

**PERATURAN DAERAH KOTA PAGAR ALAM
NOMOR 01 TAHUN 2004
TENTANG**

**IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
DAN IZIN MEMBONGKAR BANGUNAN DALAM KOTA PAGAR
ALAM**

WALIKOTA PAGAR ALAM

- Menimbang** :
- a. bahwa laju perkembangan pembangunan dalam Kota Pagar Alam yang semakin meningkat, maka perlu pengaturan, penataan dan pengendalian pendirian bangunan;
 - b. bahwa untuk memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut huruf a perlu diatur dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kota Pagar Alam.
- Mengingat** :
- 1. Undang – undang Nomor 28 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

**PERATURAN DAERAH KOTA PAGAR ALAM
NOMOR 01 TAHUN 2004
TENTANG**

**IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
DAN IZIN MEMBONGKAR BANGUNAN DALAM KOTA PAGAR
ALAM**

WALIKOTA PAGAR ALAM

- Menimbang** :
- a. bahwa laju perkembangan pembangunan dalam Kota Pagar Alam yang semakin meningkat, maka perlu pengaturan, penataan dan pengendalian pendirian bangunan;
 - b. bahwa untuk memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut huruf a perlu diatur dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kota Pagar Alam.
- Mengingat** :
- 1. Undang - undang Nomor 28 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok - pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

2. Undang - undang Nomor 13 Tahun 1980 Tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2186);
3. Undang - undang Nomor 4 Tahun 1995 Tentang Ketentuan - Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
4. Undang - undang Nomor 5 Tahun 1992 Tentang Cagar Budaya;
5. Undang - undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang;
6. Undang - undang Nomor 42 Tahun 1992 Perumahan dan Pemukiman ;
7. Undang - undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 60 Tambahan Lembaran Negara Nomor 38391);
8. Undang - undang Nomor 25 Tahun 1999 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Undang - undang Tahun 1999 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara No. 3848) ;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 Tentang Jalan;

2

10. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 Tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintah di bidang Pekerjaan Umum kepada Daerah;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1993 Tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan ;
12. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 Tentang Pengelolaan Kawasan Lindung ;
13. Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1991 Tentang Penggunaan Tanah Bagi Kawasan Lindung ;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 Tentang Penyusunan Rencana Kota;
15. Peraturan Daerah Kota Pagar Alam Nomor 2 Tahun 2003 Tentang Kewenangan Kota Pagar Alam Sebagai Daerah Otonom ;
16. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/KPTS/1985 tentang Ketentuan Penegahan dan Penanggulangan Kebakaran pada Bangunan Gedung ;
17. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 84 Tahun 1993 tentang Bentuk Peraturan Daerah dan Peraturan Daerah Perubahan ;

3

Dengan Persetujuan

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KOTA PAGAR ALAM**

MEMUTUSKAN

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KOTA PAGAR ALAM TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DAN IZIN MEMBONGKAR BANGUNAN DALAM KOTA PAGAR ALAM**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah kota Pagar Alam ;
 2. Pemerintah Daerah adalah pemerintah Kota Pagar Alam ;
 3. Kepala Daerah adalah Walikota Pagar Alam ;
 4. Kepala Dinas Tata Kota adalah Dinas Tata Walikota Pagar Alam ;
 5. Petugas adalah seorang Pegawai Negeri Sipil pada Kota Pagar Alam yang melaksanakan suatu tugas dengan surat perintah tugas oleh Walikota Pagar Alam ;
 6. Izin mendirikan Bangunan selanjutnya disingkat IMB adalah izin untuk mendirikan bangunan yang ditetapkan oleh Walikota Pagar Alam ;
 7. Izin membongkar Bangunan adalah izin untuk membongkar bangunan yang ditetapkan oleh Walikota Pagar Alam ;
-
8. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota ;
 9. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota ;
 10. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas - batasnya sebagai satuan - satuan yang sesuai dengan rencana kota ;
 11. Rencana kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemukiman ruang kota ;
 12. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota ;
 13. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota ;
 14. Lingkungan adalah bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem pengembangan kota secara keseluruhan ;
 15. Lingkungan bangunan adalah suatu kelompok bangunan yang membentuk suatu kesatuan pada lingkungan tertentu ;
 16. Lingkungan campuran adalah suatu lingkungan dengan beberapa peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota ;
 17. Membongkar adalah setiap menfrikkan, membongkar dan memperbaiki, mengganti seluruh atau sebagian bangunan ;
 18. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah atau perairan ;
 19. Bangunan Gedung adalah bangunan yang dipergunakan sebagai wadah kegiatan manusia ;

20. Bangunan - bangunan adalah setiap hasil pekerjaan manusia yang tersusun dan melekat pada tanah atau lantai dasar dengan 4 lantai maksimum 16 m .
21. Bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian mulai dari permukaan tanah atau bertumpu pada batu - batu landasan .
22. Bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian antara 5 sampai 8 lantai, maksimum 40 m .
23. Bangunan renggan adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan mempunyai jarak samping terhadap batas pekarangan .
24. Bangunan rapat adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan tidak mempunyai jarak bebas samping .
25. Bangunan campuran adalah bangunan dengan lebih dari satu jenis penggunaan ;
26. Bangunan darurat adalah bangunan yang peruntukannya sementara dan umur bangunan tidak lebih dari 2 tahun ;
27. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang biaya konstruksi utamanya dinyatakan permanen dan umur bangunannya dinyatakan kurang dari 15 (lima belas) tahun ;
28. Bangunan permanen adalah bangunan yang konstruksi utamanya terdiri dari beton atau kayu atau baja atau bahan lain yang umur bangunan dinyatakan lebih dari 25 (dua puluh lima) tahun .
29. Bangunan petak adalah bangunan yang salah satu atau lebih dindingnya dipakai bersama dan dinding lainnya mempunyai jarak terhadap batas perpetakan ;
30. Beban mati adalah berat dari semua bagian dari suatu gedung yang bersifat tetap .
31. Beban hidup adalah semua beban yang terjadi akibat penghunian atau penggunaan suatu gedung ;

6

32. Beban gempa adalah semua beban statik ekuivalen yang bekerja pada gedung yang memberi pengaruh dari gerakan tanah akibat gempa itu ;
33. Beban angin adalah semua beban yang bekerja pada gedung atau bagian gedung yang disebabkan oleh selisih dalam tekanan udara ;
34. Perancang bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki izin kerja .
35. Perancang struktur adalah seorang ahli atau sekelompok ahli dalam bidang struktur konstruksi ;
36. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki izin bekerja ;
37. Direksi Pengawas adalah seorang atau sekelompok ahli / badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan atas pemilikan bangunan sesuai dengan ketentuan izin membangun .
38. Pemborong adalah seorang / badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin
39. Pengkaji teknis bangunan adalah seorang / sekelompok ahli / badan yang bertugas mengkaji kelayakan bangunan dalam segala aspek teknisnya ;
40. Peranch adalah struktur pembantu sementara di dalam pelaksanaan suatu bangunan untuk menunjang pekerjaan struktur bangunan ;
41. Pagar Proyek adalah pagar yang didirikan pada lahan proyek untuk batas pengaman proyek selama masa pelaksanaan ;
42. Kompartemen adalah usaha untuk mencegah penjaralan api dengan membuat pembatas dinding / lantai kolam, balok yang tahan terhadap api untuk waktu yan sesuai dengan kelas bangunan .

7

43. Alat pemadam api ringan adalah pemadam api yang mudah dioperasikan oleh satu orang, digunakan untuk memadamkan api pada awal terjadinya kebakaran ;
44. Hidrant Kebakaran adalah suatu sistem pemadam kebakaran dengan menggunakan air bertekanan dalam upaya penyelamatan pencegahan dan perlingungan terhadap bahaya kebakaran ;
45. Sprinkler adalah suatu sistem pemancar air yang bekerja secara otomatis bilamana suhu ruang mencapai suhu tertentu
46. Pipa peringkat air kering (Dry Riser) adalah pipa kosong dipasang dalam gedung atau areal gedung untuk memudahkan pemasukan air dari mobil pompa kebakaran guna mengalirkan air bila terjadi kebakaran
47. Pipa peningkat air basah (wet riser) adalah pipa yang secara tetap terisi air dan mendapat aliran tetap dari sumber air yang dipasang dalam gedung atau di dalam areal bangunan ;
48. Alarm kebakaran adalah suatu alat pengindra yang dipasang pada bangunan gedung yang dapat memberi peringatan atau tanda pada saat terjadinya suatu kebakaran ;
49. Tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus untuk menyelamatkan jiwa manusia pada waktu terjadi kebakaran ;
50. Pintu kebakaran adalah pintu yang langsung menuju ke tangga kebakaran atau jalan keluar dan hanya dipergunakan apabila terjadi kebakaran ;
51. Ketahanan terhadap api adalah sifat dari komponen struktur, untuk tetap bertahan terhadap api tanpa kehilangan fungsinya sebagai komponen struktur, dalam waktu tertentu yang dinyatakan dalam jam
52. Komponen struktur utama adalah bagian - bagian bangunan gedung yang memikul dan meneruskan beban ke pondasi ;

8

53. Komponen struktur adalah bagian - bagian bangunan gedung baik yang memikul beban maupun tidak
54. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan pada bangunan rumah - bangunan dan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan ;
55. Penthouse adalah konstruksi yang berada paling atas tidak beratap, yang digunakan untuk mendukung instalasi dan perlengkapan bangunan ;
56. Peremajaan lingkungan adalah suatu penataan kembali bangunan dan lingkungan ;
57. Bangunan secara umum diklasifikasikan menjadi 4 yaitu : wisma atau rumah, karya atau tempat pekerjaan, suka atau tempat hiburan / rekreasi, marga atau jalan dan penyempunaan atau ruang terbuka ;
58. Membongkar bangunan adalah memadatkan sebagian atau seluruh bangunan dengan atau segi fungsi dan atau konstruksi ;

