



PEMERINTAH KOTA TEBING TINGGI

PERATURAN DAERAH KOTA TEBING TINGGI NOMOR 4 TAHUN 2013

TENTANG

RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA TEBING TINGGI TAHUN 2013 - 2033

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA TEBING TINGGI,

- Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 78 ayat (4) huruf c Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tebing Tinggi;
- b. bahwa untuk mengarahkan pembangunan di Tebing Tinggi dengan memanfaatkan ruang wilayah secara aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang berkeadilan dan memelihara ketahanan nasional, perlu disusun RTRW Kota;
- c. bahwa Rencana Tata Ruang berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 1996 telah habis masa pelaksanaannya;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tebing Tinggi Tahun 2013 - 2033;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 9 Drt. Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota-Kota Kecil Dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
3. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);

5. 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 telah diubah beberapa kali 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 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
6. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
7. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
8. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional Tahun 2005–2025 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4700);
9. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
10. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4966);
11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 1979 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Tebing Tinggi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1979 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3133);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2002 tentang Hutan Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4242);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4663);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2006 tentang Tata Cara Penyusunan Rencana Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 97, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4664);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara Penyusunan, Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4817);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2013 tentang Ketelitian Peta Rencana Tata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 8, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5393);
23. Peraturan Presiden Nomor 4 Tahun 2009 tentang Badan Koordinasi Penataan Ruang Nasional;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Kajian Aspek Fisik dan Lingkungan, Ekonomi serta Sosial Budaya Dalam Penyusunan Tata Ruang;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/PRT/M/2007 tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya;
26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 28 Tahun 2008 tentang Tata Cara Evaluasi Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Daerah;
27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
28. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/PRT/M/2009 tentang Pedoman Persetujuan Subtansi Dalam Penetapan Rancangan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota Beserta Rencana Rincinya;
29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota;

30. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 47 Tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Kabupaten/Kota;
31. Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Utara Nomor 15 Tahun 2009 tentang Pembangunan dan Penataan Menara Telekomunikasi Bersama;
32. Peraturan Daerah Kota Tebing Tinggi Nomor 15 Tahun 2006 tentang Pembentukan Kecamatan dan Kelurahan di Kota Tebing Tinggi;

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA TEBING TINGGI

dan

WALIKOTA TEBING TINGGI

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA TEBING TINGGI TAHUN 2013 – 2033.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan Pemerintah Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah adalah Kota Tebing Tinggi.
3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Pemerintah Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Sumatera Utara.
5. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
6. Gubernur adalah Gubernur Sumatera Utara.
7. Walikota adalah Walikota Tebing Tinggi.
8. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
9. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
10. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.

11. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarki memiliki hubungan fungsional.
12. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.
13. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
14. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
15. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
16. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
17. Rencana Tata Ruang Wilayah, yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tebing Tinggi.
18. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
19. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
20. Bagian Wilayah Kota yang selanjutnya disingkat BWK adalah wilayah yang secara geografis berada dalam satu pelayanan pusat sekunder.
21. Tujuan adalah nilai-nilai, kualitas, dan kinerja yang harus dicapai dalam pembangunan berkaitan dengan merealisasikan misi yang telah ditetapkan.
22. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budidaya, yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
23. Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
24. Kawasan budidaya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
25. Kawasan Pertahanan Negara adalah wilayah yang ditetapkan secara nasional yang digunakan untuk kepentingan pertahanan.
26. Kawasan Peruntukan Lainnya adalah wilayah ditetapkan dengan fungsi khusus yang sifatnya strategis bagi pengembangan kota dan/atau fungsi lainnya dengan variasi bangunan perniagaan, sub terminal dan bukan kegiatan industri berat, Industri yang tidak mengkonsumsi banyak air atau industri yang berpolusi.

27. Kawasan perindustrian atau kawasan peruntukan industri adalah bentangan lahan yang yang diperuntukkan bagi kegiatan industri berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
28. Kawasan industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana penunjang yang dikembangkan dan dikelola oleh Perusahaan Kawasan Industri yang telah memiliki Izin Usaha Kawasan Industri.
29. Kawasan peruntukan Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
30. Kawasan perdagangan dan jasa adalah lokasi yang ditetapkan untuk transaksi langsung antara pembeli dan pedagang atau kegiatan pelayanan, yang wadah fisiknya antara lain berupa pertokoan, pasar, pusat belanja dan perkantoran.
31. Perdagangan adalah kegiatan ekonomi yang umumnya merupakan transaksi atau pertukaran antara barang dan uang, wadah fisik kegiatan perdagangan antara lain pasar, pertokoan, eceran, grosir, mall, dan sejenisnya.
32. Jasa adalah kegiatan ekonomi atau serangkaian kegiatan yang umumnya tidak kasat mata dan tidak berdampak kepada kepemilikan apapun, yang ditawarkan satu pihak kepada orang lain, produknya dinikmati saat diproduksi, dan mempunyai nilai tambah dalam berbagai bentuk (kenyamanan, hiburan, kemudahan, atau kesehatan), Wadah fisik kegiatan jasa adalah perkantoran, pertokoan, eceran, mall dan sejenisnya tidak dikategorikan jasa.
33. Terminal adalah fasilitas pelabuhan yang terdiri atas kolam sandar dan tempat kapal bersandar atau tambat, tempat penumpukan, tempat menunggu dan naik turun penumpang, dan/atau tempat bongkar muat barang.
34. Terminal untuk kepentingan sendiri adalah terminal yang terletak di dalam Daerah Lingkungan Kerja dan Daerah Lingkungan Kepentingan Pelabuhan yang merupakan bagian dari pelabuhan untuk melayani kepentingan sendiri sesuai dengan usaha pokoknya.
35. Kawasan pengelola limbah Bahan Berbahaya dan Beracun yang selanjutnya disebut B3 adalah lokasi tempat pengelolaan limbah B3 yang mencakup kegiatan reduksi, penyimpanan, pengumpulan, pengangkutan, pemanfaatan, pengolahan, dan penimbunan limbah B3.
36. Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun yang selanjutnya disebut limbah B3, adalah sisa suatu usaha dan atau kegiatan yang mengandung bahan berbahaya dan/atau beracun yang karena sifat dan/atau konsentrasinya dan/atau jumlahnya, baik secara langsung maupun tidak langsung, dapat mencemarkan dan/atau merusak lingkungan hidup, dan/atau dapat membahayakan lingkungan hidup, kesehatan, kelangsungan hidup manusia serta makhluk hidup lain.

37. Kajian Lingkungan Hidup Strategis yang selanjutnya disingkat KLHS adalah rangkaian analisis yang sistematis, menyeluruh, dan partisipatif untuk memastikan bahwa prinsip pembangunan berkelanjutan telah menjadi dasar dan terintegrasi dalam pembangunan suatu wilayah dan/atau kebijakan, rencana, dan/atau program.
38. Kawasan pemerintahan dan bangunan umum adalah wilayah yang digunakan untuk kegiatan pemerintahan dan bangunan kepentingan umum skala kota atau wadah kegiatan yang berfungsi untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi usaha maupun sosial budaya.
39. Kawasan Tempat Pemrosesan Akhir, yang selanjutnya disingkat kawasan TPA, adalah kawasan tempat untuk memproses dan mengembalikan sampah ke media lingkungan secara aman bagi manusia dan lingkungan.
40. Kawasan strategis adalah wilayah yang didalamnya berlangsung kegiatan yang mempunyai pengaruh besar terhadap tata ruang di wilayah sekitarnya, kegiatan lain dibidang yang sejenis dan kegiatan di bidang lainnya, dan/atau peningkatan kesejahteraan masyarakat. Kawasan ini penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kota di bidang ekonomi, sosial, budaya dan/atau lingkungan.
41. Kota adalah pusat permukiman kegiatan penduduk yang mempunyai batasan administrasi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan serta permukiman yang telah memperlihatkan watak dan ciri kehidupan perkotaan.
42. Sistem pusat pelayanan kota adalah tata jenjang dan fungsi pelayanan pusat-pusat kegiatan kota yang meliputi pusat pelayanan kota, sub pusat pelayanan kota, dan pusat lingkungan.
43. Pusat pelayanan kota adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi dengan skala pelayanan seluruh wilayah kota dan/atau regional.
44. Sub pusat pelayanan kota adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi dengan skala pelayanan pada sub wilayah kota atau setara dengan satu BWK.
45. Pusat lingkungan adalah pusat pelayanan ekonomi, sosial dan/atau administrasi dengan skala pelayanan lingkungan dan/atau kelurahan.
46. Sistem jaringan jalan adalah satu kesatuan ruas jalan yang saling menghubungkan dan mengikat pusat-pusat pertumbuhan dengan wilayah yang berada dalam pengaruh pelayanannya dalam satu hubungan hierarkis.
47. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori dan jalan kabel.
48. Jalan arteri adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna.

49. Jalan arteri primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antarpusat kegiatan nasional atau antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah.
50. Jalan arteri sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder kesatu, kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kesatu, atau kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kedua.
51. Jalan kolektor adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.
52. Jalan kolektor primer adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lokal, antar pusat kegiatan wilayah, atau antara pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lokal.
53. Jalan kolektor sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua atau kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga.
54. Jalan lokal adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.
55. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
56. Ruang terbuka non hijau adalah ruang terbuka di wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras maupun yang berupa badan air.
57. Prasarana kota adalah kelengkapan dasar fisik yang memungkinkan kawasan permukiman perkotaan dapat berfungsi sebagaimana mestinya, yang meliputi jalan, saluran air bersih, saluran air limbah, saluran air hujan, pembuangan sampah, jaringan gas, jaringan listrik, dan telekomunikasi.
58. Sarana kota adalah kelengkapan kawasan permukiman perkotaan yang berupa fasilitas pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka, serta pemakaman umum.
59. Mitigasi adalah serangkaian upaya untuk mengurangi risiko bencana, baik melalui pembangunan fisik maupun penyadaran dan peningkatan kemampuan menghadapi ancaman bencana.
60. Rawan bencana adalah kondisi atau karakteristik geologis, biologis, hidrologis, klimatologis, geografis, sosial, budaya, politik, ekonomi, dan teknologi pada suatu wilayah untuk jangka waktu tertentu yang mengurangi kemampuan mencegah, meredam, mencapai kesiapan, dan mengurangi kemampuan untuk menanggapi dampak buruk bahaya tertentu.

61. Pembangunan adalah pelaksanaan operasi teknik bangunan, pertambangan dan operasi lainnya, di dalam, pada, di atas atau di bawah lahan, atau pembuatan setiap perubahan penting dalam penggunaan lahan, pemanfaatan bangunan dan pemanfaatan ruang lainnya.
62. Penggunaan lahan adalah fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan, dan/atau persil.
63. Intensitas pemanfaatan ruang adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisiensi Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisiensi Lantai Bangunan (KLB).
64. Insentif adalah perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.
65. Disinsentif adalah perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.
66. Perizinan adalah upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang melanggar ketentuan perencanaan dan pembangunan, serta menimbulkan gangguan bagi kepentingan umum.
67. Izin pemanfaatan ruang adalah izin yang berkaitan dengan lokasi, kualitas ruang, penggunaan ruang, intensitas pemanfaatan ruang, ketentuan teknis tata bangunan, dan kelengkapan prasarana yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, hukum adat, dan kebiasaan yang berlaku.
68. Izin lokasi adalah izin yang diberikan kepada perusahaan untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka penanaman modal yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak dan untuk menggunakan tanah tersebut guna keperluan usaha penanaman modalnya.
69. Pengawasan pemanfaatan ruang adalah upaya untuk menjaga kesesuaian pemanfaatan ruang dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana yang diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan, dan evaluasi pemanfaatan ruang.
70. Pelaporan adalah kegiatan memberi informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang, baik yang sesuai maupun tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
71. Pemantauan adalah usaha atau perbuatan mengamati, mengawasi, dan memeriksa dengan cermat perubahan kualitas tata ruang dan lingkungan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.
72. Evaluasi adalah usaha untuk menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang dalam mencapai tujuan rencana tata ruang.
73. Penertiban pemanfaatan ruang adalah usaha untuk mengambil tindakan agar pemanfaatan ruang yang direncanakan dapat terwujud.
74. Lingkungan hidup adalah kesatuan ruang dengan semua benda, daya, keadaan, dan makhluk hidup, termasuk manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi kelangsungan perikehidupan dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lain.

75. Daya dukung lingkungan hidup adalah kemampuan lingkungan hidup untuk mendukung perikehidupan manusia dan makhluk hidup lain.
76. Daya tampung lingkungan hidup adalah kemampuan lingkungan hidup untuk menyerap zat, energi, dan/atau komponen lain yang masuk atau dimasukkan kedalamnya.
77. Masyarakat adalah orang perorangan, kelompok orang termasuk masyarakat hukum adat atau badan hukum.
78. Peran Masyarakat adalah partisipasi aktif masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
79. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disebut BKPRD adalah badan bersifat adhoc yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang di Kota Tebing Tinggi dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Walikota dalam koordinasi penataan ruang di daerah.

Bagian Kedua
Ruang Lingkup Pengaturan
Paragraf 1
Ruang Lingkup Wilayah Perencanaan
Pasal 2

- (1) Wilayah perencanaan RTRW meliputi seluruh wilayah administrasi Kota Tebing Tinggi dengan luas keseluruhan sebesar kurang lebih 3.844 (tiga ribu delapan ratus empat puluh empat) Ha.
- (2) Lingkup wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kecamatan Padang Hulu;
 - b. kecamatan Padang Hilir;
 - c. kecamatan Rambutan;
 - d. kecamatan Bajenis; dan
 - e. kecamatan Tebing Tinggi Kota.

Paragraf 2
Muatan
Pasal 3

RTRW Kota memuat:

- a. tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah Kota Tebing Tinggi;
- b. rencana struktur ruang wilayah Kota Tebing Tinggi yang meliputi sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan prasarana kawasan;
- c. rencana pola ruang wilayah Kota Tebing Tinggi yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budidaya;
- d. penetapan kawasan strategis kota;
- e. arahan pemanfaatan ruang wilayah Kota Tebing Tinggi yang terdiri dari indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
- f. ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota Tebing Tinggi yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

BAB II
TUJUAN, KEBIJAKAN, DAN STRATEGI PENATAAN RUANG WILAYAH KOTA
Bagian Kesatu
Tujuan Penataan Ruang Wilayah Kota
Pasal 4

Tujuan Penataan Ruang Wilayah Kota adalah mewujudkan Kota Tebing Tinggi sebagai Kota jasa dan perdagangan dalam konstelasi pengembangan wilayah Kawasan Strategis Nasional (KSN) Mebidangro dan Kawasan Pantai Timur Sumatera Utara yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan.

Bagian Kedua
Kebijakan dan Strategi Penataan Ruang
Pasal 5

- (1) Kebijakan penataan ruang wilayah Kota meliputi:
 - a. pengembangan sistem pusat pelayanan kota yang berhierarki dan terintegrasi yang memperkuat kegiatan perdagangan dan jasa skala kota dan wilayah;
 - b. peningkatan sistem jaringan transportasi internal dan eksternal yang efisien;
 - c. peningkatan kualitas pelayanan sarana dan prasarana perkotaan ke seluruh wilayah kota;
 - d. pengembangan kawasan budidaya yang mendorong pertumbuhan ekonomi kota;
 - e. peningkatan kualitas lingkungan yang seimbang dengan perkembangan kota; dan
 - f. pengembangan kawasan strategis kota.
- (2) Strategi sistem pusat pelayanan kota yang berhierarki dan terintegrasi yang memperkuat kegiatan perdagangan dan jasa skala kota dan wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. mengembangkan sistem pusat pelayanan kota yang merata dan sinergis;
 - b. mengembangkan pusat perdagangan dan jasa secara tersebar dan berhierarki; dan
 - c. mengembangkan pusat kegiatan ekonomi baru di kawasan pinggiran kota.
- (3) Strategi peningkatan sistem jaringan transportasi internal dan eksternal yang efisien sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. mengembangkan sistem jalan lingkar utara - barat dan lingkar luar timur - selatan untuk memfasilitasi pergerakan regional;
 - b. mengembangkan pola pergerakan internal dan eksternal yang efektif dan efisien;
 - c. mengembangkan keterpaduan stasiun kereta api dengan sistem transportasi darat lainnya; dan
 - d. menata kembali sistem angkutan umum perkotaan dan angkutan barang yang handal dan aman.

