

BAB III

TINJAUAN WILAYAH TAPAK OBYEK STUDI

3.1 KECAMATAN WIROBRAJAN³⁰

3.1.1 Kondisi Administratif

Kecamatan Wirobrajan terletak di Kota Yogyakarta dan terbagi menjadi tiga kelurahan, yaitu Kelurahan Patangpuluhan, Kelurahan Wirobrajan dan Kelurahan Pakuncen. Untuk mempermudah koordinasi, setiap kelurahan terbagi menjadi beberapa rukun warga (RW) yang terdiri dari beberapa rukun tetangga (RT). Secara keseluruhan, Kecamatan Wirobrajan terdiri dari 34 RW dan 165 RT.

Kecamatan yang berbatasan dengan kecamatan Wirobrajan adalah:

Utara : Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta.

Barat : Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul.

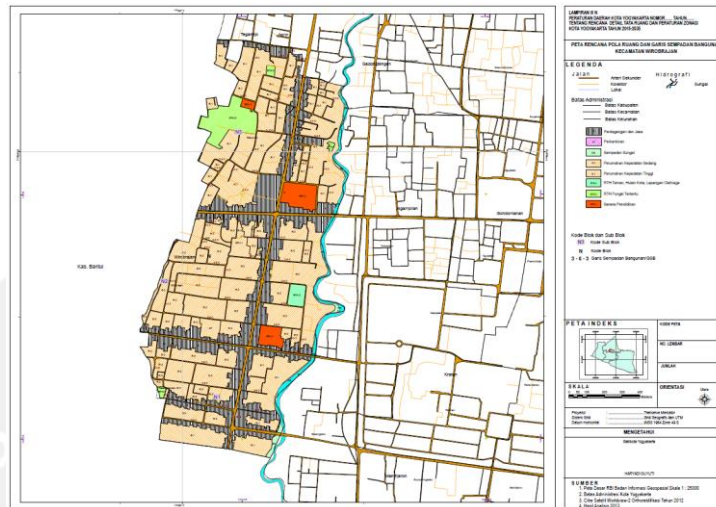
Selatan : Kecamatan Mantriheron, Kota Yogyakarta.

Kecamatan Kasihan, Kabupaten Bantul.

Timur : Kecamatan Ngampilan dan Kecamatan

Mantriheron, Kota Yogyakarta.

³⁰ Tim BPS Kota Yogyakarta. (2017). *Kecamatan Wirobrajan dalam Angka*. Kota Yogyakarta: BPS Kota Yogyakarta.

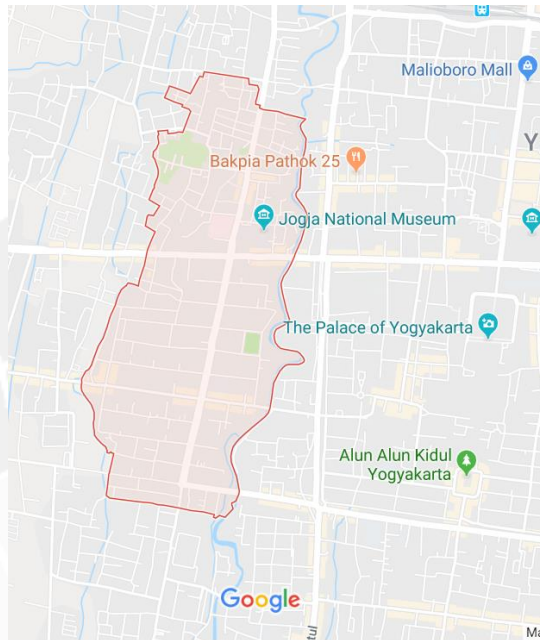


Gambar 16. Rencana Zonasi Kecamatan Wirobrajan
 Sumber : Lampiran RTRW Kota Yogyakarta, 2015

3.1.2 Kondisi Geografis

3.1.2.1 Letak Wilayah

Letak wilayah Kecamatan Wirobrajan berada di tepi barat Kota Yogyakarta. Luas wilayah Kecamatan Wirobrajan sebesar 1,76 km². Kecamatan Wirobrajan terletak di antara aliran sungai perkotaan. Pada sisi timur terdapat Sungai Winongo yang mengalir dari utara ke selatan dan pada sebelah barat terdapat Sungai Widuri. Kedua sungai tersebut sekaligus merupakan batas wilayah dari Kecamatan Wirobrajan. Sisi utara kecamatan ini merupakan area permukiman padat dan terdapat beberapa hotel seperti Agung Mas dan Top Malioboro selain itu pula terdapat SMP 7 Yogyakarta dan Rumah Sakit Ludira Husada.



Gambar 17. Wilayah Kecamatan Wirobrajan
Sumber : Google Maps, 2018

3.1.2.2 Topografi

Kecamatan Wirobrajan memiliki topografi dataran rendah berkontur. Kontur mulai terlihat di daerah sekitar Sungai Winongo dengan tinggi 3-12 meter. Hal ini dikarenakan Sungai Winongo merupakan sungai bertebing di sisi kanan dan kirinya.

3.1.3 Kondisi Klimatologis

Secara geografis, Kecamatan Wirobrajan masuk dalam area Kota Yogyakarta sehingga kondisi iklim dan cuacanya mengikuti kondisi Kota Yogyakarta. Sepanjang tahun 2016, dari bulan Januari hingga Desember kondisi iklim di Kota Yogyakarta adalah sebagai berikut.

- Suhu udara rata-rata sebesar 26,71°C. Suhu terpanas pada bulan Januari yakni 33°C dan suhu terdingin pada bulan Agustus yakni 22,60°C.

