

**WALIKOTA BANJARBARU**

**PERATURAN WALIKOTA BANJARBARU**

**NOMOR      TAHUN 2013**

**TENTANG**

**RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
KAWASAN CEPAT BERKEMBANG LOKTABAT  
KOTA BANJARBARU**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAMA ESA**

**WALIKOTA BANJARBARU,**

Menambang

- n. bahwa perkembangan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di kawasan cepat berkembang Lokutbat Want. Komet dan Menus<sup>o</sup>, dcwasa ini serriakin knnapleka balk dart segi intensitas. teknologi. kebutuhan prasarana dan annum. maupun lingkungannya untuk mendukung fungsi pusat pemerintahan Kota Banjarbaru;
- b. bahwa setiai dengan Rncana Taus Ruang Walayah Kota Banjarbaru. kautman Loktabat Utara, Kornet den *Mentaos* meru pakan kaw asan **cepat** berkembang sehalag pendukung pusat Pemerintahan Kota Banjarbaria;
- c bahwa untuk atu perlu menetapkan Rencana Tata Bangunan dan Ltngkungan (RT131,1 Kawasan Cepat Berkembang Loktabat sehalag pendukung kauasan pusat pemerintahan Kota Banjarbaru;
- d. bahwa bcrdasarkan pen imbangan sehalagmana dimaksud huruf a. huruf h dan hung r perlu menetapkan dengan Peraturan Walikom Banjarberu;

Mengangat

- : 1 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kobunadya Daerah Tingkat II Banjarberu (Lembamn Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 43. Tambahan Lembaran Negros Republik Indonesia Nomor 3822);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tabun 2002 [anteing Bangunan Gedung(Lembaran Negara Republik Indonesia Tabun 2002 Nomor 134. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Pencapaian Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 47251).
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 50591);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 51881);
7. 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Lantana Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 46551);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kewenangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4761);

12. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 terming Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103):
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 2007 tentang Pedoman Tata Cara Pengawasan Atas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 2007 tentang Pedoman Tata Cara Pengawasan Atas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah:
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/PRT/M/2010 tentang Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum Tahun 2010-2014;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 694):
18. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 132.63-456 Tahun 2010 tentang Pengesahan Pemberhentian dan Pengesahan Pengangkatan Walikota Banjarbaru Provinsi Kalimantan Selatan;
19. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 2 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Pemerintah Kota Banjarbaru (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2008 Nomor 2 Seri D Nomor Seri 11):
20. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Teknis Daerah dan Satuan Polisi Pamong Praja Kota Banjarbaru (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2008 Nomor 12 Seri D Nomor Seri 6/ sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 21 Tahun 2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Lembaga Teknis Daerah dan Satuan Polisi Pamong Praja Kota Banjarbaru (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2011 Nomor 21):
21. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 4 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2013 Nomor 4. Tambahan Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Nomor 4);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN WALIKOTA BANJARBARU TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN CEPAT BERKEMBANG LOKTABAT KOTA BANJARBARU**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Nassau

Pengertian

Pasal 1

I Pemennut adalah Pemenntah Republik Indonesia

2. Daerah adalah Kota Banjarbaru,

3. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kota Banjarbaru.

4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarbaru.

5. Walikota adalah Walikota Banjarbaru

6. Peraturan Walikota adalah Peraturan Walikota Banjarbaru.

7. Pengesahan Peraturan Walikota adalah proses pengkajian dan penempatan peraturan Walikota oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga dengan penempatan tersebut Peraturan Walikota dimaksud menjadi mengikat dan mempunyai kekuatan hukum.

8. 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.

9. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.

10. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.

II Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang.

12. Struktur Pemanfaatan Ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hierarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya.

13. 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.

14. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarbaru.

15. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.

16. Kawasan adalah satuan ruang **WU/Mini** yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu

17. Kawasan Cepat Berkembang Loktabat adalah kawasan yang akan ditingkatkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang memiliki wilayah sebagian dan wilayah Kelurahan Loktabat Utara, sebagian wilayah Kelurahan Kornai dan sebagian wilayah Kelurahan Menthes yang ditentukan sebagai kawasan cepat berkembang dalam **suatu** batas/delineasi wilayah perencanaan dengan Peraturan Walikota.

18. Peruntukan adalah bagian dari kawasan dengan luasan tertentu,

19. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rangkai bangun suatu kawasan/lingkungan yang

dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta merumuskan ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.

20. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Cepat Berkembang Loktabat Kota Banjarbaru yang selanjutnya disebut Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL Kawasan Cepat Berkembang IKCBI Loktabat Kota Banjarbaru) adalah panduan bangunan dan lingkungan di Kawasan Cepat Berkembang IKCBI yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta merumuskan ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Cepat Berkembang INCH) Loktabat Kota Banjarbaru.
21. 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 umum, prasarana aksesibilitas, sarana kesehatan dan sarana penyehatan lingkungan, serta berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
22. 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 perpestaan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana pemukiman dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan runding terbuka.
23. Rencana Investasi adalah rujukan utama pemerintah untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terdapat kesinambungan pelaksanaan pembangunan.
24. 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.
25. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan penerjemahan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, produktif, dan berkelanjutan.
26. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancangan kawasan yang berpengaruh penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/ rata-rata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
27. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luasan maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
28. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentangan bentuk lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: Blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lahan bangunan yang dapat menciptakan dan meningkatkan berbagai kualitas ruang kerja yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.

29. Koefisien Dasar Bangunan OMB( adalah angka persentase perbandingan antara luas aclubur lama: dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dengan luas lahan/tanah perprtakan/darrah percncanaan yang dikuasai.
30. Koefisien Lamm Bangunan IKLBI adalah angka perbandingan antara huts lantai seluruh bangunan gedung yang dapat dibangun dengan Inas lahan/lanali perpetakan/darrah perencanaan !rang dtkuasai.
31. Koefisien Desar Beau (KOH adalah angka persentase perbandingan antam luas seluruh ruang trbuka di War bangunan gedung yang diperuntukkan bagt penamartan/penghijauan den luas tanah perpetakan/dacrah perencanaan yang dikuesat.
32. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dan permukaan tanah, tempat bangunan tersebut didirikan, sampai dengan ritik puncak bangunan.
33. Garis Sempadan Bangunan adalah gads pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dart garbs as jalan, tepi sungal nuts as pagar dan merupakan bolas antara kavling/pekarangan yang belch dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
34. Rumija adalah ruang mink plan yang cliperuntukkan bagi ruang manfaat jalan, pelehrtran Minn, dan penambahan jalur lulu limas di masa Edam datang sena kebutution ruangan untuk Taiwan/4mm jalan yang terdiri dari ruang manfaatjalan dan aelajur tanah tertentu di lust ruang manfaatjalan
35. Sistem Jaringan Jalan dan Pristrakan adalah rancangan pergerakan yang terkait nntara jents-jeers hirarki/kelas jalan yang lersebar pads kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang mrialut. balk masuk dan keluar kuwasan, maupun masuk dan keluar kaveling
36. **Sister** Sirkutasi Kendruatan Urnum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaman (annul. yang dipetakan pada hirarlo/kelas \_titian yang ada pada kawasan perencanaan
37. Stettin Sirkulasi Kendaman Ribacit adalah rancangan **siatem** area pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanitan
38. Sistcm Ruang Terbuka dan Tata !luau mcrupakan komponcn rancangan kawasan. yang mirth sekcciar terbentuk sebagai elemen tambahan aumpun demon sisa sctelah proses rancang araitektural diselcanikan, melainkan jugs diciptakan sebagai bagian integral dart suatu lingkungan yang kWh Inas.
39. Tata Kualitas Lingkungan merupakan rekayasa elememelemen kawasan yang .sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan eastern lingkungan yang informative, berkamkter khan, dan mcmthki orientard tertentu.
40. Sistem Prasarana dan UtilitRIS Lingkungan adalah kelengkapan dasar fistk auatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beropetasi dan berfungsi &bags' mann mrstinya.
41. Peron Serta Masyarakat adalah ketcrlihatan masyarakat steam sukarela di dalam peru musan kebijakan dun pelaksanann keputusan dan/eau krbijalcan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada settap tahap kegiaum pernhangunan Iperencanaan, ticsain, implementaal dan evaluasi).

**Bagian Kuclua  
Mukaud, Tujuun, don Lingkup**

**Paul 2**

- (1) **RTBL** Kawasan Cepat Berkenibang Loktahat Kota Banjarbaru merupakan panduan rancang bangun lingkungan/Kawasan Cepat Berkembang Loktabat Utara. Komet dart Mrrnaos Kota Banjarbaru untuk mengendalikan pemanfruttan ruang, penman bangunan dan lingkungan, sera memuat muter: pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan.

rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan di Kelurahan Loktabat Utara, Kelurahan Komet dan Kelurahan Mentaos Kota Banjarbaru.

- (2) Tujuan RTBL Kawasan Ceba: Berkembang Loktabat Kota Banjarbaru adalah sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, produktif, dan berkelanjutan di Kawasan Cepat Berkembang Loktabat Utara, Komet dan Mentaos Kota Banjarbaru.
- (3) Lingkup RTBL Kawasan Cepat Berkembang Loktabat Kota Banjarbaru meliputi pengaturan, pelaksanaan, dan pengendalian pelaksanaan pengembangan kawasan/lingkungan Kawasan Cepat Berkembang Loktabat Utara, Komet dan Mentaos Kota Banjarbaru.

#### BAB 11

#### MATERI POKOK RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)

##### Raglan Kesatu Sistematika RTBL

##### Paragraf 3

- (1) Peraturan Walikota tentang RTBL Kawasan Cepat Berkembang Loktabat Kota Banjarbaru disusun dengan sistematika sebagai berikut.
- BAB I : KETENTUAN UMUM  
BAB II : MATERI POKOK RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)  
BAB III : PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
BAB IV : RENCANA UMUM DAN PERENCANAAN RANCANGAN  
BAB V : RENCANA INVESTASI  
BAB VI : KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA  
BAB VII : PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN  
BAB VIII : PENUTUP
- (2) Peraturan Walikota tentang RTBL Kawasan Cepat Berkembang Loktabat Kota Banjarbaru dilengkapi dengan Petak Batas Lokasi dan Peta Blok Pengembangan Kawasan sebagaimana tercantum pada Lampiran I dan Lampiran 11 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota.

##### Raglan Kedua Batas Lokasi Kawasan

##### Paragraf 4

Lokasi perencanaan RTBL Kawasan Cepat Berkembang Loktabat Kota Banjarbaru adalah sebagian dari Kelurahan Loktabat Utara, Kelurahan Komet, dan Kelurahan Mentaos yang berada di Kota Banjarbaru, Provinsi Kalimantan Selatan dengan luas kawasan perencanaan RTBL Kawasan Cepat Berkembang Loktabat Utara, Komet dan Mentaos adalah 128,04 Ha dan secara geografis terletak antara 114°49'15"BT - 114°50'09"BT dan 03°25'24"LS - 03°27'53"LS dengan batas kawasan perencanaan sebagai berikut

a. Sebelah Utara : Komplek Balkan 13 Blok B, jalan Taruna Praja V, jalan Taruna Praja III, jalan Gotong Royong 111 dan jalan Sawi dengan koordinat terluar X = 258010.7564, Y = 9620264.5481

b. Sebelah Selatan : Komplek Perumahan Pondok Satria Blok F dengan koordinat terluar X = 257880.1523, Y = 9619939.6629

- c. Sebelah Selatan : Jalan Ahmad Yarn dengan koordinat terluar X - 259497.3513 Y = 9619174.5221  
 d Sebelah Timur : Jalan Palapa II dan jalan Paktum dengan koordinat terluar X = 259537,858S. Y = 9619944.4!9!

### BAB III

#### PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kegs tu  
 Vial Pembangunan dan Pengembangan Kawasan

#### Paul 5

SeLaras dengan vial Rencana Pembangunan Jangka MenemgEth Daenth (RPJMD) Kota Banjarbaru 2011-2015, yaitu \*Mandin don terdepan dalam pelayanan<sup>s</sup>, maks vial pembangunan di kawasan perencanaan dirumuskan sebagai berikut:  
 Tenvujudnya Kawasan Cepat Berkembang Loktabat sebagai Kawasan Terpuđu yang Representalif, Eklwawasan Lingkungan dan Berkelanjutan •.

#### Baglan Nadu.

Rangel, Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan

#### Pant 6

Sesunt dengan fungsinya, kawasan littwasan Cepai Berkembang Loktabat memiliki fungal terpadu sebagai kawasan perkantoran, pengembangan perckonumian. jasa. pdayanan publik, dan permuidman kepadarnn tinggi. Adapun kegiatan yang Edon dikembangkan di kawasan perencanaan adalah,

- a. kegiatan perkantoran pementntahan Kota Banjarbaru:
- b. keguttan ntaga dan jasa pada tingkat kota;
- c. hunian;  
 sarana penunjang kehidupan scharl-han di kawasan perencanaan, melptuti saran kesehatan. pendidikan. peribndntan. seni•budayn, rekreasi dan olahragan, pemerintahan. transponasi, dan sarana soma; lamitya.