- (4) Strategi peningkatan kualitas pelayanan sarana dan prasarana perkotaan ke seluruh wilayah kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
 - a. meningkatkan kualitas dan jangkauan pelayanan sistem jaringan telekomunikasi dan air minum;
 - b. mengembangkan sistem jaringan energi/kelistrikan sampai merata;
 - c. meningkatkan kualitas dan kuantitas pengelolaan persampahan dan air limbah;
 - d. mendistribusikan sarana lingkungan di setiap pusat kegiatan sesuai fungsi kawasan dan hierarki pelayanan; dan
 - e. mengembangkan infrastruktur pengendali banjir dan mengurangi luasan genangan banjir.
- (5) Strategi pengembangan kawasan budidaya yang mendorong pertumbuhan ekonomi kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi:
 - a. mengembangkan kawasan perdagangan dan jasa skala regional di pusat kota;
 - b. mendorong pengembangan permukiman vertikal di kawasan permukiman padat dan kawasan rawan banjir;
 - c. mengembangkan kawasan industri di sekitar jalan lingkar luar kota;
 - d. memberikan alokasi ruang bagi sektor informal yang memadai dan nyaman; dan
 - e. mengendalikan kegiatan budidaya yang dapat menimbulkan kerusakan lingkungan.
- (6) Strategi peningkatan kualitas lingkungan yang seimbang dengan perkembangan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, meliputi:
 - a. mempertahankan dan mengembangkan ruang terbuka hijau kota paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas wilayah kota;
 - b. mengembangkan kawasan sempadan sungai dan sempadan rel kereta api sebagai kawasan lindung;
 - c. mengembalikan fungsi kawasan lindung yang telah beralih fungsi; dan
 - d. mempertahankan dan merevitalisasi kawasan cagar budaya.
- (7) Strategi pengembangan kawasan strategis kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, meliputi:
 - a. mengembangkan kawasan strategis dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi;
 - b. mengembangkan kawasan strategis dari sudut kepentingan lingkungan hidup; dan
 - c. mengembangkan kawasan strategis dari sudut kepentingan sosial budaya.
- (8) Strategi untuk melaksanakan peningkatan fungsi kawasan pertahanan Negara meliputi:
 - a. mendukung penetapan kawasan peningkatan fungsi kawasan dan keamanan;
 - b. mengembangkan budidaya secara selektif di dalam dan di sekitar kawasan untuk menjaga fungsi pertahanan dan keamanan;

- c. mengembangkan kawasan lindung dan/atau kawasan budi daya tidak terbangun di sekitar kawasan pertahanan dan keamanan Negara sebagai zona penyangga; dan
- d. turut serta memelihara dan menjaga aset-aset pertahanan dan keamanan.

BAB III
RENCANA STRUKTUR RUANG WILAYAH KOTA
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 6

- (1) Rencana struktur ruang wilayah kota meliputi:
 - a. sistem pusat pelayanan kota; dan
 - b. sistem jaringan prasarana kota.
- (2) Rencana struktur ruang wilayah kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta rencana struktur ruang Kota Tebing Tinggi dengan tingkat ketelitian 1:25.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Bagian Kedua
Sistem Pusat Pelayanan Kota
Pasal 7

- (1) Sistem pusat pelayanan kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. pusat pelayanan kota;
 - b. sub pusat pelayanan kota; dan
 - c. pusat pelayanan lingkungan.
- (2) Pusat pelayanan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi Kelurahan Rantau Laban, Kelurahan Lalang, dan Kelurahan Mekar Santosa, Kecamatan Rambutan dengan fungsi kegiatan:
 - a. perdagangan dan jasa skala regional;
 - b. perkantoran pemerintahan dan swasta;
 - c. industri kreatif dan non polutan;
 - d. pelayanan pendidikan sampai jenjang perguruan tinggi; dan
 - e. pelayanan kesehatan dalam skala regional.
- (3) Sub pusat pelayanan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. sub pusat pelayanan kota Pasar Gambir di Kelurahan Badak Bejuang dengan fungsi kegiatan:
 - 1. perdagangan dan jasa skala kota;
 - 2. pelayanan pemerintahan dan perkantoran swasta;
 - 3. pelayanan kesehatan skala kota;
 - 4. pelayanan pendidikan skala kota;
 - 5. hunian dengan intensitas tinggi; dan
 - 6. simpul transportasi kereta api antar kota.

- b. sub pusat pelayanan kota Bulian di Kelurahan Bulian dengan fungsi kegiatan:
 - 1. perdagangan dan jasa dalam skala antar kecamatan;
 - 2. hunian dengan intensitas sedang - tinggi;
 - 3. pelayanan pendidikan dasar dan menengah; dan
 - 4. pelayanan kesehatan skala antar kecamatan.
 - c. sub pusat pelayanan kota Tebing Tinggi di Kelurahan Tebing Tinggi dengan fungsi kegiatan:
 - 1. perdagangan dan jasa skala kecamatan;
 - 2. hunian dengan intensitas rendah - sedang;
 - 3. pelayanan pendidikan dasar dan menengah; dan
 - 4. pelayanan kesehatan skala kecamatan.
 - d. sub pusat pelayanan kota Lubuk Baru berpusat di Kelurahan Lubuk Raya dan sebagian Kelurahan Lubuk Baru Kecamatan Padang Hulu dengan fungsi kegiatan:
 - 1. perdagangan dan jasa skala kecamatan;
 - 2. hunian intensitas rendah - sedang;
 - 3. pelayanan pendidikan dasar dan menengah; dan
 - 4. pelayanan kesehatan skala kecamatan.
- (4) Pusat pelayanan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berada di:
- a. kelurahan Pabatu;
 - b. kelurahan Tualang;
 - c. kelurahan Deblod Sundoro;
 - d. kelurahan Damarsari;
 - e. kelurahan Tambangan Hulu;
 - f. kelurahan Durian;
 - g. kelurahan Teluk Karang;
 - h. kelurahan Berohol;
 - i. kelurahan Bandar Sakti; dan
 - j. kelurahan Sri Padang.
- (5) Pusat pelayanan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, memiliki fungsi:
- a. pusat pelayanan perdagangan dan jasa skala lingkungan;
 - b. pusat pemerintahan skala kelurahan;
 - c. pusat pelayanan kesehatan skala lingkungan; dan
 - d. pusat pelayanan pendidikan skala lingkungan.

Bagian Ketiga
Sistem Jaringan Prasarana Kota
Paragraf 1
Umum
Pasal 8

Sistem jaringan prasarana kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b, terdiri atas:

- a. sistem jaringan prasarana utama; dan
- b. sistem jaringan prasarana lainnya.

Paragraf 2
Sistem Jaringan Prasarana Utama
Pasal 9

- (1) Sistem jaringan prasarana utama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a yang merupakan sistem jaringan transportasi, terdiri atas sistem jaringan transportasi darat.
- (2) Sistem jaringan transportasi darat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
 - a. sistem jaringan jalan; dan
 - b. sistem jaringan perkeretaapian.

Pasal 10

Sistem jaringan jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a, terdiri atas:

- a. jaringan jalan;
- b. jaringan prasarana lalu lintas dan angkutan jalan (LLAJ); dan
- c. jaringan pelayanan lalu lintas dan angkutan jalan.

Pasal 11

- (1) Jaringan jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a, terdiri atas:
 - a. jaringan jalan arteri primer;
 - b. jaringan jalan arteri sekunder;
 - c. jaringan jalan kolektor primer;
 - d. jaringan jalan kolektor sekunder;
 - e. jaringan jalan lokal; dan
 - f. pengembangan jaringan jalan.
- (2) Jaringan jalan arteri primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. ruas jalan Batas Kabupaten Serdang Bedagai - Simpang Jl. Gatot Subroto dengan Jl. AMD;
 - b. ruas jalan Batas Kabupaten Serdang Bedagai - Jl. Yos Sudarso Simpang Jalan Lingkar Luar Timur;
 - c. ruas jalan Batas Kabupaten Serdang Bedagai - Jl. Sukarno Hatta Simpang Jalan Lingkar Luar Timur; dan
 - d. ruas jalan Batas Kabupaten Serdang Bedagai - Jl. Gatot Subroto Simpang Lingkar Luar Barat.
- (3) Jaringan jalan arteri sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. ruas jalan Gatot Subroto simpang Jalan AMD - Jl. Ahmad Yani - Jalan Sudirman - simpang Jalan Yos Sudarso;
 - b. ruas jalan Kapten F. Tandean simpang jalan AMD - Jalan Suprpto - Jalan Sutomo simpang Jalan Imam Bonjol;
 - c. ruas jalan Sisingamangaraja - Jalan Sutoyo - Jalan Diponegoro - Jalan Imam Bonjol;
 - d. ruas jalan Yos Sudarso - Jalan Gunung Leuser - Jalan Ir. H. Djuanda - Jl. Musyawarah - JL. Belibis - sebagian jalan Letda Sudjono;

- e. peningkatan ruas jalan Simpang Jl Gatot Subroto - Jl AMD dengan ruas jalan Simpang Jl. A. Yani - Jl. Sei Lubuk Raya;
 - f. peningkatan ruas jalan Simpang Jl. A. Yani - Jl. Sei Lubuk Raya dengan ruas jalan Simpang Jl. Diponegoro - Jl. Sutoyo; dan
 - g. peningkatan ruas jalan Simpang Jl. Diponegoro - Jl. Sutoyo dengan ruas jalan Simpang. Jl. Moh. Yamin - Jl. Sukarno Hatta.
- (4) Jaringan jalan kolektor primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
- a. ruas Jalan Setia Budi - perbatasan Kabupaten Serdang Bedagai ke arah Dolok Masihul sebagai jalan Kolektor Primer 2 (dua);
 - b. ruas jalan Letda Sudjono - perbatasan Kabupaten Serdang Bedagai ke arah Sipispis sebagai jalan Kolektor Primer 3 (tiga); dan
 - c. ruas jalan Syech Beringin - Jalan Penghulu Tarif-perbatasan Kabupaten Serdang Bedagai ke arah Paya Pinang sebagai jalan Kolektor Primer 3 (tiga).
- (5) Jaringan jalan kolektor sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi:
- a. jalan Dr. Hamka;
 - b. jalan Bah Bolon;
 - c. jalan Kumpulan Pane;
 - d. jalan Pahlawan;
 - e. jalan DI Panjaitan - jalan Deblod Sundoro;
 - f. jalan Abdul Rahim Lubis - Jalan Syech Beringin simpang jalan Baja;
 - g. jalan Ir. H. Djuanda;
 - h. jalan Gunung Krakatau;
 - i. ruas jalan Pramuka; dan
 - j. peningkatan kualitas jalan Pulau Sumatera simpang jalan Gatot Subroto - Jalan Pulau Pinang - jalan Peringgian - jalan Asrama - jalan Abdul Hamid simpang jalan lingkaran luar tenggara.
- (6) Jaringan jalan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, meliputi:
- a. jalan Gunung Arjuna;
 - b. jalan Maninjau;
 - c. jalan Danau Singkarak;
 - d. jalan Merpati;
 - e. jalan Martimbang - Jalan Martimbang I - Jalan Gunung Simeru;
 - f. jalan Gunung Kawi; dan
 - g. jalan Pulau Sumatera.
- (7) Pengembangan jaringan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, meliputi:
- a. pengembangan jalan bebas hambatan ruas Kota Medan - Kota Tebing Tinggi - Kota Pematang Siantar/Parapat - Kota Sibolga dengan trase jaringan jalan diarahkan mengikuti rencana jaringan jalan lingkaran luar barat;
 - b. pengembangan jalan bebas hambatan ruas Kota Medan - Kota Tebing Tinggi - Kota Kisaran dengan trase jalan mengikuti rencana jaringan jalan lingkaran luar timur;

- c. penyediaan akses jalan menuju pintu tol di wilayah Kota Tebing Tinggi direncanakan pada Jl. Ir. H. Juanda, Jl. Soekarno Hatta, dan Jl. Gatot Subroto;
- d. pengembangan jalan lingkar luar barat yang meliputi: ruas jalan Gatot Subroto - Jalan AMD - jalan Yos Sudarso melalui wilayah Kabupaten Serdang Bedagai;
- e. pengembangan Jalan lingkar luar timur yang meliputi: ruas jalan Yos Sudarso - Jalan Sukarno Hatta melalui wilayah Kabupaten Serdang Bedagai;
- f. pengembangan jalan lingkar luar tenggara ruas jalan yang menghubungkan Jalan Sukarno Hatta dengan Jalan Gatot Subroto melalui ruas Jalan Baja - Jalan Abdul Hamid - Jalan Gatot Subroto Simpang Jalan AMD/lingkar luar barat melalui wilayah Kabupaten Serdang Bedagai;
- g. pengembangan jalan yang menghubungkan Jalan Baja - Jalan Imam Bonjol melalui Kelurahan Damarsari; dan
- h. pengembangan jalan yang menghubungkan jalan AMD - Jalan Bah Bolon melalui Jalan Kelapa Sawit dan melalui wilayah Kelurahan Bulian dan kelurahan Pelita.

Pasal 12

- (1) Jaringan prasarana lalu lintas dan angkutan jalan (LLAJ) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b, terdiri atas:
 - a. terminal penumpang; dan
 - b. terminal barang.
- (2) Terminal penumpang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. terminal Tipe A Bandar Kajum di Kelurahan Rantau Laban Kecamatan Rambutan;
 - b. pengembangan Terminal Tipe C Persimpangan Bulian di Kelurahan Bulian Kecamatan Bajenis; dan
 - c. pengembangan terminal Tipe C di Kelurahan Lubuk Raya Kecamatan Padang Hulu.
- (3) Terminal barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. pembangunan *dry port* berbasis rel KA ke arah Pelabuhan Kuala Tanjung;
 - b. pengembangan terminal barang di Kelurahan Damarsari Kecamatan Padang Hilir; dan
 - c. pengembangan terminal barang di Kelurahan Bulian Kecamatan Bajenis.

Pasal 13

- (1) Jaringan pelayanan lalu lintas dan angkutan jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf c, terdiri atas:
 - a. jaringan trayek angkutan orang; dan
 - b. jaringan lintas angkutan barang.

- (2) Jaringan trayek angkutan orang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. terminal Bandar Kajum - SPPK Pasar Gambir - Kelurahan Pabatu;
 - b. terminal Persimpangan Bulian - SPPK Pasar Gambir - Jalan Syech Beringin;
 - c. terminal Bandar Kajum - Stasiun KA - Jalan Syech Beringin; dan
 - d. terminal Lubuk Raya - Jalan AMD - Terminal Persimpangan Bulian - Jalan Gunung Lauser - Terminal Bandar Kajum - Jalan Yos Sudarso - Jalan Soekarno Hatta - Jalan Tambangan - Jalan Baja - Jalan Syech Beringin.
- (3) Jaringan lintas angkutan barang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. jalan Soekarno Hatta - Jalan Tambangan - Jalan Baja - Terminal Barang Damarsari - Jalan Syech Beringin; dan
 - b. jalan Gatot Subroto - Jalan AMD - Terminal Barang Bulian - Jalan Gunung Lauser.

Pasal 14

- (1) Sistem jaringan perkeretaapian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf b, meliputi:
- a. jalur kereta api umum; dan
 - b. stasiun kereta api.
- (2) Jalur kereta api umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. jalur kereta api Medan - Kuala Namu - Tebing Tinggi - Kisaran - Rantau Parapat yang melalui Kelurahan Bagelen, Deblod Sundoro, Kelurahan Rambung, Kelurahan Satria, Kelurahan Sri Padang, Kelurahan Tanjung Merulak, Kelurahan Lalang, dan Kelurahan Mekar Sentosa;
 - b. jalur kereta api Medan - Tebing Tinggi - Pematang Siantar yang melalui Kelurahan Deblod Sundoro, Kelurahan Bandarsono, Kelurahan Padang Merbau, dan Kelurahan Pabatu; dan
 - c. pengembangan jaringan rel KA dari Tebing Tinggi - Pematang Siantar - Merek yang merupakan perpanjangan jalur kereta api Tebing Tinggi - Pematang Siantar.
- (3) Stasiun kereta api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi peningkatan Stasiun KA Tebing Tinggi di Kelurahan Rambung Kecamatan Tebing Tinggi Kota.

