



## **WALIKOTA MANADO**

**PERATURAN WALIKOTA MANADO  
NOMOR 08 TAHUN 2013**

**TENTANG  
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN  
KAWASAN JEMBATAN SOEKARNO DAN PASAR BERSEHATI**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA MANADO,**

- Menimbang** :
- a. bahwa untuk mewujudkan kawasan yang tertata, asri, dan menyenangkan di Kawasan Jembatan Soekarno dan Pasar Bersehati sebagai bagian dari pusat Kota Manado maka diperlukan upaya penataan dan pengembangan kawasan secara terarah dan terpadu;
  - b. bahwa upaya penataan dan pengembangan kawasan secara terarah dan terpadu, dipandang perlu untuk diatur dengan peraturan Walikota;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota Manado tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Jembatan Soekarno dan Pasar Bersehati;
- Mengingat** :
- 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II di Sulawesi;
  - 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
  - 3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
  - 4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
  - 5. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil;
  - 6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
  - 7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
  - 8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);

9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;
10. Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung ;

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN JEMBATAN SOEKARNO DAN PASAR BERSEHATI.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Pasal 1**

1. Kota adalah Kota Manado.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Manado.
3. Walikota adalah Walikota Manado.
4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
5. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
6. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.
7. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang.
8. Struktur Pemanfaatan Ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hierarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya.
9. Pola Pemanfaatan Ruang adalah tata guna tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya dalam wujud penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya.
10. Rencana Tata Ruang Wilayah selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado.
11. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
12. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
13. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan/lingkungan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan atau kawasan.
14. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Jembatan Soekarno dan Pasar Bersehati, adalah panduan rancang bangun Kawasan Jembatan Soekarno dan Pasar Bersehati untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta membuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan

rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan kawasan.

15. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
16. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan atau kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
17. 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.
18. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
19. Struktur Peruntukan Lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan atau tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah.
20. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan atau tapak peruntukannya.
21. Koefisien Dasar Bangunan selanjutnya disingkat KDB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan atau tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai.
22. Koefisien Lantai Bangunan selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
23. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra atau karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: blok, kaveling atau petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.
24. Garis Sempadan Bangunan selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling atau pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
25. Garis Sempadan Pantai selanjutnya disingkat GSP adalah jarak bebas atau wilayah pantai yang tidak boleh dimanfaatkan untuk lahan budi daya, atau untuk didirikan bangunan. GSP diukur dari titik pasang tertinggi.
26. Garis Sempadan Sungai selanjutnya disingkat GSS adalah jarak bebas atau batas wilayah sungai yang tidak boleh dimanfaatkan untuk lahan budi daya atau untuk didirikan bangunan. GSS diukur dari garis bibir sungai.

27. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
28. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hierarki atau kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal atau lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.
29. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan umum formal, yang dipetakan pada hierarki atau kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
30. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hierarki atau kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
31. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau merupakan komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
32. Tata Kualitas Lingkungan merupakan rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub-area dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
33. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagaimana mestinya.

**BAB II**  
**MAKSUD DAN TUJUAN**  
**Pasal 2**

- (1) Penyelenggaraan RTBL bertujuan untuk:
  - a. sebagai pedoman dalam menata Kawasan Jembatan Soekarno dan Pasar Bersehati; dan
  - b. sebagai acuan bagi semua pihak dalam melaksanakan kegiatan penataan Kawasan Jembatan Soekarno dan Pasar Bersehati.
- (2) Tujuan Penataan Kawasan Jembatan Soekarno dan Pasar Bersehati untuk mewujudkan:
  - a. perlindungan lingkungan dan vitalitas ekonomi;
  - b. peningkatan kualitas hidup masyarakat; dan
  - c. mengintegrasikan sarana dan prasarana.

**BAB III**  
**RUANG LINGKUP**  
**Pasal 3**

- (1) Secara geografis batas-batas perencanaan RTBL Kawasan Jembatan Soekarno dan Pasar Bersehati meliputi:
  - a. utara : Kelurahan Maasing Kecamatan Tuminting;
  - b. barat : Pantai Manado;

- c. selatan : Sebagian wilayah Kelurahan Calaca, Kawasan Pelabuhan Manado dan Jalan Nusantara; dan
  - d. timur : Jalan Hasanudin, sebagian Kelurahan Istiqlal Kecamatan Wenang, sebagian Kelurahan Singkil Kecamatan Singkil.
- (2) Batas-batas kawasan perencanaan RTBL Kawasan Jembatan Soekarno dan Pasar Bersehati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
  - (3) Luas kawasan perencanaan RTBL Kawasan Jembatan Soekarno dan Pasar Bersehati adalah  $\pm$  79 Ha.
  - (4) Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), meliputi lahan milik:
    - a. Pemerintah Kota;
    - b. BUMN dan BUMD;
    - c. masyarakat; dan
    - d. swasta.
  - (5) Blok kawasan perencanaan, meliputi :
    - a. Blok 1 : Pasar Bersehati dan sekitarnya;
    - b. Blok 2 : Tepian Sungai (*Riverfront*) Tondano;
    - c. Blok 3 : Jalan Tepian Pantai (*Coastal Road*), Jalan Boulevard-II; dan
    - d. Blok 4 : Kawasan Permukiman di Kelurahan Sindulang-I, Kelurahan Sindulang-II, dan Kelurahan Bitung Karangria.
  - (6) Blok-blok kawasan perencanaan RTBL Kawasan Jembatan Soekarno dan Pasar Bersehati sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tercantum dalam Lampiran I, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

**BAB IV**  
**PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN**  
 Bagian Kesatu  
**Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan**  
**Pasal 4**

- (1) Ruang Utama Kawasan, meliputi:
  - a. kawasan Pusat Kota;
  - b. pelabuhan Manado, sebagai pintu utama keluar dan masuk Kota melalui moda laut;
  - c. pasar Bersehati, sebagai pasar tradisional terbesar di Kota; dan
  - d. kawasan Sub-Pusat Pelayanan Kota, sebagai kawasan komersial di Kawasan Pertigaan Tuminting.
- (2) Kerangka Utama, meliputi:
  - a. Jalan Hasanudin, merupakan jalan kolektor primer;
  - b. Jalan Boulevard-II sepanjang pantai Sindulang-I, Sindulang-II, Bitung Karangria;
  - c. Jalan Hasanuddin 6, Jalan Hasanuddin 8, Jalan Hasanuddin 11, Jalan Hasanuddin 15, dan Jalan Hasanuddin 18; dan
  - d. Sungai Tondano segmen Jembatan Soekarno sampai dengan Jembatan Megawati.