### BAB IV

#### RENCANA IIMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

Baglan Knuth  
 Mated Pokok

#### Parisi 7

Materi pokok Rencana Umum dan Panduan Rancangan tenitri dart II (rebels') hag:um sebagai berikut:

- |                   |  |
|-------------------|--|
| Raglan Kesaru     | Struktur Peruntukan Lahan,                       |
| 13aginn Kedua     | : Rencana Perpetakan                             |
| Baglan Kruga      | Rencana Tapak                                    |
| Raglan Keempat    | Intensitas Pentanfainan lahn.                    |
| Raglan Kelima     | . Tata Bangunan.                                 |
| Raglan Keenam     | : Rencana Sistem Sirkulnat don Jalur Penghubung. |
| Boman Ketujuh     | Staten; Prasararta <i>dun</i> 'Adams Lingkungan. |
| Raglan Kedelapan  | Ruang Terbuka dan Total-luau                     |
| Baglan Kesembilan | . Tata Informasi dan WalatJalan                  |
| Bagian Kesepuluh  | : Batas ilalaman dan Pagar.                      |
| Raglan Kesehelas  | . Mitigasi Bencana                               |



Bagian Media  
Struktur Peruntukan Lahan

**Pasal 5**

- (II) Blok I, dengan luas area Blok adalah 12,113 Hektar (dua belas koma delapan belas) Hektar
- a. Blok ini diperuntukkan bagi pengembangan fungsi utama kawasan dengan tema kawasan permukiman dan fungsi pendukung kawasan sebagai Perdagangan & Jasa Skala Lingkungan, Perkantoran, Pendidikan, Perbadanan, dan Ruang Tata Hijau (RTI 1)
  - b. Blok lingkungan ini dibatasi oleh sebagian Jl. Panglima Batur Timur di sebelah utara, 4). Melati di sebelah timur, sebagian 41. Ahmad Yani di sebelah selatan dan Jl Pangeran Surianoyab di sebelah barat.
- 12) Blok 2, dengan luas area blok adalah 16,09 (enam belas koma nol sembilan) Hektar.
- a. Rencana peruntukan lahan pada Blok ini sebagian besar diperuntukkan bagi pengembangan fungsi utama kawasan dengan tema kawasan Perkantoran Pemerintahan Kota Banjarbaru/ Provinsi Kalimantan Selatan dan fungsi pendukung RTH lapangan Munani, Lapangan Sepakbola, Taman KS.Tubun, Taman Airmancur, Taman Van Der Poel dan Taman Ikon seni Pura' Kutiner Minggu Raya.
  - b. Blok lingkungan ini dibatasi oleh Jl. Panglima Batur di sebelah utara, Jl.Pangeran Sunansyah di sebelah timur, sebagian Jl Ahmad Yani di sebelah selatan, dan 41. Pangeran Hidayatullah di sebelah barat.
- (3) Blok 3, dengan luas area blok adalah 11, 0 1 (sebelas koma nol satu) Hektar:
- a. rencana peruntukan lahan pada blok ini sebagian besar diperuntukkan bagi pengembangan fungsi utama kawasan dengan tema kawasan permukiman dan fungsi pendukung sebagai Perdagangan dan Jasa Skala Lingkungan dan sebagai fungsi pendukung Pengembangan Kawasan Perkantoran Pemerintah, Perdagangan dan Jasa, Pendidikan, Kesehatan, Perbadanan dan Perumahan
  - b. Blok lingkungan ini dibatasi sebagian 41. Panglima Batur Barat di sebelah utara, Jl. Pangeran Hidayatullah di sebelah timur, dan 41. Ahmad Yani di sebelah selatan, jalan Purri Junjung Buih di sebelah barat.
- (4) Blok 4, dengan luas area Blok adalah 13,29 (tiga belas koma dua puluh sembilan) Hektar:
- a. rencana peruntukan lahan pada blok ini sebagian besar diperuntukkan bagi pengembangan fungsi utama kawasan dengan tema kawasan Perdagangan dan Jasa yang dapat dikombinasikan dengan fungsi hunian (Rumah-Toko) di sepanjang koridor Jl. Panglima Batur Barat; dan fungsi pendukung kawasan Pendidikan dan Perumahan.
  - b. blok lingkungan ini dibatasi sebagian Jl. Panglima Batur Barat di sebelah utara, 11 Putri Junjung Buih di sebelah timur, sebagian 41. Ahmad Yani di sebelah selatan, dan Jl. Indragiri di sebelah barat.
- (5) Blok 5, dengan luas area blok adalah 13,96 (tiga belas koma sembilan puluh enam) Hektar:
- a. rencana peruntukan lahan pada blok ini sebagian besar diperuntukkan bagi pengembangan fungsi utama kawasan dengan tema kawasan Perdagangan dan Jasa yang dapat dikombinasikan dengan fungsi hunian (Rumah.Toko) di sepanjang koridor Jl. Barjads dan Jl. Taruna Praja Raya dan koridor Jl Ksyang Amcor 1 dan fungsi pendukung kawasan Perumahan.
  - b. Blok lingkungan ini dibatasi sebagian Jl. Balitan 13 Dick B di sebelah utara, Jl. Badad Taruna Praja Raya di sebelah timur, sebagian Jl. Mum di sebelah selatan, dan Jl. Pondok Sacria Jaya Blok P di sebelah barat.

- (6) Blok 6, dengan luas area blok adalah 12,18 (dua belas koma delapan belas) hektar
- a. rencana peruntukan lahan pada blok ini sebagian besar diperuntukkan bagi pengembangan fungsi utama kawasan dengan tema kawasan Perdagangan dan Jasa, dan sebagai fungsi pendukung yakni Pengembangan Kawasan Perumahan termasuk didalamnya Peribadatan
  - b. blok lingkungan ini dibatasi sebagian JI. Taruna Praja V di sebelah utara, J1. Komplek PLN barat di sebelah timur. sebagian J1 Panglima Batur Rana di sebelah selatan, dan JI Barjad dan jalan tanpa Praja Rava di sebelah barat.
- 17) Blok 7. dengan luas area blok adalah 13.27 (tiga belas koma dua puluh tujuh) Hektar
- a. rencana peruntukan lahan pada blok ini sebagian besar diperuntukkan bagi pengembangan fungsi utama kawasan dengan tema kawasan Perkantoran dan sebagai fungsi pendukung yakni Pengembangan Kawasan Perumahan termasuk didalamnya Peribadatan.
  - 1), Blok lingkungan ini dibatasi sebagian JI. Taruna Praja III di sebelah utara. J1. Komplek PLN timur di sebelah timur. sebagian J1. Panglima Batur Barot di sebelah selatan, dan JI. Komplek PLN barat di sebelah barat
- (8) Blok 8. dengan luas area blok adalah 14.04 (empat belas koma empat) Hektar.
- rencana peruntukan lahan pada blok ini sebagian besar diperuntukkan bagi pengembangan fungsi **utama** kawasan dengan tema kawasan Perkantoran dan sebagai fungsi pendukung yakni Pengembangan Kawasan Perumahan termasuk didalamnya peribadatan dan Perdagangan dan Jasa
- b. blok lingkungan ini dibatasi JI. Mahakam di sebelah utara, J1. Suriansyah Ujung di sebelah timur sebagian J1. Panglima Batur Timur di sebelah selatan. dan JI. RM Soepraplo di sebelah barat.
- (9) Blok 9. dengan luas area blok adalah 10.07 (sepuluh koma tujuh) Hektar
- a. rencana peruntukan lahan pada blok ini sebagian besar diperuntukkan bagi pengembangan fungsi utama kawasan dengan tema kawasan Perkantoran dan sebagai fungsi pendukung yakni Pengembangan Kawasan Perumahan termasuk didalamnya Peribadatan dan Perdagangan dan Jasa
  - b. blok lingkungan ini dibatasi J1. Mahakam di sebelah utara J1. Suriansyah Ujung di sebelah timur. sebagian J1. Panglima Batur Timur di sebelah selatan, dan J1. RM Soeprapto di sebelah barat
- 110) Blok 10, dengan luas area blok adalah 11.92 (sebelas koma sembilan puluh dua) Hektar:
- a. rencana peruntukan lahan pada blok ini sebagian besar diperuntukkan bagi pengembangan fungsi utama kawasan dengan tema kawasan Perkantoran dan sebagai fungsi pendukung yakni Pengembangan Kawasan Perumahan termasuk didalamnya Peribadatan dan Perdagangan dan Jasa
  - b. blok lingkungan ini dibatasi J1. Sawi di sebelah utara. J1. Patapa II dan JI. Patapa di sebelah timur sebagian J1. Panglima Batur Timur di sebelah selatan. dan JI. Pangeran Suriansyah Ujung di sebelah barat

**Belgian Ketiga  
Rencana Peruntukan**

**Pasal 9**

Rencana peruntukan lahan pada Kawasan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 17 dapat dibedakan menjadi 2 (dua) sistem, yaitu:

- a. (nantan deret yang terdiri dari gabungan beberapa persil, misalnya persil untuk Ruko (Rumah-Toko) yang terdapat pada setiap koridor jalan kolektor. 13. Sistem kavling/persil yakni per satuan kavling atau kavling tunggal yang sudah ada di permukaan pada blok 1. blok 2. blok 3. blok 4, blok 5. blok 6. blok 7, blok 8, blok 9 dan blok 10 sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 8 dan Pasal 10.

### Raglan Keen:vat Renato' Tapak

#### Paal 10

Rencana tapak pada kawasan perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 dan Pasal 17 secara umum tidak banyak mengalami perubahan, yaitu berbagai kawasan pusat kota. Namun untuk menunjang perannya sebagai kawasan pusat kota maka perlu diciptakan suatu karakter khas pada masing-masing blok perencanaan Hal yang dapat dilakukan adalah.

- a. jaringan jalan (jalan kendaraan atau jalan untuk pedestrian) di beberapa bagian blok. yang dapat membuka wilayah perencanaan dengan wilayah lain di sekitarnya.
- b. membentuk jaringan *pedestrian way* yang menghubungkan semua unit perencanaan sehingga tercipta *pedestrian freedom*.
- c. membentuk jaringan jalan untuk pengendara 'coedit pada senap ban minggu pada setiap minggu ke 4 (erripat) setiap bulan dengan thberlakukan 'car free day' di dl. Panglima Batur Timur dan Jl. Panglima Batur Barat. Jl. Antasari. dan dl. Basuki Rahmat.
- d. mengupayakan agar bantantn sungat/ guntung bias menjadi *urban green pair*.
- e. menetapkan jarak bangunan terhadap jalan sedemikian rupa sehingga tercipta *building alignment* yang mental.
- f. mengarnhkan ketinggian bangunan, sehingga akan menghasilkan roof-line yang berirama dan menghasilkan koridor jalan Babas':1i ruang *closure*.
- g. untuk memperkuat persimpangan jalan kolektor primer dan jalan kolektor sekunder dengan jalan arteri sekunder pada kawasan perencanaan depot dibuat 'node' pada bundaran jalan paundabotal dengan perbedaan material permukaan jalan dan dibuat dengan pola3.ang menarik.
- h. ntembenkan lock antar bangunan berupa *pedestrian shelter/koridor/a rkacle bag*: pejalan kaki. khususnya di koridor A (dl. Panglima Batur Timur dan Jl. Panglima Batur Barat. koridor B (dl. Pangeran Suriansyah). koridor C (dl. Pangeran Hidayatullah), koridor D (.11. Putri Junjung Buihl.dan koridor E Barjad dan Jl. Taruna Praja Rnya) maupun koridor F (Jl. Karang Anyar 1) sehingga wilayah perencanaan Mart disebut sebagai kawasan yang *pedestrian friendly*.