Paragraf 3

Sistem Jaringan Prasarana Lainnya

Pasal 15

Sistem jaringan prasarana lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b, terdiri atas:

- a. sistem jaringan energi;
- b. sistem jaringan telekomunikasi;
- c. sistem jaringan sumber daya air; dan
- d. infrastruktur perkotaan.

Pasal 16

- (1) Rencana sistem jaringan energi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a, meliputi:
 - a. pembangkit listrik;
 - b. jaringan prasarana energi yang mencakup:
 1. jaringan transmisi tenaga listrik;
 2. jalur distribusi energi kelistrikan; dan
 3. rencana sistem alternatif sumber daya lainnya.
- (2) Pembangkit listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi PLTU Sicanang Belawan di Kota Medan dengan kapasitas 94.142 MWatt.
- (3) Jaringan transmisi tenaga listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 1, meliputi Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) dengan kapasitas kurang lebih 150 KV melalui Kelurahan Pinang Mancung Kecamatan Bajenis.
- (4) Jalur distribusi energi kelistrikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 2, meliputi:
 - a. gardu induk di wilayah Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Serdang Bedagai dengan kapasitas 50 MWatt;
 - b. pengembangan Gardu Induk baru di Kecamatan Bajenis dengan kapasitas 6 KVA;
 - c. jaringan distribusi primer melalui Kelurahan Rantau Laban, Kelurahan Lalang, Kelurahan Tanjung Merulak, Kelurahan Sri Padang, Kelurahan Badak Bejuang, Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Mandailing, Kelurahan Durian, Kelurahan Pelita, Kelurahan Lubuk Baru, Kelurahan Pinang Mancung, Kelurahan Bulian; dan
 - d. jaringan distribusi sekunder melalui Kelurahan Tambangan, Kelurahan Tambangan Hulu, Kelurahan Damasari, Kelurahan Tebing Tinggi, Kelurahan Bagelen, Kelurahan Persiakan, Kelurahan Pasar Gambir dan Kelurahan Tebing Tinggi Lama.
- (5) Rencana sistem alternatif sumber daya lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 3 meliputi pengembangan sumber-sumber energi terbarukan.

Pasal 17

- (1) Sistem jaringan telekomunikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b, meliputi:
 - a. sistem jaringan kabel;
 - b. sistem jaringan nirkabel; dan
 - c. sistem jaringan telekomunikasi satelit.
- (2) Sistem jaringan kabel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
 - a. jaringan primer;
 - b. jaringan sekunder;
 - c. bangunan pengelolaan jaringan telepon; dan
 - d. rencana pengembangan pelayanan telepon.

- (3) Jaringan primer sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, meliputi:
 - a. jaringan primer pada ruas Jalan Yos Sudarso;
 - b. jaringan primer pada ruas Jalan Sudirman;
 - c. jaringan primer pada ruas Jalan Ahmad Yani;
 - d. jaringan primer pada ruas Jalan Gatot Subroto;
 - e. jaringan primer pada ruas Jalan Suprpto; dan
 - f. jaringan primer pada ruas Jalan Sutomo.
- (4) Jaringan sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
 - a. jaringan sekunder pada ruas Jalan Imam Bonjol;
 - b. jaringan sekunder pada ruas Jalan Sutoyo;
 - c. jaringan sekunder pada ruas Jalan Sisingamangaraja;
 - d. jaringan sekunder pada ruas Jalan Suprpto;
 - e. jaringan sekunder pada ruas Jalan Gunung Leuser;
 - f. jaringan sekunder pada ruas Jalan Ir. H. Djuanda;
 - g. jaringan sekunder pada ruas Jalan Musyawarah;
 - h. jaringan sekunder pada ruas Jalan Kapten F. Tandean; dan
 - i. jaringan sekunder pada ruas Jalan AMD.
- (5) Bangunan pengelolaan jaringan telepon sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, meliputi pengembangan Stasiun Telepon Otomatis (STO) di Kelurahan Satria Kecamatan Padang Hilir.
- (6) Rencana pengembangan pelayanan telepon sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, meliputi pengembangan pelayanan telepon kabel sebesar 5.467 (lima ribu empat ratus enam puluh tujuh) satuan sambungan telepon.

Pasal 18

- (1) Sistem jaringan nirkabel sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf b, meliputi:
 - a. menara telekomunikasi bersama; dan
 - b. pelayanan jaringan internet hotspot.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai menara telekomunikasi bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diatur dengan Peraturan Walikota.
- (3) Pelayanan jaringan internet hotspot sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikembangkan di pusat pelayanan kota dan sub pusat pelayanan kota.

Pasal 19

- (1) Sistem jaringan sumber daya air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf c, meliputi:
 - a. wilayah sungai;
 - b. cekungan air tanah (CAT);
 - c. jaringan irigasi;
 - d. prasarana air baku untuk air bersih; dan
 - e. sistem pengendalian banjir.
- (2) Wilayah sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. wilayah Sungai Nasional Belawan - Ular - Padang yaitu Daerah Aliran Sungai Lintas Kabupaten/Kota di Sumatera Utara;
 - b. sungai Padang;

- c. sungai Sibarau;
 - d. sungai Kelembah;
 - e. sungai Bahilang;
 - f. sungai Sigiling; dan
 - g. pengembangan sistem reservoir di Kelurahan Tanjung Marulak, Kelurahan Rambung, Kelurahan Tambangan, Kelurahan Rantau Laban, Kelurahan Tebing Tinggi 2.000 (dua ribu) meter kubik yang dilengkapi dengan booster pump.
- (3) Cekungan Air Tanah (CAT) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi CAT Medan yang merupakan CAT lintas kabupaten.
- (4) Jaringan irigasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
- a. di Bulian Kelurahan Bulian dan Kelurahan Lubuk Baru seluas 300 (tiga ratus) Ha; dan
 - b. di Pinang Mancung di Kelurahan Pinang Mancung seluas 280 (dua ratus delapan puluh) Ha.
- (5) Prasarana air baku untuk air bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi Sungai Padang.
- (6) Sistem pengendalian banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
- a. normalisasi Sungai Padang sepanjang 6 (enam) Km pada sebelah hulu sungai Sibarau;
 - b. pembangunan talud di sepanjang sempadan Sungai Padang sebelah kiri dan kanan;
 - c. pembangunan talud sepanjang Sungai Sibarau dari mulai perbatasan Kabupaten Serdang Bedagai sampai pertemuan dengan Sungai Padang;
 - d. pembangunan talud sepanjang Sungai Kelembah dari mulai perbatasan Kabupaten Serdang Bedagai sampai pertemuan dengan Sungai Padang;
 - e. pembangunan talud di sepanjang sempadan Sungai Bahilang sebelah kiri dan kanan;
 - f. pengalihan Sungai Bahilang menuju Sungai Sigiling;
 - g. normalisasi sepanjang Sungai Bahilang sampai pertemuan dengan sungai Padang;
 - h. normalisasi sepanjang Sungai Sigiling disertai pembuatan Talud kanan-kiri sungai; dan
 - i. normalisasi/pengerukan sedimentasi pada aliran sungai dan pengerukan sedimentasi drainase pada kawasan rawan bencana banjir.

Pasal 20

Infrastruktur perkotaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf d, meliputi:

- a. sistem penyediaan air minum kota;
- b. sistem pengelolaan air limbah kota;
- c. sistem persampahan kota;
- d. sistem drainase kota;
- e. penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan jalan pejalan kaki; dan
- f. jalur evakuasi bencana.

Pasal 21

- (1) Sistem penyediaan air minum kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a, meliputi:
 - a. sistem jaringan perpipaan; dan
 - b. sistem jaringan nonperpipaan.
- (2) Sistem jaringan perpipaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. instalasi pengolahan air (IPA) meliputi:
 1. IPA I Jalan Kapten F. Tandean dengan kapasitas produksi 60 (enam puluh) liter per detik; dan
 2. IPA II Jalan Kutilang dengan kapasitas produksi 80 (delapan puluh) liter per detik; dan
 3. pengembangan Instalasi Pengolahan Air (IPA) dengan kapasitas produksi 20 (dua puluh) l/det pada Instalasi Pengolahan Air 2 (dua) di Kecamatan Bajenis.
 - b. jaringan pipa transmisi meliputi:
 1. jalur barat yang melalui Kelurahan Tanjung Merulak, Kelurahan Karya Jaya, Kelurahan Berohol;
 2. jalur pusat kota yang melalui Kelurahan Bulian, Kelurahan Bandar Sakti, Kelurahan Durian, Kelurahan Badak Utama, Kelurahan Mandailing, Kelurahan Bandarsono, Kelurahan Pasar Gambir, Kelurahan Badak Bejuang, Kelurahan Tebing Tinggi Lama, Kelurahan Rambung, Kelurahan Deblod Sundoro dan Kelurahan Bagelen;
 3. jalur timur yang melalui Kelurahan Satria, Kelurahan Tambangan, Kelurahan Sri Padang;
 4. pengembangan jalur barat yang melalui Kelurahan Bulian, Kelurahan Berohol, Kelurahan Karya Jaya, Kelurahan Tanjung Merulak;
 5. pengembangan jalur pusat kota yang melalui Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Badak Bejuang, Kelurahan Tebing Tinggi Lama, Kelurahan Satria;
 6. pengembangan Booster Pump (BP) di seputar Jalan Gunung Leuser dan pemasangan jaringan transmisi dari IPA ke BP; dan
 7. pengembangan Booster Pump (BP) dan Reservoir dengan kapasitas 300 (tiga ratus) m³ di Jalan Gunung Leuser.
 - c. jaringan pipa distribusi meliputi:
 1. jalur utara yang melalui Kelurahan Mekar Sentosa, Kelurahan Rantau Laban, Kelurahan Lalang, Kelurahan Tanjung Merulak;
 2. jalur timur yang melalui Kelurahan Tambangan Hulu, Kelurahan Damarsari, Kelurahan Tebing Tinggi;
 3. jalur selatan yang melalui Kelurahan Bagelen, Kelurahan Deblod Sundoro, Kelurahan Persiakan;
 4. jalur barat yang melalui Kelurahan Bulian, Kelurahan Pinang Mancung, Kelurahan Berohol, Kelurahan Karya Jaya;

5. jalur pusat kota yang melalui Kelurahan Bandar Utama, Kelurahan Badak Bejuang, Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Durian, Kelurahan Mandailing, Kelurahan Pasar Gambir, Kelurahan Bandarsono, Kelurahan Rambung, Kelurahan Tebing Tinggi Lama;
 6. pengembangan jalur selatan yang melalui kelurahan Pabatu, Kelurahan Lubuk Raya, Kelurahan Lubuk Baru, Kelurahan Tualang dan Kelurahan Bandarsono;
 7. pengembangan jalur timur melalui Kelurahan Bagelen, Kelurahan Deblod Sundoro, Kelurahan Rambung, Kelurahan Tebing Tinggi, Kelurahan Tebing Tinggi Lama;
 8. pengembangan jalur utara yang melalui Kelurahan Sri Padang, Kelurahan Lalang, Kelurahan Rantau Laban;
 9. pengembangan jalur barat yang melalui Kecamatan Bajenis; dan
 10. pengembangan jaringan distribusi secara bertahap di Kecamatan Bajenis, Kecamatan Rambutan, Kecamatan Padang Hulu dan Kecamatan Padang Hilir.
- (3) Sistem jaringan non perpipaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa sumur air tanah dikembangkan di Kelurahan Pinang Mancung, Kelurahan Teluk Karang, Kelurahan Padang Merbau, Kelurahan Pabatu, Kelurahan Damar Sari, Kelurahan Tebing Tinggi dan Tambangan Hulu.

Pasal 22

- (1) Sistem pengelolaan air limbah kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf b, meliputi:
 - a. sistem pengelolaan air limbah setempat; dan
 - b. sistem pengelolaan air limbah terpusat.
- (2) Sistem pengelolaan air limbah setempat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi perumahan berkepadatan rendah melalui penyediaan pelayanan mobil sedot tinja yakni di Kelurahan Pinang Mancung, Kelurahan Teluk Karang, Kelurahan Padang Merbau, Kelurahan Pabatu, Kelurahan Damar Sari, Kelurahan Tebing Tinggi dan Tambangan Hulu.
- (3) Sistem pengelolaan air limbah terpusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. instalasi pengolahan air limbah (IPAL) pada RSUD Dr. H. Kumpulan Pane, Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Tebing Tinggi, Kelurahan Tanjung Merulak, Kelurahan Satria, Kelurahan Bandar Utama, Kelurahan Sri Padang dengan kapasitas 720 (tujuh ratus dua puluh) m³/hari;

- b. pengembangan IPAL komunal di Kelurahan Badak Bejuang, Kelurahan Bandar Utama, Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Bandar Sakti, Kelurahan Bandarsono, Kelurahan Mandailing, Kelurahan Pasar Gambir Kelurahan Tebing Tinggi Lama dan Kelurahan Persiakan dengan kapasitas 2.100 (dua ribu seratus) m³/hari; dan
- c. Pengembangan Instalasi Pengolahan Limbah Tinja (IPLT) di Kecamatan Padang Hilir dengan kapasitas sampai dengan 400 (empat ratus) m³/hari.

Pasal 23

- (1) Sistem persampahan Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf c, meliputi:
 - a. tempat pemrosesan akhir (TPA) regional;
 - b. tempat pengolahan sampah terpadu (TPST); dan
 - c. tempat penampungan sementara (TPS).
- (2) Tempat pemrosesan akhir (TPA) regional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berada di Kelurahan Serbajadi Kabupaten Serdang Bedagai dengan luas kurang lebih 20 (dua puluh) Ha dan/atau di Kabupaten Simalungun dengan luas kurang lebih 30 (tiga puluh) Ha dengan menggunakan sistem *sanitary landfill*.
- (3) Tempat Pengolahan Sampah Terpadu (TPST) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berada di Kecamatan Padang Hilir dengan luas kurang lebih 5 (lima) Ha.
- (4) Tempat penampungan sementara (TPS) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berada di kelurahan Lubuk Raya, Kelurahan Lubuk Baru, Kelurahan Tualang, Kelurahan Bagelen, Kelurahan Deblod Sundoro, Kelurahan Rambung, Kelurahan Pasar Gambir, Kelurahan Tebing Tinggi Lama, Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Bandar Utama, Kelurahan Bandar Sakti, Kelurahan Satria, Kelurahan Bulian, Kelurahan Berohol, Kelurahan Tanjung Merulak, Kelurahan Sri Padang, Kelurahan Tambangan, Kelurahan Tambangan Hulu, Kelurahan Lalang, Kelurahan Rantau Laban dan Kelurahan Mekar Sentosa.
- (5) Peningkatan kinerja tempat penampungan sementara (TPS) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan menggunakan prinsip 3 R (*reduce, reuse, recycle*).

Pasal 24

- (1) Rencana sistem drainase kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf d, meliputi:
 - a. jaringan drainase primer;
 - b. jaringan drainase sekunder; dan
 - c. jaringan drainase tersier.

- (2) Jaringan drainase primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi Sodetan debit aliran S. Bahilang dengan sistem drainase berwawasan lingkungan melalui Kelurahan Tualang, Kelurahan Persiakan, Kelurahan Bandarsono, Kelurahan Mandailing, Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Badak Bejuang, Kelurahan Bulian, Kelurahan Teluk Karang, Kelurahan Berohol, Kelurahan Bandar Sakti, Kelurahan Bandar Utama, Kelurahan Sri Padang, Kelurahan Tambangan, Kelurahan Tanjung Marulak Hilir, dan Kelurahan Tambangan Hulu.
- (3) Jaringan drainase sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. saluran pada jalan jalan Gatot Subroto, Jalan Yos Sudarso, Jalan Sukarno Hatta, jalan Ahmad Yani - Jalan Sudirman - Jalan Kapten F. Tandean - Jalan Suprpto - Jalan Sutomo - Sisingamangaraja - Jalan Sutoyo - Jalan Diponegoro - Jalan Imam Bonjol - Jalan Gunung Leuser - Jalan Ir. H. Djuanda - Jalan Musyawarah - Jalan Belibis - Jalan Letda Sudjono - Jalan A. Yani - Jalan Sei Lubuk Raya - Jalan Diponegoro - Jalan Sutoyo - Jalan Moh. Yamin - Jalan Sukarno Hatta; dan
 - b. pengembangan saluran pada jalan lingkaran luar barat, jalan lingkaran luar timur, dan jalan lingkaran luar tenggara.
- (4) Jaringan drainase tersier sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c ditetapkan di saluran-saluran berskala pelayanan lokal dan lingkungan yang menyebar di seluruh wilayah kota.
- (5) Rencana pengelolaan jaringan drainase meliputi:
 - a. normalisasi dan pengerukan sedimen saluran drainase primer; dan
 - b. membangun *retarding basin* dan *retarding pond* yang dilengkapi dengan pompa air di Kelurahan Tualang Kecamatan Padang Hulu.

