

BAB.II

TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Pustaka adalah kegiatan pendekatan perancangan terhadap elemen-elemen dengan proyek yang terkait, dasar mengemukakan teori, temuan, dan bahan penelitian lain yang diperoleh dari acuan yang dijadikan landasan untuk melakukan penelitian yang diusulkan.

2.1 Pengertian Judul

Judul pada perancangan ini adalah *Revitalisas Kawasan Industri Pengrajin Kulit di Kecamatan Tanggulangin Kabupaten Sidoarjo*.

Revitalisasi Kawasan adalah rangkaian upaya menghidupkan kembali kawasan yang mengalami penurunan kualitas fisik dan non fisik, meningkatkan nilai vitalitas yang strategis dan signifikan dari kawasan yang mempunyai potensi dan atau mengendalikan kawasan yang cenderung tidak teratur, untuk mengembalikan atau menghidupkan kembali kawasan dalam ikatan kota sehingga berdampak pada kualitas hidup warganya, melalui peningkatan kualitas kawasan.

[\(PEMEN PU no. 18/PRT/M/2010 tentang pedoman revitalisasi kawasan\)](#)

Revitalisasi adalah suatu proses atau cara untuk menghidupkan kembali suatu hal yang sebelumnya terberdaya sehingga revitalisasi berarti menjadikan sesuatu atau perbuatan untuk menjadi vital, sedangkan kata vital mempunyai arti sangat penting atau sangat diperlukan sekali untuk kehidupan dan sebagainya.

[\(https://id.wikipedia.org/wiki/Revitalisasi\)](https://id.wikipedia.org/wiki/Revitalisasi)

Industri bidang yang menggunakan ketrampilan, dan ketekunan kerja (bahasa Inggris: industrious) dan penggunaan alat-alat di bidang pengolahan hasil-hasil bumi, dan distribusinya sebagai dasarnya. Maka industri umumnya dikenal sebagai mata

rantai selanjutnya dari usaha-usaha mencukupi kebutuhan (ekonomi) yang berhubungan dengan bumi, yaitu sesudah pertanian, perkebunan, dan pertambangan yang berhubungan erat dengan tanah. Kedudukan industri semakin jauh dari tanah, yang merupakan basis ekonomi, budaya, dan politik.

[\(<https://id.wikipedia.org/wiki/Industri>\)](https://id.wikipedia.org/wiki/Industri)

Pengrajin ialah orang yang pekerjaannya membuat barang-barang kerajinan atau orang yang mempunyai keterampilan berkaitan dengan kerajinan tertentu, seperti kelompok penenun songket Palembang dapat disebut pengrajin songket dari Palembang.

[\(<https://rubrikbahasa.wordpress.com>\)](https://rubrikbahasa.wordpress.com)

Kerajinan Kulit sendiri merupakan Seni kerajinan yang menggunakan bahan baku dari kulit yang sudah dimasak, kulit mentah atau kulit sintetis. Contohnya: tas, sepatu, wayang dan lain-lain.

[\(<https://brainly.co.id/>\)](https://brainly.co.id/)

Tanggulangin adalah sebuah kecamatan di Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, Indonesia.

[\(<https://id.wikipedia.org/>\)](https://id.wikipedia.org/)

2.2 Studi Pustaka/Literatur

2.2.1 Studi Pustaka

Melalui pendekatan pragmatik yaitu pendekatan revitalisasi kawasan dengan menitik beratkan terhadap penyelesaian masalah-masalah melalui proses trial and error sehingga ditemukan hasil yang tepat, sehingga didapatkan konsep yang fungsional dan tidak menciptakan masalah baru.

2.2.2 Studi Literatur

➤ Bentuk Wisata

Ada berbagai macam bentuk perjalanan wisata ditinjau dari beberapa macam segi, yaitu :

A. Dari Segi Jumlahnya, Wisata Dibedakan Atas :

- Individual Tour (wisatawan perorangan), yaitu suatu perjalanan yang dilakukan oleh satu orang atau sepasang suami istri.
- Family Group Tour (wisata keluarga), yaitu suatu perjalanan wisata yang dilakukan oleh serombongan keluarga, yang masih mempunyai hubungan kekerabatan satu sama lain.
- Group Tour (wisata rombongan), yaitu suatu perjalanan yang dilakukan bersama-sama dengan dipimpin oleh seseorang yang bertanggung jawab atas keselamatan dan kebutuhan seluruh anggotanya.

B. Dari Segi Kepengaturannya, Wisata Dibedakan Atas :

- **Pre-arranged Tour** (wisata berencana), yaitu suatu perjalanan wisata yang jauh hari sebelumnya telah diatur segala sesuatunya, baik transportasi, akomodasi, maupun objek-objek yang akan dikunjungi.

- **Package Tour** (wisata paket atau paket wisata), suatu produk wisata yang merupakan suatu komposisi perjalanan yang disusun dan dijual guna memberikan kemudahan dan kepraktisan dalam melakukan perjalanan.
- **Coach Tour** (wisata terpimpin), yaitu suatu paket perjalanan ekskursi yang dijual oleh biro perjalanan dengan dipimpin oleh seorang pemandu wisata dan merupakan perjalanan wisata yang diselenggarakan secara rutin, dalam jangka yang telah ditetapkan dengan rute perjalanan yang tertentu pula.
- **Special Arranged Tour** (wisata khusus), yaitu suatu perjalanan wisata yang disusun secara khusus guna memenuhi permintaan seorang langganan atau lebih sesuai dengan kepentingannya.
- **Optional Tour** (wisata tambahan / manasuka), yaitu suatu perjalanan wisata tambahan diluar pengaturan yang telah disusun dan diperjanjikan pelaksanaannya, yang dilakukan atas permintaan pelanggan.

C. Dari Segi Maksud Dan Tujuannya, Wisata Dibedakan Atas :

- **Holiday Tour** (wisata liburan), suatu perjalanan wisata yang diselenggarakan dan diikuti oleh anggotanya guna berlibur, bersenang-senang dan menghibur diri.
- **Education Tour** (wisata pendidikan), yaitu suatu perjalanan wisata yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran, studi perbandingan ataupun pengetahuan mengenai bidang kerja yang dikunjunginya.
- **Scientific Tour** (wisata pengetahuan), yaitu perjalanan wisata yang tujuan pokoknya adalah memperoleh pengetahuan atau penyelidikan suatu bidang ilmu pengetahuan.

- **Shopping Tour** (wisata belanja), yaitu perjalanan wisata yang bertujuan untuk membeli suatu barang dari suatu tempat
- **Pilgrimage Tour** (wisata keagamaan), perjalanan wisata guna melakukan ibadah keagamaan.
- **Special Mission Tour** (wisata kunjungan khusus), yaitu perjalanan wisata dengan suatu maksud khusus, misalnya misi dagang, misi kesenian dan lain- lain
- **Special Program Tour** (wisata program khusus), yaitu suatu perjalanan wisata untuk mengisi kekosongan khusus
- **Hunting Tour** (wisata perburuan), yaitu suatu kunjungan wisata wisata yang dimaksudkan untuk menyelenggarakan pemburuan binatang yang diijinkan oleh penguasa setempat, untuk hiburan semata.

D. Dari Segi Penyelenggaraannya, Wisata Dibedakan Menjadi :

- **Ekskursi (excursion)**, yaitu suatu perjalanan wisata jarak pendek yang ditempuh kurang dari 24 jam guna mengunjungi satu atau lebih objek wisata.
- **Safari tour** suatu perjalanan wisata yang di selenggarakan secara khusus dengan perlengkapan atau peralatan khusus pula.
- **Cruze Tour** yaitu perjalanan wisata yang menggunakan kapal pesiar mengunjungi objek-objek wisata bahari, dan objek wisata di darat tetapi menggunakan kapal pesiar sebagai basis pemberangkatannya.
- **Youth Tour** (wisata remaja), yaitu suatu kunjungan wisata yang penyelenggaraannya khusus diperuntukan bagi para remaja menurut golongan umur yang ditetapkan oleh hukum negara masing-masing.

- Marine Tour (wisata bahari), suatu kunjungan objek wisata khususnya untuk menyaksikan keindahan lautan.
- Berdasarkan beberapa uraian tentang bentuk wisata diatas, dapat disimpulkan, bahwa motivasi yang mendorong wisatawan untuk mengadakan perjalanan wisata adalah sebagai berikut :
 - a. Dorongan kebutuhan untuk berlibur dan berekreasi
 - b. Dorongan kebutuhan pendidikan dan penelitian,
 - c. Dorongan kebutuhan keagamaan.
 - d. Dorongan kebutuhan kesehatan.
 - e. Dorongan atas minat terhadap kebudayaan dan kesenian.
 - f. Dorongan kepentingan keamanan,
 - g. Dorongan kepentingan hubungan keluarga
 - h. Dorongan kepentingan politik, (Gamal Santoro 14-17)

➤ **Unsur – Unsur Pokok Wisata**

Unsur-unsur pokok dalam pelaksanaan wisata religi tersebut, adalah sebagai berikut :

a. politik pemerintah

Sikap pemerintah terhadap kunjungan wisatawannya, dalam hal ini ada dua faktor penting yang terkait dengan politik pemerintah suatu negara yaitu yang langsung dan tidak langsung mempengaruhi pertumbuhan serta perkembangan industri pariwisata. Yang langsung adalah sikap pemerintah terhadap kunjungan wisatawan luar negeri, dan yang tidak langsung adanya situasi dan kondisi yang stabil dalam perkembangan politik, ekonomi, serta keamanan dalam negara itu sendiri.

b. Perasaan Ingin Tahu :

Pada awal hakikatnya paling utama yang melahirkan pariwisata adalah perasaan manusia yang terdalam, yang serba ingin mengetahui segala sesuatu selama hidup di dunia. Manusia ingin tahu segala sesuatu di dalam dan di luar lingkungannya. Ia ingin tahu tentang kebudayaannya, cara hidup, adat istiadat, keindahan alam dan sebagainya.

c. Sifat Ramah Tamah :

Sifat ramah tamah merupakan salah satu faktor potensial dalam bidang pariwisata, karena keramah tamahan masyarakat merupakan suatu daya tarik tersendiri bagi wisatawan.

d. Atraksi

Dalam dunia kepariwisataan, segala sesuatu yang menarik dan bernilai untuk dikunjungi dan dilihat disebut "atraksi" atau lazim juga dinamakan objek wisata. Atraksi atau objek wisata yang ada secara natural maupun yang biasa berlangsung tiap harinya, serta yang khusus diadakan pada waktu tertentu di tanah air kita Indonesia sangat banyak bahkan melimpah.

➤ Akomodasi

Sebagai unsur yang dibutuhkan, akomodasi merupakan faktor yang sangat penting. Ia merupakan "rumah sementara" bagi wisatawan yang sejauh dan sepanjang perjalanannya membutuhkan serta mengharapkan kenyamanan, pelayanan yang baik, keberhasilan,

sanitasi yang menjamin kesehatan serta hal-hal kebutuhan hidup yang layak.

(Sukarmin, Citra Wisata Religi “Studi Tentang Persepsi Wisatawan Terhadap Wisata Religi Sunan Ampel Surabaya”, Skripsi Fakultas Dakwah IAIN Sunan Ampel Surabaya, 2007 h. 31-32)

➤ **Standart Wisata**

Wisata kegiatan perjalanan atau sebagian dari kegiatan tersebut yang dilakukan secara sukarela serta bersifat sementara untuk menikmati objek dan daya tarik sasaran tertentu.