### Raglan Kalinin Intenaltaa Pemantantan lahan

#### Paal 11

- (II) Ketentuan intangible penuhifaatan "[than fungal uuma kavan bag' kawasan permukiman dalam blok 1, blok 2, blok 3, blok 4, blok 5, blok 6. blok 7, blok 8. blok 9 dan Blok 10 yang dengan kepadatan tinggi. yedcni:
- a. kawasan perumahan dengan bentuk bangunan permanen;
  - b. luas kavling minimal 160 (stratus enam puluh) meter persegi,
  - c. lebar jalan masuk minimal 10 isepuluhl meter.
  - d. lebar jalan lingkungan minimal 8 (delapan) meter;
  - e. koefisien dasar bangunan (ROB) maksimal 80% (delapan puluh persen);
  - f. koefisien lantai bangunan (KIM) [mahatma] 1,8 (aatu kraus delapan);

- g. kegunaan bangunan maksimal 3 Riga) lanai;
  - h. koefisien Minim hijau (KUM minimal 10% (sepuluh parsers):
  - i. garis sempadan bangunan (CSBI terhadap Bonsai tidak bertanggung minimal 10 (sepuluh) meter:
  - j. garis sempadan bangunan (GSB) terhadap jalan lingkungan minimal 8 kelapang meter dan as jalan lingkungan. MAU 4 (empat) meter dari pagar baths kavling.
- (2) Ketentuan intensitas pemanfaatan lahan untuk rungs( utama kawasan bagi kawasan perkantoran Pemerintah Kota Banjarbaru dan perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan Min perkantoran swasta yang terletak di koridor A J1. Panglima Batur koridor 6,11. Pangeran Surinithyah, koridor C Jl Pautgenin Hidayatullah, koridor D .11. Putri Junjung kondor EJI Barjad den J1. Truuna Praja Rays. koridor F Jl. Karang Anyar I dan anima blok 1. blok 2. blok 3, blok 7, blok 8, blok 9 dan blok 10 dengan kremlin:in rendah. yaknt:
- w. kawasan perkantoran dengan bentuk bangunan permaners dengan merujuk secara kontekstual arsitektur Indiach Bangunan Kantor Wahlkota.
  - b. luau kavling minimal 250 (dun rat us lima puluh meter pemegi);
  - r. Inbar jalan masuk minimal 10 (sepuluh) meter,
  - d. Inbar jalan lingkungan minimal 8 (delapan) meter.
  - c. koefisien dasar bangunan (ROB) maksimal 60% (enam puluh person);
  - l koefisien lantai bangunan (KLB) mahatma( 2,8 WW1 kern debits:nil;
  - g ketinggian bangunan maksimal 4 (empat)
  - Is koefisien distaff hijau (KDH) minima] 20% (dun puluh person);
  - i sempadan bangunan toss' terhadap sungai lidak bertanggung minimal 10 (sepuluh) meter:
  - j. saris sempadan bangunan (GSB) terhnilap jalan lingkungan minimal 8 (delapan) meter dan asthlu lingkungan, aims 4 (empat) meter dari pagar baths kavling.
- (3) Ketentuan intensitas pemanfaatan lahan untuk fungal mama kawasan bagi kawasan perdagangan dan jam termasuk Rumah-Toko (Ruko) yang terletak di koridor A J1. Panglima Batur, koHdor B Jl Pangemn Surianaveh. koridur C Jl. Pangeran Hidayatultah. koridor (3.11. Putri Junking Bulb, kondor C J1. Barjad dun .11. Taman Praja Raya, koridor F Jl. Karang Anyar 1 dan dalam blok 1, blok 3. blok 4, blok 5, blok 6 dengan kepadntan rendah, yakni:
- a. kawasan perdagangan dan jams termasuk rumah-toko [(hike) dengan bentuk bangunan penname.
  - b. luas kavling tunggal emu Was knvling deret dalam blok ruko minimal 250 (due rat us lima puluh) meter persegi:
  - c. Inbar jalan masuk minimal 10 (sepuluh) meter,
  - d. Inbar thine lingkungan minimal 8 (delapan) meter.
  - e. koefiaien dasar bangunan (KDB) maksimal 80% (enam puluh parsers),
  - l koefisien lantai bangunan (KLB) maksimid 2.8 (dun kerns delapan);
  - g. ketinggian hangunan maksimal 4 (emparl lantai);
  - h. koefisien dater hijau (K014) minimal 10% (dun puluh perseni);
  - i garis sempadan bangunan (05B) terhadap sungai tidak bertanggung minimal 10 (sepuluh) meter.
  - j. pans sempadan bangunan (0513) terhadap julan lingkungan minimal 8 (delapan) meter dan as \_Wan lingkungan, atau 4 (empat) meter dan pagar baths kavling.

- 14) Ketinggian bangunan pada blok 1 adalah 1-2 lantai (3-6 meter) dengan tinggi puncak bangunan 12 (dua belas) meter dari lantai dasar. kecuali bangunan ibadah, dan bangunan monumental.
- 15) Ketinggian bangunan pada Blok 2 adalah 1-4 lantai (3-16 meter) dengan tinggi puncak bangunan 24 (dua puluh empat) meter dari lantai dasar. kecuali bangunan monumental.
- 16) Ketinggian bangunan pada blok 3 adalah 1-4 lantai (3-16 meter) dengan tinggi puncak bangunan 24 (dua puluh empat) meter dari lantai dasar. kecuali bangunan ibadah.
- 17) Ketinggian bangunan pada blok 4 (Sala), 1-3 lantai (3-9 meter) dengan tinggi puncak bangunan 18 (delapan belas) meter dari lantai dasar.
- 18) Ketinggian bangunan pada blok 5 adalah 1-3 lantai (3-9 meter) dengan tinggi puncak bangunan 18 (delapan belas) meter dari lantai dasar. kecuali bangunan ibadah.
- 19) Ketinggian bangunan pada blok 6 adalah 1-4 lantai (3-16 meter) dengan tinggi puncak bangunan 24 (dua puluh empat) meter dari lantai dasar, kecuali bangunan ibadah.
- 20) Ketinggian bangunan pada Blok 7 adalah 1-3 lantai (3-16 meter) dengan tinggi puncak bangunan 18 (delapan belas) meter dari lantai dasar, kecuali bangunan ibadah.
- 21) Ketinggian bangunan pada blok 8 adalah 1-4 lantai (3-16 meter) dengan tinggi puncak bangunan 24 (dua puluh empat) meter dari lantai dasar, kecuali bangunan ibadah dan bangunan monumental.
- 22) Ketinggian bangunan pada blok 9 adalah 1-4 lantai (3-16 meter) dengan tinggi puncak bangunan 24 (dua puluh empat) meter dari lantai dasar.
- 23) Ketinggian bangunan pada blok 10 adalah 1-4 lantai (3-16 meter) dengan tinggi puncak bangunan 24 (dua puluh empat) meter dari lantai dasar. kecuali bangunan ibadah dan bangunan monumental.

**Bagian Keenam  
Tata Bangunan**

**Paul 12**

- 1) Guna Sempadan Muka Bangunan pada Koridor A JI Panghau Batu minimal 10 (sepuluh) meter.
- 2) Guna Sempadan Muka Bangunan pada koridor B JI Pangeran Sunanegara minimal 10 (sepuluh) meter.
- 3) Guna Sempadan Muka Bangunan pada koridor C JI. Pangeran Hidayatullah minimal 10 (sepuluh) meter
- 4) Guna Sempadan Muka Bangunan pada koridor D JI. Putri Junking Buih minimal 8 (delapan) meter
- 5) Guna Sempadan Muka Bangunan pada koridor E JI. Barjads dan JI. Taruna Praja Rays minimal 4 (empat) meter.
- 6) Guna Sempadan Muka Bangunan koridor F JI. Karang Anyar I minimal 10 (sepuluh) meter.
- 7) Guna Sempadan Muka Bangunan koridor JI. Pangeran Surianegara Ujung minimal 4 (empat) meter.
- 8) Guna Sempadan Muka Bangunan koridor .11. Cotang Poyang minimal 4 (empat) meter.
- 9) Guna Sempadan Muka Bangunan koridor JI. Melati minimal 4 (empat) meter.

**Paul 13**

Untuk kavling berukuran besar yaitu minimal 400 (empat ratus) m<sup>2</sup> sempadan samping dan belakang bangunan ditentukan minimal selebar 3 (tiga) meter. Sedangkan pada satrap penambahan lantai jarak bebas di atasnya ditambah 0.5

(nol koma lima) **Meier** dari jarak bebas Inn tal di bawahnya. Hal ini bertujuan untuk menjaga penghewan dan pencahayaan masing-masing bangunan dan keamanan dan keselamatan bangunan. Selain itu ruang tersebut dapat digunakan untuk jalur sirkulasi internal kavling dan jalur daru apabila terjadi kebakaran

#### Pasal 14

Garis sempadan Sungai/Guntung Ootong Royong ditempatkan sebesar 10 m dan tepa kiri-kanan tepi sungai/guntung Cotong Royong.

#### Pasal 15

- II) Elevasi: atau pada lama (dasar bangunan seen umum ditentukan oleh keadaan tanah & keadaan sekitar..lika tanah eksisting dan sekitar relatif datar atau landai (kemiringannya kurang dari 10%). Maksud ketentuan pasal lantai: dasar bangunan adalah sebagai berikut:
- a. tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan terutama banjir.
  - b. ketinggian maksimal 1.2 (satu koma dua) meter dari tinggi rata-rata tanah pekarangan
  - c. ketinggian minimal 15 (lima) cm dari titik tertinggi pekarangan.
  - d. minimal 25 (dua puluh lima) cm di atas titik tertinggi dari puncak/sumbu Plan tertinggi yang berada di depan pekarangan Miley.
- (2) Elevasi/pada lantai dasar dengan ketinggian minimal 50 (lima puluh) cm ditentukan bagi seluruh bangunan pada kavling ruko. Ketentuan ini dibuat untuk kepentingan pejalan kaki dengan tujuan untuk memberikan kedekatan dengan Sad (den visual dengan bangunan yang dikunjungi)
- (3) Elevasi/pada lantai dasar dengan ketinggian minimal 75 (tujuh puluh lima) cm ditentukan bagi seluruh bangunan pada kavling rumah deret dengan tujuan agar tercipta perbedaan yang jelas antara ruang dalam dan ruang luar hunian sehingga konsep privat-publik dapat tercapai sehingga fungsi hunian sebagai tempat tinggal dapat berjalan dengan baik.
- 14) Elevasi/pada lantai dasar dengan ketinggian minimal 100 (seratus) cm ditentukan bagi:
- a. seluruh bangunan pada blok bangunan khusus yang terdiri atas bangunan sudut dan bangunan samping bangunan sudut:
  - b. bangunan penadatan
  - c. seluruh bangunan pada area komersial

#### Pasal 16

- (1) Oriental.: bangunan di sepanjang koridor ins diterapkan ke arah muka, auto tegak lurus menghadap ke jalan.
- (2) Bangunan yang terletak di atas kavling yang miring terhadap plan temp dianjurkan agar membangun sisi muka yang sejajar jalan
- (3) Untuk bangunan berada di sudut persimpangan jalan atau bangunan sudut di unjurkan untuk menghadap ke sudut jalan.
- 14) Secara detail rencana orientasi bangunan adalah:
- a. bagian belakang bangunan yang berbatasan dengan permukiman. orientasinya juga harus diterangkan ke permukiman lainnya, pada bagian tersebut harus dibuat rancangan dengan akses dan bukaan menghadap ke arah permukiman. Tidak diperkenankan membuat tembok atau pagar yang membelakangi permukiman tersebut.
  - b. bangunan yang dikehiling oleh plan. maka orientasinya diarahkan ke masing-masing jalan yang menghilinginya.

- c. bangunan yang dinmuhkan sebagai identity di pertemuan jalan, orientasi bangunan dan amp Imusgunannya agar dipertimbangkan terhadap kesatuan komposisi bangunan dan ruang War di sekitar pertemuan jalan tersebut.
- d. arah pandangan suatu orientasi, secepat mungkin mengarah pada Irmpar-tempat yang penting atau rattan dikunjump mismanskitt. Jadi, tidak hanya jalan-jalan utama yang trletak di depan bangunan Baja yang bisa dijadikan arch orientass. tetapi lokani lain yang merntliks potensi untuk dijadikan sebagai media orientasi jugs dapat digunakan.

#### **Pausal 17**

Bentuk dasar bangunan (Spirt imhangkan dari berbagai sem yaitu

- a. segi kebutuhan runngnya sendIri:
- b. ekspresi budaya dan arsitektur setempat menciptakan cam kawasan sebagai salab saw Pusat Perkantoran dan Perdagangan dan Jasa di kawasan perenc.nnium sebagaimana dimakaud dalam Pasal 1 angka 17 dengan aegnla aktititas pendukungnya;
- c. rancangan bangunan didalam perrncanaan int menjadi salah satu faktor yang panting yang perlu diperhatikan, sebagai nijuknn arsitektur kontekstual adalah arsitektur Indisch yakni arsitektur bangunan Balaikoui Banjarharu untuk bangunan non komersial.

#### **Pasal 18**

Penetapan bentuk dan postai massa bangunan harus memperumbangkan bahaya getups, oleh karma tau rencana rota letak rtutssa bangunannya adalah:

- a. sederhana. cenderung simetris. seragam dan membentuk saw kesatuan.
- b. sisi panjang bangunan tegak lurus terhadap gans jalan untuk kawasan sekitar Jl. Panglimu Batur
- c untuk kawasan &than kawasan sekitar .11 Panglima Batur bentuk susunan massn hangunan dairahkan berhentuk perimeter (fink

#### **Pm) 19**

III Ketentuan selubung bangunan (*building envelope*) yang mengkait sempadan bangunan dan ketinggian bangunan diarahloan pada sudut penentu ketinggian bangunan dan muka sampas belakang adalah 30itiga puluh derajat) dart pengamat/orang yang berada di median jalan.

- (2) Alasan dari penentuan sebagaimana dimaksud ayat II) adalah untuk penyinaran matahari, penghawaan dan kelegaan visual.
- (3) Selubung hangunan sebagaimana dunaksud ayat II) diharapkan memberikan kesan khusus terhadap kawasan ini sehingga mampu memberikan suatu pernandangan tersenchn bagi yang melihatnya dengan mempertimbanglcan omamen-ormunen yang dipakai supaya dinesunikan dengan lingkungan setempat.
- (4) Selubung bangunan haws tnencinkan kualitas rancangan antitektur troplaWasah. yang dirancangan dalam kualitaa bukaan penghawaan dan cahaya. bentuk rams sena material finishing yang Winn terhadap panas matahari dan udara lembab.