- Kelembapan udara rata-rata sebesar 87,16 %. Keadaan paling lembap yakni pada bulan Februari sebesar 89 % dan keadaan paling kering pada bulan Agustus sebesar 84 %.
- Tekanan udara rata-rata sebesar 1.013,975 mb. Tekanan udara terbesar adalah pada bulan Maret yakni 1.014,80 mb dan terkecil yakni 1.012,30 mb pada bulan Desember.
- Kecepatan angin rata-rata sebesar 13 knot sepanjang tahun. Kecepatan maksimum yaitu 17 knot pada bulan Oktober dan Desember. Kecepatan minimum yakni 6 knot pada bulan September.
- Penyinaran matahari rata-rata sepanjang tahun di Kota Yogyakarta sebesar 60,42 %. Bulan September adalah masa dimana intensitas penyinaran matahari terbesar yakni 80 % dan bulan Februari adalah masa intensitas penyinaran matahari tersedikit yakni 43 %.
- Curah hujan terbesar sepanjang tahun terjadi pada bulan November yakni 508,20 mm³ dan curah hujan terkecil terjadi pada bulan Agustus yakni 94,50 mm³.

3.1.4 Kondisi Sosial Budaya

3.1.4.1 Kependudukan

Jumlah penduduk Kecamatan Wirobrajan pada tahun 2015 sebanyak 27.693 jiwa dengan rincian sebanyak 13.590 jiwa penduduk laki-laki dan 14.170 jiwa penduduk perempuan. Perkembangan jumlah penduduk ini bisa dipengaruhi beberapa faktor diantaranya adalah kelahiran dan kematian yang biasa disebut perkembangan alamiah. Tidak hanya itu, perkembangan jumlah penduduk juga dipengaruhi oleh adanya penduduk yang datang dan pergi/pindah. Pada tahun 2015 jumlah kelahiran di Kecamatan Wirobrajan tercatat sebanyak 331 jiwa, angka ini naik dibanding kejadian kelahiran tahun 2014 yang tercatat sebanyak 328

jiwa sedangkan kejadian kematian di kecamatan ini pada tahun 2014 sebanyak 55 jiwa, naik menjadi 103 jiwa pada tahun 2015.

Perkembangan jumlah penduduk dilihat dari jumlah yang datang, terlihat bahwa banyaknya penduduk yang datang ke Kecamatan Wirobrajan pada tahun 2015 berjumlah 837 jiwa, lebih banyak dari tahun 2014 yaitu 650 jiwa. Untuk penduduk yang pergi/pindah dari Kecamatan Wirobrajan pada tahun 2014 sebanyak 568 jiwa, dan pada tahun 2015 naik menjadi sebanyak 690 jiwa. Rasio jenis kelamin adalah perbandingan antara banyaknya penduduk laki-laki dengan penduduk perempuan pada suatu daerah dan waktu tertentu. Rasio jenis kelamin biasanya dinyatakan dalam banyaknya penduduk laki laki per 100 penduduk perempuan. Dimana pada tahun 2015 sebesar 95, 43.

3.1.4.2 Pendidikan

Pendidikan merupakan salah satu aspek penting dalam kehidupan masyarakat yang berperan untuk meningkatkan kualitas hidup. Adanya pendidikan yang cukup memadai, maka seseorang akan bisa berkembang secara optimal baik secara ekonomi maupun sosial. Oleh karena itu ketersediaan sarana dan prasana pendidikan yang berupa sumber daya manusia dan sarana fisik sangatlah penting.

Pada Kecamatan Wirobrajan sarana pendidikan yang ada mulai dari tingkat Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi semua sudah ada. Berdasarkan data yang bersumber dari Kemasy. Kecamatan Wirobrajan setempat banyaknya fasilitas pendidikan per jenjang pendidikan (negeri dan swasta) pada tahun 2016 adalah 18 TK, 12 SD, 4 SLTP/ sederajat, 6 SLTA/ sederajat, dan 1 PT.

3.1.4.3 Kesehatan

Pada tahun 2016 jumlah sarana kesehatan di Kecamatan Wirobrajan terdapat 51 dokter, 2 bidan, dan 23 mantri kesehatan. Sarana kesehatan di Kecamatan Wirobrajan terdiri dari 1 puskesmas, 1 puskesmas pembantu, 13 praktek dokter, 2 rumah sakit, 1 rumah sakit bersalin, dan 6

poliklinik. Pada tahun 2016, untuk menekan pertumbuhan penduduk pemerintah mencanangkan program Keluarga Berencana (KB) dibuktikan dengan adanya 210 sarana pelayanan KB. Alat kontrasepsi yang banyak digunakan adalah suntik IUD, MOP, MOW, implan, suntik, pil, dan CO. Selain mencanangkan program Keluarga Berencana (KB), pemerintah juga mendirikan beberapa Posyandu untuk menjaga kesehatan balita.

3.1.4.4 Keagamaan

Dalam bidang keagamaan, penduduk wilayah kecamatan Wirobrajan menganut beberapa macam agama, sehingga beberapa tempat ibadah didirikan sebagai sarana mendekatkan diri kepada Yang Maha Kuasa. Berdasarkan sumber data dari KUA Wirobrajan, tempat ibadah yang telah berdiri sampai tahun 2016 adalah Masjid sebanyak 31 bangunan, langgar sebanyak 24 bangunan, dan gereja sebanyak 2 bangunan.

