



WALIKOTA PAREPARE

PERATURAN DAERAH KOTA PAREPARE NOMOR 5 TAHUN 2014

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA PAREPARE,

- Menimbang : a. bahwa untuk mengendalikan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Parepare perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959, Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 1822);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 2013);
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3419);

5. Undang-Undang.....

5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4247);
6. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
9. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4444);
10. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
12. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);

13. Peraturan.....

13. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1982 tentang Tata Pengaturan Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3225);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, Serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 171, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3892);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Provinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3952);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 3956) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 95);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
19. 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 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
20. 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);

21.Keputusan.....

21. Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Kepentingan Umum;
22. Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah (Lembaran Daerah Kota Parepare Tahun 2008 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kota Parepare Nomor 58), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 3 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah (Lembaran Daerah Kota Parepare Tahun 2011 Nomor 2);
23. Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 10 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Parepare Tahun 2011-2031(Lembaran Daerah Kota Parepare Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kota Parepare Nomor 76).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PAREPARE
dan
WALIKOTA PAREPARE

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Parepare.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan perangkat sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Parepare.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Dinas adalah instansi yang secara teknis bertanggung jawab atas penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Parepare.

6. Bangunan.....

6. Bangunan gedung yang selanjutnya dapat juga disebut bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
8. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 20 (dua puluh) tahun.
9. Bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.
10. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
11. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah yang menurut pertimbangan Pemerintah Kota dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan gedung.
12. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan gedung seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
13. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
14. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu masa bangunan gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massa bangunan lainnya, batas tepi sungai/pantai, jalan, rencana saluran, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.
15. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

16. Koefisien.....

16. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
17. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
19. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kota adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
20. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) adalah penjabaran dari RTRW ke dalam rencana detail kawasan.
21. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP) adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
22. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
23. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
24. Tinggi Bangunan adalah yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan.
25. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah permohonan yang dibuat oleh pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Kota untuk mendapatkan Izin mendirikan atau mengubah bangunan (IMB).
26. Izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

27. Permohonan.....

27. Permohonan Izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Kota untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
28. Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial, dan budaya dan fungsi khusus adalah ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
29. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung.
30. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
31. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok, orang atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
32. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
33. Tim ahli bangunan gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
34. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
35. Keterangan rencana kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kota pada lokasi tertentu.
36. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas:

rencana.....

rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elekterikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

37. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
38. Pengkaji teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atau kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
39. Persyaratan Teknis Bangunan Gedung adalah ketentuan mengenai persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
40. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
41. Standar Teknis adalah standar yang diberlakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun Standar Internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
42. Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
43. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
44. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan beserta prasarana dan sarananya agar bangunan selalu laik fungsi.
45. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
46. Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

47. Peran.....

47. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
48. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
49. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Kota dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
50. Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
51. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

BAB II FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 2

- (1) Fungsi Bangunan Gedung digolongkan dalam fungsi:
- a. hunian;
 - b. keagamaan;
 - c. usaha;
 - d. sosial dan budaya; dan
 - e. khusus.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, adalah sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi:
- a. rumah tinggal tunggal;
 - b. rumah tinggal deret;
 - c. rumah tinggal susun; dan
 - d. rumah tinggal sementara.
- (3) Fungsi Keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, adalah sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi :

a. bangunan.....

- a. bangunan masjid dan musholla;
 - b. bangunan gereja dan kapel;
 - c. bangunan vihara;
 - d. bangunan pura;
 - e. bangunan klenteng; dan
 - f. bangunan pelengkap keagamaan.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, adalah sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi:
- a. bangunan gedung untuk perkantoran;
 - b. bangunan perdagangan, perindustrian;
 - c. bangunan perhotelan, wisata dan rekreasi;
 - d. bangunan terminal; dan
 - e. bangunan tempat penyimpanan.
- (5) Fungsi sosial budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, adalah sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya meliputi :
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan;
 - b. bangunan kebudayaan, pelayanan kesehatan;
 - c. bangunan laboratorium; dan
 - d. bangunan pelayanan umum.
- (6) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, adalah bangunan yang mempunyai kerahasiaan tinggi dan/atau penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko tinggi meliputi:
- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir; dan
 - b. instalasi pertahanan dan keamanan.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (8) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi.
- (9) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 3

- (1) Fungsi bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan tingkat:
- a. kompleksitas;
 - b. permanensi;
 - c. resiko kebakaran;
 - d. zonasi gempa;
 - e. lokasi;
 - g. ketinggian; dan/atau
 - h. kepemilikan.