#### **Pant 20**

- (1) Claris langit merupakan gam link terunggi bangunan yang terbentuk okh perbedaan ketinggian nursing-musing bangunan pada imp- nap tonic yang direncanakan.
- (2) Perbedann ketinggian sebagaimana climalcsud pada ayat (I) bertujuan untuk :
  - a. mencimakan suasana ruang yang menarik dan Mink rnonoton;

- b. terbentuknya garis tango yang Maas agar terjadi kesan ruangan yang dinamis.
- (3) Penciptaan keseragaman lingkungan melalui pengaturan ketinggian bangunan di lingkungan urban atau perkotaan menjadi satu tujuan menyeimbangkan antara nilai estetika dan ekologi

#### Paul 21

- (1) Reiterasi arsitektur bangunan ini dapat dipertimbangkan dengan mengembangkan langgam (gaps) arsitektural Banjar pada umumnya, namun harus dipertimbangkan arsitektural kontekstual arsitektural jiwanya bukan Minya bentuk fisiknya
- (2) Setiap bangunan menampilkan ornamen-ornamen Banjar sebagaimana dimaksud ayat (1) disesuaikan dengan kemajuan teknologi
- (3) Penempatan arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dilakukan pada *street frontages* dan bangunan-bangunan komersial berupa detail-detail yang bersifat *akademis*.
- 141 Untuk bangunan perkotaan non komersial depot dipertimbangkan secara kontekstual terhadap arsitektur Indisich Bangunan Balnikotai Kantor Walikota Banjarbaru

#### Paul 22

- (1) Peraturan bangunan berkaitan dengan konsep penggunaan bahan bangunan eksterior untuk kawasan perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat 17 dengan mempertimbangkan karakter langgam arsitektur lokal meliputi -
  - a. pengembangan ornamen *facade* lain sebagainya yang bercirikan corak lokal;
  - b. penggunaan bahan bangunan diupayakan menggunakan bahan dan material yang kuat dan tahan terhadap bencana alam dengan memperhatikan ketentuan corak lokal.
  - c. penggantian bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan lokal antara lain kayu, bahan bangunan produksi dalam negeri/ setempat, dengan kandungan lokal minimal 60% (enam puluh persen).
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan
  - a. keselamatan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunan
  - b. memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan kode, yang dipergunakan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku;
  - c. rekomendasi dan instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya, berkaitan dengan penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya,
  - d. rekomendasi dari Walikota atau pejabat lain yang ditunjuk, untuk pengecualian penggunaan bahan lokal antara lain kayu, bahan bangunan produksi dalam negeri/ setempat, dengan kandungan lokal minimal 60% (enam puluh persen).

#### Paul 23

- Signage* atau tanda untuk kawasan perencanaan selanjutnya yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 17 direncanakan sebagai berikut:
- a. identitas, wimp, pengenalikarakter lingkungan dan sebagai titik referensi/orientasi pergerakan masyarakat dapat berupa *Landmark* Rancangan tanda untuk identitas lingkungan ini, untuk sedari blok berlainan-beda, namun depot menjadi bagian dari rancangan bangunan



- b. name Bangunan, member' rands identitas **SWIM** bangunan yang dapat dibarengi dengan petunjuk jenis kegiatan yang ada di dalamnya. Jenis int dapat berupa papan identitas, atau tulisan yang ditempel pada selubung bangunan/ fasilitas dasar bangunan terutama untuk bangunan komersial atau perdagangan dan jasa misalva untuk pertokoan atau Ruko. 'rands untuk flaunt bangunan tidak boleh mengganggu pandangan terhadap kualitas sclubung bangunan/ fasilitas dater bangunan. tidak boleti melebihi/mengganggu domain publik.
- c. petunjuk Sirkulasi, sebagai rambu lalu-lintas, sekaligus sebagai pengatur dun penp,anth dalam pergernkan dan untuk rtunbu-rambu lalu lintas discsuaikan dengan standar bentuk dan penempatannyn.
- d. komeratal/reklame, sebagai publikast atas **suatu** pmduk. komoditi, jasa, **profesi** atau pelayanan tertcntu. jenis int dapat berupa papan tiang, ikon, mencmpel pada bangunan. baliho, spancluk, umbul-umbul dan baton Beberapa pergyaratan yang perlu dtperhatikan adalah.
1. estetis dan pemasangennya tidak mengganggu keamanan dan keselamatan Berta konstrukainvn memenuhi syamt lcknix;
  2. pemasangan rekiamme dalam petal' tidak botch melewati betas damija. konstrukstnya kuat dan ukurannya tidak merusak setubung bangunan/ fasilitas dasar bangunan;
  3. pada koridor Minn dun ruang !tsar lainnya harus estetis, dapat memperkuat identitas lingkungan den tidak merusak konsentrasi pemakai jahm:
  4. pada median hanya dtpasang reklame yang bersifat sementara pada tiang lampu yang telah discdiakan,
- e. uttermost, sebagai lemma untuk informast kegiatan atau ketemngan-keterangan kondisi/kcadaan lingkungan Papan informasi yang mencrangkan kedudukan kawasan serta informant lingkungan diletakkan pada setiap blok berdekatan dengan tempat pemberhentian kendaman/balte Papan Informasi int dapat sekaligus digunakan untuk menempelkan koran umum

#### Pasal 24

Jika diindikasikan tetra!' penurunan kualitas bangunan/ lingkungan maka diberlakukan upaya untuk mengembangkan penanganan terhadap bangunan dan lingkungan mcliputi:

- a. prows *urban reuiralizonon* mcltputi upaya revaalisasi bangunan mengmgat mini *Iristonj* bangunan yang tinggi atau memdtki mkt' sejarah yang bergune bagi pengembangan kawasan maupun nilai ilmu pengetahuan amu trawling bangunan memiliki fungsi yang stmtegis.
- b. proses *urban renewal* meliputi upaya memperbaiki fungal kavling bangunan pada kavling lama yang disebabkan oleh kondtst bangunan yang telah mengalami penurunan kualitas sehingga diharapkan dengan adanya pernupran akan daunt dimanfaatkan lungs! kavling yang dapat dtmanfantikan sebagai kavling bangunan yang lebih balk.
- c. proses penertiban bangunan melipun upaya pemugaran terhadap kavling bangunan yang mernpunyai pcnnasa!ahan bangu nan alubat udak memenuhi ketentuan pengembangan lmngunan yang Ada.

#### Pasal 25

- 11 Pengembangan bangunan dt kawasan perencanaan sebagaimana yang chmaksud dalam Pasal l angka 17 direncanakan untuk pengembangan bangunan yang memenuhi pcntyaratan bangunan yang memberikan kenyamanan dan ketunanan bagi penghuninya

(2; Persyaratan bangunan sebrigannana dirnaksud mat ( 11 yang harus dipenuhi meliputi:

n. perayaratan kesehattin

I. ventilasa

- a) setiap bangunan rumah urinal barns memiliki ventilasi;
- b) ventilasi alami harus terdtri dart buktum pert:mien, jendela, pinta. atau sarana lainnyn yang dapat dibulut sesuai dengan standar teknis yang berlaku;
- cl luas ventilasi alarm diperhitungkan minimal seisms 5 (lima persen) dart luas lanrai ruangan yang diventilasi:
- dl aiatem ventilasi buatan hams diberikan like ventilasi alami yang ads tidak memenuhi perayaratan Penempatan Ian pada ventilast buatan harus memungkinkan pelepasan udara seenra maksimal dan masuknva udara segar. atau sebaliknya;
- el bilamana digunakan ventilast taxman. ststem tersebut tiaras bekesja tents menerus sclama ruang tersebut dihuni;
- n penggunaan ventilasi buatan hares memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang ditutrankan untuk berbagai fungal ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

2. pencahaysan

- a) setiap bangunan harus memiliki peneahayaan slams dan/atau buatan sesuai dengan fungsinya;
- b) penerangan alami dapat dtbenkan pada suing hart untuk rumah dan gedung:
- el untuk penerangan rnalam han digunakan penerangan human;
- dl pereneanaan sistem pencahayaan diarahkan dengan menggunakan lampu hemnt energi dengan menggunakan kebutuhan dan mempertimbanp,kan upaya konscrvast energi pada bangunan gedung.

b. persvaratan kenyamanan

I. sirkulasi udara

- a) setiap bangunan diharuskan untuk membenkan pengaturan udara untuk menjaga suhu udara dan kelembaban 'yang
- b) sistem turkulasi udnra int Mao diarahkan untuk dilakukan di dinding dan atap bangunan

2. pandangan

- a) perletakan dun prnataan elememelemen slam dan burdan pada bagian bangunan maupun ruang lutunya untuk tujuan melindungi hak pnbad:
- b) perletakan bukaan pada bagman-bagian persimpangan jalan agar pengguna mien soling dapat melihat aebelum tiba pada persimpringan.

3. kebisingan

- a) elemen-elemen alarm berupa deretan Tanzman dengan daun lebat. atau airmen buatan berupa pagar dapat mengurangi kebisingan yang diterima (Oh penghuni di elnInm bangunan:
- b) perletakan elemen-elemen alum dan buatan untuk mengurangi/ineredam kebisingan yang diming dart luar bangunan den luar lingkungan

4. getaran

- a) penggunaan matenal dan sistem konstruksi bangunan untuk meredam gelanin yang datang dart bangunan lain dan dan lunr lingkungan

bl bangunan-bangunan Baru berlantai dua atas konstruksinya harus memperhitungkan bahaya getaran terhadap kerusakan konstruksi dan Omen bangunan.

c persynritan struktur bangunan

1. bangunan bawah

a) bangunan bawah harus mampu mendukung 'emu' beban yang diteruskan oleh struktur mas tanpa mengtllarni penurunan yang berlebihan;

1g Bangunan bawah direncanakan sedemikian rupa hingga bda terjadi penurunan akan bersifat merata;

c) bangunan bawah harus diben rektor keamanan yang lebih besar dibandingkan bangunan lama untuk menghindari kegagalan struktur **steam** dini, khususnya akibat terjadinya suntu gempa.

2. bangunan atas

a) bangunan atas harus mampu mendukung semua beban tanpa mengalami lendutan yang berlebihan;

b) bangunan harus direncanakan sedemikian rupa hingga bila terjadi keruntuhan akan bersifat daktil.

Raglan Ketujuh

Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Pant 26

- 1) Sirkulasi pada kawasan perencanaan selatgainiana dimaksud dalam Pasal I angka 17 harus membedakan dengan togas sirkulasi untuk kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki
- (2) sirkulasi sebagaimana dimaksud Byrn (l) temp dalam saw sistem yang *integrantauira*
  - a. sirkulasi internal dan *ekstenial* bangunan;
  - b. antara pemakai (pelaku kegiatan) dan sarana transportasi;
  - c. pertemuan antara keduanya yaitu pemakai dan Mitt trinspartaalnya yang ada pada tempnt parkir dan hake sedang perpotongan antar keduanya harus direncanakan (*asthma wbm cross*).
- (3) Sirkulasi lalu Batas di kawasan perencanaan masih tetap dipertahankan untuk dua arah dengan pemisah yang berupa median untuk Ji. Panglima Batur Timur, .11 Panglima Batur Barat. J1. Pangeran Suriansyah, Pangeran Hidayatullah dan .11. Putri Junjung Buth, untuk Jl. Karang Anyar 1 dapat dimulai dengan diterapknn menjadi dua arah dengan median minimal lebar 1,5 meter sedangkan untuk J1. Barjad dan Jl. Tarunn Praja Raya sirkulasi kendaraan direncanakan temp *dua* arah tanpa median plan walnupun untuk J1. Barjad sudah kurang memadai untuk 5 tahun mendatang sehingga perlu pengatumn lalulintas dengan lampu lalulintas.
- (4) Untuk sirkulatu jalur kendaraan pribadi tidak benibali den lebih fleksibel unnik mencapai tujuan dengan tetap memperhatikan ramhu-rambu lain-HM.(4a dan kelengkapan kendaraan. Rendaraan berbadan bestir seperi bis dan truk tidak dapat mehntas di Jl. Barjad, Jl. Tanma Praja Raya, J1. Panglima Bann Barat..11. Panglima Banff /Muir dan jalan-jalan linecungen.
- (5) Untuk sirkulasi Carus) angkuum umum untuk knwnsan perencanaan adalah: Kode E; Nama Rule: Banjarbaru - Bandare: Rute pelsyanan: melintasi Terminal Simpang Empat J1. A Yani • Batas **Kota-JI** P. Bat ur • Jl. !man - Karang Anyar - SNIP 9 - Bandar's.
- (6) Sedangkan sirkulasi bagi pejalan pejalan kaki berade pada dua *sis1* jalan yang berupa jaringan *pedesfflan ways*. Untuk member' kenyamanan dan keamanan bagi pelaku keginum, make jalur-jalur sirkulasi dilengkapi dengan elemen-elemen petunjuk jalan (rambu-mmbu lalu-lintas).

elemen-elemen pengarah, elemen perabot ruang War merta penedith pada (asilitas sirkulini pejalan kaki.