BAB II

LIZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Bagian Pertama

Perizinan

Pasal 2

- (1) Setiap kegiatan membangun bangunan dalam Daerah wajib memiliki imb terlebih dahulu dari Kepala Daerah
- (2) IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, dipergunakan untuk
 - a. Mendirikan bangunan baru

- b. Mendirikan bangunan tambahan pada bangunan yang sudah ada
 - c. Mengubah sebagian atau seluruh bangunan yang sudah ada ;
- (3) Selain harus memiliki IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, harus dipenuhi pula ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan :

Pasal 3

- (1) Untuk mendapatkan IMB sebagaimana dimaksud pasal 2 ayat (2) Peraturan Daerah ini, pemohon terlebih dahulu harus mengajukan surat permohonan tertulis, kepada Kepala Daerah .
- (2) Tata cara dan persyaratan – persyaratan yang harus dilengkapi oleh pemohon sebagaimana maksud ayat (1) Pasal ini, ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah ;
- (3) Proses pembuatan surat IMB dari Pemerintah Kota dalam waktu selambat – lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya permohonan harus sudah selesai ;
- (4) Permohonan IMB dapat diterima sebagaimana dimaksud ayat (3) Pasal ini, setelah kelengkapan persyaratan permohonan dilengkapi oleh pemohon ;

Pasal 4

- (1) Pemohon IMB ditangguhkan penyelesaiannya jika pemohon tidak melengkapi atau memenuhi persyaratan teknis dalam jangka waktu yang ditetapkan .
- (2) Apabila terjadi sengketa yang ada hubungannya dengan Persyaratan IMB, penyelesaian permohonan izin dimaksud dapat ditangguhkan sampai ada penyelesaian sengketa ;

10

- (3) Keputusan penangguhan penyelesaian IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) ayat (2) pasal ini, diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan .
- (4) Permohonan IMB yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini, pemberitahuan disertai alasan – alasan penolakan.

Pasal 5

Kepala Daerah dapat menolak Pemohonan IMB apabila

- a. Berdasarkan ketentuan yang berlaku kegiatan mendirikan bangunan akan melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum ;
- b. Kepentingan pemukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau penggunanya dapat membahayakan kepentingan umum, kesehatan dan keserasian lingkungan .
- c. Pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan ;
- d. Bertentangan dengan ketentuan – ketentuan yang ditetapkan dalam rencana kota.

Bagian Kedua

Pembekuan dan Pencabutan serta Pembatalan Izin

Pasal 6

- (1) Kepala Daerah dapat membekukan IMB apabila dikemudian hari ternyata sengketa pengaduan dari pihak ketiga, pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun .
- (2) Pembekuan IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, diberitahukan secara tertulis kepada pemilik IMB/I dengan disertai alasan ;

- (3) Pemilik imb diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan secara tertulis kepada Kepala Daerah, pembuktian penyelesaian sengketa dan mematuhi ketentuan atas pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun ;
- (4) Apabila pemilik IMB telah menyelesaikan sengketa, pengaduan dari pihak ketiga, mematuhi ketentuan dalam membangun, Walikota akan mencabut surat pembekuan secara tertulis kepada Pemilik IMB.

Pasal 7

- (1) Kepala Daerah dapat mencabut IMB apabila :
 - a. IMB berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan pemohon yang ternyata tidak benar ;
 - b. Pelaksanaan dan pembangunan menyimpang dari persyaratan yang tercantum dalam surat IMB ;
 - c. Dalam waktu selama lamanya 6 (enam) bulan ternyata suatu keharusan yang berdasarkan peraturan-peraturan yang tidak dipenuhi ;
- (2) Keputusan pencabutan surat IMB sebagaimana dimaksud pasal ini, diberikan secara tertulis kepada pemilik IMB tersebut dengan alasan-alasan ;
- (3) Terhadap bangunan yang telah dicabut surat IMB sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini, 6 bulan terhitung sejak pencabutannya dan tidak ada penyelesaian lanjutan, maka bangunan harus dibongkar paksa oleh Kepala Daerah dengan biaya dibebankan kepada pemilik IMB.

12

Pasal 8

- (1) Surat IMB dapat dibatalkan atau batal dengan sendirinya apabila dalam jangka waktu 6 bulan berturut-turut setelah tanggal penetapan surat IMB belum dimulai pelaksanaan bangunannya, atau pekerjaan yang dilaksanakan tidak diteruskan dan dianggap hanya berupa pekerjaan persiapan, kecuali ada pemberitahuan secara tertulis ;
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dicantumkan dalam surat IMB ;
- (3) Perpanjangan waktu surat IMB sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah.

Bagian Ketiga TERTIB BANGUNAN

Pasal 9

- (1) Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dimulai oleh pemohon setelah surat IMB ditetapkan oleh Kepala Daerah ;
- (2) Untuk pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, kepada pemohon diterbitkan izin pelaksanaan mendirikan bangunan oleh Kepala Daerah ;
- (3) Setiap bangunan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana ditetapkan dalam surat Izin pelaksanaan harus dibongkar atau dilakukan penyesuaian-penyeseuaian sehingga memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam surat IMB.

13

Pasal 10

- (1) GSJ dan GSB yang telah ditetapkan dalam rencana kota tidak boleh dilanggar dalam mendirikan atau memperbaharui seluruhnya atau sebagian dari bangunan ;
- (2) Apabila GSJ dan GSB sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini belum ditetapkan dalam rencana Kota, Kepala Daerah dapat menetapkan GSJ dan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut ;
- (3) Penetapan GSJ dan GSB yang disyaratkan dalam surat IMB sebagaimana dimaksud auat (2) pasal ini dipatok di lapangan oleh Dinas Tata Kota Kota untuk selanjutnya ditetapkan dalam rencana kota.
- (4) Izin mendirikan Bangunan akan diberikan dengan ketentuan batas - batas bangunan terhadap GSJ sebagai berikut :
 - a. Untuk jalan Negara 20 M dari AS badan jalan kiri dan kanan
 - b. Untuk Jalan Propinsi 16 M dari AS badan jalan kiri dan kanan
 - c. Untuk Jalan Kabupaten 12, 50 M dari AS badan jalan kiri dan kanan
 - d. Untuk Jalan dalam kota, akan disesuaikan dengan kebutuhan kota dan ditentukan oleh Kepala Daerah.

Pasal 11

Bangunan tertentu berdasarkan letak, bentuk, ketinggian dan penggunaannya harus dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagai pengaman terhadap lalu lintas udara atau lalu lintas sungai.

14

Pasal 12

IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan :

- a. Pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan dan perawatan bangunan yang bersifat biasa atau rutin ;
- b. Mendirikan kandang pemeliharaan binatang dan isinya tidak lebih dari 10 m² ;
- c. Perbaikan - perbaikan yang ditentulan oleh Kepala Daerah.

Pasal 13

- (1) Selama pelaksanaan kegiatan mendirikan bangunan, pemilik IMB pelaksana bangunan harus menjaga keamanan. Keselamatan bangunan dan lingkungan serta tidak boleh mengganggu ketentraman dan keselamatan masyarakat sekitarnya ;
- (2) Setelah selesai pekerjaan mendirikan bangunan 7 X 24 jam pemilik IMB atau pelaksana bangunan diwajibkan menyampaikan laporan secara tertulis kepada Kepala Daerah.

Pasal 14

- (1) Pelaksana kegiatan membangun pada bangunan tertentu harus dilakukan oleh pemborong dan diawasi oleh direksi pengawas yang memiliki surat izin dan bertanggungjawab atas hasil pelaksanaan kegiatan tersebut ;
- (2) Ketentuan tentang pemborong dan direksi pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, ditetapkan oleh Kepala Daerah.

Pasal 15

- (1) Pemborong dan direksi pengawas bertanggung jawab atas kesesuaian pelaksanaan terhadap persyaratan yang tercantum dalam izin ;

15

- (2) Direksi pengawas harus melaporkan secara tertulis dimulainya kegiatan membangun secara terinci dan berkala kepada Kepala Daerah
- (3) Apabila terjadi penyimpangan dalam kegiatan membangun dan atau terjadi akibat negatif lainnya, direksi pengawas harus menghentikan pelaksanaan kegiatan membangun dan melaporkan kepada Kepala Daerah.

Pasal 16

Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan membangun, menjadi beban dan tanggungjawab pemborong dan atau pemilik bangunan.

Bagian Keempat

PENGENDALIAN PEMBANGUNAN DAN BANGUNAN

Pasal 17

- (1) Setiap perencanaan dan perancangan bangunan selain harus memenuhi ketentuan teknis yang berlaku, juga harus mempertimbangkan segi keamanan, keselamatan, keserasian bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan penanggulangan kebakaran ;
- (2) Perencanaan dan perancangan bangunan harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh para ahli yang memiliki surat izin bekerja sesuai bidangnya masing-masing, masing-masing terdiri dari :
 - a. Perancang arsitektur bangunan ;
 - b. Perancang struktur bangunan ;
 - c. Perancang instalasi dan perlengkapan bangunan

16

- (3) Para ahli perencanaan dan perancang harus memiliki rekomendasi dari ikatan organisasi profesi yang diakui oleh Pemerintah ;
- (4) Surat izin bekerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini ditetapkan oleh Kepala Daerah

Pasal 18

- (1) Dalam setiap perencanaan dan perancangan bangunan, pemilik bangunan diwajibkan menunjuk ahli sebagaimana dimaksud dalam pasal 17, kecuali untuk bangunan tertentu ditetapkan oleh Kepala Daerah
- (2) Pemilik bangunan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Daerah, apabila terjadi penggantian perancangan dan atau perencanaan bangunan

Pasal 19

- (1) Gambar perencanaan dan perancangan bangunan antara lain terdiri dari :
 - a. Gambar rancangan arsitektur ;
 - b. Gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan ;
 - c. Gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan ;
 - d. Gambar rasi dan perhitungan lain yang ditetapkan, getaran serta panas matahari
- (2) Gambar dan perhitungan struktur, instalasi dan perlengkapan bangunan harus disertai dengan gambar rancangan arsitektur
- (3) Penyusunan gambar rancangan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, diwujudkan dalam gambar yang dengan dilengkapi dengan penjelasan penggunaan ruang, bahan serta menyatakan mutu, ketahanan, kepadatan dan sejenisnya

17

- (4) Penyajian rencana dan rancangan bangunan untuk pemeliharaan, perluasan atau perubahan, harus digambar dengan jelas, baik keadaan yang ada maupun pembaharuan, perluasan atau perubahan dimaksud.

