

**WALIKOTA PALU**

**PROVINSI SULAWESI TENGAH**

**PERATURAN WALIKOTA PALU**

**NOMOR 11 TAHUN 2015**

**TENTANG**

**RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN WISATA PANTAI TELUK PALU KOTA PALU**

**PROVINSI SULAWESI TENGAH**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA PALU,**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Menimbang | : | 1. bahwa perkembangan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di Kawasan Wisata Pantai Teluk Palu dewasa ini semakin kompleks baik dari segi intensitas, teknologi, kebutuhan prasarana dan sarana, maupun lingkungannya untuk mendukung fungsi kawasan strategis Teluk Palu, Kota Palu ; 2. bahwa sesuai dengan Peraturan Daerah no. 16 tahun 2011 tentang RTRW Kota Palu tahun 2010-2030 pada pasal 5, telah menetapkan peningkatan prasarana Pelabuhan Teluk Palu sebagai Pelabuhan Internasional; dan pasal 55 Kelurahan Teluk Palu merupakan salah satu kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan strategis pertumbuhan ekonomi; 3. bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Dokumen RTBL ditetapkan dengan Peraturan Walikota; 4. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Walikota Palu tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Pantai Teluk Palu Kota Palu, sebagai kawasan Strategis. | | | | |
| Mengingat | : | 1. | | | Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1994 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Palu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3555); | |
|  |  | 2. | | | Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247); | |
|  |  | 3. | | | Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah (Lemabaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undangt Nomro 23 Tahun 2014 tetantang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589); | |
|  |  | 4. | | | Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532); | |
|  |  | 5. | | | 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); | |
|  |  | 6. | | | Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan; | |
|  |  | 7. | | | Peraturan Daerah Kota Palu Nomor 16 Tahun 2011 tentang Recana Tata Ruang Wilayah Kota Palu Tahun 2010-2030 (Lembaran Daerah Kota Palu Tahun 2011 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Kota Palu Nomor 13); | |
| **MEMUTUSKAN :** | | | | | |
| Menetapkan | : | |  | PERATURAN WALIKOTA PALU TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) KAWASAN WISATA PANTAI TELUK PALU. | |

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah adalah Pemerintah Republik Indonesia.
2. Provinsi adalah Provinsi Kota Palu.
3. Daerah adalah Kota Palu.
4. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Palu.
5. Walikota adalah Walikota Palu.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Palu.
7. Peraturan Walikota adalah peraturan yang ditetapkan Walikota.
8. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
9. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
10. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
11. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang.
12. Struktur Pemanfaatan Ruang adalah susunan unsur­-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya.
13. Ruang adalah tata guna tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya dalam wujud penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya.
14. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palu.
15. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.

1. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
2. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan RTBL adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, clan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
3. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusat Pelayanan Terpadu Kegiatan Perdagangan dan Jasa Kecamatan Palu Barat, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah, yang selanjutnya Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Perdagangan Palu Barat adalah panduan tata bangunan bangunan Kawasan Perdagangan Palu Barat untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Perdagangan dan Jasa Palu Barat.
4. Dokumen RTBL adalah dokumen yang memuat materi pokok RTBL sebagai hasil proses identifikasi, perencanaan dan perancangan suatu lingkungan / kawasan, termasuk di dalamnya adalah identifikasi dan apresiasi konteks lingkungan, program peran masyarakat dan pengelolaan serta pemanfaatan aset properti kawasan.
5. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
6. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan­ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
7. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

1. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan­-ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
2. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.

1. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.

1. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.

1. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
2. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen­elemen: blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang­ruang publik.

1. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
2. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.

1. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis­jenis hirarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.

1. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.

1. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
2. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
3. Tata Kualitas Lingkungan adalah rekayasa elemen­elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informative, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
4. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.
5. Peran Serta Masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi dan evaluasi).

**BAB II**

**MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP**

**Pasal 2**

(1) RTBL Kawasan Wisata Pantai Teluk Palu merupakan panduan rancang bangun lingkungan/Kawasan Pantai Teluk Palu dan sekitarnya untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan di Kelurahan Teluk Palu Kecamatan Tawaeli.

(2) Tujuan RTBL Kawasan Wisata Pantai Teluk Palu, Kelurahan Talise Kecamatan Matikulore adalah sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan di Kawasan Pantai Teluk Palu.

(3) Ruang lingkup RTBL Kawasan Wisata Pantai Teluk Palu, Kelurahan Talise Kecamatan Mantikulore dan meliputi pengaturan, pelaksanaan, dan pengendalian pelaksanaan pengembangan kawasan/lingkungan Kawasan Wisata Pantai Teluk Palu.

**BAB III**

**MATERI POKOK RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN**

**Bagian Kesatu**

**Sistematika RTBL**

**Pasal 3**

1. Peraturan Walikota tentang RTBL Kawasan Perdagangan Palu Barat meliputi :

BAB I : KETENTUAN UMUM

BAB II : MATERI POKOK RENCANA TATA BANGUNAN

DAN LINGKUNGAN

BAB III : PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

BAB IV : RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

BAB V : RENCANA INVESTASI

BAB VI : KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

BAB VII : PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN

BAB VIII : PENUTUP

1. Peraturan Walikota tentang RTBL Kawasan Perdagangan Palu Barat, Kota Palu dilengkapi dengan buku album peta, ilustrasi, gambar teknis, dan lain-lain yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

**Bagian Kedua**

**Batasan Lokasi Kawasan**

**Pasal 4**

1. Lokasi Perencanaan RTBL Kawasan Perdagangan dan Jasa Palu Barat berada di Kelurahan Ujuna, Baru, Siranindi, Kamonji dan Lere, Kecamatan Palu Barat, Kota Palu Provinsi Sulawesi Tengah.
2. Meliputi kawasan perdagangan dan jasa yang cepat berkembang, kawasan sempadan sungai yang rentan banjir, kawasan bersejarah di sekitar Pasar Tua dan SIS Aljufri.
3. Kawasan studi meliputi Kelurahan Ujuna, Baru, Siranindi, Kamonji dan Lere dengan fokus perencanaan pada kawasan yang telah ditetapkan sebagai kawasan perdagangan skala regional dengan luas 59,5 Ha dengan batas kawasan perencanaan sebagai berikut:
4. Utara : Jl. Wahid Hasyim
5. Selatan : Jl. Danau Poso
6. Barat : Simpang Jl. Diponegoro dan Jl. Wahid Hasyim
7. Timur : Sungai Palu

**BAB IV**

**PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN**

**Bagian Kesatu**

**Konsep Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan**

**Pasal 5**

1. Konsep dasar perancangan bangunan dan lingkungan diarahkan pada misi pembangunan dan pengembangan RTBL Kawasan Wisata Pantai Teluk Palu meliputi:
   1. Meningkatkan potensi Kawasan Wisata Pantai Teluk Palu sebagai kawasan wisata pantai, agar dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi masyarakat;
   2. Menata kawasan pesisir pantai sebagai sebagai bagian depan dari Kota Palu dengan konsep gandaria;
   3. Menata kawasan penggaraman dengan memanfaatkan potensi lahan untuk pengembangan baru tanpa menghilangkan warisan budaya penggaraman yang telah ada secara turun temurun; dan
   4. Menata permukiman penduduk di Kawasan Pantai Teluk Palu agar tidak menjadi permukiman perkotaan yang kumuh melainkan menjadi permukiman yang mempunyai kearifan lokal di pantai Teluk Palu.
2. Tema pengembangan kawasan adalah revitalisasi yaitu menghidupkan kembali kegiatan yang pernah ada. Komponen revitalisasi terdiri pendukung kegiatan (place), system penghubung (lingkage system) dan ruang fisik kawasan.
3. Konsep perancangan struktur tata bangunan dan lingkungan adalah pembuatan system penghubung antara pusat-pusat kegiatan (nodes) dan antara fungsi lahan yang ada melalui penyediaan jalur kendaraan bermotor, jalur pejalan kaki dan tempat parkir.
4. Pusat-pusat kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan pendukung kegiatan yang berfungsi sebagai generator kegiatan yang dimanisfestasikan dalam kegiatan wisata edukatif (museum penggaraman), kegiatan wisata aktif (berperahu, berenang, olah raga), dan pusat-pusat kuliner

**Bagian Kedua**

**Konsep Komponen Perancangan Kawasan**

**Pasal 6**

1. Konsep komponen perancangan kawasan merupakan komponen-komponen yang berpengaruh pada perencanaan Kawasan Wisata Pantai Teluk Palu, yang meliputi:

1. Struktur Peruntukan Lahan;

2. Intensitas Pemanfaatan Lahan;

3. Tata Bangunan;

4. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau;

5. Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung;

6. Tata Kualitas Lingkungan; dan

7. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan.