**Bagian Kedua**  
**Blok Pengembangan Kawasan dan Program Penanganannya**  
**Pasal 5**

- (1) Program penanganan Blok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (5) terdiri dari:
- a. Blok Pasar Bersehati dan sekitarnya, meliputi:
    1. rehabilitasi bangunan pasar bersehati;
    2. pembangunan baru fungsi campuran (*mix use building*) meliputi komersial, parkir, hotel bisnis;
    3. penataan pelataran dan plaza untuk ruang publik;
    4. rehabilitasi bangunan TPI dan bangunan pendukung kegiatan pasar;
    5. penataan subterminal (*transit point*); dan
    6. pembangunan baru dermaga Sungai Tondano.
  - b. Blok Tepian Sungai (*riverfront*) Tondano, meliputi:
    1. penataan dan pembangunan jalan inspeksi di kanan dan kiri tepian sungai;
    2. penataan bangunan dan lingkungan sepanjang Tepian Sungai;
    3. pembangunan pelantar dan dermaga wisata; dan
    4. pembuatan atau pembukaan akses tepian sungai dengan jaringan jalan sekitar.
  - c. Blok Jalan Tepian Pantai (*Coastal Road*), Jalan Boulevard-II, meliputi:
    1. penataan dan pembangunan hunian bertingkat (*medium and high rise*);
    2. penataan dan pembangunan perkantoran dan jasa;
    3. penataan dan pembangunan fasilitas umum dan sosial; dan
    4. penataan dan pembangunan jalur pedestrian, jalur sepeda, dan ruang terbuka hijau yang menerus.
  - d. Blok Kawasan Permukiman di Kelurahan Sindulang-I, Kelurahan Sindulang-II, dan Kelurahan Bitung Karangria, meliputi:
    1. perbaikan rumah dan sarana dasar;
    2. perbaikan prasarana dan utilitas (infrastruktur);
    3. peningkatan kualitas lingkungan; dan
    4. penyediaan fasilitas mitigasi bencana alam.

**BAB V**  
**RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN**  
**Bagian Kesatu**  
**Struktur Peruntukan Lahan**  
**Pasal 6**

- (1) Blok 1, Pasar Bersehati dan sekitarnya, terdiri dari:
- a. pasar tradisional, dikembangkan dan direhabilitasi dengan peruntukan sebagai pasar tradisional dengan tema wisata;
  - b. bangunan baru fungsi campuran (*mix use*) diperuntukan komersial, area parkir, area penghubung, area bongkar muat, hotel dan bisnis, yang dapat dikerjasamakan dengan pihak swasta;
  - c. pelataran dan plaza untuk ruang publik, diperuntukan untuk menampung kegiatan pedagang kaki lima, kegiatan pameran, kegiatan luar (*outdoor*) lainnya;

- d. bangunan tempat pelelangan ikan, diperuntukan untuk peningkatan dan pengembangan pelelangan ikan;
  - e. subterminal (*transit point*) dan dermaga, diperuntukan sebagai fasilitas yang terintegrasi antara moda angkutan umum darat, sungai dan laut; dan
  - f. pemanfaatan lahan di sekitar oprit jembatan Soekarno dengan jarak radius minimal 12 meter, harus bebas dari bangunan baru dan dimanfaatkan sebagai ruang terbuka.
- (2) Blok 2, Tepian Sungai (*riverfront*) Tondano, terdiri dari:
- a. sisi utara sungai, diperuntukan sebagai kawasan permukiman, yang dapat diakses melalui jalan inspeksi maupun jalan lokal atau lingkungan di Kelurahan Sindulang-I;
  - b. sisi selatan sungai, diperuntukan sebagai kawasan komersial yang mendukung tema wisata, yang dapat diakses melalui jalan inspeksi dan Jalan Nusantara dan Jalan Kemakmuran.
- (3) Blok 3, Jalan tepian pantai (*coastal road*), Jalan Boulevard-II, terdiri dari:
- a. sisi timur Jl. Boulevard-II, diperuntukan sebagai kawasan campuran (*mix use*) antara lain: perdagangan, jasa, hunian, perkantoran dan fasilitas sosial, yang dapat diakses melalui Jalan Boulevard-II dan jalan lokal; dan
  - b. sisi barat Jl. Boulevard-II, diperuntukan sebagai kawasan reklamasi yang akan direncanakan secara tersendiri.
- (4) Blok 4, Kawasan Permukiman di Kelurahan Sindulang-I, Sindulang-II, dan Bitung Karangria, terdiri dari:
- a. Kelurahan Sindulang-1, Kelurahan Sindulang-II, dan Kelurahan Bitung Karangria diperuntukan permukiman; dan
  - b. sepanjang koridor Jalan Hasanudin, Jl. Hasanudin 6, dan Jl. Hasanudin 18, diperuntukan campuran (*mix use*).

#### Pasal 7

Struktur Peruntukan Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 tercantum dalam Lampiran II, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

### Bagian Kedua Rencana Perpetakan Pasal 8

Rencana perpetakan lahan pada kawasan perencanaan terdiri dari:

- a. sistem blok; dan
- b. sistem kavling atau persil.