Pasal 20

- (1) Rancangan Arsitektur suatu bangunan atau kompleks bangunan, harus serasi dengan keseluruhan bangunan yang terdapat dilingkungannya dan sesuai dengan peruntukannya
- (2) Kepala Daerah asitektur menetapkan ketentuan teknis lebih lanjut tentang perletakan bangunan secara teknis perubahan dan penambahan bangunan, dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan serta kaidah perencanaan kota

Pasal 21

Kepala Daerah dapat menetapkan dalam suatu lingkungan, untuk menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

Bagian Kelima

PEMELIHARAAN BANGUNAN DAN PEKARANGAN

Pasal 22

- (1) Bangunan atau bagian bangunan dan pekarangan harus dalam keadaan terpelihara sehingga dapat tetap digunakan sesuai dengan fungsi dan persyaratan dalam surat IMB yang telah dikeluarkan serta tidak mengganggu segi kesehatan, kebersihan dan keamanan:

18

- (2) Dalam hal pemeliharaan bangunan, bagian bangunan dan pekarangan yang memerlukan keahlian, harus dilaksanakan oleh pelaku teknis bangunan sesuai dengan bidangnya ;
- (3) Tata cara dan persyaratan pemeliharaan bangunan, bagian bangunan dan pekarangan tertentu ditetapkan oleh Kepala Daerah.

Pasal 23

- (1) Pemilik bangunan atau pekarangan wajib melaksanakan atau mengizinkan dilakukan pekerjaan - pekerjaan yang menurut Kepala Daerah dianggap perlu berdasarkan pemberitahuan secara tertulis ;
- (2) Pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini harus dilaksanakan dalam jangka waktu yang tercantum dalam Pemberitahuan.

Pasal 24

Kepala Daerah dapat memberi kelonggaran teknis pada pembaharuan seluruh atau sebagian dari bangunan, jika dengan pembaharuan tersebut di dapat keadaan atau lingkungan yang lebih baik.

Pasal 25

- (1) Kepala Daerah dapat menetapkan suatu bangunan baik segian atau keseluruhan tidak layak dihuni Bouvalliq atau digunakan ;
- (2) Jika ditinjau dari struktur bangunan dan jaringan instalasi serta dapat membahayakan penghuni dan atau lingkungan ;
- (3) Kepala Daerah dapat memerintahkan penghuni untuk segera mengosongkan dan menutup bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu tertentu serta mengumumkan status bangunan tersebut berada dibawah pengawasan pemerintah daerah .

- (4) Apabila bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini sudah dikosongkan, pembongkaran dilakukan sendiri oleh penghuni atau pemilik dalam jangka waktu tertentu.
- (5) Apabila ketentuan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) pasal ini, tidak dilaksanakan oleh penghuni atau pemilik, pelaksanaan pengosongan dan atau pembongkaran dilakukan oleh Kepala Daerah atas beban biaya pemilik bangunan.

Pasal 26

Terhadap kegiatan membangun bangunan dan atau bagian bangunan yang terkena ketentuan peremajaan lingkungan, Kepala Daerah dapat memberikan pengecualian apabila bangunan dan atau bagian bangunan tersebut dinyatakan sebagai bangunan yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.

Pasal 27

Terhadap kegiatan membangun bangunan dan atau bagian bangunan yang terkena ketentuan peremajaan lingkungan, Kepala daerah dapat memberikan pengecualian apabila bangunan dan atau bagian bangunan tersebut dinyatakan sebagai bangunan yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.

20

BAB III

KETENTUAN TEKNIS MENDIRIKAN BANGUNAN

Bagian Pertama

KETENTUAN ARSITEKTUR LINGKUNGA

Pasal 28

- (1) Setiap bangunan harus sesuai dengan peruntukan yang diatur dalam rencana kota.
- (2) Penggunaan jenis bangunan pada lingkungan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini :
 1. Klasifikasi Bangunan Menurut Penggunaannya terdiri dari :
 - a. Bangunan rumah tinggal ;
 - b. Bangunan non rumah tinggal ;
 - c. Bangunan campuran ;
 - d. Bangunan khusus.
 2. Klasifikasi Bangunan menurut Ketinggiannya terdiri dari :
 - a. Bangunan rendah (1 sampai dengan 4 lantai dan atau tinggi maksimum 20 meter)
 - b. Bangunan tinggi I : 5 – 8 lantai (tinggi < 40 meter)
 - c. Bangunan tinggi II : 9 lantai (tinggi > 40 meter;
 - d. Bangunan Konstruksi khusus.
 3. Klasifikasi Bangunan menurut kualitas konstruksi terdiri dari :
 - a. Bangunan Semi Permanen ;
 - b. Bangunan Semi Permanen
 - c. Bangunan Tidak Permanen
 4. Klasifikasi Bangunan rumah tinggal menurut tipenya terdiri dari
 - a. Rumah Tunggal
 - b. Rumah Gandeng 2,3 dan 4 ;

21

- c. Rumah Kelompok (5-10 Menit)
 - d. Rumah Deret (Row House)
 - e. Rumah (Apartemen)
5. Klasifikasi Bangunan Non Rumah Tunggal menurut tipenya terdiri dari :
- a. Bangunan Perkantoran
 - b. Bangunan Kantor Pos
 - c. Bangunan Perniagaan/Perdagangan
 - d. Bangunan Bank
 - e. Bangunan Perhotelan
 - f. Bangunan Perbelanjaan/Supermarket
 - g. Bangunan Rekreasi, Hiburan, Kesenian, Museum
 - h. Bangunan Pendidikan
 - i. Bangunan Perpustakaan
 - j. Bangunan Olah Raga
 - k. Bangunan Peribadatan
 - l. Bangunan Pasar
 - m. Bangunan Pertemuan, restoran
 - n. Bangunan Industri (Gudang, Bengkel, Pabrik)
 - o. Bangunan Kesehatan
 - p. Bangunan Praktek Dokter
6. Klasifikasi Bangunan Khusus menurut tipenya terdiri dari :
- a. Bangunan Militer/TNI/POLRI
 - b. Bangunan Pelabuhan Laut
 - c. Bangunan Bandar Udara
 - d. Bangunan Stasiun dan Terminal

22

- (5) Hal-hal yang dimungkinkan adanya penggunaan lain sebagai pelengkap atau penunjang kegiatan utama berupa bangunan campuran adalah :
- a. Semua bangunan dengan status induk bangunan perumahan ditambah industri (ringan, kerajinan, rumahan) dan bukan sebaliknya ;
 - b. Semua bangunan dengan status induk bangunan perumahan ditambah kelembagaan dan bukan sebaliknya ;
 - c. Semua bangunan dengan status induk bangunan umum ditambah perniagaan dan bukan sebaliknya ;
 - d. Semua bangunan dengan status induk bangunan umum ditambah kelembagaan dan bukan sebaliknya ;
 - e. Semua bangunan dengan status induk bangunan industri ditambah perniagaan dan bukan sebaliknya ;
 - f. Semua bangunan dengan status induk bangunan industri ditambah kelembagaan dan bukan sebaliknya ;
 - g. Semua bangunan dengan status induk bangunan kelembagaan ditambah perniagaan dan bukan sebaliknya ;
 - h. Semua bangunan dengan status induk bangunan pendidikan ditambah bangunan semua atau perniagaan atau kelembagaan dan bukan sebaliknya ;
- (6) Setiap bangunan yang didirikan pada daerah perentuhan campuran, harus aman dari bahaya pencemaran lingkungan, bahaya kebakaran dan bahaya banjir ;

Pasal 29

- (1) Tata letak bangunan dalam suatu bagian lingkungan harus dirancang dengan memperhatikan keserasian lingkungan dan memudahkan upaya penanggulangan bahaya kebakaran ;

23

- (2) Pada lokasi lokasi tertentu Kepala Daerah dapat menetapkan pengarahannya rencana tata letak bangunan dalam suatu bagian lingkungan.

Pasal 30

Kepala Daerah dapat menetapkan suatu lokasi khusus untuk bangunan fasilitas umum, dan fasilitas sosial dengan tetap memperhatikan keamanan, kesehatan, keselamatan serta keserasian lingkungan.

Pasal 31

Penempatan bangunan bangunan tidak boleh mengganggu ketertiban umum, lalu lintas, prasarana kota dan pekarangan, bentuk arsitektur bangunan dan lingkungan serta harus memenuhi kekuatan struktur dengan memperhatikan keserasian, keselamatan dan keamanan lingkungan.

Pasal 32

Pada lingkungan bangunan tertentu Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan penggunaan setiap lantai dasar atau lantai lainnya pada bangunan, untuk kepentingan umum.

Pasal 33

Pada daerah atau lingkungan tertentu Kepala Daerah dapat menetapkan tata cara membangun yang harus diikuti dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.