Penduduk Kecamatan Wirobrajan mayoritas memeluk agama Islam. Pada tahun 2016, jumlah pemeluk agama Islam pada tahun 2016 sebanyak 22.715 jiwa, pemeluk agama Katholik adalah 3.254 jiwa, pemeluk agama Kristen adalah 1.200 jiwa, pemeluk agama Hindu adalah 40 jiwa, pemeluk agama Budha adalah 65 jiwa dan 1 lainnya.

3.1.4.5 Perekonomian

Masyarakat pada Kecamatan Wirobrajan memiliki keanekaragaman kegiatan ekonomi, sebagian besar adalah sektor industri kerajinan rumah tangga. Salah satu sumber keuangan daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan. Berdasarkan data dari Dinas Pajak Daerah dan Pengelola Keuangan Kota Yogyakarta pada tahun 2016, wilayah Kecamatan Wirobrajan memiliki jumlah wajib pajak sebanyak 5.339 dan wajib pajak yang terealisasi sebanyak 3.811 atau sekitar 71,38% dari target wajib pajak sedangkan untuk ketetapan pemasukan PBB wilayah Kecamatan Wirobrajan tahun 2016 sebanyak Rp. 1.699.503.000 dengan realisasi pemasukan PBB sebanyak Rp. 1.392.979 atau sekitar 81,96%.

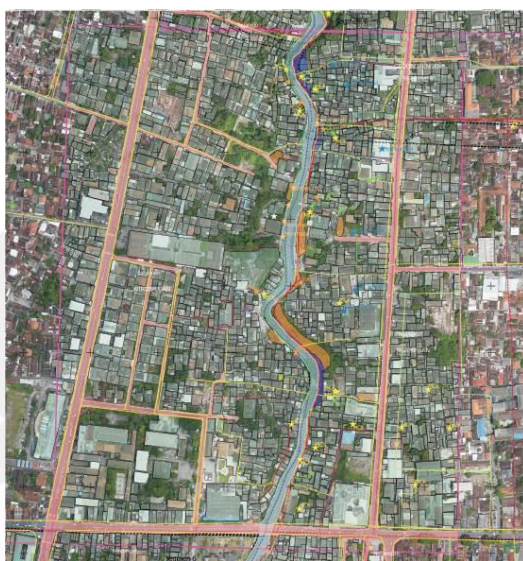
3.2 PEMILIHAN LOKASI TAPAK

3.2.1 Sungai Winongo

Sungai Winongo merupakan salah satu dari 3 sungai besar di daerah Kota Yogyakarta setelah Sungai Code dan Sungai Gajah Wong. Sungai Winongo mengalir dari utara ke selatan dan melewati Kabupaten Sleman, Kota Yogyakarta, dan Kabupaten Bantul. Sungai ini memiliki panjang 43,75 km.

Berdasarkan hasil penelitian Dhanny Indra Permana dan M. Widyastuti dengan judul “Studi Perubahan Kualitas Air Sungai Winongo Tahun 2003 dan 2012” mengungkapkan bahwa Sungai Winongo mengalami penurunan kualitas air sungainya. Hal ini dibuktikan dengan adanya peningkatan kadar TSS, BOD, sulfida total, nitrat, fenol, minyak/lemak dan pestisida yang membuat kualitas air sungai menurun.³¹ Tidak hanya itu, penurunan kualitas air sungai di Sungai Winongo juga telah dibuktikan oleh penelitian biotilik yang dilakukan oleh Forum Komunikasi Winanga Asri bersama dengan kalangan akademisi dari UGM, UAJY, dan UIN pada 17 Mei 2017 terlihat bahwa beberapa titik di Sungai Winongo mengalami pencemaran berat. Melihat adanya fenomena tersebut maka dibutuhkan perbaikan kualitas air Sungai Winongo salah satunya dengan melakukan penataan kawasan sungai.

³¹ Dhanny Indra Permana, M. W. (2013). Studi Perubahan Kualitas Air Sungai Winongo Tahun 2003 dan 2012. *Jurnal Bumi Indonesia Volume 2 Nomor 2* .



Gambar 18. Draft Peta Kolaboratif Kawasan Kali Winongo Segmen 5
Sumber : Dokumen FKWA, 2015

Salah satu area kawasan Sungai Winongo yang perlu untuk ditata adalah permukiman bantaran sungainya. Menurut Kepala Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Yogyakarta, Agus Tri Haryono, beberapa titik permukiman bantaran sungai yang akan diprioritaskan penataannya berada di 11 kelurahan mulai dari Kelurahan Kricak hingga Gedongkiwo.³² Dari sebelas kelurahan tersebut, Kelurahan Pakuncen merupakan salah satu area permukiman yang termasuk dalam prioritas penanganan kawasan kumuh di bantaran Sungai Winongo. Untuk menata kawasan tersebut, komunitas FKWA bekerja sama dengan beberapa institusi terkait membagi kawasan Sungai Winongo menjadi 8 segmen. Adanya peta kolaboratif tersebut dapat menjadi acuan dalam pengembangan kawasan selanjutnya. Berdasarkan draft peta kolaboratif Sungai Winongo yang telah dibuat, Kelurahan Pakuncen masuk dalam penataan di segmen 5.