(2)Klasifikasi.....

- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. bangunan gedung sederhana;
 - b. bangunan gedung tidak sederhana;
 - c. bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. bangunan gedung permanen;
 - b. bangunan gedung semi permanen; dan
 - c. bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat resiko kebakaran sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c, meliputi:
 - a. tingkat resiko kebakaran tinggi;
 - b. tingkat resiko kebakaran sedang; dan
 - c. tingkat resiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, meliputi:
 - a. bangunan gedung di lokasi padat;
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
 - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, meliputi:
 - a. bangunan gedung bertingkat tinggi,
 - b. bangunan gedung bertingkat sedang, dan
 - c. bangunan gedung bertingkat rendah.
- (8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, meliputi:
 - a. bangunan gedung milik negara;
 - b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
 - c. bangunan gedung milik perorangan.

BAB III

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 4

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administrasi bangunan gedung meliputi:

a.status.....

- a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
 - (4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
 - (5) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Pasal 5

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a, merupakan tanda bukti kepemilikan tanah sesuai peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- (2) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Pasal 6

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b, dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Pusat, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 7.....

Pasal 7

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf c.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Kota, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Pusat, melalui proses PIMB.
- (3) Pemerintah Daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan PIMB.
- (4) Surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

BAB IV PERSYARATAN TATA BANGUNAN

Bagian Kesatu Peruntukan dan Intensitas Lokasi Bangunan

Pasal 8 Peruntukan Lokasi

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam:
 - a. rencana tata ruang wilayah daerah;
 - b. rencana detail tata ruang kota; dan
 - c. rencana tata bangunan dan lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi pada Dinas.
- (3) Apabila RTRW, RDTR, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan belum tersedia, Pemerintah Daerah dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung pada daerah tersebut untuk jangka waktu sementara.
- (4) Apabila RTRW, RDTR, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah ditetapkan fungsi bangunan gedung yang telah ada harus disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian.....

Bagian Kedua **Koefisien Dasar Bangunan**

Pasal 9

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan :
 - a. pelestarian lingkungan;
 - b. resapan air permukaan tanah;
 - c. pencegahan terhadap bahaya kebakaran;
 - d. kepentingan ekonomi;
 - e. fungsi peruntukan;
 - f. fungsi bangunan;
 - g. keselamatan; dan
 - h. kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60% (enam puluh persen).
- (5) Penetapan KDB lebih dari 60% (enam puluh persen) akan disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar.
- (7) Luas lantai ruangan beratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100% (seratus persen).
- (8) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas lantai ruang, dihitung 50% (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan koefisien dasar bangunan KDB yang ditetapkan.
- (9) Overstek atap yang melebihi lebar 1,50 (satu koma lima puluh) meter maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah.

(10) Luas.....

- (10) Luas lantai ruangan yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas lantai ruangan dihitung 50% (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dengan KDB yang ditetapkan sedangkan luas lantai ruangan selebihnya dihitung 100% (seratus persen).
- (11) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas lantai teras tidak diperhitungkan.

Bagian Ketiga Koefisien Lantai Bangunan

Pasal 10

- (1) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), atau yang diatur dalam RTBL, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kavling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.
- (4) Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan:
 - a. bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai);
 - b. bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai); dan
 - c. bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).
- (5) Penetapan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila tidak ditentukan lain, tidak dibenarkan lebih besar dari 80% (delapan puluh persen).
- (6) Dalam perhitungan koefisien lantai bangunan (KLB) luas lantai bawah tanah diperhitungkan seperti luas lantai diatas tanah.
- (7) Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan sebagai koefisien lantai bangunan (KLB) jika tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari koefisien lantai bangunan (KLB) yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh persen) terhadap koefisien terhadap KLB.

(8) Lantai.....