Kriteria umum dan kaidah perencanaan:

- 1 Ketentuan pokok tentang pengaturan, pembinaan dan pengembangan kegiatan kepariwisataan mengacu kepada Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1990 tentang Kepariwisataaan;
- 2 Kegiatan kepariwisataan diarahkan untuk memanfaatkan potensi keindahan alam, budaya, dan sejarah di kawasan peruntukan pariwisata guna mendorong perkembangan pariwisata dengan memperhatikan kelestarian nilai-nilai budaya, adat istiadat, mutu dan keindahan lingkungan alam serta kelestarian fungsi lingkungan hidup;
- 3 Kegiatan kepariwisataan yang dikembangkan harus memiliki hubungan.

Tabel 2.1:Kriteria Teknis Wisata Buatan

Kriteria Teknis Wisata Buatan		
Fisik	Prasarana	Sarana

<ul style="list-style-type: none"> • Dibangun disesuaikan dengan kebutuhan dan peruntukannya • Status kepemilikan harus jelas dan tidak menimbulkan masalah dalam penguasaannya • Mempunyai struktur tanah yang stabil • Mempunyai kemiringan tanah yang memungkinkan dibangun tanpa memberikan dampak negatif terhadap kelestarian lingkungan • Mempunyai daya tarik historis, kebudayaan, dan pendidikan 	<ul style="list-style-type: none"> • Jenis prasarana yang tersedia antara lain jalan, air bersih, listrik, dan telepon • Mempunyai nilai pencapaian dan kemudahan hubungan yang tinggi dan mudah dicapai dengan kendaraan bermotor roda 	<ul style="list-style-type: none"> • Tersedia angkutan umum • Gaya bangunan disesuaikan dengan kondisi lingkungan dan menampilkan ciri-ciri budaya daerah • Jenis sarana yang tersedia yaitu rumah makan, kantor pengelola, tempat rekreasi & hiburan, WC umum, dan mushola • Ada tempat untuk melakukan kegiatan penerangan wisata, pentas seni, pameran dan penjualan barangbarang hasil kerajinan
---	---	--

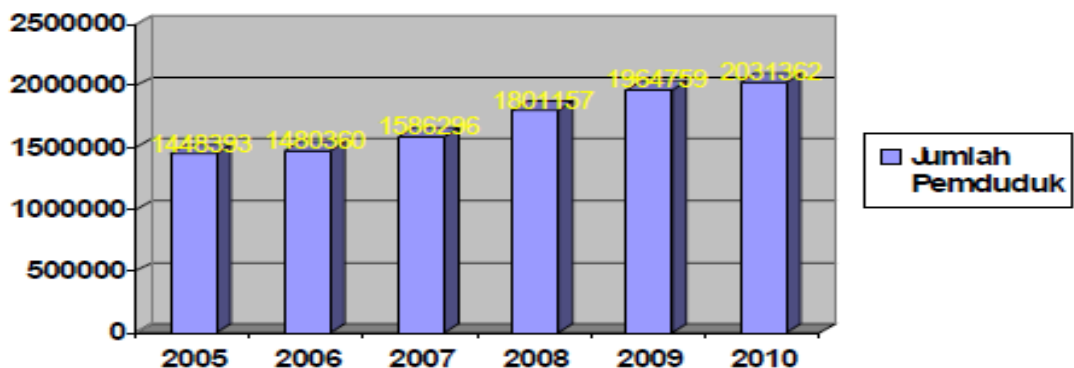
➤ **Potensi Pengembangan Wilayah**

Penggunaan lahan adalah informasi yang menggambarkan sebaran pemanfaatan lahan yang ada di Kabupaten Sidoarjo. Pola

penggunaan lahan di Kabupaten Sidoarjo dapat diklasifikasikan menjadi 7 (tujuh) jenis penggunaan lahan yaitu permukiman, lahan sawah dan perikanan, pertambangan, industri (gudang, zona industri dan kawasan industri), fasilitas umum, perdagangan dan jasa, serta kawasan khusus militer.

➤ **Aspek Demografi**

Jumlah penduduk dalam lima tahun terakhir mengalami peningkatan yang cukup tinggi berdasarkan laporan perkembangan penduduk bulan Desember tahun 2009 berjumlah 1.964.759 jiwa sedangkan tahun 2005 sejumlah 1.448.393 jiwa. Pada tahun 2009, Kecamatan yang memiliki jumlah penduduk terbanyak adalah Kecamatan Waru yaitu 210.592 jiwa, sedangkan tingkat kepadatan penduduk yang paling tinggi dibandingkan dengan kecamatan lain adalah Kecamatan Gedangan (8006 jiwa/km²). Sedangkan Kecamatan Jabon memiliki penduduk paling sedikit yaitu 58.274 jiwa dan sekaligus menjadi kecamatan dengan kepadatan terendah 729 jiwa /km².



Gambar 2.1 Grafik Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Sidoarjo

Sumber : Paparan Masrenbang

➤ Aspek Pariwisata

Kabupaten Sidoarjo memiliki berbagai obyek wisata yang dipetakandalam beberapa jenis antara lain adalah wisata religi, wisata sejarah dan budaya, wisata bahari, wisata air, wisata kuliner, wisata industri dan belanja, dan wisata olahraga dan ruang terbuka hijau. Realisasi kunjungan wisatawan baik wisatawan nusantara maupun wisatawan mancanegaratahun 2014 adalah 1.750.153 pengunjung yang terdiri dari pengunjung hotel (139.203) dan pengunjung obyek wisata (1.610.950), obyek wisata yang paling sering dikunjungi antara lain sebagai berikut.

Tabel 2.2 . Objek wisata yang sering dikunjungi

Sumber : Dinas Pemuda Olahraga Kebudayaan & Pariwisata Kab.Sidoarjo

NO	Nama Obyek	Lokasi	Pengunjung		Total
			Wisman	Wisnus	
1	Kolam Pancing Delta Fishing	Desa Prasung Kecamatan Buduran	122	542.306	542.428
2	Makam Mbah Ud	Desa Pagerwojo	0	328.518	328.518
3	Sentra Industri Tas dan Koper Tanggulangin (Mitra, Maju Makmur, Pasar Wisata, dll)	Kec. Tanggulangin	54	334.918	334.872

Bila dibandingkan tahun 2013 sebanyak 1.737.067 pengunjung maka ada peningkatan sebesar 13.086 pengunjung atau 0,75%.Perkembangan jumlah kunjungan wisata sejak tahun 2010 – 2014 menunjukkan tren meningkat sebagaimana terlihat pada grafik dibawah ini.



Gambar 2.2 Grafik Jumlah Kunjungan Wisata Kabupaten Sidoarjo

Sumber : Dinas Pemuda Olahraga Kebudayaan & Pariwisata Kab.Sidoarjo

Upaya yang dilakukan untuk meningkatkan kunjungan wisata, antara lain :

- 1) Meningkatkan sarana dan prasarana untuk menuju lokasi wisata;
- 2) Meningkatkan publikasi obyek-obyek wisata di wilayah sidoarjo;
- 3) Meningkatkan pemasaran obyek wisata yang ada;
- 4) Meningkatkan sarana pendukung fasilitas obyek wisata.

1. Jumlah Obyek Wisata Di Sidaorjo

Jumlah obyek wisata menunjukkan kecenderungan meningkat. Jumlah obyek wisata menunjukkan kecenderungan meningkat yaitu dari 95 Obyek Wisata di Tahun 2013 menjadi sebanyak 98 Obyek Wisata (penambahan 2 kolam renang dan 1 Ruang Terbuka Hijau (Tanjungpuri) di tahun 2014.

Tabel 2.3 Objek wisata religi

Sumber : Dinas Pemuda Olahraga Kebudayaan & Pariwisata Kab.Sidoarjo

NO	NAMA	ALAMAT
1	Masjid Agung Sidoarjo	Jl. Sultan Agung
2	Makam Dewi Ayu Sekardadu	Dusun Kepetingan Desa Sawahan Kecamatan Buduran
3	Klenteng Krian	Jl. Hang Tuah Sidoarjo
4	Makam Mbah Ali Mas'ud	Desa Pagerwojo

Tabel 2.4 Objek wisata Industri & belanja

Sumber : Dinas Pemuda Olahraga Kebudayaan & Pariwisata Kab.Sidoarjo

NO	NAMA	ALAMAT
1	Sentra Industri Tas dan Koper (INTAKO)	Desa Kedensari Kec. Tanggulangin
2	Sentra Industri Bordir	Desa Kludan Kecamatan Tanggulangin
3	Sentra Industri Sayangan	Desa Kesambi Kecamatan Porong
4	Sentra Industri Topi	Desa Punggul Kecamatan Gedangan
5	Sentra Industri Logam (Komponen Listrik, Sepeda, dll)	Desa Ngingas Kecamatan Waru
6	Sentra Industri Sandal	Desa Wedoro Kecamatan Waru
7	Sentra Industri Ikan Asin	Desa Gisik Cemandi Kecamatan Sedati
8	Sentra Industri Sayur Mayur	Desa Suko Kecamatan Sidoarjo
9	Sentra Industri Tahu dan Susu	Desa Tropodo Kecamatan Krian
10	Sentra Industri Tempe	Desa Sepande Kecamatan Candi
11	Sentra Industri Kerupuk Ikan	Desa Kedung Rejo Kecamatan Jabon
12	Sentra Industri Kerupuk Kupang, Petis Kupang & Kupang	Desa Balongdowo Kecamatan Candi
13	Sentra Industri Anyaman Bambu (Rakitan Dapur)	Ds Gagang Panjang Kec. Tanggulangin
14	Sentra Industri Kerajinan Perak	Ds Kedung Bendo Kec. Tanggulangin
15	Sentra Industri Bando	Ds Gempolsari Kec. Tanggulangin

Tabel 2.5 Objek wisata sejarah & budaya

Sumber : Dinas Pemuda Olahraga Kebudayaan & Pariwisata

2) Wisata sejarah dan budaya sebanyak 23 obyek, antara lain :

NO	NAMA	ALAMAT
1	Candi Pari	Desa Candi Pari Kecamatan Porong
2	Candi Dermo	Desa Candi Negoro Kecamatan Wonoayu
3	Candi Pamotan	Desa Pamotan Kecamatan Porong
4	Candi Sumur	Desa Candi Pari Kecamatan Porong
5	Candi Medalun & Sumur Kuno	Desa Medalun Tulangan
6	Candi Tawang Alun	Desa Buncitan Kecamatan Sedati
7	Candi Klagen	Desa Tropodo Kecamatan Krian
8	Situs Medowo	Dusun Medowo
9	Situs Patar Kidul	Desa Semambung Rejo Kecamatan Sukodono
10	Situs Kedung Klintar	Desa Kedung Bacok Kecamatan Tarik
11	Situs Watu Tulis	Desa Watu Tulis Kecamatan Prambon
12	Situs Terung Wetan	Desa Terung Wetan Kecamatan Krian
13	Situs Candi Wangkal	Desa Wangkal Kecamatan Krembung
14	Bakalan Prasasti	Desa Gamping Rowo Kecamatan Tarik
15	Prasasti Lingga	Desa Tropodo Klagen Kecamatan Krian
16	Prasasti Kemlagian	Desa Tropodo Kecamatan Krian

2. Jumlah Pengelola Jasa Wisata

Pengelola jasa wisata adalah orang/badan/organisasi Pemerintah Kabupaten maupun Swasta yang bertujuan untuk menyediakan jasa/fasilitas untuk seseorang melakukan perjalanan wisata atau untuk menikmati obyek dan daya tarik wisata. Perkembangan jumlah pengelola jasa wisata dapat dilihat pada grafik berikut:



Gambar 2.3 Grafik Jumlah pengelola jasa wisata

Sumber : Dinas Pemuda Olahraga Kebudayaan & Pariwisata Kab.Sidoarjo

3. Pendukung Peran Dalam Lingkup Regional Dan Lokal

- Pendukung kegiatan primer pertanian
- Pendukung kegiatan primer industri
- Pusat perdagangan
- Pusat pelayanan jasa
- Pusat pelayanan pendidikan
- Pusat pelayanan pariwisata

Dalam lingkup regional Kecamatan Tanggulangin cenderung berperan untuk kegiatan primer pertanian, perikanan, industri (home industri) dan perumahan, hal ini memang sesuai dengan potensi dan kondisi Kecamatan Tanggulangin. Berdasarkan kebijaksanaan Kabupaten Sidoarjo dan potensi yang dimiliki Kecamatan Tanggulangin, maka ada beberapa faktor pendukung fungsi dan peran yang diemban oleh wilayah perencanaan yaitu bisa dilihat dari aspek geografis seluruh kawasan Kecamatan Tanggulangin mempunyai

kondisi kelerengan yang relatif datar yaitu sekitar 0 - 2 % sehingga sangat memungkinkan untuk pertumbuhan dan perkembangan kawasan perkotaan dan fasilitas penunjangnya seoptimal mungkin sesuai dengan fungsi dan peran yang diembannya. Hal ini disebabkan pertumbuhan dan perkembangan wilayah kota umumnya lebih cenderung ke wilayah yang relatif datar. Tentunya dengan mempertimbangkan kendala-kendala yang mungkin dihadapi dan aspek-aspek lingkungannya.