³² Kharisma, W. (2017, Oktober 11). *Kawasan Kumuh Kota Yogyakarta Ditargetkan Tinggal 144 Hektare*. Retrieved from [www.pikiran-rakyat.com: http://www.pikiran-rakyat.com/nasional/2017/10/11/kawasan-kumuh-kota-yogyakarta-ditargetkan-tinggal-144-hektare-411318](http://www.pikiran-rakyat.com/nasional/2017/10/11/kawasan-kumuh-kota-yogyakarta-ditargetkan-tinggal-144-hektare-411318)



Gambar 19. Kondisi bantaran Sungai Winongo
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2018

3.2.2 Kelurahan Pakuncen

Kelurahan Pakuncen dipilih sebagai lokasi tapak untuk obyek studi berdasarkan beberapa pertimbangan yakni :

- a. Kelurahan Pakuncen masuk dalam penetapan lokasi kawasan kumuh menurut SK Walikota Kota Yogyakarta 216/2016.
- b. Kelurahan Pakuncen berada di daerah bantaran Sungai Winongo dimana daerah tersebut menjadi prioritas penanganan kawasan kumuh pada tahun 2018 berdasarkan kajian Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Perkotaan (RP2KPKP).³³
- c. Kelurahan Pakuncen masuk dalam 11 kelurahan yang menjadi prioritas dalam perwujudan program “Winongo Wisataku 2030” yang diusung oleh FKWA sejak tahun 2009 dengan penataan kawasan sungai dalam 8 segmen.

³³ Dalam materi presentasi Mahmud Al Harisi, Koordinator Kotaku Kota Yogyakarta dalam Seminar “Jogja Meremajakan Kawasan Kumuh” dilansir dalam <https://www.hrcindonesia.org/single-post/2018/03/09/Jogja-Meremajakan-Kawasan-Kumuh> pada 9 Maret 2018

d. Kelurahan Pakuncen merupakan kelurahan dengan jumlah penduduk terpadat di Kec. Wirobrajan. (10.893 Jiwa/12 RW)³⁴



Gambar 20. Peta Kelurahan Pakuncen berdasarkan RW
Sumber : Dokumentasi penulis, 2018

Kelurahan Pakuncen sendiri memiliki luas wilayah 0,65 km². Secara administratif, Kelurahan Pakuncen terdiri dari 12 RW dan 56 RT. Jumlah penduduk di Kelurahan Pakuncen adalah 10.893 jiwa dan rata-rata per RW adalah sebanyak 908. Rata-rata jumlah KK per RW adalah 285 KK. Dalam SK Walikota Kota Yogyakarta 216/2016 terdapat beberapa RW yang menjadi lokasi kawasan kumuh di Kelurahan Pakuncen yakni RW 8, RW 10, dan RW 11. Tapak obyek studi secara lebih spesifik berada di RW 10 dan RW 11.

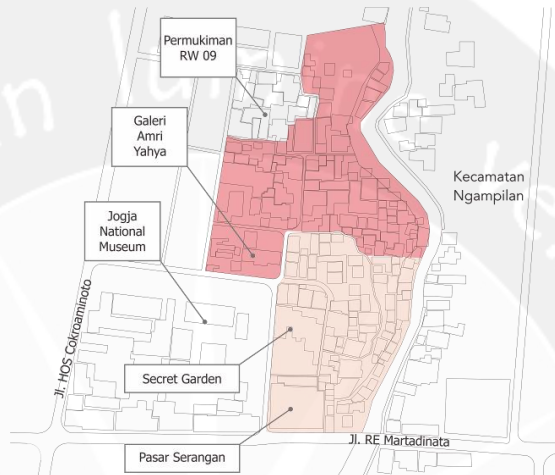
3.2.3 Data Tapak

Tapak yang dipilih berada di RW 10 dan RW 11 yang berada pada Kampung Gampingan, Kelurahan Pakuncen, Kecamatan Wirobrajan, Kota Yogyakarta. Kedua RW tersebut dipilih berdasarkan pertimbangan penetapan

³⁴ Yogyakarta, B. P. (2017). *Kecamatan Wirobrajan dalam Angka*. Kota Yogyakarta: BPS Kota Yogyakarta.

kawasan kumuh di Kelurahan Pakuncen sesuai SK Walikota Kota Yogyakarta Nomor 216/2016 dan adanya potensi lokal yang dapat mendukung perencanaan dan perancangan obyek studi.

3.2.3.1 RW 10



Gambar 21. Wilayah RW 10, Kampung Gampingan
Sumber : Analisis Penulis, 2018

RW 10 merupakan salah satu dari 3 RW di Kelurahan Pakuncen yang ditetapkan sebagai lokasi kawasan kumuh Kota Yogyakarta berdasarkan SK Walikota No 216/2016. RW 10 terdiri dari 4 RT yakni RT 44, 45, 46, dan 47. Secara administratif, daerah RW 10 memiliki batas-batas sebagai berikut :

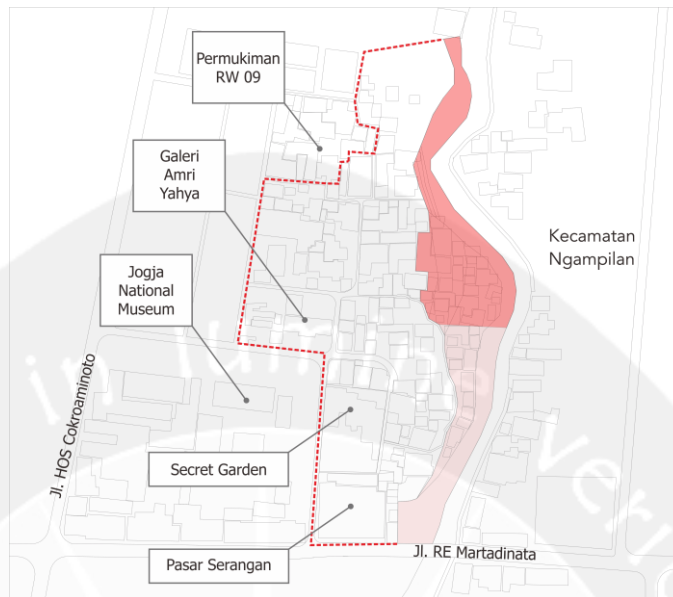
- Utara : RW 08 dan RW 09
- Timur : Kecamatan Ngampilan
- Selatan : RW 11 dan RW 09
- Barat : RW 09