- (8) Lantai bangunan parkir diperkenankan mencapai 150% (seratus lima puluh persen) dari koefisien lantai bangunan (KLB) yang ditetapkan.
- (9) Area tangga terbuka dihitung 50% (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan.

Bagian Keempat Koefisien Daerah Hijau

Pasal 11

- (1) Setiap persil/pekarangan yang akan didirikan bangunan harus direncanakan penghijauannya sesuai dengan KDH.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan hidup/ resapan air permukaan tanah.
- (3) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 20% (dua puluh persen).
- (5) Setiap kawasan pembangunan perumahan ditentukan KDH minimum 10% untuk privat dan 10% untuk publik dari luas lahan yang direncanakan.

Bagian Kelima Ketinggian Bangunan

Pasal 12

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan RTRW, RDTR atau yang diatur dalam RTBL.
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat RDTR atau RTBL nya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh kepala Dinas dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
- (3) Setiap persil/pekarangan yang akan didirikan bangunan harus direncanakan keadaan permukaan tanahnya/topografinya dan untuk selanjutnya dapat dimintakan keterangan pada Dinas.
- (4) Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai maksimal 1,20 (satu koma dua puluh) meter diatas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.

(5) Apabila.....

- (5) Apabila tinggi tanah pekarangan berada dibawah titik ketinggian (persil) bebas banjir atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan oleh peraturan Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

Bagian Keenam Garis Sempadan

Pasal 13

- (1) Garis pondasi teras terluar yang sejajar dengan arah jalan disekeliling bangunan separuh lebar daerah milik jalan dikurangi maksimum 2 (dua) meter dan tidak melewati garis pondasi pagar terluar.
- (2) Teras terluar tidak diberi dinding sebagai ruang tertutup.
- (3) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi danau, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) separuh lebar daerah milik jalan (Damija) ditambah 1 (satu) meter dihitung dari tepi jalan.
- (5) Untuk lebar jalan yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan adalah 2,5 (dua koma lima) meter dihitung dari tepi jalan.
- (6) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian belakang dan samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 1 (satu) meter dari batas kavling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (7) Garis terluar suatu teritis/overstek yang menghadap ke arah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (8) Garis konstruksi terluar loteng bangunan yang berderet sejajar dengan arah jalan disekeliling adalah separuh ketentuan sempadan garis pondasi bangunan terluar dikurangi maksimal 1 (satu) meter.
- (9) Garis konstruksi terluar atau overstek yang berderet sejajar arah jalan disekeliling bangunan adalah separuh ketentuan sempadan garis pondasi bangunan terluar bersangkutan.
- (10) Garis pondasi terluar bangunan sementara ditentukan berdasarkan petunjuk Dinas.
- (11) Garis pondasi dan garis konstruksi terluar bangunan menara air, sumur resapan/septick, kolom atau bangunan lain selain bangunan ruang ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

(12) Keadaan.....

- (12) Keadaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (11), tidak dibenarkan dirubah menjadi bangunan ruang, sekalipun hanya berstatus sementara.
- (13) Bangunan sementara tidak dibenarkan berubah status menjadi bangunan semi permanen atau permanen.
- (14) Ruang dibawah overstek tidak dibenarkan diberi dinding sebagaimana ruang tutup.
- (15) Loteng bangunan tidak diberi dinding sebagai ruang tertutup.
- (16) Loteng bangunan tidak dibolehkan mengarah/menghadap persil atau pekarangan tetangga tanpa jarak bebas kecuali mendapat persetujuan tetangga.
- (17) Batas konstruksi terluar bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan.
- (18) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan, berimpit dengan sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/overstek harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (19) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga, kecuali bangunan tersebut mempunyai jarak bebas.
- (20) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun dibawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.
- (21) Pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, letak bangunan minimal 10 (sepuluh) meter dari as tegangan tinggi terluar serta tidak boleh melampaui garis sudut 45 (empat puluh lima derajat) yang diukur dari as jalur tegangan tinggi terluar.

Bagian Ketujuh Jarak Antar Bangunan

Pasal 14

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling minimum adalah 5 (Lima) meter.
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kavling.
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara massa/blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 (nol koma lima) meter.

(4) Pada.....