#### Pasal 9

- (1) Perpetakan sistem blok, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a terdapat dalam kompleks Pasar Bersehati, area tepian sungai, area tepian pantai (*Coastal Area*) dan rencana area reklamasi.
- (2) Perpetakan sistem kavling atau persil, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b terdapat di seluruh kawasan kecuali perpetakan sistem blok sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga  
Rencana Tapak  
Pasal 10

Rencana tapak pada blok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, terdiri dari:

- a. Blok Pasar Bersehati dan sekitarnya, meliputi:
  1. pintu gerbang;
  2. menara (*tower*);
  3. resting area;
  4. dermaga;
  5. koridor pergola;
  6. sub terminal (*transit point*);
  7. koridor penghubung;
  8. area bongkar muat;
  9. taman atau RTH;
  10. bangunan parkir;
  11. bangunan komersial; dan
  12. tempat pelelangan ikan;
- b. Blok Tepian Sungai (*Riverfront*) Tondano, meliputi:
  1. jalur pelantar;
  2. dermaga wisata;
  3. jalan inspeksi;
  4. jembatan penyeberangan; dan
  5. jalur hijau;
- c. Jalan Tepian Pantai (*Coastal Road*), Jalan Boulevard-II, meliputi:
  1. jalur pedestrian (*pedestrian way*);
  2. taman atau RTH;
  3. jalur sepeda;
  4. utilitas;
  5. kanal pengendali banjir;
  6. halte; dan
  7. jembatan penyeberangan orang.

Bagian Keempat  
Intensitas Pemanfaatan lahan  
Pasal 11

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan oleh:
  - a. tinggi bangunan; dan
  - b. jumlah lantai bangunan.
- (2) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan sebagai berikut:
  - a. segmen Kawasan Pasar Bersehati:
    1. tinggi bangunan maksimum 40 meter; dan
    2. jumlah lantai bangunan maksimum 10 lantai.
  - b. segmen Kawasan Tepian Sungai Tondano:
    1. tinggi bangunan maksimum 28 meter; dan
    2. jumlah lantai bangunan maksimum 7 lantai.



- c. segmen Kawasan Tepian Jalan Boulevard-II:
  - 1. tinggi bangunan maksimum 80 meter; dan
  - 2. jumlah lantai bangunan maksimum 20 lantai.
- d. segmen Kawasan Perumahan atau Permukiman:
  - 1. tinggi bangunan maksimum 16 meter; dan
  - 2. jumlah lantai bangunan maksimum 4 lantai.
- e. segmen Kawasan Campuran di sepanjang Jalan Hasanudin:
  - 1. tinggi bangunan maksimum 40 meter; dan
  - 2. jumlah lantai bangunan maksimum 10 lantai.

#### Pasal 12

Ketinggian bangunan rumah ibadah dan bangunan monumental tidak wajib mengikuti ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 11, tetapi wajib mempertimbangkan keserasian dengan kawasan sekitarnya.

#### Pasal 13

- (1) Blok 1, Pasar Bersehati dan sekitarnya, KLB ditentukan 5.
- (2) Blok 2, Tepian Sungai (*Riverfront*) Tondano, KLB ditentukan 4.
- (3) Blok 3, Jalan Tepian Pantai (*Coastal Road*), Jalan Boulevard-II, KLB ditentukan 8.
- (4) Blok 4, Kawasan Permukiman di Kelurahan Sindulang-I, Kelurahan Sindulang-II, dan Kelurahan Bitung Karangria, KLB terdiri dari:
  - a. kawasan permukiman Kelurahan Sindulang-1 ditentukan 3;
  - b. kawasan permukiman Kelurahan Sindulang-II dan Kelurahan Bitung Karangria ditentukan 2; dan
  - c. kawasan campuran sepanjang koridor Jalan Hasanudin ditentukan 5.

#### Pasal 14

- (1) Blok 1, Pasar Bersehati dan sekitarnya, KDB ditentukan 80 %.
- (2) Blok 2, Tepian Sungai (*Riverfront*) Tondano, KDB ditentukan 60%.
- (3) Blok 3, Jalan Tepian Pantai (*Coastal Road*), Jalan Boulevard-II, KDB ditentukan 50%.
- (4) Blok 4, Kawasan Permukiman di Kelurahan Sindulang-I, Sindulang-II, dan Bitung Karangria, KDB terdiri dari:
  - a. kawasan permukiman Kelurahan Sindulang-1 ditentukan 75%;
  - b. kawasan permukiman Kelurahan Sindulang-II dan Bitung Karangria ditentukan 60%; dan
  - c. kawasan campuran sepanjang koridor Jalan Hasanudin ditentukan 60%.

#### Pasal 15

Intensitas Pemanfaatan Lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Pasal 13, dan Pasal 14 tercantum dalam Lampiran III, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kelima  
Tata Bangunan  
Pasal 16

- (1) Blok 1, Pasar Bersehati dan sekitar, GSB menyesuaikan dengan *block plan* kawasan.
- (2) Blok 2, Tepian Sungai (*Riverfront*) Tondano, GSS ditentukan minimal 14 meter diukur dari batas sisi dalam sungai.
- (3) Blok 3, Jalan Tepian Pantai (*Coastal Road*), sisi timur Jalan Boulevard-II, GSB ditentukan 12 meter diukur dari sisi luar saluran.
- (4) Blok 4, Kawasan Permukiman di Kelurahan Sindulang I, Kelurahan Sindulang II, dan Kelurahan Bitung Karangria, GSB terdiri dari:
  - a. kawasan permukiman Kelurahan Sindulang I, Kelurahan Sindulang-II dan Kelurahan Bitung Karangria ditentukan minimal  $\frac{1}{2}$  ROW + 1 meter; dan
  - b. kawasan campuran sepanjang koridor Jalan Hasanudin ditentukan minimal 8 meter diukur dari sisi luar saluran atau trotoar.

Pasal 17

- (1) Orientasi bangunan di sepanjang koridor tepian Sungai Tondano wajib menghadap Sungai Tondano.
- (2) Bangunan yang terletak di beberapa sisi jalan wajib menghadap ke masing-masing sisi jalan.

Pasal 18

Bentuk bangunan dan posisi massa bangunan harus mempertimbangkan bahaya gempa dan tsunami, sebagai berikut:

- a. kawasan koridor Jl. Boulevard-II dan area rencana reklamasi, sisi panjang bangunan tegak lurus terhadap garis pantai;
- b. sisi bangunan searah Jl. Boulevard-II tidak melebihi 50 (lima puluh) meter; dan
- c. antara blok bangunan di dalam kawasan dapat dihubungkan dengan bangunan penghubung mulai pada lantai 4 (empat).