Tabel 2.6 . Kebijakan Sistem Perkotaan Kecamatan Tangulangunin

Sumber: RPJMD Kabupaten Sidoarjo

Kebijakan Sistem Perkotaan Kecamatan Tangulangunin					
Cakupan Wilayah Perkotaan	Luas Kota (Ha)	Kelas	Arah Dominasi Kegiatan		Jalan Akses Utama
			Arah jenis Kegiatan	Skala Pelayanan/Type	
Meliputi wilayah Boro, Kludan, Randegan, Kedensari, dan Kalisampurno	763	Sedang	Industri	Industri non kawasan (kecil dan menengah), sentra industri kecil;	Jalan arteri primer Jalan kolektor primer Jalan lokal primer Rencana jalan lingkar timur
			Perdagangan dan jasa	- Perdagangan retail skala lokal; - Jasa pemerintahan skala lokal/kecamatan dan Kabupaten	
			Permukiman	Perumahan <i>Real Estate</i> dan rumah biasa/kampung	

➤ Elemen-Elemen Perancangan Kota Menurut KEVIN LYNCH

Kevin Lynch Andrew (1918 Chicago, Illinois 1984 Vineyard Mart ha, Massachusetts) adalah seorang perencana perkotaan Amerika dan penulis. Lynch perencana perkotaan paling terkenal, pada gambar kota diterbitkan pada tahun 1960, adalah hasil dari penelitian lima tahun ketika melihat dan mengatur informasi spasial karena mereka menavigasi melalui kota-kota. Menggunakan tiga kota yang berbeda sebagai contoh (Boston, Jersey City, dan Los Angeles), Lynch melaporkan bahwa pengguna memahami lingkungan mereka dengan cara yang konsisten dan dapat diprediksi, membentuk peta mental dengan lima elemen.

1) DISTRICT (*kawasan*)

Suatu daerah yang memiliki ciri-ciri yang hampir sama dan memberikan citra yang sama. Distrik yang ada dipusat kota berupa daerah komersial yang didominasi oleh kegiatan ekonomi. Daerah pusat kegiatan yang dinamis, hidup tetapi gejala spesialisasinya semakin ketara. Daerah ini masih merupakan tempat utama dari perdagangan, hiburan-hiburan dan lapangan pekerjaan. Hal ini ditunjang oleh adanya sentralisasi sistem transportasi dan sebagian penduduk kota masih tinggal pada bagian dalam kota-kotanya (*innersections*). *Districts* hanya bisa dirasakan ketika orang memasukinya, atau bisa dirasakan dari luar apabila memiliki kesan visual. Artinya *districts* bisa dikenali karena adanya suatu karakteristik kegiatan dalam suatu wilayah.

2) EDGES (*tepi, batas*)

Bentukan massa-massa bangunan yang membentuk dan membatasi suatu ruang di dalam kota. Ruang yang terbentuk tergantung kepada kepejalan dan ketinggian massa.

Daerah perbatasan biasanya terdiri dari lahan tidak terbangun. Kalau dilihat dari fisik kota semakin jauh dari kota maka ketinggian bangunan semakin rendah dan semakin rendah sewa tanah karena nilai lahannya rendah (derajat aksesibilitas lebih rendah), mempunyai kepadatan yang lebih rendah, namun biaya transpotasinya lebih mahal. atau edges adalah elemen yang berupa jalur memanjang tetapi tidak berupa paths yang merupakan batas antara 2 jenis fase kegiatan. Edges berupa dinding, pantai hutan kota, dan lain-lain.

3) PATHS (*Jalur, Jalan*)

Umumnya jalur atau lorong berbentuk pedestrian dan jalan raya

Jalur merupakan penghubung dan jalur sirkulasi manusia serta kendaraan dari sebuah ruang ke ruang lain di dalam kota. Atau dengan kata lain, paths adalah suatu garis penghubung yang memungkinkan orang bergerak dengan mudah. Paths berupa jalur, jalur pejalan kaki, kanal, dan yang lainnya.

4) NODES (*Simpul*)

Simpul merupakan pertemuan antara beberapa jalan/lorong yang ada di kota, sehingga membentuk suatu ruang tersendiri. Biasanya bangunan yang berada pada simpul tersebut sering dirancang secara khusus untuk memberikan citra tertentu atau identitas ruang. Nodes merupakan suatu pusat kegiatan fungsional dimana disini terjadi suatu pusat inti / core region dimana penduduk dalam memenuhi kebutuhan hidup semuanya bertumpu di nodes. Nodes ini juga juga melayani penduduk di sekitar wilayahnya atau daerah hiterlandnya. Atau dengan kata lain nodes dalah berupa titik dimana orang memiliki pilihan untuk memasuki districts yang berbeda. Sebuah titik konsentrasi dimana transportasi memecah, paths menyebar dan tempat mengumpulnya karakter fisik.

5) LANDMARKS (*tengaran, simbol*)

Tengaran merupakan salah satu unsur yang turut memperkaya ruang kota. Bangunan yang memberikan citra tertentu, sehingga

mudah dikenal dan diingat dan dapat juga memberikan orientasi bagi orang dan kendaraan untuk bersirkulasi. Landmarks merupakan ciri khas terhadap suatu wilayah sehingga mudah dalam mengenal orientasi daerah tersebut oleh pengunjung. Landmarks merupakan citra suatu kota dimana memberikan suatu kesan terhadap kota tersebut. Landmark adalah titik pedoman obyek fisik berupa fisik natural yaitu gunung, bukit dan fisik buatan seperti menara, gedung, sculpture, kubah dan lain-lain sehingga orang bisa dengan mudah mengorientasikan diri di dalam suatu kota atau kawasan.

(Sumber : buku "The Image Of The City" by: Kevin Lynch)

➤ **Elemen-Elemen Perancangan Kota Menurut HAMID SHIRVANI**

Menurut Shirvani, ranah {domain} Perancangan Kota mencakup ruang-ruang antar bangunan, ruang yang diciptakan untuk masyarakat, yang berkaitan dengan kualitas fisik lingkungan. Selain itu, Shirvani juga menetapkan delapan elemen fisik dalam perancangan kota, seperti:

1 Tata guna lahan (Land Use)

yang merupakan elemen kunci Perancangan Kota, sebagai rencana dasar dua dimensi, dimana ruang tiga dimensi dibentuk. Disini ia menyarankan suatu perencanaan fungsi bersifat campuran (Mix Use), sehingga akan terjadi suatu kegiatan 24 jam per hari, dan meningkatkan sistem infrastruktur kota.

2 Tata bangunan (Building Form and Massing)

yang berkaitan dengan bentuk fisik bangunan, seperti: ketentuan tinggi bangunan, kepejalan bangunan (Bulk), garis sempadan,

penutupan lahan atau amplop bangunan (yang meliputi KLB dan KDB), disamping hal-hal mengenai gaya arsitektur, skala, bahan dan warna bangunan.

3 Sirkulasi dan perparkiran (Circulation and Parking)

Kriteria ideal dari elemen sirkulasi untuk dapat membentuk suatu lingkungan adalah: Jalan harus merupakan" elemen ruang terbuka, yang enak dipandang. Jalan tersebut mampu mernberikan orientasi yang jelas bagi para pengemudi, serta dapat membuat lingkungan yang dilaluinya mudah dikenali. Adanya kerjasama dari sektor umum dan swasta, dalam mencapai tujuan tersebut. Sedangkan masalah perparkiran, memiliki dua pengaruh langsung terhadap kualitas lingkungan, yang meliputi kelangsungan aktivitas kerja, dan dampak visual terhadap bentuk fisik dan struktur kota.

4 Ruang terbuka (Open Space)

mencakup semua unsur landscape (jalan, crotoar dan sejenisnya), taman, dan ruang rekreasi didaerah perkotaan. Dimana ruang terbuka hendaknya menjadi bagian integral dari Perancangan Kota, bukan hanya merupakan akibat dari penyelesaian arsitekturnya.

5 Jalur pejalan kaki (Pedestrian Ways)

sebagai sarana bagi pejalan kaki dan sebagai sarana pendukung kegiatan (sektor informal, seperti: kaki lima, dsb), yang sekaligus dapat menghidupkan ruang-ruang terbuka kota.

6 Aktivitas pendukung (Activity Support)

meliputi semua penggunaan dan kegiatan yang berlangsung di dalam ruang-ruang terbuka kota.

7 Rambu, papan reklame, dan Iain-lain (Signage)

sebagai suatu elemen visual yang merupakan alat bantu untuk berorientasinya masyarakat pemakai ruang kota, perlu diatur agar tercipta keserasian melalui keseimbangan antara kepentingan umum dan privat, dampak visual yang tidak berlebihan, sekaligus mengurangi kesemrawutan dan persaingan dengan rambu-rambu lalu lintas, yang memang sangat diperlukan.

8 Preservasi dan konservasi (Preservation)

yang meliputi perlindungan terhadap tempat tempat atau aset kota yang sudah ada, disamping bangunan-bangunan bersejarah.

(Sumber : buku "The Urban Design Process" by: Hamid Shirvani)

➤ **Elemen-Elemen Perancangan Kota Menurut MARKUS ZAHND**

Dari bukunya yang berjudul Perancangan Kota Secara Terpadu, Menurut Markus Zahn ada Tiga kelompok pokok teori perancangan kota :

- a) Teori figure/ground
- b) Teori linkage
- c) Teori place

➤ **Matrix subzona kegiatan dan penggunaan lahan**

Zona Ruang Terbuka Hijau

Sub Zona RTH Taman RW (RTH-2)

a. Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX pada Lampiran Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah :

T	B
<p>1) Tempat Parkir Dengan Batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak mengganggu fungsi RTH - Tidak mengganggu, merusak, maupun menurunkan kualitas ekosistem atau lingkungan sekitarnya; - Berada pada lokasi yang telah disediakan untuk kegiatan tersebut - Luas maksimum keseluruhan persil dari kegiatan tersebut adalah 5 % dari luas sub zona RTH taman RW 	<p>1) Menara Telekomunikasi Dijinkan dengan syarat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan; - Tidak mengganggu fungsi sekitar - Memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Kepala Dukuh setempat; - Memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat; - Untuk pendirian menara mengacu pada cell plan - Menyesuaikan dengan aturan dan kebijakan terkait

b. Intensitas Pemanfaatan Ruang

- KDB 0 %
- KLB 0
- KDH minimal 70% dari luas sub zona

c. Tata Bangunan

Tempat Parkir tidak mengganggu kenampakan RTH

d. Sarana-prasarana minimum

1) Jalur pejalan kaki

- Jalur pejalan kaki dengan tipe sidewalk.
- Jalur pejalan kaki dengan lebar minimal 1,5 meter.
- Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air.
- Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, dan jalur hijau.

