



WALIKOTA GORONTALO
PROVINSI GORONTALO
PERATURAN WALIKOTA GORONTALO
NOMOR 11 TAHUN 2017

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN
BENTENG OTANAHA KOTA GORONTALO

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA GORONTALO,

- Menimbang :
- a. bahwa perkembangan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan dewasa ini semakin kompleks baik dari segi intensitas, teknologi, kebutuhan prasarana dan sarana, maupun lingkungannya;
 - b. bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan ditetapkan dengan Peraturan Walikota;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, maka perlu membentuk Peraturan Walikota tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Benteng Otanaha Kota Gorontalo Provinsi Gorontalo;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang pembentukan Daerah-daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);

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 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
4. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 444);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 502);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5168);

10. 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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
13. Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2008 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Gorontalo Tahun 2008 - 2017 (Lembaran Daerah Kota Gorontalo Tahun 2008 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kota Gorontalo Nomor 102);
14. Peraturan Daerah Nomor Tahun 3 Tahun 2014 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Gorontalo 2014-2019 (Lembaran Daerah Kota Gorontalo Tahun 2014 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kota Gorontalo Nomor 178);
15. Peraturan Daerah Kota Gorontalo Nomor 10 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Gorontalo Tahun 2016 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kota Gorontalo Nomor 194).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN BENTENG OTANAHA KOTA GORONTALO PROVINSI GORONTALO

✱

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Gorontalo.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Gorontalo.
3. Walikota adalah Walikota Gorontalo.
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.
8. Struktur Pemanfaatan Ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya.
9. 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.
10. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Gorontalo.
11. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
12. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.

*

13. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (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.
14. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Strategis Kota Gorontalo, yang selanjutnya Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Benteng Otanaha Kota Gorontalo adalah panduan bangunan Kawasan Benteng Otanaha Kota Gorontalo untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Strategis Ekonomi Kota Gorontalo.
15. 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.
16. 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 sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
17. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

4

18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
22. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
23. 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, kaveling/petak lahan, 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.
24. Garis Sempadan Bangunan (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.
25. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.

26. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hirarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.
27. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
28. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
29. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah 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.
30. Tata Kualitas Lingkungan adalah rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informative, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
31. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.
32. 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).

Bagian Kedua

Maksud dan Tujuan

Pasal 2

- (1) Maksud RTBL Kawasan Benteng Otanaha Kota Gorontalo yaitu 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 Benteng Otanaha dan Kawasan sekitar Benteng Otanaha Kota Gorontalo.

- (2) Tujuan RTBL Kawasan Benteng Otanaha Kota Gorontalo adalah sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan di sekitar Kawasan Benteng Otanaha Kota Gorontalo, serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan perijinan.

BAB II

BATASAN LOKASI KAWASAN

Pasal 3

- (1) Lokasi Perencanaan RTBL Kawasan Benteng Otanaha Kota Gorontalo berada di Kecamatan Kota Barat dan Kelurahan Dembe 1 Kota Gorontalo Provinsi Gorontalo
- (2) Luas kawasan perencanaan RTBL Kawasan Benteng Otanaha Kota Gorontalo adalah 40 HA dan secara geografis terletak antara $107^{\circ} 45' 8,5''$ - $107^{\circ} 48' 11,0''$ BT dan $60^{\circ} 53' 43,3''$ - $60^{\circ} 57' 41,0''$ LS, dengan batas kawasan perencanaan sebagai berikut:
 - a. Utara : Danau Limboto Kecamatan Telaga Kab. Gorontalo.
 - b. Selatan : Kecamatan Batudaa Kabupaten Gorontalo.
 - c. Barat : Kelurahan Bihu Kabupaten Gorontalo.
 - d. Timur : Kecamatan Kota Selatan.

BAB III

MATERI POKOK RTBL

Pasal 4

- (1) Peraturan Walikota tentang RTBL Kawasan Benteng Otanaha Kota Gorontalo disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : KETENTUAN UMUM

BAB II : BATASAN LOKASI

BAB III : MATERI POKOK RTBL

BAB IV : PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

BAB V : RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

*

BAB VI : RENCANA INVESTASI

BAB VII : KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

BAB VIII : PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN
KAWASAN

- (2) Peraturan Walikota tentang RTBL Kawasan Benteng Otanaha Kota Gorontalo dilengkapi dengan buku album peta, ilustrasi, gambar teknis, dan lain-lain yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB IV

PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Pasal 5

Konsep dasar perancangan bangunan dan lingkungan diarahkan pada visi pembangunan dan pengembangan kawasan RTBL Kawasan Benteng Otanaha Kota Gorontalo yaitu mewujudkan Kota Gorontalo sebagai kota tujuan wisata budaya yang mandiri dan religius menuju kota pusaka dengan sasaran yang ingin dicapai :

- a. Penataan pusat kegiatan Kota Pusaka dan Wisata Budaya;
- b. Pelestarian Bangunan;
- c. Peningkatan jaringan transportasi;
- d. Penanganan Citra Lingkungan;
- e. Pengolahan tepian Danau dan sungai;
- f. Penataan makam Tua; dan
- g. Penataan lingkungan permukiman Yang Hijau.

Pasal 6

- (1) Tema konsep perancangan struktur tata bangunan untuk kawasan Benteng Otanaha Kota Gorontalo yaitu Kota Gorontalo Sebagai Kota Tujuan Wisata Budaya Menuju Kota Pusaka.
- (2) Konsep Kawasan Benteng Otanaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konsep Kota Wisata dan Budaya, yang mandiri menuju Kota Pusaka,
- (3) Struktur kawasan Benteng Otanaha sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yaitu konsep pengembangan Kawasan Benteng Otanaha sebagai kawasan wisata budaya Yang Mandiri dan Religius

Pasal 7

- (1) Konsep komponen perancangan kawasan Benteng Otanaha yaitu penanganan dan penataan kawasan sekitar Benteng Otanaha untuk bisa terlepas dari permasalahan lingkungan yang ada di dalam kawasan.
- (2) Konsep komponen penanganan kawasan Benteng Otanaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pelestarian;
 - b. Penataan kawasan sekitar situs benteng;
 - c. Penataan antar kawasan danau Limboto dan benteng; dan
 - d. Penataan Ruang terbuka hijau.