Pasal 25

- (1) Penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan jalan pejalan kaki sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf e, meliputi:
 - a. jalan KL. Yos Sudarso, Jalan Sisingamangara, Jalan Gatot Subroto, Jalan Ahmad Yani, Jalan Sudirman, Jalan Sutoyo, Jalan Imam Bonjol, Jalan Letda S. Parman; dan
 - b. pengembangan di Jalan Gunung Leuser, Jalan Ir. H. Djuanda, Jalan Dr. Hamka, Jalan Durian, Letda Sujono.
- (2) Rencana pengelolaan prasarana dan sarana jaringan jalan pejalan kaki sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. penanaman pohon pelindung dan penyediaan kelengkapan pejalan kaki;
 - b. penyediaan jalur pejalan kaki bagi penyandang cacat; dan
 - c. memadukan penyediaannya dengan lokasi perhentian angkutan umum.

Pasal 26

Jalur evakuasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf f meliputi:

- a. jalan Gunung Leuser - Jalan Ir. H. Djuanda menuju Lapangan Olah Raga Merulak;
- b. jalan Sukarno Hatta, Jalan Imam Bonjol, jalan Sutomo, jalan Sutoyo menuju Stasiun Kereta Api;
- c. jalan Deblod Sundoro, Jalan Pahlawan, Jalan Sudirman menuju Lapangan Merdeka di Kelurahan Rambung; dan
- d. jalan Gatot Subroto, Jalan Sisingamangaraja, Jalan Ahmad Yani menuju Lapangan Olah Raga di Kelurahan Durian.

BAB IV

RENCANA POLA RUANG WILAYAH KOTA

Pasal 27

- (1) Rencana pola ruang wilayah Kota meliputi:
 - a. kawasan lindung; dan
 - b. kawasan budidaya.
- (2) Kawasan lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. kawasan perlindungan setempat;
 - b. RTH kota;
 - c. kawasan cagar budaya; dan
 - d. kawasan rawan bencana alam.
- (3) Kawasan budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. kawasan peruntukan perumahan;
 - b. kawasan peruntukan perdagangan dan jasa;
 - c. kawasan peruntukan perkantoran;
 - d. kawasan peruntukan industri;
 - e. kawasan peruntukan pariwisata;
 - f. kawasan peruntukan pertanian;
 - g. kawasan ruang terbuka non hijau kota;
 - h. kawasan ruang evakuasi bencana;
 - i. kawasan peruntukan ruang bagi sektor informal;
 - j. kawasan peruntukan pendidikan; dan
 - k. kawasan pertahanan dan keamanan Negara.
- (4) Rencana pola ruang wilayah kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta Pola Ruang Kota dengan tingkat ketelitian 1:25.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Bagian Kesatu

Kawasan Lindung

Paragraf 1

Kawasan Perlindungan Setempat

Pasal 28

- (1) Kawasan perlindungan setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a dengan luas kurang lebih 342 (tiga ratus empat puluh dua) Ha yang terdiri dari:
 - a. kawasan sempadan sungai; dan
 - b. kawasan sempadan jalur sutet.

- (2) Kawasan sempadan sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi sempadan sungai bertanggung dengan luas kurang lebih 330 (tiga ratus tiga puluh) Ha, meliputi:
 - a. sungai bahilang;
 - b. sungai padang;
 - c. sungai kelembah;
 - d. sungai sibarau; dan
 - e. sungai sigiling.
- (3) Kawasan sempadan jalur sutet sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan luas kurang lebih 12 (dua belas) Ha melalui Kelurahan Berohol dan Kelurahan Pinang Mancung di Kecamatan Bajenis.
- (4) Rencana perwujudan kawasan perlindungan setempat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. pembuatan tapal batas kawasan dan pembuatan papan peringatan dan larangan;
 - b. melakukan rehabilitasi lahan pada kawasan yang telah rusak;
 - c. melakukan pembebasan lahan pada kawasan yang termasuk lahan milik Negara;
 - d. pengembangan jalur inspeksi dan pembangun tembok penahan dari daya rusak air; dan
 - e. melakukan pembatasan kegiatan budidaya dalam jalur hijau sutet.

Paragraf 2
Kawasan RTH Kota
Pasal 29

- (1) Kawasan RTH Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf b, terdiri dari:
 - a. RTH Publik; dan
 - b. RTH Privat.
- (2) RTH publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a yang telah ada di Kota meliputi kawasan seluas kurang lebih 72,49 (tujuh puluh dua koma empat puluh sembilan) Ha atau 1,89% (satu koma delapan puluh sembilan persen) dari luas wilayah kota yang terdiri dari:
 - a. taman kota tersebar di Kecamatan Rambutan, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kecamatan Padang Hilir dengan luas kurang lebih 21,13 (dua puluh satu koma tiga belas) Ha; dan
 - b. pemakaman umum di Kecamatan Padang Hilir, Kecamatan Padang Hulu, Kecamatan Padang Hilir, Kecamatan Tebing Tinggi Kota dan Kecamatan Bajenis dengan luas kurang lebih 51,36 (lima puluh satu koma tiga puluh enam) Ha.
- (3) RTH privat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yang telah ada meliputi kawasan seluas kurang lebih 653,5 (enam ratus lima puluh tiga koma lima) Ha atau 17% (tujuh belas persen) dari luas kota yang terdiri dari:
 - a. RTH pekarangan rumah tinggal seluas kurang lebih 579,4 (lima ratus tujuh puluh sembilan koma empat) Ha;

- b. RTH kawasan peruntukan perdagangan dan jasa seluas kurang lebih 43,5 (empat puluh tiga koma lima) Ha;
 - c. RTH kawasan peruntukan industri seluas kurang lebih 5,7 (lima koma tujuh) Ha; dan
 - d. RTH kawasan peruntukan perkantoran seluas kurang lebih 6,9 (enam koma sembilan) Ha.
- (4) Rencana pengembangan kawasan RTH Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
- a. RTH publik seluas kurang lebih 696,3 (enam ratus sembilan puluh enam koma tiga) Ha atau 18,11% (delapan belas koma sebelas persen) dari luas kota meliputi:
 - 1. taman kota di Kecamatan Tebing Tinggi, Kecamatan Rambutan, Kecamatan Bajenis, Kecamatan Padang Hilir seluas kurang lebih 123,5 (seratus dua puluh tiga koma lima) Ha;
 - 2. hutan kota di Kecamatan Padang Hilir seluas kurang lebih 297 (dua ratus sembilan puluh tujuh) Ha;
 - 3. RTH Jalur Hijau di Kecamatan Bajenis, Kecamatan Padang Hulu, Kecamatan Padang Hilir, Kecamatan Tebing Tinggi Kota, Kecamatan Rambutan seluas kurang lebih 270,8 (dua ratus tujuh puluh koma delapan) Ha;
 - 4. RTH Area Penyangga TPST di Kecamatan Padang Hilir seluas 5 (lima) Ha.
 - b. RTH privat seluas kurang lebih 17,9 (tujuh belas koma sembilan) Ha atau 0,4% (nol koma empat persen) dari luas kota dengan mengembangkan RTH Pekarangan di Kecamatan Bajenis.

Paragraf 3
Kawasan Cagar Budaya
Pasal 30

- (1) Kawasan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf c, meliputi:
 - a. kawasan Tebing Tinggi Lama di Kelurahan Tebing Tinggi Lama Kecamatan Tebing Tinggi Kota;
 - b. makam Datuk Bandar Kajum di Kelurahan Satria Kecamatan Tebing Tinggi Kota;
 - c. koridor Bangunan Bersejarah Jalan T. Imam Bonjol-Dr Sutomo - Lapangan Merdeka - Letjen Suprpto-Kapten Tandean; dan
 - d. kompleks bangunan bersejarah di Kelurahan Sri Padang Kecamatan Rambutan.
- (2) Rencana perwujudan kawasan cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. pelestarian bangunan dan lingkungan;
 - b. revitalisasi bangunan dan lingkungan; dan
 - c. pengelolaan dan perawatan benda cagar budaya dan lingkungan.

Paragraf 4
Kawasan Rawan Bencana Alam
Pasal 31

- (1) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf d meliputi:
 - a. kawasan rawan bencana alam banjir; dan
 - b. kawasan rawan bencana kebakaran.
- (2) Kawasan rawan bencana alam banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. kelurahan Tualang;
 - b. kelurahan Persiakan,
 - c. kelurahan Bandarsono;
 - d. kelurahan Mandailing;
 - e. kelurahan Pasar Gambir;
 - f. kelurahan Pasar Baru;
 - g. kelurahan Tebing Tinggi Lama;
 - h. kelurahan Badak Bejuang;
 - i. kelurahan Bandar Utama;
 - j. kelurahan Bandar Sakti;
 - k. kelurahan Karya Jaya;
 - l. kelurahan Berohol;
 - m. kelurahan Teluk Karang;
 - n. kelurahan Pinang Mancung;
 - o. kelurahan Sri Padang;
 - p. kelurahan Tambangan;
 - q. kelurahan Tambangan Hulu; dan
 - r. kelurahan Tanjung Merulak Hilir.
- (3) Kawasan rawan bencana kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. kelurahan Pasar Gambir;
 - b. kelurahan Pasar Baru;
 - c. kelurahan Bandar Utama;
 - d. kelurahan Badak Bejuang;
 - e. kelurahan Rambung;
 - f. kelurahan Tebing Tinggi Lama;
 - g. kelurahan Mandailing.
- (4) Rencana pengelolaan kawasan rawan bencana alam banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. pembatasan pembangunan kawasan terbangun di daerah rawan banjir; dan
 - b. mendorong pembangunan rumah panggung pada kawasan rawan bencana banjir.

Bagian Kedua
Kawasan Budidaya
Paragraf 1
Kawasan Peruntukan Perumahan
Pasal 32

- (1) Kawasan peruntukan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) huruf a, meliputi:
 - a. kawasan peruntukan perumahan berkepadatan tinggi;
 - b. kawasan peruntukan perumahan berkepadatan sedang; dan

- c. kawasan peruntukan perumahan berkepadatan rendah.
- (2) Kawasan peruntukan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan luas kurang lebih 834,4 (delapan ratus tiga puluh empat koma empat) Ha, meliputi:
- a. kelurahan Deblod Sundoro;
 - b. kelurahan Bandarsono;
 - c. kelurahan Pasar Gambir;
 - d. kelurahan Rambung;
 - e. kelurahan Damarsari;
 - f. kelurahan Satria;
 - g. kelurahan Tebing Tinggi Lama;
 - h. kelurahan Bandar Sakti;
 - i. kelurahan Teluk Karang;
 - j. kelurahan Bandar Utama;
 - k. kelurahan Tambangan;
 - l. kelurahan Tanjung Merulak;
 - m. kelurahan Sri Padang;
 - n. kelurahan Tanjung Merulak Hilir;
 - o. kelurahan Rantau Laban;
 - p. kelurahan Mandailing;
 - q. kelurahan Badak Bejuang; dan
 - r. kelurahan Pasar Baru.
- (3) Kawasan peruntukan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dengan luas kurang lebih 919,3 (sembilan ratus sembilan belas koma tiga) Ha meliputi:
- a. kelurahan Lubuk Raya;
 - b. kelurahan Tualang;
 - c. kelurahan Persiakan;
 - d. kelurahan Tebing Tinggi;
 - e. kelurahan Durian;
 - f. kelurahan Lalang;
 - g. kelurahan Mekar Sentosa;
 - h. kelurahan Karya Jaya;
 - i. kelurahan Mandailing;
 - j. kelurahan Badak Bejuang; dan
 - k. kelurahan Pasar Baru.
- (4) Kawasan peruntukan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dengan luas kurang lebih 869,9 (delapan ratus enam puluh sembilan koma sembilan) Ha, meliputi:
- a. kelurahan Padang Merbau;
 - b. kelurahan Pabatu;
 - c. kelurahan Lubuk Baru;
 - d. kelurahan Bagelen;
 - e. kelurahan Bulian;
 - f. kelurahan Pinang Mancung;
 - g. Kelurahan Berohol;
 - h. kelurahan Karya Jaya;
 - i. kelurahan Tualang;
 - j. kelurahan Persiakan;
 - k. kelurahan Damar Sari;
 - l. kelurahan Tebing Tinggi;
 - m. kelurahan Satria;
 - n. kelurahan Tambangan Hulu;
 - o. kelurahan Bulian;
 - p. kelurahan Pelita;

- q. kelurahan Durian; dan
 - r. kelurahan Mekar Sentosa.
- (5) Rencana pengembangan kawasan peruntukan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
- a. revitaliasasi dan peremajaan permukiman kumuh di Kelurahan Bandarsono, Kelurahan Tebing Tinggi Lama, Kelurahan Satria, Kelurahan Sri Padang, Kelurahan Tambangan, Kelurahan Tambangan Hulu, Kelurahan Tanjung Merulak Hilir;
 - b. pengembangan kawasan perumahan berkepadatan sedang melalui pengembangan Lingkungan Siap Bangun di Kelurahan Tanjung Marulak, Kelurahan Bajenis; dan
 - c. pengembangan kawasan perumahan dengan pola vertikal.

Paragraf 2

Kawasan Peruntukan Perdagangan dan Jasa

Pasal 33

- (1) Kawasan peruntukan perdagangan dan jasa sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) huruf b seluas lebih kurang 217,3 (dua ratus tujuh belas koma tiga) Ha, meliputi:
- a. pasar tradisional;
 - b. pusat perbelanjaan; dan
 - c. toko modern.
- (2) Pasar tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikembangkan di setiap kecamatan dan kelurahan.
- (3) Pusat perbelanjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. pusat perbelanjaan skala regional dikembangkan di Kelurahan Rantau Laban;
 - b. pusat perbelanjaan skala kota di Kelurahan Pasar Gambir; dan
 - c. pusat perdagangan dan jasa skala kecamatan di Kelurahan Bulian, Kelurahan Tebing Tinggi, Kelurahan Lubuk Raya, Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Tebing Tinggi Lama.
- (4) Toko modern sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi pertokoan modern di Kelurahan Rantau Laban, Kelurahan Lalang, Kelurahan Tanjung Merulak, Kelurahan Pinang Mancung, Kelurahan Bulian, Kelurahan Tebing Tinggi, Kelurahan Mandailing, Kelurahan Pasar Baru, Kelurahan Bandar Utama, Kelurahan Bandar Sakti, Kelurahan Badak Bejuang.

Paragraf 3

Kawasan Peruntukan Perkantoran

Pasal 34

- (1) Kawasan peruntukan perkantoran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) huruf c seluas lebih kurang 34,3 (tiga puluh empat koma tiga) Ha, meliputi:
- a. kawasan Perkantoran Pemerintahan; dan
 - b. kawasan Perkantoran Non Pemerintah.

- (2) Pengembangan kawasan perkantoran pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berada di Kawasan Jalan Gunung Lauser Kelurahan Tanjung Merulak.
- (3) Kawasan perkantoran Non Pemerintah sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf b berada di Kelurahan Rambung, Kelurahan Badak Bejuang, Kelurahan Pasar Baru dan Kelurahan Mandailing.