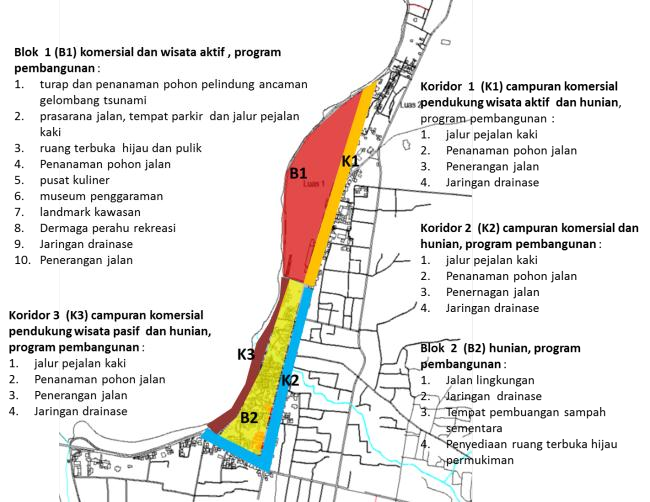
**Bagian Ketiga**

**Blok Pengembangan Kawasan dan Program Penanganannya**

**Pasal** **7**

Blok pengembangan kawasan di wilayah perencanaan meliputi:

1. Blok 1 : Blok Komersial dan wisata aktif ;
2. Blok 2 : Blok Hunian;
3. Koridor 1 : Koridor Campuran Komersial Pendukung wisata aktif;
4. Koridor 2 : Koridor Campuran Komersial dan Hunian; dan
5. Koridor 3 : Koridor Campuran Komersial Pendukung Wisata Pasif dan Hunian.



**Pasal 8**

Program penangan kawasan untuk masing-masing blok pengembangan kawasan di wilayah perencanaan meliputi:

* + 1. Program penanganan Blok 1 (Komersial dan wisata aktif) dengan strategi:
  1. Penataan kawasan Pantai Teluk Palu sebagai ‘beranda depan’ dalam konsep ‘Souraja’ dan sebagai kawasan wisata yang aktif, hidup, dan atraktif melalui penyediaan ruang- ruang publik;
  2. Penataan kawasan agar memiliki daya tarik wisata dengan pengembangan fungsi- fungsi wisata aktif dan edukatif sebagai pusat orientasi;
  3. Penataan kawasan yang berorientasi pada sirkulasi pejalan kaki melalui penyediaan jalur-jalur pejalan kaki yang memadai; dan
  4. Penataan kawasan yang ramah lingkungan dan tanggap bencana dengan penanaman pohon sebagai penghijauan sekaligus penahan gelombang.
     1. Program penanganan Blok 2 (Hunian) dengan strategi:
  5. Penataan kawasan permukiman yang layak huni dengan penataan prasarana jalan lingkungan, jaringan drainase dan utilitas kawasan;
  6. Merevitalisasi lingkungan pemukiman agar tidak menjadi permukiman perkotaan yang kumuh melainkan menjadi permukiman yang mempunyai kearifan lokal di Pantai TelukPalu; dan
  7. Penataan kawasan permukiman yang berkelanjutan dengan penyediaan ruang-ruang terbuka hijau.
     1. Program penanganan Koridor 1 (Campuran Komersial Pendukung Wisata Aktif) dengan strategi:
  8. Penataan kawasan perdagangan dan jasa sebagai penunjang kegiatan rekreasi Pantai Teluk Palu;

1. Penataan kawasan yang berorientasi pada sirkulasi pejalan kaki melalui penyediaan jalur-jalur pejalan kaki yang memadai; dan
2. Penataan kawasan yang ramah lingkungan dengan penanaman pohon sebagai penghijauan.
   * 1. Program penanganan Koridor 2 (Campuran Komersial dan Hunian) dengan strategi :
   1. Penataan kawasan campuran perdagangan, jasa dan hunian yang mendukung kegiatan rekreasi Pantai Teluk Palu;
   2. Penataan kawasan yang berorientasi pada sirkulasi pejalan kaki melalui penyediaan jalur-jalur pejalan kaki yang memadai;
   3. Penataan kawasan yang ramah lingkungan dengan penanaman pohon sebagai penghijauan.
      1. Program penanganan Koridor 3 (Campuran Komersial pendukung wisata pasif dan hunian) dengan strategi :
         * 1. Penataan kawasan campuran perdagangan, jasa dan hunian yang mendukung kegiatan rekreasi pantai Teluk Palu;
3. Penataan kawasan permukiman yang layak huni dengan penataan prasarana jalan lingkungan, jaringan drainase dan utilitas kawasan;
4. Penataan kawasan yang berorientasi pada sirkulasi pejalan kaki melalui penyediaan jalur-jalur pejalan kaki yang memadai; dan
5. Penataan kawasan yang ramah lingkungan dengan penanaman pohon sebagai penghijauan.

**BAB V**

**RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN**

**Bagian Kesatu**

**Struktur Peruntukan Lahan**

**Pasal 9**

Rencana struktur peruntukan lahan makro di wilayah perencanaan meliputi:

Kawasan (Blok) Komersial dan Wisata Aktif seluas kurang lebih 26,8 Ha ( Duapuluh Enam koma Delapan hektar) diperuntukkan bagi pengembangan fungsi taman Wisata Tepian Air (*waterfront*), dengan dukungan fasilitas-fasilitas Museum penggaraman dan wisata edukatif, perhotelan, pusat kuliner, pertokoan, dermaga wisata, dll. Kawasan Tepian Air diperlukan sebagai ‘beranda depan’ dalam konsep kota ‘Souraja’;

Kawasan (Blok) Hunian seluas kurang lebih 13,8 Ha (Tigabelas koma Delapan Hektar) diperuntukkan bagi pengembangan perumahan bagi masyarakat dan fasilitasnya;

Koridor campuran komersial pendukung wisata aktif di sepanjang koridor jalan Trans Sulawesi seluas kurang lebih 5,5 Ha (Lima koma lima hektar) yang diperuntukkan bagi fungsi-fungsi pendukung kegiatan wisata Pantai Teluk Palu yang terdiri dari pengembanganakomodasi wisata (perhotelan), retail komersial (pertokoan) souvenir, restoran, pusat kuliner/pusat jajan, serta perdagangan umum dan jasa lainnya;

Koridor campuran komersial dan hunian di sepanjang koridor jalan Trans Sulawesi seluas kurang lebih 6,1 Ha (Enam koma satu hektar) yang diperuntukkan bagi fungsi-fungsi campuran hunian dengan perdagangan umum, perhotelan dan jasa lainnya; dan

Koridor campuran komersial pendukung wisata pasif dan hunian di sepanjang jalan Cut Mutia seluas kurang lebih 5,6 Ha (Lima koma enam hektar) yang diperuntukkan bagi fungsi-fungsi pendukung kegiatan wisata Pantai Teluk Palu yang terdiri dari pengembangan retail komersial (pertokoan) souvenir, restoran, pusat kuliner/pusat jajan, perdagangan umum dan jasa lainnya serta hunian yang terintegrasi.