### Pasal 27

Jaringan Pilau di kawasan pereneanaan diatur saagai berikut :

a. Jalan Panglima Batur

Jaringan jalan untuk tuatara pergerakan kendaraan di koridor A JI. Panglima Batur adalah jalan ailed sekunder dengan status jalan kabupaten/kota. Jalan Panglima Batur durneanakan terbagi kedalum 2 (dual lajur, yaitu I (saw) jalur masingmtasing 7 (ttluhl in. Pembatas antara jalur direncanakan temp sesuai ekststing dengan lebar median 0.8 Eno) koma delnpan) meter. Pembatas antara jalur difungsikan untuk pepohonan dan perabot jalan, sedangkan jalur pemutar chsediaIcrin pada satrap jarak 0.5 (nol koma Irma) km. Akses Ice kavling/bangunan dart pilau diupayakan secara, terhas, dun dapat dilakukan terpadu secant bersamet-same bagi heberapa kavling blin memungkinkan. Akses masuk kavling minimal berjarak 20 (dun puluh) m dad persimpangan. Apabila kurang memungkinkan make kink akses tersebut ditempatkan pada ujung nisi muka yang palingjauh dan tikungan

b. Jalan Pangeran Suriansysti

Jaringan jakui untuk sistem pergerakan kendantan di koridor B JI. Pangeran Su rtansvah adalah jalan kolektor sekunder dengan status jalan kabupaten/kota. Jalan Pangeran Suriamaah direncanakan terbagi kedalarn 2 (dual lajur, yaitu 1 Matti) jalur miming-marling 7 (tujuh) m. Pembatas antara jalur direncanakan tetap sesuai eksisting dengan lebar median 6 (enam) meter. Pembatas antara jalur difungaikan untuk pepohonan dan perabot jalan, sedangkan jalur pemutar disediakan pada setiap jarak 0.25 (nol koma dua puluh lima) km. Akses ke kavling/bangunan dari jalan diupayakan secara turban's, dun dapat dliakukan terpodu scram bersarnamama bagi beberapa kavling bile memungkinkan. Akses masuk kavling minimal herjarak 20 (dun puluh) m dart persimpangan. Apabila kurang memungkinkan mak:, letak alms tersebut ditempatkan pada ujung nisi muka yang paling jauh dari tikungan.

c. Jalan Pangeran Elidayatullah

Jannan jalan untuk siatem pergerakan kendaraan di koridor C JI. Panglima Iidayatullah adalah jalan kolektor sekunder dengan status jalan Kabupaten/kota. Jalan Panglima Iidayatullah direncanakan terbagi kedalarn 2 (dual Lajur, yaitu 1 (eatu) jalur messing-messing 7 Itujuh) m. Pembatas antaru jalur direncanakan temp sesuai dengan eksisting dengan Mbar median 6 (enam) meter. Pembatas antara jalur difungsikan untuk pepohonan **dan** perabot jalan, sedangkan jalur pemutar iiliardia1um pada sauna jamk 0,25 (nol koma dun palish lima) kin. Akses ke kavling/bangunan dari jalan diupayakan secara terbatas, clan dapat dtlakukan terpadu secant bersama-sama bagi beberapa kavling bila memungkinkan. Akses masuk kavling minimal bejarak 20 (dun puluh) m dad perammngrut. Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung nisi muka yang palingjauull dari ukungan.

d. Jalan Putri Junjung Bulb

Jaringan Alan untuk slalom pergetakan kendaraan di koridor D JI. Plain .1u:ting Buih Midrib Alan kolektor sekunder dengan status jalan Kabupaten/kota. Jalan Putri Junjung Bulb direncanakan terbagi kediclam 2 (dun) laitir, yaitu I (Dam) Jahn musing-musing 3,5 (tiga koma lima) m. Peinbatsts antara jalur direncanakan tetap semen dengan eksisting dengan lebar median 3 (Uga) meter. Pembatas antara jalur difungsikan untuk pepolionan clan perabot Alan. sedangkan jalur prmutar disediakan pada setiapjarak 0,251 nol koma dun puluh lima) kin Akses he kavling/bangunan dart jalan diupayakan secant lerbatas. dan depot dilakukan terpadu secara

bersama-sama bagi beberapa kavling bisa memungkinkan. Akses masuk kavling minimal berjarak 20 (dua puluh) m dari persimpangan. Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung 2681 muka yang paling jauh dan ukungan.

e. Jalan Barjad dan Jalan Taruna Praja Raya

Jaringan jalan untuk alternatif pergerakan kendaraan di koridor E .31. Barjad dan J1. Taruna Praja Raya adalah jalan Lokal sekunder dengan status jalan Kabupaten/kota. Jalan Barjad dan jalan Taruna Praja Raya direncanakan terbagi kedalam 2 (dua) lajur, yaitu I (satu) lajur masing-masing 3,5 (tiga koma lima) m. Pembatas antara jalur direncanakan dengan median garis pembatas. Akses ke kavling/bangunan dari jalan diupayakan secara Inhatas dim dapat dilakukan terpadu seems bersama-sama bagi beberapa kavling bisa memungkinkan. Akses masuk kavling minimal henna& 20 (dua puluh) m dan persimpangan. Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung Mai mutat yang paling awl, dari tikungan.

Perks Mawr dengan lampu lalu linter) di persimpangan dengan jalan Panglima Batur Barra dan Jalan Karang Anyar I.

f Jalan Karang Anyar 1

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di koridor F J1. Karang Anyar I adalah jalan anvil sekunder dengan status jalan Kabupaten/kota. Jalan Karang Anyar I direncanakan terbagi kedalam 2 (dua) lajur, yaitu I (satu) lajur masing-masing 3,5 (tiga koma lima) m- Pembatas antara jalur direncanakan dengan lebar median 1,5 (satu koma lima) meter. Akses ke kavling/bangunan dari jalan diupayakan secara terbatas, dan dapat dilakukan terpadu secara bersama-sama ma Imo beberapa kavling bisa memungkinkan. Akses masuk kavling minimal berjarak 20 (dua puluh) m dari persimpangan. Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung sisi muka yang palingjauh dari tikungan.

g. Jalan Lokal Sekunder

Jaringan jalan untuk alternatif pergerakan kendaraan di jalan-jalan Lokal sekunder adalah jalan lokal sekunder dengan status jalan Kabupaten/kota. Jalan -jalan lokal sekunder direncanakan dengan lebar jalan 4 (empat) m. Akses ke kavling/bangunan dari jalan diupayakan secara terbatas. dan dapat dilakukan terpadu secara bersama-sama bagi beberapa kavling bisa memungkinkan. Akses masuk kavling minimal berjarak 20 (dua puluh) m dari persimpangan. Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung sisi muka yang palingjauh dari tikungan.

h Jalan Lingkungan 1 dan Jalan Lingkungan 2

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di jalan-jalan Lingkungan adalah jalan lingkungan dengan **status** jalan Kabupaten/kota. Jalan -jalan lingkungan 1 direncanakan dengan lebar jalan 4 (empat) m, sedangkan untuk Jalan Lingkungan 2 direncanakan dengan lebar jalan 2 (dua) m (di permukiman kompleks Merman, kelurahan Mantua')

Akses ke kavling/bangunan dari jalan diupayakan secara terbatas. dan dapat dilakukan terpadu secara bersama-sama bagi beberapa kavling bisa memungkinkan. Akses masuk kavling minimal berjarak 20 (dua puluh) m dari persimpangan. Apabila kurang memungkinkan maka letak akses tersebut ditempatkan pada ujung sisi muka yang palingjauh dari tikungan.

### Pula 28

- 11) Jalur pedestrian/pejalan kaki harus mencenerus sepanjang ;condor blok perencanaan ini, khususnya pada pedestrian JI. Panglima Batur, JI. Pangeran Suriansyah. JI. Pangeran Hidayatullah, JI. Pun- Junjung Bulb. .11. Barjad dan JI. Taruna Praja Raya sampai dengan .31. Karang Anyar I.

- 121 Jalur pedestrian di kawasan perencanaan direncanakan dapat dilalui oleh penyandang cacat sehingga penggunaan tangga diganti atau dilengkapi dengan ramp (kemiringan ramp di bawah 80% (delapan puluh perseng
- 13) Jalur sirkulasi pedestrian sebagaimana ayat (11) harus dilengkapi dengan *zebra cross* dan halte, yaitu setiap jarak 500 (lima ratus) meter.
- (4) Jalur pejalan kaki harus ditunjang oleh deretan pohon peneduh di sepanjang jalan. Bahan material untuk pedestrian tidak harus menyerap air, mudah perawatan, dan dengan motif dan pola yang sesuai dengan nuansa lokal. Selain itu jaringan pedestrian juga didukung dengan fasilitas-fasilitas perabot umum yang mendukung kenyamanan pedestrian (kursi, tempat sampah).
- (5) Jalur pejalan kaki pada Kawasan Cepat Berkembang Loktabat ini dirancang dengan bentuk:
- a. jalur pejalan kaki sisi jalan (trotoar) dengan ketentuan ukuran:
    - 1) trotoar dengan lebar 3 (tiga) meter meliputi kawasan perkantoran dan perdagangan dan jasa meliputi Jalan Koridor A Jl. Pangeran Bator, Jalan Koridor B Jl. Pangeran Suriansyah, dan Jalan Kondor C jalan Pangeran Nidayatullah;
    - 2) trotoar dengan lebar 2,5 (dua koma lima) meter meliputi kawasan perkantoran dan perdagangan dan jasa meliputi Jalan Koridor D Jl. Putu Junjung Buth;
    - 3) trotoar dengan lebar 2 (dua) meter meliputi kawasan perdagangan dan jasa meliputi Kawasan, Jl. Barjad dan Tartina Praia Rays;
    - 4) trotoar dengan lebar 1,5 (satu koma lima) meter meliputi Jalan Lokal sekunder Jl. Datong Royong dan jalan Lokal sekunder Jl. Pangeran Surianayah Ujung.
  - h. Arkade merupakan jalur pejalan kaki dengan penutup yang mengarahkan pada **sisi** bangunan khususnya pertokoan atau RUMAH TOKO. Jalur pedestrian berupa arkade mengarahkan pada seluruh sisi bangunan yang menghadap ke jalan kondor A sampai dengan koridor F.

#### Pasal 29

- (11) Penataan sistem parkir di kawasan perencanaan direncanakan dengan sistem parkir *off street*.
- (21) Parkir kendaraan direncanakan terletak di pelataran parkir datar lahan bangunan, baik di ruang terbuka maupun di datar bangunan.
- 131 Pelataran parkir dapat disediakan baik di halaman depan bangunan maupun di samping maupun di belakang bangunan.
- (41) Sistem parkir juga dapat ditunjang dengan menyediakan kantong-kantong parkir dengan aksesibilitas ke segala arah dan dapat diakses langsung ke jalur pedestrian.
- (51) Pelataran parkir diluar bangunan menggunakan material yang dapat menyerap air dan dilengkapi dengan tata vegetasi yang teduh.

#### **Bagian Bawah: Luas & Sistem Prasarana dan Fasilitas Lingkungan**

#### **Paul 30**

- (11) Pada tahap awal merapikan jaringan Barak kabel udara di sepanjang tepi jalan maupun yang menyeberang jalan (antara lain) dengan pemisahan yang rapi, merapikan kabel yang menggantung. Kabel tiang yang menyeberangi jalan disyaratkan mempunyai tinggi minimum 5 (lima) meter di atas permukaan tanah.
- (21) Datum jangka panjang yaitu 20 (dua puluh) tahun mendatang di sepanjang wilayah perencanaan agar menggunakan kabel listrik di bawah tanah.

Untuk mempermudah pemeliharaan kabel tanah Mau menggunakan *shaft* khusus agar tidak string kali melakukan penggalian dan pengurukan yang cukup mengganggu lalu! Muss dan keadaan lingkungan. Jaringan listrik di bawah tanah direncanakan di rdnlInman I (sate) In mengikuti jaringan jitalan yang ada dengan menggunakan pipes PVC bertharner 8' (delapan in) dengan *manhole* tiap jarak 20 (dun puluh)

- (3J) Jalan-jalan lingkungan perumahan di wilayah *periphery* (khususnya di silayah-wilayah Jalan di dalam blok permukiman) dalam tete.), menggunakan kabel Isstrik udara. hanytt dile° sedemilnan rupa, sehingga dapat sejajar dengan koridor jabin.