Pasal 34

- (1) Setiap bangunan yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan yang mengganggu harus dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan ;

24

- (2) Setiap bangunan yang menghasilkan limbah atau buangan cair dan padat lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran, harus dilengkapi dengan sarana pengolahan limbah untuk menterapisir limbah dibawah buku mutu sebelum dibuang ke saluran umum;
- (3) Bangunan yang menghasilkan asap dan debu harus dilengkapi dengan alat penyanging.

Pasal 35

- (1) Bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan KDB dan KLB sesuai dengan rencana kota yang ditetapkan ;
- (2) Kepala Daerah dapat memberikan kelonggaran ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini untuk bangunan perumahan, bangunan umum dan bangunan sosial dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan ;
- (3) Kepala Daerah dapat memberikan kelonggaran ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini untuk bangunan umum yang menyediakan ruang terbuka lebih luas (KDB) lebih kecil dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

Pasal 36

- (1) Setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpolitikan yang diatur dalam rencana kota ;
- (2) Apabila perpolitikan tidak dipenuhi atau tidak ditetapkan maka KDB dan KLB ditetapkan berdasarkan luas tanah di belakang GSY yang dimiliki ;

25

- (3) Penggabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui, dan dengan memperhitungkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan.

Pasal 37

Untuk tanah yang belum atau tidak memenuhi persyaratan luas minimum perpetakan, Kepala Daerah dapat menetapkan lain dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

Pasal 38

Letak pintu masuk utama bangunan harus berorientasi ke jalan umum.

Pasal 39

- (1) GSB ditetapkan dalam rencana kota.
Kepala Daerah dapat menetapkan lebih lanjut tentang perletakan bangunan terhadap GSB dengan memperhatikan keserasian, keamanan dan arsitektur lingkungan :
- (2) Bagian Bangunan yang boleh melampaui GSB adalah :
- Teras terbuka (tidak pakai tiang) 1,50 meter ;
 - Baleon 1,50 meter ;
 - Luifel 2,50 meter tinggi minimum 3,00 meter ;
 - Peritisan atap 1,50 meter ;
 - Rumah Jaga luas maximum 4 m²
 - Gapura (pintu gerbang) 00.

26

Pasal 40

- (1) Dalam hal Pembangunan layang di atas jalan umum, saluran dan atau sarana lainnya, harus lebih dahulu mendapat persetujuan dari Kepala Daerah :
- (2) Bangunan layan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak boleh mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang dan barang, tidak mengganggu dan merusak sarana kota maupun prasarana jaringan kota yang berada di bawah atau di atas tanah, serta tetap memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

Pasal 41

- (1) Bangunan yang akan dibangun dibawah tanah melintasi sarana kota harus mendapat izin Kepala Daerah dan harus memenuhi persyaratan :
- Tidak diperkenankan untuk tempat tinggal ;
 - Tidak mengganggu fungsi prasarana (jaringan kota) dan sarana kota yang ada ;
 - Sirkulasi udara dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan .
 - Memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan

Pasal 42

Bangunan yang dibangun di atas atau di dalam air harus mendapat izin dari Kepala Daerah dan harus memenuhi persyaratan :

- Sesuai dengan rencana kota ;
- Aman terhadap pengaruh negatif pasang surut air .

27

- c. Penggunaan tidak mengganggu keseimbangan lingkungan tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan sekitarnya, mengganggu lalu lintas air dan tidak menimbulkan pencemaran.
- d. Penggunaan bahan yang aman terhadap kerusakan karena air.
- e. Sirkulasi udara dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan.
- f. Ruang dalam bangunan dibawah air harus memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

Pasal 43

- (1) Pada dasar hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, letak bangunan minimal 12,5 meter dari jalur tegangan tinggi terluar serta tinggi bangunan tidak boleh melampaui garis sudut 45° (empat puluh lima derajat) yang diukur dari jalur tegangan tinggi terluar;
- (2) Kepala daerah dapat menetapkan lain dengan memperhatikan pertimbangan para ahli dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 44

- (1) Bangunan yang didirikan harus berpedoman pada ketinggian lingkungan bangunan yang ditetapkan dalam rencana kota ;
- (2) Kepala Daerah demi kepentingan umum tertentu dapat memberi kelonggaran dan batasan atas ketinggian bangunan pada lingkungan tertentu dengan memperhatikan keserasian lingkungan, KDB dan KLB serta keamanan terhadap bangunan

28

- (3) Batasan atas ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini pada daerah tertentu harus mendapatkan rekomendasi dari instansi yang bersangkutan

Pasal 45

- (1) Setiap perencanaan bangunan harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada disekitarnya
- (2) Setiap bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan cagar budaya harus serasi dengan bangunan pemungutan tersebut

Pasal 46

Ketinggian pekarangan yang berdekatan harus dibuat sedemikian sehingga tidak merusak keserasian lingkungan atau merugikan pihak lain.

Pasal 47

- (1) Bagi daerah yang belum mempunyai rencana teknik ruang kota, Kepala daerah dapat memberikan persetujuan membangun bersyarat pada daerah tersebut ;
- (2) Apabila dikemudian hari ada penetapan rencana teknik runag kota, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana kota yang ditetapkan ;

Pasal 48

- (1) Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan sementara untuk mempertahankan jenis penggunaan lingkungan bangunan yang ada pada perumahan daerah perkampungan yang tidak teratur, sampai terlaksananya lingkungan peruntuhan yang telah ditetapkan dalam rencana kota ;

- (2) Pada lokasi tertentu, Kepala Daerah dapat menetapkan jenis bangunan tertentu yang bersifat sementara dengan pertimbangan segi keamanan, pencegahan kebakaran dan sanitasi lingkungan ;

Pasal 49

- (1) Lingkungan bangunan pada daerah yang rencana kotanya belum dapat ditetapkan untuk sementara masih diperkenankan mempertahankan peruntukan dan atau jenis penggunaan yang ada, sejauh tidak mengganggu kepentingan umum dan keserasian kota ;
- (2) Bangunan yang ada dalam lingkungan yang mengalami perubahan rencana kota, dapat melakukan perbaikan, sesuai dengan peruntukan ;
- (3) Apabila dikemudian hari ada pelaksanaan rencana kota, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana kota yang ditetapkan ;
- (4) Pada lingkungan bangunan tertentu, dapat dilakukan perubahan penggunaan jenis bangunan yang ada, selama masih tetap memperhatikan keamanan keselamatan, kesehatan serta gangguan terhadap lingkungan dan kelengkapan fasilitas gangguan terhadap lingkungan dan kelengkapan fasilitas dan utilitas sesuai dengan penggunaan baru.

Pasal 50

- (1) Atap dan dinding bangunan dalam lingkungan bangunan yang letaknya berdekatan dengan bandar udara yang tidak diperkenankan dibuat dari bahan yang menyilaukan ;
- (2) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, serta perlengkapan bangunan, tidak diperkenankan mengganggu lalu lintas udara.

30

Pasal 51

- (1) Setiap perancangan arsitektur lingkungan harus memperhatikan tersedianya sarana dan prasana yang memadai sesuai dengan standar lingkungan dan persyaratan teknis yang berlaku ;
- (2) Setiap perancangan arsitektur lingkungan tidak boleh merugikan lingkungan sekitarnya yang telah ada, tidak boleh menutup jalan umum maupun menutup saluran air

Pasal 52

- (1) Kepala daerah dapat menetapkan suatu daerah sebagai daerah bencana, daerah banjir dan sejenisnya
- (2) Pada daerah bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, Kepala daerah dapat menetapkan larangan membangun atau menetapkan tata cara membangun dengan mempertimbangkan keamanan dan kesehatan lingkungan.

Pasal 53

- (1) Kepala Daerah dapat menetapkan lingkungan bangunan yang mengalami kebakaran sebagai daerah tertutup dalam jangka waktu tertentu dan atau membatasi, melarang, membangun didalam daerah tersebut ;
- (2) Bangunan - bangunan pada lingkungan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini. Dengan memperhatikan keamanan. Keselamatan dan kesehatan diperkenankan mengadakan perbaikan darurat, bagi bangunan yang rusak atau membangun bangunan sementara untuk kebutuhan darurat dalam batas waktu penggunaan tertentu dan dibebaskan dari izin

- (3) Kepala Daerah dapat menentukan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, sebagai daerah peremajaan kota.

Bagian Kedua
Persyaratan Arsitektur bangunan

Paragraf 1
Persyaratan Tata Ruang

Pasal 54

Dalam perencanaan suatu lingkungan bangunan, harus dibuat perencanaan tanpa menyeluruh yang mencakup rencana penggalan dan pergurangan, sirkulasi kendaraan orang dan barang, pola pikir, pola penghijauan, ruang terbuka, sarana dan prasarana lingkungan serta sesuai dengan standar lingkungan dan pemukiman berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 55

Tata letak bangunan didalam suatu tapak harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas yang ditentukan oleh jenis peruntukan dan ketinggian bangunan.

Pasal 56

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan fungsi utama bangunan, keselamatan, keamanan, kesehatan, keindahan dan keserasian lingkungan ;
- (2) Suatu bangunan dapat terdiri dari beberapa ruangan dengan jenis penggunaan yang berbeda, dengan memperhatikan keserasian, keamanan, kebisingan dan arsitektur lingkungan sepanjang tidak menyimpang dari persyaratan teknis yang ditentukan dalam peraturan Daerah ini ;

32

kehatan, keselamatan dan keamanan bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan daerah ini.

Pasal 57

- (1) Penambahan lantai atau tingkat pada suatu bangunan diperkenankan apabila masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam rencana kota, sejauh tidak melebihi KLB dan harus memenuhi kebutuhan serta serasi dengan lingkungannya ;
- (2) Penambahan lantai tingkat dimaksud pada ayat (1) pasal ini, harus memenuhi persyaratan keamanan struktur sebagaimana diatur dalam peraturan Daerah ini dan harus mendapat izin terlebih dahulu dari Kepala Daerah.