2) Ruang terbuka hijau

- Ruang terbuka hijau berupa lapangan rumput, taman bermain, taman bunga, dan taman lansia dilengkapi dengan sumur resapan/biopori.

3) Prasarana lingkungan

- Tempat sampah dibedakan berdasarkan jenis sampah organik dan non organik.
- Letak tempat sampah mudah di ambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar
- Hidran umum harus mempunyai jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses
- Saluran drainase lingkungan berada di depan persil taman

- Menyediakan RTH melalui KDH dan menyediakan biopori/sumur resapan.
 - Penyediaan lahan parkir minimal 5% dari luas lahan.
- 4) Fasilitas
- Untuk taman RW, fasilitas yang disediakan berupa lapangan untuk berbagai kegiatan, baik olahraga maupun aktifitas lainnya, beberapa unit bangku taman, dan beberapa jenis mainan anak yang tahan dan aman untuk dipakai pula oleh anak remaja.
 - Penyediaan fasilitas sesuai dengan ketentuan diatas disesuaikan dengan luasan RTH dan kebutuhan penduduk
- e. Pelaksanaan
- 1) Kegiatan yang sesuai dengan ketentuan peraturan zonasi diberikan insentif berupa pemberian bantuan vegetasi dan kemudahan perijinan.
 - 2) Pembangunan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin sebelum disahkannya peraturan zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan maka akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan pembatasan infrastruktur
 - 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan
- f. Tambahan
- Penyediaan fasilitas sesuai dengan ketentuan diatas disesuaikan dengan luasan RTH dan kebutuhan penduduk
 - Jenis vegetasi yang harus ditanam adalah pohon pelindung dari jenis pohon kecil hingga sedang, semak, perdu, penutup tanah.

Jenis vegetasi yang dipilih berupa pohon tahunan, perdu, dan semak ditanam secara berkelompok atau menyebar berfungsi sebagai pohon pencipta iklim mikro atau sebagai pembatas antar kegiatan

Subzona RTH TPU (RTH-4)

a. Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX pada Lampiran Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah :

T	B
<p>1) Rumah Tunggal dan Rumah Sederhana dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak mengganggu fungsi makam - KDB maksimum 70% - KLB maksimum 1 - KDH minimum 5 % - Luas maksimum keseluruhan persil dari kegiatan tersebut adalah 2 % dari luas sub zona RTH makam <p>2) Warung, jasa pemakaman, tempat parkir plaza dengan batasan:</p>	<p>Tidak ada kegiatan bersyarat yang diperbolehkan di sub zona RTH TPU</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Tidak mengganggu fungsi makam - KDB maksimum 50% - KLB maksimum 1 - KDH minimum 5 % - Luas maksimum keseluruhan persil dari kegiatan tersebut adalah 2 % dari luas sub zona RTH makam 	
---	--

b. Intensitas Pemanfaatan Ruang

- KDB 3 %
- KLB 0,3
- KDH minimal 90% dari luas sub zona RTH makam

c. Tata Bangunan

-

d. Sarana-prasarana minimum

1) Jalur pejalan kaki

- Dapat berupa perkerasan namun yang dapat menyerap air.
- Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, dan jalur hijau
- Jalur pejalan kaki dengan lebar minimal 1 meter

2) Ruang terbuka hijau

Ruang terbuka hijau berupa makam beserta vegetasinya minimal 70% dari total area pemakaman. Batas terluar makam berupa pagar tanaman atau kombinasi pagar buatan dengan pagar tanaman disertai pohon pelindung.

3) Ruang terbuka non hijau

Ruang terbuka non hijau dapat berupa tempat parkir dan trotoar.

4) Prasarana lingkungan

- Akses jalan hanya untuk pejalan kaki di dalam persil atau batas luar persil makam
- Tempat sampah dibedakan berdasarkan jenis sampah organik dan non organik tipe tidak tertanam (dapat diangkat), dan harus memiliki tutup
- Saluran drainase lingkungan berada di bawah jalur pejalan kaki

e. Pelaksanaan

- 1) Penyediaan RTH pemakaman harus disesuaikan dengan peruntukan yang telah ditentukan dalam rencana kota (RTR Kawasan Perkotaan/RDTR Kawasan Perkotaan/Rencana Induk RTH) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat
- 2) Penyediaan dan pemanfaatannya yang dilaksanakan oleh pemerintah disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku;
- 3) Penyediaan dan pemanfaatannya yang dilaksanakan oleh masyarakat termasuk pengembang disesuaikan dengan ketentuan perijinan pembangunan
- 4) Kegiatan yang sesuai dengan ketentuan peraturan zonasi diberikan insentif berupa pemberian bantuan vegetasi

5) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan.

f. Tambahan

- 1) Penyediaan ruang terbuka hijau pada areal pemakaman disamping memiliki fungsi utama sebagai tempat penguburan jenazah juga memiliki fungsi ekologis yaitu sebagai daerah resapan air, tempat pertumbuhan berbagai jenis vegetasi, pencipta iklim mikro serta tempat hidup burung serta fungsi sosial masyarakat disekitar seperti beristirahat dan sebagai sumber pendapatan
- 2) Arahan penyediaan RTH pemakaman baru:
 - Ukuran makam 1 x 2 m;
 - Jarak antar makam satu dengan lainnya minimal 0,5 m;
 - Tiap makam tidak diperkenankan diperkeras
 - Pemakaman dibagi beberapa blok, luas dan jumlah masing-masing blok disesuaikan dengan kondisi pemakaman setempat;
 - Batas antar blok pemakaman berupa pedestrian dengan lebar 150-200 cm dengan deretan pohon pelindung di salah satu sisinya
 - Batas terluar pemakaman berupa pagar tanaman atau kombinasi antara pagar buatan dengan pagar tanaman atau dengan pohon pelindung
 - Ruang hijau pemakaman termasuk pemakaman tanpa perkerasan minimal 70% dari total area pemakaman dengan tingkat liputan vegetasi 80% dari luas ruang hijaunya
- 3) Pemilihan vegetasi di pemakaman disamping sebagai peneduh juga untuk meningkatkan peran ekologis pemakaman termasuk habitat burung serta keindahan

- 4) Kriteria pemilihan vegetasi untuk RTH ini adalah sebagai berikut:
- sistem perakaran masuk kedalam tanah, tidak merusak konstruksi dan bangunan;
 - batang tegak kuat, tidak mudah patah dan tidak berbanir;
 - sedapat mungkin mempunyai nilai ekonomi, atau menghasilkan buah yang dapat dikonsumsi langsung;
 - tajuk cukup rindang dan kompak, tetapi tidak terlalu gelap;
 - tahan terhadap hama penyakit;
 - berumur panjang;
 - dapat berupa pohon besar, sedang atau kecil disesuaikan dengan ketersediaan ruang
 - sedapat mungkin merupakan tanaman yang mengundang burung

Zona Permukiman

Sub Zona R-3 (Perumahan Kepadatan sedang)

a. Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX pada Lampiran

Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah :

T	B
---	---

<p>– Perdagangan dan jasa seperti ruko, penyaluran grosir, supermarket, plaza, bahan bangunan, peralatan rumah tangga, penginapan hotel, teater, bioskop diijinkan secara terbatas dengan batasan</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tidak mengganggu lingkungan sekitar 2) KDB maksimum sebesar 60% 3) KLB maksimum 1,2 4) KDH minimal 20% dari luas persil 5) Luas maksimal keseluruhan persil dari kegiatan-kegiatan tersebut adalah 10% dari luas zona perumahan kepadatan sedang 6) Dilengkapi dengan sarana tempat parkir umum, bank/ATM, pos polisi, pos pemadam kebakaran, tempat ibadah 	<p>– Sarana Pelayanan Umum seperti rumah sakit dan terminal dengan syarat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL; 2) melaksanakan penyusunan UKL dan UPL; 3) melaksanakan penyusunan ANDALIN; 4) memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Kepala Desa setempat, 5) memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat; 6) jumlah dibatasi sesuai dengan proyeksi kebutuhan (SPM) <p>– Industri tembakau, industri karet dan plastik, industri produk mineral non logam, industri produk logam dasar dan olahan, industri mesin dan peralatan, industri perkantoran, industri mesin peralatan elektronik, industri peralatan medis, jam,</p>
---	--

<p>7) Jumlah maksimal perbandingan dari masing-masing kegiatan lahan tersebut dengan jumlah rumah yang ada di blok tersebut adalah 1 : 4.</p> <p>– Toko, minimarket, pakaian dan aksesoris, kendaraan bermotor, jasa bangunan, jasa lembaga keuangan, jasa komunikasi, jasa pemakaman, jasa riset dan pengembangan IPTEK, jasa bengkel, jasa penyediaan ruang pertemuan, jasa travel dan pengiriman barang, jasa pemasaran properti, jasa perkantoran, restoran, lusmen dan cottage diijinkan secara terbatas dengan batasan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tidak mengganggu lingkungan sekitar 2) KDB maksimum sebesar 60% 	<p>instrumen optik, industri alat kendaraan bermotor dan industri polutan dengan syarat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL 2) Melaksanakan penyusunan UKL dan UPL 3) Malaksanakan penyusunan ANDALALIN 4) Mendapatkan persetujuan dari masyarakat setempat 5) Jumlahnya dibatasi hanya 1 pada sub zona perumahan kepadatan sedang. <p>– Menara telekomunikasi, diijinkan dengan syarat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL; 2) melaksanakan penyusunan UKL dan UPL; 3) memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Kepala Desa setempat; 4) memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat;
---	---

<p>3) KLB maksimum 1,2</p> <p>4) KDH minimal 20% dari luas persil</p> <p>5) Luas maksimal keseluruhan persil dari kegiatan-kegiatan tersebut adalah 10% dari luas sub zona perumahan kepadatan sedang</p> <p>6) Disinsentif berupa pengenaan pajak progresif.</p> <p>– Industri tekstil, kertas, pakaian jadi, furniture dan manufaktur, daur ulang dan non polutan diijinkan secara terbatas dengan batasan:</p> <p>1) Tidak mengganggu lingkungan sekitar</p> <p>2) KDB maksimum sebesar 80%</p> <p>3) KLB maksimum 1,6</p> <p>4) KDH minimal 10 % dari luas persil</p> <p>5) Luas maksimal keseluruhan persil dari</p>	<p>5) menyesuaikan dengan aturan dan kebijakan terkait.</p>
---	---

<p>kegiatan-kegiatan tersebut adalah 5 % dari luas sub zona perumahan kepadatan sedang</p> <p>6) Disinsentif berupa pengenaan pajak progresif</p> <p>– Sarana pelayanan umum seperti stadion diijinkan secara terbatas dengan batasan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) KDB maksimum sebesar 10 % untuk stadion dan terminal. 2) KLB maksimum 0,2 3) KDH minimal 40 %. 4) Luas maksimal keseluruhan persil dari kegiatan-kegiatan tersebut adalah 10 % dari luas sub zona perumahan kepadatan sedang <p>– Wisata alam dan wisata buatan diijinkan secara terbatas dengan batasan:</p>	
--	--

<ol style="list-style-type: none"> 1) Tidak mengganggu lingkungan sekitar. 2) KDB maksimum sebesar 10%. 3) KLB maksimum 0,2 4) KDH minimal 30% dari luas persil. 5) Jumlah maksimal keseluruhan persil dari kegiatan-kegiatan tersebut adalah 5 % dari luas sub zona perumahan kepadatan sedang. 	
---	--

b. Intensitas Pemanfaatan Ruang

- KDB maksimum 70%
- KLB maksimum 2,1
- KDH minimal 20% dari luas persil
- Kepadatan bangunan
- Kepadatan bangunan sebesar 40-100 rumah/ha dengan dilengkapi PSU yang memadai

c. Tata Bangunan

1) GSB

- Kavling besar

Sempadan muka bangunan adalah 12 meter, sempadan samping bangunan adalah 7 meter dan sempadan belakang bangunan adalah 7 meter.