BAB V

RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

Bagian Kesatu

Struktur Peruntukan Lahan

Pasal 8

- (1) Kawasan Benteng Otanaha dan sekitarnya diperuntukan bagi:
 - a. kawasan Konservasi sebagai inti situs yang dilindungi dengan luas area blok 2,5 Ha, rencana lahan blok ini sebagian besar diperuntukkan bagi inti kawasan;
 - b. kawasan penyangga, dengan luas area blok 5,8 Ha, rencana peruntukan lahan untuk alokasi lahan pedestarian dan pendukung zona inti;
 - c. Kawasan Pendukung, dengan luas area blok 12,5 Ha, rencana lahan ini sebagian besar diperuntukkan bagi kawasan Hijau yang berada di sisi selatan kawasan dan peruntukan fasilitas parkir dan penunjang lainnya.
 - d. kawasan pengembangan dengan luas areal 19,2 Ha merupakan daerah hunian dan perdagangan dan jasa serta perkebunan.
- (2) Zona 1 dan 2 adalah merupakan Kawasan situs peninggalan sejarah dan kawasan penyangga zona inti dengan luas area 8.3 Ha.

- (3) Zona 1 dan 2 Kawasan zitus peninggalan sejarah dan kawasan penyangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagian besar diperuntukkan bagi perkembangan fungsi utama kawasan yaitu:
- a. kawasan inti dapat direnovasi dengan tidak mengubah bentuk dan fungsinya dan
 - b. selain sebagai kawasan penyangga yang dapat dikembangkan dengan fungsi RTH dan hutan kota.

Bagian Kedua

Rencana Perpetakan

Pasal 9

Rencana perpetakan lahan diluar zona 1 dan zona 2 pada kawasan perencanaan perpetakan lahan dapat berupa sistem blok yang terdiri dari gabungan beberapa persil, dan sistem kapling/persil.

Bagian Ketiga

Rencana Tapak

Pasal 10

- (1) Rencana tapak yang diluar zona 1 dan zona 2 pada wilayah perencanaan, yang tidak banyak mengalami perubahan, yaitu kawasan hutan kota.
- (2) Untuk menunjang peranan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diciptakan karakter khas pada masing-masing segmen perencanaan yang dilakukan dengan:
 - a. jaringan jalan (jalan kendaraan atau jalan untuk pedestrian) di beberapa bagian blok kawasan, yang dapat membuka wilayah perencanaan dengan wilayah lain di sekitarnya;
 - b. membentuk jaringan *pedestrian* yang menghubungkan semua unit perencanaan sehingga tercipta *pedestrian nyaman*;
 - c. mengupayakan agar bantaran bisa menjadi *urban green space*;
 - d. menetapkan jarak bangunan terhadap jalan sedemikian rupa sehingga tercipta *building alignment* yang serasi;

- e. mengarahkan ketinggian bangunan, sehingga akan menghasilkan *roof-line* yang berirama dan menghasilkan koridor jalan sebagai ruang *closure*;
- f. memberikan link antar bangunan berupa *pedestrian shelter*/koridor bagi pejalan kaki, sehingga wilayah perencanaan bisa disebut sebagai kawasan yang pedestrian yang *ideal*.

Bagian Keempat

Intensitas Pemanfaatan lahan

Pasal 11

- (1) Ketinggian maksimal untuk kawasan zona IV blok IV.2 dan blok IV.3 diatur sebagai berikut:
 - a. perdagangan dan jasa, ketinggian maksimal. 2-3 lantai;
 - b. permukiman, ketinggian maksimal yaitu 2 lantai; dan
 - c. perkantoran ketinggian maksimal 2 lantai.
- (2) Ketinggian maksimal untuk kawasan zona III dan zona IV blok IV.1 dengan ketinggian maksimal 2 lantai, pengembangannya diklasifikasikan berdasar jenis yaitu:
 - a. pengembang sedang untuk zona IV blok IV.1 dengan ketinggian maksimal yaitu 2 lantai; dan
 - b. pengembang kecil untuk zona III ketinggian maksimal yaitu 1-2 lantai.

Pasal 12

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) di Kawasan perencanaan merupakan perkalian antara luas koefisien dasar bangunan (KDB) dengan jumlah lantai.

Pasal 13

- (1) KDB kawasan zona III Pendukung
 - a. Kawasan perumahan, KDB maksimal 65%
 - b. Kawasan konservasi, KDB maksimal 10 %
 - c. Kawasan Parkir KDB maksimal 20 %

- (2) KDB kawasan zona IV blok IV.2 dan blok IV.3 diatur sebagai berikut:
- Kawasan Perdagangan dan jasa, KDB maksimal 75 %
 - Kawasan perumahan, KDB maksimal 60 %
 - Kawasan konservasi, KDB maksimal 10 %
 - Kawasan Perkantoran KDB maksimal 65 %
- (3) KDB kawasan zona IV blok IV.1 diatur sebagai berikut:
- pengembangan skala sangat besar dengan luas > 5000m², KDB 60 %;
 - pengembangan skala besar dengan luas 2500-5000 m², KDB 65 %;
 - pengembangan skala sedang 1000 – 2500 m², KDB 70 %;
 - pengembangan skala kecil 500 – 1000 m², KDB 80 %;
 - pengembangan skala sangat kecil < 500 m² , KDB 80 %;

