

WALIKOTA DUMAI  
PROVINSI RIAU

PERATURAN WALIKOTA DUMAI  
NOMOR 9 TAHUN 2017

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
KAWASAN TELUK MAKMUR KOTA DUMAI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA,

WALIKOTA DUMAI

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka terwujudnya suatu karakter, citra kawasan tematis serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan pada kawasan Teluk Makmur perlu adanya pengaturan, pengendalian dan pemanfaatan ruang kawasan;
- b. bahwa rencana tata bangunan dan lingkungan kawasan Teluk Makmur disusun sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif dan berkelanjutan serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan izin mendirikan bangunan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b serta perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Teluk Makmu Kota Dumai.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Dumai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 50, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

6. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
10. Peraturan Daerah Kota Dumai Nomor 12 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Dumai (Lembaran Daerah Kota Dumai Tahun 2016 Nomor 1 Seri D).
11. Peraturan Walikota Dumai Nomor 50 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Dumai (Berita Daerah Kota Dumai Tahun 2016 Nomor 6 Seri D).

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN TELUK MAKMUR KOTA DUMAI.

### BAB I KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Dumai.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Dumai.
3. Walikota adalah Walikota Dumai.
4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
5. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
6. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.
7. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang Adapun yang dimaksud dengan struktur pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya, sedangkan yang dimaksud dengan pola pemanfaatan ruang adalah tata guna tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya dalam wujud penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya.
8. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Dumai.
9. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
10. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.

11. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan/lingkungan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
12. RTBL kawasan Teluk Makmur adalah panduan bangunan Kawasan Teluk Makmur yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta membuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Teluk Makmur.
13. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
14. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana system pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
15. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
16. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
17. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat dan berkelanjutan.
18. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
19. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
20. Koefisien Dasar Bangunan selanjutnya disingkat KDB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
21. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: blok, kavling/pekarangan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.

22. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
23. Peil Lantai adalah elevasi atau beda ketinggian lantai pada suatu bangunan gedung
24. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
25. Sistim Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hiraki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kavling.
26. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hiraki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
27. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
28. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah merupakan komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
29. Tata Kualitas Lingkungan adalah merupakan rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
30. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.
31. Peran Serta Masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi dan evaluasi).

## BAB II MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

### Pasal 2

- (1) RTBL kawasan Teluk Makmur merupakan panduan rancang bangun lingkungan/kawasan Teluk Makmur untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan di Teluk Makmur.
- (2) Tujuan RTBL Kawasan Teluk Makmur adalah sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan di Kawasan Teluk Makmur, serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan IMB.
- (3) Ruang Lingkup RTBL kawasan Teluk Makmur meliputi pengaturan, pelaksanaan dan pengendalian pelaksanaan pengembangan kawasan/lingkungan Kawasan Teluk Makmur.

BAB III  
MATERI POKOK RTBL

Bagian Kesatu  
Sistematika RTBL

Pasal 3

- (1) Sistematika RTBL Kawasan Teluk Makmur disusun sebagai berikut:
  - BAB I : Ketentuan Umum;
  - BAB II : Maksud, Tujuan dan Ruang Lingkup;
  - BAB III : Materi Pokok Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
  - BAB IV : Program Bangunan dan Lingkungan;
  - BAB V : Rencana Umum dan Panduan Rancangan;
  - BAB VI : Rencana Investasi;
  - BAB VII : Ketentuan Pengendalian Rencana;
  - BAB VIII : Ketentuan Peralihan; dan
  - BAB IX : Ketentuan Penutup.
- (2) Peraturan Walikota ini dilengkapi dengan lampiran, buku album peta, ilustrasi, gambar teknis dan lain-lain sebagaimana tercantum dalam lampiran Walikota ini dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kedua  
Lokasi Kawasan

Pasal 4

- (1) Lokasi perencanaan RTBL kawasan Teluk Makmur adalah di Kelurahan Teluk Makmur, Kecamatan Medang Kampai yang berada di daerah.
- (2) Luas kawasan perencanaan RTBL Kawasan Teluk Makmur adalah ± 97 Ha (lebih kurang sembilan puluh tujuh hektar) dan secara geografis terletak antara 101° 23' 37" - 101° 8' 13" Bujur Timur dan 101° 23' 23" - 101° 24' 23" Lintang Utara dengan batas kawasan perencanaan sebagai berikut:
  - a. utara, berbatasan dengan Laut Selat Rupat;
  - b. barat, berbatasan dengan Jalan Penghulu Hamzah;
  - c. selatan, berbatasan dengan Jalan Arifin Ahmad; dan
  - d. timur, berbatasan dengan Jalan Masjid dan Sungai Kemili Besar.

BAB IV  
PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kesatu  
Visi Pembangunan dan Pengembangan Kawasan

Pasal 5

Visi Kawasan Teluk Makmur adalah “Terbangunnya kawasan wisata Teluk Makmur yang terintegrasi, serasi, menarik, atraktif dan berwawasan kearifan lokal.”

Pasal 6

Misi pengembangan dan pembangunan rencana tata bangunan dan lingkungan Kawasan Teluk Makmur meliputi:

- a. menyeimbangkan pemanfaatan potensi laut/pantai maupun potensi akses regional sebagai dasar dalam menentukan arah pengembangan kegiatan maupun fisik kawasan yang serasi atau kontekstual sebagai ruang objek-objek wisata yang menarik untuk dikembangkan;
- b. mengoptimalkan daya tampung kawasan yang mampu memenuhi seluruh kebutuhan para pengunjung dengan mudah, cepat, lancar, nyaman dan aman, untuk semua ragam kebutuhan berbagai kegiatan yang terkait wisata dalam satu kawasan; dan

- c. menciptakan kawasan yang ramah sosial dan aspiratif, yang mampu memberi kesempatan kepada penduduk yang tinggal di kawasan Teluk Makmur untuk mendapat kesetaraan dan peluang dalam pengembangan kawasan wisata sesuai dengan potensi yang mereka miliki.

## Bagian Kedua

### Konsep Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan

#### Pasal 7

Konsep perancangan struktur makro kawasan diarahkan pada:

- a. rancangan pengembangan kawasan disiapkan untuk diarahkan ke sisi barat dari kawasan perencanaan, yang kawasannya terdapat antara jalan regional sisi selatan dan pantai di sisi utara;
- b. menjadikan keberadaan jalan regional/jalan kolektor primer Jalan Arifin Ahmad sebagai satu-satunya jalan yang mendukung akses ke kawasan sebagai potensi yang akan banyak menginspirasi pengembangan kawasan wisata, baik menyangkut kegiatan yang akan dialokasikan maupun orientasi pengembangan morfologi ruang kawasan;
- c. menjadikan potensi andalan yang terkait dengan laut, pantai, panorama yang menarik di kawasan Teluk Rupa, sebagai faktor utama yang akan mempengaruhi pengembangan kawasan, baik dari sisi pengembangan kegiatan atau objek yang akan dialokasikan maupun orientasi pengembangan morfologi ruang kawasan; dan
- d. menciptakan kawasan wisata pantai yang akomodatif untuk semua kebutuhan wisatawan dan terintegrasi dari semua komponen ruang kegiatan yang direncanakan sesuai dengan tema kawasan sebagai kawasan “wisata pantai terpadu” di daerah.

#### Pasal 8

Detail mengenai Konsep Makro Pembangunan Kawasan dan Konsep Pengembangan Kawasan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Huruf A dan B yang merupakan bagian bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

## Bagian Ketiga

### Konsep Komponen Perancangan Kawasan

#### Paragraf Kesatu

### Konsep Perencanaan Struktur Tata Ruang

#### Pasal 9

- (1) Konsep perancangan struktur tata ruang kawasan RTBL kawasan Teluk Makmur terdiri dari komponen utama dan komponen penunjang yang terdiri atas:
  - a. komponen utama struktur ruang; dan
  - b. komponen penunjang struktur ruang.
- (2) Komponen utama struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari 5 (lima) fungsi utama yaitu:
  - a. kawasan rekreasi terbuka sempadan pantai, dengan skala pelayanan daerah dan regional lebih khusus untuk fasilitas rekreasi laut, seperti dermaga;
  - b. kawasan rekreasi, dengan skala pelayanan kota dan regional terdiri dari:
    1. rekreasi terbuka; dan
    2. rekreasi permainan;
  - c. kawasan hotel dan *homestay*, dengan skala pelayanan daerah dan regional yang terdiri dari:
    1. hotel; dan
    2. *homestay*;

- d. kawasan olahraga, sebagai pusat kegiatan olahraga daerah, terdiri dari:
    - 1. stadion;
    - 2. gedung olahraga;
    - 3. kolam renang, dan
    - 4. *guesthouse*;
  - e. kawasan komersial, dengan skala pelayanan kawasan dan daerah, terdiri dari:
    - 1. perkantoran;
    - 2. pertokoan; dan
    - 3. pasar seni.
- (3) Komponen penunjang struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b kawasan terdiri dari 6 (enam) bagian yaitu:
- a. gerbang utama, dirancang sebagai gerbang utama kawasan wisata Teluk Makmur yang secara fisik dirancang terpadu dengan saluran dan jembatan di Jalan Arifin Ahmad;
  - b. node utama kawasan, dirancang untuk menjadi fokus orientasi pengembangan kegiatan dan sirkulasi internal kawasan memanfaatkan posisi *node* yang strategis di tengah kawasan dan memiliki akses lebih mudah ke setiap zona kegiatan;
  - c. node utama di zona pantai, dirancang untuk mempertegas karakter kawasan sebagai ruang terbuka aktif yang memaksimalkan *view* ke arah laut, sekaligus sebagai pengakhiran jalan poros;
  - d. node penunjang, dirancang sebagai node pendukung di sisi barat dan sisi timur Zona Pantai yang memaksimalkan *view* ke arah laut, sekaligus sebagai pengakhiran jalan lingkungan, bisa berbentuk sebagai *spot area*, menara pandang dan lainnya;
  - e. gerbang pendukung, dikembangkan untuk memperlancar akses keluar kawasan melalui gerbang yang sudah ada sisi barat dan sisi timur pada Jalan Arifin Ahmad dan juga dapat melayani penduduk yang tinggal di wilayah barat dan timur dari kawasan wisata Teluk Makmur;
  - f. pusat lingkungan, dirancang sebagai pusat lingkungan disetiap zona kegiatan yang dapat dimanfaatkan sebagai ruang terbuka dan area parkir.

## Pasal 10

Detail mengenai Konsep Perancangan Struktur Tata Ruang Kawasan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Huruf C yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

### Pragraf Kedua Konsep Peruntukan Lahan Kawasan

## Pasal 11

Konsep Peruntukan Lahan Kawasan (*zoning*) kawasan wisata Teluk Makmur terdiri dari 6 (enam) zona yaitu:

- a. zona rekreasi pantai yang dirancang menjadi ruang kegiatan wisata pantai fasilitas rekreasi laut, seperti dermaga, sedangkan bagian darat sempadan pantai merupakan pengembangan fasilitas seperti plaza, menara pandang, *sitting group*, wisata kuliner, sarana penunjang, pedestrian, taman dan lainnya;
- b. zona rekreasi terbuka sempadan pantai yang dirancang sebagai ruang objek kegiatan wisata terbuka dengan fasilitas taman bermain anak-anak, taman-taman aktif, ruang terbuka hijau dan non hijau (seperti plaza dan area parker), zona terletak pada area sempadan pantai  $\pm 100$  m (lebih kurang seratus meter) dari garis pantai, terbagi dalam 2 (dua) zona rekreasi terbuka yaitu:
  - 1. zona rekreasi terbuka bagian barat (dari jalan poros), dirancang sebagai pendukung kegiatan rekreasi permainan yang terdapat di selatan dari garis sempadan pantai;

2. zona rekreasi terbuka bagian timur (dari jalan poros), dirancang sebagai kegiatan hotel dan *homestay* yang terdapat di selatan dari garis sempadan pantai;
- c. zona rekreasi permainan yang dirancang sebagai ruang objek kegiatan wisata permainan dengan fasilitas *water boom*, pasar seni, wisata kuliner dan dilengkapi dengan sarana pendukung ruang terbuka, area parkir dan taman;
- d. zona hotel dan *homestay* yang dirancang sebagai ruang fasilitas akomodasi penunjang kegiatan wisata berskala regional antara lain hotel, *homestay*, *resort*, *convention*, *meeting* dan *exhibition*, area *out bond*, taman dan ruang terbuka;
- e. zona komersial yang dirancang sebagai ruang jasa komersial dan campuran penunjang kegiatan wisata seperti bank, pertokoan dan *souvenir*; dan
- f. zona olahraga yang dirancang sebagai ruang kegiatan olahraga berskala Nasional berupa stadion, kolam renang, gedung serbaguna, wisma atlet dan sarana penunjang lainnya memanfaatkan potensi dukungan akses transportasi regional yang tinggi pada jalan kolektor primer Jalan Arifin Ahmad.

## Pasal 12

Detail mengenai Konsep Peruntukan Lahan Kawasan (*Zoning*) sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Huruf D yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

### Paragraf Ketiga Konsep Intensitas Pemanfaatan Ruang

## Pasal 13

Konsep Intensitas Pemanfaatan Ruang Kawasan Wisata Teluk Makmur adalah sebagai berikut:

- a. mendistribusikan intensitas pemanfaatan lahan menurut jenis peruntukannya serta lokasinya;
- b. menentukan KDB, KLB dan KDH dengan mempertimbangkan daya dukung fisik tanah, *skyline* yang akan dibentuk untuk mempertahankan pandangan-pandangan visual yang menarik;
- c. mengarahkan tata bangunan untuk membentuk kualitas visual kawasan yang indah dengan merancang kawasan yang berkarakter dan memperhatikan kearifan lokal; dan
- d. mengupayakan penyebaran kegiatan kawasan yang didistribusikan secara merata sehingga tidak membebani lokasi dan akses jalan-jalan utama kawasan.