- Kavling sedang
Sempadan muka bangunan adalah 7 meter, sempadan samping bangunan adalah 6 meter dan sempadan belakang bangunan adalah 6 meter.
 - Kavling kecil
Sempadan muka bangunan adalah 3 meter, sempadan samping bangunan adalah 2 meter dan sempadan belakang bangunan adalah 2 meter.
 - Sempadan terhadap jalan
Minimal 13 meter pada jalan kolektor primer dan minimal 12,5 meter pada jalan lokal.
- 2) Ketinggian maksimum
Ketinggian maksimum adalah 10 meter yang setara dengan 2 lantai
 - 3) Jarak bebas antar bangunan minimum
Jarak bebas antar bangunan minimum adalah 3 meter

Tinggi bangunan (m)	Jarak bangunan (m)
0 - 8	3
8 - 14	3 - 6
14 - 40	6 - 8
>40	>8

- 4) Tampilan bangunan
Arsitektural bebas dengan tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan. Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

d. Sarana-prasarana minimum

- 1) Jalur pejalan kaki

- Jalur pejalan kaki wajib dibangun pada jalan kolektor primer di sepanjang zona perumahan kepadatan sedang dengan bahan anti slip, menerus dan tidak terputus, lebar min 1,2 m
 - Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, jalur hijau, dan fasilitas penyeberangan.
 - Dilengkapi prasarana persampahan, drainase, hidran kebakaran dan RTH tepi jalan yang tidak mengganggu pejalan kaki.
 - Pada jalan lokal sekunder di kawasan Sidomulyo tidak diwajibkan membangun trotoar
- 2) Ruang Terbuka Hijau (RTH)
- Ruang terbuka hijau berupa RTH privat pada setiap kapling perumahan
 - RTH privat bagi rumah berlantai 2 atau lebih wajib menerapkan konsep green roof.
 - RTH publik skala RT/RW sebagai wadah interaksi sosial.
- 3) Ruang Terbuka Non Hijau (RTNH)
- Ruang terbuka non hijau dapat dibangun di zona perumahan kepadatan sedang di kawasan Sidomulyo
- 4) Utilitas perkotaan
- Pada rencana pembangunan perumahan kepadatan sedang di kawasan Sidomulyo perlu menyediakan hidran halaman dengan suplai air minimal 40 lt/detik dan mampu mengalirkan air minimal 30 menit.
 - Jalan lingkungan dengan perkerasan minimal 5 meter dan mengikuti model culdesak di kawasan perumahan formal dan model grid di kawasan perumahan kampung.

5) Prasarana lingkungan

- Akses dapat dilewati pemadam kebakaran dengan lebar perkerasan minimal 5 meter
- Tempat sampah terintegrasi dengan trotoar dan sudah dibedakan berdasarkan jenis sampah organik dan non organik. Sedangkan tempat sampah skala rumah tangga dapat menggunakan metode pengomposan untuk sampah organik dan penerapan prinsip 3R untuk sampah non organik.
- Saluran drainase lingkungan berada di bawah trotoar di sepanjang jalan kolektor primer dan berada di depan persil rumah di jalan lokal dan lingkungan. Jika perumahan dibangun oleh pengembang maka pengembang wajib menyediakan utilitas pengolahan air limbah sebelum dialirkan di saluran drainase lingkungan. Khusus kawasan perumahan kepadatan sedang yang dilewati saluran irigasi, saluran drainase lingkungan sebaiknya dipisahkan.
- Saluran air limbah menggunakan sistem pembuangan off site di kawasan perumahan Sidomulyo dan sistem pembuangan on site di kawasan perumahan kampung.
- Penyediaan KDH dilengkapi dengan biopori/sumur resapan.
- Untuk pembangunan baru, sumber air bersih yang mengambil air tanah diletakkan di persil depan rumah sedangkan bak septik terletak di belakang rumah. Jarak antara septik tank dengan sumur minimal 11 meter.
- Jika menggunakan sumber air bersih dari PDAM maka suplainya minimal 80 lt/org/hari

- Menara BTS dapat dibangun di atas tanah dan di atas bangunan dengan struktur menara mandiri dan tunggal. Ketentuan teknis mengacu pada Juknis kriteria lokasi menara telekomunikasi. Lokasi BTS yang diijinkan mengacu pada cell plan.
- 6) Fasilitas pendukung
 - Fasilitas pendidikan TK, playgroup dan SD dikembangkan secara terbatas
- e. Pelaksanaan
 - Pembangunan perumahan dan rumah yang sesuai dengan ketentuan peraturan zonasi diberikan insentif berupa kemudahan perijinan dan kemudahan infrastruktur
 - Pembangunan rumah yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin sebelum disahkannya peraturan zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan maka akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan pembatasan infrastruktur
 - Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan.
- f. Tambahan
 -

Zona Perdagangan dan Jasa

Sub zona perdagangan dan jasa deret (K-3)

- a. Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX pada Lampiran

Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah :

T	B
<ul style="list-style-type: none"> - Rumah tunggal, rumah kopel, rumah deret, rusun, asrama, rumah kos, rumah dinas, rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah pada sub zona perdagangan dan jasa tunggal dengan batasan: <ol style="list-style-type: none"> 1) Tidak mengganggu lingkungan sekitar 2) KDB maksimum sebesar 60% 3) KLB maksimum 1,2 4) KDH minimal 20% dari luas persil 5) Luas maksimal keseluruhan persil dari kegiatan-kegiatan tersebut adalah 5 % dari luas sub zona perdagangan dan jasa tunggal dan deret - Kantor pemerintah, kantor 	<ul style="list-style-type: none"> - Industri mesin kantor dan laboratorium kesehatan dengan syarat: <ol style="list-style-type: none"> 1) Melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL 2) Melaksanakan penyusunan UKL dan UPL 3) Mendapatkan persetujuan dari masyarakat setempat 4) Jumlahnya dibatasi hanya 2 pada sub zona perdagangan dan jasa tunggal - Sarana Pelayanan Umum berupa SMP, SMA, Perguruan Tinggi, Rumah Sakit, dengan syarat: <ol style="list-style-type: none"> 1) Melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL 2) Melaksanakan penyusunan UKL dan UPL 3) Mendapatkan persetujuan dari masyarakat setempat 4) Jumlahnya dibatasi hanya 1

<p>swasta, pertahanan dan keamanan diijinkan terbatas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tidak mengganggu lingkungan sekitar 2) KDB maksimum sebesar 60% 3) KLB maksimum 1,2 4) KDH minimal 20% dari luas persil <p>– Kolam, Pengambilan Tanah, Wisata Alam, Wisata Buatan, Wisata Budaya diijinkan terbatas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Tidak mengganggu lingkungan sekitar 2) KDB maksimum sebesar 40% 3) KLB maksimum 0,8 4) KDH minimal 30 % dari luas persil 5) Luas maksimal keseluruhan persil dari kegiatan-kegiatan tersebut adalah 10 % dari luas sub zona 	<p>pada sub zona perdagangan dan jasa tunggal</p> <p>– TPS dan Menara Telekomunikasi dengan syarat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Melaksanakan penyusunan dokumen AMDAL; 2) Melaksanakan penyusunan UKL dan UPL; 3) Memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Kepala Dukuh setempat; 4) Memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat; 5) Menyesuaikan dengan aturan dan kebijakan terkait.
--	---

perdagangan dan jasa tunggal dan deret.	
--	--

b. Intensitas Pemanfaatan Ruang

- KDB maksimum 80 % pada sub zona perdagangan dan jasa deret dan 70% pada sub zona perdagangan dan jasa tunggal
- KLB maksimum 2,4
- KDH minimal 10% dari luas persil
- Kepadatan bangunan/unit maksimum
- Kepadatan bangunan sebesar 200 bangunan/ha dengan dilengkapi PSU yang memadai
- Pengembangan roof garden pada bangunan perdagangan dan jasa yang memiliki ketinggian 2 lantai atau lebih.

c. Tata Bangunan

1) GSB (sempadan terhadap jalan)

- Toko: 13 meter pada jalan kolektor primer, 11,5-12,5 meter pada jalan lokal
- Pertokoan : 14 meter pada jalan kolektor primer, 12,5-13,5 meter pada jalan lokal
- Plaza/mall/supermarket : 23 meter pada jalan kolektor primer, 21,5-22,5 meter pada jalan lokal

– Ruko : 15 meter pada jalan kolektor primer, 13,5-14,5 meter pada jalan lokal

2) Ketinggian maksimum

Ketinggian maksimum adalah 24 meter yang setara dengan 4 lantai

3) Jarak bebas antar bangunan minimum

Jarak bebas antar bangunan minimum adalah 6 meter dan tidak berbatasan langsung dengan perumahan untuk perdagangan dan jasa tunggal.

Tinggi bangunan (m)	Jarak bangunan (m)
0 - 8	3
8 - 14	3 – 6
14 - 40	6 – 8
>40	>8

4) Tampilan bangunan

Arsitektural bebas dengan tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan. Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

d. Sarana-prasarana minimum

1) Jalur pejalan kaki

– Jalur pejalan kaki dengan tipe trotoar dengan lebar minimal 1,2 meter pada jalan kolektor primer, menggunakan bahan anti slip, menerus dan tidak terputus

– Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan, fasilitas penyeberangan, jalur hijau serta terintegrasi dengan jalur sepeda

– Permukaan perkerasan jalur pejalan kaki secara umum terbuat dari bahan anti slip;

2) Ruang terbuka hijau

- Ruang terbuka hijau skala kota berupa taman kota di sekitar jalan Soekarno-Hatta
 - Ruang terbuka privat pada tiap persil bangunan perdagangan dan jasa serta roof garden pada atap bangunan
- 3) Ruang terbuka non hijau
- Ruang terbuka non hijau berupa lahan parkir di setiap persil bangunan
- 4) Utilitas perkotaan
- Bangunan dengan ketinggian 3 lantai atau lebih harus menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif untuk jangka waktu pemadaman mandiri minimal selama 15 menit.
 - Bangunan dengan ketinggian kurang dari 3 lantai harus disediakan hidran lingkungan dengan kebutuhan 1 hidran lingkungan untuk melayani 30.000 jiwa.
 - Terdapat hidran dengan suplai air 40 liter/detik dan mampu mengalirkan air minimal selama 30 menit pada sub zona perdagangan dan jasa deret dan tunggal berlantai banyak.
 - Hidran berada pada tiap persil bangunan perdagangan dan jasa.
 - Hidran umum harus memiliki jarak maksimal 3 meter dari garis tepi jalan, mudah dilihat, dan mudah diakses.
 - Jalan lokal dan lingkungan harus memenuhi unsur luas bangunan dengan lebar perkerasan minimal 3,5 meter
- 5) Prasarana lingkungan
- Akses dapat dilewati pemadam kebakaran dengan lebar perkerasan minimal 5 meter pada sub zona perdagangan dan jasa yang ada di jalan lokal dan lingkungan

