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 pada ayat (2) huruf a meliputi :
 - a. kegiatan diperbolehkan/diizinkan dengan kode I;
 - b. kegiatan diizinkan terbatas dengan kode T;
 - c. kegiatan diizinkan bersyarat tertentu dengan kode B; dan
 - d. kegiatan tidak diizinkan dengan kode X.
- (2) Kegiatan diizinkan terbatas sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) huruf b, adalah kegiatan dan penggunaan lahan yang dibatasi dapat berdasarkan pembatasan pengoperasian, pembatasan luas, dan/atau pembatasan jumlah pemanfaatan.
- (3) Kegiatan diizinkan bersyarat tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, adalah kegiatan dan penggunaan lahan yang dilakukan berdasarkan persyaratan umum dan/atau persyaratan khusus yang dapat dipenuhi bentuk inovasi atau rekayasa teknologi.
- (4) Setiap orang yang akan melakukan kegiatan pemanfaatan ruang yang bersyarat tertentu wajib mengikuti ketentuan sebagai berikut :
 - a. melaksanakan penyusunan kajian lingkungan berupa AMDAL, atau UKL dan UPL, atau membuat SPPL.
 - b. menerapkan biaya dampak pembangunan (development impact fee);
 - c. memperoleh persetujuan dari Ketua RT atau Ketua RW dan masyarakat yang terdampak langsung oleh pembangunan sarana perkotaan tersebut.
- (5) Kegiatan pemanfaatan ruang yang tidak diizinkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, adalah kegiatan dan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan pemanfaatan ruang yang direncanakan dalam RDTR.
- (6) Klasifikasi ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disajikan dalam Tabel Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan (Matriks ITBX) pada Lampiran VIa yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (7) Rincian ketentuan syarat terbatas (T) dan syarat tertentu (B) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan c disajikan dalam Lampiran VIb yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Pasal 42

- (1) Ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 pada ayat (2) huruf a berdasarkan zona pemanfaatan ruang yang dirinci kedalam subzona dengan kode subzona, sebagai berikut :
 - a. zona sempadan sungai dengan kode SS; dan
 - b. zona sekitar danau atau waduk dengan kode DW.

- c. zona ruang terbuka hijau dengan subzona meliputi:
 - 1. rimba kota (RTH-1);
 - 2. taman kota (RTH-2);
 - 3. taman kecamatan (RTH-3);
 - 4. taman kelurahan (RTH-4);
 - 5. taman RW (RTH-5);
 - 6. taman RT (RTH-6);
 - d. zona perumahan dengan subzona meliputi:
 - 1. subzona rumah kepadatan sedang dengan kode R-3; dan
 - 2. subzona rumah kepadatan rendah dengan kode R-4.
 - e. zona perdagangan dan jasa meliputi:
 - 1. subzona perdagangan dan jasa skala kota dengan kode K-1;
 - 2. subzona perdagangan dan jasa skala BWP dengan kode K-2; dan
 - 3. subzona perdagangan dan jasa skala Sub BWP dengan kode K-3;
 - f. zona perkantoran dengan kode KT.
 - g. zona sarana pelayanan umum meliputi:
 - 1. subzona sarana pelayanan umum skala kota dengan kode SPU-1;
 - 2. subzona sarana pelayanan umum skala kecamatan dengan kode SPU-2;
 - 3. subzona sarana pelayanan umum skala kelurahan dengan kode SPU-3; dan
 - 4. subzona sarana pelayanan umum skala RW dengan kode SPU-4.
 - h. zona pariwisata, yaitu subzona pariwisata buatan dengan kode W-2.
 - i. Zona transportasi dengan kode TR
 - j. zona campuran yaitu, subzona perkantoran dan perdagangan/jasa dengan kode C-3.
- (2) Klasifikasi zona dan subzona sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pedoman dalam kegiatan pemanfaatan ruang di setiap blok.

Pasal 43

Dalam hal jenis kegiatan tidak termuat dalam tabel ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang pada lampiran VIa sebagaimana dimaksud pada pasal 41 ayat (6), Bupati menetapkan jenis kegiatan dimaksud setelah mendapatkan pertimbangan dari TKPRD Kabupaten Gowa.