#### Paul 31

- (1) Pearlman jaringan air bersils di Kawasan perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal I angka 17 dittralskan kepada penempatan jaringan air beralh agar tidak berada dalam deretan yang same dengan Jaringan listrik dan telepon yang menggunakan jaringan kabel rattail gurus meminimalkan gangguan pada jaringan tersebut. Sehingga apabila suatu seat terjadi kebocoran pips maka kebocoran tersebut tidak akan membahayakan kabel tanah instalasi yang lain
- 12) Untuk rencana jangkkn panjang pengensbangan janngan perpipaan menggunakan konsep nimah tumbuh\_ Pada &eviler, ins pengembangan jaringan pipa mengikuti rusts jalan agar mudah dalam pemerikanan dan pemeliharaan, dengan menggunakan pipa primer bcrdiamrrer 150-300 mm, pipa sekunder berdiameter 100-150 mm, dan pipa terrier berdiameter 75-100 mm, yang nkulani dengan kedalaman 1 (sand m dan [char 1,5 (satu koala lima) in

#### Paul 32

- (1) Tingicat pektyanan disesuaikan dengan ketersediaan satuan sambungan telepon PT. TeIcom yang tersedia
- (2) Jaringan kabel telepon idralnya menggunakan kabel bawds tanah.
- 131) Janngan kabel telepon bawah tanah direncanakan mengikuti nue sisi jalan gung mencapai pelanggan. Jaringan kabel telepon direncanakan ditempatkan secara terpadu bersamaan dengan kabel latrik di datum pipa PVC berdiameter 8' (delapan mci) dengan *manhole* setiap 20 (dun puluhi m.

#### Pula 33

- (1) Sampah dikumpulkan dart bin/rempat Stu dengan kapasitas 0,12 (no) koma duo Was) m3 yang berasal Bari sumbernya (rumah tangs& paw, fasiltias u mum dan jalan) menggunakan gerobak dengan kapasitas I (satu) m3 don dikumpulkan dalam bait sampah/tronsaa *container*, yang diletakkan dengan radius 400-500 m. Sistem organisasi dan manajemen pada tahap ini dikelola oleh nmsyantkat.
- 12) Dari *container*. aampah kemudian diangkut Ice Tempat Pembuangan Sementara (Tt'S) emu *transfer depo* dengan kapasitas 6 (enam) m3. Sistem organisasi dan manajemen pada fabrics ini dikelola oleh masyamkat dan pernerintab kota.
- (3) Dan TPs istunpah kemudian dibawa kr. Tempat Pembuangan Akhir (TPA). Sistem organisasi dan manajemen pada tahap ini dikelola oleh masyarakat dan pemerintah kora.

#### Paul 34

- (1) Rencana pembuman sa1uran-naluran dramase hares memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. di datum tiap-tiap pekerjaan harus diadakan 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. hujan yang jatuh diatas atap harus segera dipusatkan dan disalurkan ke permukaan tanah dengan pipa-pipa atau dengan bahan lain dengan jarak antara sebesar-besarnya 15 (lima belas) meter.
  - d. curahan hujan yang langsung dari atas atap atau pipe taking bangunan tidak boleh jatuh keluar bangunan dan harus dialirkan ke bak penampungan pada kavling bangunan bersangkutan. dan selebihnya ke saluran umum kota;
  - e. pemasangan dan perletakan pipa-pipa dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan tekanan bangunan;
  - f. bagian-bagian pipe harus dicek dan kemungkinan tersumbat kotoran;
  - g. pipa-pipa saluran tidak diperkenankan dimasukkan ke dalam lubang lift
- (21) Sistem jaringan drainase di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan pola aliran gravitasi. Secant detail rencana matem drainase di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut :
- a. sebagai penampung utama aliran air di kawasan perencanaan Midrib sungai/guntung
  - b. pada kawasan perencanaan direncanakan menggunakan 'adman sekunder yang berada di kanan-kiri koridor utama Jl, Panglima Batur. di. Pangeran Surianayab..11, Pangeml Ildayatullah..11, Putri Junjung Buih. .11 Banad, Jl.Taruna Praja Raya, di. Karang Anyar 1 dan Jl. Gotong Royong dengan menggunakan saluran tertutup dengan tinggi jagaan 0.5 (nol koma lima) m dan lebar sebesar 0.8 (nol koma delapan) m dan dilengkapi dengan bak kontrol Mau bukaan yang sewaktu-waktu dapat dibuka dengan jarak setiap 50 (lima puluh) m. Aliran air dari rumah dialirkan melalui *street inlet* minimum dengan jarak :retain 25 (dua puluh lima) m.
  - c. saluran drainase tender direncanakan di di. Pangeran Surtannya Ujung. , Jabot Biduri. J1. Nilam Raya, di. Berlian..11. Taman Praja V. di. Taruna Praja III, Jl. Gotong Royong III. J1. Palapa II, J1 Palapa dim ..11 Melati dengan menggunakan 'adman terbuka dengan tinggi jagaan sebesar 0.3 (nol koma tiga) m dan lebar sebesar 0,5 (nol koma lima) m.

### Pant 35

- (1) Secara umum air limbah di kawasan perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam Panel I angka 17 diklasifikasikan atas air limbah domestik (rumah tangga) dan air limbah nondomestik (fasilitas umum, sosial, komersial, dll).
- (2) Air limbah, domestik (rumah tangga) sebagaimana dimaksud ayat (1) terdiri dari *grey water* 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
- (5) Air limbah, rumah tangga terbagi menjadi 2 yaitu air limbah hitam yang dapat dibuang langsung ke saluran drainase (*grey water*) seperti air bekas cucian, air bekas mandi, dan air toilet yang harus melalui proses terlebih dahulu (*black water*) seperti air dari WC.



- (61) Sistem pengelolaan untuk *grey loafer* direneanakan disalurkan Ire bidang resapan ataupun saluran drainase lingkungan
- 17) Stamm pengelolaan untuk *black water* di kawasan perencanaan direneanakan mennunakan siatem srtempat (*an see sanitation*), yang dikelola okh masyarakat dan dikelola oleh pententah. Sistem pengelolaan yang dikelola oleh pcmcrintah lerbatas pada smarm dan prasarane komunal untuk umum, misalnya NICK

#### Paul 36

- III Setiap bangunan gedung keruali rumah tinggal tunggal harm, dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan »intent proteksi aktif dan sistem protcksi pasif terlutdap bahaya kebakaran.
- (2) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pail meliputi kemampunn stabilitias struktur dan elemennya. konstruksi Tatum api. kompartementrasi *Ann* pemisahan, sena proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membarma krepatan menjalarnya am clan asap kebakaran.
- 13) Sistem proteksi aktif yang mrrupakan proteksi terhadap hana milik *terhadap* bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja balk wears °romans maupun secant manual, digunakan oleh perighuni Rum pctugas pemadam dalam melaksanakan operas) pemadaman
- 14) Kawasan Perumahan, Perdagangan dan Joss clan/atau Campuran harus direnranakan sedemikitan rupa sehingga rersedia number air berupa hidran batsman, sumur kebakaran emu reservoir air dan sarana komuntluusl umum yang memudahkan tritium& pemadam kebakaran untuk inengguitakannya. sehingga setiap rumah don bangunan gedung (lanai duangkau okh pancaran air unit pemadam kebakaran dari jalan di lingkungannva. seas untuk meraucahkan penyampaian informant kebakaran
- (5) Untuk melak ukan proteksi terhadap melttaanya kebakamn dan memudithkan operas' pemadaman, maka di dalam lingkungan bangunan gedung hio'us tersedis Alan lingkungan dengan perkerasan agar dapat ditalui oleh kendaraan pemadam kebakamn

#### Raglan Kesembilan Ruang Tarbulta dan Tata Rijn

#### Paul 37

- (11) Ruang terbuka umum pada kawasan perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam Patted I angka 17 meliputi tata hijau kawasan sempadan sungai/guntung, CAM hijau/jalur hijau tepi jalan dan uunan/rekreasi kota
- 12) Ruang terbuka pnvat untuk umum pada kawasan perencanaan adalah ruang sempadan antara bangunan sampai dengan batas pagar atau halaman, terutama ruang sempadan bangunan pada bangunan komersial (perdagangan dan Mat) yang mempunyai sempadan yang lebar
- 1:31 Ruang **terbuka** sebagaimana dtmakaud pads ayat dapat dtmanfaatican untuk berbagai kegiatan penurnang, aepteri lahan parkir, unman clan sebagainya.
- (4) Apabila ruang terbuka sebagaimana dimaksud pada *aynt* (21 tidak dikehendaki oleh olives publik inaka ruang terbuka ini harus dibataal dengan pembatasan parkir. Mar pentbatas slat, clibatasi dengan tare hijau.
- (5) Apabila ruang terbuka sebagaimana ditmaksud pada ayat (2) With dikehendaki untuk diakses okh publik maka pager pembatas/mnaman

pembatas dasar akan utlak tertalu tinggi untuk bidang mathsyn. maksimal 1,2 Cantu kama dual m.

- (6) Ruang lrbuka privat adalah ruang terbuka yang mempunvai akees terbatas bagi utnum. Ruang terbuka privat rerdapat pada fungsi atau kegiatan yang mempunvai privasi tinggi. repent ruang terbuka pada kawasan pennukiman Ruung terbuka privat permukiman ds kax aaan perencanaan direncanakan untuk dl gunakan sebegal lahan parkir kendaraan prated\* atau sebagai halnman yang ditanami dengan pnhon maupun tanaman.
- (7) Pula tats vegeta& don pnciptaan iklim micro merupakan unsur penting dalam penciptean ruang terbuka pads iklim tropis.
- 18) Konsep ruang terbuka paths kawasan menganjurkan penanaman potion peneduh dengan kanopi, itrutama pada ruang terbuka umum yastu pada jalur huau nisi pedestrian sekbar 3 (ttgal m dengan jarak penanaman setiap 10 (sepuluh) in. r>engan [char int. maka jenis tanaman yang dimungkinkan untuk ditanam adalah pohon-pohon peneduh dengan kanopi lebar. Untuk median )(Mtn ditanmni dengan vegetaaai dengan jarak penanamanma 5 (lima) m
- (9) Setain peneduh. poho iota hijau dllakukan ttebagai pengarah, terwanui pada median pembatas jalan
- (10) Vegetasi pengarah yang dapat ditanam fiillani lain palem-paleman maupun centers,.
- ( 1 l) Pada ruang terbuka privet untuk uniurn. perlu ditanam poison peneduh sebagai pembentuk iklim mikro depan bangunan dan peneduh area parkir kendaraan.
- (12) Pada tiap simpul jalan direncanakan untuk dilakukan penntaan man& terbuka dengan penanaman vegetasi pengarah dan vegetasi perdu pembentuk estetika. Stet yang menghadap persimpangan jalan thanjurktin untuk tidak ditanami tanaman tingge untuk tnemperluas pandanganmn pengemudi.
- 113) Pada area tern sungai/guntung dan area-area kritis dengan kemiringan curam jugs perlu dikonsenast dengan membentuk tats hijau sebagai area penyangga. Tanaman ml ditanam pada ruang sempadan sungai/guntung, yang ditetapkan sebesar 10 m dart tcpi aungai/guntung.
- (141) Untuk hams hatarman/perkarangan dengan jalur pedestrian. rencarta vegetasi tanaman yang ditanam adalah tanaman leh-tchan pangkas (*Aralypha sp.*Idengan tinggi maksimal 60-80 cm.

### **Raglan Kesepulub Tsta Informasi dan Wajab Jalaa**

#### **Pasal 38**

- (II) Area perletakan tats Informasi adalah area yang harus bebas dan segala lota informasi yaitu:
  - a. 2.1 (duo kotna aatul m dart permu knout trotoarnalur pedestrian;
  - b. 5 (lima) m dart permulcaan jalan;
  - c. 10 m dan persimpangan jalan kecuali rambu-rambu jalan.
- (2) Untuk prmasangan penunjuk nama bangunan dial-41bl= dengan ketentuan sebrigni benkut :
  - a menempel pada bangunan dengan postai horiaontal, ukuran yang dtperkenankan adalah 1 x 5 meter.
  - b. menempel pada bangunan dengan postal verukal. ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 3 meter.
  - c. menggantung pada bangunan (arcade/kanopi), ukuran yang diperkenankan adalah 2/3 L. meter.

- 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 terlewat pada kawasan perencanaan dengan bentuk yang mencirikan karakter jalan
  - (4) Rambu pertandaan *jalan* maupun rambu untuk jalur penyelamatan bencana alam diarahkan terletak pada kawasan yang mudah terlihat, kuat, dan terpelihara
- 15) Pentingnya tanda-tanda di jalan = sebuah kota adalati untuk mewujudkan masyarakat mengenal kawasan tersebut dan petunjuk bagi masyarakat yang baru mengenal tetraat tersebut. Untuk penempatan nambu jalan disesuaikan dengan standar Dimas Perhubungan Komunikasi dan Informatika Pemerintah Kota Banjarbaru. Ukuran dan kualitas nincangan dari rambu-rambu harus diatur agar tertian keserasuan serta menguranso dampak negatif kawasan
- Penataan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut
- a) kepentingan penempatan harus mengupayakan kesesntiangan, keterkaitan dan keterpaduan dengan elemen jenis elemen pembentuk wayah jalan dan perabot jalan lain dalam hal fungsionalitas dan estetika;
  - b) penempatan reklame pada kawasan perencanaan dilakukan hanya pada titik-titik tertentu, tidak mengganggu dan menutup keberataan bangunan pemerintahan yang terlewat di sepanjang ini;
  - c) titik penempatan papan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan di sekitar pusat perdagangan di persimpangan, *Shelter/* halte dapat ditnudaatkan sebagai bidang reklame sesuai dengan arahan titik penempatannya.
  - d) perlu pembatasan terhadap ukuran, material, motif, lokasi dan taut letak Untuk ukuran reklame umum dengan desain satu thing mahatma ( adalah 24 (dua puluh empat) m<sup>2</sup>. Tidak diperkenankan nuanattarig reklame dan kaki dan reklame yang melintang jalan (Bando), kecuali menempel di tetntutan penyeberangan dengan ukuran tidak melebihi panjang jembatan penyeberangan dengan lebar tidak melebihi tinggi pagar pengamatannya.
  - e) penempatan reklame harus menciptakan karakter lingkungan kawasan. Pada kawasan perencanaan dengan reklame komersial diperbolehkan, namun mengingai visi pengembangan Kawasan Cepat Berkembang Loktabat Kota Banjarbaru attalah " Tenvujudnya KCB Lokutbat tarlatan" Kawasan Terpadu yang Representatif, Berwawasan Lingkungan dan Berkelanjutan maim tidak diperbolehkan memasang mated iklan minuman hengkohol.