- (4) Pada bangunan yang saling merapat disyaratkan:
- a. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
 - b. struktur dan pondasi terluar pada setiap bangunan harus membuat pondasi sendiri;
 - c. perbaikan atau perubahan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan disebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas di samping dinding batas terdahulu.
- (5) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Bagian Kedelapan
Pemisah Halaman (Pagar) Bangunan Gedung

Pasal 15

- (1) Untuk sepanjang jalan atau kawasan tertentu, Pemerintah Daerah dapat menerapkan desain standar pemisah halaman.
- (2) Dalam hal pemisah berbentuk pagar, maka tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 (satu koma lima puluh) meter diatas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 (dua) meter diatas permukaan tanah pekarangan.
- (3) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 (satu) meter diatas permukaan tanah pekarangan, serta sekurang-kurangnya 60% (enam puluh persen) dari luas bidang pagar harus tembus pandang.
- (4) Untuk bangunan-bangunan tertentu, Pemerintah Daerah dapat menetapkan lain terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3).
- (5) Penggunaan kawat berduri sebagai pemisah disepanjang jalan-jalan umum tidak diperkenankan.
- (6) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 (tiga) meter di atas permukaan tanah pekarangan, dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat tembok maksimal 7 (tujuh) meter dari permukaan tanah pekarangan, atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbangkan kenyamanan dan kesehatan lingkungan.
- (7) Antar halaman belakang dan jalur-jalur jaringan umum harus diadakan pemagaran, pada pemagaran ini tidak boleh diadakan pintu-pintu masuk, kecuali jika jalur-jalur jaringan umum direncanakan sebagai jalur jalan belakang untuk umum.

(8) Garis.....

- (8) Garis pondasi pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan 0,3 (nol koma tiga) meter dari batas terluar bahu jalan/bibir selokan.
- (9) Garis lengkungan pagar di sudut persimpangan jalan dengan ukuran radius berdasarkan lebar jalan.
- (10) Pemerintah Daerah berwenang untuk menetapkan syarat-syarat lebih lanjut yang berkaitan dengan desain dan spesifikasi teknis pemisah di sepanjang halaman depan, samping, dan belakang bangunan.

BAB V

ARSITEKTUR BANGUNAN GEDUNG

Pasal 16

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Bangunan pemerintah atau swasta yang dipergunakan untuk kepentingan publik harus memperhatikan arsitektur bugis makassar.
- (3) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (4) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (5) Ruang utilitas di atas atap, hanya dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat, mekanikal, elekterikal, tangki air, cerobong (shaft) dan fungsi lain sebagai ruang pelengkap bangunan dengan ketinggian ruangan tidak boleh melebihi 2,40 (dua koma empat puluh) meter diukur secara vertikal dari pelat atap bangunan, kecuali untuk ruang mesin elevator atau ruang keperluan teknis lainnya diperkenankan lebih sesuai dengan keperluan.
- (6) Apabila luas lantai melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai di bawahnya maka ruang utilitas tersebut diperhitungkan sebagai penambahan tingkat.
- (7) Bentuk ukuran, dan besaran ruang harus memenuhi syarat-syarat kesehatan sesuai ketentuan yang berlaku.

(8) Persyaratan.....

- (8) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan dengan lingkungannya terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (9) Setiap bangunan untuk fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, dan fungsi khusus harus mempunyai tempat parkir kendaraan dan/atau tempat pemberhentian kendaraan umum yang memenuhi syarat berdasarkan petunjuk Dinas.

Pasal 17

- (1) Penempatan bangunan gedung tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban umum.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum keseimbangan/pelestarian lingkungan hidup dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/berada di sungai/saluran/selokan/parit pangairan.
- (4) Setiap bangunan dapat dilengkapi alat pengaman terhadap usaha kekerasan atau pengrusakan berupa terali/pagar/pintu pagar/gardu jaga/menara jaga.
- (5) Setiap bangunan atau kelompok bangunan dapat dilengkapi dengan tempat jemuran dengan ketentuan aman dan terlindung dari pandangan umum.
- (6) Setiap bangunan dapat diberi ornamen atau hiasan tambahan sepanjang tidak mengganggu ketertiban umum.
- (7) Untuk mendirikan bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak, dapat diberikan izin apabila:
 - a. lokasi bangunan terletak di luar lingkungan perumahan dan jarak minimal 50 (lima puluh) meter dari jalan umum, fasilitas umum dan bangunan lain disekitarnya.
 - b. lokasi bangunan seluruhnya dikelilingi pagar pengaman yang kokoh dengan tinggi minimal 2,5 (dua koma lima) meter dimana ruang terbuka pada pintu depan harus ditutup dengan kuat dan diberi papan peringatan dilarang masuk.
 - c. bangunan yang didirikan tersebut diatas harus terletak pada jarak minimal 10 (sepuluh) meter dari batas-batas pekarangan dan 10 (sepuluh) meter dari bangunan lainnya.
 - d. bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang aman.