Bagian Kelima

Tata Bangunan

Pasal 14

- (1) Tata bangunan kawasan Benteng diatur dengan memperhatikan antara kawasan, jarak garis sempadan bangunan terhadap jalan utama Jalan Usman Isa minimal 10 m dari As jalan sampai dengan batas *property line*.
- (2) Tata bangunan kawasan zona III Pendukung dan zona IV blok IV.1 diatur sebagai berikut:
- tata bangunan kawasan Benteng Otanaha, jarak garis sempadan bangunan terhadap jalan Benteng Otanaha minimal 8 m dari As jalan sampai batas *property line*;
 - tata bangunan kawasan Benteng Otanaha, jalan lingkungan untuk Blok IV.1 jarak garis sempadan bangunan adalah 6 m dari ~~dari~~ As jalan sampai batas *property line*.
- (3) Tata bangunan kawasan zona IV blok IV.2 dan blok IV.3 diatur sebagai berikut:
- tata bangunan kawasan blok IV.2, jarak garis sempadan bangunan terhadap jalan lingkungan minimal 6 m dari As jalan sampai batas *property line*;

- b. tata bangunan kawasan blok IV.3, jarak garis sempadan bangunan adalah 10 m dari As jalan sampai batas *property line*.

Pasal 15

Elevasi/peil lantai dasar dengan ketinggian minimal 40 cm dari pedestrian jalan ditentukan bagi seluruh bangunan di sekitar kawasan Benteng

Pasal 16

- (1) Orientasi bangunan di sekitar kawasan Benteng ditetapkan ke arah muka, atau tegak lurus menghadap ke jalan.
- (2) Bangunan yang terletak di atas kapling yang miring terhadap jalan dianjurkan agar membangun sisi muka yang sejajar jalan.

Pasal 17

Bentuk dasar dan posisi massa bangunan harus mempertimbangkan rencana tata letak massa bangunan yang ditetapkan dalam blok empat persegi panjang.

Pasal 18

- (1) Selubung bangunan harus mencirikan kualitas rancangan arsitektur tropis-basah, yang dirancang dalam kualitas bukaan penghawaan dan cahaya, bentuk atap serta material finishing yang tahan terhadap panas matahari dan udara lembab.
- (2) Selubung bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat memberikan kesan khusus terhadap kawasan dengan mempertimbangkan ornamen-ornamen yang dipakai sesuai dengan karakter Benteng Otanaha.

Pasal 19

- (1) Garis langit merupakan garis titik tertinggi bangunan terbentuk oleh perbedaan ketinggian masing-masing bangunan pada tiap-tiap zona yang direncanakan.

- (2) Perbedaan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. terciptanya suasana ruang yang menarik dan tidak monoton; dan
 - b. terbentuknya garis langit yang tepat agar terjadi kesan ruangan yang dinamis.

Pasal 20

- (1) Rencana arsitektur bangunan dirancang untuk mengembangkan langgam arsitektur tradisional Gorontalo.
- (2) Setiap bangunan yang menampilkan kesan arsitektur tradisional Gorontalo sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan kemajuan teknologi serta konsep green building.
- (3) Penerapan arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara:
 - a. *street furnitures* dan bangunan-bangunan komersial berupa detail-detail yang bersifat aksentuasi;
 - b. bergaya Arsitektur tradisional Gorontalo, memiliki kemurnian geometri massa (silinder, balok), sederhana, bersih, ringan namun tetap ramah lingkungan.

Pasal 21

- (1) Peraturan bangunan berkaitan dengan konsep penggunaan bahan bangunan eksterior untuk kawasan perencanaan dibuat dengan mempertimbangkan karakter langgam arsitektur lokal meliputi:
 - a. pengembangan ornamen, *facade* dan sebagainya yang bercirikan corak lokal sesuai bentuk benteng;
 - b. bahan bangunan diupayakan menggunakan bahan dari material yang kuat dan tidak rentan terhadap bencana alam, bersih, ringan namun masih tetap ramah lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsi yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan.

Pasal 22

Signage atau tanda untuk kawasan perencanaan direncanakan untuk:

- a. papan nama bangunan, tulisan terbaca jelas dari jarak minimal 10 M di siang maupun malam hari, tidak diperkenankan menutupi lebih dari $\frac{1}{4}$ tampak bangunan, menjadi komposisi desain bangunan;
- b. papan penanda lalu lintas jalan dan lingkungan, tulisan terbaca jelas pada jarak maksimal 20 m oleh pengendara, diletakkan di sisi kiri badan jalan, searah sirkulasi kendaraan, maksimal 4 m sebelum perempatan atau ujung jalan, simbol rambu pengarah sesuai standart lalu lintas jalan;
- c. papan nama kawasan, terletak di tempat strategis pada tiap zona kawasan serta bangunan, berhuruf besar agar teBaca;
- d. papan informasi dan peta kawasan, serta papan pengarah jalan, terletak di tempat strategis dan tulisan terbaca jelas pada jarak minimal 2 m.

Pasal 23

- (1) Dalam hal terjadi penurunan kualitas bangunan/ lingkungan, dilakukan upaya penanganan terhadap bangunan dan lingkungan melalui proses penertiban bangunan.
- (2) Penertiban bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui upaya pemugaran terhadap kavling bangunan yang mempunyai permasalahan bangunan akibat tidak memenuhi ketentuan pengembangan bangunan yang ada.