**Pasal 10**

Rencana struktur peruntukan lahan mikro di wilayah perencanaan meliputi:

* + - 1. Blok 1 (Kawasan Komersial dan wisata aktif) : Seluruh lantai untuk fungsi komersial dan wisata aktif
         1. Pada fungsi taman rekreasi aktif, seluruh lahan digunakan sebagai ruang terbuka aktif berupa taman bermain, taman edukasi, taman manula dan penghijauan;

1. Pada fungsi museum penggaraman, seluruh lantai digunakan untuk kegiatan museum dan fasilitasnya; dan
2. Pada fungsi-fungsi pusat kuliner, hotel, rumah makan dan pertokoan, seluruh lantai digunakan untuk fungsi-fungsi tersebut.
   * + 1. Blok 2 (Kawasan Hunian) : Seluruh lantai untuk fungsi hunian
3. Pada fungsi rumah tinggal tunggal tidak bertingkat, seluruh lantai digunakan untuk fungsi hunian;
4. Pada fungsi rumah tinggal bertingkat deret, seluruh lantai digunakan untuk fungsi hunian;
5. Pada fungsi rumah tinggal bertingkat tunggal, seluruh lantai digunakan untuk fungsi hunian; dan
6. Pada fungsi fasilitas umum dan fasilitas sosial, seluruh lantai digunakan untuk fungsi tersebut.
   * + 1. Koridor 1 (Campuran komersial pendukung wisata aktif) : Lantai dasar hingga lantai 3 untuk fungsi komersial pendukung wisata; sedangkan lantai diatasnya untuk fungsi komersial atau hunian
7. Pada fungsi-fungsi pertokoan, perkantoran dan rumah makan, lantai dasar digunakan untuk fungsi-fungsi tersebut, sedangkan lantai diatasnya boleh digunakan sebagai fungsi komersial atau hunian; dan
8. Pada fungsi hotel, seluruh lantai digunakan untuk kegiatan perhotelan beserta fasilitasnya.
   * + 1. Koridor 2 (Campuran komersial dan hunian) : Lantai dasar hingga lantai 2 untuk fungsi komersial pendukung wisata; sedangkan lantai diatasnya untuk fungsi komersial atau hunian
9. Pada fungsi-fungsi pertokoan, perkantoran dan rumah makan, lantai dasar digunakan untuk fungsi tersebut, sedangkan lantai diatasnya boleh digunakan sebagai fungsi komersial atau hunian;
10. Pada fungsi hotel, seluruh lantai digunakan untuk kegiatan perhotelan beserta fasilitasnya; dan
11. Pada fungsi fasilitas umum, maka seluruh lantai digunakan untuk fungsi tersebut.
    * + 1. Koridor 3 (Campuran komersial pendukung wisata pasif) : Lantai dasar untuk fungsi komersial pendukung wisata; sedangkan lantai diatasnya untuk fungsi komersial atau hunian
           1. Pada fungsi pusat kuliner, rumah makan dan pertokoan, lantai dasar digunakan untuk fungsi tersebut, sedangkan lantai diatasnya boleh digunakan sebagai fungsi komersial atau hunian; dan
           2. Pada fungsi hotel, seluruh lantai digunakan untuk kegiatan perhotelan beserta fasiltasnya.

**Bagian Kedua**

**Intensitas Pemanfaatan Lahan**

**Pasal 11**

Kepadatan bangunan dinyatakan dalam rencana Koefisien Dasar Bangunan (KDB), yang merupakan komponen pengaturan yang wajib diikuti. Nilai Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada kawasan Pantai Teluk Palu adalah sebagai berikut:

Blok 1 (B1) : Fungsi komersial dan wisata aktif, pemanfaatan lahan intensitas rendah dengan KDB maksimal 50% pada fungsi komersial, sedangkan pada fungsi wisata aktif KDB 0 % karena berada pada wilayah sempadan pantai;

Blok 2 (B2) : Fungsi hunian, pemanfaatan lahan intensitas sedang dengan KDB maksimal 60%;

Koridor 1 (K1) : Fungsi campuran komersial pendukung wisata aktif, intensitas sedang dengan KDB maksimal 60%;

Koridor 2 (K2) : Fungsi campuran Komersial dan Hunian, pemanfaatan lahan intensitas sedang dengan KDB maksimal 60%; dan

Koridor 3 (K3) : Fungsi campuran Komersial Pendukung Wisata Pasif dan Hunian, pemanfaatan lahan intensitas rendah dengan KDB maksimal 50%.

**Pasal 12**

Arahan ketinggian bangunan merupakan aturan wajib untuk kawasan Pantai Teluk Palu adalah sebagai berikuti.

* + - 1. Blok 1 (B1) :

- Fungsi Komersial ketinggian bangunan maksimal 4 lantai; dan

- Fungsi taman wisata aktif berupa ruang terbuka.

* + - 1. Blok 2 (B2) : Fungsi hunian, ketinggian bangunan maksimal 3 lantai;
         1. Koridor 1 (K1) : Fungsi campuran komersial pendukung wisata aktif, ketinggian bangunan maksimal 5 lantai;
         2. Koridor 2 (K2) : Fungsi campuran Komersial dan Hunian, ketinggian bangunan maksimal 4 lantai; dan
         3. Koridor 3 (K3) : Fungsi campuran Komersial Pendukung Wisata Pasif dan Hunian, ketinggian bangunan maksimal 2 lantai.

**Pasal 13**

Intensitas lantai bangunan dinyatakan dalam Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Arahan KLB sebagai aturan wajib pada kawasan Pantai Teluk Palu sebagai berikut:

* + 1. Blok 1 (B1) : Fungsi komersial dan wisata aktif
    - Fungsi museum penggaraman dan wisata edukatif, intensitas rendah dengan KDB 50%, tinggi maksimal 2 lantai, KLB 1,0,
    - Fungsi Komersial KDB 50%, ketinggian bangunan maksimal 4 lantai; KLB maksimal 2,0;
    1. Blok 2 (B2) : Fungsi hunian, intensitas besar dengan KDB 40%, ketinggian bangunan maksimal 1 lantai dan KLB 0,4, dan untuk hunian intensitas sedang KDB 50% dengan ketinggian bangunan maksimal 3 lantai dan KLB 1,5 serta untuk hunian intensitas kecil KDB 60% dengan ketinggian bangunan maksimal 2 lantai dan KLB 1,2;
    2. Koridor 1 (K1) : Fungsi campuran komersial pendukung wisata aktif, intensitas sedang dengan KDB maksimal 60%; ketinggian bangunan maksimal 5 lantai; KLB maksimal 3,0;
    3. Koridor 2 (K2) : Fungsi campuran Komersial dan Hunian, intensitas sedang dengan KDB maksimal 60%; ketinggian bangunan maksimal 4 lantai; KLB maksimal 2,4; dan
    4. Koridor 3 (K3) : Fungsi campuran Komersial Pendukung Wisata Pasif dan Hunian, intensitas rendah dengan KDB maksimal 50%; ketinggian bangunan maksimal 2 lantai; KLB maksimal 1,0.

**Pasal 14**

1. KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/ penghijauan dan luas tanah perpetakan/ daerah perencanan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
2. Besar KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan dengan tujuan untuk menjaga keseimbangan peresapan air di dalam tanah.
3. KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada kawasan Pantai Teluk Palu ditetapkan bahwa:
   * + - 1. Blok 1 (B1) : Fungsi komersial dan wisata aktif, KDH minimal 40%;
         2. Blok 2 (B2) : Fungsi hunian, intensitas sedang dengan KDB maksimal 60%; KDH minimal 30%;
         3. Koridor 1 (K1) : Fungsi campuran komersial pendukung wisata aktif KDH minimal 40%;
         4. Koridor 2 (K2) : Fungsi campuran Komersial dan Hunian, KDH minimal 30%; dan
         5. Koridor 3 (K3) : Fungsi campuran Komersial Pendukung Wisata Pasif dan Hunian, KDH minimal 40%.

**Bagian Ketiga**

**Tata Bangunan**

**Pasal 15**

Penataan bangunan di Kawasan Pantai Teluk Palu mengacu pada komponen-komponen dasar penataan bangunan yaitu:

* 1. Pengaturan peletakan massa bangunan di dalam kavling yang dipengaruhi oleh ketetapan intensitas pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud pada pasal (11), (12), (13), dan (14), ketetapan garis sempadan bangunan/ pantai/ danau, dan ketentuan elevasi bangunan;
  2. Posisi bangunan terhadap kawasan yang dipengaruhi oleh ketentuan orientasi bangunan, ketinggian bangunan, dan komposisi garis langit (*skyline*);
  3. Ekspresi bangunan yang dipengaruhi oleh fungsi bangunan dan nilai-nilai arsitektur setempat; dan
  4. Persyaratan keamanan dan kenyamanan bangunan.