- Menyediakan tempat sampah yang sudah dipisahkan antara sampah organik dan anorganik, tipe tidak tertanam (dapat diangkat), harus memiliki tutup, dengan kapasitas untuk pertokoan dapat menggunakan bak sampah atau bin plastik/tong, volume 50-60 liter
- Letak tempat sampah mudah di ambil, tidak mengganggu pengguna jalan, dan sedekat mungkin dengan sumber sampah terbesar
- Pada perdagangan dan jasa skala regional dan memiliki luasan > 500 m² maka wajib menyediakan instalasi pengolahan sampah.
- Menyediakan bak septik yang berada di bagian depan kavling dan berjarak sekurang-kurangnya 10 meter dari sumber air tanah.
- Jaringan air limbah (septic tank) menggunakan sistem pembuangan off site Pada perdagangan dan jasa skala regional dan on site pada perdagangan dan jasa skala lokal
- Saluran drainase lingkungan berada di bawah trotoar di sepanjang jalan kolektor primer dan kolektor sekunder
- Setiap bangunan harus menyediakan sumur resapan untuk mengalirkan limpasan air hujan sebelum disalurkan ke saluran drainase kota, dengan kapasitas sesuai kebutuhan/standar.
- Untuk pembangunan baru, sumber air bersih yang mengambil air tanah diletakkan di persil depan rumah sedangkan bak septik terletak di belakang rumah.
- Jika menggunakan sumber air bersih dari PDAM maka suplainya minimal 100 lt/org/hari

- Dilengkapi dengan parkir umum, bank/ATM, pos polisi, pos pemadam kebakaran, dan tempat ibadah.
 - Untuk setiap 60 m² luas perdagangan dan jasa, harus ada 1 lot parkir mobil.
- e. Pelaksanaan
- 1) Pembangunan perdagangan dan jasa yang sesuai dengan ketentuan peraturan zonasi diberikan insentif berupa kemudahan perijinan dan kemudahan infrastruktur
 - 2) Pembangunan perdagangan dan jasa yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin sebelum disahkannya peraturan zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan maka akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan pembatasan infrastruktur.
 - 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan.
- f. Tambahan
-

Zona Sarana Pelayanan Umum

Sub zona pendidikan (SPU-1)

a. Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX pada Lampiran

Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah :

T	B
<p>1) Perumahan, diijinkan terbatas untuk rumah tunggal, Asrama, dan Rumah Dinas dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak mengganggu fungsi pendidikan - KDB maksimum sebesar 70% - KLB Maksimum sebesar 1,4 untuk rumah tunggal, - KDH minimal 20% dari luas persil - Jumlah maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 5% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut <p>2) Alat dan bahan farmasi, Jasa riset dan pengembangan IPTEK, Jasa Catering, Laundry/cuci kendaraan dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak mengganggu fungsi pendidikan 	<p>1) Rumah Kost dengan Syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak Mengganggu Lingkungan sekitar - Mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat - Jumlah maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 5% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut <p>2) Kantor swasta dengan syarat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mendukung fungsi pendidikan - Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan - Melaksanakan penyusunan ANDALIN jika diperlukan - Mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari

<ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum sebesar 70% - KLB Maksimum sebesar 1,4 - KDH minimal 20% dari luas persil - Jumlah maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 3% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut <p>3) Taman hiburan dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak mengganggu fungsi pendidikan - KDB maksimum sebesar 30% - KLB maksimum 0,6 - KDH minimal 30% dari luas persil - Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang 	<p>masyarakat setempat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok - Menyediakan Lahan Parkir sesuai kapasitas pengunjung <p>3) Industri berupa Publikasi dan percetakan dengan syarat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan - Melaksanakan penyusunan ANDALIN jika diperlukan - KDB maksimum sebesar 80% - KLB Maksimum sebesar 1,6 - KDH minimal 10% - Mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat <p>4) Sarana Pelayanan Umum berupa Puskesmas, Posyandu, Balai Pengobatan, dan Poliklinik dengan syarat:</p>
---	---

<p>ada di blok tersebut</p> <p>4) Lusmen dan Cottage dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak mengganggu fungsi pendidikan - KDB maksimum sebesar 80% - KLB Maksimum sebesar 1,6 - KDH minimal 10% dari luas persil <p>5) Kantor pemerintah dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mendukung fungsi pendidikan - KDB maksimum 70% - KLB maksimum 1,4 - KDH minimal 10 % dari luas persil - Luas maksimal keseluruhan persil dari kegiatan-kegiatan tersebut adalah 5 % dari luas sub zona sekolah menengah pertama <p>6) Dokter Umum dan Bidan</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak mengganggu fungsi pendidikan - Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan - Melaksanakan penyusunan ANDALIN jika diperlukan - KDB maksimum sebesar 70% - KLB Maksimum sebesar 1,4 - KDH minimal 10% - Mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat - Jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok untuk masing-masing jenis kegiatan <p>5) Taman Bermain dan Rekerasi dengan syarat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan - Melaksanakan penyusunan ANDALIN jika diperlukan
---	---

<p>dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum sebesar 80% - KLB maksimum sebesar 1,6 - KDH minimal sebesar 10% dari Luas persil - Jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk masing-masing kegiatan setiap blok 	<ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum sebesar 20% - KLB Maksimum sebesar 0,4 - KDH minimal 30% - Mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat <p>6) TPS dan Menara Telekomunikasi dengan syarat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan; - Tidak mengganggu fungsi sekitar - Memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Kepala Dukuh setempat; - Memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat; - Untuk pendirian menara mengacu pada cell plan - Menyesuaikan dengan aturan dan kebijakan
--	--

	terkait.
--	----------

b. Intensitas Pemanfaatan Ruang

- KDB maksimum 80 %
- KLB maksimum 1,6
- KDH minimal 10% dari luas persil

c. Tata Bangunan

1) GSB (sempadan terhadap jalan)

- SD : 13 meter pada jalan kolektor primer, dan 11,5 meter pada jalan lokal sekunder
- SMP : 18 meter pada jalan kolektor primer, dan 16,5 meter pada jalan lokal sekunder
- SMA : 23 meter pada jalan kolektor primer dan 22,5 meter pada jalan lokal primer
- Perguruan tinggi/akademi : 23 meter pada jalan kolektor primer dan 22,5 meter pada jalan lokal primer

2) Ketinggian maksimum

Ketinggian maksimum adalah 20 meter yang setara dengan 3 lantai

3) Jarak bebas antar bangunan minimum

Jarak bebas antar bangunan minimum adalah 6 meter

Tinggi bangunan (m)	Jarak bangunan (m)
0 - 8	3
8 - 14	3 – 6
14 - 40	6 – 8
>40	>8

4) Tampilan bangunan

Arsitektural bebas dengan tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan. Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

d. Sarana-prasarana minimum

1) Jalur pejalan kaki

- Jalur pejalan kaki dengan tipe trotoar dengan lebar minimal 1,2 meter pada jalan kolektor primer, menggunakan bahan anti slip, serta menerus dan tidak terputus
- Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan, fasilitas penyeberangan, jalur hijau serta terintegrasi dengan jalur sepeda

2) Ruang terbuka hijau

- Ruang terbuka hijau berupa lapangan rumput dan taman
- Ruang terbuka privat pada tiap persil bangunan pada atap bangunan

3) Ruang terbuka non hijau

- Ruang terbuka non hijau berupa lahan parkir dan lapangan olahraga

4) Utilitas perkotaan

- Terdapat hidran dengan suplai air 40 liter/detik dan mampu mengalirkan air minimal selama 30 menit
- Hidran terletak dekat dengan jalan utama

5) Prasarana lingkungan

- Dengan jarak antar bangunan minimal 6 meter maka terdapat akses yang lebar bagi pemadam kebakaran dan pintu masuk ke sekolah minimal 5 meter.
- Tempat sampah dibedakan berdasarkan jenis sampah organik dan non organik.
- Menyediakan instalasi pengolahan sampah.
- Saluran drainase lingkungan berada di bawah trotoar di sepanjang jalan kolektor primer
- Jaringan air limbah (septic tank) menggunakan sistem pembuangan on site dan offsite.
- Menyediakan RTH melalui KDH dan menyediakan biopori/sumur resapan.
- Penyediaan lahan parkir minimal 15% dari luas lahan.
- Penyediaan air bersih dapat mengambil air tanah dengan memperhatikan ketersediaan air tanah
- Jika menggunakan sumber air bersih dari PDAM maka suplainya minimal 60 lt/org/hari
- Dilengkapi dengan parkir umum dan tempat ibadah.

e. Pelaksanaan

- 1) Pembangunan fasilitas pendidikan yang sesuai dengan ketentuan peraturan zonasi diberikan insentif berupa kemudahan perijinan dan kemudahan infrastruktur
- 2) Pembangunan fasilitas pendidikan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin sebelum

disahkannya peraturan zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan maka akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan pembatasan infrastruktur

- 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan.

f. Tambahan

–

Sub zona Transportasi (SPU-2)

a. Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX pada Lampiran

Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah :

T	B
<p>1) Perumahan, diijinkan terbatas untuk rumah tunggal, dan Rumah Dinas dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tidak mengganggu fungsi Transportasi – KDB maksimum sebesar 70% – KLB Maksimum 	<p>1) Kantor swasta dengan syarat:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan – Melaksanakan penyusunan ANDALIN jika diperlukan – Mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW

<p>sebesar 1,4 untuk rumah tunggal,</p> <ul style="list-style-type: none"> - KDH minimal 10% dari luas persil - Jumlah maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 3% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut <p>2) Perdagangan dan Jasa berupa Ruko dan Toko dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak mengganggu kegiatan pergerakan angkutan umum - KDB maksimum sebesar 70% - KLB maksimum 1,4 - KDH minimal 5 % dari luas persil - Menyediakan lahan parkir bagi para pengunjung <p>3) Taman Hiburan dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak mengganggu fungsi 	<p>setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk setiap blok - Menyediakan Lahan Parkir sesuai kapasitas pengunjung <p>2) Poliklinik dengan syarat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan - Melaksanakan penyusunan ANDALIN jika diperlukan - KDB maksimum sebesar 70% - KLB Maksimum sebesar 1,4 - KDH minimal 10% - Mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat - Jumlahnya dibatasi hanya
---	---

<p>kesehatan</p> <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum sebesar 30% - KLB maksimum 0,6 - KDH minimal 30% dari luas persil - Luasan maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut <p>4) Restoran, Penginapan Hotel, Lusmen, cottage, Laundry/cuci kendaraan dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum sebesar 80% - KLB maksimum sebesar 2,4 - KDH minimal sebesar 10% dari luas persil - Jumlah maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 10% dari luas 	<p>1 untuk setiap blok</p> <p>3) Lapangan Olahraga dan Taman Bermain dan Rekerasi dengan syarat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan - Melaksanakan penyusunan ANDALIN jika diperlukan - KDB maksimum sebesar 20% - KLB Maksimum sebesar 0,4 - KDH minimal 60% - Mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat <p>4) TPS dan Menara Telekomunikasi dengan syarat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan;
---	---

<p>keseluruhan persil yang ada di blok tersebut</p> <p>5) Kantor pemerintah dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum 70% - KLB maksimum 1,4 - KDH minimal 10 % dari luas persil <p>6) Dokter Umum dan Bidan dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum sebesar 80% - KLB maksimum sebesar 1,6 - KDH minimal sebesar 10% dari Luas persil - Jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk masing-masing kegiatan setiap blok 	<ul style="list-style-type: none"> - Tidak mengganggu fungsi sekitar - Memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Kepala Dukuh setempat; - Memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat; - Untuk pendirian menara mengacu pada cell plan - Menyesuaikan dengan aturan dan kebijakan terkait.
---	--

b. Intensitas Pemanfaatan Ruang

- KDB maksimum 80 %
- KLB maksimum 2,4
- KDH minimal 10 % dari luas persil

c. Tata Bangunan

1) GSB (sempadan terhadap jalan)

- Minimal 20 – 48 meter pada jalan kolektor primer dan jalan lokal

2) Ketinggian maksimum

Ketinggian maksimum adalah 12 meter yang setara dengan 2 lantai

3) Jarak bebas antar bangunan minimum

Jarak bebas antar bangunan minimum adalah 3 meter dan tidak berbatasan langsung dengan perumahan.