(8) Bangunan.....

- (8) Bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan radioaktif, racun, mudah terbakar atau bahan-bahan lain yang berbahaya harus dapat menjamin keamanan, keselamatan serta kesehatan penghuni dan lingkungan.
- (9) Pemasangan ornamen atau hiasan papan nama atau papan iklan/reklame/baliho/spanduk, tidak dibenarkan mengganggu ketertiban umum diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

BAB VI

PENGENDALIAN DAMPAK LINGKUNGAN

Bagian Kesatu

Persyaratan

Pasal 18

- (1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu dan menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi dengan AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan) sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan, atau secara teknologi sudah dapat dikelola dampak pentingnya, tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL, tetapi diharuskan melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Jenis-jenis kegiatan pada pembangunan bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang harus melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) adalah sesuai ketentuan yang berlaku.
- (4) Pelaksanaan dan pengawasan terhadap Analisis Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh instansi terkait sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- (5) Bagi Pemohon Izin Mendirikan Bangunan dalam mengajukan PIMB harus disertai rekomendasi dari instansi yang menangani masalah Analisis Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (6) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi hukuman sesuai dengan peraturan yang berlaku dan Izin Mendirikan Bangunannya dapat dicabut oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

Bagian.....

Bagian Kedua
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 19

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan tertentu akan disusun dan ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (2) RTBL dapat disusun berdasarkan kemitraan Pemerintah Kota, swasta, dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
- (3) Penyusunan RTBL dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat tim ahli dan pendapat publik.
- (4) RTBL digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang pada suatu lingkungan/kawasan, menindak lanjuti Rencana Detail Tata Ruang dalam rangka perwujudan berdasarkan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi, dan kualitas visual.

Bagian Ketiga
Pembangunan Bangunan Gedung di atas dan/atau
dibawahTanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

Pasal 20

Pembangunan bangunan gedung diatas prasarana dan/atau sarana umum harus:

- a. sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan/atau Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);
- b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berda dibawahnya dan/atau disekitarnya; dan
- c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.

Pasal 21

Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus:

- a. sesuai dengan RTRW da/atau RDTR dan/atau RTBL;
- b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
- c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berda dibawah tanah;
- d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan; dan
- e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.

Pasal 22

Pasal 22

Pembangunan bangunan gedung dibawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus:

- a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR, dan/atau RTBL;
- b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
- c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
- d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
- e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan.

Pasal 23

Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus:

- a. sesuai dengan RTRW dan/atau RDTR, da/atau RTBL;
- b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
- c. khusus untuk daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis yang berlaku tentang ruang bebas saluran tegangan tiggi dan saluran udara ekstra tinggi.

BAB VII

PERSYARATAN KEANDALAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Ketahanan Konstruksi

Pasal 24

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan dan dilaksanakan agar kuat, kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan keselamatan (*safety*), serta memenuhi peryaratan kelayanan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan kontruksinya.
- (2) Perencanaan dan pelaksanaan perawatan struktur bangunan gedung seperti halnya penambahan struktur dan/atau penggantian struktur, harus mempertimbangkan persyaratan keselamatan struktur sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

(3) Analisis.....