**Pasal 16**

1. Bangunan memiliki jarak tertentu terhadap tepi ROW jalan sehingga menciptakan keteraturan bangunan dan keserasian wajah lingkungan.
2. Garis Sempadan Pantai minimal 50 m (lima puluh meter)
3. GSB pada ROW 26 (koridor Jalan Trans Sulawesi) ditetapkan minimal 13 m (tiga belas meter) dari tepi batas ROW jalan
4. GSB pada ROW 12 minimal 6 m (enam meter) dari tepi batas ROW jalan (5) GSB pada ROW 10 minimal 5 m (lima meter) dari tepi batas ROW jalan (6) GSB pada ROW 8 minimal 4 m (empat meter) dari tepi batas ROW jalan (7) GSB paris Sempadan Danau minimal 6 m (enam meter)

**Pasal 17**

1. Elevasi bangunan diatur untuk menciptakan kejelasan perbedaan ruang antara jalan dan pedestrian sebagai area publik dengan bangunan sebagai area privat serta untuk melindungi masuknya aliran air ke dalam bangunan.
2. Elevasi/ peil lantai dasar dengan ketinggian 15 cm (lima belas centimeter) diperuntukan bagi bangunan retail komersial (pertokoan dan ruko) dan bangunan publik bertujuan untuk memberikan kedekatan secara fisik dan visual dengan bangunan yang dikunjungi atau dilewati.
3. Elevasi/ peil lantai dasar dengan ketinggian 50 cm (lima puluh centimeter) diperuntukkan bagi bangunan komersial campuran (perkantoran, perdagangan, dan jasa umum), bangunan perumahan kepadatan rendah, bangunan perumahan kepadatan sedang, dan bangunan pemerintahan.

**Pasal 18**

1. Orientasi bangunan menonjolkan wajah Kawasan Pantai Teluk Palu sebagai kawasan yang memiliki keindahan visual bentang alam pantai Teluk Palu, dengan ruang-ruang publik yang hidup dan ramah terhadap pejalan kaki.
2. Orientasi bangunan mempertimbangkan resiko bencana tsunami dengan pengaturan blok- blok dan celah yang sejajar
3. Orientasi bangunan memperhatikan potensi visual bentang alam Kawasan Pantai Teluk Palu dengan memaksimalkan transparansi dan bukaan-bukaan yang mengarah ke Teluk Palu dan tidak menutupi pemandangan alam dari bangunan-bangunan di sekitarnya.
4. Orientasi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan untuk mempertegas koridor garis pantai, koridor jalur pedestrian, dan koridor jalan, yang diatur sebagai berikut:
   * + - 1. Orientasi bangunan-bangunan di sepanjang koridor jalan, koridor jalur pedestrian, dan garis pantai ditetapkan tegak lurus dengan muka bangunan menghadap koridor- koridor tersebut;
         2. Apabila bangunan terletak pada kavling yang miring terhadap jalan, orientasi muka bangunan dianjurkan tetap sejajar dan menghadap jalan;
         3. Apabila bangunan terletak pada kavling yang miring terhadap jalur pedestrian dan koridor garis pantai, orientasi muka bangunan dianjurkan tetap menghadap kedua koridor tersebut;
         4. Apabila bangunan terletak pada kavling di persimpangan jalan atau di persimpangan antara jalan dan jalur pedestrian, orientasi muka bangunan harus diarahkan ke kedua arah jalan atau jalur pedestrian di persimpangan tersebut (bangunan sudut); dan
         5. Apabila bangunan terletak pada kavling yang dikelilingi jalan atau jalur pedestrian, orientasi muka bangunan harus diarahkan ke masing-masing jalan atau jalur pedestrian yang mengelilinginya.
5. Orientasi bangunan diarahkan ke ruang terbuka (*open space*) apabila letak kavling bangunan memungkinkan.

**Pasal 19**

Perencanaan komposisi garis langit di Kawasan Pantai Teluk Palu bertujuan untuk memperkuat wajah Kawasan Pantai Teluk Palu sebagai "beranda depan" atau Gandaria dalam konsep tata ruang Souraja, serta memberikan estetika bagi kawasan perencanaan secara keseluruhan, serta menciptakan ruang-ruang yang menarik, tidak monoton, dinamis, dan beridentitas, sekaligus sebagai acuan orientasi publik.

**Pasal 20**

1. Arsitektur bangunan di Kawasan Pantai Teluk Palu secara umum diarahkan memiliki kesederhanaan geometri massa dan berpenampilan fisik sederhana, bersih, ringan, dan mengaplikasikan konsep arsitektur hijau (*green architecture*).
2. Arsitektur bangunan di Kawasan Pantai Teluk Palu dapat berperan sebagai media untuk memperkenalkan langgam arsitektur vernakular Daerah Palu, khususnya arsitektur Kaili.
3. Penerapan arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dapat diwujudkan dengan cara mengadopsi struktur ruang, konstruksi bangunan, tampilan bangunan, detail-detail ornamen, dan material-material yang bercirikan arsitektur setempat dengan penyesuaian terhadap kemajuan teknologi serta mengusung konsep bangunan hijau (*green building*).

**Pasal 21**

1. Penggunaan bahan bangunan eksterior untuk kawasan perencanaan dibuat dengan mempertimbangkan karakter langgam arsitektur lokal meliputi:
2. Pengembangan ornamen dan fasad bercirikan corak local; dan
3. Bahan bangunan diupayakan menggunakan bahan dari material yang kuat dan tidak rentan terhadap bencana alam, bersih, ringan namun masih tetap ramah lingkungan.
4. Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsi yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan

**Pasal 22**

1. Persyaratan kenyamanan bangunan di kawasan perencanaan bertujuan agar bangunan nyaman bagi penghuni atau penggunanya.
2. Ventilasi pada bangunan harus memenuhi persyaratan yang meliputi:
   1. Setiap bangunan harus memiliki ventilasi udara, dapat berupa ventilasi alami maupun ventilasi buatan;
   2. Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu, atau sarana lainnya yang dapat dibuka sesuai standar teknis yang berlaku dengan luas bukaan minimal sebesar 5% dari luas lantai ruangan;
   3. Sistem ventilasi buatan harus digunakan jika ventilasi alami yang ada tidak memenuhi persyaratan dengan memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku; dan
   4. Penempatan fan pada ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara dan masuknya udara segar secara maksimal.
3. Pencahayaan pada bangunan harus memenuhi persyaratan yang meliputi:
   1. Setiap bangunan harus memiliki pencahayaan alami dan/atau buatan sesuai dengan fungsinya;
   2. Penerangan alami dapat diberikan pada siang hari untuk rumah dan gedung;
   3. Untuk penerangan malam hari digunakan penerangan buatan; dan
   4. Perencanaan sistem pencahayaan diarahkan dengan menggunakan lampu hemat energi dengan menggunakan kebutuhan dan mempertimbangkan upaya konservasi energi pada bangunan gedung.
4. Sirkulasi udara pada bangunan harus memenuhi persyaratan yang meliputi:
   1. Setiap bangunan diharuskan untuk memberikan pengaturan udara untuk menjaga suhu udara dan kelembaban ruang; dan
   2. Sistem sirkulasi udara ini bisa diarahkan untuk dilakukan di dinding dan atap bangunan
5. Kenyamanan visual pada bangunan harus memenuhi persyaratan yang meliputi:
6. Perletakan dan penataan elemen-elemen alam dan buatan pada bagian bangunan maupun ruang luarnya untuk tujuan melindungi hak pribadi; dan
7. Perletakan bukaan pada bagian-bagian persimpangan jalan agar pengguna jalan saling dapat melihat sebelum tiba pada persimpangan.
8. Persyaratan kenyamanan bangunan terhadap kebisingan yang harus dipenuhi meliputi:
9. Elemen-elemen alami berupa deretan tanaman dengan daun lebat, atau elemen buatan berupa pagar dapat mengurangi kebisingan yang diterima oleh Penghuni di dalam bangunan; dan
10. Perletakan elemen-elemen alam dan buatan untuk mengurangi/meredam kebisingan yang datang dari luar bangunan dan luar lingkungan.
11. Persyaratan kenyamanan bangunan terhadap getaran yang harus dipenuhi meliputi:
12. Penggunaan material dan sistem konstruksi bangunan untuk meredam getaran yang datang dari bangunan lain dan dari luar lingkungan; dan
13. Bangunan-bangunan baru berlantai dua ke atas, konstruksinya harus memperhitungkan bahaya getaran terhadap kerusakan konstruksi dan elemen bangunan

**Bagian Keempat**

**Sistim Ruang Terbuka dan Tata Hijau**

**Pasal 23**

1. Ruang Terbuka (*Open Space*) di Kawasan Pantai Teluk Palu tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan atau elemen sisa setelah proses perancangan arsitektural diselesaikan, melainkan diciptakan sebagai bagian integral dari perancangan Kawasan Pantai Teluk Palu secara keseluruhan.
2. Ruang terbuka sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
3. Ruang terbuka publik, yaitu ruang terbuka yang dapat diakses secara bebas dan dimanfaatkan seluas-luasnya oleh masyarakat pada umumnya, dapat berfungsi sebagai ruang pamer, arena promosi, tempat diadakannya berbagai acara kesenian, serta aktivitas-aktivitas positif lainnya dalam skala kecil; dan
4. Ruang terbuka privat, yaitu ruang terbuka yang dimiliki dan dikelola oleh perseorangan, seperti kebun, halaman rumah/ gedung milik perseorangan atau koorporasi tertentu dan memiliki akses terbatas.