Paragraf 4
Kawasan Peruntukan Industri
Pasal 35

- (1) Kawasan peruntukan industri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) huruf d seluas lebih kurang 41,3 (empat puluh satu koma tiga) Ha, meliputi:
 - a. kawasan peruntukan industri besar;
 - b. kawasan peruntukan industri menengah; dan
 - c. kawasan peruntukan pergudangan.
- (2) Kawasan peruntukan industri besar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi kawasan peruntukan industri besar di Kelurahan Satria Kecamatan Tebing Tinggi Kota dan Kelurahan Karya Jaya Kecamatan Bajenis.
- (3) Kawasan peruntukan industri menengah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi pengembangan kawasan industri menengah di Kelurahan Berohol Kecamatan Bajenis, Kelurahan Tambangan Kecamatan Padang Hilir.
- (4) Kawasan peruntukan pergudangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi pengembangan kawasan pergudangan di Kelurahan Berohol Kecamatan Bajenis, Kelurahan Lubuk Baru Kecamatan Padang Hulu, dan Kelurahan Damar Sari Kecamatan Padang Hilir.

Paragraf 5
Kawasan Peruntukan Pariwisata
Pasal 36

- Kawasan peruntukan pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) huruf e meliputi wisata alam, terdiri dari:
- a. pengembangan wisata alam berupa pemanfaatan Kawasan hutan kota di Kecamatan Padang Hilir; dan
 - b. pengembangan wisata sungai berupa pemanfaatan aliran Sungai Padang.

Paragraf 6
Kawasan Peruntukan Pertanian
Pasal 37

- Kawasan peruntukan pertanian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) huruf f meliputi kawasan pertanian pangan seluas 224 (dua ratus dua puluh empat) Ha pada:
- a. kelurahan Pinang Mancung seluas 85 (delapan puluh lima) Ha;
 - b. kelurahan Bulian seluas 92 (sembilan puluh dua) Ha;
 - c. kelurahan Pelita seluas 25 (dua puluh lima) Ha;

- d. kelurahan Lubuk Raya seluas 10 (sepuluh) Ha; dan
- e. kelurahan Lubuk Baru seluas 12 (dua belas) Ha.

Paragraf 7
Kawasan Ruang Terbuka Non Hijau Kota
Pasal 38

Kawasan Ruang Terbuka Non Hijau Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) huruf g, meliputi:

- a. penataan gazebo di Kawasan Terminal Bandar Kajum di Kelurahan Pasar Gambir Kecamatan Tebing Tinggi Lama; dan
- b. kawasan Sekitar Stasiun kereta api di Kelurahan Rambung Kecamatan Tebing Tinggi Lama.

Paragraf 8
Kawasan Ruang Evakuasi Bencana
Pasal 39

- (1) Kawasan Ruang evakuasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) huruf h merupakan ruang evakuasi bencana untuk bencana alam banjir dan kebakaran.
- (2) Ruang evakuasi bencana kebakaran dan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berada di:
 - a. lapangan olahraga Merulak di Kelurahan Tanjung Merulak;
 - b. stasiun kereta api di Kelurahan Rambung;
 - c. lapangan Merdeka di Kelurahan Tebing Tinggi; dan
 - d. lapangan olahraga di Kelurahan Pelita.
- (3) Rencana pelaksanaan tanggap darurat berupa penyediaan ruang bagi evakuasi bencana diarahkan dalam rangka mitigasi banjir skala kota dengan memanfaatkan sarana lapangan olahraga dan sarana gedung pertemuan milik pemerintah.

Paragraf 9
Kawasan Peruntukan Ruang Bagi Sektor Informal
Pasal 40

- (1) Kawasan peruntukan ruang bagi sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) huruf i, merupakan kawasan peruntukan ruang bagi sektor informal berupa peralatan dan ruang-ruang dipinggir jalan berupa lahan untuk kios pedagang kaki lima yang pengelolaannya oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Kawasan peruntukan ruang bagi sektor informal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan di sub pusat pelayanan kota dan mengendalikan pertumbuhan sektor informal yang berlokasi di Kelurahan Pasar Gambir, Kelurahan Rambung dan Kelurahan Tebing Tinggi Lama di Kecamatan Tebing Tinggi.

Paragraf 10
Kawasan Peruntukan Pendidikan
Pasal 41

- (1) Kawasan peruntukan pendidikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) huruf j meliputi pengembangan kawasan pendidikan tinggi dengan luas 5 (lima) Ha di Kelurahan Tanjung Merulak dan Tambangan.
- (2) Rencana pengembangan kawasan peruntukan pendidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. mengintegrasikan kawasan pendidikan dengan perumahan untuk mahasiswa;
 - b. mengintegrasikan kawasan pendidikan dengan jalur angkutan umum; dan
 - c. mengembangkan sistem jaringan prasarana yang mendukung kegiatan pendidikan.

Paragraf 11
Kawasan Peruntukan Pertahanan dan Keamanan Negara
Pasal 42

Kawasan peruntukan pertahanan dan keamanan Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) huruf k, meliputi Koramil 13 Kodim 0204/Deliserdang di Kota Tebing Tinggi.

BAB V
PENETAPAN KAWASAN STRATEGIS KOTA
Pasal 43

- (1) Penetapan kawasan strategis kota, meliputi:
 - a. kawasan bernilai strategis terhadap ekonomi;
 - b. kawasan bernilai strategis terhadap sosial budaya; dan
 - c. kawasan bernilai strategis terhadap lingkungan hidup.
- (2) Untuk operasional RTRW Kota, disusun rencana rinci tata ruang berupa rencana tata ruang kawasan strategis kota.
- (3) Rencana tata ruang kawasan strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
- (4) Penetapan kawasan strategis kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta penetapan kawasan strategis kota dengan tingkat ketelitian 1:25.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 44

Kawasan bernilai strategis terhadap ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) huruf a, di wilayah Kota meliputi:

- a. kawasan Strategis Ekonomi Bajenis - Berohol di Kelurahan Pinang Mancung dan Kelurahan Berohol di Kecamatan Bajenis; dan

- b. kawasan Pusat Pelayanan Kota di Terminal Bandar Kajum di Kelurahan Lalang, Kelurahan Rantau Laban dan Kelurahan Mekar Sentosa Kecamatan Rambutan.

Pasal 45

Kawasan bernilai strategi terhadap sosial budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) huruf b di Kawasan Kota.

Pasal 46

Kawasan yang bernilai strategis terhadap lingkungan hidup sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) huruf c diarahkan di kawasan sepanjang sempadan sungai Padang dan Bahilang.

BAB VI

ARAHAN PEMANFAATAN RUANG WILAYAH KOTA

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 47

- (1) Arahana pemanfaatan ruang wilayah kota merupakan upaya perwujudan rencana tata ruang yang dijabarkan ke dalam indikasi program utama penataan/pengembangan kota dalam jangka waktu perencanaan 5 (lima) tahunan sampai akhir tahun perencanaan 20 (dua puluh) tahun.
- (2) Arahana pemanfaatan ruang wilayah kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri atas:
 - a. indikasi program utama;
 - b. indikasi sumber pendanaan;
 - c. indikasi pelaksana kegiatan; dan
 - d. waktu pelaksanaan.
- (3) Arahana pemanfaatan ruang wilayah kota, meliputi:
 - a. indikasi program utama perwujudan rencana struktur ruang wilayah kota;
 - b. indikasi program utama perwujudan rencana pola ruang kota; dan
 - c. indikasi program utama perwujudan kawasan strategis kota.
- (4) Arahana pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan dalam 4 (empat) tahapan pelaksanaan, meliputi:
 - a. periode I dari tahun 2013 sampai tahun 2018;
 - b. periode II dari tahun 2018 sampai tahun 2023;
 - c. periode III dari tahun 2023 sampai tahun 2028; dan
 - d. periode IV dari tahun 2028 sampai tahun 2033.
- (5) Program pemanfaatan ruang beserta pembiayaannya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) termasuk jabaran dari indikasi program utama yang termuat di dalam rencana tata ruang wilayah sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

Bagian Kedua
Indikasi Program Utama
Paragraf 1
Perwujudan Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota
Pasal 48

- (1) Perwujudan rencana struktur ruang wilayah Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (3) huruf a, meliputi indikasi program utama untuk:
 - a. perwujudan sistem pusat pelayanan kegiatan kota; dan
 - b. perwujudan sistem jaringan prasarana wilayah kota.
- (2) Perwujudan sistem pusat pelayanan kegiatan kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi indikasi program utama untuk:
 - a. perwujudan pusat pelayanan kota;
 - b. perwujudan sub pusat pelayanan kota; dan
 - c. perwujudan pusat lingkungan.
- (3) Perwujudan sistem jaringan prasarana wilayah kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi indikasi program utama untuk:
 - a. perwujudan prasarana utama berupa perwujudan sistem jaringan transportasi darat;
 - b. perwujudan prasarana lainnya yang terdiri atas indikasi program utama untuk:
 1. perwujudan sistem jaringan energi;
 2. perwujudan sistem jaringan telekomunikasi;
 3. perwujudan sistem jaringan sumber daya air; dan
 4. perwujudan infrastruktur perkotaan.

Paragraf 2
Perwujudan Rencana Pola Ruang Kota
Pasal 49

- (1) Perwujudan rencana pola ruang Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (3) huruf b, meliputi indikasi program, untuk:
 - a. perwujudan kawasan lindung; dan
 - b. perwujudan kawasan budidaya.
- (2) Perwujudan kawasan lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi indikasi program utama, untuk:
 - a. perwujudan kawasan perlindungan setempat;
 - b. perwujudan kawasan suaka alam dan cagar budaya;
 - c. perwujudan kawasan rawan bencana alam; dan
 - d. perwujudan RTH kota.
- (3) Perwujudan kawasan budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi indikasi program utama, untuk:
 - a. perwujudan kawasan peruntukan perumahan;
 - b. perwujudan kawasan peruntukan perdagangan dan jasa;
 - c. perwujudan kawasan peruntukan perkantoran;
 - d. perwujudan kawasan peruntukan pariwisata;
 - e. perwujudan ruang terbuka non hijau;
 - f. perwujudan ruang evakuasi bencana;

- g. perwujudan kawasan peruntukan industri;
- h. perwujudan kawasan peruntukan ruang sektor informal; dan
- i. perwujudan kawasan lainnya.

Paragraf 3
Perwujudan Kawasan Strategis
Pasal 50

Perwujudan kawasan-kawasan strategis Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (3) huruf c, meliputi indikasi program utama untuk:

- a. perwujudan kawasan yang memiliki nilai strategis dari sudut kepentingan ekonomi;
- b. perwujudan kawasan yang memiliki nilai strategis dari sudut kepentingan sosial dan budaya; dan
- c. perwujudan kawasan yang memiliki nilai strategis dari sudut kepentingan lingkungan hidup.

Bagian Ketiga
Indikasi Sumber Pendanaan
Pasal 51

- (1) Pembiayaan program pemanfaatan ruang bersumber pada:
 - a. anggaran pendapatan dan belanja negara (APBN);
 - b. anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD) Provinsi;
 - c. anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD) Kota;
 - d. investasi swasta;
 - e. kerja sama pembiayaan; dan
 - f. sumber lain yang sah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengelolaan aset hasil kerja sama Pemerintah dengan swasta dapat dilakukan sesuai dengan analisa kelayakan ekonomi dan finansial.

Bagian Keempat
Indikasi Pelaksana Kegiatan
Pasal 52

- (1) Indikasi pelaksanaan kegiatan terdiri atas Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi, Pemerintah Kota, swasta dan masyarakat.
- (2) Pemanfaatan ruang wilayah kota berpedoman pada rencana struktur ruang dan pola ruang.
- (3) Pemanfaatan ruang wilayah kota dilaksanakan melalui penyusunan dan pelaksanaan program pemanfaatan ruang beserta sumber pendanaannya.

BAB VII
KETENTUAN PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 53

Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang diselenggarakan melalui:

- a. ketentuan umum peraturan zonasi;
- b. ketentuan perizinan;
- c. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif; dan
- d. arahan sanksi.

Bagian Kedua
Ketentuan Umum Peraturan Zonasi
Pasal 54

- (1) Ketentuan umum peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf a merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
- (2) Ketentuan umum peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat:
 - a. ketentuan umum kegiatan yang diperbolehkan, diperbolehkan dengan syarat dan kegiatan yang dilarang;
 - b. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang;
 - c. ketentuan umum prasarana dan sarana minimum yang disediakan; dan
 - d. ketentuan khusus sesuai dengan karakter masing-masing zona.
- (3) Ketentuan umum peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan lindung; dan
 - b. ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan budidaya.

Pasal 55

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan lindung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (3) huruf a, meliputi:

- a. ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan perlindungan setempat;
- b. ketentuan umum peraturan zonasi untuk RTH kota;
- c. ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan cagar budaya; dan
- d. ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan rawan bencana alam.

Pasal 56

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan perlindungan setempat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf a, terdiri dari:

- a. garis sempadan sungai/anak sungai yang bertanggung di dalam kawasan kepadatan penduduk tinggi adalah 3 (tiga) meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
- b. garis sempadan sungai/anak sungai yang bertanggung di kawasan kepadatan penduduk menengah dan rendah adalah 5 (lima) meter di sebelah luar sepanjang kaki tanggul;
- c. garis sempadan sungai yang tidak bertanggung berkedalaman kurang dari 3 (tiga) meter adalah 10 (sepuluh) meter;
- d. garis sempadan sungai yang tidak bertanggung berkedalaman lebih dari 3 (tiga) meter adalah 15 (lima belas) meter;
- e. garis sempadan sungai tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan adalah 50 (lima puluh) meter;
- f. kegiatan yang diperbolehkan meliputi:
 1. kegiatan pada sempadan sungai untuk taman maupun tempat rekreasi yang dilengkapi dengan fasilitas areal bermain, tempat duduk, jogging track, perabot taman dan/atau sarana olah raga;
 2. pengembangan jalan inspeksi;
 3. kegiatan pertanian lahan basah, pertanian lahan kering, peternakan, dan perkebunan;
 4. kegiatan RTH;
 5. pengembangan struktur alami dan struktur buatan untuk mencegah abrasi pada kawasan sempadan sungai; dan
 6. kegiatan budidaya hanya diizinkan bagi penduduk asli dengan luasan tetap, tidak mengganggu fungsi lindung kawasan, dan dibawah pengawasan ketat.
- g. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan untuk bangunan prasarana utama dan bangunan yang tidak mengganggu fungsi sempadan sungai serta perkerasan permukaan menggunakan bahan yang memiliki daya serap air yang tinggi;
- h. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi:
 1. kegiatan yang mengganggu bentang alam, kesuburan dan keawetan tanah;
 2. kegiatan mengganggu fungsi hidrologi dan hidraulis, kelestarian flora dan fauna serta kelestarian fungsi lingkungan hidup; dan
 3. kegiatan yang merusak kualitas air sungai, kondisi fisik sungai dan dasar sungai serta mengganggu aliran air.
- i. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 1. KDB paling tinggi sebesar 10% (sepuluh persen);
 2. KLB paling tinggi sebesar 0,1 (nol koma satu); dan
 3. KDH paling rendah sebesar 80% (delapan puluh persen).
- j. ketentuan umum penyediaan prasarana dan sarana minimum meliputi:
 1. penyediaan RTH publik;
 2. fasilitas transportasi umum;
 3. sarana peribadatan dan sarana perparkiran; dan
 4. sarana kuliner dan wisata.

Pasal 57

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan RTH Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf b, meliputi:

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan untuk taman maupun tempat rekreasi yang dilengkapi dengan fasilitas areal bermain, tempat duduk, jogging track, perabot taman dan atau sarana olah raga;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan untuk pendirian bangunan penunjang kegiatan rekreasi dan fasilitas umum lainnya; dan
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan yaitu kegiatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi RTH;
- d. ketentuan khusus lainnya meliputi:
 1. RTH taman RT dengan luas per unit paling sedikit 250 (dua ratus lima puluh) meter persegi, berlokasi di tengah lingkungan RT, dan berada pada radius kurang dari 300 (tiga ratus) meter dari penduduk yang dilayani;
 2. RTH taman RW dengan luas per unit paling sedikit 1.250 (seribu dua ratus lima puluh) meter persegi, berlokasi di tengah lingkungan RW, dan berada pada radius kurang dari 1.000 (seribu) meter dari penduduk yang dilayani;
 3. RTH Taman Lingkungan dengan luas per unit paling sedikit 9.000 (sembilan ribu) meter persegi, berlokasi di tengah pusat lingkungan;
 4. RTH Taman kecamatan dengan luas per unit paling sedikit unit 144.000 (seratus empat puluh empat ribu) meter persegi dapat berbentuk RTH lapangan hijau dilengkapi dengan fasilitas rekreasi dan olahraga;
 5. RTH Taman Kota dengan luas per unit paling sedikit 24.000 (dua puluh empat ribu) meter persegi, dapat berbentuk RTH lapangan hijau dilengkapi dengan fasilitas rekreasi dan olahraga;
 6. RTH hutan kota dengan jumlah vegetasi paling sedikit 100 (seratus) pohon, jarak tanam rapat tidak beraturan dengan luas minimal 2.500 (dua ribu lima ratus) meter persegi dan luas area yang ditanami tanaman seluas 90% (sembilan puluh persen) sampai 100% (seratus persen) dari total luas hutan kota;
 7. di kawasan RTH dilarang untuk kegiatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi RTH; dan
 8. pendirian bangunan dibatasi untuk bangunan penunjang kegiatan rekreasi dan fasilitas umum lainnya, dan bukan bangunan permanen.