- (3) Analisis struktur harus dilakukan untuk memeriksa respon struktur terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur kelayakan struktur, termasuk beban tetap, beban sementara (angin, gempa) dan beban khusus.
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Dinas terkait mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Paragraf 2

Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran

Pasal 25

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal, rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem proteksi pasif terhadap bahaya kebakaran yang memproteksi harta milik berbasis pada dsain atau pengaturan terhadap komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan benda dari kerusakan fisik saat terjadi kebakaran.
- (2) Penerapan sistem proteksi pasif didasarkan pada fungsi/klasifikasi resiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Pada sistem proteksi pasif yang perlu diperhatikan meliputi:
 - a. persyaratan kinerja;
 - b. ketahanan api dan stabilitas;
 - c. tipe konstruksi tahan api;
 - d. tipe konstruksi yang diwajibkan;
 - e. kompartemenisasi dan pemisahan; dan
 - f. perlindungan pada bukaan.
- (4) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan proteksi aktif.
- (5) Penerapan sistem proteksi aktif didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah kondisi penghuni dalam bangunan gedung.

(6) Prosentase.....

- (6) Prosentase luas atap terhadap persil/pekarangan ditentukan atas dasar kepentingan kesehatan lingkungan dan pencegahan kebakaran.
- (7) Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadam kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, dan perencanaan dan pemasangan sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

Paragraf 3
Persyaratan Bahan Bangunan

Pasal 26

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat, dengan kandungan lokal minimal 60% (enam puluh persen).
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang digunakan harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (3) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung harus tidak mengandung bahan-bahan yang berbahaya/beracun bagi kesehatan, aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus:
 - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
 - b. menghindari timbulnya efek peningkatan temperatur lingkungan disekitarnya;
 - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
 - d. menggunakan bahan-bahan bangunan yang ramah lingkungan.
- (5) Khusus bangunan yang berada dibawah air, penggunaan bahannya harus aman terhadap kerusakan air.
- (6) Pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) harus mendapat rekomendasi dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (7) Pada bangunan yang menggunakan bahan kaca pantul pada tampak bangunan, tidak boleh melebihi intensitas 40% (empat puluh persen) dengan memperhatikan tata letak dan orientasi bangunan terhadap matahari.

(8) Dinding.....

- (8) Dinding dan lantai yang digunakan sebagai pelindung radiasi pada ruang sinar X, ruang radio aktif dan ruang sejenisnya, harus memenuhi persyaratan yang berlaku.

Paragraf 4

Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung terhadap Bahaya Petir dan Bahaya Kelistrikan

Pasal 27

- (1) Setiap bangunan berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk dan penggunaannya diperhitungkan mempunyai resiko terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir.
- (2) Persyaratan proteksi petir ini memberikan petunjuk untuk perancangan, instalasi, dan pemeliharaan instalasi sistem proteksi petir terhadap bangunan gedung secara efektif untuk proteksi terhadap petir serta inspeksi, dalam upaya untuk mengurangi secara nyata resiko kerusakan yang disebabkan oleh petir terhadap bangunan gedung yang diproteksi, termasuk didalamnya manusia serta perlengkapan bangunan lainnya.
- (3) Persyaratan proteksi harus memperhatikan :
 - a. perencanaan sistem proteksi petir;
 - b. instalasi proteksi petir; dan
 - c. pemeriksaan dan pemeliharaan.
- (4) Persyaratan sistem kelistrikan meliputi sumber daya listrik, panel hubung bagi, jaringan distribusi listrik, perlengkapan serta instalasi listrik untuk memenuhi kebutuhan bangunan gedung yang terjamin terhadap aspek keselamatan manusia dari bahaya listrik, keamanan instalasi listrik beserta perlengkapannya, keamanan gedung serta isinya dari bahaya akibat listrik, dan perlindungan lingkungan.
- (5) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan :
 - a. perencanaan instalasi listrik;
 - b. jaringan distribusi listrik;
 - c. beban listrik;
 - d. sumber daya listrik;
 - e. transformator distribusi listrik;
 - f. pemeriksaan dan pengujian;
 - g. pemeliharaan;
- (6) Untuk bangunan-bangunan/ruang-ruang khusus, umum, penting dimana aliran listrik tidak boleh terputus (ruang operasi, lift, eskalator dan lain-lain) diisyaratkan memiliki pembangkit tenaga listrik darurat sebagai cadangan yang besar dayanya agar dapat memenuhi kesinambungan pelayanan.

Bagian Kedua.....