## Pasal 14

Detail mengenai Konsep Intensitas Pemanfaatan Ruang Kawasan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Huruf E yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

### Paragraf Keempat Konsep Tata Bangunan

## Pasal 15

Konsep Tata Bangunan Kawasan Wisata Teluk Makmur pada dasarnya mengatur besaran intensitas peruntukan ruang yang mencakup sebagai berikut:

- a. konsep bentuk dan fasade bangunan, dengan konsep *compact city* dan *sustainable city*, terbagi atas 2 (dua) kawasan yaitu kawasan padat contohnya daerah pusat kegiatan olahraga, *waterboom*, pusat kuliner, pusat wisata pantai, kegiatan komersial dan kawasan tidak padat contohnya *cottage*, hotel dan museum;



- b. konsep tata massa, dengan pengaturan sebagai berikut:
  1. pengaturan pola tata massa bangunan yang dapat mengarahkan pergerakan angin;
  2. pengaturan pola tata massa bangunan mengacu pada konsep eklektik melayu bahari;
  3. pengaturan persil kawasan dalam blok dan sub blok peruntukan lahan; dan
  4. pengaturan tapak antar bangunan dan antar blok bangunan dalam zona tunggal dan deret;
- c. konsep struktur bangunan pantai, konsep *armoring* (proteksi/perlindungan) dan *contruction choice* (pemilihan konstruksi pondasi); dan
- d. konsep jaringan sirkulasi (*linkage*), dengan pengaturan sebagai berikut:
  1. pengaturan ketinggian bangunan;
  2. pengaturan perbedaan ketinggian; dan
  3. pengaturan desain arsitektur bangunan yang disesuaikan dengan langgam arsitektur etnik/tradisi setempat.

#### Pasal 16

Detail mengenai Konsep Tata Bangunan Kawasan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Huruf F yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

#### Bagian Keempat

#### Blok Pengembangan Kawasan dan Program Penanganannya

#### Pasal 17

Pembagian blok pengembangan kawasan dan program penanganannya terdiri dari 6 (enam) zona yaitu:

- a. kawasan rekreasi pantai/laut (Zona A);
- b. kawasan rekreasi terbuka sempadan pantai (Zona B);
- c. kawasan rekreasi permainan (Zona C);
- d. kawasan hotel dan *home stay* (Zona D);
- e. kawasan stadion (Zona E); dan
- f. kawasan komersial (Zona F).

#### Paragraf Kesatu

#### Kawasan Rekreasi Pantai/Laut (Zona A)

#### Pasal 18

- (1) Kawasan rekreasi pantai/laut (Zona A) merupakan kawasan disepanjang koridor garis pantai dari batas sisi barat kawasan sampai dengan batas sisi timur kawasan peruntukkan utama sebagai Rekreasi Pantai sedangkan area perairan laut di Teluk Rupa sebagai Rekreasi Laut yang terdiri dari atas 2 (dua) blok yaitu:
  - a. blok A1, terdapat di bagian muara sungai di sisi pantai bagian tengah kawasan dan menyatu dengan batu pemecah ombak; dan
  - b. blok A2, adalah area laut.
- (2) Program penanganan kawasan rekreasi pantai/laut (Zona A) adalah penyediaan kelengkapan sarana dan prasarana yang dibutuhkan seperti program berikut:
  - a. pembangunan dermaga kapal dan perahu yang dirancang sesuai karakteristik gelombang air laut;
  - b. pembangunan menara pengawas yang dapat menyatu dengan menara pandang; dan
  - c. pembangunan pedestrian akses ke dermaga, terintegrasi dengan jaringan pedestrian lainnya dan dilengkapi dengan *street furniture* serta elemen lingkungan.

Paragraf Kedua  
Kawasan Rekreasi Terbuka Sempadan Pantai (Zona B)

Pasal 19

- (1) Kawasan rekreasi terbuka sempadan pantai (Zona B), merupakan kawasan yang memanjang dari Jalan Penghulu Hamzah di sisi barat sampai Jalan Masjid di sisi timur diarahkan menjadi kegiatan wisata “rekreasi ruang terbuka” dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. zona dikawasan sempadan pantai tidak diizinkan untuk bangunan permanen kecuali bangunan fasilitas umum;
  - b. zona peruntukan rekreasi sempadan pantai ini hanya boleh difungsikan sebagai ruang terbuka publik.
- (2) Pembagian kawasan rekreasi terbuka sempadan pantai (Zona B) terdiri dari 5 (lima) blok yaitu:
  - a. blok B.1, yaitu plaza terbuka publik, dilengkapi dengan pelataran plaza dan tempat duduk;
  - b. blok B.2, yaitu taman dan ruang terbuka hijau, dilengkapi dengan pedestrian, *jogging track*, bangku tempat duduk dan *gazebo*;
  - c. blok B.3, yaitu area bermain anak-anak, sarana bermain, papan seluncur, komedi putar dan lainnya;
  - d. blok B.4, berisikan menara pandang, tanggul, penahan ombak dan pedestrian; dan
  - e. blok B.5, yaitu area parkir, kendaraan roda 4 (empat), roda 2 (dua), *shelter* sepeda.
- (3) Program penanganan untuk kawasan rekreasi terbuka sempadan pantai (Zona B) adalah penyediaan kelengkapan sarana dan prasarana yang dibutuhkan seperti program berikut:
  - a. program pembangunan komponen utama sebagai objek wisata seperti plaza terbuka publik, menara pandang, taman dan ruang terbuka hijau, taman dan tempat duduk, area bermain anak-anak;
  - b. program pembangunan komponen penunjang sebagai objek wisata seperti jaringan sirkulasi kendaraan, pedestrian, area parkir, jaringan listrik, telpon dan saluran/*drainase*, kios kuliner; dan
  - c. program pembangunan *street furniture* seperti rambu-rambu petunjuk, lampu penerangan, lampu taman, *gazebo*, bangku taman, *jogging track* dan pohon peneduh, *shelter* sepeda, loket karcis pos penjaga keamanan, toilet umum serta elemen lingkungan seperti papan iklan, tempat sampah dan lainnya.

Paragraf Ketiga  
Kawasan Rekreasi Permainan (Zona C)

Pasal 20

- (1) Kawasan rekreasi permainan (Zona C) merupakan kawasan yang terletak di sisi selatan batas garis sempadan pantai, di sisi timur Jalan Penghulu Hamzah, di sisi rencana jalan utama dan di sisi selatan-utara dari jalan lokal lintas barat-timur.
- (2) Kawasan rekreasi permainan (Zona C) dirancang sebagai kegiatan rekreasi *outdoor* khususnya permainan yang terbagi ke dalam 3 (tiga) fungsi utama yaitu area bermain *outbond*, *water boom* dan panggung terbuka (*amphi teahter*).
- (3) Pembagian Kawasan Rekreasi Permainan (Zona C) terdiri dari 4 (empat) blok yaitu:
  - a. blok C.1, merupakan area *outbond* dilengkapi dengan fasilitas pendukung seperti kantor pengelola, sarana kelengkapan *outbond* seperti *flying fox*, jembatan gantung, jembatan tali, panjat tebing dan prasarana pendukung lainnya seperti pedestrian, pagar, *free wifi* dan ruang terbuka hijau;

- b. blok C.2, merupakan area *water boom*, dilengkapi dengan fasilitas kantor pengelola, sarana kelengkapan kegiatan seperti; kolam renang, gazebo, tempat duduk, tempat bilas, wc/kamar mandi dan sarana penunjang lainnya seperti pedestrian, pertanda, lampu penerangan, *free wifi* dan ruang terbuka hijau;
  - c. blok C.3, merupakan area *amphitheater*, dilengkapi dengan kantor pengelola, pelataran terbuka, mushalla, toilet umum, pedestrian dan ruang terbuka hijau; dan
  - d. blok C.4, merupakan area wisata kuliner, dilengkapi dengan plaza kuliner, kios-kios kantin, pedestrian, tempat sampah dan lainnya.
- (4) Program penanganan kawasan rekreasi permainan (Zona C) adalah penyediaan kelengkapan sarana dan prasarana yang dibutuhkan seperti program berikut:
- a. program pembangunan sarana prasarana *outbond*, seperti kantor pengelola, *flying fox*, jembatan gantung, jembatan tali, panjat tebing dan prasarana pendukung lainnya seperti pedestrian, pagar, *free wifi* dan ruang terbuka hijau;
  - b. program pembangunan sarana dan prasarana *water boom*, seperti kantor pengelola, kolam renang, *gazebo*, tempat duduk, tempat bilas, wc/kamar mandi dan sarana penunjang lainnya seperti pedestrian, pertanda, lampu penerangan, *free wifi* dan ruang terbuka hijau;
  - c. program pembangunan sarana prasarana penunjang, seperti arena *amphitheater*, pelataran terbuka, mushalla, toilet umum, dan ruang terbuka hijau;
  - d. program pembangunan sarana prasarana area wisata kuliner, dilengkapi dengan plaza kuliner, kios-kios kantin, pedestrian, tempat sampah dan lainnya; dan
  - e. program pembangunan *street furniture*, seperti rambu-rambu petunjuk, lampu penerangan, lampu taman, bangku taman, pohon peneduh, *shelter* sepeda, loket karcis pos penjaga keamanan, serta elemen lingkungan seperti papan iklan, tempat sampah dan lainnya.

Paragraf Keempat  
Kawasan Hotel dan *Home stay* (Zona D)

Pasal 21

- (1) Kawasan hotel dan *home stay* (Zona D), merupakan kawasan yang terletak di sisi selatan garis sempadan pantai, di sisi utara jalan rencana Jalan Lokal Koridor Lintas Barat Timur, di sisi timur Jalan Poros atau di sisi barat Jalan Masjid.
- (2) Kawasan hotel dan *home stay* (Zona D) dirancang sebagai kegiatan fungsi akomodasi berupa hotel dan *home stay* dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. alih fungsi kawasan dari kebun lahan kosong menjadi fungsi akomodasi sehingga konsep penanganan diarahkan dengan pembangunan baru; dan
  - b. khusus untuk *home stay* diarahkan untuk melibatkan penduduk yang tinggal di kawasan sebagai pemilik rumah.
- (3) Pembagian Kawasan Hotel dan *Home stay* (Zona D) terdiri dari 4 (empat) blok yaitu:
  - a. blok D.1, merupakan ruang terbuka hijau dan non hijau aktif yang dilengkapi pagar pengamanan dan lampu penerangan;
  - b. blok D.2, yaitu perhotelan, dilengkapi area parkir dan lansekap;
  - c. blok D.3, yaitu *home stay*, dilengkapi dengan area parkir dan lansekap; dan
  - d. blok D.4, *resort* dan *cottage*.

- (4) Program penanganan untuk kawasan hotel dan *home stay* (Zona D) adalah penyediaan kelengkapan sarana dan prasarana yang dibutuhkan seperti program berikut:
- program pembangunan sarana prasarana tapak ruang terbuka hijau dan non hijau aktif, yang dilengkapi pagar pengamanan dan lampu penerangan;
  - program pembangunan prasarana tapak ruang perhotelan, dilengkapi area parkir dan lansekap;
  - program pembangunan sarana prasarana penggunaan untuk tapak ruang *home stay*, dilengkapi dengan area parkir dan *landscape*; dan
  - program pembangunan sarana prasarana penggunaan tapak ruang *resort* dan *cottage*.

Paragraf Kelima  
Kawasan Stadion (Zona E)

Pasal 22

- (1) Kawasan stadion (Zona E) merupakan kawasan yang dirancang untuk fungsi pusat stadion yang berskala daerah.
- (2) Konsep pengembangan kawasan stadion (Zona E) yaitu alih fungsi kawasan dari kebun lahan kosong menjadi fungsi stadion olahraga dengan pembangunan baru "*new development*".
- (3) Pembagian blok perencanaan kawasan stadion (Zona E) terdiri dari 3 (tiga) blok yaitu:
  - blok E.1, yaitu stadion sepak bola, dan kolam renang dilengkapi dengan area parkir dan lansekap;
  - blok E.2, yaitu gedung serba guna (volley, basket, badminton), dilengkapi dengan area parkir dan lansekap; dan
  - blok E.3, wisma atlet dilengkapi dengan area parkir, dan lansekap.
- (4) Program penanganan kawasan stadion (Zona E) adalah penyediaan kelengkapan sarana dan prasarana yang dibutuhkan seperti program berikut:
  - program pembangunan sarana prasarana stadion sepak bola dan kolam renang, dilengkapi dengan area parkir dan lansekap;
  - program pembangunan *sarana dan prasarana* tapak gedung serba guna (volley, basket, badminton), dilengkapi dengan area parkir dan lansekap; dan
  - program pembangunan sarana prasarana tapak *guest house*, dilengkapi dengan area parkir dan lansekap.

Paragraf Keenam  
Kawasan Komersial (Zona F)

Pasal 23

- (1) Kawasan komersial (Zona F), merupakan kawasan dirancang untuk fungsi komersial campuran.
- (2) Konsep pengembangan kawasan komersial (Zona F) adalah alih fungsi kawasan dari kebun lahan kosong milik masyarakat menjadi fungsi komersial campuran seperti pertokoan, ruko, pasar seni, pusat UKM dan lainnya.
- (3) Pembagian blok perencanaan kawasan komersial (Zona F) terdiri dari 4 (empat) blok yaitu:
  - blok F.1, dengan kegiatan perdagangan dan jasa tunggal seperti pusat niaga dan perkantoran, jasa keuangan dan lainnya;
  - blok F.2, dengan kegiatan perdagangan dan jasa tunggal seperti swalayan, pusat niaga, perkantoran, *showroom* kendaraan, jasa keuangan, dan lainnya;
  - blok F.3, dengan kegiatan perdagangan dan jasa diantaranya mesjid, mini market, pakaian, alat olahraga, jasa keuangan, toko kelontong, klinik, apotik, restoran, perdagangan informal dan lainnya; dan

- d. blok F.4, dengan kegiatan perdagangan dan jasa deret seperti perdagangan retail, perdagangan dan jasa makanan, jasa penginapan, jasa perjalanan, jasa keuangan, toko kelontong, mini market, jasa petukangan, restoran, perbengkelan, perdagangan informal, pos polisi dan lainnya.
- (4) Program penanganan untuk Zona F adalah penyediaan kelengkapan sarana dan prasarana yang dibutuhkan seperti program berikut:
- a. program pembangunan sarana prasarana tapak kegiatan perdagangan dan jasa, seperti pusat niaga dan perkantoran, jasa keuangan dan lainnya;
  - b. program pembangunan sarana prasarana tapak kegiatan perdagangan dan jasa swalayan, pusat niaga, perkantoran, *showroom* kendaraan, jasa keuangan dan lainnya;
  - c. program pembangunan sarana prasarana tapak kegiatan perdagangan dan jasa, diantaranya masjid, mini market, pakaian, alat olahraga, jasa keuangan, toko kelontong dan klinik, apotik, restoran, perdagangan informal dan lainnya; dan
  - d. program pembangunan sarana prasarana tapak kegiatan perdagangan dan jasa deret, seperti perdagangan retail, perdagangan dan jasa makanan, jasa penginapan, jasa perjalanan, jasa keuangan, toko kelontong, mini market, jasa petukangan, restoran, perbengkelan, perdagangan informal, pos polisi dan lainnya.