Pasal 24

- (1) Pengembangan bangunan di kawasan perencanaan direncanakan untuk pengembangan bangunan yang memenuhi persyaratan bangunan sehingga memberikan kenyamanan dan keamanan bagi penghuninya.
- (2) Persyaratan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang harus dipenuhi yaitu:
 - a. Persyaratan Kesehatan
 1. Ventilasi
 - a) setiap bangunan rumah tinggal harus memiliki ventilasi;

- b) ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu, atau sarana lainnya yang dapat dibuka sesuai dengan standar teknis yang berlaku;
- c) luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5 % dari luas lantai ruangan yang diventilasi;
- d) sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak memenuhi persyaratan. Penempatan fan pada ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- e) penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

2. Pencahayaan

- a) setiap bangunan harus memiliki pencahayaan alami dan/atau buatan sesuai dengan fungsinya;
- b) penerangan alami dapat diberikan pada siang hari untuk rumah dan gedung;
- c) untuk penerangan malam hari digunakan penerangan buatan;
- d) perencanaan sistem pencahayaan diarahkan dengan menggunakan lampu hemat energy dengan menggunakan kebutuhan dan mempertimbangkan upaya konservasi energy pada bangunan gedung.

b. Persyaratan Kenyamanan

1. Sirkulasi Udara

- a) setiap bangunan diharuskan untuk memberikan pengaturan udara untuk menjaga suhu udara dan kelembaban ruang;
- b) sistem sirkulasi udara ini bisa diarahkan untuk dilakukan di dinding dan atap bangunan.

2. Pandangan

- a) perletakan dan penataan elemen-elemen alam dan buatan pada bagian bangunan maupun ruang luar diatur untuk tujuan melindungi hak pribadi;

- b) perletakan bukaan pada bagian-bagian persimpangan jalan agar pengguna jalan saling dapat melihat sebelum tiba pada persimpangan.
3. Kebisingan
- a) elemen-elemen alami berupa deretan tanaman dengan daun lebat, atau elemen buatan berupa pagar dapat mengurangi kebisingan yang diterima oleh penghuni di dalam bangunan;
 - b) perletakan elemen-elemen alam dan buatan untuk mengurangi/ meredam kebisingan yang datang dari luar bangunan dan luar lingkungan.
4. Getaran
- a) penggunaan material dan sistem konstruksi bangunan untuk meredam getaran yang datang dari bangunan lain dan dari luar lingkungan;
 - b) bangunan-bangunan baru berlantai dua ke atas konstruksinya harus memperhitungkan bahaya getaran terhadap kerusakan konstruksi dan elemen bangunan.

Bagian Keenam

Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Pasal 25

- (1) Sirkulasi pada kawasan perencanaan harus membedakan antara sirkulasi untuk kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki.
- (2) Sirkulasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dalam satu sistem yang *integratif* antara:
 - a. sirkulasi *internal* dan *eksternal* bangunan;
 - b. pemakai atau pelaku kegiatan dan sarana transportasinya;
 - c. pertemuan antara keduanya yaitu pemakai dan alat transportasi yang ada pada tempat parkir dan halte sedang perpotongan antar keduanya akan direncanakan fasilitas zebra cross.
- (3) Sirkulasi lalu lintas di kawasan perencanaan dipertahankan untuk dua lajur dua arah dengan pemisah yang berupa median:
 - a. untuk jalan Usman Isa yaitu khusus di kawasan RTBL

- b. gerbang utama Kawasan Benteng yaitu disamping sekolah di pertigaan menuju lokasi;
 - c. jalan Benteng Otanaha, sirkulasi kendaraan direncanakan dua jalur dua arah tanpa median jalan.
- (4) Sirkulasi jalur kendaraan pribadi dapat melalui semua jalan yang disediakan, tidak berubah dan lebih fleksibel untuk mencapai tujuan dengan tetap memperhatikan rambu-rambu lalu-lintas dan kelengkapan kendaraan dengan batasan:
- a. kendaraan besar seperti bis dan truk hanya dapat melintasi Jalan Raya jalan Usman Isa dan Jalan Benteng Otanaha tidak diperkenankan melintas di jalan jalan permukiman; dan
 - b. angkutan umum roda empat dapat melintas di semua jalan yang disediakan, hingga jalan lokal menuju permukiman.
- (5) Untuk sirkulasi / arus angkutan umum untuk kawasan perencanaan diatur sebagai berikut:
- a. rute dari pusat kota menuju perbatasan kabupaten gorontalo, sirkulasi angkutan umum dua arah;
 - b. rute dari luar kawasan menuju situs benteng, sirkulasi angkutan umum dan pribadi dua arah hanya sampai pada tempat parkir yang disediakan.
- (6) Sirkulasi bagi pejalan kaki berada pada dua sisi jalan berupa jaringan *pedestrian ways* yang dilengkapi dengan:
- a. elemen-elemen petunjuk jalan (rambu-rambu lalu lintas);
 - b. elemen-elemen pengarah;
 - c. elemen perabot ruang luar;
 - d. peneduh pada fasilitas sirkulasi pejalan kaki.

Pasal 26

- (1) Jalur pejalan kaki berada disepanjang koridor blok perencanaan, pada pedestrian jalan Usaman Isa dan jalan Benteng Otanaha dengan ketentuan:
- a. jalur pejalan kaki harus diteduhi oleh deretan pohon peneduh di sepanjang jalan dengan jarak 7,5 m;

- b. material untuk pedestrian tidak licin, dapat menyerap air, mudah perawatan, kuat dengan motif dan pola yang sesuai dengan nuansa lokal;
 - c. jaringan pedestrian juga didukung dengan fasilitas-fasilitas perabot jalan yang mendukung kegiatan pedestrian seperti kursi, tempat sampah dan lampu penerangan yang cukup;
- (2) Jalur pedestrian di kawasan perencanaan direncanakan dapat dilalui oleh penyandang cacat sehingga penggunaan tangga diganti atau dilengkapi dengan ramp dengan kemiringan ramp tidak diperbolehkan melebihi 7°.
- (3) Jalur sirkulasi pedestrian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan zebra cross dan halte.
- (4) Jalur pejalan kaki pada Kawasan jalan Usman Isa dirancang dalam bentuk:
- a. trotoar dengan lebar 1,5 meter direncanakan jalan penghubung antar segmen;
 - b. jalur pejalan kaki dilengkapi dengan tempat sampah, penerangan jalan, pohon peneduh dan tempat duduk.