Pasal 58

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf c, meliputi:

- a. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan restorasi dan rehabilitasi sesuai aslinya, dan kegiatan penambahan/pembuatan ruangan pada bangunan untuk mengakomodasi fungsi baru;

- b. kegiatan yang tidak diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan mengubah fisik benda cagar budaya baik perubahan bentuk, bahan, tata letak, sistem pengerjaan dan warna yang telah ada serta menambah bangunan baru yang dapat mengubah bentuk dan tata letak bangunan bersejarah yang telah ada;
- c. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 - 1. KDB paling tinggi sebesar 70% (tujuh puluh persen);
 - 2. KLB paling tinggi sebesar 2,4 (dua koma empat);
 - 3. KDH paling tinggi sebesar 30% (tiga puluh persen);
 - 4. GSB paling tinggi sebesar 1 (satu) sampai dengan 7 (tujuh) meter; dan
 - 5. tinggi bangunan maksimum 20 (dua puluh) meter.
- d. penyediaan prasarana dan sarana minimum meliputi:
 - 1. penyediaan RTH publik;
 - 2. sarana pejalan kaki;
 - 3. sarana peribadatan;
 - 4. sarana perparkiran;
 - 5. sarana kuliner; dan
 - 6. sarana transportasi umum.

Pasal 59

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 huruf d, meliputi:

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan kehutanan dan RTH;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan pertanian, perkebunan, perikanan, dengan persyaratan, pengawasan dan pengendalian yang ketat:
 - 1. rekayasa teknis, penguatan lereng;
 - 2. pemilihan jenis vegetasi yang mendukung kekuatan akar mengikat tanah; dan
 - 3. untuk jenis kegiatan penelitian.
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan budidaya yang dapat merubah fungsi lindung dan pengamanan terhadap bencana longsor;
- d. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 - 1. KDB paling tinggi 10% (sepuluh persen);
 - 2. KLB paling tinggi 0,2 (nol koma dua); dan
 - 3. KDH paling rendah 80% (delapan puluh persen).
- e. penyediaan prasarana dan sarana minimum meliputi:
 - 1. penyediaan RTH publik; dan
 - 2. penyediaan jalur dan ruang evakuasi bencana.

Pasal 60

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan budidaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (3) huruf b, meliputi:

- a. kawasan peruntukan perumahan;
- b. kawasan peruntukan perdagangan dan jasa;
- c. kawasan peruntukan perkantoran;
- d. kawasan peruntukan industri;
- e. kawasan peruntukan pariwisata;
- f. kawasan ruang terbuka non hijau kota;

- g. kawasan ruang evakuasi bencana;
- h. kawasan peruntukan ruang bagi sektor informal;
- i. kawasan peruntukan pendidikan; dan
- j. kawasan pertahanan dan keamanan Negara.

Pasal 61

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf a, meliputi:

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan untuk perumahan yang terdiri atas kawasan perumahan dengan kepadatan tinggi, kepadatan sedang, dan kepadatan rendah, serta pengembangan hunian bertingkat (rusun/apartemen) dengan intensitas terbatas, selama masih mendukung fungsi kota dan memenuhi kaidah tata ruang dan daya dukung;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi:
 - 1. kegiatan penunjang kegiatan perumahan; dan
 - 2. fungsi aksesoris yang tidak lebih besar dari fungsi utama (perumahan) dan tidak mempunyai dampak yang lebih besar dibandingkan dengan fungsi utamanya.
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi untuk kegiatan industri besar dan industri sedang dan kegiatan lainnya yang mengakibatkan terganggunya kegiatan perumahan;
- d. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 - 1. pada kawasan perumahan kepadatan tinggi ditetapkan KDB paling tinggi 80% (delapan puluh persen);
 - 2. pada kawasan perumahan kepadatan sedang ditetapkan KDB paling tinggi 60% (enam puluh persen); dan
 - 3. pada kawasan perumahan kepadatan rendah ditetapkan KDB paling tinggi 40% (empat puluh persen).
- e. penyediaan prasarana dan sarana minimum meliputi:
 - 1. fasilitas pelayanan pendidikan untuk taman kanak-kanak dan sekolah dasar;
 - 2. fasilitas pelayanan kesehatan berupa poliklinik;
 - 3. RTH berupa taman tempat bermain dan berolahraga;
 - 4. RTH berupa plaza tempat berkumpul warga;
 - 5. fasilitas pelayanan ibadah; dan
 - 6. prasarana pengolahan air limbah (IPAL) komunal bagi setiap kegiatan yang menghasilkan limbah cair.

Pasal 62

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf b, meliputi:

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan perdagangan besar dan eceran, jasa keuangan, jasa perkantoran usaha dan profesional, jasa hiburan dan rekreasi yang legal serta jasa kemasyarakatan, bangunan multi fungsi, bangunan umum;

- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan hunian kepadatan menengah dan tinggi paling besar 10% (sepuluh persen) dari total luas lantai;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan industri besar dan kegiatan lainnya yang mengakibatkan terganggunya kegiatan perdagangan dan jasa;
- d. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 1. intensitas ruang untuk kawasan perdagangan dan jasa di pusat pelayanan kota ditetapkan KDB paling tinggi 70% (tujuh puluh persen) dan KDH paling rendah 30% (tiga puluh persen);
 2. intensitas ruang untuk kawasan perdagangan dan jasa di sub pusat pelayanan kota ditetapkan KDB paling tinggi 70% (tujuh puluh persen) dan KDH paling rendah 25% (dua puluh lima persen); dan
 3. intensitas ruang untuk kawasan perdagangan dan jasa di pusat lingkungan ditetapkan KDB paling tinggi 70% (tujuh puluh persen) dan KDH paling rendah 20% (dua puluh persen).
- e. ketentuan umum prasarana dan sarana minimum meliputi:
 1. prasarana dan sarana umum pendukung kegiatan perdagangan dan jasa berupa sarana pejalan kaki yang menerus, sarana peribadatan, sarana parkir, sarana transportasi umum, ruang terbuka, serta jaringan utilitas;
 2. jalur akses bagi penyandang cacat; dan
 3. kawasan penyangga berupa RTH apabila berbatasan langsung dengan kawasan lindung.

Pasal 63

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan perkantoran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf c, meliputi:

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan untuk pelayanan perkantoran pemerintahan, swasta, dan Badan Usaha Milik Negara/Daerah;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan perdagangan dan jasa, perumahan dan kegiatan lain yang mendukung fungsi kegiatan perkantoran;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan pertambangan, kegiatan industri, dan kegiatan lain yang mengakibatkan terganggunya kegiatan perkantoran;
- d. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 1. KDB paling tinggi sebesar 60% (enam puluh persen);
 2. KLB paling tinggi sebesar 2,4 (dua koma empat); dan
 3. KDH paling rendah sebesar 30% (tiga puluh persen).
- e. ketentuan umum prasarana dan sarana minimum meliputi:
 1. sarana pejalan kaki yang menerus;
 2. sarana peribadatan;
 3. sarana parkir; dan
 4. sarana transportasi umum.
- f. ketentuan khusus kawasan peruntukan perkantoran meliputi:
 1. arsitektur bangunan bernuansa lokal;

2. memperhatikan tata bangunan dan tata lingkungan;
3. menjadi identitas kota; dan
4. RTH.

Pasal 64

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan industri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf d, meliputi:

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan industri dan pergudangan yang terkait dengan kegiatan industri;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan perumahan, kegiatan pariwisata, serta kegiatan perdagangan dan jasa;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan lainnya yang menghasilkan limbah yang berbahaya bagi lingkungan sekitar;
- d. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 1. KDB paling tinggi 80 % (delapan puluh persen);
 2. KLB paling tinggi 2,4 (dua koma empat); dan
 3. KDH paling rendah 30% (tiga puluh persen).
- e. ketentuan umum prasarana dan sarana minimum meliputi:
 1. prasarana dan sarana telekomunikasi, listrik, air bersih, drainase;
 2. pengelolaan persampahan;
 3. WC umum;
 4. parkir, lapangan terbuka;
 5. bangunan gudang;
 6. pusat pemasaran produksi;
 7. sarana peribadatan;
 8. sarana kesehatan;
 9. sarana parkir;
 10. taman-taman lingkungan dan jalur hijau (green belt) sebagai penyangga atau buffer antar fungsi kawasan; dan
 11. sarana pengelolaan limbah (IPAL) B3 dan non B3.

Pasal 65

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan pariwisata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf e, meliputi:

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan pariwisata dan kegiatan penunjang pariwisata, kegiatan jasa tour, travel, penginapan, berbagai jenis kegiatan wisata yang terkait;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan perdagangan dan jasa, serta kegiatan industri kecil;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan yaitu kegiatan yang mengakibatkan terganggunya kegiatan pariwisata;
- d. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 1. KDB pada kawasan usaha jasa pariwisata paling tinggi 60% (enam puluh persen) dan KDH paling sedikit 20% (dua puluh persen);

2. KDB pada kawasan objek dan daya tarik wisata paling tinggi 20% (dua puluh persen) dan KDH 40% (empat puluh persen); dan
 3. KDB pada kawasan usaha sarana pariwisata paling tinggi sebesar 60% (enam puluh persen) dan KDH 20% (dua puluh persen).
- e. penyediaan prasarana dan sarana minimum meliputi:
1. prasaran dan sarana telekomunikasi, listrik, air bersih, drainase, pembuangan limbah dan persampahan, WC umum, parkir, lapangan terbuka, pusat perbelanjaan skala lokal;
 2. sarana peribadatan;
 3. sarana kesehatan; dan
 4. memiliki akses yang terintegrasi dengan terminal.

Pasal 66

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan ruang terbuka non hijau kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf f, meliputi:

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan pemanfaatan ruang untuk kegiatan berlangsungnya aktivitas masyarakat, kegiatan olah raga, kegiatan rekreasi, kegiatan parkir, penyediaan plaza, monument, evakuasi bencana dan landmark;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan pemanfaatan ruang untuk sektor informal secara terbatas untuk menunjang kegiatan sebagaimana dimaksud pada huruf a sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan yaitu kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b;
- d. intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 1. KDB paling tinggi 20% (dua puluh persen);
 2. KLB paling tinggi 0,4 (nol koma empat); dan
 3. KDH paling rendah 80% (delapan puluh persen).

Pasal 67

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan ruang evakuasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf g, meliputi:

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan untuk ruang terbuka, taman dan hutan kota maupun tempat rekreasi yang dilengkapi dengan fasilitas areal bermain, tempat duduk, jogging track, perabot taman dan atau sarana olah raga;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan pendirian bangunan yang terkait dengan penyelamatan dan perlindungan dari bencana;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan yaitu kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b;
- d. intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 1. KDB paling tinggi 10% (sepuluh persen);
 2. KLB paling tinggi 0,2 (nol koma dua); dan
 3. KDH paling rendah 80% (delapan puluh persen).

- e. penyediaan prasarana dan sarana minimum meliputi:
 - 1. prasarana dan sarana telekomunikasi, listrik, air bersih, drainase, pembuangan limbah dan persampahan, WC umum, parkir, lapangan terbuka; dan
 - 2. memiliki akses yang terintegrasi dengan sarana kesehatan, pendidikan dan peribadatan.

Pasal 68

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan ruang bagi sektor informal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf h, meliputi:

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan pemanfaatan ruang untuk kegiatan pembangunan prasarana dan sarana sektor informal, penghijauan, pembangunan fasilitas penunjang kegiatan sektor informal, dan bangunan jenis temporer;
- b. kegiatan yang diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan pemanfaatan ruang secara terbatas untuk menunjang kegiatan sektor informal;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, dan tidak boleh dialihfungsikan menjadi kawasan industri dan kawasan permukiman;
- d. intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 - 1. KDB paling tinggi 40% (empat puluh persen);
 - 2. KLB paling tinggi 0,4 (nol koma empat); dan
 - 3. KDH paling rendah 20% (dua puluh persen).
- e. penyediaan prasarana dan sarana minimum meliputi:
 - 1. penyediaan RTH publik;
 - 2. fasilitas kebersihan;
 - 3. sarana peribadatan; dan
 - 4. sarana parkir.

Pasal 69

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan pendidikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf i meliputi:

- a. kegiatan yang diperbolehkan meliputi kegiatan untuk pendidikan umum dan khusus tingkat dasar, menengah dan tinggi;
- b. kegiatan diperbolehkan dengan syarat meliputi kegiatan perdagangan dan jasa, fasilitas umum dan sosial, perumahan dan kegiatan lain yang mendukung fungsi kegiatan pendidikan;
- c. kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi kegiatan yang mengakibatkan terganggunya kegiatan pendidikan dan kehidupan moral siswa dan mahasiswa;
- d. ketentuan umum intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
 - 1. KDB paling tinggi sebesar 60% (enam puluh persen);
 - 2. KLB paling tinggi sebesar 2,4 (dua koma empat); dan
 - 3. KDH paling rendah sebesar 30% (tiga puluh persen).
- e. ketentuan umum prasarana dan sarana minimum meliputi:
 - 1. sarana pejalan kaki yang menerus;

2. sarana peribadatan;
 3. sarana parkir; dan
 4. sarana transportasi umum.
- f. ketentuan khusus kawasan peruntukan perkantoran meliputi:
1. arsitektur bangunan bernuansa lokal;
 2. memperhatikan tata bangunan dan tata lingkungan;
 3. menjadi identitas kota; dan
 4. RTH.

Pasal 70

Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan pertahanan dan keamanan Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60, huruf j meliputi:

- a. dibolehkan kegiatan pemanfaatan ruang yang dapat mendukung fungsi kawasan pertahanan dan keamanan;
- b. pembatasan kegiatan di dalam dan/atau disekitar kawasan pertahanan dan keamanan yang dapat mengganggu fungsi kawasan; dan
- c. pelarangan kegiatan yang dapat mengganggu dan/atau merubah fungsi utama kawasan.

Bagian Ketiga Ketentuan Perizinan

Pasal 71

- (1) Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf b merupakan acuan bagi pejabat yang berwenang dalam pemberian izin pemanfaatan ruang berdasarkan rencana struktur dan pola ruang yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Ketentuan perizinan berfungsi sebagai alat pengendali dalam penggunaan lahan untuk mencapai kesesuaian pemanfaatan ruang dan rujukan dalam membangun.
- (3) Ketentuan perizinan disusun berdasarkan ketentuan umum peraturan zonasi yang sudah ditetapkan dan peraturan perundang-undangan sektor terkait lainnya.
- (4) Mekanisme perizinan terkait pemanfaatan ruang yang menjadi wewenang pemerintah kota, termasuk pengaturan keterlibatan masing-masing instansi perangkat daerah dalam setiap perizinan yang diterbitkan, ketentuan teknis prosedural pengajuan izin pemanfaatan ruang, forum pengambilan keputusan atas izin yang akan dikeluarkan, dan waktu penyelesaian perizinan akan menjadi dasar pengembangan Standar Operasional Prosedur (SOP) perizinan yang akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.
- (5) Ketentuan pengambilan keputusan apabila dalam dokumen RTRW kota belum memberikan ketentuan yang cukup tentang perizinan yang dimohonkan oleh masyarakat, individual, organisasi maupun badan usaha harus melalui prosedur khusus.