#### Pasal 24

Detail Blok Pengembangan Kawasan dan program penanganannya sebagaimana tercantum dalam Lampiran I Huruf G yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

### BAB V

#### RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

##### Bagian Kesatu

##### Struktur Peruntukan Lahan

#### Pasal 25

Struktur peruntukan lahan RTBL Teluk Makmur secara ruang direncanakan menjadi 7 (tujuh) zona sebagai berikut:

- a. zona rekreasi laut dan pantai;
- b. zona rekreasi ruang terbuka sempadan pantai;
- c. zona rekreasi permainan;
- d. zona hotel dan *home stay*;
- e. zona komersial campuran;
- f. zona stadion olahraga; dan
- g. zona jalan dan saluran.

##### Paragraf Kesatu

##### Zona Rekreasi Laut dan Pantai

#### Pasal 26

- (1) Zona rekreasi laut dan pantai, berfungsi utama sebagai kegiatan wisata laut dan pantai.
- (2) Kegiatan wisata laut dan pantai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 2 (dua) peruntukkan area yaitu:
  - a. peruntukkan area rekreasi laut, mencakup area perairan laut di Teluk Rukat sampai garis pantai; dan
  - b. peruntukkan area rekreasi pantai, terletak bersisian dengan tanggul dari sisi barat kawasan sampai batas sisi timur kawasan.

- (3) Pengembangan zona rekreasi laut dan pantai adalah untuk penunjang kegiatan wisata laut seperti kegiatan atraksi laut yang akan direncanakan dimasa yang akan datang sehingga dibutuhkan penyiapan sarana dan prasarana pendukung.

#### Paragraf Kedua

#### Zona Rekreasi Ruang Terbuka Sempadan Pantai

#### Pasal 27

- (1) Zona rekreasi ruang terbuka sempadan pantai direncanakan dengan fungsi utama sebagai kegiatan wisata ruang terbuka.
- (2) Kegiatan wisata ruang terbuka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari 2 (dua) peruntukkan ruang yaitu:
  - a. peruntukkan ruang terbuka hijau, meliputi taman area bermain anak-anak dan taman pasif; dan
  - b. peruntukkan ruang terbuka non hijau meliputi plaza terbuka, jalan, pedestrian, area parkir kendaraan roda 4 (empat) dan roda 2 (dua) serta *shelter* sepeda.
- (3) Luas kawasan zona rekreasi ruang terbuka sempadan pantai direncanakan seluas  $\pm$  4,55 ha (empat koma lima puluh lima hektar) atau 5 % (lima persen) dari luas rencana peruntukkan lahan.

#### Paragraf Ketiga

#### Zona Rekreasi Permainan

#### Pasal 28

- (1) Zona rekreasi permainan direncanakan dengan fungsi utama sebagai kegiatan permainan.
- (2) Kegiatan permainan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direncanakan dengan konsep penanganan pembangunan baru (*new development*) yang terdiri dari 5 (lima) peruntukkan yaitu:
  - a. peruntukkan *outbond*;
  - b. peruntukkan *water boom*;
  - c. peruntukkan *amphiteather*;
  - d. peruntukkan wisata kuliner; dan
  - e. peruntukkan ruang terbuka hijau.
- (3) Luas kawasan zona rekreasi permainan direncanakan seluas  $\pm$  12,42 ha (dua belas koma empat puluh dua hektar) atau 13 % (tiga belas persen) dari luas rencana peruntukkan lahan yang terletak dibagian barat dengan batas-batas kawasan sebagai berikut:
  - a. di sisi utara yaitu Jalan Wisata Pantai (batas garis sempadan pantai);
  - b. di sisi barat yaitu Jalan Penghulu Hamzah;
  - c. di sisi timur yaitu rencana Jalan Poros Utama; dan
  - d. di sisi selatan yaitu rencana Jalan Lokal Lintas Barat-Timur.

#### Paragraf Keempat

#### Zona Hotel Dan *Home Stay*

#### Pasal 29

- (1) Zona hotel dan *home stay* direncanakan dengan fungsi utama sebagai hotel dan *home stay*.
- (2) Kegiatan hotel dan *home stay* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ini direncanakan dengan konsep penanganan pembangunan baru (*new development*) yang terdiri dari 4 (empat) peruntukkan tapak ruang yaitu:
  - a. tapak ruang terbuka hijau dan non hijau aktif;
  - b. tapak ruang perhotelan;
  - c. tapak ruang *home stay*; dan
  - d. tapak ruang *resort* dan *cottage*.

- (3) Luas kawasan zona hotel dan *home stay* direncanakan seluas  $\pm$  22 ha (lebih kurang dua puluh dua hektar) atau 23 % (dua puluh tiga persen) dari luas rencana peruntukan lahan yang terletak dibagian utara dengan batas-batas kawasan sebagai berikut:
- di sisi utara yaitu Jalan Wisata Pantai (batas garis sempadan pantai);
  - di sisi barat, yaitu Jalan Poros;
  - di sisi timur, yaitu Jalan Masjid; dan
  - di sisi selatan, yaitu rencana Jalan Lokal Lintas Barat-Timur.

Paragraf Kelima  
Zona Komersial Campuran

Pasal 30

- Zona komersial campuran direncanakan dengan fungsi utama sebagai kegiatan komersil campuran.
- Kegiatan Komersial Campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ini direncanakan dengan konsep penanganan pembangunan baru (*new development*) yang terdiri dari 4 (empat) peruntukkan komersial yaitu:
  - perdagangan;
  - perkantoran;
  - jasa keuangan; dan
  - dan lainnya.
- Luas kawasan Zona Komersial Campuran direncanakan seluas  $\pm$  23,58 ha (lebih kurang dua puluh tiga koma lima puluh delapan hektar) atau 24 % (dua puluh empat persen) dari luas rencana peruntukan lahan dengan batas-batas kawasan sebagai berikut:
  - di sisi utara, yaitu Jalan Arifin Ahmad;
  - di sisi barat, yaitu Jalan Masjid;
  - di sisi timur, yaitu Jalan Poros Kawasan; dan
  - di sisi selatan, yaitu rencana Jalan Lokal Lintas Barat-Timur.

Paragraf Keenam  
Zona Stadion Olahraga

Pasal 31

- Zona stadion olahraga direncanakan dengan fungsi utama sebagai kegiatan olahraga.
- Kegiatan olahraga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ini direncanakan dengan konsep penanganan pembangunan baru (*new development*) yang terdiri dari 3 (tiga) peruntukkan olahraga yaitu:
  - tapak stadion sepak bola dan kolam renang;
  - tapak gedung serba guna (volley, basket dan badminton); dan
  - tapak wisma atlit yang dilengkapi dengan area parkir dan lansekap.
- Luas kawasan zona stadion olah raga direncanakan seluas  $\pm$  20,46 ha (lebih kurang dua puluh koma empat puluh enam hektar) atau 21 % (dua puluh satu persen) dari luas rencana peruntukan lahan yang terletak dibagian barat kawasan dengan batas-batas kawasan sebagai berikut:
  - di sisi utara, yaitu Jalan Lokal Lintas Barat-Timur;
  - di sisi barat, yaitu Jalan Penghulu Hamzah;
  - di sisi timur, yaitu Jalan Poros Utama; dan
  - di sisi selatan, yaitu Jalan Arifin Ahmad.

Paragraf Ketujuh  
Zona Jalan dan Saluran

Pasal 32

- (1) Zona jalan dan saluran direncanakan mencakup seluruh jaringan jalan yang direncanakan meliputi jalan kendaraan dan jalan bagi pejalan kaki yang dihitung berdasarkan panjang dan lebar daerah milik jalan (damija), termasuk didalamnya saluran kiri kanan jalan, sedangkan 3 (tiga) saluran utama utama mengarah ke laut.
- (2) Luas kawasan Zona Jalan dan Saluran direncanakan seluas ± 14,21 ha (lebih kurang empat belas koma dua puluh satu hektar) atau 15 % (lima belas persen) dari luas rencana peruntukan lahan.

Pasal 33

Detail mengenai Struktur Peruntukan Lahan Kawasan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Huruf A yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kedua  
Rencana Tapak

Pasal 34

- (1) Rencana tapak merupakan rencana penataan yang memberikan gambaran wujud sesungguhnya dari rencana seluruh ruang kawasan dalam bentuk 2 (dua) dimensi dan 3 (tiga) dimensi yang akan menjadi acuan rencana detail teknis berikutnya untuk komponen ruang kawasan, detail bangunan, lingkungan, utilitas, prasarana dan sarana kawasan maupun dalam penyusunan rencana manajemen aktivitas kawasan dan *traffic management system*.
- (2) Rencana tapak kawasan memberikan informasi bagi kemudahan warga kota untuk saling bertemu, berkehidupan sosial, ekonomi, berkesenian dan juga beribadah pada tempat-tempat yang direncanakan dengan melakukan:
  - a. pembangunan jaringan jalan (jalan kendaraan dan pedestrian) di setiap blok;
  - b. penyediaan fasilitas sirkulasi bagi pejalan kaki dan pesepeda;
  - c. pedestrian pada jalan poros direncanakan di setiap jalur jalan;
  - d. penggunaan vegetasi yang beragam namun sesuai dengan kondisi geologis, topografis dan iklim setempat;
  - e. memperbanyak ruang terbuka hijau di setiap kawasan yang menyatu dengan penataan ruang terbuka non hijau;
  - f. Garis Sempadan Bangunan (GSB) ditetapkan sesuai dengan fungsi jalan agar tercipta ruang kota yang menegaskan karakter kawasan; dan
  - g. ketinggian bangunan diatur agar tidak melebihi tinggi bangunan stadion olahraga yang serasi sesuai dengan karakter kawasannya, untuk kawasan komersial juga diatur ketinggian *fasade* bangunan, agar tercapai ketinggian *arcade* yang seragam, penempatan papan iklan di toko-toko atau bangunan komersial yang teratur.

Pasal 35

Detail mengenai Rencana Tapak Kawasan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Huruf B yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.



Bagian Ketiga  
Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan

Pasal 36

Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan mengatur mengenai Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Jumlah Lantai Bangunan.

Pasal 37

Detail mengenai Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Huruf C yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Keempat

Rencana Sistem Sirkulasi Dan Jalur Penghubung (*Linkage*)

Paragraf Kesatu

Rencana Sistem Jaringan Jalan

Pasal 38

Rencana sistem jaringan jalan terdiri dari:

- a. Jalan Kolektor Sekunder Primer;
- b. Jalan Kolektor Sekunder;
- c. Jalan Lokal Sekunder 1 (satu) (LS.1);
- d. Jalan Lokal Sekunder 2 (dua) (LS.2);
- e. Jalan Lokal Sekunder 3 (tiga) (LS.3); dan
- f. Jalan Lingkungan.

Pasal 39

- (1) Jalan Kolektor Sekunder Primer sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf a adalah Jalan Arifin Ahmad.
- (2) Peruntukan untuk lalu lintas jarak menengah dan jauh yang dilengkapi dengan sarana pejalan kaki, jalur lambat/jalur sepeda dan jalur lalu lintas pada kedua sisi jalan serta dibagian tengah jalan terdapat pintu masuk utama (*main entrance*) kawasan wisata Teluk Makmur.
- (3) Ketentuan yang diberlakukan untuk jalan ini adalah sebagai berikut:
  - a. damija dengan lebar 20 m (dua puluh meter);
  - b. daerah marka Jalan (damaja) dengan lebar 18 m (delapan belas meter);
  - c. saluran draenase (kiri dan kanan);
  - d. trotoar 2 (dua) jalur di kiri dan kanan;
  - e. jalur lambat yaitu 1 (satu) jalur khusus direncanakan di sisi utara jalan;
  - f. separator dengan 2 (dua) jalur kiri dan kanan;
  - g. jalur lalu lintas di 2 (dua) jalur kiri dan kanan;
  - h. median (tengah); dan
  - i. arus lalu lintas 2 (dua) arah.

Pasal 40

- (1) Jalan Kolektor Sekunder (KS) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf b adalah jalan poros utama atau jalan masuk utama ke kawasan wisata Teluk Makmur.
- (2) Peruntukkan sebagai Jalan KS sebagai jalan poros atau jalan masuk utama ke kawasan wisata Teluk Makmur dari jalan kolektor primer Jalan Arifin Ahmad dengan detail jalan kolektor sekunder yaitu:
  - a. badan jalan terdiri dari 2 (dua) jalur kiri kanan dan secara fisik menyatu dengan saluran/sungai dibagian tengah kawasan yang bermuara ke laut disisi utara dan dirancang dengan memisahkan kendaraan mobil, sepeda dan pejalan kaki; dan

- b. dilengkapi dengan jalur pejalan kaki dan jalur sepeda, lebar jalan tidak kurang dari *Right of Way* (ROW) 31 m (tiga puluh satu meter) termasuk sungai dengan 4 (empat) lajur dan 2 (dua) arah.
- (3) Ketentuan yang diberlakukan untuk Jalan KS ini adalah sebagai berikut:
- a. damija dengan lebar 31 m (tiga puluh satu meter);
  - b. sungai dengan lebar 5 m (lima meter), terdapat di tengah antara 2 (dua) jalur jalan;
  - c. jalur hijau dengan lebar 3 m (tiga meter) yaitu 2 (dua) jalur di kiri di kanan sungai;
  - d. trotoar dengan lebar 2 m (dua meter), terdiri dari 4 (empat) jalur, yaitu 2 (dua) jalur di sisi kiri dan 2 (dua) jalur di sisi kanan sungai;
  - e. jalur kendaraan dengan lebar 8,5 m (delapan koma lima meter) dan 2 (dua) jalur yaitu 1 (satu) jalur di kiri dan 1 (satu) jalur di kanan sungai;
  - f. jalur sepeda dengan lebar 2,5 m (dua koma lima meter) dan 2 jalur yaitu 1 (satu) jalur di kiri dan 1 (satu) jalur di kanan sungai;
  - g. jalur hijau dengan lebar 3 m (tiga meter) ditempatkan sepanjang sisi barat jalan; dan
  - h. arus lalu lintas 1 (satu) arah di tiap jalur.