Bagian Kedua
Persyaratan Kesehatan

Paragraf 1
Jaringan Air Bersih

Pasal 28

- (1) Sistem air bersih harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang diisyaratkan.
- (4) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, dari bangunan dan instalasi–instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (5) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bagian-bagian lain dari bangunan-bangunan dan instalasi- instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan serta pemeliharaan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman standar teknis yang berlaku.

Paragraf 2
Jaringan Air Hujan

Pasal 29

- (1) Setiap persil/pekarangan harus dilengkapi dengan saluran pembuangan dan peresapan air hujan.
- (2) Setiap persil/pekarangan bilamana memerlukan jembatan atau titian untuk masuk kedalam, harus dibuat sesuai petunjuk dinas.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (4) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.

(5) Kecuali.....

- (5) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan kedalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan kesumur resapan dan atau biopori sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (6) Bila belum tersedia jaringan drainase ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh Dinas.
- (7) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3 **Jaringan Air Kotor**

Pasal 30

- (1) Sistem pembuangan air limbah dan/atau air kotor harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan jenis air limbah dan/atau air kotor diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.
- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air limbah dan/atau air kotor diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (4) Air limbah yang mengandung bahan beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah domestik.
- (5) Air limbah yang berisi bahan beracun dan berbahaya (b3) harus diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (6) Air limbah domestik sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman standar teknis yang berlaku.
- (7) Semua air kotor yang asalnya dari WC/kamar mandi ataupun air kotor dari dapur dan tempat cuci, pembuangannya melalui pipa tertutup sesuai dengan ketentuan teknis.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf.....

Paragraf 4
Jaringan/Instalasi Gas

Pasal 31

Sistem instalasi gas, penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, tidak mengganggu dan tidak merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 5
Instalasi Komunikasi Dalam Gedung

Pasal 32

- (1) Sistem instalasi komunikasi telepon dan tata suara gedung penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, tidak mengganggu dan tidak merugikan lingkungan bagian bangunan dan instalasi lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pada setiap bangunan dengan ketinggian 4 (empat) lantai atau 14 (empat belas) meter ke atas, harus tersedia peralatan komunikasi darurat untuk keperluan penanggulangan keadaan darurat.
- (3) Sistem peralatan komunikasi darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus menggunakan sistem khusus sehingga apabila sistem dan peralatannya rusak, maka sistem telepon darurat tetap bekerja.

Bagian Kesepuluh
Tempat Pembuangan Sampah

Pasal 33

- (1) Setiap pembuangan kotoran dan sampah harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat, dan lingkungannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 6.....

Paragraf 6
Penghawaan dalam Bangunan

Pasal 34

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan Gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanent, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanent yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.
- (3) Ventilasi alami harus memenuhi ketentuan bukaan permanent, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.
- (4) Ventilasi mekanik/buatan harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.
- (5) Penerapan sistem ventilasi harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan system ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 7
Pencahayaan dalam Bangunan

Pasal 35

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan Gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.

(4) Pencahayaan.....

- (4) Pencahayaan buatan harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung, dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat harus dipasang pada bangunan gedung, dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan estándar teknis yang berlaku.

Bagian Ketiga Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas

Pasal 36

- (1) Persyaratan kemudahan meliputi hubungan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kemudahan hubungan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, aksesibilitas, evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (4) Kelengkapan sarana dan prasarana disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

Pasal 37

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.

(2) Penyediaan.....

- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 38

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta *lift* dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ramp dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai diatas 5 harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (*lift*) yang dipasang dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 39

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) harus disediakan didalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah dengan jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 40.....

Pasal 40

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua gedung, kecuali rumah tinggal.
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 41

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.
- (3) Kelengkapan sarana dan prasana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. tempat parkir;
 - c. sarana transportasi vertikal;
 - d. sarana tata udara;
 - e. fasilitas penyandang cacat;
 - f. sarana penyelamatan;
 - g. sarana transportasi horizontal (jalan menuju persil, jembatan/titian).
- (4) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus menurut petunjuk Dinas.
- (5) Setiap bangunan bertingkat harus mempunyai system dan atau peralatan bagi pemeliharaan dan perawatan bangunan yang tidak mengganggu dan membahayakan lingkungan serta untuk keselamatan kerja.
- (6) Bangunan tertentu berdasarkan letak, bentuk, ketentuan, ketinggian dan penggunaannya harus dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagai pengaman terhadap lalu lintas udara dan atau laut.
- (7) Setiap bangunan bertingkat dan tidak bertingkat yang menggunakan alat-alat detektor atau pengaman lainnya yang ditempatkan dibawah permukaan tanah harus seizin Dinas Teknis yang membidangi.