Pasal 27

- (1) Penataan sistem parkir di kawasan perencanaan direncanakan dengan sistem *off street parking*.
- (2) Parkir kendaraan direncanakan terletak di pelataran parkir dalam lahan bangunan, baik di ruang terbuka (*surface parks*).
- (3) Pelataran parkir dapat disediakan baik di halaman depan bangunan, di samping dan di belakang bangunan.
- (4) Sistem parkir dapat dilakukan dengan menyediakan kantong-kantong parkir dengan aksesibilitas ke segala arah dan dapat mengakses langsung ke jalur pedestrian.
- (5) Pelataran parkir diluar bangunan menggunakan material yang dapat menyerap air dan dilengkapi dengan tata vegetasi yang teduh.
- (6) Pelataran parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menggunakan penerangan cukup.

*

- (7) Jalan masuk parkir mempertimbangkan kepadatan, keramaian atau arus lalu lintas dengan jarak minimal dari simpang 25 meter dan dilengkapi dengan rambu.

Bagian Ketujuh

Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

Pasal 28

- (1) Pada tahap awal, penataan jaringan listrik kabel bawah tanah (*box utility*) di sepanjang tepi jalan maupun yang menyeberangi jalan menggunakan jenis kabel SNI dengan syarat mempunyai kedalaman minimum 1 meter di bawah permukaan jalan.
- (2) Jalan-jalan lingkungan perumahan, di wilayah-wilayah jalan di dalam lingkungan tetap menggunakan kabel listrik udara, yang ditata sejajar dengan koridor jalan.
- (3) Untuk mempermudah pemeliharaan kabel tanah digunakan shaft khusus agar tidak sering melakukan penggalian dan pengerukan yang mengganggu lalu lintas dan keadaan lingkungan dengan kedalaman 1 m mengikuti jaringan jalan yang ada dengan menggunakan pipa PVC berdiameter 8" dengan manhole tiap jarak 50 m.

Pasal 29

- (1) Layanan air minum diberikan oleh PDAM atau Badan pengelola air minum kawasan/swasta.
- (2) Penataan jaringan pipa air minum di kawasan perencanaan diarahkan terpisah dengan jaringan pipa utilitas pendukung lainnya.
- (3) Untuk rencana jangka panjang pengembangan jaringan perpipaan air minum menggunakan konsep rumah tumbuh.
- (4) Guna menjaga dan meminimalkan gangguan pengembangan jaringan pipa mengikuti ruas jalan agar mudah dalam pemeriksaan dan pemeliharaan, dengan menggunakan pipa primer berdiameter 150-300 mm, pipa sekunder berdiameter 100-150 mm, dan pipa tersier berdiameter 75-100 mm, yang ditanam dengan kedalaman 1 m dan lebar 0,5 m.

†

Pasal 30

- (1) Pelayanan telekomunikasi disesuaikan dengan ketersediaan satuan sambungan telepon PT. Telkom dan provider selular yang tersedia.
- (2) Jaringan kabel telepon idealnya menggunakan jaringan kabel bawah tanah (*box utility*).
- (3) Jaringan kabel telepon bawah tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direncanakan mengikuti rute sisi jalan guna mencapai pelanggan yang ditempatkan secara terpadu bersamaan dengan kabel listrik di dalam pipa PVC berdiameter 8" dengan manhole setiap 25 m.

Pasal 31

- (1) Pengembangan sistem pengelolaan persampahan di Kawasan koridor jalan Usman Isa direalisasikan melalui pengembangan Tempat Pembuangan Sampah Sementara Terpadu (TPSST) yang terintegrasi dengan sistem kota sebagai penunjang Tempat Pemrosesan dan Pengolahan Akhir Sampah (TPPAS) Regional Gorontalo.
- (2) Sampah dikumpulkan dari tempat sampah khusus 3R yang memiliki 3 sekat yang berasal dari sumber rumah tangga, pasar, fasilitas umum dan jalan, diangkut menggunakan gerobak sampah dengan kapasitas 6 m³, yang diletakkan dengan radius 200-500 m.
- (3) Dari bak sampah, diangkut ke TPSST untuk di pilah kembali, menggunakan mobil sampah dengan kapasitas 3 m³ motor dan kapasitas 2 m³, untuk dibawa ke TPA Kota Gorontalo.
- (4) Sistem organisasi dan *manajemen* sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dikelola oleh pemerintah daerah/swasta.

Pasal 32

- (1) Pengembangan saluran drainase dengan kapasitas cukup dan mampu mengendalikan kecepatan aliran akibat topografi yang sedikit berkontur.
- (2) Rencana pembuatan saluran-saluran drainase harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. dalam tiap-tiap rumah atau bangunan harus disediakan saluran-saluran pembuangan air hujan;

- b. saluran-saluran tersebut diatas harus cukup besar dan cukup mempunyai kemiringan untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik;
 - c. air hujan yang jatuh diatas atap harus segera dapat disalurkan di atas permukaan tanah dengan pipa atau dengan bahan lain
 - d. curahan air hujan yang langsung dari atas atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar pekarangan dan harus dialirkan ke bak peresapan pada kapling bangunan bersangkutan, dan selebihnya ke saluran umum kota;
- (3) Sistem jaringan drainase di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan pola aliran gravitasi, dengan rincian sebagai berikut.
- a. sebagai penampung utama aliran air di kawasan perencanaan adalah danau;
 - b. pada kawasan perencanaan direncanakan menggunakan saluran sekunder yang berada di kanan-kiri koridor utama jalan Usman Isa dengan menggunakan saluran tertutup dengan tinggi jagaan 0.8 m dan lebar sebesar 1,00 m dan dilengkapi dengan bak kontrol atau bukaan yang sewaktu-waktu dapat dibuka dengan jarak setiap 50 m;
 - c. saluran drainase tersier direncanakan di jalan permukiman, dengan menggunakan saluran terbuka dengan tinggi jagaan sebesar 0.5 m dan lebar sebesar 0,5-0,6 m.