#### Pasal 41

- (1) Jalan Lokal Sekunder 1 (LS.1) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf c adalah jalan penghubung di sisi barat dan sisi timur kawasan Teluk Makmur.
- (2) Jalan Lokal Sekunder 1 (LS.1) terdiri dari 2 (dua) jalan penghubung yaitu:
- a. Jalan Penghulu Hamzah, terdapat di sisi barat kawasan, direncanakan dengan meningkatkan jalan yang sudah ada dan menjadi jalan alternatif keluar yang menghubungkan kawasan dengan Jalan Arifin Ahmad dengan ketentuan yang diberlakukan untuk jalan ini adalah sebagai berikut:
    - 1. damija dengan lebar 18 m (delapan belas meter);
    - 2. trotoar dengan lebar 2 m (dua meter), di kiri dan kanan jalan;
    - 3. jalur kendaraan dengan lebar 4 m (empat meter), 1 (satu) jalur, 2 (dua) arah;
    - 4. jalur sepeda dengan lebar 2,5 m (dua koma lima meter), hanya khusus disediakan sepanjang di sisi barat;
    - 5. jalur hijau dengan lebar 3 m (tiga meter) ditempatkan sepanjang sisi barat jalan;
    - 6. saluran dengan lebar 3 m (tiga meter) hanya ditempatkan di sisi barat jalan; dan
    - 7. arus lalu lintas 2 (dua) arah.
  - b. Jalan Masjid, terdapat di sisi barat timur kawasan, direncanakan dengan meningkatkan jalan yang sudah ada sebagai Lokal Sekunder 1 (LS.1), jalan ini direncanakan sebagai jalan alternatif keluar yang menghubungkan kawasan dengan jalan Arifin Ahmad, jelasnya ketentuan yang diberlakukan untuk jalan ini adalah sebagai berikut:
    - 1. damija dengan lebar 18 m (delapan belas meter);
    - 2. trotoar dengan lebar 2 m (dua meter) direncanakan di kiri dan kanan jalan;
    - 3. jalur kendaraan dengan lebar 4 m (empat meter), 1 (satu) jalur 2 (dua) arah;
    - 4. jalur sepeda dengan lebar 2,5 m (dua koma lima meter), hanya khusus disediakan sepanjang di sisi barat;
    - 5. jalur hijau dengan lebar 3 m (tiga meter) ditempatkan sepanjang sisi barat jalan;
    - 6. saluran dengan lebar 3 m (tiga meter), hanya ditempatkan di sisi barat jalan; dan
    - 7. arus lalu lintas 2 (dua) arah.

## Pasal 42

- (1) Jalan Lokal Sekunder 2 (LS. 2) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf d adalah jalan penghubung lintas barat-timur di tengah kawasan antara Jalan Penghulu Hamzah di sisi barat dengan Jalan Masjid di Sisi Timur.
- (2) Jalan Lokal Sekunder 2 (LS.2) terdiri dari 2 (dua) jalan penghubung yaitu:
  - a. Jalan Koridor Tengah Kawasan, merupakan rencana penghubung lintas barat-timur di tengah kawasan antara Jalan Penghulu Hamzah di sisi barat dengan Jalan Masjid di sisi Timur kawasan wisata Teluk Makmur, jalan ini dirancang untuk arus dua arah atau 4 (empat) lajur mobil serta dilengkapi jalur sepeda dan trotoar dengan lebar 15 m (lima belas meter), ketentuan yang diberlakukan untuk jalan ini adalah sebagai berikut:
    1. damija dengan lebar 15 m (lima belas meter);
    2. trotoar dengan lebar 2,4 m (dua koma empat meter), direncanakan di kiri kanan jalan;
    3. jalur kendaraan dengan lebar 5,2 m (lima koma dua meter), 1 (satu) jalur 2 (dua) arah tanpa median;
    4. jalur sepeda, lebar 2,4 m (dua koma empat meter), 2 kiri dan kanan jalan;
    5. saluran dengan lebar 2 m (dua meter), hanya ditempatkan di salah satu sisi jalan; dan
    6. arus lalu lintas 2 (dua) arah;
  - b. Jalan Koridor Sisi Pantai, sebagai jalan penghubung lintas barat-timur antara Jalan Penghulu Hamzah di sisi barat dengan Jalan Masjid di sisi Timur Kawasan Wisata Teluk Makmur dirancang untuk arus 2 (dua) arah atau 4 (empat) lajur mobil serta dilengkapi dengan jalur sepeda dan trotoar dengan lebar 15 m (lima belas meter), ketentuan yang diberlakukan untuk jalan ini adalah sebagai berikut:
    1. damija, lebar 15-17 m (lima belas sampai dengan tujuh belas meter);
    2. trotoar dengan lebar 2,4 m (dua koma empat meter), direncanakan di sisi utara jalan berbatasan langsung dengan pagar atau tembok sisi pantai;
    3. jalur kendaraan dengan lebar 10 m (sepuluh meter), 1 (satu) jalur 2 (dua) arah tanpa median;
    4. jalur sepeda dengan lebar 2,4 m (dua koma empat meter), 2 (dua) di kiri dan kanan jalan, direncanakan di sisi utara jalan; dan
    5. saluran dengan lebar 2 m (dua meter), hanya ditempatkan di sisi selatan jalan.

## Pasal 43

- (1) Jalan Lokal Sekunder 3 (tiga)/(LS.3) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf e adalah jalan poros atau jalan utama akses menuju ke pusat lingkungan di setiap zoning peruntukan kegiatan.
- (2) Jalan ini terdapat jalur sepeda, terletak di satu sisi jalan yang difungsikan 2 (dua) arah.
- (3) Ketentuan yang diberlakukan untuk jalan ini adalah sebagai berikut:
  - a. damija dengan lebar 12 m (dua belas meter);
  - b. trotoar dengan lebar 1,2 m (satu koma dua meter), direncanakan di salah satu sisi jalan;
  - c. jalur hijau dengan lebar 1 m (satu meter), direncanakan di salah 1 (satu) sisi jalan;
  - d. jalur kendaraan dengan lebar 5,4 m (lima koma empat meter), 1 (satu) jalur 2 (dua) arah tanpa median;
  - e. jalur sepeda dengan lebar 2,4 m (dua koma empat meter), direncanakan di salah 1 (satu) sisi jalan; dan
  - f. saluran dengan lebar 2 m (dua meter), hanya ditempatkan di sisi selatan jalan.

#### Pasal 44

- (1) Jalan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 23 ayat (1) huruf e adalah jalan disetiap zoning blok.
- (2) Peruntukan yang dirancang 2 (dua) arah yang terpadu dengan penataan lansekap dan ruang terbuka hijau masing-masing kawasan.
- (3) Ketentuan yang diberlakukan untuk jalan ini adalah sebagai berikut:
  1. damija dengan lebar 7 m (tujuh meter);
  2. bahu jalan dengan lebar 1 m (satu meter), direncanakan di ke 2 (dua) sisi jalan;
  3. jalur kendaraan dengan lebar 4 m (empat meter), 1 (satu) jalur 2 (dua) arah tanpa median; dan
  4. saluran dengan lebar 1 m (satu meter), hanya ditempatkan di sisi selatan jalan.

#### Pasal 45

Detail Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung (*Linkage*) sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Huruf D yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

#### Paragraf Kedua

#### Jaringan Pedestrian (Sirkulasi Pejalan Kaki)

#### Pasal 46

- (1) Jaringan Pedestrian (Sirkulasi Pejalan Kaki) terbagi atas 2 (dua) jenis dan tempat penggunaannya yaitu:
  - a. jalur pejalan kaki pada trotoar; dan
  - b. jalur pejalan kaki pada pedestrian.
- (2) Ketentuan Umum Jaringan Pedestrian (Sirkulasi Pejalan Kaki):
  - a. jalur pejalan kaki berupa trotoar direncanakan menerus sepanjang jalan kawasan perencanaan dan dilengkapi dengan *zebra cross* dan halte, yaitu setiap jarak 500 m (lima ratus meter);
  - b. jalur trotoar direncanakan dapat dilalui oleh penyandang cacat sehingga penggunaan tangga diarahkan dibangun, melainkan diganti dengan membuat *ramp* dengan kemiringan *ramp* di bawah 15 % (lima belas persen);
  - c. sepanjang trotoar dan pedestrian taman dirancang menerapkan tekstur tertentu pada setiap koridor untuk memberikan ciri yang dapat dirasakan penyandang cacat maupun pejalan kaki normal; dan
  - d. jalur pejalan kaki harus diteduhi oleh deretan pohon peneduh di sepanjang jalan, bahan material untuk pedestrian tidak licin, dapat menyerap air, mudah perawatan, kuat dengan motif dan pola yang sesuai dengan nuansa lokal, selain itu jaringan pedestrian juga didukung dengan fasilitas-fasilitas perabot jalan yang mendukung kegiatan pedestrian (kursi, tempat sampah).

#### Pasal 47

- (1) Jalur pejalan kaki pada trotoar sebagaimana dimaksud sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf e adalah sarana jalur pejalan kaki yang merupakan bagian dari jalan.
- (2) Jalur pejalan kaki pada trotoar direncanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
  1. pada jalan arteri primer direncanakan 2 (dua) jalur, ditempat 1 (satu) jalur di sisi kiri dan 1 (satu) jalur di sisi kanan jalan dengan lebar 2,5 m (dua koma lima meter);
  2. pada jalan poros utama kolektor sekunder direncanakan 4 (empat) jalur, ditempatkan 2 (dua) jalur di sisi kiri dan 2 (dua) jalur di sisi kanan dengan lebar 2,5 m (dua koma lima meter);

3. pada jalan penghubung Lokal Sekunder 1 LS.1 (Jalan Penghulu Hamzah dan Jalan Masjid), direncanakan sebanyak 2 (dua) jalur, 1 (satu) jalur di sisi kiri dan 1 (satu) jalur di sisi kanan;
4. pada jalan penghubung Lokal Sekunder 1 LS.2, (jalan penghubungan lintas barat-timur dan jalan sisi pantai) direncanakan sebanyak 2 (dua) jalur, 1 (satu) jalur di sisi kiri dan 1 (satu) jalur di sisi kanan; dan
5. jalur pedestrian khusus direncanakan pada pertengahan jalan sisi pantai bagian barat, jalan ini hanya fungsi sebagai pedestrian pejalan kaki, kendaraan bermotor dilarang masuk kecuali sepeda.

#### Pasal 48

- (1) Jalur pejalan kaki pada pedestrian sebagaimana dimaksud sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf e adalah sarana jalur pejalan kaki yang merupakan bagian dari taman dan ruang terbuka.
- (2) Jalur Pejalan Kaki pada Pedestrian direncanakan secara khusus disetiap taman dan ruang terbuka dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. sepanjang dan sejajar tembok di sisi pantai direncanakan pedestrian selebar 2 m (dua meter);
  - b. di sisi jalan masuk ke kawasan arena wisata *outbond* dan *waterboom*, terdapat pelataran di sisi selatan jalan sampai ke bundaran depan kios kuliner;
  - c. di sekeliling arena *out bond* dan terintegrasi dengan pedestrian di arena *waterboom* dan arena *amphiteatre*;
  - d. khusus di ruang terbuka sub zona hotel, sub zona *homestay*, sub zona stadion, dan ruang terbuka di sub zona komersial; dan
  - e. jalur penghubung antar bangunan di setiap sub zona.

#### Paragraf Ketiga Sistem Parkir

#### Pasal 49

- (1) Parkir utama direncanakan dengan menyediakan kantong-kantong parkir di setiap fungsi kegiatan baik area parkir roda 4 (empat) maupun roda 2 (dua) dilengkapi dengan kantong parkir untuk kebutuhan pengunjung seperti:
  - a. zona permainan, ditempatkan di selatan jalan/pelataran pedestrian atau di utara dari jalan masuk ke zona permainan;
  - b. zona hotel dirancang menyatu dengan taman ruang terbuka di depan hotel;
  - c. zona *homestay*, dirancang terpadu/terkelompok disatu tempat semua pengunjung *homestay*;
  - d. zona stadion dirancang secara khusus disekeliling stadion terpadu dengan area parkir untuk sub blok gedung pertemuan dan wisma; dan
  - e. zona komersial, dirancang terpadu untuk masing-masing kelompok massa bangunan, seperti kelompok massa bangunan pertokoan, bangunan ruko dan bangunan UKM.
- (2) Parkir didalam badan jalan (*on street parking*) hanya diperbolehkan pada keadaan hari/jam puncak pengunjung di hari-hari libur besar.
- (3) Pelataran parkir diluar bangunan menggunakan material yang dapat menyerap air dan dilengkapi dengan tata vegetasi yang teduh.