Bagian Ketiga

Intensitas Pemanfaatan Ruang

Pasal 44

- (1) Intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 pada ayat (2) huruf b, meliputi:
 - a. koefisien dasar bangunan (KDB);
 - b. koefisien lantai bangunan (KLB);
 - c. ketinggian bangunan;
 - d. koefisien dasar hijau (KDH); dan
 - e. luas minimal bidang tanah
- (2) Intensitas pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai d berdasarkan zona pada tabel intensitas pemanfaatan ruang Kota

Baru Gowa sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

- (3) Luas minimal bidang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e ditetapkan pada zona perumahan (R) terdiri atas:
 - a. Luas minimal minimal bidang tanah pada subzona perumahan kepadatan sedang (R-3) seluas 100 meter persegi;
 - b. Luas minimal minimal bidang tanah pada subzona perumahan kepadatan rendah (R-4) dan sangat rendah (R-5) seluas 200 meter persegi

Bagian Keempat

Tata Bangunan

Pasal 45

- (1) Tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 pada ayat (2) huruf c, meliputi:
 - a. garis sempadan bangunan (GSB); dan
 - b. jarak bebas antar bangunan.
- (2) Tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan zona disajikan pada tabel tata bangunan Kota Baru Gowa, sebagaimana tercantum dalam lampiran VIII yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kelima

Prasarana dan Sarana Minimal

Pasal 46

- (1) Prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 pada ayat (2) huruf d, dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. perhitungan jumlah penghuni berdasarkan unit hunian, setiap 1 (satu) unit hunian berjumlah 4 (empat) jiwa;
 - b. pembangunan prasarana, perhitungan kebutuhan luas lahan dan luas lantai dengan memperhitungkan jumlah jiwa;
 - c. pembangunan perumahan wajib menyediakan prasarana umum dan prasarana sosial sesuai ketentuan luas lahan dan luas lantai yang ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - d. pengadaan dan pembangunan prasarana umum dan prasarana sosial yang bukan menjadi kewajiban dari pembangunan perumahan harus mengikuti ketentuan luas lahan dan luas lantai yang ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Prasarana dan sarana minimal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan zona disajikan pada tabel prasarana dan sarana minimal Kota Baru Gowa sebagaimana tercantum dalam lampiran IX yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Keenam
Ketentuan Khusus

Pasal 47

- (1) Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) huruf e, merupakan aturan tambahan yang ditampalkan diatas aturan dasar karena adanya hal-hal khusus yang memerlukan aturan tersendiri karena belum diatur di dalam aturan dasar sebagaimana yang tercantum dalam lampiran X yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (2) Tempat evakuasi bencana, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. tempat evakuasi sementara (TES), yang terdapat di Sub BWP A Blok A1, Sub BWP B Blok B1, Sub BWP B Blok B2, Sub BWP C Blok C1, dan Sub BWP C Blok C2;
 - b. tempat evakuasi akhir (TEA), yang terdapat di Sub BWP B Blok B1.
- (3) Tempat evakuasi bencana, ditetapkan dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. ketersediaan areal atau ruang terbuka yang cukup memadai;
 - b. ketersediaan tempat yang cukup terlindung dari jangkauan bahaya langsung atau tidak langsung dari bencana;
 - c. ketersediaan tempat naungan atau ruang sementara terutama bagi kelompok rentan seperti lansia, bayi, ibu hamil, dan difabel;
 - d. kemudahan akses mobilisasi dan perpindahan ke lokasi yang lebih aman lebih cepat;
 - e. ketersediaan sarana komunikasi memadai yang terhubung dengan struktur organisasi kedaruratan;
 - f. ketersediaan sarana pertolongan pertama;
 - g. ketersediaan peta jalur evakuasi yang mudah dibaca dan dipahami secara cepat; dan
 - h. ketersediaan rambu jalur evakuasi.