Paragraf 2
RUANG LUAR BANGUNAN

Pasal 58

Ruang terbuka diantara GSI dan GSB harus digunakan sebagai unsur penghijauan dan atau daerah peresapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.

Pasal 59

Ketentuan sementara tentang tata cara dan persyaratan membangun pada daerah - daerah yang rencana kotanya belum dapat diterapkan oleh Kepala Daerah

Pasal 60

Bagian atau unsur bangunan yang dapat terletak di depan GSB adalah :

- a. Detail atau unsur bangunan akibat keragaman rancangan arsitektur dan digunakan sebagai ruang kegiatan.
- b. Detail atau unsur bangunan akibat rencana perhitungan struktur dan atau instalasi bangunan ;
- c. Unsur bangunan yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi

Pasal 61

- (1) Pada cara membangun renggang, sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas tidak diabaikan pada kedua sisi simpang kiri, kanan, bagian belakang dan bagian depan dibatasi dengan pekarangan sebagaimana diatur dalam peraturan Daerah ini ;
- (2) Pada cara membangun rapat tidak berlaku ketentuan pada ayat (1) pasal ini, kecuali jarak bebas bagian belakang.

Pasal 62

Pada bangunan renggang dari lantai 1 sampai dengan 4 jarak bebas ramping maupun jarak bebas belakang ditetapkan 4 meter dan pada setiap penambahan lantai berikutnya jarak bebas di atasnya ditambah 0,50 meter dari jarak bebas lantai dibawahnya kecuali bangunan rumah tinggal.

Pasal 63

- (1) Pada bangunan rapat dari lantai satu hingga lantai empat, samping kiri dan kanan tidak ada jarak bebas, sedangkan untuk lantai selanjutnya harus mempunyai jarak bebas sesuai dengan ketentuan pasal 62 Peraturan Daerah ini ;

34

- (2) Kepala Daerah dapat menetapkan pola dan atau Detail arsitektur bagi bangunan yang berdampingan atau berderet termasuk perubahan dana atau penambahan bangunan.

Pasal 64

- (1) Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan perpetakan yang sudah diatur, pada denah dasar dan tingkat ditentukan berdasarkan tipe wks, wsd, Wbs-1 dan Wbs 2 ;
- (2) Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan bentuk perpetakan yang tidak diatur perpetakannya belum, maka jarak bebas bangunan ditetapkan oleh Kepala Daerah ;
- (3) Untuk pekarangan yang belum memenuhi perpetakan rencana kota, maka jarak bebas bangunan disesuaikan dengan ketentuan pada ayat (1) dan atau ayat (2) pasal ini.

Pasal 65

- (1) Pada bangunan rumah tinggal renggang salah satu sisi samping bangunan diperkenankan dibangun rapat untuk penggunaan garasi dan tidak bertingkat dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan ;
- (2) Untuk pencahayaannya dan sirkulasi udara pada bagian belakang ruang garasi diharuskan ada lubang udara minimal 5% dari luas lantai.

Pasal 66

- (1) Pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping sedangkan jarak bebas belakang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam pasal 64 ayat (1) Peraturan Daerah ini ;

35

- (2) Panjang bangunan rapat maksimal 50M, baik untuk rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada ini maupun bangunan bukan rumah tinggal ;
- (3) Jarak bangunan lain dengan bangunan rapat sebagaimana dimaksud ayat (2) pada ini minimal 4 (empat) meter.

Pasal 68

- (1) Pada bangunan industri dan gudang dengan tinggi tampak maksimal 6 meter, ditetapkan jarak bebas samping sepanjang sisi, samping kanan dan kiri pekarangan minimal 3 meter, serta jarak bebas belakang sepanjang sisi belakang pekarangan minimal 5 meter dengan memperhatikan KDB dan KLB yang ditetapkan dalam rencana kota ;
- (2) Tinggi tampak bangunan industri dan gudang yang lebih dari 6 meter ditetapkan jarak bebasnya sesuai dengan Pasal 62 Peraturan Daerah ini.

Pasal 69

- (1) Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut :
 - a. Dalam hal kedua - duanya memiliki bidang bukan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan ;
 - b. Dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan atau lubang maka jarak antara dinding tersebut minimal satu setengah kali jarak bebas yang ditetapkan ;
 - c. Dalam hal kedua - duanya memiliki tiang tertutup yang saling berhadapan maka, jarak dinding terluar minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan.

36

- (2) Jarak bebas sebagaimana dimaksudkan ayat (1) pasal ini sesuai dengan pasal 62 Peraturan Daerah ini.

Pasal 70

Jarak bebas antara (GSB) dan GSJ pada lantai kelima atau lebih. Sesuai dengan jarak bebas yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan pada 62 Peraturan Daerah ini.

Pasal 71

- (1) Pada dinding terluar lantai dasar dan lantai berikutnya tidak boleh dibuat jendela, kecuali bangunan tersebut mempunyai jarak bebas sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Peraturan Daerah ini ;
- (2) Dalam hal dinding terluar lantai dasar dan lantai berikutnya tidak boleh dibuat jendela, bangunan rumah tinggal tidak memenuhi jarak bebas yang ditetapkan. Dbolehkan membuat bukaan sirkulasi udara atau pencahayaan pada ketinggian 1,8 meter dari permukaan lantai bersangkutan atau bukaan penuh apabila dinding - dinding batas pekarangan yang berhadapan dengan bukaan tersebut dibuat setinggi minimal 1,8 meter diatas permukaan lantai tingkat dan tidak melebihi 7 meter dari permukaan tanah pekarangan ;
- (3) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.

Pasal 72

- (1) Untuk mendirikan bangunan yang menurut fungsinya menggunakan menyimpan atau memproduksi bahan dan bahan- bahan lain yang

37

sifatnya mudah meledak, dan mudah terbakar dapat diberikan izin apabila ;

- a. Lokasi bangunan terletak diluar lingkungan perumahan atau jarak minimal 50 meter dari jalan umum, jalan kereta api dan bangunan lain disekitarnya.
 - b. Lokasi bangunan seluruhnya dikelilingi pagar pengaman yang kokoh dengan tinggi minimal 2,5 meter dimana ruang terbuka pada pintu dengan harus ditutup dengan pintu yang kuat dengan diberi papan peringatan DILARANG MASUK !
 - c. Bangunan yang didirikan tersebut diatas harus terletak pada jarak minimal 10 meter dari batas-batas pekarangan ;
 - d. Bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang aman.
- (2) Bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan, memperdagangkan atau memproduksi bahan radio aktif, racun, mudah terbakar atau bahan - bahan lain yang berbahaya, harus dapat menyimpan keamanan, keselamatan, serta kesehatan penghuni dan lingkungannya, harus mendapat izin khusus dari Kepala Daerah.

Pasal 73

- (1) Perhitungan KDB (Koefisien Dasar Bangunan) maupun KLB (koefisien Lantai Bangunan) ditentukan sebagai berikut :
- a. Perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding / kolom terluar ;
 - b. Luas lantai ruangan teratap yang mempunyai dinding dari 1,20 meter diatas lantai ruangan tersebut, dihitung penuh 100% ;
 - c. Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 meter di atas lantai

38

ruang, dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan ;

- d. Overstek atap yang melebihi lebar 1,5 meter maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah ;
 - e. Luas lantai ruangan yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 meter diatas lantai ruangan dihitung 50 % selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan sedangkan luas lantai ruangan selebihnya dihitung 100% ;
 - f. Teras terbuka dan teras tertutup tetap diperhitungkan sesuai dengan peraturan perundangan - undangan yang berlaku ;
 - g. Dalam perhitungan KLB luas lantai di bawah tanah diperhitungkan sesuai dengan peraturan perundangan - undangan yang berlaku ;
 - h. Dalam perhitungan KLB luas lantai di bawah tanah diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan KLB asal tidak melebihi 50% dari KLB yang ditetapkan, selebihnya perhitungan 50% terhadap KLB;
 - i. Lantai bangunan khusus parkir diperkenankan mencapai 150% dari KLB yang ditetapkan ;
 - j. Ramp dan tangga terbuka 50% selama tidak melebihi 10% dari luas lantai dasar diperkenankan.
- (2) Dalam hal perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah dibelakang GSI.
- (3) Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (basement) ditetapkan oleh Kepala Daerah.

Pasal 74

39

- (1) Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi ruang dan arsitektur bangunan ;
- (2) Dalam hal perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh berikutnya lebih dari 5 meter, maka ketinggian bangunan dianggap sebagai dua lantai ;
- (3) Mezanine yang luasnya melebihi dari 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh ;
- (4) Terhadap bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung sekolah bangunan monumental, gedung olahraga, bangunan serbaguna dan bangunan sejenis lainnya tidak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini.

Pasal 75

- (1) Pada bangunan rumah tinggal, tinggi puncak atap bangunan maksimal 12 meter diukur secara vertikal dari permukaan tanah pekarangan, atau dari permukaan lantai dasar dalam hal ini permukaan tanah tidak teratur ;
- (2) Kepala Daerah menetapkan pengecualian dari ketentuan pada ayat (1) pasal ini, bagi bangunan – bangunan yang karena sifat atau fungsinya, terdapat detail atau ornamen tertentu.

Pasal 76

Apabila tinggi tanah pekarangan berada dibawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar

40

pada tanah asli suatu perpeetakan maka ketinggian maksimal lantai dasar ditetapkan oleh Kepala Daerah.

Pasal 77

Pada bangunan rumah tinggal kopel, apabila terdapat perubahan atau penambahan bangunan harus diperhatikan kaidah – kaidah arsitektur bangunan kopel.

Pasal 78

- (1) Tinggi tampak rumah tinggal tidak boleh melebihi ukuran jarak kaki bangunan yang akan didirikan GSB yang berseberangan dan maksimal 9 m ;
- (2) Tinggi tampak bangunan rumah susun, diatur sesuai dengan pola ketinggian bangunan.