Paragraf Keempat  
Sirkulasi Kendaraan

Pasal 50

- (1) Sirkulasi internal kawasan direncanakan dengan membedakan sirkulasi untuk kendaraan bermotor, kendaraan tidak bermotor seperti sepeda dan sirkulasi pejalan kaki.
- (2) Sirkulasi internal kawasan terintegrasi antara sirkulasi internal dan eksternal bangunan dengan rincian sebagai berikut:
  - a. sirkulasi kendaraan bermotor pada jalan poros (kolektor sekunder) merupakan jalur sirkulasi utama internal ke kawasan yang direncanakan di 2 (dua) jalur jalan utama yang dipisahkan oleh sungai, jalur kiri direncanakan untuk sirkulasi arah masuk kawasan dengan arus lalu lintas satu arah, sedangkan jalur sebelah kanan untuk sirkulasi arah keluar kawasan juga dengan arus lalu lintas 1 (satu) arah;
  - b. sirkulasi kendaraan bermotor pada jalan poros (kolektor sekunder), menjadi jalur dengan intensitas pergerakan tertinggi karena merupakan akses utama bagi semua pergerakan jenis kendaraan sebelum masuk ke objek yang dituju seperti wisata pantai, zona sempadan pantai, permainan dan hotel atau *homestay* masuk melalui jalan utama Jalan Arifin Ahmad;
  - c. sirkulasi kendaraan pada jalan lokal sekunder 1 (LS.1), yaitu pada Jalan Penghulu Hamzah di sisi barat dan Jalan Masjid di sisi timur kawasan, sirkulasi lalu-lintas semua kendaraan bermotor direncanakan 2 (dua) arah, arah keluar dan arah masuk;
  - d. sirkulasi kendaraan arah keluar di jalan Penghulu Hamzah (LS.1), sebagaimana dimaksud pada huruf c, di samping kendaraan pengunjung wisata, juga bercampur dengan sirkulasi pergerakan penduduk yang tinggal di bagian barat;
  - e. sirkulasi kendaraan arah masuk di jalan Penghulu Hamzah (LS.1), sebagaimana dimaksud pada huruf c, bukan sirkulasi pengunjung wisata melainkan khusus hanya sirkulasi arah masuk kendaraan penduduk yang tinggal di kawasan bagian barat kawasan wisata Teluk Makmur;
  - f. sirkulasi kendaraan arah keluar di jalan Jalan Masjid (LS.1), sebagaimana dimaksud pada huruf c, di samping kendaraan pengunjung wisata, juga bercampur dengan sirkulasi pergerakan penduduk yang tinggal di bagian timur kawasan wisata Teluk Makmur;
  - g. sirkulasi kendaraan arah masuk di jalan Jalan Masjid (LS.1), sebagaimana dimaksud pada huruf c, diperuntukkan khusus pergerakan masuk penduduk yang tinggal di kawasan bagian timur kawasan wisata Teluk Makmur;
  - h. sirkulasi kendaraan arah masuk (LS.1), pengunjung tidak diarahkan melalui Jalan Penghulu Hamzah dan Jalan Masjid, tetapi harus masuk melalui loket tiket redistribusi yang dirancang terpadu dengan *main entrance* (pintu gerbang utama);
  - i. sirkulasi kendaraan di jalan penghubung koridor lintas barat-timur di bagian tengah kawasan (lokal sekunder) LS.2, direncanakan dengan arus pergerakan lalu lintas kendaraan 2 (dua) arah;
  - j. sirkulasi kendaraan pada jalan lokal sekunder (LS.2) sebagaimana dimaksud pada huruf i, tidak saja melayani sirkulasi internal pengunjung wisata tetapi juga melayani sirkulasi pergerakan dua arah lalu lintas antar kawasan di luar kawasan wisata Teluk Makmur;
  - k. sirkulasi kendaraan di jalan penghubung koridor lintas barat-timur sisi pantai (lokal sekunder) LS.2, khususnya penggal jalan di depan peruntukan hotel atau *home stay* direncanakan dengan arus lalu lintas kendaraan satu arah atau khusus untuk pergerakan kendaraan arah keluar kawasan;

- l. sirkulasi kendaraan di jalan penghubung koridor lintas barat-timur sisi pantai (lokal sekunder) LS.2, sebagaimana dimaksud pada huruf k, tidak diizinkan untuk sirkulasi kendaraan arah masuk;
- m. sirkulasi kendaraan pada jalan poros lingkungan (LS.3), ke masing-masing kawasan diarahkan sirkulasi 2 (dua) arah pada satu jalur jalan saja; dan
- n. sirkulasi kendaraan dua arah pada jalan poros lingkungan (LS.3), sebagaimana dimaksud pada huruf n, sirkulasi arah masuk dan arah keluar dibolehkan melewati jalan dan pintu gerbang yang sama.

#### Pasal 51

Detail Sirkulasi Kendaraan Bermotor sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Huruf E yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

#### Paragraf Kelima Sirkulasi Sepeda

#### Pasal 52

Sirkulasi sepeda tidak direncanakan pada seluruh jalan yang ada dalam kawasan wisata, melainkan hanya dibatasi pada jalur jalan tertentu saja, dengan rincian sebagai berikut:

- a. sirkulasi sepeda pada jalan utama Kolektor Sekunder (KS), jalur sepeda disediakan di kedua sisi jalur jalan (yaitu jalur arah masuk di sebelah barat sungai dan jalur arah keluar di sebelah timur sungai);
- b. sirkulasi sepeda pada jalan lokal sekunder 1 (LS.1) yaitu jalan Penghulu Hamzah, direncanakan 2 (dua) arah di sisi barat perkerasan badan jalan yang direncanakan;
- c. sirkulasi sepeda pada jalan lokal sekunder 1 (LS.1) yaitu Jalan Masjid, direncanakan 2 (dua) arah di sisi timur perkerasan badan jalan yang direncanakan;
- d. sirkulasi sepeda pada jalan lokal sekunder 2 (LS.2) lintas barat-timur dibagian tengah kawasan, direncanakan dengan pergerakan 2 (dua) arah pada dua jalur sepeda yang terdapat di kiri dan kanan perkerasan badan jalan;
- e. sirkulasi sepeda pada rencana jalan lokal sekunder 2 (LS.2) sisi pantai direncanakan dengan pergerakan 2 (dua) arah, hanya direncanakan 1 (satu) jalur di sisi utara perkerasan badan jalan, sedangkan penggal bagian barat disediakan jalur khusus hanya sepeda terpadu dengan pejalan kaki, untuk itu disisi jalan pada jarak tertentu disediakan shelter dan sarana parkir sepeda; dan
- f. sirkulasi pada jalan poros lingkungan (LS.3), diarahkan menjadi 2 (dua) arah yang menyatu dengan jalur kendaraan keadaan darurat atau untuk pengembangan dapat menggunakan bahu jalan atau trotoar.

#### Pasal 53

Detail mengenai Sirkulasi Kendaraan Sepeda sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Huruf F yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

#### Paragraf Keenam Sirkulasi Pejalan Kaki

#### Pasal 54

Sirkulasi pejalan kaki direncanakan disemua rencana jalan yang telah dilengkapi dengan jalur trotoar kecuali jalan poros lingkungan, dengan rincian sebagai berikut:

- a. sirkulasi pejalan kaki jalan utama direncanakan 4 (empat) jalur trotoar yaitu 2 (dua) jalur di sisi barat dan 2 (dua) jalur di sisi timur arah masuk dan arah keluar pada masing-masing jalan (jalan sisi barat dan jalan sisi timur);

- b. sirkulasi pejalan kaki pada jalan lokal sekunder 1 (LS.1), baik Jalan Penghulu Hamzah maupun Jalan Masjid direncanakan pada dua jalur trotoar yang terdapat di kiri kanan jalan;
- c. sirkulasi pejalan kaki jalan lokal sekunder 2 (LS.2) lintas barat timur bagian tengah, direncanakan pada 1 (satu) jalur trotoar yang terdapat di sisi selatan perkerasan jalan, namun sirkulasi 2 (dua) arah pejalan kaki pada trotoar tersebut;
- d. sirkulasi pejalan kaki pada Jalur khusus pejalan kaki direncanakan jalan lokal sekunder 2 (LS.2) di sisi pantai, secara khusus untuk pejalan kaki dan sirkulasi sepeda, jalan ini terlarang untuk dilewati kendaraan bermotor;
- e. sirkulasi pejalan kaki jalan lokal sekunder 3 (LS.3) atau jalan poros lingkungan tidak disediakan jalur pedestrian dalam keadaan darurat dapat menggunakan bahu jalan dan badan jalan;
- f. sirkulasi pejalan kaki pada taman dan ruang terbuka dirancang bebas untuk seluruh pengunjung pada sarana pedestrian sepanjang sisi tembok di sisi pantai, area rekreasi taman dan ruang terbuka di zona sempadan pantai dan pedestrian di sisi jalan masuk ke kawasan arena wisata *outbond* dan *waterboom*, sampai ke bundaran depan kios kuliner, sebagaimana dimaksud huruf a sampai dengan huruf e; dan
- g. sirkulasi pejalan kaki pada taman dan ruang terbuka bersifat terbatas/*private* di setiap kawasan seperti ruang terbuka arena *outbond*, arena *waterboom* dan arena *amphiteatre*, hotel dan *homestay*, station olahraga, dan komersial.

Bagian Kelima  
Rencana Tata Bangunan

Paragraf Kesatu  
GSB

Pasal 55

- (1) Garis sempadan muka bangunan pada koridor Jalan Arifin Ahmad, jarak GSB yang ditetapkan 12 (dua belas) meter dari pinggir jalan atau Garis Sempadan Pagar (GSJ).
- (2) Garis sempadan muka bangunan pada koridor Jalan Penghulu Hamzah, jarak GSB yang ditetapkan 4,5 (empat koma lima) meter dari pinggir jalan atau GSJ.
- (3) Garis sempadan muka bangunan pada koridor Jalan Masjid, jarak GSB yang ditetapkan 4,5 (empat koma lima) meter dari pinggir jalan atau GSJ.
- (4) Garis sempadan muka bangunan pada koridor Jalan Poros Kawasan, jarak GSB yang ditetapkan 7,75 (tujuh koma tujuh lima) meter dari pinggir jalan atau GSJ.
- (5) Garis sempadan muka bangunan pada koridor Jalan Arifin Ahmad, jarak GSB dengan fungsi jalan adalah lokal sekunder dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. jalan penghubung koridor barat-timur di tengah kawasan jarak GSB yang ditetapkan 7 (tujuh) meter dari pinggir jalan atau GSJ; dan
  - b. jalan penghubung koridor sisi pantai di utara kawasan jarak GSB yang ditetapkan 7 (tujuh) meter dari pinggir jalan atau GSJ.
- (6) Garis sempadan muka bangunan pada koridor Jalan Poros Lingkungan jarak GSB yang ditetapkan 7 (tujuh) meter dari pinggir jalan atau GSJ.
- (7) Garis sempadan muka bangunan pada koridor Jalan Lingkungan jarak GSB yang ditetapkan 3,5 (tiga koma lima) meter dari pinggir jalan atau GSJ.



## Pasal 56

Detail mengenai Garis Sempadan Bangunan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Huruf G yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

### Paragraf Kedua Elevasi Bangunan

## Pasal 57

- (1) Elevasi lantai bangunan hotel dan *home stay*, minimal adalah 60 cm (enam puluh centimeter) dari elevasi halaman blok, kavling dan persil, agar tercipta batasan yang jelas antara ruang-ruang privat dengan ruang semi privat dan ruang publik.
- (2) Elevasi lantai dasar bangunan hunian pada seluruh kawasan/blok minimal adalah 60 cm (enam puluh centimeter) di atas lahan atau halaman kavling/persil dan agar tercipta batasan yang jelas antara ruang-ruang privat dengan ruang semi privat dan ruang publik.
- (3) Elevasi lantai 1 (satu) seluruh bangunan fasilitas umum lainnya minimal adalah 60 cm (enam puluh centimeter) dari elevasi halaman blok, kavling dan persil.
- (4) Elevasi lantai 1 (satu) bangunan gedung pertemuan dan fasilitas umum lainnya minimal adalah 60 cm (enam puluh centimeter) dari elevasi halaman blok, kavling dan persil.
- (5) Elevasi lantai 1 (satu) bangunan stadion minimal adalah 60 cm (enam puluh centimeter) dari elevasi halaman blok, kavling dan persil.
- (6) Elevasi lantai dasar bangunan rumah toko di sepanjang Jalan Arifin Ahmad atau di dalam blok peruntukan bangunan komersial, adalah 60 cm (enam puluh centimeter) dari muka jalan yang merupan jalur kendaraan bermotor atau 35 cm (tiga puluh lima centimeter) dari pedesrian *way*/jalur pejalan kaki.
- (7) Elevasi lantai 2 (dua) bangunan pada seluruh bangunan komersial, rumah toko, toko, maksimal adalah 4 m (empat meter) dari peil 0.00 (peil lantai dasar/pertama bangunan).
- (8) Elevasi lantai 3 (tiga) bangunan pada seluruh bangunan rumah toko, toko, maksimal adalah 4 m (empat meter) dari peil 4.00 (peil lantai dua bangunan).
- (9) Elevasi lantai dasar bangunan ibadah pada seluruh kawasan/blok/kavling/persil minimal adalah 60 cm (enam puluh senti meter) di atas lahan atau halaman kavling/persil. Agar tercipta dengan jelas batasan antara ruang semi publik dengan ruang publik.

### Paragraf Ketiga Garis Langit dan Ketinggian Bangunan

## Pasal 58

- (1) Bangunan komersial:
  - a. ketinggian bangunan mengatur tinggi arkade pada bangunan komersial seperti toko, rumah toko, rumah kantor yaitu tinggi maksimal bagian bawah *listplank* fasada muka arkade adalah harus 3 m (tiga meter) dari peil 0.00 (peil lantai dasar/ pertama bangunan) bangunan tersebut, berlaku pada seluruh blok dan kavling komersial; dan
  - b. ketinggian bangunan pada komersial, rumah toko, toko, jasa dan perdagangan di Jalan Arifin Ahmad bervariasi antara 12 m (dua belas meter) sampai dengan 16 m (enam belas meter) diarahkan pada kawasan campuran terutama pada kawasan penerima pengunjung.
- (2) Bangunan hunian dan hotel:

- a. ketinggian bangunan hunian dan *homestay* pada seluruh kawasan perencanaan antara 10-12 m (sepuluh sampai dengan dua belas meter), ketinggian bangunan diarahkan bervariasi agar didapat garis langit yang beragam tidak monoton dan juga memberi kesempatan kepada pemilik hunian untuk dapat menerapkan prinsip-prinsip arsitektur etnik atau tradisi yang ingin mereka gunakan;
  - b. ketinggian bangunan hotel diarahkan lebih tinggi dari bangunan hunian lainnya atau lebih dari 25 m (dua puluh lima meter) berfungsi menjadi titik orientasi kawasan.
- (3) Bangunan olahraga:
- a. ketinggian bangunan wisma dan gedung pertemuan ketinggian maksimal 20 m (dua puluh meter) berfungsi menjadi titik orientasi kawasan; dan
  - b. ketinggian bangunan stadion olahraga dapat mencapai ketinggian lebih dari 25 m (dua puluh lima meter) menjadi bangunan dominan diantara bangunan yang lain dan juga berfungsi menjadi tetenger atau titik orientasi kawasan.
- (4) Seluruh bangunan, ketinggian bangunan pada blok sudut atau kavling sudut diperempatan jalan diberikan ketinggian bangunan yang lebih tinggi dari bangunan disekelilingnya dapat berfungsi sebagai titik orientasi bagi warga kota.