Bagian Keenam  
Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung  
Pasal 19

- (1) Sistem Jalur Servis atau Pelayanan Lingkungan direncanakan untuk meningkatkan kapasitas aksesibilitas kawasan terdiri dari:
  - a. penyediaan pelayanan persampahan; dan
  - b. pemadam kebakaran.
- (2) Tidak diperbolehkan melakukan alih fungsi jaringan jalan eksisting yang terdapat di kawasan perencanaan, kecuali pada Blok 1 sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat 5 huruf a.
- (3) Letak jaringan jalan eksisting sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat disesuaikan dengan perencanaan kavling atau persil sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan umum.

- (4) Sistem Pergerakan Transit meliputi:
- a. lokasi *transit point* ditempatkan pada Kawasan Pasar Bersehati sebagai pengembangan embrio *transit point* kawasan pusat kota untuk ditingkatkan menjadi sub terminal;
  - b. pengembangan halte di sepanjang jalan yang dilintasi angkutan umum dengan jarak perletakan setiap 300 – 500 meter, atau pada pertemuan jalan yang strategis;
  - c. halte dilengkapi dengan area *drop-off* penumpang sehingga tidak menyebabkan gangguan tundaan lalu lintas perjalanan kendaraan yang melewati ruas jalan.
- (5) Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung di kawasan perencanaan diatur sebagai berikut:
- a. pengaturan sirkulasi dan aksesibilitas pada Kawasan Tepian Sungai Tondano:
    1. sistem parkir direkomendasikan menggunakan sistem parkir di luar badan jalan (*off street parking*); dan
    2. penyediaan sarana dan prasarana untuk transportasi air (dermaga).
  - b. pengaturan sirkulasi dan aksesibilitas pada Koridor Jalan Boulevard-II:
    1. Sistem parker menggunakan sistem di luar badan jalan (*off street parking*); dan
    2. setiap kavling menyediakan area untuk sistem, baik dalam bentuk ruang parkir maupun bangunan parkir atau *basement*.
  - c. pengaturan sirkulasi dan aksesibilitas pada Kawasan Pasar Bersehati:
    1. sistem parkir menggunakan sistem parkir di luar badan jalan (*off street parking*), sehingga dalam pemanfaatan atau pengelolaan pasar diharapkan pengelola menyediakan area untuk parkir, baik dalam bentuk ruang parkir maupun bangunan parkir atau *basement*, sehingga tidak ada kendaraan yang parkir di dalam badan jalan, kecuali untuk keperluan bongkar muat (*drop off*) yang sudah disiapkan; dan
    2. bongkar muat barang (*loading-unloading*) dilakukan malam hari kecuali hari libur.
  - d. pengaturan sirkulasi dan aksesibilitas pada Kawasan Permukiman:
    1. sistem parkir diwajibkan menggunakan sistem parkir di luar badan jalan (*off street parking*); dan
    2. peningkatan kelengkapan perabot jalan (*street furniture*).

Bagian Ketujuh  
Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan  
Pasal 20

- (1) Penempatan jaringan listrik di kawasan perencanaan menggunakan sistem kabel listrik di bawah tanah (*underground cable*).
- (2) Penempatan jaringan telepon menggunakan sistem kabel di bawah tanah (*underground cable*) atau menggunakan sistem tanpa kabel (*wireless*).
- (3) Penempatan jaringan air bersih kawasan perencanaan di ruang utilitas yang disediakan.
- (4) Penempatan jaringan gas kawasan perencanaan di ruang utilitas yang disediakan.
- (5) Pelaksanaan sistem drainase kawasan mengacu pada *masterplan drainase* dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Setiap persil di kawasan perencanaan wajib membuat sumur resapan atau biopori.

- (7) Tidak diperbolehkan melakukan alih fungsi dan pemindahan jaringan eksisting saluran drainase.
- (8) Sistem pengelolaan sanitasi atau Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) komunal (*off site sanitation*) di Kawasan Jembatan Soekarno dan Pasar Bersehati untuk jangka panjang direncanakan di Kawasan Pasar Bersehati dan rencana area reklamasi pantai.

**Bagian Kedelapan**  
**Ruang Terbuka dan Tata Hijau**  
**Pasal 21**

- (1) Ruang terbuka terdiri dari:
  - a. ruang terbuka hijau; dan
  - b. ruang terbuka non hijau.
- (2) Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. tata hijau kawasan sempadan sungai;
  - b. tata hijau atau jalur hijau tepi jalan;
  - c. ruang terbuka di tengah jalan atau pulau jalan; dan
  - d. taman kota.
- (3) Ruang terbuka non hijau sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. pelataran parkir; dan
  - b. jalan kawasan.

**Pasal 22**

- (1) Jenis vegetasi peneduh menggunakan spesies asli atau spesies endemic yaitu pohon ketapang, pohon bahu (bitung atau kalpataru) dan jenis lainnya yang sesuai dengan karakteristik ekosistem kawasan dan sesuai fungsinya sebagai pohon peneduh.
- (2) Jenis vegetasi pengarah yang dapat ditanam antara lain palem-paleman, jenis kelapa maupun cemara.

**Bagian Kesembilan**  
**Tata Informasi dan Wajah Jalan**  
**Pasal 23**

- Peletakkan tata informasi terdapat area yang harus bebas dari segala tata informasi yaitu:
- a. tinggi media informasi minimal 2,5 m dari permukaan atau trotoar jalur pedestrian;
  - b. tinggi media informasi minimal 6 m dari permukaan jalan;
  - c. jarak media informasi minimal 5 m dari persimpangan, kecuali rambu-rambu jalan.
  - d. media informasi tidak boleh diletakkan di uang milik jalan kecuali media informasi dengan ukuran maksimal 1 m<sup>2</sup> dan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki.