Bagian Ketujuh
Ketentuan Pelaksanaan

Pasal 48

Ketentuan Pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 pada ayat (2) huruf f, adalah aturan yang berkaitan dengan pelaksanaan penerapan Peraturan Bupati RDTR sebagaimana tercantum dalam Lampiran XI yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedelapan
Teknik Pengaturan Zonasi

Pasal 49

- (1) Penerapan teknik pengaturan zonasi (TPZ) terdiri atas :
 - a. *transfer development right* (TDR) dengan kode a;
 - b. *bonus zoning* dengan kode b;
 - c. *conditional uses* dengan kode c.
- (2) TPZ *Transfer Development Right* (TDR) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan teknik pengaturan zonasi yang memungkinkan pemilik tanah untuk menjual haknya untuk membangun kepada pihak lain,

sehingga pembeli dapat membangun propertinya dengan intensitas lebih tinggi, meliputi :

- a. sub zona perdagangan dan jasa skala kota (K-1) di Sub BWP A Blok A2 dan Sub BWP C Blok C1;
 - b. sub zona perdagangan dan jasa skala BWP (K-2) di Sub BWP B Blok B1, B2, dan Sub BWP C Blok C2;
 - c. sub zona perdagangan dan jasa skala sub BWP (K-3) di Sub BWP C Blok C2.
- (3) TPZ *bonus zoning* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan pengaturan zonasi yang memberikan izin kepada pengembang untuk meningkatkan intensitas pemanfaatan ruang melebihi aturan dasar, pada Sub Zona Rumah Kepadatan Sedang (R-3) di Sub BWP B Blok B1 dan Sub BWP C Blok C1
- (4) TPZ *bonus zoning* sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sebagai kompensasi menyediakan fasilitas publik dapat berupa *on –site improvement* atau *off – site improvement*.
- (5) TPZ *bonus on–site improvement* sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan sebagai kompensasi menyediakan fasilitas publik antara lain:
- a. menyediakan jalur dan meningkatkan kualitas fasilitas pejalan kaki/pedestrian yang terintegrasi dengan angkutan umum; dan/atau
 - b. menyediakan arcade, plaza, jalur sepedayang terintegrasi dengan angkutan umum; dan/atau
 - c. menyediakan jalan tembus bagi pejalan kaki dalam blok/kapling; dan/atau
 - d. menyediakan sebagai lahan pribadi/privat untuk penambahan lebar jalur pejalan kaki publik.
- (6) TPZ *bonus off –site improvement* sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan sebagai kompensasi menyediakan fasilitas publik antara lain :
- a. penyediaan lahan dan atau membangun RTH Publik berupa taman atau rimba kota;
 - b. penyediaan lahan dan atau membangun rumah susun umum;
 - c. penyediaan infrastruktur dapat berupa jalan dan jembatan baik layang maupun bawah tanah, perbaikan saluran, penerangan jalan, penyediaan jalur penghubung ke dan dari titik transit;
 - d. penyediaan fasilitas pendukung hunian, fasilitas semi publik dan sarana berupa penyediaan fasos, fasum;
 - e. penyediaan landmark yang di perlukan.
- (7) TPZ *conditional uses* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, merupakan pengaturan yang memungkinkan suatu pemanfaatan ruang yang dianggap penting atau diperlukan keberadaannya untuk dimasukkan ke dalam satu zona peruntukan tertentu sekalipun karakteristiknya tidak memenuhi kriteria zona peruntukan tersebut, yang meliputi :
- a. sub zona transportasi (TR), di Sub BWP B Blok B2
 - b. sub zona wisata buatan (W-2), di Sub BWP C Blok C2.
- (8) Pemberian *conditional uses* dapat diberikan setelah melalui konsultasi publik atau pembahasan dengan masyarakat sekitar dan pertimbangan instansi yang terkait di daerah

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 50

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sungguminasa
pada tanggal 11 Juni 2021

BUPATI GOWA,

ttd.

ADNAN PURICHTA ICHSAN YL

Diundangkan di Sungguminasa
pada tanggal 11 Juni 2021

**Pj. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN GOWA,**

ttd.

KAMSINA