#### Paragraf Keempat Orientasi Bangunan

##### Pasal 59

- (1) Arah pandangan suatu orientasi mengarah pada tempat-tempat yang penting atau ramai dikunjungi masyarakat;
- (2) Orientasi bangunan stadion olahraga dan lapangan olahraga arah memanjang lapangan harus arah Utara dan Selatan;
- (3) Orientasi muka bangunan di sepanjang koridor jalan harus menghadap atau tegak lurus ke arah jalan;
- (4) Orientasi muka bangunan yang berada kavling sudut, muka bangunan dengan pintu masuk harus sejajar jalan yang lebih besar, muka bangunan samping sejajar dengan jalan yang lebih kecil.
- (5) Bangunan yang dikelilingi oleh jalan, maka orientasinya diarahkan ke masing-masing jalan yang mengelilinginya.
- (6) Bangunan-bangunan yang diarahkan sebagai *identity* di pertemuan jalan, orientasi bangunan dan atap bangunannya agar dipertimbangkan terhadap kesatuan komposisi bangunan dan ruang luar di sekitar pertemuan jalan tersebut.
- (7) Orientasi Bangunan ibadah sesuai dengan arah kiblat.

#### Paragraf Kelima Bentuk Bangunan dan Arsitektur

##### Pasal 60

- (1) Bentuk bangunan tidak dibatasi dengan bentuk geometris tertentu dan gaya arsitektur tertentu, namun bentuk bangunan harus mempertimbangkan fungsi yang diwadahnya.
- (2) Bentuk bangunan harus dapat berperan dalam pembentukan identitas dan citra kawasan dan juga citra kota.
- (3) Bentuk bangunan harus dapat memberi kesempatan bagi pengembangan ekspresi budaya setempat dan juga mencerminkan arsitektur yang berkembang, memiliki jiwa budaya setempat.
- (4) Bentuk bangunan harus mengakomodasi dan menjamin keterbangunan

dan keberdirian dari bangunan tersebut serta bangunan harus mempertimbangkan teknologi konstruksi dan teknik membangun yang berkembang di kota setempat.

- (5) Bentuk bangunan mencerminkan penjelajahan bentuk atau transformasi arsitektur setempat menjadi bentuk bangunan atau arsitektur yang terkini.
- (6) Bentuk bangunan dan arsitekturnya harus tanggap terhadap kondisi iklim dan kondisi geografis setempat, seperti iklim tropis lembab, tepi pantai dan kaki bukit.
- (7) Bangunan harus tahan terhadap gempa, tsunami dan tahan dalam jangka waktu tertentu terhadap api yang ditetapkan dalam peraturan bangunan gedung.
- (8) Bangunan harus mengakomodasi kebutuhan kaum difabel tanpa kecuali.
- (9) Elemen Arsitektur setempat yang merupakan warisan budaya setempat dapat digunakan dengan tepat guna bagi *street furniture* untuk membantu mengembangkan karakter kawasan.

## Paragraf Keenam Bahan Bangunan

### Pasal 61

- (1) Penggunaan bahan bangunan di daerah harus mempertimbangkan ketersediaan material alam setempat.
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang berasal dari daerah akan menghemat penggunaan bahan bakar tidak terbarukan dan menghemat biaya transportasi.
- (3) Penggunaan bahan bangunan setempat seoptimal mungkin akan menunjang keberlangsungan sumber daya alam setempat.
- (4) Penggunaan material bahan bangunan yang harus didatangkan dari luar daerah tidak dianjurkan jika materi dengan fungsi serupa tersedia dan dapat diproduksi di daerah.
- (5) Penggunaan material bahan bangunan dari luar daerah diperkenankan jika material yang dibutuhkan tidak tersedia dari sumber daya alam yang ada di daerah.
- (6) Bahan bangunan yang digunakan untuk struktur dan konstruksi bangunan harus memenuhi persyaratan kekuatan dan ketahanan yang disyaratkan dalam Undang-Undang Bangunan Gedung dan Peraturan lain yang diberlakukan memenuhi Standar Nasional Indonesia (SNI).
- (7) Bahan bangunan harus kuat dan mempunyai daya tahan yang baik untuk digunakan sebagai bahan struktur, konstruksi, penutup atap dan finishing bangunan.
- (8) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya, pengecualian penggunaan menggunakan bahan bangunan lokal seta/kayu, bahan bangunan produksi dalam negeri/tempat, dengan kandungan lokal minimal 60 % (enam puluh persen) harus mendapat rekomendasi dari Walikota atau pejabat lain yang ditunjuk.

## Rencana Ruang Terbuka Hijau

### Pasal 62

- (1) Ruang terbuka hijau adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam, pada kawasan perencanaan ruang terbuka hijau meliputi tata hijau kawasan sempadan pantai, tata hijau/jalur hijau tepi jalan dan taman/rekreasi.
- (2) Ruang terbuka hijau publik berupa taman pasif, tertutup untuk umum, pengunjung atau pengguna taman, secara umum zona direncanakan terdapat:
  - a. pada bundaran pada pesimpangan jalan poros, vegetasi yang rendah atau tanaman perdu agar tidak menghalangi pandangan kearah pantai maupun kearah Jalan Arifin Ahmad;
  - b. pada jalur hijau di sisi kiri dan kanan sepanjang jalan yang direncanakan selain peneduh, pola tata hijau dilakukan sebagai pengarah, terutama pada median pembatas jalan, vegetasi pengarah yang dapat ditanam antara lain palem-palem maupun cemara;
  - c. pada area parkir ditanami tanaman peneduh; dan
  - d. pada tiap simpul jalan direncanakan dilakukan penataan ruang terbuka dengan penanaman vegetasi pengarah dan vegetasi perlu pembentuk estetika di sisi yang menghadap persimpangan jalan dianjurkan untuk tidak ditanami tanaman tinggi untuk memperluas pandangan pengemudi.
- (3) Ruang terbuka hijau publik, berupa taman aktif, direncanakan terdapat pada zona garis sempadan pantai  $\pm 100$  m (lebih kurang seratus meter) dari garis pantai, beberapa ruang terbuka hijau aktif adalah:
  - a. zona di bagian timur dari jalan poros dan di sisi utara jalan lokal (sisi pantai) terdapat beberapa bangunan villa yang sudah ada sebelumnya;
  - b. sebagaimana dimaksud huruf a bangunan villa tetap dipertahankan tetapi tidak lagi dikembangkan sebagai bangunan villa tapi difungsikan untuk bangunan fasilitas umum penunjang wisata;
  - c. sebagai ruang terbuka publik, khususnya ruang terbuka hijau, di zona ini masih memungkinkan dilengkapi dengan bangunan fasilitas yang bersifat kepentingan publik, seperti, toilet, pos jaga, jaringan instalasi listrik, telpon dan *wifi*;
  - d. zona sebelah barat dari rencana jalan poros atau di selatan jalan lokal LS.2 sisi pantai yang dan dapat diakses dengan mudah ke zona hotel dan *homestay*, dirancang sebagai taman bermain yang dilengkapi dengan gazebo, yang ditempatkan membentuk pola linier sejajar jalan LS.2;
  - e. zona sebelah barat dari rencana jalan poros, berbatasan langsung dengan tanggul sisi pantai, direncanakan sebagai taman aktif untuk taman bermain yang dilengkapi dengan jalur pedestrian dan *joging track*, selain itu pada zona ini juga terdapat sarana komunikasi yang perlu diamankan dari kemungkinan terjadi gangguan dari pengunjung;
  - f. zona di sekitar area rencana area *out bond* dan *water boom*, terdapat rencana pedestrian di sisi area *out bond* yang akses ke area *water boom* dan fasilitas bangku taman dan lainnya; dan
  - g. di utara dari zona *out bond* dan *water boom*, yang masuk dalam zona sempadan pantai terdapat taman kolam pasir yang dapat digunakan untuk permainan anak-anak, olahraga volly pantai dan lainnya.

- (4) Ruang terbuka hijau privat merupakan ruang terbuka hijau

mempunyai privasi tinggi, yang dimiliki dan dikelola oleh swasta/masyarakat, antara lain berupa kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan dan mempunyai akses terbatas bagi umum. Ruang terbuka privat di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut:

- a. ruang terbuka hijau pada zona peruntukan hotel, ditempatkan di bagian depan dan belakang bangunan hotel dan sebagian terintegrasi dengan area parkir;
- b. ruang terbuka pada zona *homestay*, adalah berupa area parkir, dirancang terpadu sebagai ruang terbuka hijau bersama, taman bermain dan ditempatkan di bagian tengah kelompok massa bangunan sebagai orientasi sekaligus sebagai komponen pengikat lingkungan;
- c. ruang terbuka hijau pada zona olahraga, dirancang terpadu di setiap fungsi rencana pemanfaatan lahan dan bangunan seperti stadion, gedung olahraga, kolam renang dan wisma atlet dan juga direncanakan di sekeliling stadion;
- d. ruang terbuka zona komersial, dirancang terpadu dengan di setiap fungsi rencana pemanfaatan lahan dan bangunan atau RTH dirancang sebagai bagian dari penataan area parkir lebih bersifat privasi untuk perkantoran, pertokoan, mal, dan pasar seni, artinya bersifat terbatas untuk umum kecuali bila membayar retribusi masuk;
- e. untuk batas halaman/perkarangan dengan jalur pedestrian, rencana vegetasi tanaman yang ditanam adalah tanaman teh-tehan pangkas (*Acalypha sp.*) dengan tinggi maksimal 60-80 cm (enam puluh sampai dengan delapan puluh centimeter);
- f. ruang terbuka hijau sebagian besar berupa tanaman peneduh pada area parkir, yang diharapkan dapat mengimbangi dominasi suasana pelataran parkir yang keras dan gersang dan ditanam pada blok petak lahan yang terbentuk dari rencana area parkir;
- g. ruang terbuka pada kawasan menganjurkan penanaman pohon peneduh dengan kanopi, terutama pada ruang terbuka umum yaitu pada jalur hijau sisi pedestrian selebar 3 m (tiga meter) dengan jarak penanaman setiap 10 m (sepuluh meter), dengan lebar ini, maka jenis tanaman yang dimungkinkan untuk ditanam adalah pohon-pohon peneduh dengan kanopi lebar dan untuk median jalan ditanami dengan vegetasi dengan jarak penanamannya 5 m (lima meter).

### Pasal 63

Detail mengenai Rencana Ruang Terbuka sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Huruf H yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

#### Bagian Ketujuh Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

##### Paragraf Kesatu Jaringan listrik dan Telepon

### Pasal 64

- (1) Pada tahap awal merapikan jaringan listrik kabel udara di sepanjang tepi jalan maupun yang menyeberangi jalan (antara lain penyeragaman posisi tiang, merapikan kabel yang tidak teratur).
- (2) Kabel udara yang menyeberangi jalan disyaratkan mempunyai tinggi minimum 5 m (lima meter) di atas permukaan jalan.
- (3) Dalam jangka panjang 20 (dua puluh) tahun mendatang, rencana jaringan listrik harus terintegrasi dengan sistem jaringan listrik kota di sepanjang wilayah perencanaan agar menggunakan kabel listrik dibawah tanah.
- (4) Untuk mempermudah pemeliharaan kabel tanah bisa menggunakan

saluran khusus (*shaft*) agar tidak sering kali melakukan penggalian dan pengurukan yang cukup mengganggu lalu lintas dan keadaan lingkungan.

- (5) Jaringan listrik dibawah tanah direncanakan kedalaman 1 m mengikuti jaringan jalan yang ada dengan menggunakan pipa PVC berdiameter 8 (delapan) *inchi* dengan *manhole* tiap jarak 20 m (dua puluh meter) minimal ukuran 60 cm<sup>2</sup> (enam puluh senti meter persegi) dan kedalaman 1 m (satu meter).
- (6) Sistem jaringan listrik dan telepon pada area direncanakan dipasang satu sistem kontrol untuk menambah keindahan kawasan dan menghindari adanya tindak kriminal pencurian kabel listrik maupun telepon.
- (7) *Uninterrupted Power Supply (UPS)* bekerja saat aliran PLN terputus (padam) dan diganti dengan baterai (*UPS*), *UPS* diutamakan untuk kepentingan vital yang tidak dapat terganggu dalam situasi dan kondisi apapun.
- (8) Generator Set (genset), menghasilkan aliran listrik secara continue (menerus/berkala) dengan kapasitas daya sebesar 100 % (seratus persen) dari daya yang dihasilkan oleh PLN, Genset dioptimalkan saat aliran listrik PLN terputus (padam).
- (9) Tingkat pelayanan disesuaikan dengan ketersediaan satuan sambungan telepon PT. Telkom yang tersedia.
- (10) Jaringan kabel telepon bawah tanah direncanakan mengikuti rute sisi jalan guna mencapai pelanggan, jaringan kabel telepon direncanakan ditempatkan secara terpadu bersamaan dengan kabellistrik didalam pipa PVC berdiameter 8 (delapan) *inchi* dengan *manhole* setiap 20 m (dua puluh meter).
- (11) Kabel bawah tanah (*underground*) menjadi satu dengan meteran dan *box*.

## Paragraf Kedua Jaringan Air Bersih

### Pasal 65

- (1) Pemanfaatan air laut sebagai fasilitas pendukung Wisata Teluk Makmur, yakni sebagai *view wisata*, tempat rekreasi air dan lain-lain, dengan demikian tidak perlu pasokan air di luar kawasan, cukup pada kawasan setempat, terkecuali pada wisata *waterboom*.
- (2) Sistem saluran PDAM menggunakan pemipaan bawah tanah (*underground*), hal tersebut dimaksudkan agar tidak mengganggu aktifitas pada *site* (sirkulasi kendaraan maupun pejalan kaki), selain itu juga untuk menambah keindahan kawasan.
- (3) Untuk rencana jangka panjang pengembangan jaringan pipa mengikuti ruas jalan agar mudah dalam pemeriksaan dan pemeliharaan, dengan menggunakan pipa primer berdiameter 150-300 mm (seratus lima puluh sampai dengan tiga ratus milimeter), pipa sekunder berdiameter 100-150 mm (seratus sampai dengan seratus lima puluh milimeter) dan pipa tersier berdiameter 75-100 mm (tujuh lima sampai dengan seratus milimeter) yang ditanam dengan kedalaman 1 m (satu meter) dan lebar 1,5 m (satu koma lima meter).
- (4) Pemanfaatan sumber air sumur bor dan Sungai digunakan untuk bahaya kebakaran (penyediaan air bersih untuk *hydrant*) dan pengairan pada tanaman.
- (5) Penyediaan air bersih untuk *hydrant* dan ruang luar pada kawasan memanfaatkan potensi alam seoptimal mungkin yakni berupa air sumber bawah tanah (sumur bor) dan sungai.
- (6) Penataan jaringan air bersih dikawasan perencanaan, ditempatkan

tidak berada dalam deretan yang sama dengan jaringan listrik dan telepon yang menggunakan jaringan kabel bawah tanah.