- (6) Izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
 - a. izin prinsip;
 - b. izin lokasi;
 - c. izin penggunaan pemanfaatan tanah;
 - d. izin mendirikan bangunan; dan
 - e. izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 72

- (1) Izin prinsip sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (6) huruf a diwajibkan bagi perusahaan yang akan melakukan investasi yang berdampak besar terhadap lingkungan sekitarnya.
- (2) Izin prinsip diberikan oleh Walikota bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah.
- (3) Bagi pemohon yang melakukan kegiatan investasi yang tidak berdampak besar, tidak memerlukan izin prinsip dan dapat langsung mengajukan permohonan izin lokasi.

Pasal 73

- (1) Izin lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (6) huruf b diberikan kepada perusahaan yang sudah mendapat persetujuan penanaman modal untuk memperoleh tanah yang diperlukan.
- (2) Jangka waktu izin lokasi dan perpanjangannya mengacu pada ketentuan yang ditetapkan oleh instansi terkait.
- (3) Perolehan tanah oleh pemegang izin lokasi harus diselesaikan dalam jangka waktu izin lokasi.
- (4) Permohonan izin lokasi yang disetujui harus diberitahukan kepada masyarakat setempat.
- (5) Penolakan permohonan izin lokasi harus diberitahukan kepada pemohon beserta alasan-alasannya.

Pasal 74

- (1) Izin penggunaan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (6) huruf c diberikan berdasarkan rencana tata ruang wilayah, rencana detail tata ruang dan/atau peraturan zonasi sebagai persetujuan terhadap kegiatan budidaya secara rinci yang akan dikembangkan dalam kawasan.
- (2) Setiap orang atau badan hukum yang akan memanfaatkan ruang harus mendapatkan izin penggunaan pemanfaatan tanah.
- (3) Izin penggunaan pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berlaku selama 1 (satu) tahun, serta dapat diperpanjang 1 (satu) kali berdasarkan permohonan yang bersangkutan.
- (4) Izin penggunaan pemanfaatan tanah yang tidak diajukan perpanjangannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dinyatakan gugur dengan sendirinya.

- (5) Apabila pemohon ingin memperoleh kembali izin yang telah dinyatakan gugur dengan sendirinya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) harus mengajukan permohonan baru.
- (6) Untuk memperoleh izin penggunaan pemanfaatan tanah permohonan diajukan secara tertulis kepada instansi terkait.
- (7) Perubahan izin penggunaan pemanfaatan tanah yang telah disetujui wajib dimohonkan kembali secara tertulis kepada instansi terkait.
- (8) Permohonan izin penggunaan pemanfaatan tanah ditolak apabila tidak sesuai dengan rencana tata ruang, rencana detail tata ruang dan/atau peraturan zonasi serta persyaratan yang ditentukan atau lokasi yang dimohon dalam keadaan sengketa.
- (9) Instansi yang mengelola pengendalian pemanfaatan ruang dapat mencabut izin penggunaan pemanfaatan tanah yang telah dikeluarkan apabila terdapat penyimpangan dalam pelaksanaannya.

Pasal 75

- (1) Izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (6) huruf d diberikan berdasarkan surat penguasaan tanah, Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang, peraturan zonasi dan persyaratan teknis lainnya.
- (2) Setiap orang atau badan hukum yang akan melaksanakan pembangunan fisik harus mendapatkan izin mendirikan bangunan.
- (3) Izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) berlaku sampai pembangunan fisik selesai.
- (4) Setiap orang atau badan hukum yang melaksanakan pembangunan fisik tanpa memiliki izin mendirikan bangunan akan dikenakan sanksi.
- (5) Untuk memperoleh izin mendirikan bangunan permohonan diajukan secara tertulis kepada Pemerintah Kota.
- (6) Perubahan izin mendirikan bangunan yang telah disetujui wajib dimohonkan kembali secara tertulis kepada Pemerintah Kota.
- (7) Permohonan izin mendirikan bangunan ditolak apabila tidak sesuai dengan fungsi bangunan, ketentuan atas KDB, KTB, KLB, GSB, dan ketinggian bangunan, garis sempadan yang diatur dalam rencana tata ruang serta persyaratan yang ditentukan atau lokasi yang dimohon dalam keadaan sengketa.
- (8) Instansi pengelola pengendalian pemanfaatan dapat meminta Pemerintah Kota untuk memberikan keputusan atas permohonan izin mendirikan bangunan dan Pemerintah Kota wajib memberikan jawaban.
- (9) Pemerintah Kota dapat mencabut izin mendirikan bangunan yang telah dikeluarkan apabila terdapat penyimpangan dalam pelaksanaannya.
- (10) Terhadap orang atau badan hukum yang akan memanfaatkan ruang kawasan dikenakan retribusi izin mendirikan bangunan.

Pasal 76

izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (6) huruf e merupakan izin yang diberikan untuk kegiatan pemanfaatan ruang sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Ketentuan Pemberian Insentif dan Disinsentif

Pasal 77

- (1) Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf c sebagai acuan pemberian insentif dan disinsentif.
- (2) Bentuk perangkat insentif dan disinsentif yang dapat diterapkan terdiri dari aspek pengaturan atau kebijakan, aspek ekonomi, dan aspek pengadaan langsung oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Jenis Perangkat insentif dan disinsentif meliputi:
 - a. perangkat yang berkaitan dengan elemen guna lahan;
 - b. perangkat yang berkaitan dengan pelayanan umum; dan
 - c. perangkat yang berkaitan dengan penyediaan prasarana.

Pasal 78

- (1) Ketentuan pemberian insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan pemerintah daerah kepada masyarakat dan swasta yang melaksanakan pembangunan sesuai dengan RTRW.
- (3) Ketentuan insentif dari pemerintah Kota kepada pemerintah kabupaten/kota lain yang saling berhubungan diberikan dalam bentuk:
 - a. pemberian kompensasi;
 - b. subsidi silang;
 - c. penyediaan sarana dan prasarana; dan
 - d. publikasi atau promosi daerah.
- (4) Ketentuan insentif dari Pemerintah Kota kepada masyarakat umum dan dunia usaha diberikan dalam bentuk:
 - a. pemberian kompensasi;
 - b. pengurangan retribusi;
 - c. imbalan;
 - d. penyediaan sarana dan prasarana;
 - e. penghargaan; dan
 - f. kemudahan perizinan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 79

- (1) Ketentuan pemberian disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) merupakan arahan yang selalu mempersulit munculnya pemanfaatan ruang yang tidak sesuai atau tidak sejalan dengan rencana tata ruang yang ada.
- (2) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan Pemerintah Kota kepada pemerintah daerah dan/atau masyarakat.
- (3) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan Pemerintah Kota kepada masyarakat dan/atau swasta yang melaksanakan pembangunan tidak sesuai dengan RTRW.
- (4) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan Pemerintah Kota kepada masyarakat dan swasta dalam bentuk:
 - a. pengenaan pajak yang tinggi;
 - b. pembatasan penyediaan infrastruktur;
 - c. pengenaan kompensasi; dan
 - d. pinalti.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota

Bagian Kelima

Arahan Sanksi

Pasal 80

- (1) Arahan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf d meliputi arahan dalam bentuk sanksi administrasi terhadap pelanggaran penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan tertib tata ruang dan tegaknya peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang.
- (2) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Pemerintah Kota.
- (3) Pelanggaran penataan ruang yang dapat dikenai sanksi administratif meliputi:
 - a. pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana struktur dan pola ruang wilayah Provinsi;
 - b. pelanggaran ketentuan indikasi arahan peraturan zonasi kawasan lindung, kawasan budidaya, sistem nasional dan sistem Provinsi;
 - c. pemanfaatan ruang tanpa izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Daerah ini;
 - d. pemanfaatan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Daerah ini;
 - e. pelanggaran ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Daerah ini;
 - f. pemanfaatan ruang yang menghalangi aksesibilitas terhadap kawasan yang oleh peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum; dan/atau

- g. pemanfaatan ruang dengan izin yang diperoleh dengan prosedur yang tidak benar dan/atau tidak sah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 81

Jenis sanksi administratif dalam pelanggaran penataan ruang, meliputi:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara kegiatan;
- c. penghentian sementara pelayanan umum;
- d. penutupan lokasi;
- e. pencabutan izin;
- f. penolakan izin;
- g. pembatalan izin;
- h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i. denda administratif.

Pasal 82

- (1) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf a dilakukan melalui penerbitan surat peringatan tertulis dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang, meliputi:
 - a. peringatan tentang terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang beserta bentuk pelanggarannya;
 - b. peringatan untuk segera melakukan tindakan-tindakan yang diperlukan dalam rangka penyesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dan/atau ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku; dan
 - c. batas waktu maksimal yang diberikan melakukan penyesuaian pemanfaatan ruang.
- (2) Surat peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. pelanggar mengabaikan peringatan pertama, pejabat yang berwenang melakukan penertiban kedua yang memuat penegasan terhadap hal-hal sebagaimana dimuat dalam surat peringatan pertama;
 - b. pelanggar mengabaikan peringatan kedua, pejabat yang berwenang melakukan penertiban ketiga yang memuat penegasan terhadap hal-hal sebagaimana dimuat dalam surat peringatan pertama dan kedua; dan
 - c. pelanggar mengabaikan peringatan pertama, peringatan kedua dan peringatan ketiga, pejabat yang berwenang melakukan penerbitan surat keputusan pengenaan sanksi yang dapat berupa penghentian kegiatan sementara, penghentian sementara pelayanan umum, penutupan lokasi, pencabutan izin, pembatalan izin, pemulihan fungsi ruang, dan/atau denda administratif.

Pasal 83

- (1) Penghentian sementara kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf b dilakukan melalui Penerbitan surat perintah penghentian kegiatan sementara dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang yang berisi:
 - a. pemberitahuan tentang terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang beserta bentuk pelanggarannya yang dirisalahkan dari berita acara evaluasi;
 - b. peringatan kepada pelanggar untuk menghentikan kegiatan sementara sampai dengan pelanggar memenuhi kewajiban untuk mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan dalam rangka penyesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dan/atau ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku;
 - c. batas waktu maksimal yang diberikan kepada pelanggar untuk dengan kesadaran sendiri melakukan penghentian sementara kegiatan dan melakukan penyesuaian pemanfaatan ruang; dan
 - d. konsekuensi akan dilakukannya penghentian kegiatan sementara secara paksa apabila pelanggar mengabaikan surat perintah.
- (2) Apabila pelanggar mengabaikan perintah penghentian kegiatan sementara, pejabat yang berwenang melakukan penertiban dengan menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi penghentian sementara secara paksa terhadap kegiatan pemanfaatan ruang.
- (3) Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pengenaan kegiatan pemanfaatan ruang dan akan segera dilakukan tindakan penertiban oleh aparat penertiban.
- (4) Berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang melakukan penertiban melakukan penghentian kegiatan pemanfaatan ruang secara paksa.
- (5) Setelah kegiatan pemanfaatan ruang dihentikan, pejabat yang berwenang melakukan pengawasan agar kegiatan pemanfaatan ruang yang dihentikan tidak beroperasi kembali sampai dengan terpenuhinya kewajiban pelanggar untuk menyesuaikan pemanfaatan ruangnya dengan rencana tata ruang dan/atau ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku.

Pasal 84

- (1) Penghentian sementara pelayanan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf c dilakukan melalui langkah-langkah penertiban melalui penerbitan surat pemberitahuan penghentian sementara pelayanan umum dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang, yang berisi:
 - a. pemberitahuan tentang terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang beserta bentuk pelanggarannya yang dirisalahkan dari berita acara evaluasi;

- b. peringatan kepada pelanggar untuk mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan dalam rangka penyesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dan/atau ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku;
 - c. batas waktu maksimal yang diberikan kepada pelanggar untuk dengan kesadaran sendiri melakukan penyesuaian pemanfaatan ruang; dan
 - d. konsekuensi akan dilakukannya penghentian sementara pelayanan umum apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan.
- (2) Apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban dengan menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi penghentian sementara pelayanan umum kepada pelanggar dengan memuat rincian jenis-jenis pelanaan umum yang akan diputus.
 - (3) Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pengenaan kegiatan pemanfaatan ruang dan akan segera dilakukan tindakan penertiban oleh aparat penertiban.
 - (4) Berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang melakukan penertiban melakukan penghentian sementara pelayanan umum yang akan diputus.
 - (5) Pejabat yang berwenang menyampaikan perintah kepada penyedia jasa pelayanan umum untuk menghentikan pelayanan kepada pelanggar, disertai penjelasan secukupnya.
 - (6) Penyedia jasa pelayanan umum menghentikan pelayanan kepada pelanggar.
 - (7) Pengawasan terhadap penerapan sanksi penghentian sementara pelayanan umum dilakukan untuk memastikan tidak terdapat pelayanan umum kepada pelanggar sampai dengan pelanggar memenuhi kewajibannya untuk menyesuaikan pemanfaatannya dengan rencana tata ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku.

Pasal 85

- (1) Penutupan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf d dilakukan melalui langkah-langkah penutupan lokasi dengan penerbitan surat pemberitahuan penutupan lokasi dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang, yang berisi:
 - a. pemberitahuan tentang terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang beserta bentuk pelanggaran yang dirisalahkan dari berita acara evaluasi;

- b. peringatan kepada pelanggar untuk dengan kesadarannya sendiri menghentikan kegiatan dan menutup lokasi pemanfaatan ruang yang melanggar rencana tata ruang dan/atau ketentuan teknis pemanfaatan ruang sampai dengan pelanggar memenuhi kewajiban untuk mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan dalam rangka penyesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dan/atau ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku;
 - c. batas waktu maksimal yang diberikan kepada pelanggar untuk dengan kesadaran sendiri melakukan penyesuaian pemanfaatan ruang; dan
 - d. konsekuensi akan dilakukannya penutupan lokasi secara paksa apabila pelanggar mengabaikan surat peringatan.
- (2) Apabila pelanggar mengabaikan surat perintah yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban dengan menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi penutupan lokasi yang akan segera dilaksanakan.
 - (3) Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi penutupan lokasi yang akan segera dilaksanakan.
 - (4) Berdasarkan surat keputusan pengenaan sanksi, pejabat yang berwenang melakukan penertiban melakukan penutupan lokasi secara paksa.
 - (5) Pengawasan terhadap penerapan sanksi penutupan lokasi, untuk memastikan lokasi yang ditutup tidak dibuka kembali sampai dengan pelanggar memenuhi kewajibannya untuk menyesuaikan pemanfaatan ruangnya dengan rencana tata ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku

Pasal 86

- (1) Pencabutan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf e dilakukan melalui penerbitan surat pemberitahuan sekaligus pencabutan izin dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang, yang berisi:
 - a. pemberitahuan tentang terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang beserta bentuk pelanggarannya yang dirisalahkan dari berita acara evaluasi;
 - b. peringatan kepada pelanggar untuk dengan kesadarannya sendiri mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan dalam rangka penyesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang dan/atau ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang berlaku;
 - c. batas waktu maksimal yang diberikan kepada pelanggar untuk dengan kesadaran sendiri melakukan penyesuaian pemanfaatan ruang; dan
 - d. konsekuensi akan dilakukannya pencabutan izin apabila pelanggar mengabaikan surat peringatan.

- (2) Apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban dengan menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi pencabutan izin yang akan segera dilaksanakan.
- (3) Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban dengan memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pencabutan izin.
- (4) Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban mengajukan permohonan pencabutan izin kepada pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan izin.
- (5) Penerbitan keputusan pencabutan izin oleh pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pencabutan izin.
- (6) Pemberitahuan kepada pemanfaat ruang mengenai status izin yang telah dicabut sekaligus perintah untuk secara permanen menghentikan kegiatan pemanfaatan ruang yang telah dicabut izinnya.

Pasal 87

Penolakan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf f dilakukan melalui:

- a. setelah tahap evaluasi dan dinilai tidak memenuhi ketentuan rencana tata ruang dan/atau pemanfaatan ruang yang berlaku; dan
- b. setelah evaluasi, pejabat yang berwenang melakukan penertiban dengan memberitahukan kepada pemohon izin perihal penolakan izin yang diajukan, dengan memuat hal-hal dasar penolakan izin dan hal-hal yang harus dilakukan apabila pemohon akan mengajukan izin baru.