Hal yang menjadi pertimbangan RW 10 sebagai lokasi tapak selain karena kawasan kumuh, namun juga masih adanya rumah-rumah yang berada persis di area sempadan sungai, dan adanya potensi yang dapat

dikembangkan yakni *urban farming*. Berdasarkan data penduduk yang diperoleh dari Ketua RW 10, jumlah penduduk di RW 10 (per Desember 2017) mencapai 603 jiwa yang terdiri dari 288 laki-laki dan 215 perempuan. Penduduk RW 10 sebagian besar bekerja di sektor informal seperti industri kecil rumahan, pedagang, buruh harian lepas, dan tukang parkir. Usaha-usaha seperti berdagang banyak dilakukan pada lingkungan hunian penduduk secara langsung. Kondisi perekonomian penduduk RW 10 masih termasuk kelas menengah ke bawah. Tingkat pendidikan terakhir KK yang ada di RW 10 rata-rata adalah SMA/ sederajat.

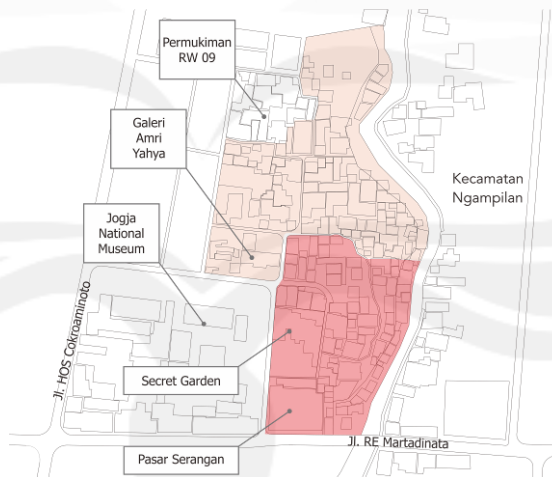
Dari segi infrastruktur dan fasilitasnya, terdapat sebagian area yang memiliki jalan inspeksi sungai di RT 46 dan 47. Pada area tersebut, juga terdapat ruang terbuka berupa talud dengan 2 gazebo di bawahnya. Fasilitas lain yakni fasilitas keagamaan berupa masjid, fasilitas pelayanan umum berupa MCK Komunal, dan fasilitas pendidikan berupa PAUD. Fasilitas masjid dan MCK terdapat di RT 47 sedangkan PAUD berada di RT 46. Untuk jalur sirkulasi warga berupa gang-gang kampung berukuran 80-120 cm.

Rumah yang berada di area sempadan sungai banyak terdapat pada RT 46 dan RT 47. Pada RT 47 terdapat 15 rumah dengan 20 KK, sedangkan RT 46 terdapat 3 rumah dengan 4 KK. Berdasarkan kondisi ini, maka dapat ditentukan untuk lokasi tapak terfokus pada bagian bantaran sungai di RT 46 dan 47.



Gambar 22. Wilayah Tapak pada RW 10
Sumber : Analisis Penulis, 2018

3.2.3.2 RW 11



Gambar 23. Wilayah RW 11, Kampung Gampingan
Sumber : Analisis Penulis, 2018

RW 11 juga merupakan salah satu dari 3 RW di Kelurahan Pakuncen yang ditetapkan sebagai kawasan kumuh Kota Yogyakarta berdasarkan SK Walikota No 216/2016. RW 11 terdiri dari 4 RT yakni RT

48, 49, 50, dan 51. Secara administratif, daerah RW 11 memiliki batas-batas sebagai berikut :

Utara : RW 10
Timur : Kecamatan Ngampilan
Selatan : Kelurahan Wirobrajan
Barat : RW 10 dan RW 09

Permukiman RW 11 merupakan permukiman padat penduduk yang berada di bantaran sungai sisi barat Sungai Winongo. Berdasarkan data yang diperoleh dari Ketua RW 11, jumlah penduduk RW 11 sebanyak 806 jiwa yang terdiri dari 379 laki-laki dan 427 perempuan. Penduduk RW 11 sebagian besar bekerja di sektor informal seperti industri kecil rumahan, warung, tukang parkir, dan ada pula yang beternak ayam. Usaha-usaha tersebut banyak dilakukan pada lingkungan hunian penduduk secara langsung. Kondisi perekonomian penduduk RW 11 masih termasuk kelas menengah ke bawah. Tingkat pendidikan terakhir KK yang ada di RW 11 rata-rata adalah SMA dan sedikit yang mencapai S1.