**Pasal 24**

1. Ruang terbuka publik sebagaimana dimaksud pada pasal 23 ayat (3) bertujuan untuk menghasilkan iklim mikro di kawasan perencanaan, berperan sebagai pengikat bangunan yang memungkinkan adanya serangkaian kegiatan publik yang dapat dimanfaatkan penduduk kota untuk beraktivitas di dalamnya, sekaligus memberikan kenyamanan visual (*visual amenity*) bagi penduduk kota.
2. Ruang terbuka publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang meliputi:
   1. Promenade di Kawasan Tepian Air Pantai Teluk Palu sebagai pembentuk citra dan menjadi daya tarik wisata Kawasan Pantai Teluk Palu;
   2. Taman wisata aktif;
   3. Pantai Rekreasi dan taman wisata pasif;
   4. Plaza Pusat Jajanan di kawasan Wisata Kuliner; dan
   5. Taman Parkir sebagai penunjang ruang publik lainnya dirancang berdampingan dengan pedestrian dan ruang-ruang terbuka (*open space*) serta diantara blok-blok bangunan.

**Pasal 25**

Ruang terbuka privat sebagaimana dimaksud pada pasal 28 ayat (3) yang bertujuan untuk menghasilkan iklim mikro bagi bangunan dan memberikan kenyamanan visual (*visual amenity*) bagi bangunan itu sendiri, meliputi:

a. Ruang sempadan antara bangunan, baik berupa rumah maupun gedung, sampai dengan batas pagar (halaman) yang direncanakan menjadi taman, ruang komunal aktif, atau digunakan sebagai lahan parkir kendaraan-kendaraan penghuni atau pengguna bangunan dengan pohon peneduh; dan

1. Ruang terbuka di dalam bangunan atau di dalam kavling suatu blok bangunan (*inner court*) yang dapat difungsikan sebagai taman dan fasilitas pendukung aktivitas dalam bangunan.

**Pasal 26**

* 1. Ruang-ruang terbuka hijau di Kawasan Pantai Teluk Palu ditentukan sebagai berikut:
  2. Jalur hijau di sepanjang ruang milik jalan;
  3. Jalur hijau di kawasan sempadan sungai;
  4. Taman lingkungan;
  5. Taman wisata aktif; dan
  6. Taman wisata Pasif.

**Bagian Kelima**

**Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung**

**Pasal 27**

* 1. Sistem sirkulasi dan jalur penghubung terdiri dari jaringan jalan dan pergerakan, sirkulasi kendaraan umum, sirkulasi kendaraan pribadi, sirkulasi kendaraan informal setempat dan sepeda, sirkulasi pejalan kaki, sistem dan sarana transit, sistem parkir, perencanaan jalur servis/pelayanan lingkungan, serta sistem jaringan penghubung.
  2. Perencanaan sirkulasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terintegrasi dalam suatu sistem, baik secara fungsional, kualitas fisik, maupun kualitas lingkungan.
  3. Perencanaan sirkulasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) mencakup:

1. Sistem sirkulasi kendaraan di kawasan Pantai Teluk Palu;
2. Sistem parker; dan
3. Sistem sirkulasi pejalan kaki di Kawasan Pantai Teluk Palu.

**Pasal 28**

Penataan sistem sirkulasi kawasan Pantai Teluk Palu secara fungsional meliputi:

1. Jalan Trans Sulawesi (Jalan Sam ratulangi dan Jalan Yos Sudarso) sebagai akses utama kendaraan pribadi dan angkutan uum antar kota menuju kawasan Pantai Teluk Palu;
2. Sirkulasi kendaraan di dalam kawasan Pantai Teluk Palu melalui Jalan arteri sekunder (Jalan Cut Mutia) atau jalan tepi pantai dan Jalan Permukiman;
3. Sistem parkir menggunakan sistem off street dimana setiap kavling bangunan diwajibkan menyediakan ruang parkir sesuai dengan kapasitas masing-masing fungsi/kegiatan;
4. Selain itu disediakan taman parkir pada pusat-pusat kegiatan yang terhubung dengan jalur pejalan kaki;
5. Sirkulasi pejalan kaki di wilayah perencanaan berupa perencanaan jaringan jalur pedestrian yang saling terhubung; dan
6. Penataan pergerakan kendaraan dengan pergerakan pejalan kaki yang terintegrasi sehingga tercipta kawasan ramah terhadap pejalan kaki.

**Pasal 29**

* 1. Penataan sistem sirkulasi secara kualitas fisik yang mencakup dimensi, estetika, dan kelengkapan fasilitas penunjang.
  2. Jalan utama menuju dan di dalam wilayah perencanaan adalah Jalan Trans Sulawesi yang direncanakan dengan ketentuan:
  3. ROW 20 meter terdiri dari 2 (dua) lajur, 2 (dua) arah, dengan median pemisah jalan, jalur hijau dan jalur pedestrian;
  4. Lebar jalan untuk sirkulasi kendaraan masing-masing 7,5 (Tujuh koma lima) meter termasuk saluran Drainase tertutup;
  5. Lebar median jalan 0,5 meter;
  6. Lebar trotoar di kanan-kiri masing-masing 1,5 meter; dan
  7. Lebar Jalur hijau di kanan-kiri masing-masing 0,75 meter.
  8. Jalan arteri sekunder tepi pantai (Jalan Cut Mutia)
     1. ROW 18 dengan perincian 2 (dua) lajur, 2 (dua) arah, dengan jalur hijau dan jalur pedestrian, tanpa median pemisah;
     2. Lebar jalan untuk sirkulasi kendaraan masing-masing 4,5 meter;
     3. Lebar jalur hijau di kanan-kiri jalan masing-masing 2 meter; dan
     4. Lebar jalur pedestrian di sisi tepi pantai 2 meter dan di sisi seberang jalan 4 meter, termasuk saluran drainase tertutup.
  9. Jalan Kolektor (Jalan Raden Saleh) dengan ketentuan:
     1. ROW 20 dengan perincian 2 (dua) lajur, 2 (dua) arah, jalur hijau dan jalur pedestrian, tanpa median pemisah;
     2. Lebar jalan untuk sirkulasi kendaraan masing-masing 6 meter;
     3. Lebar jalur hijau di kanan-kiri jalan masing-masing 2 meter;
     4. Lebar jalur pedestrian di kanan-kiri masing-masing 2 meter; dan
     5. Saluran Drainase 2x1 m.
  10. Jalan lokal permukiman di wilayah perencanaan direncanakan dengan ketentuan:
      1. ROW 12 dengan perincian 2 (dua) lajur, 2 (dua) arah, jalur hijau dan jalur pedestrian, tanpa median pemisah;
      2. Lebar jalan untuk sirkulasi kendaraan masing-masing 4 meter;
      3. Tanpa median jalan;
      4. Lebar jalur hijau di kanan-kiri jalan masing-masing 0,5 meter;
      5. Lebar jalur pedestrian di kanan-kiri masing-masing 1 meter; dan
      6. Drainase di kanan-kiri jalan terbuka selebar masing-masing 0,5 meter.
  11. Lebar jalur hijau di kanan-kiri jalan yang dimanfaatkan untuk menempatkan lampu jalan dan lampu pedestrian masing-masing 1,3 (satu koma dua) meter.

**Pasal 30**

Secara kualitas lingkungan penataan sistem sirkulasi kendaraan sebagai berikut:

1. Kendaraan pribadi dan angkutan umum golongan I Umum, IIA, IIA Umum, IIA sejenis bus kecil, bus sedang, truk besar dan bus besar, dengan 2 (dua) sampai 4 (empat) gandar hanya dapat melintasi Jalan Raya Trans Sulawesi dan tidak diperkenankan melintas di Jalan Lingkar (*loop*), Jalan Koridor Utama, dan Jalan Permukiman; dan
2. Kendaraan pribadi dan angkutan umum golongan I sejenis sedan, jip, pick up, bus kecil, truk kecil (3/4), kecuali bus sedang dapat melintas di semua jalan yang disediakan, tidak berubah, namun lebih fleksibel untuk mencapai tujuan dengan tetap memperhatikan rambu-- rambu lalu lintas dan kelengkapan kendaraan.