## Pasal 24

Penataan perabot jalan (*street furniture*) di kawasan perencanaan, terdiri dari:

- a. halte atau *shelter* angkutan kota meliputi:
  1. peletakkan halte di kawasan perencanaan pada tiap jarak 300-500 m, dan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki;
  2. bangunan halte harus dilengkapi dengan nama halte dan diperkenankan untuk memasang reklame; dan
  3. bentuk halte harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal yang disesuaikan dengan konsep *street furniture* pada tiap zona perencanaan.
- b. tempat sampah meliputi:
  1. peletakkan tempat sampah ditetapkan pada tiap jarak 50 m atau disesuaikan dengan perletakan perabot jalan lainnya (halte, telepon umum, tempat duduk);
  2. peletakkan tempat sampah tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki;
  3. tempat sampah hanya untuk menampung sampah-sampah kering; dan
  4. bentuk tempat sampah disesuaikan dengan konsep *street furniture* pada tiap zona perencanaan.
- c. bangku jalan meliputi:
  1. peletakkan bangku jalan ditetapkan pada tiap jarak 50 m atau disesuaikan dengan tema dan kebutuhan kawasan dan berdekatan dengan tempat sampah;
  2. peletakkan bangku jalan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki; dan
  3. bentuk bangku jalan secara fungsional tidak dapat dijadikan sebagai tempat tidur dan/atau fungsi lain.
- d. pos jaga polisi ditempatkan pada simpul jalan yang potensial terjadi kemacetan dan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki;
- e. Anjungan Tunai Mandiri (ATM), harus menjadi bagian dari bangunan gedung;
- f. kisi-kisi pohon (*tree grating*) digunakan sebagai penutup akar pohon peletakkannya tidak mengganggu pejalan kaki; dan
- g. lampu penerangan jalan dan lampu pedestrian :
  1. peletakkan lampu penerangan jalan umum ditempatkan pada jalur tanaman pengarah;
  2. peletakkan lampu pedestrian ditempatkan diantara pohon peneduh dibelakang bangku taman;
  3. jarak peletakan, bentuk dan lumenasi mengacu pada standar teknis yang berlaku;
  4. sumber tenaga listrik menggunakan sistem tenaga surya (*solar system*); dan
  5. lampu penerangan umum dan lampu pedestrian tidak digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, selebaran atau lainnya.

## Bagian Kesepuluh

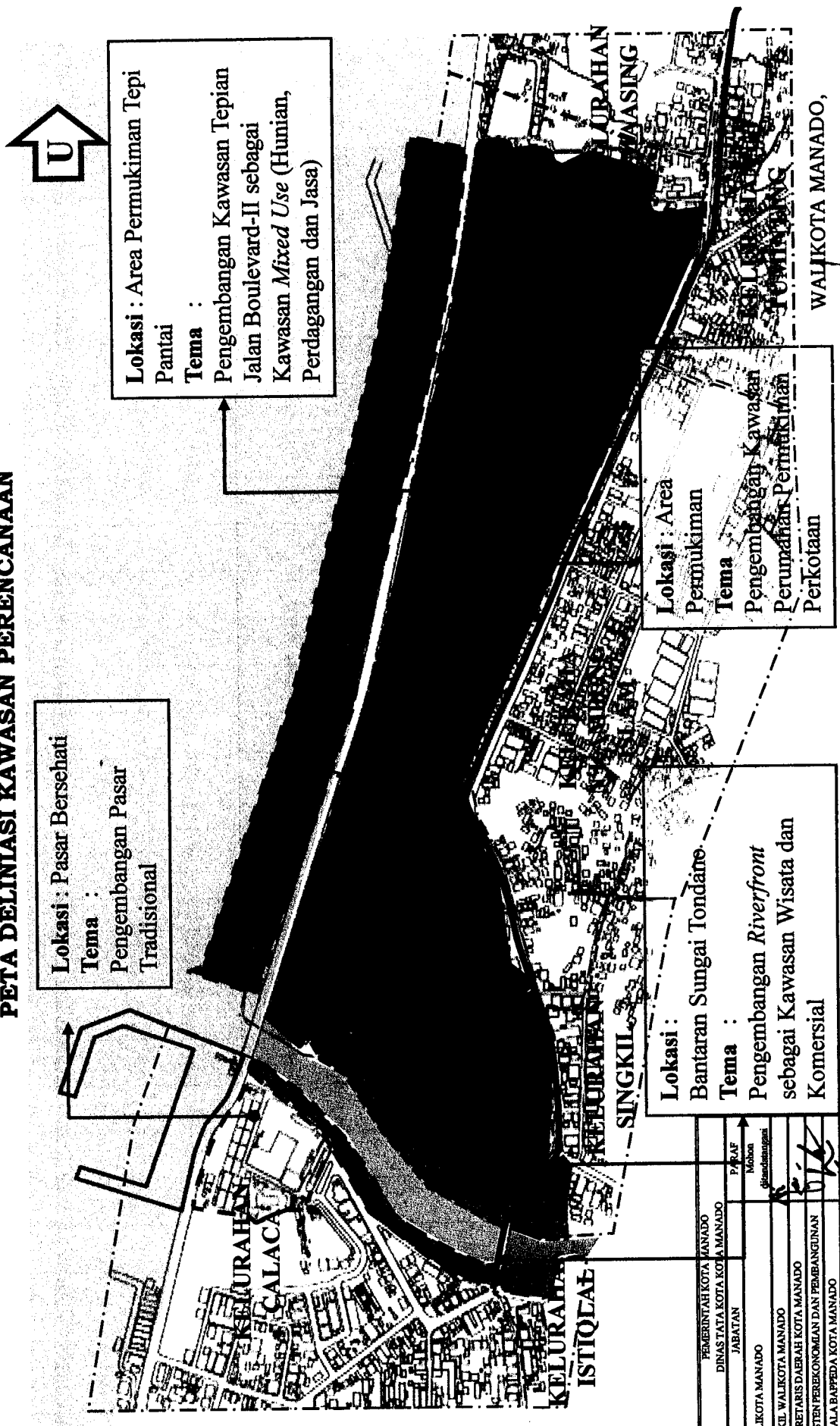
### Mitigasi Bencana

#### Pasal 25

- (1) Sistem peringatan dini (*early warning system*) terhadap bencana alam dan tsunami disiapkan oleh Pemerintah Kota.
- (2) Jalur evakuasi atau penyelamatan menggunakan jaringan jalan.
- (3) Rambu jalur, arah evakuasi, dan titik kumpul disiapkan oleh Pemerintah Kota.