Tinggi bangunan (m)	Jarak bangunan (m)
0 - 8	3
8 - 14	3 – 6
14 - 40	6 – 8
>40	>8

4) Tampilan bangunan

Arsitektural bebas dengan tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan. Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

d. Sarana-prasarana minimum

1) Jalur pejalan kaki

- Jalur pejalan kaki dengan tipe trotoar dengan lebar minimal 1 meter pada jalan lokal, menggunakan bahan anti slip, serta menerus dan tidak terputus
- Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan, fasilitas penyeberangan, jalur hijau

2) Ruang terbuka hijau berupa taman mini

3) Ruang terbuka non hijau

- Ruang terbuka non hijau berupa lahan parkir kendaraan angkutan umum dan kendaraan pengantar penumpang

4) Utilitas perkotaan

- Terdapat hidran dengan suplai air 40 liter/detik dan mampu mengalirkan air minimal selama 30 menit

- Hidran terletak dekat dengan jalan utama

5) Prasarana lingkungan

- Tempat sampah dibedakan berdasarkan jenis sampah organik dan non organik.

- Saluran drainase lingkungan berada di bawah trotoar di sepanjang jalan lokal sekunder dan saluran di dalam persil terminal terintegrasi dengan saluran drainase di sekitarnya

- Jaringan air limbah (septic tank) menggunakan sistem pembuangan on site

- Menyediakan RTH melalui KDH dan menyediakan biopori/sumur resapan.

- Penyediaan lahan parkir minimal 85% dari luas lahan.

- Penyediaan air bersih dapat mengambil air tanah dengan memperhatikan ketersediaan air tanah

- Jika menggunakan sumber air bersih dari PDAM maka suplainya minimal 60 lt/org/hari

- Dilengkapi dengan parkir umum dan tempat ibadah.

e. Pelaksanaan

- 1) Pembangunan zona transportasi yang sesuai dengan ketentuan peraturan zonasi diberikan insentif berupa kemudahan perijinan dan kemudahan infrastruktur

- 2) Pembangunan zona transportasi yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin sebelum disahkannya peraturan zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan maka akan dikenakan

disinsentif berupa peningkatan pajak dan pembatasan infrastruktur.

- 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan

f. Tambahan

–

Sub zona peribadatan (SPU-6)

a. Kegiatan dan Penggunaan Lahan

Kegiatan dan Penggunaan Lahan mengacu kepada Matriks ITBX pada Lampiran

Keterangan lebih lanjut terkait penggunaan lahan terbatas dan bersyarat adalah :

T	B
<p>1) Perumahan, diijinkan terbatas untuk rumah tunggal, asrama, dan Rumah Dinas dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Tidak mengganggu fungsi Peribadatan – KDB maksimum sebesar 70% – KLB Maksimum sebesar 1,4 untuk rumah tunggal, – KDH minimal 10% dari 	<p>1) Kantor Swasta dengan syarat:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan – Melaksanakan penyusunan ANDALIN jika diperlukan – KDB maksimum sebesar 70% – KLB Maksimum sebesar 1,4 – KDH minimal 10% – Mendapat persetujuan dari

<p>luas persil</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jumlah maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 5% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut <p>2) Perdagangan dan jasa berupa Toko, Laundry dan Cuci Kendaraan, Jasa catering dengan batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak mengganggu lingkungan sekitar - KDB maksimum sebesar 80% - KLB Maksimum sebesar 1,6 - KDH minimal 10% dari luas persil - Jumlah maksimal dari keseluruhan persil dengan kegiatan tersebut adalah 20% dari luas keseluruhan persil yang ada di blok tersebut <p>3) Kantor Pemerintah dengan</p>	<p>Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak mengganggu fungsi Peribadatan <p>2) Lapangan Olahraga dan Gedung Olahraga dengan syarat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan - Melaksanakan penyusunan ANDALIN jika diperlukan - KDB maksimum sebesar 10% untuk lapangan olahraga dan 60% untuk gedung olahraga - KLB Maksimum sebesar 1,2 - KDH minimal 20% - Mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat - Tidak mengganggu fungsi
---	--

<p>batasan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum sebesar 70 % - KLB maksimum 2,1 - KDH minimal 10% dari luas persil - Jarak antar bangunan minimum 3 meter - GSB minimal: 15 meter <p>4) Dokter Umum, Bidan, Gedung Pertemuan/Serbaguna dengan syarat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - KDB maksimum sebesar 80% - KLB maksimum sebesar 1,6 - KDH minimal sebesar 10% dari Luas persil - Jumlahnya dibatasi hanya 1 untuk masing-masing kegiatan setiap blok 	<p>peribadatan</p> <p>3) Taman bermain dan rekreasi dengan syarat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan - Melaksanakan penyusunan ANDALIN jika diperlukan - KDB maksimum sebesar 20% - KLB Maksimum sebesar 0,4 - KDH minimal 30% - Mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat <p>4) Wisata Buatan dan Wisata Budaya dengan syarat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tidak mengganggu lingkungan sekitar - Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan - Melaksanakan penyusunan ANDALIN jika diperlukan - KDB maksimum sebesar
--	--

	<p>60%</p> <ul style="list-style-type: none"> - KLB Maksimum sebesar 1,2 - KDH minimal 10% - Mendapat persetujuan dari Ketua RT dan Ketua RW setempat, memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat - Menyediakan tempat parkir yang memadai <p>5) TPS dan Menara Telekomunikasi dengan syarat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Melaksanakan penyusunan dokumen Lingkungan; - Tidak mengganggu fungsi sekitar - Memperoleh persetujuan dari Ketua RT dan Kepala Dukuh setempat; - Memperoleh persetujuan dari masyarakat setempat; - Untuk pendirian menara mengacu pada cell plan - Menyesuaikan dengan
--	--

	aturan dan kebijakan terkait
--	------------------------------

b. Intensitas Pemanfaatan Ruang

- KDB maksimum 70%
- KLB maksimum 1,4
- KDH minimal 10 % dari luas persil

c. Tata Bangunan

1) GSB (sempadan terhadap jalan)

Minimal 15 meter pada jalan lokal dan 13,5 meter pada jalan lokal sekunder

2) Ketinggian maksimum

Ketinggian maksimum adalah 20 meter yang setara dengan 2 lantai

3) Jarak bebas antar bangunan minimum

Jarak bebas antar bangunan minimum adalah 3 meter dan tidak berbatasan langsung dengan perumahan.

Tinggi bangunan (m)	Jarak bangunan (m)
0 - 8	3
8 - 14	3 – 6
14 - 40	6 – 8
>40	>8

4) Tampilan bangunan

Arsitektural bebas dengan tetap memperhatikan keindahan dan keserasian lingkungan. Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat.

d. Sarana-prasarana minimum

1) Jalur pejalan kaki

- Jalur pejalan kaki dengan tipe trotoar dengan lebar minimal 1 meter pada jalan lokal dan 1,2 m pada jalan kolektor primer. Menggunakan bahan anti slip, tidak terputus dan menerus.
- Dilengkapi fasilitas pejalan kaki seperti lampu jalan, bangku jalan, fasilitas penyeberangan, jalur hijau serta terintegrasi dengan jalur sepeda.

2) Ruang terbuka hijau

- Ruang terbuka privat berupa taman pada persil dan roof garden

3) Ruang terbuka non hijau

- Ruang terbuka non hijau berupa lahan parkir
- Terdapat hidran dengan suplai air 60 liter/detik dan mampu mengalirkan air minimal selama 30 menit
- Hidran berada terletak dekat dengan jalan utama

a. Prasarana lingkungan

- Akses dapat dilewati pemadam kebakaran dengan lebar perkerasan minimal 6 meter
- Tempat sampah terintegrasi dengan trotoar dan sudah dibedakan berdasarkan jenis sampah organik dan non organik.
- Saluran drainase lingkungan terletak di bawah trotoar
- Jaringan air limbah (septic tank) menggunakan sistem pembuangan on site

- Jika menggunakan sumber air bersih dari PDAM maka suplainya minimal 60 lt/org/hari.
- Dilengkapi dengan parkir umum.
- Setiap 100 m² harus ada 1 lot parkir mobil.
- Bangunan sarana peribadatan dirancang dapat digunakan sebagai ruang evakuasi bencana.

e. Pelaksanaan

- 1) Pembangunan zona peribadatan yang sesuai dengan ketentuan peraturan zonasi diberikan insentif berupa kemudahan perijinan dan kemudahan infrastruktur
- 2) Pembangunan zona peribadatan yang tidak sesuai dengan peraturan zonasi ini namun sudah memiliki izin sebelum disahkannya peraturan zonasi ini dan belum dilaksanakan, maka pembangunannya dapat terus dilakukan maka akan dikenakan disinsentif berupa peningkatan pajak dan pembatasan infrastruktur.
- 3) Penggunaan lahan saat ini yang tidak sesuai sebelum peraturan ini ditetapkan dan tidak memiliki izin yang sah harus segera disesuaikan

f. Tambahan

–

2.3 Aspek Legal

- 1 RTRW kab. Sidoarjo tahun 2009-2029, bagian ketiga, rencana pengembangan kawasan budidaya, pasal 60 : upaya pengelolaan kawasan industri kecil dilakukan dengan : pengembangan industri kecil/industri rumah tangga di sentra-sentra ekonomi dengan mengedepankan produk-produk unggulan.
- 2 RTRW kab. Sidoarjo tahun 2009-2029, BAB V, penetapan rencana kawasan strategis, bagian kelima, kawasan industri kecil dan menengah, pasal 71 : kawasan industri kecil dan menengah dikembangkan dengan memperhatikan potensi ekonomi yang ada disebagian kecamatan tulangan, candi, jabon, sidoarjo, krembung, krian, waru dan tanggulangin.
- 3 RTRW kab. Sidoarjo tahun 2009-2029, BAB VI, arahan pemanfaatan ruang, bagian kesebelas, sector pariwisata, pasal 93 : program pengembangan sarana prasarana wisata.
- 4 PERDA kab. Sidoarjo nomor 6 tahun 2014 tentang RIPERDA tahun 2014-2025 BAB VI rencana kepariwisataan, pembangunan kawasan strategis pariwisata, dan peta kawasan, bagian kedua pasal 24 : pembangunan infrastuktur dan kelengkapan jalan yang mendukung pembentukan kawasan pariwisata warisan budaya.
- 5 PERDA kab. Sidoarjo nomor 6 tahun 2014 tentang RIPERDA tahun 2014-2025 BAB VII pelaksanaan dan pengendalian, bagian kesatu,

Indikasi program pembangunan kepariwisataan daerah sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 : pengembangan sentra UKM dan pemberdayaan masyarakat.

6 RPJMD tahun 2016-2021 Potensi Pengembangan Wilayah Kawasan Pengembangan Industri kecil dan Sedang : Sentra kawasan industri kecil kulit di Tanggulangin.

7 RPJPD tahun 2006-2026 tentang penggunaan lahan :

Luas penggunaan lahan industri di Kabupaten Sidoarjo adalah 1.901,736 Ha. Industri ini dapat diklasifikasi menjadi 2 yaitu industri pertanian seluas 290,2501 Ha dan industri non pertanian seluas 1.611,4859 Ha. Penggunaan lahan di Kabupaten Sidoarjo ditinjau dari tata ruang dapat dibagi menjadi 3 zona yaitu : zona industri dan pemukiman, zona pertambangan dan zona pertanian. Zona industri Kabupaten Sidoarjo terkonsentrasi di sebelah barat, tepatnya di Kecamatan Waru, Taman dan Tanggulangin. Sentra industri tersebut lokasinya berdekatan dengan Kota Surabaya. Zona kegiatan pertambangan di Kabupaten Sidoarjo terkonsentrasi di sebelah timur, yaitu di Kecamatan Sidoarjo, Buduran, Candi, Tulangan, Jabon, Waru dan Sedati. Sedangkan zona pemukiman dan pertanian berada di sebelah barat Kabupaten Sidoarjo, yaitu Kecamatan Wonoayu, Tulangan, Krembung, Jabon dan Porong.