Pasal 88

- (1) Pembatalan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf g dilakukan melalui penerbitan lembar evaluasi yang berisikan perbedaan antara pemanfaatan ruang menurut dokumen perizinan dengan arahan pemanfaatan ruang dalam rencana tata ruang yang berlaku.
- (2) Pemberitahuan kepada pihak yang memanfaatkan ruang perihal rencana pembatalan izin, agar yang bersangkutan dapat mengambil langkah-langkah diperlukan untuk mengantisipasi hal-hal yang diakibatkan oleh pembatalan izin.
- (3) Penerbitan keputusan pembatalan izin oleh pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang.
- (4) Pemberitahuan kepada pemegang izin tentang keputusan pembatalan izin, dengan memuat hal-hal berikut:
 - a. dasar pengenaan sanksi;
 - b. hal-hal yang boleh dan tidak boleh dilakukan pemanfaat ruang hingga pembatalan izin dinyatakan secara resmi oleh pejabat yang berwenang melakukan pembatalan izin; dan

- c. hak pemegang izin untuk mengajukan penggantian yang layak atas pembatalan izin, sejauh dapat membuktikan bahwa izin yang dibatalkan telah diperoleh dengan itikad baik.
- (5) Penerbitan keputusan pembatalan izin oleh pejabat yang memiliki kewenangan untuk melakukan pembatalan izin.
- (6) Pemberitahuan kepada pemanfaat ruang mengenai status izin yang telah dibatalkan.

Pasal 89

- (1) Pemulihan fungsi ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf h dilakukan melalui pemulihan fungsi ruang yang berisi bagian-bagian yang harus dipulihkan fungsinya berikut cara pemulihannya.
- (2) Penerbitan surat pemberitahuan perintah pemulihan fungsi ruang dari pejabat yang berwenang melakukan penertiban pelanggaran pemanfaatan ruang, yang berisi:
 - a. pemberitahuan tentang terjadinya pelanggaran pemanfaatan ruang beserta bentuk pelanggarannya yang dirisalahkan dari berita acara evaluasi;
 - b. peringatan kepada pelanggar untuk dengan kesadaran sendiri pemulihan fungsi ruang agar sesuai dengan ketentuan pemulihan fungsi ruang yang telah ditetapkan;
 - c. batas waktu maksimal yang diberikan kepada pelanggar untuk dengan kesadaran sendiri melakukan pemulihan fungsi ruang; dan
 - d. konsekuensi yang diterima pelanggar apabila mengabaikan surat peringatan.
- (3) Apabila pelanggar mengabaikan surat pemberitahuan yang disampaikan, pejabat yang berwenang melakukan penertiban menerbitkan surat keputusan pengenaan sanksi pemulihan fungsi ruang.
- (4) Pejabat yang berwenang melakukan pemulihan fungsi ruang memberitahukan kepada pelanggar mengenai pengenaan sanksi pemulihan fungsi ruang yang harus dilaksanakan pelanggar dalam jangka waktu pelaksanaannya.
- (5) Pejabat yang berwenang melakukan tindakan penertiban melakukan pengawasan pelaksanaan kegiatan pemulihan fungsi ruang.

Pasal 90

Denda administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf i akan diatur lebih lanjut oleh Instansi terkait yang mengelola pengendalian pemanfaatan ruang.

Pasal 91

Apabila sampai jangka waktu yang ditentukan pelanggar belum melaksanakan pemulihan fungsi ruang, pejabat yang bertanggung jawab melakukan tindakan penertiban dapat melakukan tindakan paksa untuk melakukan pemulihan fungsi ruang.

Pasal 92

Apabila pelanggar pada saat itu dinilai tidak mampu membiayai kegiatan pemulihan fungsi ruang, Pemerintah Daerah dapat mengajukan penetapan pengadilan agar pemulihan dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban pelanggar di kemudian hari.

Bagian Keenam Penyelesaian Sengketa Pasal 93

- (1) Penyelesaian sengketa penataan ruang diupayakan berdasarkan prinsip musyawarah untuk mufakat.
- (2) Dalam hal penyelesaian sengketa tidak diperoleh kesepakatan, para pihak dapat menempuh upaya penyelesaian sengketa melalui pengadilan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

BAB VIII HAK, KEWAJIBAN, DAN PERAN MASYARAKAT Bagian Kesatu Hak Masyarakat Pasal 94

Hak masyarakat dalam kegiatan penataan ruang, meliputi:

- a. mengetahui secara terbuka RTRW Kota Tebing Tinggi dan rencana rinci tata ruang kawasan;
- b. menikmati manfaat ruang dan/atau pertambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang;
- c. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang;
- d. mengajukan keberatan kepada pejabat berwenang terhadap pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang di wilayahnya;
- e. mengajukan tuntutan pembatalan izin dan penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada pejabat berwenang; dan
- f. mengajukan gugatan ganti kerugian kepada pemerintah dan/atau pemegang izin apabila kegiatan pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang menimbulkan kerugian.

Pasal 95

- (1) Untuk mengetahui rencana tata ruang, selain dari Lembaran Daerah masyarakat dapat mengetahui rencana tata ruang yang telah ditetapkan melalui pengumuman atau penyebarluasan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Kewajiban untuk menyediakan media pengumuman atau penyebarluasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui penempelan/pemasangan peta rencana tata ruang yang bersangkutan pada tempat-tempat umum dan juga pada media massa, serta melalui pengembangan Sistem Informasi Tata Ruang (SITR).

- (3) Pengembangan SITR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan menyediakan informasi tentang tata ruang dalam bentuk buku, media cetak, media elektronik dan web yang dapat diakses setiap saat.

Pasal 96

- (1) Dalam menikmati manfaat ruang dan/atau penambahan nilai ruang sebagai akibat penataan ruang, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau kaidah yang berlaku.
- (2) Untuk menikmati dan memanfaatkan ruang beserta sumberdaya alam yang terkandung didalamnya, menikmati manfaat ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dapat berupa manfaat ekonomi, sosial, dan lingkungan dilaksanakan atas dasar pemilikan, penguasaan atau pemberian hak tertentu berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan ataupun atas hukum adat dan kebiasaan yang berlaku atas ruang pada masyarakat setempat.

Pasal 97

- (1) Hak memperoleh penggantian yang layak atas kerugian terhadap perubahan status semula yang dimiliki oleh masyarakat sebagai akibat pelaksanaan RTRW Kota diselenggarakan dengan cara musyawarah antara pihak yang berkepentingan.
- (2) Dalam hal tidak tercapai kesepakatan mengenai penggantian yang layak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka penyelesaiannya dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua Kewajiban Masyarakat Pasal 98

Dalam kegiatan penataan ruang wilayah daerah masyarakat wajib berperan serta dalam memelihara kualitas ruang dan mentaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Pasal 99

Kewajiban masyarakat dalam kegiatan penataan ruang daerah, meliputi:

- a. menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
- b. memanfaatkan ruang sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
- c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan izin pemanfaatan ruang; dan
- d. memberikan akses terhadap kawasan yang oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dinyatakan sebagai milik umum.

Pasal 100

- (1) Pelaksanaan kewajiban masyarakat dalam penataan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 dilaksanakan dengan mematuhi dan menerapkan kriteria, kaidah, baku mutu, dan aturan-aturan penataan ruang yang ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) kaidah dan aturan pemanfaatan ruang yang dipraktekkan masyarakat secara turun temurun dapat diterapkan sepanjang memperhatikan faktor-faktor daya dukung lingkungan, estetika lingkungan, lokasi, dan struktur pemanfaatan ruang serta dapat menjamin pemanfaatan ruang yang serasi, selaras dan seimbang.

Bagian Ketiga Bentuk Peran Masyarakat Pasal 101

- (1) Bentuk peran masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang, meliputi:
 - a. memberi masukan mengenai:
 1. persiapan penyusunan rencana tata ruang;
 2. penentuan arah pengembangan wilayah atau kawasan;
 3. pengidentifikasian potensi dan masalah pembangunan wilayah atau kawasan;
 4. perumusan konsepsi rencana tata ruang; dan
 5. penetapan rencana tata ruang.
 - b. kerja sama dengan pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam perencanaan tata ruang.
- (2) Peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang daerah dapat berbentuk:
 - a. masukan mengenai kebijakan pemanfaatan ruang;
 - b. kerja sama dengan pemerintah, pemerintah daerah, dan/atau sesama unsur masyarakat dalam pemanfaatan ruang;
 - c. kegiatan memanfaatkan ruang yang sesuai dengan kearifan lokal dan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
 - d. peningkatan efisiensi, efektivitas, dan keserasian dalam pemanfaatan ruang darat, ruang laut, ruang udara, dan ruang di dalam bumi dengan memperhatikan kearifan lokal serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. kegiatan menjaga kepentingan pertahanan dan keamanan serta memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan hidup dan sumber daya alam; dan
 - f. kegiatan investasi dalam pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Peran masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang dapat berbentuk:
- a. masukan terkait arahan dan/atau peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif serta pengenaan sanksi;
 - b. keikutsertaan dalam pemantauan dan pengawasan pelaksanaan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
 - c. pelaporan kepada instansi dan/atau pejabat yang berwenang dalam hal temuan dugaan penyimpangan atau pelanggaran kegiatan pemanfaatan ruang terhadap rencana tata ruang yang telah ditetapkan; dan
 - d. pengajuan keberatan terhadap keputusan pejabat yang berwenang terhadap pembangunan yang dianggap tidak sesuai dengan rencana tata ruang.

Bagian Keempat
Tata Cara Peran Masyarakat
Pasal 102

- (1) Peran masyarakat dalam penataan ruang, meliputi:
- a. peran masyarakat dalam perencanaan ruang;
 - b. peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang; dan
 - c. peran masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang.
- (2) Peran masyarakat dalam perencanaan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. pemberian masukan dalam penentuan arahan pengembangan;
 - b. pengidentifikasian berbagai potensi dan masalah pembangunan;
 - c. pemberian masukan dalam perumusan konsepsi rencana tata ruang Kota Tebing Tinggi;
 - d. pemberian masukan dalam penyusunan rencana struktur dan pola ruang;
 - e. pemberian informasi atau pendapat dalam penyusunan strategi penataan ruang;
 - f. penetapan rencana tata ruang Kota Tebing Tinggi;
 - g. pengajuan keberatan atau sanggahan terhadap rancangan RTRW Kota Tebing Tinggi;
 - h. kerjasama dalam penelitian dan pengembangan; dan
 - i. bantuan tenaga ahli.
- (3) Peran masyarakat dalam pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. pemanfaatan ruang yang sesuai dengan kearifan lokal rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
 - b. penyampaian masukan mengenai kebijakan pemanfaatan ruang;
 - c. bantuan teknik, keahlian dan/atau dana dalam pengelolaan pemanfaatan ruang;

- d. peningkatan efisiensi, efektivitas, keserasian dalam pemanfaatan ruang darat, ruang udara dan ruang di dalam bumi dengan memperhatikan kearifan lokal serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. kerjasama pengelolaan ruang dengan pemerintah, pemerintah daerah dan/atau pihak lainnya secara bertanggung jawab untuk pencapaian tujuan penataan ruang;
 - f. menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan dan sumber daya alam;
 - g. usaha investasi dan/atau jasa keahlian; dan
 - h. mengajukan gugatan ganti rugi kepada pemerintah atau pihak lain apabila kegiatan pembangunan yang dilaksanakan merugikan.
- (4) Peran masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. memberikan masukan mengenai arahan zonasi, perizinan, pemberian intensif dan disinsentif serta pengenaan sanksi;
 - b. turut serta memantau dan mengawasi pelaksanaan kegiatan pemanfaatan ruang, rencana tata ruang yang telah ditetapkan dan pemenuhan standar pelayanan minimal di bidang penataan ruang;
 - c. melaporkan kepada instansi/pejabat yang berwenang dalam hal menemukan kegiatan pemanfaatan ruang yang melanggar rencana tata ruang yang telah ditetapkan dan adanya indikasi kerusakan dan/atau pencemaran lingkungan, tidak memenuhi standar pelayanan minimal dan/atau masalah yang terjadi di masyarakat dalam penyelenggaraan penataan ruang;
 - d. mengajukan keberatan terhadap keputusan pejabat publik yang dipandang tidak sesuai dengan rencana tata ruang; dan
 - e. mengajukan gugatan pembatalan izin dan/atau penghentian pembangunan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang kepada instansi/pejabat yang berwenang

BAB IX
KELEMBAGAAN
Pasal 103

- (1) Dalam rangka mengoordinasikan penyelenggaraan penataan ruang dan kerjasama antar sektor/antar daerah bidang penataan ruang dibentuk Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah.
- (2) Tugas, susunan organisasi, dan tata kerja Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

BAB X
KETENTUAN LAIN-LAIN
Pasal 104

- (1) Jangka waktu RTRW Kota adalah 20 (dua puluh) tahun sejak tanggal ditetapkan dan ditinjau kembali sedikitnya 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun;
- (2) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar dan/atau perubahan batas teritorial provinsi yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undang, RTRW kota dapat ditinjau kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (3) Peninjauan kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) juga dilakukan apabila terjadi perubahan kebijakan nasional dan strategi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang kota dan/atau dinamika internal kota.
- (4) Peninjauan kembali RTRW Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat menghasilkan rekomendasi berupa:
 - a. RTRW Kota tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya; dan
 - b. RTRW Kota perlu direvisi.
- (5) Dalam hal peninjauan kembali RTRW Kota menghasilkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, revisi RTRW Kota dilaksanakan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang dan/atau Badan, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- (6) Revisi RTRW Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

BAB XI
PENYIDIKAN
Pasal 105

Penyidikan terhadap tindak pidana pelanggaran pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XII
KETENTUAN PIDANA
Pasal 106

Setiap orang yang melakukan pelanggaran terhadap rencana tata ruang yang telah ditetapkan dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang.

BAB XIII
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 107

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penataan ruang daerah dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dan belum diganti berdasarkan Peraturan Daerah ini.

- (2) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka:
- a. izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini tetap berlaku sesuai dengan masa berlakunya;
 - b. izin pemanfaatan ruang yang telah dikeluarkan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini berlaku ketentuan:
 1. untuk yang belum dilaksanakan pembangunannya, izin tersebut disesuaikan dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Daerah ini;
 2. untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya, dilakukan penyesuaian secara bertahap dengan masa transisi berdasarkan ketentuan perundang-undangan; dan
 3. untuk yang sudah dilaksanakan pembangunannya dan tidak memungkinkan untuk dilakukan penyesuaian dengan fungsi kawasan berdasarkan Peraturan Daerah ini, izin yang telah diterbitkan dapat dibatalkan dan terhadap kerugian yang timbul sebagai akibat pembatalan izin tersebut dapat diberikan penggantian yang layak.
 - c. pemanfaatan ruangan di daerah yang diselenggarakan tanpa izin dan bertentangan dengan ketentuan Peraturan Daerah ini, akan diterbitkan dan disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini; dan
 - d. pemanfaatan ruang yang sesuai dengan ketentuan Peraturan Daerah ini, agar dipercepat untuk mendapatkan izin yang diperlukan.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 108

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 1996 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Tebing Tinggi Tahun 2008 (Lembaran Daerah Kota Tebing Tinggi Tahun 1996 Nomor 12 Tahun 1997 Seri C Nomor 2) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Tebing Tinggi Nomor 35 Tahun 1999 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Tebing Tinggi Nomor 15 Tahun 1996 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Tebing Tinggi Tahun 2008 (Lembaran Daerah Kota Tebing Tinggi Tahun 2000 Nomor 1 Seri C Nomor 1) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- (2) Untuk operasional RTRW Kota disusun Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Kota selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun sejak ditetapkannya Peraturan Daerah ini.
- (3) Rencana Detail Tata Ruang Kota dan Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pasal 109

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Tebing Tinggi.

Ditetapkan di Tebing Tinggi
pada tanggal 4 Oktober 2013

WALIKOTA TEBING TINGGI,

ttd.

UMAR ZUNAI DI HASIBUAN

Diundangkan di Tebing Tinggi
pada tanggal 4 Oktober 2013

SEKRETARIS DAERAH,

ttd.

JOHAN SAMOSE HARAHA P

LEMBARAN DAERAH KOTA TEBING TINGGI TAHUN 2013 NOMOR 4

Salinan sesuai dengan aslinya
Plt. Kepala Bagian Hukum dan Organisasi

Siti Masita Saragih