Pasal 79

Pada bangunan yang menggunakan bahan kaca pantul pada tampak bangunan, sinar yang dipantulkan tidak boleh melebihi 24% dengan memperhatikan tata letak dan orientasi bangunan terhadap matahari.

Pasal 80

Tata cara membangun rapat :

- a. Bidang dinding dan atap terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan ;
- b. Struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang – kurangnya 10 cm dari batas pekarangan ;

- c. Perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu.

Pasal 81

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal diwajibkan menyediakan tempat parkir kendaraan sesuai dengan jumlah kebutuhan ;
- (2) Penyediaan parkir dipekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini ;
- (3) Standar jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan ditetapkan oleh Kepala Daerah.

Pasal 82

- (1) Pada daerah tertentu Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan khusus tentang pemagaran bagi suatu pekarangan kosong atau sedang dibangun, serta pemasangan papan – papan nama proyek dan sejenisnya dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan ;
- (2) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang bangunan renggang maksimal 2,5 meter di atas permukaan tanah pekarangan ;
- (3) Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1.50 meter di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 meter di atas permukaan tanah pekarangan ;
- (4) Pada pagar GSJ sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 0,75 di atas permukaan tanah pekarangan ;

42

- (5) Pagar sudut pada GSJ ketinggian maksimal 1 (satu) diatas tanah pekarangan dan tidak tembus pandang ;
- (6) Kepala Daerah dapat menetapkan suatu lingkungan bangunan dimana tidak diperkenankan membuat batas fisik atau pagar pekarangan dan untuk pagar bangunan – bangunan tertentu dapat ditetapkan lain.

Pasal 83

- (1) Pintu pagar pekarangan dalam keadaan terbuka tidak boleh melebihi GSJ ;
- (2) Letak pintu pekarangan untuk kendaraan roda empat pada persil sudut minimal 8 m untuk bangunan rumah tinggal dihitung dari titik belok tikungan ;
- (3) Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan pada ayat (2) Pasal ini, letak pintu pagar kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan.

Paragraf 3

Ruang Dalam Bangunan

Pasal 84

- (1) Bentuk dan ukuran ruang harus memenuhi syarat – syarat kesehatan ;
- (2) Perlengkapan ruang harus memenuhi syarat – syarat kesehatan dan keselamatan umum ;
- (3) Pintu – pintu bangunan ibadah, bangunan umum atau bangunan tempat berkumpul orang banyak harus membuka keluar ;
- (4) Setiap bangunan atau kompleks bangunan harus memiliki kakus dan atau pembuangan air kotor sendiri.

43

Pasal 85

Bangunan atau bagian bangunan yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan atau penggunaan utama karakter arsitektur bangunan dan bagian - bagian bangunan serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi sarana jalan keluar.

Pasal 86

- (1) Suatu bangunan gudang minimal harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang kebutuhan karyawan ;
- (2) Suatu bangunan pabrik minimal harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, ruang ganti pakaian karyawan dan tempat penyimpanan barang, mushola, kantin atau ruang makan dan atau ruang istirahat serta ruang pelayanan kesehatan secara memadai ;
- (3) Untuk bangunan umum lainnya harus dilengkapi dengan fasilitas penunjang ;
- (4) Jumlah kebutuhan fasilitas penunjang harus disediakan pada setiap penggunaan bangunan ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 87

- (1) Setiap ruang dalam bangunan harus menggunakan pencahayaan dan sirkulasi udara alami, yang dilengkapi dengan satu atau lebih jendela minimal 10 % dan luas lantai atau pintu yang dapat dibuka dan langsung berbatasan dengan udara luar ;
- (2) Pengecualian ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dibolehkan untuk bangunan bukan rumah apabila menggunakan sistem pencahayaan dan sirkulasi udara buatan ;

44

- (3) Ruang rongga atap dilarang digunakan sebagai dapur atau kegiatan lain yang mengandung bahaya api.

Pasal 88

- (1) Ruang rongga atap hanya diizinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi utama bangunan serta memperhatikan segi kesehatan, keamanan dan keselamatan bangunan dan lingkungan.
- (2) Ruang rongga atap untuk tinggal harus mempunyai sirkulasi udaran dan pencahayaan yang memadai.

Pasal 89

- (1) Setiap penggunaan ruang atap yang luasnya tidak boleh dari 50 % dari luas lantai di bawahnya tidak dianggap sebagai penambahan tingkat bangunan .
- (2) Setiap bukaan pada ruang atap, tidak boleh mengubah sifat dan karakter arsitektur bangunan

Pasal 90

- (1) Pada ruang yang penggunaannya menghasilkan asap dan atau gas, harus disediakan lubang hawa dan atau cerobong hawa secukupnya kecuali menggunakan alat bantu mekanis .
- (2) Cerobong asap dan atau gas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, harus memenuhi ketentuan tentang pencegahan kebakaran.

Paragraf.4

UNSUR DAN PERLENGKAPAN BANGUNAN

Pasal 91

- (1) Lantai dan dinding yang memisahkan ruang dengan penggunaan yang berbeda dalam suatu bangunan harus memenuhi persyaratan ketahanan api sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini ;
- (2) Ruang yang penggunaannya menimbulkan kebisingan maka lantai dan dinding pemisahannya harus kedap suara;
- (3) Ruang pada daerah - daerah basah, harus dipisahkan dengan dinding kedap air dan dilapisi dengan bahan yang mudah bersihkan.

Pasal 92

Dilarang membuat lubang pada lantai dan dinding yang berfungsi sebagai penahan api kecuali dilengkapi alat penutup yang memenuhi syarat ketahanan api.

Pasal 93

Dinding dan lantai atap dan pintu yang digunakan sebagai pelindung radiasi pada ruang x ruang radio aktif dan ruang sejenis, harus memenuhi persyaratan Peraturan Perundangan - undangan bagi penderita cacat.

Pasal 94

Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan persyaratan tentang peralatan dan perlengkapan bangunan bagi penderita cacat.

Pasal 95

46

- (1) Bangunan yang karena sifat penggunaannya dan atau mempunyai ketinggian lebih dari 4 lantai harus dilengkapi dengan sistem transportasi vertikal (lift) dan tangga darurat ;
- (2) Lift yang disediakan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini minimal satu diantaranya harus berfungsi lift kebakaran.

Pasal 96

- (1) Penggunaan eskalator menerus hanya dapat diperkenankan untuk menghubungkan lantai ke lantai sampai dengan maksimal 4 lantai ;
- (2) Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan lain sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini apabila segi keamanan dan keselamatan dapat dipertanggungjawabkan ;
- (3) Setiap pemasangan eskalator harus dilengkapi dengan alat pengaman serta pencegah bahaya menjalarnya api dan asap pada saat kebakaran ;
- (4) Pada perletakan eskalator terhadap unsur bangunan lainnya harus terdapat ruangan kosong minimal 50 cm.

Pasal 97

Bangunan yang karena sifat penggunaannya dan atau mempunyai ketinggian lebih dari 4 lantai harus mempunyai sistem dan atau peralatan bagi pemeliharaan dan perawatan bangunan yang tidak mengganggu dan tidak membahayakan lingkungan serta aman untuk keselamatan pekerja.

Pasal 98

- (1) Lebar, jumlah dan lokasi sarana jalan keluar pada bangunan harus memenuhi persyaratan bagi keselamatan jiwa manusia, dan tidak digunakan untuk fungsi atau kegiatan lain

47

- (2) Kepala Daerah menetapkan lebih lanjut persyaratan teknis tentang sarana jalan keluar

Pasal 99

- (1) Setiap tangga kebakaran yang berada diluar bangunan, harus dapat dicapai melalui ruang tunggu, balkon atau teras terbuka dengan luar minimal 10 m dan harus dilengkapi dengan dinding pengaman pada setiap sisi dengan tinggi minimal 1,20 meter ;
- (2) Setiap tangga kebakaran diluar bangunan harus mempunyai lebar bordes sebesar tangga

Pasal 100

- (1) Setiap bangunan berlantai 3 (tiga) atau lebih harus dilengkapi dengan tangga kebakaran ;
- (2) Setiap tangga kebaran tertutup pada bangunan 5 lantai atau lebih, harus dapat melayani semua lantai mulai dari lantai bawah ruang bawah tanah (basement) sampai lantai teratas hanya dibuat tanpa bukaan (opening) kecuali pintu masuk tunggal pada tiap lantai dan pintu keluar pada lantai yang berhubungan langsung dengan jalan, pekarangan atau tempat terbuka ;
- (3) Ketentuan teknis mengenai tangga kebakaran ditetapkan oleh Kepala Daerah

Pasal 101

Setiap tangga ruang bawah tanah (basement) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :

48

- a. Ruang bawah tanah (basement) harus dilengkapi dengan minimal dua buah tangga yang menuju ketinggian permukaan tanah dan apabila ruang tersebut dipakai untuk umum, maka diantaranya harus langsung berhubungan dengan jalan, pekarangan atau lapangan terbuka ;
- b. Setiap pekarangan atau lapangan terbuka berhubungan dengan tangga sebagaimana dimaksud pada huruf a pasal ini, harus langsung menuju jalan umum atau jalan keluar ;
- c. Apabila tangga dari lantai ruang bawah tanah (basement) tangga dari lantai tingkat bertemu pada sarana jalan luar yang sama maka harus diberikan pemisah dan tanda petunjuk jalan keluar yang jelas.