Pasal 33

- (1) Air limbah di kawasan perencanaan diklasifikasikan atas air limbah domestik dan air limbah non domestik.
- (2) Air limbah domestik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari *sewerage* dan *sewage*.
- (3) *Sewerage* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan air buangan yang berasal dari dapur dan kamar mandi.
- (4) *Sewage* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan air buangan yang berasal dari kotoran manusia (tinja).
- (5) Air limbah rumah tangga terbagi menjadi 2 yaitu:
 - a. air limbah aman yang dapat dibuang langsung ke saluran drainase (*grey water*) seperti air bekas cucian, air bekas mandi; dan

- b. air limbah yang harus melalui proses terlebih dahulu (*black water*) seperti air dari wc.
- (6) Sistem pengelolaan untuk *grey water* direncanakan disalurkan ke bidang resapan ataupun saluran drainase lingkungan.
- (7) Sistem pengelolaan untuk *black water* di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan system septic tank individual atau komunal, yang dikelola oleh individu dan masyarakat setempat serta pemerintah.
- (8) Untuk jangka panjang direncanakan pembuatan IPAL komunal untuk kawasan wisata dan IPAL terpusat atau komunal untuk kawasan permukiman dikelola oleh masyarakat dan pemerintah.

Pasal 34

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan system proteksi aktif dan sistem proteksi pasif terhadap bahaya kebakaran dengan dilengkapi *fire extinguisher*.
- (2) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dengan system proteksi pasif meliputi:
 - a. kemampuan stabilitas struktur dan elemennya;
 - b. konstruksi tahan api;
 - c. kompartemenisasi dan pemisahan;
 - d. proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.
- (3) Sistem proteksi aktif merupakan proteksi terhadap harta milik terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, yang digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.
- (4) Untuk melakukan proteksi terhadap meluasnya kebakaran dan memudahkan operasi pemadaman, di dalam lingkungan bangunan gedung harus tersedia jalan lingkungan dengan perkerasan agar dapat dilalui oleh kendaraan pemadam kebakaran.
- (5) setiap rumah dan bangunan gedung dapat dijangkau oleh pancaran air unit pemadam kebakaran dari jalan di lingkungannya.

9

- (6) Sistem pemadam kebakaran terdiri dari 2 (dua) sistem, yaitu:
 - a. sistem pemadam api ringan, sebagai sarana pemadam awal yang disediakan PAR *dry chemical* yang terpasang di dinding;
 - b. sistem hydrant, pipa tegak terletak di jalan antara 60 m sampai 100 m.
- (7) Setiap zona pelayanan akan dilayani oleh sistem terpisah dengan 1 (satu) *Central Fire Station*.
- (8) Tiap area pelayanan disediakan *Header Hydrant Pump* yang disalurkan menuju *Hydrant Pillar, Outdoor Hydrant Box (OHB), Siamese Connection*.
- (9) Pipa suplai air harus mempunyai tekanan minimal 10 kg/cm², dan untuk daerah perkantoran tekanan yang diperlukan berkisar minimum 5,3 kg/cm².

Bagian Kedelapan

Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Pasal 35

- (1) Ruang terbuka umum pada kawasan perencanaan meliputi:
 - a. tata hijau kawasan sempadan Danau/sungai;
 - b. tata hijau/jalur hijau tepi jalan; dan
 - c. taman/rekreasi /hutan kota.
- (2) Ruang terbuka umum, pada kawasan perencanaan merupakan ruang sempadan antara bangunan sampai dengan batas pagar atau halaman mempunyai akses terbatas bagi umum.
- (3) Ruang terbuka privat merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh orang, seperti kebun, halaman rumah/gedung milik perseorangan, atau korporasi yang ditanami tumbuhan.
- (4) Ruang terbuka privat yang berada di kawasan permukiman direncanakan untuk di gunakan sebagai lahan parkir kendaraan pribadi atau sebagai halaman yang ditanami pohon peneduh sebagai pembentuk iklim mikro depan bangunan dan peneduh area parker kendaraan.
- (5) Konsep ruang terbuka pada kawasan menganjurkan penanaman pohon peneduh dengan kanopi, terutama pada ruang terbuka umum yaitu pada jalur hijau sisi pedestrian selebar 3 m dengan jarak penanaman setiap 8 m.

- (6) Selain sebagai peneduh, pola tata hijau dilakukan sebagai pengarah, terutama pada median pembatas jalan.

Bagian Kesembilan

Tata Informasi dan Wajah Jalan

Pasal 36

- (1) Area peletakan informasi yang harus bebas dari segala tata informasi yaitu :
- a. papan penanda terbaca dari jarak minimal 50 m;
 - b. papan penanda/tulisan keterangan jalan pedestrian terbaca dari jarak minimal 5 m, sedangkan jalan kendaraan minimal terbaca 10 m.
- (2) Penataan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan untuk :
- 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;
 - b. penempatan reklame pada kawasan perencanaan dilakukan hanya pada titik-titik tertentu, tidak mengganggu dan menutupi keberadaan bangunan yang ada pada kawasan;
 - c. Dilarang penempatan reklame berada di pilar-pilar lampu sepanjang Koridor Jalan Usman Isa dan jalan Benteng Otanaha;
 - d. penempatan reklame harus menciptakan karakter lingkungan kawasan, pada kawasan perencanaan materi reklame komersial disesuaikan dengan visi pengembangan Kawasan Benteng Otanaha.

Pasal 37

- (1) Untuk kawasan perencanaan wajah jalan dibentuk dengan:
- a. peletakan vegetasi peneduh pada jalur pedestrian dan dalam kavling privat;
 - b. peletakan ruang hijau pada pedestrian berdasar pada jarak 8 m/ 1 pohon;

- c. ruang hijau pada lahan sendiri, mengalokasikan sisa KDB merupakan 100 % ruang hijau terbagi atas 20 % rumput, 30 % rumput dan paving , 50 % paving dan wajib menanam pohon per 50 m² ditanami 1 pohon dengan shading/ coverage;
- d. pembentukan jalur pedestrian dengan permukaan jalur yang nyaman untuk berjalan bagi pejalan kaki maupun penyandang cacat.