LAMPIRAN I : PERATURAN WALIKOTA MANADO  
 NOMOR :  
 TAHUN :  
 TENTANG : RTBL KAWASAN JEMBATAN SOEKARNO DAN PASAR BERSEHATI

**PETA DELINIASI KAWASAN PERENCANAAN**

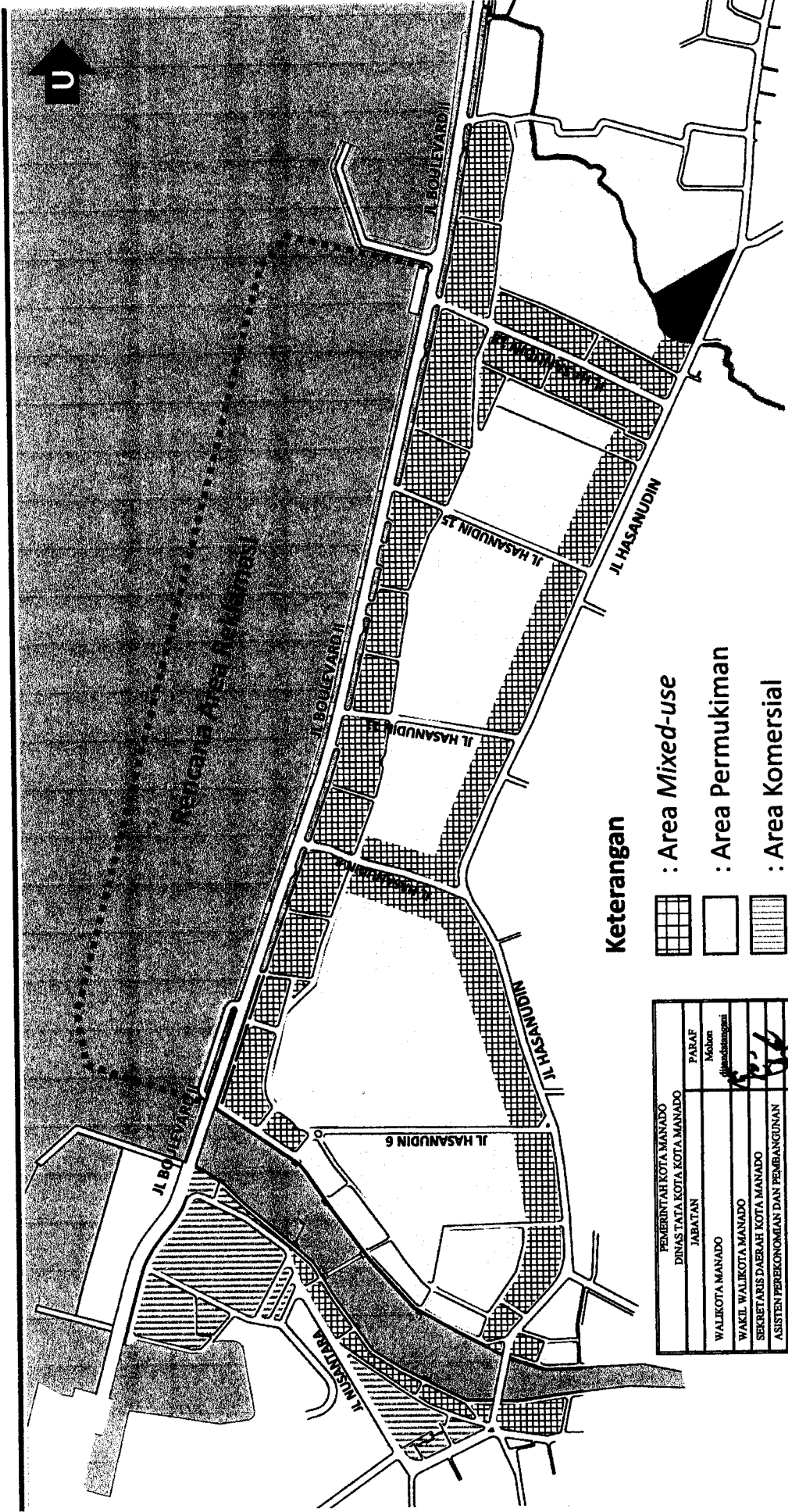


PEMERINTAH KOTA MANADO	
DINAS TATA KOTA KOTA MANADO	PAPAF
JABATAN	Mohon dibantu
WALIKOTA MANADO	
WAKIL WALIKOTA MANADO	
SEKRETARIS DAERAH KOTA MANADO	
ASISTEN PEREKONOMIAN DAN PEMBANGUNAN	
KEPALA BARPEDA KOTA MANADO	
KEPALA DINAS PU KOTA MANADO	
KEPALA DINAS TATA KOTA MANADO	
KABAG HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN	
SEKRETARIS DINAS TATA KOTA	
KABID TATA RUANG	
KABID BANGUNAN	





WALIKOTA MANADO,  
  
 G. S. VICKY LUMENTUT

LAMPIRAN II : PERATURAN WALIKOTA MANADO  
 NOMOR :  
 TAHUN :  
 TENTANG : RTBL KAWASAN JEMBATAN SOEKARNO DAN PASAR BERSEHATI

**PETA STRUKTUR PERUNTUKAN LAHAN**



**Keterangan**

-  : Area Mixed-use
-  : Area Permukiman
-  : Area Komerisial
-  : Ruang Terbuka Hijau

PEMERINTAH KOTA MANADO	PARAF
DINAS TATA KOTA KOTA MANADO	Makhor
JABATAN	<i>[Signature]</i>
WALIKOTA MANADO	<i>[Signature]</i>
WAKIL WALIKOTA MANADO	<i>[Signature]</i>
SEKRETARIS DAERAH KOTA MANADO	<i>[Signature]</i>
ASISTEN PEREKONOMIAN DAN PEMBANGUNAN	<i>[Signature]</i>
KEPALA BAPPEDA KOTA MANADO	<i>[Signature]</i>
KEPALA DINAS PU KOTA MANADO	<i>[Signature]</i>
KEPALA DINAS TATA KOTA KOTA MANADO	<i>[Signature]</i>
KABAG HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN	<i>[Signature]</i>
SEKRETARIS DINAS TATA KOTA	<i>[Signature]</i>
KABID TATA RUANG	<i>[Signature]</i>
KABID BANGUNAN	<i>[Signature]</i>

WALIKOTA MANADO,  
*[Signature]*  
 G. S. VICKY LUMENTUT

BAB VI  
KEWAJIBAN  
Pasal 26

Setiap orang dan/atau badan yang akan membangun bangunan gedung dan/atau bangunan bukan gedung pada Kawasan Jembatan Soekarno dan Pasar Bersehati wajib mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota ini.