**Bagian Keenam**

**Tata Kualitas Lingkungan**

**Pasal 31**

* 1. Identitas lingkungan dibentuk dari tata karakter bangunan dan tata penanda identitas bangunan dan bertujuan untuk membentuk lingkungan yang berestetika, berkarakter, dan informatif.
  2. Penataan wajah jalan bertujuan untuk membentuk lingkungan berskala manusia pada ruang-ruang publik yang akan memperkuat karakter Kawasan Pantai Teluk Palu, terdiri dari wajah penampang jalan, perabot jalan, jalur dan ruang pejalan kaki, tata vegetasi pada penampang jalan, elemen tata informasi, dan elemen papan reklame komersial

**Pasal 32**

Perencanaan wajah jalan pada Kawasan Pantai Teluk Palu dibentuk dengan:

1. Penataan vegetasi peneduh pada jalur pedestrian, ruang milik jalan, dan di dalam kavling privat;
2. Peletakan ruang hijau pada pedestrian berdasar pada jarak 8 m/1 pohon; dan
3. Persentasi penataan *landscape* ruang terbuka dari 100% terbagi menjadi 20% rumput, 30% rumput dan paving, 50% paving dan wajib menanam pohon 1 pohon per 50 m² dengan shading/ coverage.

**Pasal 33**

1. Penataan perabot jalan pada Kawasan Pantai Teluk Palu bertujuan untuk membentuk kawasan yang berskala manusia yang berestetika dan berkarakter sesuai dengan identitas kawasan perencanaan.
2. Penataan perabot jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penataan peletakan halte pemberhentian (*shelter*) angkutan umum perkotaan, peletakan sarana pos penjagaan Polisi, peletakan sarana Anjungan Tunai Mandiri (ATM), peletakan bangku jalan, peletakan tempat sampah, peletakan pencahayaan buatan, dan peletakan pot tanaman.
3. Peletakan halte pemberhentian (*shelter*) angkutan umum perkotaan pada kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:
4. Diletakan sepanjang rute angkutan umum pada area yang tidak mengganggu kelancaran arus lalu-lintas;
5. Diletakan pada titik keramaian, mudah dijangkau, terintegrasi dengan jalur pedestrian;
6. dan dekat dengan sarana penyebrangan *zebra cross*, namun tidak menggangu pergerakan, kenyamanan, dan ruang pandang pejalan kaki; dan
7. Jarak perletakan halte pemberhentian (*shelter*) yaitu maksimal 100 m (seratus meter) terhadap sarana penyebrangan, minimal 50 m (lima puluh meter) dari persimpangan.
8. Peletakan pos penjagaan Polisi yang dibutuhkan untuk memantau dan mengamankan arus lalu-lintas ditempatkan pada tiap simpul jalan dan tidak boleh menggangu sirkulasi pejalan kaki pada kawasan perencanaan. Bentuk bangunan sederhana, fungsional, dan berestetika, serta dianjurkan untuk mencitrakan nuansa khas lokal Kawasan Pantai Teluk Palu.
9. Peletakan sarana Anjungan Tunai Mandiri (ATM) ditempatkan pada titik-titik strategis yang mudah dicapai dan tempat-tempat yang menjadi konsentrasi massa, seperti pusat perdagangan dan jasa. Keberadaannya tidak boleh menggangu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk sarana ATM sederhana, fungsional, dan berestetika, serta dianjurkan untuk mencitrakan nuansa khas lokal Kawasan Pantai Teluk Palu.
10. Peletakan bangku jalan pada kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:
11. Bangku jalan dan tempat sampah selalu diletakkan berdampingan dan ditempatkan pada tempat-tempat yang ditentukan;
12. Peletakan bangku jalan tidak boleh menggangu sirkulasi pejalan kaki; dan
13. Bentuk bangku yang berada dalam satu koridor jalan seragam dan mencitrakan nuansa khas lokal.
14. Peletakan tempat sampah pada kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:
15. Tempat sampah umum diletakkan pada tempat-tempat yang ditentukan dan tidak boleh menggangu sirkulasi pejalan kaki;
16. Rancangan penempatan tempat sampah pada batas antara jalur pejalan kaki dengan jalur kendaraan (mudah dijangkau dari dua sisi);
17. Rancangan tempat sampah harus mengakomodasi tiga jenis sampah, yaitu sampah organik, sampah anorganik, dan sampah berbahaya sejenis plastik, styrofoam, dan kaleng;
18. Bentuk dan besaran tempat sampah yang berada dalam satu koridor jalan seragam dan berestetika;
19. Setiap pembangunan baru, perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi dengan tempat atau kotak pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan umum masyarakat sekitarnya terjamin; dan
20. Pada lingkungan pertokoan tempat atau kotak pembuangan sampah dirancang tertutup dan disediakan sedemikian rupa untuk mempermudah petugas-petugas kebersihan dalam melakukan tugasnya.
21. Peletakan pencahayaan buatan pada kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:
22. Peletakan pencahayaan buatan harus mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang- kurangnya 8 meter, sesuai kebutuhan jenis ruang terbuka hijau dan sempadan jalan;
23. Pencahayaan buatan di ruang terbuka hijau harus memperhatikan karakter lingkungan, fungsi, dan arsitektur bangunan, estetika amenity dan komponen promosi;
24. Lampu penerangan jalan dan pedestrian, ditempatkan di median jalan dan pada jalur pedestrian ditempatkan secara terpadu dengan lampu penerangan pedestrian di trotoar, dengan jarak setiap 23 meter. Penerangan jalan umum (PJU) diarahkan menggunakan tenaga surya dan pada penerangan jalur pedestrian harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal; dan
25. Arahan penataan lampu jalan dan lampu pedestrian sebagai berikut:
26. Lampu penerangan untuk sepanjang jalan diletakkan pada pinggir jalan. Lampu penerangan jalan di sepanjang koridor agar diseragamkan tinggi, model maupun penempatannya;
27. Lampu penerangan di sepanjang pedestrian
28. Lampu taman, untuk memperkuat karakter kawasan pada malam hari, dan lampu sorot untuk memperkuat elemenelemen yang ditonjolkan pada malam hari
29. Pada deretan lampu yang ditempatkan berselang seling dengan pepohonan, perlu menghindari pemilihan pohon yang bermahkota lebar, agar kerimbunannya tidak menghalangi sinar lampu;
30. Sejauh mungkin, dipersimpangan jalan utama perlu dipasang jenis lampu spesifik sebagai pembentuk identitas lingkungan sekitarnya;
31. Lampu penerangan umum agar tidak digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, selebaran atau lainnya yang sifatnya merusak keindahan lampu;
32. Sumber tenaga lampu penerangan jalan agar dipisahkan dengan kapling sekitarnya, sehingga pada saat terjadi pemadaman listrik lokal, lampu penerangan jalan masih tetap menyala.
33. Peletakan pot bunga ditempatkan pada setiap jarak 8 meter.Peletakan pot bunga tidak boleh menggangu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk pot bunga harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

**Pasal 34**

1. Jalur pedestrian di Kawasan Pantai Teluk Palu adalah akses bagi pejalan kaki yang menerus dan tidak terputus, saling terhubung antara semua unit perencanaan termasuk Pelabuhan Teluk Palu.
2. Jalur dan Ruang Pejalan Kaki di wilayah perencanaan menjadi karakter penting pembentuk citra Kawasan Pantai Teluk Palu diwujudkan dengan merencanakan kawasan yang manusiawi dengan ruang-ruang publik yang hidup dan ramah terhadap pejalan kaki (pedestrian friendly).
3. Ruang pejalan kaki di wilayah perencanaan berupa koridor pedestrian sebagai bagian dari ROW jalan, jalur pedestrian di ruang-ruang terbuka (*open space*) kawasan, node-node plaza, dan *promenade* tepian air di kawasan *waterfront*.
4. Jalur dan ruang pejalan kaki dirancang nyaman bagi pejalan kaki dan memenuhi standar bagi penyandang cacat
5. Kantong atau Taman Parkir adalah simpul pergerakan menuju pusat-pusat kegiatan kawasan.
6. Disediakan jalur penyebrangan khusus berupa *zebra cross*

**Pasal 35**

Tata vegetasi pada penampang jalan di wilayah perencanaan dirancang seperti berikut:

1. Tata vegetasi pada jalur hijau ruang milik jalan dengan pedestrian selebar 2 m berfungsi sebagai peneduh berupa penanaman pohon peneduh dengan kanopi dengan jarak penanaman setiap 8 m;
2. Tata vegetasi pada koridor ruang milik jalan tertentu berfungsi sebagai pengarah berupa penanaman pohon berjenis palem-paleman atau cemara;
3. Tata vegetasi pada taman kawasan mempertimbangkan keindahan dan kenyamanan visual;
4. Tata vegetasi dan elemen lunak lainnya dipilih berdasarkan dimensi dan ketinggiannya, sesuai dengan aktivitas dan kenyamanan Ruang Publik, yang membutuhkan sinar matahari; dan
5. atau menghindari sinar matahari.