Paragraf Ketiga  
Sampah

Pasal 66

- (1) Sampah dikumpulkan dari bin/tempat sampah dengan kapasitas 0,12 m<sup>3</sup> (nol koma dua belas meter kubik) yang berasal dari sumbernya (*out bond, waterbom, hotel, home stay, stadion* dan bangunan dikawasan komersial dan jalan) menggunakan gerobak dengan kapasitas 1 m<sup>3</sup> (satu meter kubik) dan dikumpulkan dalam bak sampah/*transito container*, yang diletakan dengan radius 400-500 m (empat ratus sampai dengan lima ratus meter), dimana sistem organisasi dan manajemen pada tahap ini dikelola oleh masyarakat.
- (2) Dari *container*, sampah kemudian diangkut ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS) atau *transfer depo* dengan kapasitas 6 m<sup>3</sup> dimana sistem organisasi dan manajemen pada tahap ini dikelola oleh masyarakat dan pemerintah.
- (3) Dari TPS sampah kemudian dibawa ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA) dimana sistem organisasi dan manajemen pada tahap ini dikelola oleh masyarakat dan pemerintah.

Paragraf Keempat  
Saluran Drainase

Pasal 67

- (1) Rencana drainase direncanakan menggunakan pola aliran gravitasi.
- (2) Di dalam tiap-tiap pekarangan harus diadakan saluran-saluran pembuangan air hujan.
- (3) Saluran-saluran tersebut harus cukup besar dan cukup mempunyai kemiringan untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik.
- (4) Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera dapat disalurkan di atas permukaan tanah dengan pipa-pipa atau dengan bahan lain dengan jarak antara sebesar-besarnya 25 m (dua puluh lima meter).
- (5) Curahan hujan yang langsung dari atas atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar pekarangan dan harus dialirkan ke bak/sumur peresapan pada kapling bangunan bersangkutan dan selebihnya kesaluran umum kota.
- (6) Saluran air hujan di kiri-kanan jalan dengan menggunakan saluran tertutup dengan tinggi 1 m (satu meter) dan lebar sebesar 1 m (satu meter) dan dilengkapi dengan bak kontrol atau bukaan yang sewaktu-waktu dapat dibuka dengan jarak setiap 50 m (lima puluh meter) dan setiap pertemuan saluran dan aliran air dari jalan dialirkan melalui *street inlet* minimum dengan jarak setiap 25 m (dua puluh lima meter).
- (7) Saluran Primer, sistem saluran primer di kawasan wisata Teluk Makmur adalah memanfaatkan saluran alami yang ada di kawasan perencanaan.
- (8) Pembuangan akhir adalah ke laut, dialirkan melalui sungai alami yang ada di kawasan yang bermuara ke laut atau ke pantai di bagian utara kawasan:
  - a. sungai kemili di tengah kawasan Jalan Pemerintahan, sungai akan dinormalisasi sehubungan dengan rencana jalan poros kawasan di kiri kanan saluran;
  - b. sungai di sisi barat kawasan, sungai ini sejajar dengan jalan Penghulu Hamzah, rencana tindak yang akan dilakukan adalah normalisasi terpadu dengan rencana peningkatan jalan Penghulu Hamzah sebagai jalan Lokal 1; dan

- c. sungai di sisi timur kawasan, sungai ini sejajar dengan Jalan Teluk Makmur, rencana tindak yang akan dilakukan adalah normalisasi terpadu dengan rencana peningkatan Jalan Teluk Makmur sebagai Jalan Lokal 1.

Paragraf Kelima  
Pengolahan Air Limbah

Pasal 68

- (1) Secara umum air limbah dikawasan perencanaan diklasifikasikan atas air limbah domestik dan non domestik (fasilitas umum, sosial, komersial, dan lain-lain):
  - a. air limbah domestik terdiri dari sewerage dan sewage. Sewerage merupakan air buangan yang berasal dari dapur dan kamar mandi, sedangkan sewage merupakan air buangan yang berasal dari kotoran manusia (tinja); dan
  - b. air limbah rumah tangga terbagi menjadi 2 (dua) yaitu air limbah aman yang dapat dibuang langsung ke saluran drainase (*grey water*) seperti air bekas cucian, air bekas mandi, dan air limbah yang harus melalui proses terlebih dahulu (*black water*) seperti air dari wc.
- (2) Sistem pengelolaan untuk *grey water* direncanakan disalurkan ke bidang resapan ataupun saluran drainase lingkungan, sedangkan sistem pengelolaan untuk *black water* di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan sistem setempat (*on site sanitation*) yang dikelola oleh pengelola di setiap kawasan dan pemerintah.
- (3) Sistem pengelolaan yang dikelola oleh pemerintah terbatas pada sarana dan prasarana komunal untuk umum, misalnya MCK, untuk pengolahan *black water* dapat dipertimbangkan penggunaan Tangki *Septic Tank* bermedia kontak atau *Biority* (yang telah ditemukan dan dikembangkan oleh Puslitbangkim Kementerian Pekerjaan Umum).

Paragraf Keenam  
Kebakaran

Pasal 69

- (1) Setiap bangunan gedung harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif dan sistem proteksi pasif terhadap bahaya kebakaran.
- (2) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif meliputi kemampuan stabilitas struktur dan elemennya, konstruksi tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan serta proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.
- (3) Sistem proteksi aktif yang merupakan proteksi terhadap harta milik terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.
- (4) Lingkungan hotel, *homestay*, olahraga, gedung pertemuan, dan bangunan komersial harus direncanakan sedemikian rupa sehingga tersedia sumber air berupa hidran halaman, sumur kebakaran atau reservoir air dan sarana komunikasi umum yang memudahkan instansi pemadam kebakaran untuk menggunakannya, sehingga setiap bangunan gedung dapat dijangkau oleh pancaran air unit pemadam kebakaran dari jalan di lingkungannya, serta untuk memudahkan penyampaian informasi kebakaran.
- (5) Untuk melakukan proteksi terhadap meluasnya kebakaran dan



memudahkan operasi pemadaman, maka di dalam lingkungan bangunan gedung harus tersedia jalan lingkungan dengan perkerasan agar dapat dilalui oleh kendaraan pemadam kebakaran.

#### Pasal 70

Detail mengenai Rencana Sistem Prasarana Dan Utilitas Lingkungan sebagaimana tercantum dalam lampiran II Huruf I yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

#### Bagian Kedelapan Tata Informasi dan Wajah Jalan

#### Paragraf Kesatu Tata informasi

#### Pasal 71

- (1) Area yang harus bebas dari segala tata informasi yaitu:
  - a. 2,1 m (dua koma satu meter) dari permukaan trotoar/jalur pedestrian harus bebas Tata informasi;
  - b. 5 m (lima meter) dari permukaan jalan harus bebas tata informasi; dan
  - c. 10 m (sepuluh meter) dari persimpangan jalan harus bebas tata informasi reklame, kecuali rambu-rambu jalan.
- (2) Pemasangan penunjuk nama bangunan diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. menempel pada bangunan dengan posisi horisontal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 5 (satu kali lima meter);
  - b. menempel pada bangunan dengan posisi vertikal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 3 m (satu kali tiga meter);
  - c. menggantung pada bangunan (arcade/kanopi), ukuran yang diperkenankan adalah 2/3 Lm (dua per-tiga liter meter); dan
  - d. Pola bangunan tunggal diarahkan untuk membuat penunjuk informasi bangunan yang berdiri sendiri.
- (3) Penunjuk nama jalan pada kawasan perencanaan diharuskan ditempatkan pada setiap ujung jalan yang terdapat pada kawasan perencanaan dengan bentuk yang mencirikan karakter lokal.
- (4) Rambu pertandaan jalan maupun rambu untuk jalur penyelamatan bencana alam diarahkan terletak pada kawasan yang mudah terlihat, kuat dan terpelihara.
- (5) Pentingnya tanda-tanda dalam daerah adalah untuk mewujudkan masyarakat mengenal kawasan tersebut dan petunjuk bagi masyarakat yang baru mengenal tempat tersebut.
- (6) Untuk penempatan rambu jalan disesuaikan oleh standar Dinas Perhubungan, ukuran dan kualitas rancangan dari rambu-rambu harus diatur agar tercipta keserasian serta mengurangi dampak negatif kawasan.
- (7) Penataan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. kepentingan penempatan harus mengupayakan keseimbangan, keterkaitan dan keterpaduan dengan semua jenis elemen pembentuk wajah jalan atau perabot jalan lain dalam hal fungsi, estetis dan sosial, penempatan reklame pada kawasan perencanaan dilakukan hanya pada titik-titik tertentu, tidak mengganggu dan menutupi keberadaan bangunan pemerintahan yang terdapat di segmen ini;
  - b. titik pemasangan papan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan di sekitar pusat perdagangan di persimpangan, shelter/halte dapat dimanfaatkan sebagai bidang reklame sesuai dengan arahan titik pemasangannya perlu pembatasan terhadap ukuran, material, motif, lokasi dan tata letak;
  - c. untuk ukuran reklame umum dengan desain satu tiang maksimal

adalah 24 m<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) tidak diperkenankan memasang reklame dua kaki dan reklame yang melintang jalan, kecuali menempel di jembatan penyeberangan dengan ukuran tidak melebihi panjang jembatan penyeberangan dengan lebar tidak melebihi tinggi pagar pengamanannya; dan

- d. penempatan reklame harus menciptakan karakter lingkungan kawasan, pada kawasan perencanaan materi reklame komersial diperbolehkan, namun mengingat visi pengembangan Visi Kawasan Teluk Makmur adalah terbangunnya kawasan wisata Teluk Makmur yang terintegrasi, serasi, menarik, atraktif dan berwawasan kearifan lokal, maka tidak diperbolehkan memasang materi iklan minuman beralkohol.

## Paragraf Kedua Wajah Jalan

### Pasal 72

- (1) Untuk kawasan perencanaan maka wajah jalan dibentuk dengan:
  - a. Peletakan vegetasi peneduh pada jalur pedestrian dan dalam kavling privat;
  - b. Peletakan pencahayaan buatan harus mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang-kurangnya 50 m (lima puluh meter), sesuai kebutuhan jenis ruang terbuka hijau dan sempadan jalan;
  - c. Pencahayaan buatan di ruang terbuka hijau harus memperhatikan karakter lingkungan, fungsi, dan arsitektur bangunan dan komponen promosi; dan
  - d. Pembentukan jalur pedestrian dengan permukaan jalur yang nyaman untuk berjalan bagi pejalan kaki maupun penyandang cacat.
- (2) Penataan *street furniture* dikawasan perencanaan meliputi:
  - a. peletakan halte/shelter;
    1. pada kawasan perencanaan diarahkan pada tiap jarak 500 m (lima ratus meter), keberadaan titik halte/shelter kendaraan umum ada yang bersebelahan dengan halte/shelter sepeda;
    2. peletakan halte harus dibuat senyaman mungkin dan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki;
    3. pada bangunan halte harus dilengkapi dengan nama halte dan diperkenankan untuk memasang reklame. Bentuk halte/shelter harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal daerah;
    4. rancangan shelter halte angkutan kota dapat mengikuti kaidah berikut ini:
      - a) bentuk dan jenis halte/shelter yang diusulkan ada tiga alternatif yaitu; shelter yang beratap, shelter yang tidak beratap (tetapi dibuat dibawah pepohonan yang rindang) dan berupa rambu-rambu saja;
      - b) halte/shelter diletakkan pada jalur pejalan kaki, dengan membuat perbedaan ketinggian lantai dengan satu atau dua trap yang membedakan shelter dan pedestrian yang dibuat memutar shelter tersebut, dimungkinkan menggabung dengan boks telepon dalam satu bangunan, tetapi penempatannya dipisahkan secara fisik agar tidak saling mengganggu;
      - c) posisi jalan dibuat masukkan sedikit  $\pm 2,5$  m (lebih kurang dua koma lima meter) ke dalam halte/shelter, sehingga sewaktu kendaraan angkutan kota menepi tidak menghambat sirkulasi kendaraan di belakangnya;
      - d) bentuk dan tampilan halte/shelter dirancang sedemikian sehingga tidak menutupi dan mendominasi bangunan dan lingkungan di sekitarnya;
  - e) bisa dimanfaatkan untuk memasang reklame yang dirancang

sebagai bagian dari bangunan shelter, dengan proporsi maksimum 20 % (dua puluh persen) dari bidang tampak *shelter*; dan

- f) memperjelas identitas shelter agar mudah dikenali, terutama pada tempat-tempat pemberhentian angkutan daerah yang berupa rambu-rambu, antara lain dengan memisahkan secara jelas dengan trotoar, membuat kemunduan pagar, ditanami dengan tanaman peneduh yang khas.
- b. tempat sampah:
1. peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 50 m (lima puluh meter);
  2. peletakan tempat sampah umum tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki;
  3. bentuk tempat sampah umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal, selain itu harus ada pemisah antara sampah kering dan basah.
- (3) Penataan tempat sampah di kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:
- a. peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 50 m (lima puluh meter), peletakan tempat sampah umum tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki;
  - b. bentuk tempat sampah umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal, selain itu harus ada pemisah antara sampah organik dan anorganik;
  - c. perlu penyeragaman bentuk dan besaran tempat sampah yang berada dalam satu koridor jalan;
  - d. setiap pembangunan baru, perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi dengan tempat atau kotak pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan umum masyarakat sekitarnya terjamin;
  - e. dalam hal lingkungan di daerah pertokoan yang mempunyai dinas pembersihan kota, kotak-kotak sampah yang tertutup disediakan sedemikian rupa sehingga petugas-petugas dinas tersebut dapat dengan mudah melakukan tugasnya;
  - f. penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika;
  - g. dipisahkan antara tempat sampah kering dan sampah basah; dan
  - h. rancangan penempatannya pada batas antara jalur pejalan kaki dengan jalur kendaraan (mudah dijangkau dari dua sisi), dengan tiap jarak 50 m (lima puluh meter).
- (4) Penataan Bangku Jalan di kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:
- a. Peletakan bangku jalan ditetapkan pada tiap jarak 50 m (lima puluh meter) bersampingan dengan tempat sampah umum;
  - b. Peletakan bangku jalan tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki; dan
  - c. bentuk bangku jalan harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.
- (5) Penataan Telepon umum dan papan informasi di kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:
- a. sejauh ini daerah lain belum mempunyai spesifikasi bentuk boks telepon yang khas, baik yang berisi 4 (empat) boks maupun yang hanya berisi satu boks dan ini perlu dirancang dan dikembangkan dengan desain yang spesifik dan menempatannya di beberapa lokasi yang strategis;
  - b. peletakan telepon umum dan papan informasi ditempatkan berdekatan dengan halte;
  - c. peletakan telepon umum tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki;
  - d. bentuk telepon umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal;