Pasal 27

Setiap orang dan/atau badan yang memiliki bangunan gedung dan/atau bangunan bukan gedung Kawasan Jembatan Soekarno dan Pasar Bersehati wajib menyesuaikan dengan Peraturan Walikota ini paling lama 2 (dua) Tahun;

BAB VII  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 28

Peraturan Walikota mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan menempatkannya dalam Berita Daerah Kota Manado.

PEMERINTAH KOTA MANADO DINAS TATA KOTA KOTA MANADO	
JABATAN	PARAF
WALIKOTA MANADO	Mohon ditandatangani
WAKIL WALIKOTA MANADO	
SEKRETARIS DAERAH KOTA MANADO	
ASISTEN PEREKONOMIAN DAN PEMBANGUNAN	
KEPALA BAPPEDA KOTA MANADO	
KEPALA DINAS PU KOTA MANADO	
KEPALA DINAS TATA KOTA KOTA MANADO	
KABAG HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN	
SEKRETARIS DINAS TATA KOTA	
KABID TATA RUANG	
KABID BANGUNAN	

Ditetapkan di Manado  
pada tanggal 25-02-2013.

WALIKOTA MANADO,

G. S. VICKY LUMENTUT

Diundangkan di Manado  
pada tanggal  
SEKRETARIS DAERAH KOTA MANADO,

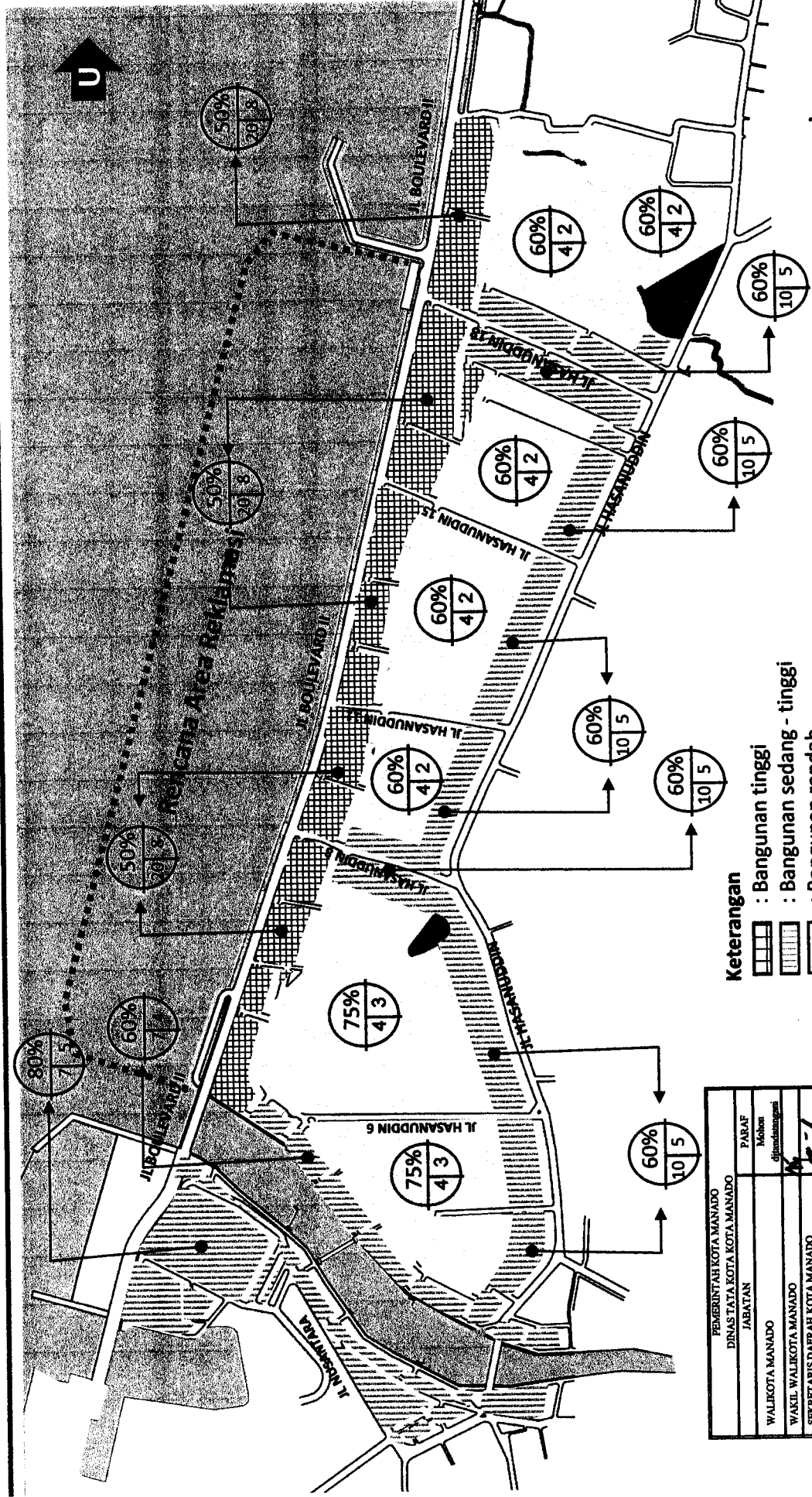
M. H. F. SENDOH

BERITA DAERAH KOTA MANADO TAHUN      NOMOR



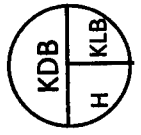
LAMPIRAN III : PERATURAN WALIKOTA MANADO  
 NOMOR :  
 TAHUN :  
 TENTANG : RTBL KAWASAN JEMBATAN SOEKARNO DAN PASAR BERSEHATI