(2) Penataan *street furniture* di kawasan perencanaan, meliputi :

a. Halte/ *Shelter*

Angkutan Kota peletakan halte pada kawasan perencanaan diarahkan pada titik keramaian dan dekat dengan zebra cross penyebrangan. Peletakan halte harus dibuat senyaman mungkin dan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Pada bangunan halte harus dilengkapi dengan nama halte dan diperkenankan untuk memasang reklame. Bentuk halte harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal Kota Gorontalo. Untuk memperjelas identitas shelter agar mudah dikenali, terutama pada tempat-tempat pemberhentian angkutan kota yang berupa rambu-rambu saja, antara lain dengan memisahkan secara jelas dengan trotoar, membuat kemunduran pagar, ditanami dengan tanaman peneduh yang khas;

b. Tempat sampah

Peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 25 m. Peletakan tempat sampah umum tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk tempat sampah umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal, selain itu harus ada pemisah antara sampah organik dan anorganik. Penataan tempat sampah di kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut :

1. perlu penyeragaman bentuk dan besaran tempat sampah yang berada dalam satu koridor jalan;
2. 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;

3. lingkungan pertokoan kotak-kotak sampah yang tertutup disediakan sedemikian rupa sehingga petugas-petugas yang menangani kebersihan dapat dengan mudah melakukan tugasnya;
 4. penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika;
 5. dipisahkan antara tempat sampah kering dan sampah basah;
 6. rancangan penempatannya pada batas antara jalur pejalan kaki dengan jalur kendaraan (mudah dijangkau dari dua sisi), dengan tiap jarak 50 m.
- c. Bangku jalan
- peletakan bangku jalan ditempatkan pada tiap jarak 25 m bersampingan dengan tempat sampah umum. Peletakan bangku jalan tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk bangku jalan harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.
- d. Papan informasi
- peletakan papan informasi ditempatkan berdekatan dengan halte. Peletakan papan informasi tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.
- e. Pos jaga polisi
- Sarana ini dibutuhkan untuk memantau dan mengamankan arus lalu-lintas. Peletakan pos jaga polisi ditempatkan pada tiap simpul jalan. Peletakan pos jaga polisi tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.
- f. ATM (Anjungan Tunai Mandiri)
- peletakan ATM (Anjungan Tunai Mandiri) ditempatkan pada titik-titik strategis dan tempat-tempat yang menjadi konsentrasi massa, seperti pusat perdagangan dan jasa. Peletakan ATM tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk ATM harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.
- g. Pot bunga
- Peletakan pot bunga ditempatkan pada setiap jarak 10 meter. Peletakan pot bunga tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk pot bunga harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

h. Lampu penerangan jalan dan pedestrian

Peletakan lampu jalan ditempatkan di median jalan dan pada jalur pedestrian ditempatkan secara terpadu dengan lampu penerangan pedestrian di trotoar, dengan jarak setiap 25 meter. 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. 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.

Bagian Kesepuluh

Batas Halaman dan Pagar

Pasal 38

(1) Halaman Depan Bangunan diatur sebagai berikut :

- 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 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.

(2) Pagar diatur sebagai berikut :

- a. ketinggian maksimum pagar 1,5 m;

- b. pagar harus transparan dengan motif bebas;
- c. pada bagian bawah pagar diperbolehkan massif dengan ketinggian maksimal 50 cm;
- d. dianjurkan untuk menanam tanaman sepanjang pagar dengan ketinggian yang tidak lebih dari 60-80 cm;
- e. dilarang menggunakan kawat berduri sebagai pemisah di sepanjang jalan umum untuk halaman muka;
- f. ketinggian dinding pembatas samping bangunan sampai GSB maksimum 1,5 m untuk menciptakan keleluasan pandangan;
- g. warna pagar dianjurkan tidak mencolok, sehingga berkesan teduh dan asri, serta tidak menimbulkan kesan membatasi bangunan.

Bagian Kesebelas

Mitigasi Bencana

Pasal 39

- (1) Peringatan Dini dan Kesadaran Warga (*Early Warning System and Community Awareness*) diarahkan pada :
 - a. sistem peringatan dini di kawasan perencanaan, direncanakan menggunakan sistem yang terintegrasi untuk kawasan yang lebih luas (kecamatan – kota);
 - b. 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*) diarahkan pada :
 - a. Jalur Evakuasi/Penyelamatan, menggunakan jaringan jalan yang ada;
 - b. 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 kota (*Escape Area*), maupun gedung penyelamatan (*Escape Building*) seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan (sekolah), gedung pertemuan, gedung perkantoran.

- (3) Rencana Area Bangunan Penyelamatan direncanakan berupa/berbentuk ruang terbuka/taman kota maupun gedung penyelamatan seperti:
- a. fasilitas peribadatan;
 - b. fasilitas pendidikan (sekolah);
 - c. gedung pertemuan;
 - d. gedung perkantoran, namun desain bangunan dimaksud harus memiliki kekuatan struktural yang handal sebagai gedung super kuat (*very strong buildings*) yang tahan bencana alam;
 - e. bangunan beratap datar sehingga memungkinkan untuk penyelamatan (*evacuation*), juga dilengkapi dengan tangga darurat. Luas lahan yang dibutuhkan sekitar 1 m² per orang.