Pasal 102

- (1) Dilarang menggunakan tangga melingkar (tangga sylinder) sebagai tangga kebakaran ;
- (2) Tangga kebakaran dan bordes harus memiliki minimal 1,20 meter dan tidak boleh menyempit kearah bawah ;
- (3) Tangga kebakaran harus dilengkapi pegangan yang kuat setinggi 1,10 meter dan mempunyai lebar injak minimal 28 cm dan tinggi semaksimal ;
- (4) Tangga kebakaran terbuka yang terletak diluar bangunan harus berjarak minimal 1 meter dan bukaan dinding yang berdekatan dengan tanah kebakaran ;
- (5) Jarak pencapaian ketangga kebakaran dari setiap titik dalam ruang efektif, maksimal 25 meter apabila tidak dilengkapi dengan sprinkler dan maksimal 40 meter apabila dilengkapi dengan sprinkler.

Pasal 103

- (1) Jarak antara landasan tangga (Bordes) sampai landasan berikutnya pada suatu tangga tidak boleh lebih dari 2,5 meter yang diukur secara vertikal ;
- (2) Setiap tangga harus mempunyai ruang bebas vertikal (head room) tidak kurang dari 2 meter yang diukur dari lantai sampai pada ambang bawah struktur di atasnya ;
- (3) Jumlah anak tangga dari lantai bordes atau dari bordes minimal 3 buah maksimal 12 buah.

Pasal 104

- (1) Setiap tangga untuk mencapai ketinggian 60 cm atau lebih harus menggunakan pegangan tangga ;
- (2) Setiap sisi tangga yang terbuka harus menggunakan pegangan tangga ;
- (3) Apabila pada kedua sisi tangga terdapat dinding dari ruang lain tangga dimaksud cukup menggunakan satu pegangan tangga ;
- (4) Lebar tangga pada rumah tinggi minimal 80 cm sedang untuk bangunan lainnya minimal 1,2 meter ;
- (5) Untuk tanggap pada rumah tinggal minimal 25 cm dan tinggi anak tangga maksimal 20 cm.

Pasal 105

- (1) Tangga melingkar dapat digunakan pada rumah tinggal dan apabila digunakan sebagai jalan keluar maka lantai yang dilayani maksimal 36 cm² ;

50

- (2) Tangga tegak (leader) hanya dapat digunakan sebagai sarana pencapaian keatas atau kebawah untuk keperluan pemeliharaan dan perawatan.

Pasal 106

- (1) Persyaratan lebar ruang ditetapkan sesuai dengan lebar tangga ;
- (2) Kemiringan penggunaan lain dapat lebih curam dengan perbandingan 1 berbanding 8 ;
- (3) Apabila panjang ramp melebihi 15 meter, harus disediakan satu buah landasan (bordes) dengan panjang 3 meter pada setiap jarak maksimal 15 meter
- (4) Permukaan lantai ramp harus diberi lapisan kasar atau bahan anti slip ;

Pasal 107

- (1) Lebar koridor bangunan bukan tempat tinggal minimal 1,20 meter ;
- (2) Ketinggian bebas pada koridor minimal 2,20 meter yang diukur dari lantai kelangit - langit ;
- (3) Koridor harus dilengkapi tanda petunjuk yang jelas kearah sarana jalan keluar ;
- (4) Lebar koridor yang berfungsi sebagai sarana jalan keluar minimal 1,80 meter.

Pasal 108

- (1) Ruang utilitas diatas atap (penthouse) hanya dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat mekanikal elektrikal, tanki air cerobong (shaft) dan fungsi lain sebagai ruang pelengkap bangunan dengan ketinggian ruangan tidak boleh melebihi 2,40 meter diukur secara vertikal dari pelat atap bangunan, kecuali untuk ruang mesin lift atau keperluan teknis lainnya diperkenankan lebih sesuai dengan keperluan ;
- (2) Apabila luas lantai melebihi 50 % dari luar lantai bawahnya maka ruangan utilitas tersebut diperhitungkan sebagai penambah tingkat.

Pasal 109

- (1) Kepala Daerah dapat mewajibkan pada bangunan tertentu untuk menyediakan landasan helikopter diatas pelat atap ;
- (2) Atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter 7 meter kali 7 meter dengan ruang bebas disekeliling landasan rata-rata 5meter atau ditentukan lain oleh instansi berwenang ;
- (3) Daerah landasan helikopter dan sarana jalan keluar harus bebas dari cairan yang mudah terbakar ;
- (4) Landasan helikopter diatas atap dapat dicapai dengan tangga khusus dari lantai dibawahnya ;
- (5) Penggunaan landasan helikopter harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.

52

Pasal 110

- (1) Bangunan jenis umum yang melebihi ketinggian 3 lantai harus menyediakan cerobong (shaft) untuk elektrika pipa-pipa saluran air bersih dan kotor, saluran telepon dan saluran surat serta saluran lainnya yang diperlukan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan ;
- (2) Bangunan tempat tinggal yang melebihi ketinggian 3 lantai selain persyaratan yang ditentukan dalam ayat (1) pasal ini perlu dilengkapi dengan cerobong sampah, kecuali apabila menggunakan cara lain atas persetujuan Kepala Daerah.

Pasal 111

- (1) Bangunan parkir yang menggunakan ramp spiral , diperkenankan maksimal 5 lantai dan atau kapasitas penampungan sebanyak 500 sampai dengan 600 mobil, kecuali apabila menggunakan ramp lurus ;
- (2) Kelonggaran ketentuan ayat 1 (satu) pasal ini, dapat diberikan oleh Kepala Daerah dengan mempertimbangkan kepadatan/intensitas kendaraan dan keselamatan kendaraan setempat serta keserasian bangunan ;
- (3) Dalam menghitung kapasitas bangunan parkir ditetapkan luas parkir bruto minimal 25 M² mobil ;
- (4) Tinggi minimal ruang bebas struktur (head room) adalah 2,25 meter ;
- (5) Setiap lantai ruang parkir yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman (parapet) setinggi 90 cm dari permukaan lantai ;
- (6) Setiap lantai ruang parkir yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman (parapet) setinggi minimal 90 cm dari permukaan lantai .

53

- (7) Setiap lantai runag parkir harus disediakan sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

Pasal 112

- (1) Kemiripan ramp lurus bagi jalan kendaraan pada bangunan parkir maksimal 1 berbanding 7 ;
- (2) Apabila lantai parkir mempunyai sudut kemiringan tersebut maksimal 1 berbanding 20 serta dipasng perahu roda ;

Pasal 113

Pada ramp lurus jalan satu arah pada bangunan parkir, lebar jalan minima 3 meter dengan ruang bebas struktur dikanan kiri minima 60 cm.

Pasal 114

- (1) Pada ramp melingkar jalan satu arah, lebar jalan minima 3,65 meter dan untuk jalan dua arah, lebar jalan minima 7 meter dengan pembatasan jalan lebar 50 cm, tinggi minima 20 cm ;
- (2) Jari - jari tengah ramp melingkar minima 9 meter dihitung dari as jalan terdekat ;
- (3) Setiap jalan pada ramp melingkar harus mempunyai ruang bebas 60 cm terhadap struktur bangunan.

54

Paragraf 5

Bangunan - bangunan dan Pekarangan

Pasal 115

- (1) Setiap bangunan bangunan baik pada bangunan atau pekarangan tidak boleh mengganggu arsitektur bangunan dan lingkungan .
- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang bangunan sebagaimana tercantum ayat (1) pasal ini, ditetapkan oleh Kepala Daerah

Pasal 116

- (1) Curahan air hujan yang langsung dari atap atau pipa talang bangunan, tidak boleh jatuh keluar batas pekarangan dan harus dialirkan ke sumur resapan atau saluran kota pagar lahan bangunan ;
- (2) Ketentuan teknis tentang sumur resapan sebagaimana tercantum pada ayat (1) pasal ini ditetapkan oleh Kepala Daerah.

Bagian Ketiga

PERSYARATAN ARSITEKTUR

Pasal 117

Persyaratan teknis atau ketentuan teknis bangunan dari ketentuan arsitektur lingkungan dan arsitektur bangunan ditetapkan oleh Kepala Daerah.

55

Bagian Keempat
KETENTUAN STRUKTUR BANGUNAN

Paragraf 1
DASAR PERENCANAAN STRUKTUR BANGUNAN

Pasal 118

- (1) Persyaratan perencanaan dan perhitungan struktur bangunan mencakup
 - a. Konsep dasar.
 - b. Penentuan data pokok
 - c. Analisis struktur beban vertikal
 - d. Analisis struktur terhadap beban gempa, angin dan beban khusus
 - e. Analisis bagian-bagian struktur pokok dan pelengkap
 - f. Pendimensian bagian - bagian struktur pokok dan pelengkap
 - g. Analisis dan pendimensian pondasi yang didasarkan atas hasil penyelidikan tanah dan rekomendasi sistem pondasinya.
- (2) Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini untuk perencanaan dan perhitungan struktur bangunan
- (3) Untuk merencanakan dan menghitung struktur bangunan harus dilaksanakan oleh ahli struktur ;
- (4) Ahli struktur sebagaimana dimaksud ayat (3) pasal ini, harus mempunyai Surat Izin Bekerja Perencanaan (SIBP) yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.

56

Pasal 119

- (1) Apabila analisis struktur bangunan menggunakan Komputer, maka program komputer tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Kepala Daerah
- (2) Analisis struktur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, harus mencantumkan konsep dasar, data masukan dan hasil akhir
- (3) Apabila akhir dari program komputer tersebut diragukan, maka analisis struktur bangunan tersebut harus dibuktikan dengan tata cara yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.

Pasal 120

- (1) Jarak minima antara dua bangunan yang berdekatan dan atau delatasi baru dihitung berdasarkan peraturan perencanaan tahan gempa untuk bangunan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku
- (2) Terhadap bangunan yang merupakan suatu kesatuan (monolit) dengan panjang lebih dari 500 meter konstruksinya harus diperhitungkan terhadap perubahan suhu.