Dari segi infrastruktur dan fasilitasnya, belum terdapat jalan inspeksi sungai dikarenakan rumah-rumah warga yang berbatasan langsung dengan bibir sungai. Untuk fasilitas yang ada seperti fasilitas ibadah, pendidikan, dan umum. Fasilitas ibadah terletak di RT 49 berupa mushola. Fasilitas pendidikan yang ada adalah 2 PAUD untuk mengakomodasi 4 RT. Fasilitas umum yang ada berupa MCK di RT 48 dan RT 50. Untuk jalur sirkulasi warga berupa gang-gang kampung berukuran 80-100 cm. Adapun pasar tradisional di wilayah RW 11 yakni Pasar Serangan yang berada di RT 51. Tidak hanya pasar tradisional, adapun fasilitas komersial lainnya yakni Secret Garden Coffee and Chocolate yang terletak tepat di sisi utara Pasar Serangan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ketua RW 11, setiap RT memiliki rumah-rumah warga yang berada di bantaran sungai. Secara lebih spesifik, jumlah rumah pada bantaran sungai adalah sebagai berikut :

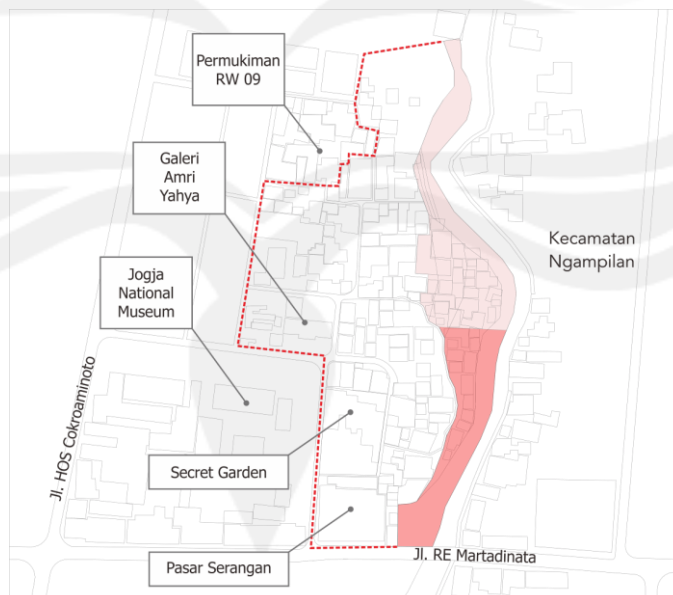
RT 48 : 10 rumah dengan 14 KK

RT 49 : 8 rumah dengan 13 KK

RT 50 : 8 rumah dengan 12 KK

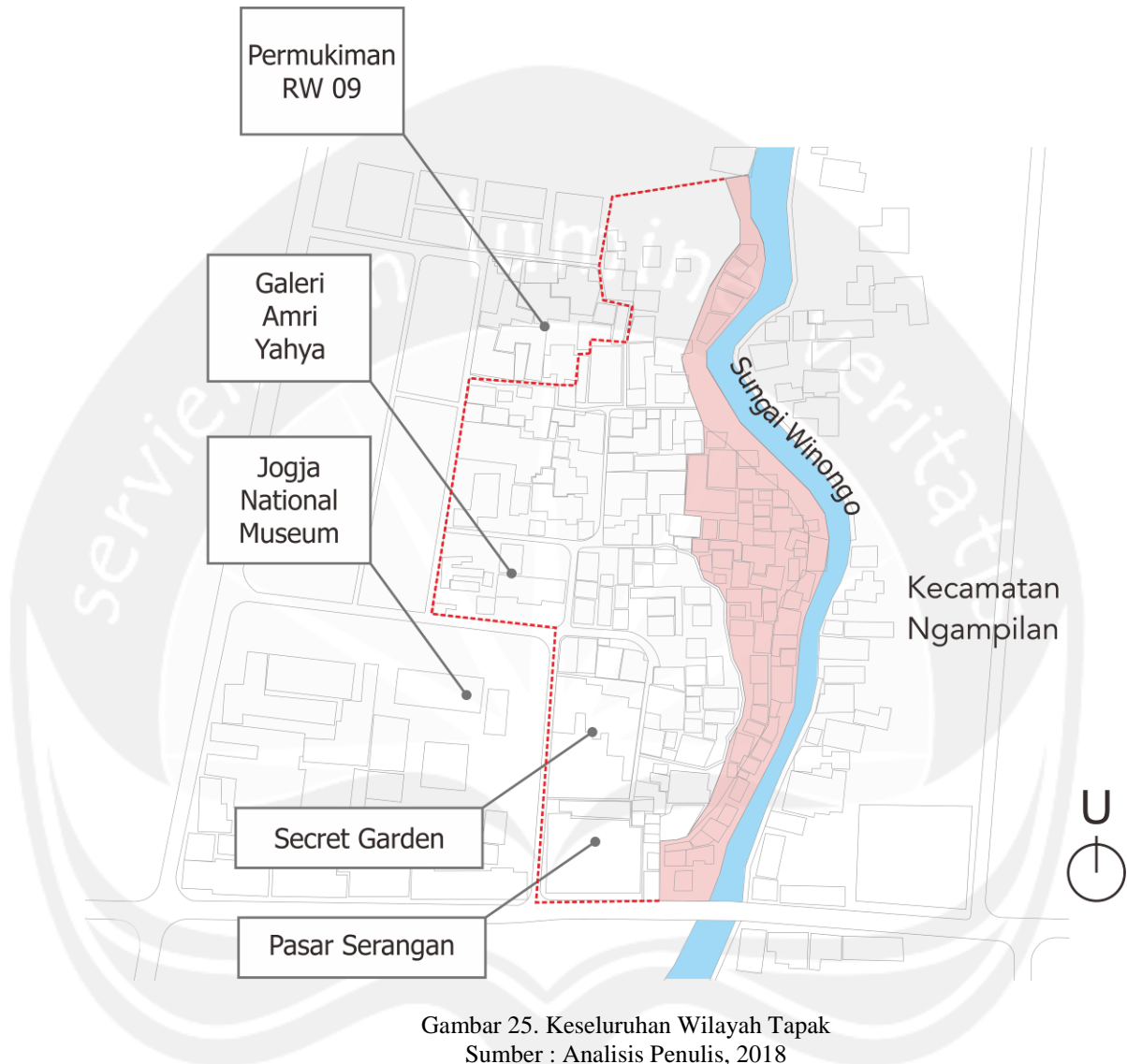
RT 51 : 6 rumah dengan 12 KK

Dari data tersebut dapat disimpulkan terdapat 32 rumah dengan 51 KK yang tinggal di bantaran sungai pada wilayah RW 11. Luas wilayah bantaran sungai di RW 11 yang jauh lebih kecil dari RW 10 dan jumlah warga yang lebih banyak membuat lingkungan permukiman tersebut semakin terlihat kumuh. Berdasarkan kondisi ini, maka dapat ditentukan untuk lokasi tapak terfokus pada bagian bantaran sungai di RT 48, 49, 50, dan 51.