BAB VI

RENCANA INVESTASI

Pasal 40

- (1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan lingkungan Kawasan Benteng Otanaha dilakukan oleh Pemerintah Kota Gorontalo, Pemerintah Provinsi Gorontalo, dan masyarakat Kota Gorontalo.
- (2) Kegiatan pembangunan Sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Gorontalo.
- (3) Kegiatan pembangunan oleh masyarakat sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), dilaksanakan 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 41

Skenario rencana investasi yang akan dilakukan kawasan perencanaan mencakup 5 tahapan :

- a. tahap ke-1 : Penataan Kawasan disekitar 3 Situs Benteng, yang ada
- b. tahap ke-2 : Kawasan Penyangga segmen 2 (penyediaan sarana dan prasarana, square dan pedestrian)

- c. tahap ke-3 : Pendukung Kawasan, tempat parker dan kios kios (street furniture, jalan servis)
- d. tahap ke-4 : Penataan Fasilitas sekitar kawasan (penyediaan sarana prasarana).
- e. tahap ke-5 : Penataan Permukiman sekitar kawasan (penyediaan sarana prasarana dan *street furniture*).

BAB VII

KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

Bagian Satu

Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pasal 42

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya:
 - a. penetapan peraturan zonasi;
 - b. perizinan;
 - c. pemberian insentif dan disinsentif; dan
 - d. pengenaan sanksi.
- (2) Peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan ketentuan yang mengatur persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendalian dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
- (3) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dalam pemanfaatan ruang diatur sesuai ketentuan dalam undang-undang penataan ruang berdasarkan kewenangan yang dimiliki pemerintah Kota Gorontalo.
- (4) Izin pemanfaatan ruang harus dilakukan melalui prosedur yang benar, dalam hal terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, Pemerintah Kota Gorontalo sesuai dengan kewenangannya dapat membatalkan perizinan.
- (5) Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah Kota Gorontalo sesuai dengan kewenangan dan rencana tata ruang.

- (6) Dalam hal pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan.
- (8) Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa :
 - a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
 - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
 - c. kemudahan prosedur perizinan;
 - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat; dan/atau
 - e. swasta dan pemerintah daerah.
- (9) Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
 - a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
 - b. Pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalty.
- (10) Insentif dan disinsentif dalam penataan bangunan dan lingkungan diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.
- (11) pemberian sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf d bahwa setiap orang atau badan hukum yang dalam pemanfaatan ruang melanggar rencana tata bangun lingkungan dikenai sanksi administratif terdiri atas:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan;
 - c. penghentian sementara pelayanan umum;
 - d. penutupan lokasi;
 - e. pencabutan izin;

- f. pembatalan izin;
- g. pembongkaran bangunan;
- h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i. denda administrasi.

Bagian Kedua

Kajian Analisis Mengenai Dampak Lingkungan

Pasal 43

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

Bagian Ketiga

Partisipasi Masyarakat

Pasal 44

- (1) Partisipasi Masyarakat dalam pemanfaatan ruang meliputi :
 - 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 ruang meliputi:
- a. pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan, termaksud 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

PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN

Bagian Kesatu

Pengelola Kawasan

Pasal 45

- (1) Pedoman Pengendalian Pengelolaan kawasan dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Gorontalo.
- (2) Ketentuan pedoman pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
 - a. ketentuan umum peraturan zonasi sesuai RDTR Kota Gorontalo dan RTBL Kawasan Benteng Otanaha;
 - b. ketentuan perizinan;
 - c. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif; dan
 - d. arahan penerapan sanksi.
- (3) Bagian yang mengatur mekanisme kerja, fungsi, dan tata peran pengelola dilaksanakan oleh Bapeda Kota Gorontalo.
- (4) Ketentuan pedoman pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Benteng Otanaha.

Bagian Kedua

Tata Cara Pengelolaan, Pemanfaatan,
Pengembangan dan Perubahan Rencana Kawasan

Pasal 46

- (1) Prosedur/Mekanisme/Tata Cara Pengelolaan, Pemanfaatan, Pengembangan dan Perubahan Rencana Kawasan, ditentukan sebagai berikut:
- a. Ketentuan umum peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf a digunakan sebagai pedoman bagi Pemerintah Kota Gorontalo dalam menyusun peraturan zonasi berdasarkan RDTR Kota Gorontalo dan RTBL Kawasan Benteng Otanaha yang memuat:
 1. intensitas pemanfaatan ruang;
 2. kegiatan yang diperbolehkan;
 3. kegiatan yang diberi persyaratan; dan
 4. kegiatan yang dilarang.
 - b. Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf b berupa proses administrasi dan teknis yang harus dipenuhi sebelum kegiatan pemanfaatan ruang dilaksanakan, untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata bangun lingkungan yang memuat :
 1. izin prinsip;
 2. izin lokasi;
 3. izin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT);
 4. izin mendirikan bangunan; dan
 5. izin lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - c. Pemberian Insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) huruf c diberikan oleh pemerintah daerah sesuai kewenangannya dengan tetap menghormati hak masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Prosedur dan tata cara pengelolaan, pemanfaatan, pengembangan dan perubahan rencana kawasan dilalui melalui beberapa tahapan, mulai dari tahapan pemantauan, pelaporan, evaluasi.

- (3) Apabila ditemukan tidak kesesuaian dengan rencana yang telah ditetapkan maka perlu diadakan review untuk melakukan perubahan atas rencana kawasan dengan melibatkan SKPD terkait yang tertuang dalam Keputusan Walikota Gorontalo tentang pembentukan Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah, sekretariat Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah, dan kelompok kerja Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kota Gorontalo.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 47

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

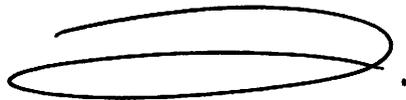
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Gorontalo

Ditetapkan di Gorontalo
pada tanggal 21 April 2017
WALIKOTA GORONTALO,



MARTEN A. TAHA

Diundangkan di Gorontalo
pada tanggal 21 April 2017
Plt. SEKRETARIS DAERAH KOTA GORONTALO,



ZAINUDDIN RAHIM