**Pasal 36**

Elemen tata informasi pada Kawasan Pantai Teluk Palu direncanakan sebagai berikut:

1. Papan nama kawasan terletak di tempat strategis pada tiap zona kawasan dan harus dapat terbaca dari jarak minimal 100 m;
2. Papan informasi dan peta kawasan, serta papan pengarah jalan, terletak di tempat strategis, berdekatan dengan halte, dan tulisan terbaca jelas pada jarak minimal 2 m;
3. Papan nama bangunan menjadi komposisi desain arsitektur bangunan, tidak diperkenankan menutupi lebih dari ¼ tampak bangunan, dan harus terbaca jelas dari jarak minimal 10 m di siang maupun malam hari;
4. Papan penanda/tulisan keterangan jalan pedestrian terbaca dari jarak minimal 5 m, sedangkan jalan kendaraan minimal terbaca 10 m;
5. Papan penanda lalu lintas jalan dan lingkungan, tulisan terbaca jelas pada jarak maksimal 20 m oleh pengendara, diletakkan di sisi kiri badan jalan, searah sirkulasi kendaraan, maksimal 4 m sebelum perempatan atau ujung jalan, simbol rambu pengarah sesuai standar lalu lintas jalan; dan
6. Rambu pertandaan jalan maupun rambu untuk jalur penyelamatan bencana alam diarahkan pada kawasan yang mudah terlihat, kuat, dan terpelihara.

**Pasal 37**

Elemen papan reklame komersial pada kawasan perencanaan diarahkan untuk

1. Kepentingan penempatan harus mengupayakan keseimbangan, keterkaitan, dan keterpaduan dengan semua jenis elemen pembentuk wajah jalan atau perabot jalan lain dalam hal fungsi, estetis, dan sosial;
2. Penempatan reklame pada kawasan perencanaan dilakukan hanya pada titik-titik tertentu, tidak mengganggu dan menutupi keberadaan bangunan yang ada pada kawasan;
3. Penempatan reklame berada di pilar-pilar lampu sepanjang jalan raya Trans Sulawesi dengan jarak 8 m; dan
4. Penempatan reklame harus serasi dengan karakter lingkungan kawasan dan pada kawasan perencanaan materi reklame komersial disesuaikan dengan visi pengembangan Kawasan Pantai Teluk Palu.

**Bagian Ketujuh**

**Sistem Prasarana Dan Utilitas Lingkungan**

**Pasal 38**

Rencana sistem jaringan air minum pada kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:

* 1. Penataan jaringan saluran distribusi PDAM pada jalan–jalan utama sehingga tidak mengganggu taman dan tanah kavling; dan
  2. Mengadakan saluran baru pada bagian jalan tertentu yang belum tersedia.

**Pasal 39**

1. Secara umum air limbah di kawasan wilayah perencanaan diklasifikasikan atas air limbah domestik (rumah tangga) dan air limbah nondomestiik. Air limbah domestik terdiri dari *sewerage* yaitu buangan yang berasal dari dapur dan kamar mandi dan *sewage* yaitu air buangan berasal dari kotoran manusia (tinja).
2. Air limbah rumah tangga terbagi menjadi 2 yaitu air limbah aman yang dapat dibuang langsung ke saluran drainase (*grey water*) seperti air bekas cucian, air bekas mandi, dan air limbah yang harus melalui proses terlebih dahulu (*black water*) seperti air dari wc.
3. Rencana pengelolaan air limbah dan air kotor pada kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:
   1. Sistem pengelolaan untuk *grey water* direncanakan disalurkan ke bidang resapan ataupun saluran drainase lingkungan;
   2. Sistem pengelolaan untuk *black water* direncanakan menggunakan sistem setempat (*on site sanitation*), yang dikelola oleh masyarakat dan dikelola oleh pemerintah;
   3. Sistem pengelolaan yang dikelola oleh pemerintah terbatas pada sarana dan prasaran komunal untuk umum, misalnya MCK; dan
   4. Sistem pengelolaan limbah nondomestik harus melalui pengolahan terlebih dahulu sehingga bangunan-bangunan yang menghasilkan limbah jenis ini harus memiliki sarana pengolahan limbah tersendiri.

**Pasal 40**

1. Pengembangan drainase yang berwawasan lingkungan dengan prinsip dasar mengatur volume limpasan air hujan agar sesedikit mungkin masuk ke saluran drainase dan memberikan kesempatan kepada tanah untuk menyerap air. Hal ini dilakukan dengan membuat sumur-sumur resapan di halaman-halaman, tanah-tanah kosong, taman-taman, tempat-tempat parkir dan lain-lain.
2. Rencana sistem drainase diarahkan sebagai berikut:
   1. Saluran drainase primer menggunakan sungai-sungai yang ada pada kawasan;
   2. Saluran drainase sekunder yang dibuat di kiri dan kanan sepanjang jalan arteri primer, jalan lokal primer, maupun lokal sekunder;
   3. Saluran drainase sekunder di sepajang jalan dengan ROW 20 dan ROW 12 menggunakan saluran tertutup untuk memperkecil kemungkinan terjadinya penyumbatan oleh sampah, selain itu dengan memakai saluran tertutup sisi estetika dan kesehatan daerah pelayanan yang diperuntukan untuk perdagangan dan jasa dapat terpelihara;
   4. Saluran drainase tersier dibuat di dalam permukiman dan pada blok jalan lingkungan; dan
   5. Saluran drainase tersier di sepanjang jalan dengan ROW 10 dan ROW 8 menggunakan saluran terbuka berkonstruksi beton untuk mempermudah pemeliharaan.
3. Rencana pembuatan saluran-saluran drainase harus memenuhi syarat sebagai berikut:
   1. Di dalam tiap-tiap pekarangan harus diadakan saluran-saluran pembuangan air hujan;
   2. Saluran-saluran tersebut diatas harus cukup besar dan cukup mempunyai kemiringan untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik;
   3. Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera dapat disalurkan di atas permukaan tanah dengan pipa-pipa atau dengan bahan lain dengan jarak antara sebesar- besarnya 25 meter;
   4. Curahan hujan yang langsung dari atas atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar pekarangan dan harus dialirkan ke bak peresapan pada kavling bangunan bersangkutan, dan selebihnya kesaluran umum kota;
   5. Pemasangan dan perletakan pipa-pipa dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan tekanan bangunan;
   6. Bagian-bagian pipa harus dicegah dari kemungkinan tersumbat kotoran; dan
   7. Pipa-pipa saluran tidak diperkenankan dimasukkan ke dalam lubang lift.

**Pasal 41**

Rencana sistem jaringan persampahan pada kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:

* 1. Sampah dikumpulkan dari tempat sampah dengan kapasitas 0,12 m3 yang berasal dari sumbernya (rumah tangga, pasar, fasiltias umum, dan jalan) menggunakan gerobak dengan kapasitas 1 m3 dan dikumpulkan dalam bak sampah/*transito container*, yang diletakan dengan radius 400-500 m. Sistem organisasi dan manajemen pada tahap ini dikelola oleh masyarakat;
  2. Dari *container*, sampah kemudian diangkut ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS) atau *transfer depo* dengan kapasitas 6 m3. Sistem organisasi dan manajemen pada tahap ini dikelola oleh masyarakat dan pemerintah; dan
  3. Dari TPS sampah kemudian dibawa ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA). Sistem organisasi dan manajemen pada tahap ini dikelola oleh masyarakat dan pemerintah.