Gambar 24. Wilayah Tapak pada RW 11
Sumber : Analisis Penulis, 2018

3.2.4 Peraturan Tapak

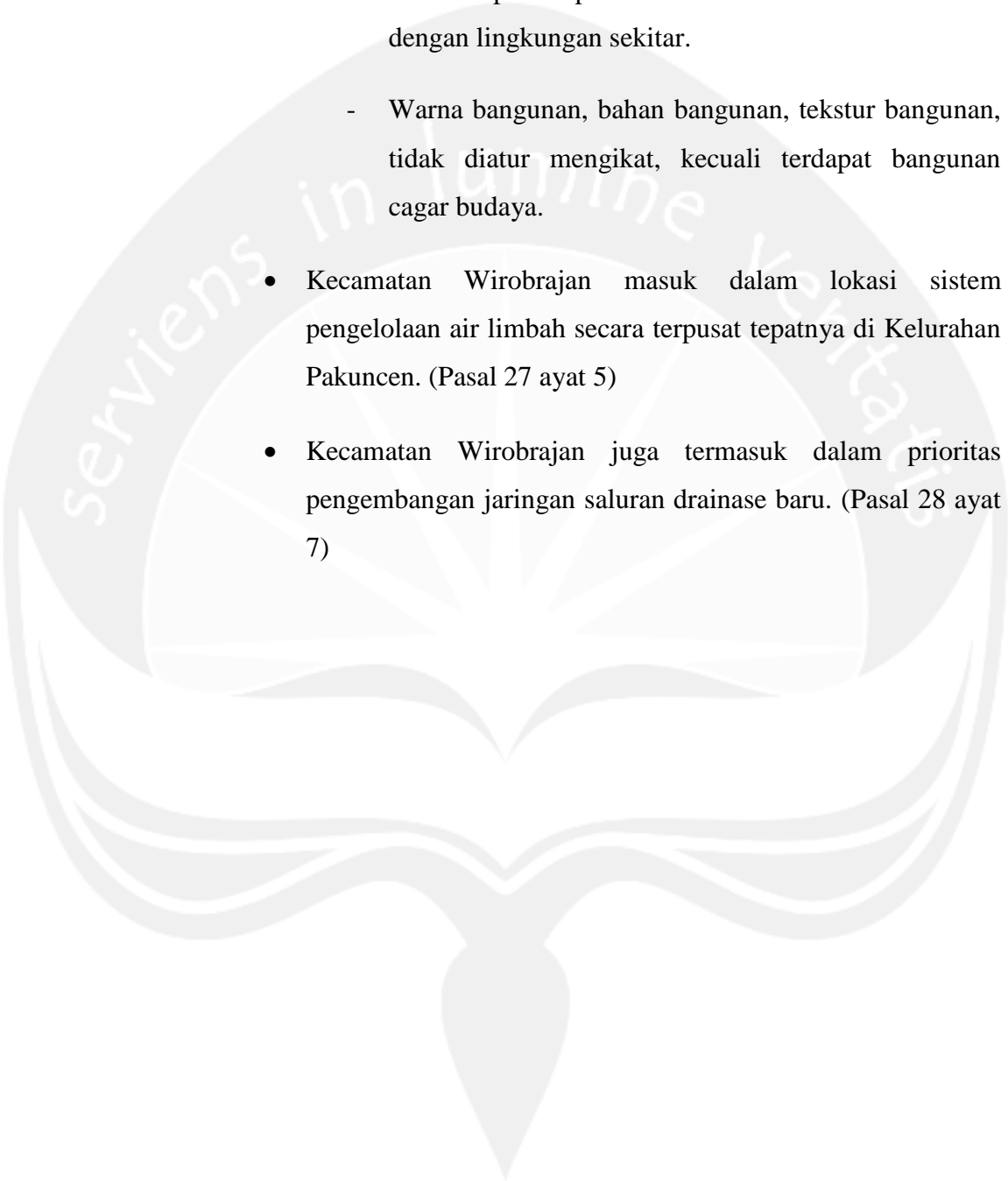


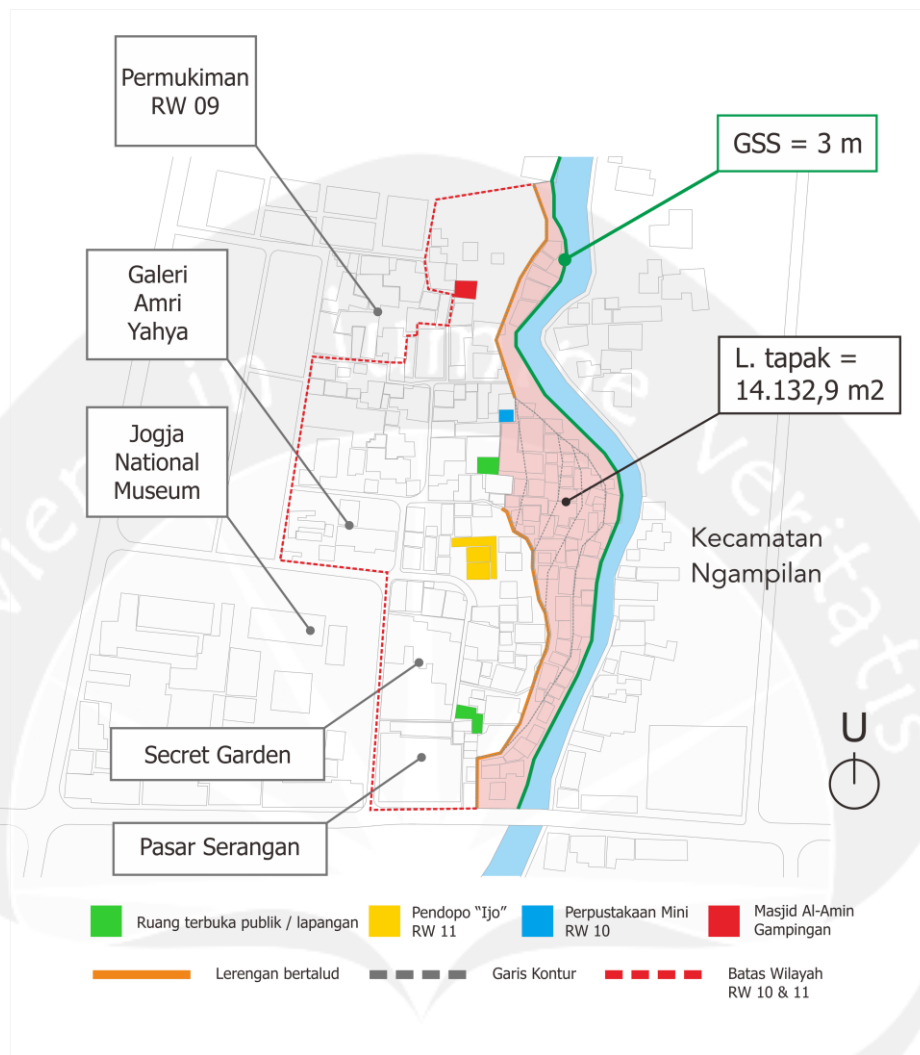
Gambar 25. Keseluruhan Wilayah Tapak
Sumber : Analisis Penulis, 2018

Tapak yang akan digunakan masuk dalam wilayah Kecamatan Wirobrajan dan kawasan bantaran Sungai Winongo sehingga peraturan yang berlaku pada tapak adalah peraturan yang sama yang berlaku pada Kecamatan Wirobrajan dan kawasan bantaran sungai pula. Peraturan yang ada diantaranya adalah :

- a. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Yogyakarta

- Penetapan Citra Kota dengan inti pelestarian Citra Kota terdapat di 13 lokasi salah satunya adalah alur Sungai Winongo, Code, dan Gajah Wong sebagai jalur kota yang menyiratkan citra alami. (Pasal 73 Ayat 1m)
 - Sempadan sungai sepanjang Sungai Code, Winongo, Sungai Gajah Wong termasuk RTH publik dalam Rencana Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka serta Prasarana dan Sarana Umum. (Pasal 77 Ayat 5)
- b. Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 1 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Yogyakarta Tahun 2015 – 2035