**PETA INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN**



PEMERINTAH KOTA MANADO	PARAF
DINAS TATA KOTA KOTA MANADO	Mohon
JABATAN	dijawabkan
WALIKOTA MANADO	
WAKIL WALIKOTA MANADO	
SEKRETARIS DAERAH KOTA MANADO	
ASISTEN PEREKONOMIAN DAN PEMBANGUNAN	
KEPALA BAPPEDA KOTA MANADO	
KEPALA DINAS PU KOTA MANADO	
KEPALA DINAS TATA KOTA KOTA MANADO	
KABAG HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN	
SEKRETARIS DINAS TATA KOTA	
KABID TATA RUANG	
KABID BANGUNAN	

**Keterangan**  
 : Bangunan tinggi  
 : Bangunan sedang - tinggi  
 : Bangunan rendah



KDB : Koefisien Dasar Bangunan  
 H : Jumlah lantai bangunan  
 KLB : Koefisien Lantai Bangunan

WALIKOTA MANADO,  
*G. S. Vicky Lumentut*  
 G. S. VICKY LUMENTUT

LAMPIRAN III : PERATURAN WALIKOTA MANADO

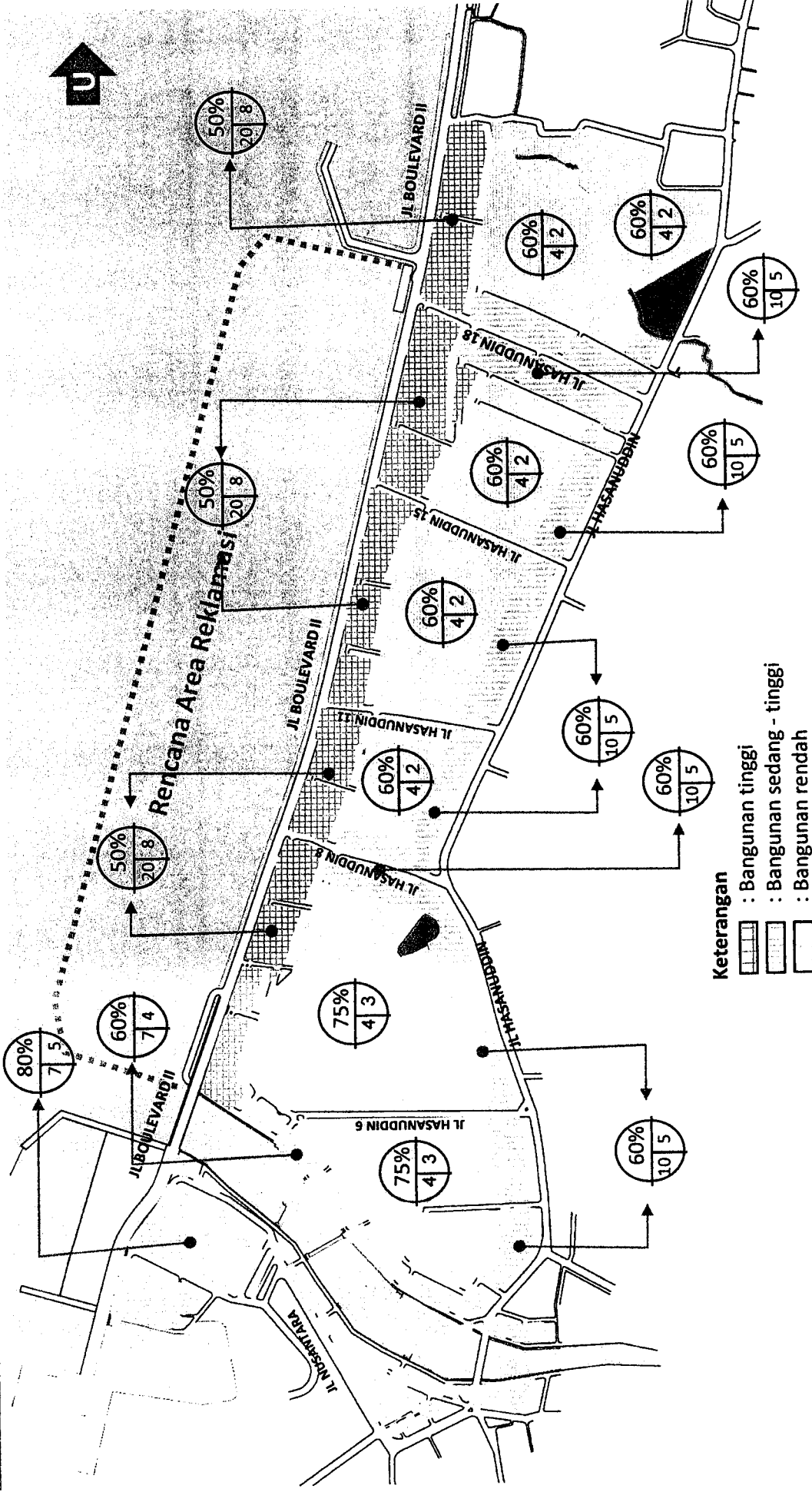
NOMOR :

TAHUN :

TENTANG :

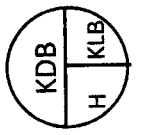
RTBL KAWASAN JEMBATAN SOEKARNO DAN PASAR BERSEHATI

### PETA INTENSITAS PEMANFAATAN LAHAN



**Keterangan**

- : Bangunan tinggi
- : Bangunan sedang - tinggi
- : Bangunan rendah



KDB : Koefisien Dasar Bangunan

H : Jumlah lantai bangunan

KLB : Koefisien Lantai Bangunan

WALIKOTA MANADO,

G. S. VICKY LUMENTUT