- e. rencana penempatan boks telepon dan papan informasi diusulkan bisa ditempatkan di setiap zona seperti, zona komersial, zona rekreasi, zona hotel dan *home stay*, zona olahraga dan komersial.
- (6) Penataan Pos Jaga Polisi, sarana ini dibutuhkan untuk memantau dan mengamankan arus lalu-lintas dan peletakan pos jaga polisi ditempatkan pada tiap simpul jalan serta peletakan pos jaga polisi tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.
  - (7) Penataan ATM (Anjungan Tunai Mandiri) di kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:
    - a. peletakan ATM ditempatkan pada titik-titik strategis dan tempat-tempat yang menjadi konsentrasi massa, seperti pusat perdagangan dan jasa;
    - b. peletakan ATM tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk ATM harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal;
    - c. rencana penempatan ATM direncanakan bisa ditempatkan di setiap zona seperti, zona komersial, zona rekreasi, zona hotel dan *home stay*, zona olahraga dan komersial.
  - (8) Penataan Pot bunga di kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:
    - a. peletakan pot bunga ditempatkan pada setiap jarak 10 m (sepuluh meter);
    - b. peletakan pot bunga tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki; dan
    - c. bentuk pot bunga harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.
  - (9) Penataan Lampu penerangan jalan dan pedestrian di kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:
    - a. bentuk penerangan jalan dan pedestrian harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal, elemen ini di samping berfungsi sebagai penerangan di malam hari, juga dapat berfungsi sebagai elemen estetika dan pengarah pada rancangan ruang luar, hal ini berkaitan dengan rancangan tiang lampu, lampunya sendiri dan perletakannya;
    - b. lampu penerangan umum di sepanjang koridor dan taman kota perlu disediakan tersendiri, dan hendaknya tidak mengandalkan pada penerangan kapling (perumahan, perdagangan dan jasa) atau penerangan yang berasal dari lampu reklame;
    - c. peletakan lampu jalan bila ditempatkan di median jalan dan pada jalur trotoar dirancang secara terpadu;
    - d. lampu penerangan untuk sepanjang jalan diletakkan pada pinggir jalan;
    - e. lampu penerangan jalan di sepanjang koridor agar diseragamkan tinggi, model maupun penempatannya;
    - f. lampu penerangan di sepanjang pedestrian diatur dengan jarak setiap 10 m (sepuluh meter);
    - g. lampu taman, untuk memperkuat karakter kawasan pada malam hari, dan lampu sorot untuk memperkuat elemen-elemen yang ditonjolkan pada malam hari;
    - h. pada deretan lampu yang ditempatkan berselang seling dengan pepohonan, perlu menghindari pemilihan pohon yang bermahkota lebar, agar kerimbunannya tidak menghalangi sinar lampu;
    - i. sejauh mungkin, dipersimpangan jalan utama perlu dipasang jenis lampu spesifik sebagai pembentuk identitas lingkungan sekitarnya;
    - j. lampu penerangan umum agar tidak digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, selebaran atau lainnya yang sifatnya merusak keindahan lampu;
    - k. sumber tenaga lampu penerangan jalan agar dipisahkan dengan kapling sekitarnya, sehingga pada saat terjadi pemadaman listrik lokal, lampu penerangan jalan masih tetap menyala.

### Pasal 73

Detail mengenai Rencana Tata Informasi dan Wajah Jalan sebagaimana tercantum dalam lampiran II Huruf J yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

### Pasal 74

Rencana penempatan elemen lingkungan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Huruf K yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

### Bagian Sembilan Batas Halaman dan Pagar

### Pasal 75

- (1) Halaman depan, samping dan belakang bangunan meliputi:
  - a. penanaman pohon tidak mengganggu estetika *fasade* bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
  - b. penataan taman pada halaman depan bangunan haruslah menambah nilai estetika dari bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
  - c. perkerasan pada pelataran/halaman depan bangunan harus dari bahan yang dapat berfungsi sebagai penyerap air;
  - d. apabila dipergunakan sebagai tempat parkir kendaraan, harus direncanakan dengan seksama kapasitas lahan, sirkulasi dalam lahan sehingga tidak mengganggu nilai estetika bangunan dan lingkungan secara keseluruhan serta penempatan pintu masuk keluar kendaraan sehingga tidak menimbulkan tekanan pada arus lalu-lintas;
  - e. halaman samping dan belakang bangunan dapat dipilih jenis pepohonan yang bersifat buffer kebisingan dan menyerap polutan;
  - f. jenis vegetasi/pepohonan baik pohon pengarah, peneduh, semak dan tanaman hias harus memberdayakan tanaman setempat terlebih dahulu, karena vegetasi setempatlah yang cocok dengan kondisi geologis di daerah;
  - g. penggunaan vegetasi juga harus difungsikan secara optimal sebagai sarana produksi oksigen dan penyerap karbondioksida, sehingga pohon dapat di tanam pada bidang horizontal dan juga bidang vertikal, jika lahan horizontal terbatas;
  - h. pada halaman baik depan, samping dan belakang dibuatkan lubang resapan air, dan air hujan harus diresapkan dahulu ke dalam tanah di halaman hunian dan jika ada tidak dapat ditampung baru disalurkan ke drainase daerah;
  - i. selain resapan yang digunakan untuk resapan air hujan, pada halaman juga perlu dibuatkan lubang biopori yang jumlahnya minimal 30 m<sup>2</sup> (tiga puluh meter persegi) halaman, 1 (satu) lubang biopori dengan kedalaman minimal 1,5 m (satu koma lima meter) dari permukaan halaman.
- (2) Pagar meliputi:
  - a. ketinggian maksimum pagar 1,5 m (satu koma lima meter);
  - b. pagar harus transparan dengan motif bebas;
  - b. pada bagian bawah pagar diperbolehkan massif dengan ketinggian maksimal 50 cm (lima puluh centimeter);
  - c. dianjurkan untuk menanam tanaman sepanjang pagar dengan ketinggian yang tidak lebih dari 60-80 cm (enam puluh sampai dengan delapan puluh centimeter);
  - d. dilarang menggunakan kawat berduri sebagai pemisah di sepanjang jalan umum untuk halaman muka;
  - e. ketinggian dinding pembatas samping bangunan sampai GSB maksimum 1,5 m (satu koma lima meter) untuk menciptakan

- keleluasan pandangan;
- f. warna pagar dianjurkan tidak mencolok, sehingga berkesan teduh dan asri, serta tidak menimbulkan kesan membatasi bangunan.

Bagian Kesepuluh  
Mitigasi Bencana

Pasal 76

- (1) Peringatan dini dan kesadaran warga (*early warning system and community awarness*):
- sistem peringatan dini di kawasan perencanaan, direncanakan menggunakan sistem yang terintegrasi untuk kawasan yang lebih luas (Kecamatan-daerah); dan
  - peningkatan kesadaran warga dibentuk melalui jalur pendidikan formal maupun informal (penyuluhan masyarakat, dan lain-lain) serta pelatihan.
- (2) Rencana jalur dan arah penyelamatan (*evacuation/escape routes*):
- jalur evakuasi/penyelamatan, menggunakan jaringan jalan yang ada,
  - arah evakuasi/ penyelamatan, menuju area penyelamatan (*escape area*) yang terdiri dari bangunan penyelamatan untuk menampung korban bencana alam yang dapat diterapkan pada kawasan perencanaan berupa/berbentuk ruang terbuka/taman daerah (*escape area*), maupun gedung penyelamatan (*escape building*) seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan (sekolah), gedung pertemuan, gedung perkantoran.
- (3) Rencana area bangunan penyelamatan:
- rencana bangunan penyelamatan direncanakan berupa/ berbentuk ruang terbuka/taman daerah maupun gedung penyelamatan seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan (sekolah), gedung pertemuan, gedung perkantoran, namun desain bangunan tersebut harus memiliki kekuatan struktural yang handal sebagai gedung super kuat (*very strong buildings*) yang tahan bencana alam;
  - bangunan beratap datar sehingga memungkinkan untuk penyelamatan (*evacution*), juga dilengkapi dengan tangga darurat; dan
  - luas lahan yang dibutuhkan sekitar 1 m<sup>2</sup> (satu meter persegi) per-orang.
- (4) Dalam hal adanya kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, tsunami, kebakaran, dan/atau bencana lainnya atau adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya, maka Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung dan/atau perpanjangan SLF bangunan gedung harus segera dilaksanakan.

Pasal 77

Detail panduan rancangan (*Guidelines*) sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB VI  
RENCANA INVESTASI

Pasal 78

- (1) Kegiatan pelaksanaan RTBL kawasan Teluk Makmur dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Pemerintah Daerah Provinsi Riau dan masyarakat.
- (2) Sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1), maka seluruh kegiatan pembangunan harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1), maka pelaksanaan kegiatan oleh masyarakat melalui pembangunan fisik bangunan di dalam lahan yang dikuasainya, termasuk pembangunan ruang terbuka hijau, ruang terbuka dan sirkulasi pejalan kaki dengan tetap mengacu pada syarat dan ketentuan berlaku.

#### Pasal 79

Skenario rencana investasi yang akan dilakukan kawasan perencanaan mencakup 5 (lima) tahapan sebagai berikut:

- a. Tahap I yaitu penyediaan sarana rekreasi terbuka di sisi pantai, untuk mengakomodir kebutuhan sarana objek wisata yang mendesak dengan rencana tindak sarana pembangunan plaza terbuka, menara pandang, gazebo, pedestrian dan sarana kelengkapan lainnya;
- b. Tahap II yaitu:
  1. pembukaan sarana akses utama melalui pendefinisian pola jaringan jalan utama kawasan dengan rencana tindak pembangunan prasarana jalan utama kawasan sebagai kerangka struktur tata ruang, dilengkapi dengan *street furniture* dan elemen lingkungan dan secara langsung sebagai upaya mensosialisasikan pembangunan kawasan kepada masyarakat;
  2. pembebasan lahan di blok olahraga dan blok hotel dan *home stay*;
- c. Tahap III yaitu:
  1. pembangunan blok olahraga, pembentukan citra kawasan dan blok-blok dalam kawasan dengan pendefinisian fungsi ruang yang jelas, pencirian dengan aksesori lokal pada bangunan dan kelengkapan *edge*, pedestrian *path*, dan ruang sirkulasi manusia dan kendaraan, sarana kelengkapan jalan, elemen lingkungan, utilitas lingkungan dan lainnya yang mendukung fungsi ruang, serta sosialisasi kepada pengguna ruang; dan
  2. pembebasan lahan di blok komersial;
- d. Tahap IV yaitu pembangunan blok *home stay*, pembentukan citra kawasan dan blok-blok dalam kawasan dengan pendefinisian fungsi ruang yang jelas, pencirian dengan aksesori lokal pada bangunan dan kelengkapan *edge*, pedestrian *path*, dan ruang sirkulasi manusia dan kendaraan, sarana kelengkapan jalan, elemen lingkungan, utilitas lingkungan dan lainnya yang mendukung fungsi ruang, serta sosialisasi kepada pengguna ruang;
- e. Tahap V yaitu pembangunan blok komersial, pembentukan citra kawasan dan blok-blok dalam kawasan dengan pendefinisian fungsi ruang yang jelas, pencirian dengan aksesori lokal pada bangunan dan kelengkapan *edge*, pedestrian *path*, dan ruang sirkulasi manusia dan kendaraan, sarana kelengkapan jalan, elemen lingkungan, utilitas lingkungan dan lainnya yang mendukung fungsi ruang, serta sosialisasi kepada pengguna ruang.

#### Pasal 80

Panduan Umum mengenai rencana investasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

### BAB VII KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

#### Bagian Kesatu

## Tahapan Pengendalian

### Pasal 81

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya; penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta penenaan sanksi.
- (2) Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
- (3) Izin dalam pemanfaatan ruang sebagaimana yang diatur dalam undang-undang penataan ruang diatur oleh Pemerintah Daerah berdasarkan kewenangan dan ketentuan yang berlaku dan disamping itu dalam hal perizinan Pemerintah Daerah dapat membatalkan izin apabila melanggar ketentuan yang berlaku.
- (4) Izin pemanfaatan ruang yang disetujui melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dapat dibatalkan oleh Pemerintah sesuai dengan kewenangannya.
- (5) Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (6) Izin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya masing-masing.
- (7) Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda.
- (8) Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
  - a. keringanan pajak;
  - b. pembangunan prasarana dan sarana (infrastruktur);
  - c. pemberian kompensasi;
  - d. kemudahan prosedur perizinan; dan
  - e. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/ atau Pemerintah Daerah.
- (9) Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
  - a. penenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau;
  - b. pembatasan penyediaan prasarana dan sarana, penenaan kompensasi dan penalti.
- (10) Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan.
- (11) Insentif dan disinsentif dalam penataan bangunan dan lingkungan diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.

## Bagian Kedua

### Kajian Analisis Mengenai Dampak Lingkungan

### Pasal 82



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

Bagian Ketiga  
Partisipasi Masyarakat

Pasal 83

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

BAB VIII  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 84

Dengan berlakunya peraturan ini maka semua peraturan yang berkaitan dengan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang telah ada dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan ini.

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 85

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya memerintahkan Pengundangan Peraturan Walikota ini dengan pemaparannya dalam Berita Daerah Kota Dumai.

Ditetapkan di Dumai  
pada tanggal 28 Februari 2017

WALIKOTA DUMAI,

dto

ZULKIFLI AS

Diundangkan di Dumai  
pada tanggal 28 Februari 2017

SEKRETARIS DAERAH KOTA DUMAI,

dto

M. NASIR

BERITA DAERAH KOTA DUMAI TAHUN 2017 NOMOR 8 SERI E