Kawasan perindustrian

Home industry adalah kegiatan industri non polutan yang dilakukan oleh masyarakat. Kegiatan home industry yang ada dan dapat dikembangkan antara lain adalah :

Industri kerajinan tas dan sepatu kulit di Kecamatan Tanggulangin (yaitu di Desa Randegan, Desa Kadensari, Desa Kali Sampurno, Desa Kludan).

Kawasan industri terkenal dan besar di Kabupaten Sidoarjo diantaranya adalah: (1). Sentra Industri Estate Berbek (SIEB); (2). Sentra Industri Logam Ngingas-Waru; (3). Sentra Industri Kerajinan Tas dan Sepatu Tanggulangin; (4). Sentra industri di Sepanjang, dan lain-lain. Namun demikian, telah terjadi kejenuhan, terutama di kawasan industri berbek. Hal ini menjadikan kawasan industri ini saat ini lebih banyak dihuni oleh gedung-gedung perkantoran dan pergudangan. Sementara itu di dua kawasan industri yang lain, yaitu kawasan Ngingas-Waru dan Tanggulangin, sebagian besar industri yang menempati kawasan industri tersebut masih berskala menengah-kecil.

Kawasan pariwisata

Kawasan pariwisata yang perlu mendapat prioritas pengembangan di Kabupaten Sidoarjo antara lain :

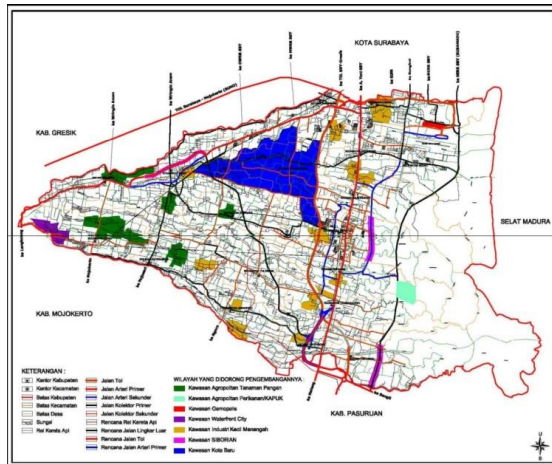
Miniatur Jawa Timur dan wisata kerajinan (di Tanggulangin).

- 8 Sebagian besar status bangunan yang berada di ruas jalan kludan ini Hak milik, Dan sebagian juga mempunyai status Hak guna usaha Tertera pada peta online badan pertanahan nasional.



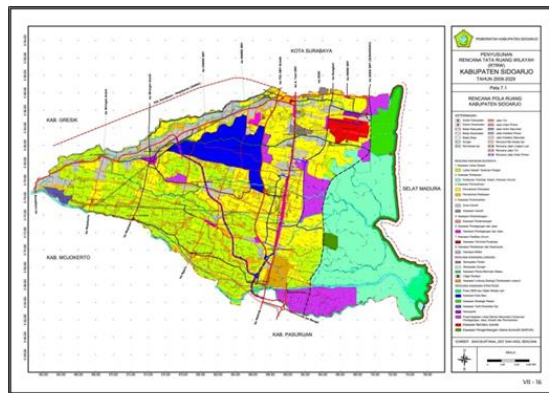
Gambar 2.4 : Peta Online Badan Pertahanan Nasional

9 Peta zoning investasi dan pembangunan kabupaten sidoarjo



Gambar 2.5: Peta Zoning Investasi dan Pembangunan Ekonomi

10 Dalam peta RTRW kab. Sidoarjo kawasan proyek sebagai zona industri.



Gambar 2.6: Peta RTRW

2.4 Studi Banding Obyek Sejenis

2.3.4 Wisata Belanja Cibaduyut, Bandung

Cibaduyut terletak disebelah selatan kota Bandung sangat terkenal sebagai surga belanja sehingga sering dikunjungi banyak orang dari seluruh penjuru tanah air. Pedagang sepatu di daerah Sumatera dan Kalimantan rutin memesan sepatu buatan Cibaduyut karena memiliki kualitas yang tidak kalah dengan merek terkenal seperti Nike, Adidas dan lainnya. Harga sepatu yang dijual di Cibaduyut pun sangat murah karena langsung dibeli dari pengrajin sepatu dikawasan tersebut.



Gambar 2.7: Suasana Wisata Belanja Cibaduyut



Gambar 2.8: Peta Wisata Belanja Cibaduyut

Fasilitas

Wisata Pusat Sepatu dan Tas Cibaduyut di Bojongluka kidul Bandung Jawa Barat bisa dibilang sebuah wisata belanja yang memiliki beberapa akan fasilitas dan pelayanan di antaranya sebagai berikut :

- Area Parkir kendaraan
- Kamar mandi / MCK
- Mushola
- Penginapan
- dan masih banyak lainnya

Daya tarik arsitektural



Gambar 2.9: Ikon khas Cibaduyut



Gambar 2.10: Trotoar Jalan Cibaduyut



Gambar 2.11: Bangunan di Cibaduyut

sehingga menompang kebutuhan fasilitas dari pedagang-pedagang di sekitarnya seperti tempat parkir, dll.

Saat memasuki daerah Cibaduyut, kamu akan melihat sebuah tugu yang berbentuk sepatu sebagai ikon khas cibaduyut. Keberadaan tugu tersebut seolah menegaskan kepada setiap pengunjung bahwa Cibaduyut merupakan pusat industri sepatu terbesar Indonesia.

trotoar sebagai akses pejalan kaki meskipun belum dapat dikatakan dapat digunakan sebagai contoh yang bagus namun setidaknya dapat berfungsi dengan baik.

terdapat bangunan pemerintah yang berfungsi menjadi pusat para pedagang dengan fasilitas yang lengkap

KELEBIHAN	KEKURANGAN
<ul style="list-style-type: none"> • Mempunyai ikon dengan tugu sepatu besarnya sebagai landmark. • Keselaranya bangunan menjadikan kawasan tertata dan menarik untuk dikunjungi • Tersedianya fasilitas seperti musholla, ATM, dll • Keseragaman produk unggulan menjadikan kawasan sebagai sentra. 	<ul style="list-style-type: none"> • Untuk parkir masi ada pengguna bahu jalan sekalipun sudah terdapat tempat parkir khusus. • Trotoar belum tertata layak untuk pejalan kaki. •

Sumber : [http://Keistimewaan Surga Wisata Belanja Cibaduyut, Bandung - Feed Bintang.com.html](http://Keistimewaan%20Surga%20Wisata%20Belanja%20Cibaduyut,%20Bandung%20-%20Feed%20Bintang.com.html)

[http://pesona keindahan Wisata Pusat Sepatu dan Tas Cibaduyut di Bojonglue kidul Bandung jawa Barat _ Daftar Tempat Wisata Indonesia Yang Harus Di kunjungi.html](http://pesona%20keindahan%20wisata%20pusat%20sepatu%20dan%20tas%20cibaduyut%20di%20bojonglue%20kidul%20bandung%20jawa%20barat%20-%20daftar%20tempat%20wisata%20indonesia%20yang%20harus%20di%20kunjungi.html)

2.3.2 Wisata Belanja jl. Malioboro, Yogyakarta

Jalan Malioboro. Jalan sepanjang 2,5 km yang membentang dari Tugu Yogyakarta sampai ke Kantor Pos Yogyakarta. Jalan Malioboro berada dekat sekali dengan keraton dan disebut sebagai salah satu titik garis imajiner yang menghubungkan antara Pantai Parangtritis, Keraton Yogyakarta dan Gunung Merapi.



Gambar 2.12: Jalan Malioboro



Gambar 2.13: Jalan Malioboro

Asal nama Malioboro pun memiliki dua versi. Pertama, nama ini diambil dari bahasa Sansekerta, yang berarti ‘karangan bunga’. Hal ini dikarenakan sepanjang jalan dahulu dipenuhi oleh karangan bunga setiap kali keraton menggelar acara atau hajatan. Versi kedua mengatakan bahwa nama jalan diambil dari seorang bangsawan Inggris, Marlborough, yang tinggal di Yogyakarta antara tahun 1881-1816.

Terlepas dari mana nama Malioboro berawal, jalan paling populer di Yogyakarta ini selalu berhasil menarik perhatian wisatawan yang datang ke kota ini. Jalan Malioboro menjadi semacam pusat oleh-oleh khas Yogyakarta. Sepanjang jalan, Anda bisa menemukan beragam souvenir khas mulai dari kaos, batik, blangkon, sandal, kerajinan tangan sampai bakpia patok dan yangko yang merupakan jajanan khas Yogyakarta.



Gambar 2.15: Fasilitas Malioboro



Gambar 2.14: Suasana Malioboro

Pedestrian di jalan Malioboro, Yogyakarta sekarang sudah tertata dengan baik dengan penertiban para PKL dan pelebaran trotoar pejalan kaki serta pemberian fasilitas umum seperti tempat duduk, lampu jalan yang menggambarkan ciri khas kawasan serta penyelarasan bangunan toko-toko atau kios pedagang.

Trotoar di sepanjang jalan ini dilebarkan. Ratusan kursi taman dipasang dari ujung jalan di depan Pasar Beringharjo sampai depan Hotel Inna Garuda.

Trotoar di Malioboro akan menjadi milik pejalan kaki untuk seterusnya,” kata Kapolda Daerah Istimewa Yogyakarta Brigjen Pol Ahmad Dofiri kepada media.



Gambar 2.16: Fasilitas



Gambar 2.17: Fasilitas Malioboro



Gambar 2.18: Fasilitas Malioboro

Fasilitas Parkir bus central yang ada di Yogyakarta membantu menertibkan dan mengurangi kemacetan pada ruas jalan utama wisata belanja di jl.malioboro dan juga memberikan lapangan pekerjaan bagi kendaraan umum seperti becak, dokar dan juga ada bus trans yoga sebagai kendaraan penambahan pemasukan daerah.

KELEBIHAN	KEKURANGAN
<ul style="list-style-type: none"> • Sudah menjadi kawasan yang terkenal akan sejarahnya. • Banyak bangunan cagar budaya sebagai daya tarik pengunjung. • Tersedianya fasilitas lengkap seperti musholla, ATM, dll • Terdapat tempat parkir central untuk meminimalisirkan kawasan dari kepadatan jalan raya. • Tertatanya selasar atau trotoar dan terdapat fasilitas banyak tempat duduk serta penambahan ornament-ornamen khas Yogyakarta sehingga dapat menambah daya tarik kawasan. • Kebersihan adalah aspek utama terjadinya kawasan yang baik, terdapatnya banyak tempat sampah di sudut-sudut kawasan. 	<ul style="list-style-type: none"> • Meskipun sudah ada peneduh untuk pejalan kaki namun dirasa kurang ketika siang hari atau saat hujan karena peneduh masi minim akan fungsinya sendiri. • Culture budaya yang mulai memudar karena tergusurnya akan kemoderenan jaman.

Sumber : <http://anekatempatwisata.com/wisata-jogja-jalan-malioboro>

2.4 Karakter Obyek

- **WISATA** : Tempat wisata akan menarik pengunjung untuk mendatanginya.
- **BELANJA** : Dengan memberikan kegiatan belanja menjadikan orang mendapat kesenangan dan banyak pihak yang diuntungkan
- **TERPUSAT** : Membuat konsentrasi pada satu titik sehingga tidak terfokus ke hal lain

Keyword : Wisata belanja, Revitalisasi kawasan, Pengrajin.