### Paul 39

- (1) untuk kawasan perencanaan maka wajah jalan dibentuk dengan.
  - a. peletakan vegetasi peneduh pada jalur pedestrian dan dalam kavlang
  - b. peletakan pencahayaan buatan yang mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) meter. sesuai kebutuhan luas ruang terbuka hijau dan *sempadan* jalan;
  - c. pencahayaan buatan di malam terbuka hijau harus memperhatikan karakteristik lingkungan, fungsi, dan arsitektur bangunan. estetika *amenity* dan komponen promosi;
  - d. pembentukan jalur pedestrian dan 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

Peletakkan halte pada kawasan perencanaan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 17 diarahkan pada trap jarak 500 (lima ratus) m. Peletakkan halte dibuat nyaman mungkin dan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Pada bangunan halte harus dilengkapi dengan nama halte dan diperkenankan untuk menampilkan reklame. Bentuk halte harus beririsan dan mencitrakan nuansa khas kota Banjarbaru. Rancangan shelter angkutan kota dapat mengikuti kaidah berikut ini:

- 1) Bentuk dan jenis *shelter* yang diusulkan ada juga alternatif yaitu; shelter yang tertutup, shelter yang tidak tertutup (tetapi dibuat dibawah pepohonan yang rindang) dan berupa rambu-rambu saja.
  - 2) *Shelter* diletakkan pada jalur pejalan kaki, dengan membuat perbedaan ketinggian lantai dengan satu atau dua trap yang memberlakukan shelter Min pedestrian yang dibuat memutar *shelter* tersebut. Dimungkinkan menggantung boks telepon dalam sisi bangunan, tetapi penempatannya dipisahkan secara fisik agar tidak saling mengganggu.
  - 3) Pintu masuk dibuat masuk (*set back*) sedikitnya 2 (dua) meter ke dalam shelter, sehingga sewaktu kendaraan angkutan kota menemukannya tidak menghambat sirkulasi kendaraan di sekitarnya.
  - 4) Bentuk dan tampilan *shelter* dirancang sedemikian sehingga tidak mendominasi bangunan dan lingkungan disekitarnya.
  - 5) Bins dimanfaatkan untuk menampilkan reklame yang dirancang sebagai bagian dari bangunan shelter, dengan proporsi maksimum 20% (dua puluh persen) dari bidang tampak shelter.
  - 6) Menunjukkan identitas shelter agar mudah dikenali, terutama pada tempat-tempat pemberhentian angkutan kota yang berupa rambu-rambu saja. Selain itu dengan memisahkan secara jelas dengan trotoar, membuat kemunduran (*set back*) pagar, ditanami tanaman peneduh yang khas.
- b. tempat sampah
- Peletakkan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 50 (lima puluh) m. Peletakkan tempat sampah umum tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk tempat sampah umum harus beririsan dan mencitrakan nuansa khas lokal. Selain itu harus ada pemisah antara sampah organik, anorganik dan sampah (Lid bahan 133 (apabila ada lumpur /33)).
- Penempatan tempat sampah di kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:
- 1) Perlu penyeragaman bentuk dan berat tempat sampah yang berada dalam satu koridor jalan.
  - 2) Setiap pembangunan baru, perluasan atau pemugaran yang diperuntukkan untuk tempat kediaman harus dilengkapi dengan tempat atau kotak pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan masyarakat sekitarnya terjamin.
  - 3) Dalam hal lingkungan di daerah perkotaan/ruko, dan penempatan dan jasa lainnya, kotak-kotak sampah yang terdapat disediakan sedemikian rupa sehingga petugas-petugas Dinas Kebersihan dan Pertamanan dapat dengan mudah melakukan tugasnya.
  - 4) Penyediaan tempat sampah agar memperhatikan segi estetika.
  - 5) Dipisahkan antara tempat sampah kering dan sampah basah.
  - 6) Rancangan penempatannya pada harus antara jalur pejalan kaki dengan jalur kendaraan (mudah dijangkau dari sisi), dengan tiap jarak 50 m.
- c. bangku jalan

Peletakan bangku jalan ditetapkan pada jarak 50 (lima puluh) meter di samping tempat sampah umum. Peletakan bangku jalan tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk bangku jalan harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

d. telepon umum dan papan informasi

Peletakan telepon umum dan papan informasi ditempatkan berturut-turut dengan hake. Peletakan telepon umum tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk telepon umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

Sejauh ini Kota Banjarbaru belum mempunyai spesifikasi bentuk boks telepon yang khas, baik yang berisi empat boks maupun yang hanya berisi satu boks, dan ini perlu dirumuskan dan dikembangkan dengan desain yang spesifik dan menempatkannya di beberapa lokasi yang strategis. Rencananya penempatan boks telepon dan papan informasi diusulkan sebagai berikut:

- 1) di sekitar/ dalam kawasan lapangan Murjani;
- 2) di sekitar/ dalam kawasan Minggu Raya;
- 3) di sekitar/ dalam kawasan Taman Air Mancur;
- 4) di sekitar/ dalam kawasan Taman Van Der Pijl dan Taman Idaman/ koridor B jalan Pangeran Suriansyah;
- 5) di sekitar/ dalam kawasan Lapangan/Taman KS.Tubun/ koridor C jalan Pangeran Hidayatullah;
- 6) di depan Kelurahan Komet Jl. Melati, di depan Sekolah SD Negeri Banjarbaru Dutra I, dan di depan SD Negeri Banjarbaru Unitas 2;
- 7) di sekitar kawasan koridor jalan A .11. Panglima Batur Timur dan Jl. Panglima Batur Barer;
- 8) di sekitar kawasan koridor D .11 Putih Junjung Buda;
- 9) di sekitar kawasan koridor E 41. Barjads dan Jl Taruna Praja Raya.

e. papan jaga polisi,

Samudra diperlukan untuk memantau dan mengorganisasikan arus

Peletakan pos jaga polisi ditempatkan pada tepi jalan.

Peletakan pos jaga polisi tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.

f. ATM (Anjungan Tunai Mancini)

Peletakan ATM (Anjungan Tunai Mancini) ditempatkan pada lokasi-lokasi strategis dan tempat-tempat yang menjamuk konsentrasi massa, seperti pusat perdagangan dan jasa dan Pusat Perkantoran Kantor Walikota Banjarbaru. Peletakan ATM tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk ATM harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal. Rencananya penempatan ATM direncanakan di lokasi perdagangan dan jasa di dekat persimpangan 41. Ahmad Yani dan Jl. Pangeran Hidayatullah, di dekat persimpangan 41. Ahmad Yani dan Jalan Pangeran Suriansyah. di dekat persimpangan Jl. Ahmad Yani dengan Jl. Putri Junjung Burak dan di dekat persimpangan Panglima Batur Sarni dengan Jl. Barjads.

g. pot bunga

Peletakan pot bunga ditempatkan pada setiap jarak 10 (sepuluh) 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 50 (lima puluh) meter untuk lampu penerangan jalan dan setiap 10 (sepuluh) meter untuk lampu penerangan pedestrian. 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 penghias pada rancangan ruang kota. Hal ini berkaitan dengan rancangan tata kota, lampunya

sendire dan perletalcannya Lampu penerangan umum di sepanjang koridor dan roman kola perlu disediakan tersendiri, dan hendaknya tidak mengandalkan pada penemngan kavling (perunuthan, perdagangan dan jaea) atau penerangan yang bernsal dart lampu reklarne. Arahan penatnan lampu jalan dan Inman pedestrian sebagai berikut

- 1) lampu penemngan unruk sepanjang jalan diletaklcan pada pmggir jalan. Lampu penerangan jalan di sepanjang koridor agar discragiunlum ungggi, model maupun penempatannya;
- 2) lampu penerangan di sepanjang pedestrian:
- 3) lampu taman, untuk mernperkuat karnkter kawasan pada malatn hart, dan lanmu sorot untuk inemperkuat elemen-eltmen yang ditonjolkan pada ma'am had:
- 4) pada deretan Lamm yang chtempatkan berseking sating dengan pepohonan, perlu menghindari pemilthan pohon yang bermnhkota (char, agar kerimbunannya tidak menghatangi smar lampu;
- 5) sejauh mungkin, dipersimpangan jalan utaina perlu dtpasang jenis lampu spatial( sebagai pembentuk identitas lingkungan sekitarnya;
- 6) lampu penerangan umum agar tidak digunakan untuk menrmpatkan rekiamr tempo!, spanduk, selebaran AMU lainnya yang siratnya merusak krandahan lampu.
- 7) sumber Trougs lampu penerangan jalan agar dipisahkan dengan kavling sekinwnnya, schingsa pada sans tenadi pemadaman listrtk lokal, lampu penerangan jalan masib wrap menyala

**Baglan Kasabolos  
Batas Bala man dan Pager**

**Pasal 40**

- II) Halaman Depan Bangunan diarur sebagai berikut
- a. prnanatnan pohon tidak mengganggu estetika Casale bangunan dan lingkungannya secara ketteluruhan:
  - b. pcnntaan taman pada halaman depan bangunan haruslab menambah nitai estetika don bangu nen dan lingkungannya secant keseluruhan:
  - c. perkerasan pada halaman drpan bangunan harms dan bahan yang dapat berfungsi sebagai penyerap air
  - d. apabila dtpergunakan sebagai tempo[ parka kendaraan, harus direnranakan dengan sekaama kapasitas than, sirkulasi dalam lahan whinggst tidak mengganggu nilai estetika bangunan dan lingkungan secant keseluruhrin serta penempatan pintu masuk keluar kendaraan sehingga tidak menimbulkan tekanan pada ants 41u-tin/as.
- (2) itiliallUt1 vamping dan belakang bangu min dapat diptith ,jenis pepohonan yang bersifat *buffer* kebisingan dan mertyerap polutan.
- (3) Pagan di atur whagai berikut --
- a. ketinggian maksimum mow depan l ,2 (satu koma dual m:
  - b. pagar harus tranaparan dengan motif babas;
  - c pada bagian bawah pagar diperbolehkan masa dengan ketinggian irmksimai 50 'lima puluh) cm:
  - d. dianjurkan untuk memoir= ranoman sepanjang pagar dengan ketinggian yang tidak lebih dart 60-80 (enam puluh - delapan puluh) cm:
  - e &twang menggunakan kawai herduri sebugai pemisah di sepanjang jalan umum untuk halanum muka;
  - L ketinggian dinding pembatas Ramping bangunan mamma 0813 maksimum 1.2 lsatu koma dual in untuk menciptakan kelrluatum pandangan;

- g. **HAM'** pagar dranjurkan mink mencolok. sehingga berkesan teduh dan sari, sena tidak menimbulkan krsan membatasi bangunan;
- h. melibatkan sektor prival untuk menampung kegiatan PKL (pedagang kaki lima) sebagai salah satu kegiatan pcnunjang dalam bangunan/kavlingma, yang proporsi jumlah dan leas disesunikan berdasarkan intens/ms pembangunan yang dibentuk. Alokasi lahan untuk PKL baik dalam bangunan aurt ruang terbukanya mertmakan perwujudan Bari bentuk ink-gran: antara acktor formal dan informal, menuju pengelolsan yang lebth baik khususnya di acpanjang Jl. Basuki Rahmat dan Jl. Antstaari di sckitar lapangan Munani don Inpangan Bola sebab,ai bentuk wisata kuliner:  
mengintegratkars/mendekatkan 13tciuik optimal lokas: penman dengan jalur pejalan kaki/ruang-ruang terbuka umum merupakan kennel, pcn.ataan yang posnif, karenit pada dasamya PKL selalu mrgikuti kberadaan dan pergerakan pejalan kaki Penatann yang ideal adalah penempaism lokam kegiatan PKL drngan lahan yang secara spasiul termsah dan tidak mengurangi lune ruang pergerakan prialan kaki.