- Wirobrajan termasuk dalam beberapa zona diantaranya subzona RTH-3, zona perlindungan setempat (PS), zona perumahan kepadatan tinggi (R-1), zona perdagangan jasa (K), subzona industri kecil atau industri rumah tangga (I). Untuk RW 10 dan RW 11 di Kampung Gampingan masuk dalam zona perumahan kepadatan tinggi dan zona perlindungan setempat sehingga ketentuan tata bangunan yang berlaku sebagai berikut :
 - GSS = 3 m dari tepi sungai
 - KDB = 80 %
 - TB maksimal 20 meter
 - KLB maksimal 4
 - KDH minimal 10 %
 - ROW minimal 3 meter
 - GSB minimal 4,5 meter dihitung dari as jalan

- 
- Ketentuan arsitektur berlaku bebas, dengan catatan tidak bertabrakan dengan arsitektur tradisional lokal serta tetap memperhatikan keindahan dan keserasian dengan lingkungan sekitar.
 - Warna bangunan, bahan bangunan, tekstur bangunan, tidak diatur mengikat, kecuali terdapat bangunan cagar budaya.
 - Kecamatan Wirobrajan masuk dalam lokasi sistem pengelolaan air limbah secara terpusat tepatnya di Kelurahan Pakuncen. (Pasal 27 ayat 5)
 - Kecamatan Wirobrajan juga termasuk dalam prioritas pengembangan jaringan saluran drainase baru. (Pasal 28 ayat 7)



Gambar 26. Luas Tapak dan GSS
 Sumber : Analisis Penulis, 2018

Adapun beberapa pertimbangan lain yang menentukan batas tapak pada bagian barat yakni :

- a. Batas perbedaan ketinggian level kontur
- b. Fasilitas-fasilitas permukiman pada eksisting yang dapat dipertahankan.