Pasal 121

Dalam perencanaan konstruksi untuk penambahan tingkat bangunan baik sebagian maupun keseluruhan perencanaan konstruksi harus didasarkan data keadaan lapangan dan diperiksa kekuatannya struktur utama secara keseluruhan.

57

Pasal 122

- (1) Dalam perencanaan rehabilitasi atau renovasi yang mempengaruhi kekuatan struktur maka perencanaan kekuatan strukturnya ditinjau kembali secara keseluruhan berdasarkan persyaratan struktur sebagaimana diatur dalam pasal 118 Peraturan Daerah ini.
- (2) Apabila kekuatan struktur sebagaimana pada ayat (1) pasal ini tidak memenuhi ketentuan, maka terhadap struktur bangunannya harus direncanakan perkuatan dan atau penyesuaian.

Pasal 123

- (1) Perencanaan basement yang diperkirakan dapat menimbulkan kerusakan dan gangguan pada bangunan dan lingkungan sekitarnya harus dilengkapi perencanaan pengamanan .
- (2) Pada bangunan dengan basement dimana dasar galian lebih rendah dari muka air tanah, harus dilengkapi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini ditentukan oleh Kepala Daerah.

Pasal 124

- (1) Perencanaan sambungan pada pondasi tiang pancang berdasarkan perhitungan ahli struktur harus mendapat persetujuan dari Kepala daerah
- (2) Perencanaan pondasi tiang baja harus memperhitungkan faktor korosi sesuai dengan standar yang berlaku

58

Pasal 125

Pada perencanaan pondasi dengan sistem yang baru atau belum lazim digunakan, maka kemampuan sistem tersebut dalam menerima beban-beban struktur diatasnya serta beban-beban lainnya harus dibuktikan dengan cara yang disetujui oleh Kepala Daerah

Bagian Kelima

KEAMANAN BANGUNAN TERHADAP BAHAYA KEBAKARAN

Paragraf 1

PERSYARATAN KEAMANAN RUANG

Pasal 126

- (1) Setiap bangunan harus dilengkapi peralatan pencegahan terhadap bahaya kebakaran serta penyelamatan jiwa manusia dan lingkungannya, bangunan yang dimaksud adalah bangunan umum, pabrik dan gudang serta bangunan yang mempunyai resiko tinggi terhadap kebakaran dan ledakan .
- (2) Setiap fungsi ruang atau penggunaan bangunan yang mempunyai resiko bahaya kebakaran tinggi harus diatur penempatannya sehingga apabila terjadi dapat dilokalisasi fungsi ruanga yang dimaksud adalah dapur, laboratorium kimia tempat penyimpanan bahan kimia gas ;
- (3) Ruang lain yang mempunyai resiko mempunyai resiko kebakaran tinggi pada bangunan harus dibatasi oleh dinding atau lantai kompartemen yang ketahanan apinya minimal 3 jam dan pada dinding

59

- atau lantai kompartemen tersebut tidak boleh terdapat lubang terbuka, kecuali bukan yang dilindungi :
- (4) Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini, harus dilengkapi dengan pengukur panas dan harus dirawat dan dikawasi, sehingga suhu dalam ruangan tersebut tidak melebihi batas maksimal yang telah ditentukan ;
 - (5) Setiap ruangan instalasi listrik, generator, gas turbin atau instalasi pembangkit tenaga listrik lainnya serta ruangan penyimpan cairan gas atau bahan yang mudah menguap dan terbakar, harus dilindungi dengan sistem pencegahan kebakaran manual atau sistem pemadam otomatis.

Pasal 127

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu sistem alarm otomatis yang sekurang-kurangnya mempunyai :
 - a. Lonceng atau sirine dan sumber tenaga batere cadangan
 - b. Alat pengindra (Spinkler)
 - c. Panel indikator yang dilengkapi dengan :
 1. Fasilitas kelompok alarm ;
 2. Saklar penghubung dan pemutus arus
 3. Fasilitas pengujian batere dengan volt meter ampere meter
 - d. Peralatan bantu lainnya
- (2) Setiap alarm yang dipasang pada bangunan harus selalu siap pakai dan pemasangannya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
- (3) Ketentuan jenis alat pengindra yang digunakan harus sesuai dengan penggunaan ruang yang akan dilindungi.

60

Paragraf 2

PERSYARATAN TAHAP API DAN PERLINDUNGAN TERHADAPAPI

Pasal 128

Klasifikasi bangunan ditentukan menurut tingkat ketahanan struktur utama terhadap api terdiri dari :

- (1) Bangunan kelas A ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal 3 jam ;
- (2) Bangunan kelas B ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal 2 jam ;
- (3) Bangunan kelas C ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal ½ jam ;
- (4) Bangunan kelas D ialah bangunan yang tidak mencakup kedalam A,B,C, dan diatur secara khusus.

Yang dimaksud dengan pasal 132 ayat ini diatur sesuai dengan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 129

- (1) Ketahanan api komponen struktur utama pada 4 lantai teratas pada bangunan tinggi minimal 1 jam sedang dari lantai 14 dari atas minimal 2 jam dan adari lanatai 15 sampai terbawah minimal 3 jam ;
- (2) Ketahanan api dinding luar pemikul maupun dinding partikel pada 4 lantai teratas minimal 1 jam dan dari lantai bawah tersebut yang mempunyai resiko terkena api pada semua lantai minimal 1 jam ;
- (3) Ketahanan api dinding luar bukan pemikul yang mempunyai resiko terkena api pada semua lantai minimal 1 jam ;

61

- (4) Ketahanan api dinding bukan pemikul pada bagian dalam semua lantai minimal ½ jam.

Pasal 130

- (1) Pada bangunan tinggi, ketahanan api untuk atap minimal ½ jam ;
- (2) Pada atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter, maka ketahanan api atap minimal 1 jam

Pasal 131

Pada bangunan yang tidak terkena diharuskan menggunakan spinkler, apabila dilengkapi dengan sistem spinkler, maka ketahanan struktur utama yang disyaratkan 3 jana diperkenankan menjadi 2 jam.

Pasal 132

Unsur-unsur interior bangunan gedung yang direncanakan tahan api, harus memenuhi ketentuan sesuai dengan standar yang berdasarkan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 133

Bagian bangunan, ruang dalam bangunan karena fungsinya mempunyai resiko tinggi terhadap bahaya keracunan, harus merupakan suatu kompartemen terhadap penjalaran api, asap dan gas beracun.

Pasal 134

- (1) Setiap bangunan sedang kelas A dan bangunan tinggi kelas B harus dilindungi dengan suatu sistem spinkler yang dapat melindungi setiap lantai pada bangunan :

62

- (2) Bangunan rendah kelas A apabila sebagian sisi luarnya dinding masih, harus dilindungi dengan sistem spinkler
- (3) Dinding masif sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini maksimal 75 % dari luas dinding.

Pasal 135

Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu hidran sesuai dengan persyaratan sebagai berikut :

- a Pemasangan hidran harus memnuhi ketentuan dan dipasang sedemikian rupa sehingga panjang selang dan pancaran air dapat mencapai dan melindungi seluruh permukiman lantai bangunan ;
- b Setiap pemasangan hidran halaman harus memenuhi persyaratan sesuai dnegan ketentuan yang berlaku.

Pasal 136

- (1) Pada setiap bangunan permanen, bahan penutup atap harus terbuat dari bahan tahan api minimal ½ jam ;
- (2) Pengecualian ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini , hanya diperbolehkan untuk bangunan yang bersifat sementara, bersifat spentif dan atau diberi lapisan tahan api harus mendapat izin dari Kepala Daerah.

Pasal 137

Pengakhiran dinding kompartemen dengan atap atau lantai di atasnya, harus menerus sampai dibawah lanatai atau atap di atasnya.

63

Paragraf 3

PERSYARATAN TERINCI TERHADAP PENYELAMATAN

Pasal 138

- (1) Lebar dan jumlah pintu keluar pada setiap fungsi ruang harus diperhitungkan untuk dapat menyelamatkan penghuni ruang waktu yang singkat sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;
- (2) Sarana jalan keluar untuk kebakaran harus bebas dari segala hambatan serta dilengkapi dengan tanda petunjuk jalan keluar dalam kondisi baik, mudah dilihat dan dibaca.

Pasal 139

Bangunan seperti atrium dengan ketinggian 4 lantai atau 14 meter keatas, harus dilengkapi peralatan yang dapat mengeluarkan asap dari dalam bangunan pada saat terjadi kebakaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 140

- (1) Kamar instalasi mesin lift kebakaran serta ruang luncur lift kebakaran, harus dilindungi dengan dinding yang tidak mudah terbakar sesuai dengan klasifikasi bangunannya ;
- (2) Pemisah antara kamar mesin dan ruang luncur lift kebakaran harus terbuat dari bahan yang tidak mudah terbakar, dengan bukaan yang hanya diperlukan untuk ventilasi ;

64

Pasal 143

- (1) Luas vertikal asap kendaraan lift maksimal 0,30 m² dan untuk cerobong lainnya maksimal 0,50 m² ;
- (2) Ventilasi asap tunggal pada bukaan tegak hanya diizinkan apabila bukaannya menembus atap, dan apabila tidak menembus harus dipasang 2 buah ventilasi asap tunggal yang berujung pada sisi yang berlainan.

Pasal 144

- (1) Dinding luar bangunan yang berbatasan dengan garis batas pemilikan tanah harus tahan api minimal 2 jam ;
- (2) Pada bangunan deret, dinding batas antara bangunan maksimal 16 meter dinding batas tersebut harus menembus atap dengan tinggi minimal 0,50 meter dari seluruh permukaan atap.

Bagian Keenam

INSTALASI DAN PERLENGKAPAN BANGUNAN

Paragraf 1

Pasal 145

- (1) Perencanaan instalasi listrik arus kuat pada bangunan bertantai 5 (lima) atau lebih dari dan bangunan umum harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang ;

65