**Haitian Kodua bolas  
NItlpui Henan**

**Paul 41**

- 11) Peringatan Dim dan Kesadaran Warga (*Ratty Warning System di Community Auramess*)tharahkan pada :
  - a. sistem peringatan dint di kawasan perencanaan sebagaimana yang dirnakaud dalam Pasal I angka 17 direncanakan menggunakan sistem yang terintegrasi untuk kawasan yang lrbih tuns lkecamattut - kota).
  - b. peningkatan kenadaran warga dibentuk melalui jalur pendidikan formal maupun informal (penyuluhan masyarakat dan lam-lain) sera petatihan.
- (2) Rrtmeanit Jalur dan Arab Penyelamatan (*Evammition/ Escape Routes*) diaruhkan pada :
  - a jalur evakuasi/penyelamatan, menggunakan janngan jalan yang adn.
  - b arab evakuasi/penyclamatan, menuju Area Penyelamatan/F-came Area yang terdin dari bangunan pcnyclatruatan untuk menampung korban bencana alant yang daunt ditentpkan pada kawasan perencanaan berupa/berbentuk ruang terbulca/taman kota (*Escape Area*). maupun gedung penvelamatan (Escape Btakfirmi eeperu Casabas penbadatan, fasilitas pendidtkan (ackolah), Keelung pertemuan, gedung perkantoran. Rencana area bangunan penyelamatan direncanakan bertipa/bcrbentuk ruang terbuka/roman kola mnupun gedung penyclarrattan seperti :
    - a. (asthma peribadatan,
    - b. fasilitas pcndidikan jackal/MI:
    - c. gedung pertmuan;
    - d. gedung perkantoran, namun desain bangunan tersebut harus metruitki kekuatan struktural yang handal sebagm gedung super kuat (*very strong buildings*) yang mbar: bcncana alarm
    - r. bangunan beratap datar schingga mentunecinhart untuk penyebanatan (*evanitionl, jug. dilengkapi dengan tungga dantem. Luna lahan yang dibutulikan sekitar l (eatu) m2 per orang.*
- (4) Dalam hal adartya kerusakan bangunan gedung akihat tient:rum seperti gempa bumi. kebakaran. dan/atau bencana lainnya atau adanya laporan masyarakat terhiulap bangunan gedung yang diindikastkan membahayakan krsetamatan masyarakat dan lingkungan sekttamya, maka Penerbitan SLP bangunan gedung dan/atau perpanjangan SLF bangunan gedung harus segera dilaksanakan.

## BAB V

### RENCANA INVESTASI

#### Pasal 42

- II) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tam Bangunan dan Lingkungan Kawasan Cipta Berkembang Loktabat dilakukan oleh pemenang Kota Banjarbaru, Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, dan masyarakat Kota Banjarbaru.
- (2) Seluruh kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Banjarbaru
- 131 Pelaksanaan 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 yang berlaku.

#### Pasal 43

Sesuai rencana investasi yang akan dilakukan kawasan perencanaan mencakup 3 (tiga) tahapan :

- a. Tahap I pembentukan citra kawasan dan blok-blok dalam kawasan dengan pendefinisian fungsi masing-masing yang jelas, pencirian dengan aksesori lokal pada bangunan dan kelengkapan pedestrian/ *path*, dan ruang sirkulasi manusia dan kendaraan yang mendukung fungsi ruang seperti node (perempatan sirkulasi kendaraan maupun manual dan *path* untuk sirkulasi manusia dan kendaraan dalam kondisi hujan), serta sosialisasi kepada pengguna ruang.
- b. Tahap II pembangunan sarana dan prasarana untuk meningkatkan pelayanan terhadap kebutuhan pengguna ruang dalam kawasan, terutama fasilitas vital yang belum terdapat/ masih kurang di kawasan perencanaan seperti jaringan air bersih, drainase, TPS/ pengelolaan persampahan, dan lampu penerangan jalan dan lampu penerangan pedestrian.
- c. Tahap III : peningkatan kualitas lingkungan kawasan untuk mendukung fungsi ruang dengan pemeliharaan, peningkatan dan pembangunan sarana dan prasarana dasar lingkungan perkotaan sesuai dengan fungsi ruangnya.

## BAB VI

### KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

#### Bagian Kesatu

#### Pengendalian Pemanfaatan Ruang

#### Pasal 44

- III Adapun Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya, *praetorian peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta penerapan sanksi.*
- (21) Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tata ruang peruntukan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penempatan zonanya dalam rencana rinci tata ruang
- (31) Rinci dalam pemanfaatan ruang sebagaimana yang diatur dalam undang-undang penataan ruang diatur dan pemerintah Kota Banjarbaru melaksanakan kewenangan dan ketentuan yang berlaku. Di samping itu



- datum hal penzinan pemenntah dapat membatalkan Lam apabiln melanggar ketentuan yang berlaku.
- (4) tzn pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh Pemerintah Kota Banjarbaru sexual dengan kewenangannya.
- (5) Perizatan pemanfazitan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap peman(aatan ruling hams dilakukan sesuai dengan rencana tam ruang.
- (6) ban pemanfaatan ruang thatur dan diterbitkan oleh Pernerimah Kota Banjarbatu sesum dengan kewennngannya miming-swains. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tam ruang balk yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenni sanksi administrant. sanksi pidana penjara, dan/atau sankst pidana denda
- (7) Pemberian insentif dimaksudkan sebagai perangkat atau upaya untuk numberikan imbatan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang. berupa.
- a. kennganan pajak, pembertan kompens.asi. aubsidi silang, imbalan, sews ruang, dan urun Tatham;
- b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
- c. kentudalum prosedur penztnan, dan/atau
- d. pemberian penghargatui kepada masyttrakat. swasut dan/atau pernerintah kota.
- (8) Pemberian disinsentif Minakaudkan sebagai pemngicat untuk menregah, membatasi pertumbultan, atau menguranip kegintan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang. berupa:
- a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besamya biaya yang dibutuhkan untuk mengatam damask yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang: dan/atau
- b. pembatasan penyedicum infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti:
- (9) Pemberian insentif dan dmnsenuf dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan se-steal dengan renrana taut ruang yang sudah di tetapkan.
- (U) Inamed dan disinsentif dalam peTIMM111 hangunan dan lingkungan dibenkan dengan tetap menghormiat hak masyarakat.

Raglan Media  
Kaput an•u.r. Mongenal Dampak Lingkungan  
Paul 45

- (1) Settep penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang ( )trade pada kawasan RTBL yang memenuhi ktheria penyusunan AMDAL harts cnengikuti ketentuan dalam Peraturan Walikota
- (2) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang benala pada kasatan RTEIL yang memenuhi kriteria penyusunan AMDAL hatus dilakukan penyusunan AMDAL/UKL/UPL sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Baglan ICatiga  
Parttaipasi Masyankat  
Pan! 46**

- (II) Partimpasi Maayarakut dalam pemantastrin rencana ruang adalah:

- o. **penunfantan** ruang daratan dan ruang udara lxmIasarIcan peraturan perundang-undangan. agama, adat, atau keblasaan yang berlaku;
  - b. bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawaaan.
  - r. penyclenggarann kegiatan pembangunan berdasarkan rencann;
  - d. konsolidasi perrnanfaatan tannh, air, udara, dan sumber darn slam lain untuk terrapainya pemanbuttan kawasan yang berkualitas; pemanfaatan ruang sesuni dengan rencana;
  - e. perubahan ntau konvert perrnantaatan ruang sesum dengan renrann;
  - f. pemberian 115111/111 datum penentuan lokasi dan bantuan tekrrnk dalam pemanfaatan ruang; dan
  - g. kegiatan metnaga memelthara dan mentngkatkan kelt:a:Arian fungsi lingkungan kawasan.
- (2) Partiaspasi autsyarakai dalam pengendalian pemanfaatan rencana ruang adalalt:
- a, pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan, termasuk pemberian informasi **ROM** laporan pelaksanaan penumfaatan ruang kawasan; dan
  - b. bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk pentrtiban Ankara kegiztran pemanfaatan ruang kawasan dun peningkatan kualitas pemanfaatan ruang kawasan.

## BAB VII

### PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN

#### Baglan Hasa tu Pengendalian Pala ksanaan

#### Paul 47

- (11 Aspek-aspek Pengendalian meliputi :
- a. penetapan alat-alat dan prosedur pengendalian pelaksanaan, seperu datum mekanisme perizinan IMB. pengkedian ulang oleh tint ahli bangunan gedung (TAM, dan penerapan insentf/disinaentif;
  - b. pemantuan dan tvaluasi atas pelaksanaan mated teknis dokumen *RTBI*;
  - c. evaluasi pelaksanaan peran para pelaku kepentingan/ pelaku pembangunan aesuai kesepakatan datum peataan bangunan dun lingkungan. baik peanenntah kota Elan:auburn. dunin usaha/awasta, masyanduat, BUMD, BUMN, maupun Peinerintah;
  - d. pengawasan teknis alas pelaksanaan sistem pertain:1n dan pelaksanaan kegiatan pembangunan di lokasi pennuutn:
  - e. penentpan mekanisme winks' dalam penyelcmggantan pembangunan scsuai peraturan perundang-undang,an.
- (21 Kriteria dan Pertimbangan Pengendalian antant lain
- a. memperhatikan kepentingan publik;
  - b. mempertimbangkan keragaman peranngku kepentingan/ pelaku pembangunan yang dapat memiliki kepentingan berbeda:
  - c. mempertimbangkan pendayagunnn SDM dan WA (ekonomt, social budava, dan lingkungan) lokal, sepeni maayarakat setempat beserta kegiatan social-budayanya.

Bagian Kedua  
Pertemuan Kawasan

Peta 48

- (1) Tujuan Pengelolaan Kawasan adalah untuk melaksanakan kegiatan *estate management* dengan efektif dan terencana, untuk lingkungan perifer membuat suatu rencana yang berupa dokumen teknis yang melindungi dan memelihara berbagai aset dari lingkungan yang bersangkutan sebagai penjabaran dari berbagai kepentingan pemakai. pemilik ataupun pihak-pihak lain yang mempunyai hak milik, hak sewa atau hak pakai di lingkungan tersebut
- Lingkup Pengelolaan kawasan mencakup kegiatan pemeliharaan alas investasi fisik yang telah terbangun beserta segala aspek nonfisik yang diwadahi, kegiatan penjaminan, pengelolaan operasional, pemanfaatan, rehabilitasi/pembaharuan serta pelayanan dan aset propertinya lingkungan/kawasan.
- (3) Jenis Aset Properti yang dikelola dapat berupa Sumber Daya Alam (SDA), bangunan fisik, lahan, lansekap dan taut bijou, infrastruktur kawasan perencanaan sesuai dengan RTB. yang disepakati.
- (4) Pelaku Pengelolaan
- wewenang atas pelaksanaan pengelolaan kawasan dilakukan oleh pihak Pengelola Kawasan yang anggota dan programnya disusun sesuai kesepakatan antara masyarakat, swasta, pemerintah kota Banjarmasin, dan pelaku pembangunan lain;
  - pihak pengelola kawasan berfungsi sebagai lembaga pemertama/prnghubung dan lembaga perwakilan diantara berbagai pelaku yang berkepentingan dalam pengelolaan aset properti;
  - pihak pengelola merumuskan program pengelolaan yang dirangkum dari berbagai kepentingan pelaku yang beragam;
  - pada kasus pengelolaan dengan kompleksitas tinggi, pihak pengelola diizinkan untuk mendelegasikan atau mengkontrakkan *rears professional* kepada *smut' lemIxtga/phak* lain secara kompetitif *\*taunt* peraturan perundangan-undangan
- (5) Aspek-aspek Pengelolaan •
- kepentingan pengelolaan yang mengikat semua pihak dengan suatu peraturan yang saling menguntungkan terutama kepada ahli waris yang menruskan atau yang diberi kuasa;
  - kepentingan agar semua persil yang berada dalam lingkungan binaan yang ditata dapat digunakan, dikelola dan dipelihara sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dituangkan pada pedoman pengelolaan kawasan;
  - kepentingan pemberlakuan peraturan yang bersifat acuruk penat yang ditujukan untuk meningkatkan dan melindungi nilai, daya tarik dan daya guna pakai dari seluruh fungsi yang ada untuk kepentingan bersama;
  - kepentingan perencanaan untuk mengatasi yang harus mendukung kebutuhan pelayanan lingkungan setempat;
  - pertimbangan lain seperti umur bangunan atau aset properti dan *math°* investasi yang harus dipertimbangkan sejak tahap perancangan kawasan;
  - kepentingan pengendalian yang dikaitkan dengan pola kerjasama yang berlaku, seperti pola HOT (*Rudd Operate Transfer*), BOOT (*Saud Own Operate Transfer*) dan BOL (*13uild Own Lease*).

**Pasal 49**

Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 49 dan Pasal 50 dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 50**

Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 49 dan Pasal 50 dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis dan tim ahli bangunan gedung dan mempertimbangkan pendapat publik

**BAB VII**

**PENUTUP**

**Pasal 51**

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan

Agar setiap orang mengetahuinya, memintakan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Banjarbaru.

Ditetapkan di Banjarbaru  
pada tanggal 10 Mei 2013.

WALIKOTA BANJARBARU,

M. RUZALDI OOR

Diundangkan di Banjarbaru  
pada tanggal 10 Mei 2013.

SEKRETARIS DAERAH.

H. SYHRANI

BERITA DAERAH KOTA BANJARBARU TAHUN 2013 NOMOR