**Pasal 42**

Rencana sistem jaringan listrik pada kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:

* 1. Penataan jaringan kabel listrik dengan sistem jaringan kabel bawah tanah, sehingga tidak mengganggu visual bangunan dan komposisi garis langit wilayah perencanaan;
  2. Penataan tiang listrik di sepanjang koridor jalan maupun pada unit-unit lingkungan yang tidak menganggu sirkulasi para pejalan kaki dan mendukung terwujudnya kualitas visual di kawasan perencanaan; dan
  3. Penempatan gardu distribusi pada kawasan perencanaan.

**Pasal 43**

Rencana sistem jaringan telepon pada kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:

* 1. Penataan tiang-tiang telepon di sepanjang koridor jalan maupun pada unit-unit lingkungan yang tidak menganggu jalur pergerakan pedestrian serta mendukung kualitas visual yang menarik; dan
  2. Diperlukan penataan jaringan telepon yang menggunakan sistem jaringan kabel bawah tanah atau mengunakan telepon seluler sehingga tidak mengganggu visual bangunan dan komposisi garis langit wilayah perencanaan.

**Pasal 44**

Rencana sistem jaringan pengamanan kebakaran pada kawasan perencanaan diarahkan dengan penyediaan dan penempatan fasilitas ini di dekat pusat-pusat aktivitas penduduk seperti pasar atau pada tempat-tempat strategis serta pada unit-unit lingkungan perumahan dikawasan perencanaan untuk mendukung kegiatan system pemadam kebakaran dan pertamanan kota.

**BAB VI**

**INVESTASI**

1. Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Wisata Pantai Teluk Palu dilakukan oleh pemerintah Kota Palu, Pemerintah Provinsi Sulawesi Tengah, dan masyarakat Kota Palu.
2. Kegiatan pembangunan Sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Palu.
3. Kegiatan pembangunan oleh masyarakat sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), dilaksanakan melalui pembangunan fisik bangunan di dalam lahan yang dikuasainya, termasuk pembangunan ruang terbuka hijau, ruang terbuka, dan sirkulasi pejalan kaki dengan tetap mengacu pada syarat dan ketentuan berlaku.

**Pasal 45**

Skenario rencana investasi yang akan dilakukan kawasan perencanaan mencangkup tahapan- tahapan berdasarkan lokasi sebagai berikut:

1. Tahap pertama;
2. Tahap kedua;
3. Tahap ketiga; dan
4. Tahap keempat.

**Pasal 46**

Untuk operasional dan pemeliharaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pantai Teluk Palu, Pemerintah Kota Palu dapat melakukan kerja sama sesuai ketentuan peraturan perundangundangan.

**BAB VII**

**KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA**

**Bagian Kesatu**

**Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

**Pasal 47**

1. Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya:
2. penetapan peraturan zonasi;
3. perizinan;
4. pemberian insentif dan disinsentif; dan
5. pengenaan sanksi.
6. Peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan ketentuan yang mengatur persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendalian dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
7. Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dalam pemanfaatan ruang diatur sesuai ketentuan dalam undangundang penataan ruang berdasarkan kewenangan yang dimiliki pemerintah Kota Palu.
8. Izin pemanfaatan ruang harus dilakukan melalui prosedur yang benar, dalam hal terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, Pemerintah Kota Palu sesuai dengan kewenangannya dapat membatalkan perizinan.
9. Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah Kota Palu sesuai dengan kewenangan dan rencana tata ruang.
10. Dalam hal pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi sesuai ketentuan peraturan perundangundangan.
11. Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah di tetapkan.
12. Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
    1. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
    2. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
    3. kemudahan prosedur perizinan;
    4. pemberian penghargaan kepada masyarakat, dan/atau
    5. swasta dan/atau pemerintah daerah.

(9) Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

* 1. Pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
  2. Pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti;

1. Insentif dan disinsentif dalam penataan bangunan dan lingkungan diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.
2. Pemberian sanksi sebagaimana dalam dimaksud Pasal 47 ayat (1) huruf d bahwa setiap orang atau badan hukum yang dalam pemanfaatan ruang melanggar rencana tata bangun lingkungan dikenai sanksi administratif terdiri atas:
   1. peringatan tertulis;penghentian sementara kegiatan;
   2. penghentian sementara pelayanan umum;
   3. penutupan lokasi;
   4. pencabutan izin;
   5. pembatalan izin;
   6. pembongkaran bangunan;
   7. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
   8. denda administratif.

**Bagian Kedua**

**Kajian Analisis Mengenai Dampak Lingkungan**

**Pasal 48**

1. Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL harus memenuhi kriteria penyusunan AMDAL yang diatur dalam ketentuan peraturan bupati.
2. Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL harus memenuhi kriteria penyusunan AMDAL harus dilakukan penyusunan AMDAL/UKL/UPL sesuai peraturan perundangundangan.

**Bagian Ketiga**

**Partisipasi Masyarakat**

**Pasal 49**

* 1. Partisipasi Masyarakat dalam pemanfaatan ruang meliputi:
  2. pemanfaatan ruang daratan dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan agama adat atau kebiasaan yang berlaku;
  3. bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan;
  4. penyelenggaraan kegiatanpembangunan berdasarkan rencana;
  5. konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain untuk tercapainya pemanfaatan kawasan yang berkualitas; pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
  6. perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
  7. pemberian usulan dalam penentuan lokasi dan bantuan teknik dalam pemanfaatan ruang; dan
  8. kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan kawasan.
  9. Partisipasi masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang meliputi:
  10. pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan, termaksud pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan; dan
  11. bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban dalam kegiatan pemanfaatan ruang kawasan dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang kawasan

**BAB VIII**

**PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN DAN PENGELOLAAN KAWASAN**

**Bagian Kesatu**

**Pengelola Kawasan**

**Pasal 50**

1. Pedoman Pengendalian Pengelolaan kawasan dilaksanakan oleh pemerintah Kota Palu
2. Ketentuan pedoman pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
3. ketentuan umum peraturan zonasi sesuai (RDTR Kecamatan Tawaeli) dan RTBL Kawasan Pantai Teluk Palu;
4. ketentuan perizinan;
5. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif; dan
6. arahan pengenaan sanksi.
7. Bagian yang mengatur mekanisme kerja, fungsi, dan tata peran pengelola dilaksanakan oleh Bapeda Kota Palu
8. Ketentuan pedoman pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan Pantai Teluk Palu.

**Bagian Kedua**

**Prosedur/Mekanisme/Tata Cara Pengelolaan, Pemanfaatan, Pengembangan dan Perubahan Rencana Kawasan**

**Pasal 51**

* 1. Prosedur/Mekanisme/Tata Cara Pengelolaan, Pemanfaatan, Pengembangan dan Perubahan Rencana Kawasan, ditentukan sebagai berikut:
  2. Ketentuan umum peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) huruf a digunakan sebagai pedoman bagi Pemerintah Kota Palu dalam menyusun peraturan zonasi berdasarkan (RDTR Kecamatan Tawaeli) dan RTBL Kawasan Pantai Teluk Palu yang memuat :

1. intensitas pemanfaatan ruang;
2. kegiatan yang diperbolehkan;
3. kegiatan yang diberi persyaratan; dan
4. kegiatan yang dilarang.
   1. Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) huruf b berupa proses administrasi dan teknis yang harus dipenuhi sebelum kegiatan pemanfaatan ruang dilaksanakan, untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata bangun lingkungan yang memuat :
5. izin prinsip;
6. izin lokasi;
7. izin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT);
8. izin mendirikan bangunan; dan
9. izin lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
   1. Pemberian Insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) huruf c diberikan oleh pemerintah daerah sesuai kewenangannya dengan tetap menghormati hak masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan;
   2. Prosedur dan tata cara pengelolaan, pemanfaatan, pengembangan dan perubahan rencana kawasan dilalui melalui beberapa tahapan, mulai dari tahapan pemantauan, pelaporan, evaluasi.
   3. Apabila diketemukan tidak kesesuaian dengan rencana yang telah ditetapkan maka pelu diadakan review untuk melakukan perubahan atas rencana kawasan dengan melibatkan SKPD terkait yang tertuang dalam Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah, sekretariat Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah, dan kelompok kerja Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kota Palu.

**BAB IX PENUTUP**

**Pasal 52**

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Palu.

Ditetapkan di Palu

pada tanggal

**WALIKOTA PALU,**

**RUSDY MASTURA**

Diundangkan di Palu

pada tanggal

**SEKRETARIS DAERAH KOTA PALU,**

**AMINUDDIN ATJO**

BERITA DAERAH KOTA PALU TAHUN 2015 NOMOR