Bagian.....

Bagian Keempat
Persyaratan Kenyamanan Bangunan

Pasal 42

- (1) Setiap bangunan yang dibangun dapat mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada didalam dan disekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan:
 - a. kenyamanan ruang gerak;
 - b. kenyamanan hubungan antar ruang;
 - c. kenyamanan kondisi udara;
 - d. kenyamanan pandangan;
 - e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

BAB VIII
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 43

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Bagian Kedua
Pembangunan

Pasal 44

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik ditanah milik sendiri maupun ditanah milik pihak lain.

(3) Pembangunan.....

- (3) Pembangunan bangunan gedung diatas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Pasal 45

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 (lima puluh) meter persegi dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan 2 (dua) lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapatkan surat izin bekerja dari Walikota.
- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.
- (4) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Perencanaan bangunan terdiri atas:
 - a. perencanaan arsitektur;
 - b. perencanaan konstruksi;
 - c. perencanaan utilitas.
- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) tidak berlaku bagi perencanaan:
 - a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Dinas terkait;
 - b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan, antara lain:
 1. memperbaiki bangunan dengan tidak merubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
 2. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
 3. memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
 4. memperbaiki lobang cahaya/udara dengan ketentuan luasannya tidak melebihi 1 m²;
 5. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
 6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lainnya.

(7) Pengesahan.....

- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Kota setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
- (8) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung, fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah Pusat setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung.
- (9) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (8) sepanjang tidak ditentukan dari Pemerintah Pusat ditetapkan oleh Walikota dan bersifat adhoc, independent, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan yang keanggotaannya terdiri dari unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi, profesi, masyarakat ahli dan instansi pemerintah yang berkompetensi dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik/pertamanan/landscape dan tata ruang dalam/interior, keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Pasal 46

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 (lima ratus) meter atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bagian Ketiga Pemanfaatan

Pasal 47

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis.
- (3) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian.....

**Bagian Keempat
Pelestarian**

Pasal 48

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Kota dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan mengenai perlindungan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

**Bagian Kelima
Pembongkaran**

Pasal 49

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya; dan/atau
 - c. tidak memiliki izin mendirikan bangunan.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaanya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.

(4) Pembongkaran.....

- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

BAB IX PERIZINAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan

Paragraf 1 Arahan Perencanaan

Pasal 50

Sebelum mengajukan Permohonan Izin mendirikan Bangunan (PIMB), pemohon harus minta keterangan tentang rencana kota untuk lokasi tersebut sebagai dasar penyusunan rencana teknik bangunan gedung yang meliputi:

- a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
- b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- c. jumlah lantai/lapis bangunan dibawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
- d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- e. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum yang diizinkan;
- f. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum yang diizinkan;
- g. koefisien daerah hijau (KDH) minimum yang diwajibkan;
- h. koefisien tinggi bangunan (KTB) maksimum yang diizinkan;
- i. jaringan utilitas kota.

Paragraf 2 Tata Cara Mengajukan Permohonan Izin Mendirikan/ Mengubah Bangunan (PIMB);

Pasal 51

Tata cara mengajukan permohonan izin mendirikan/mengubah bangunan akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Pasal 52.....

Pasal 52

- (1) Dinas yang terkait selaku pelaksana teknis mengadakan pemeriksaan Permohonan IMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknis menurut ketentuan dari peraturan, pedoman dan standar yang berlaku.
- (2) Pemeriksaan terhadap Permohonan IMB dan lampirannya diberikan secara cuma-cuma.
- (3) Dinas memberikan tanda terima Permohonan IMB apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi.
- (4) Dalam jangka waktu 2 (dua) sampai dengan 6 (enam) hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Dinas terkait menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak Permohonan IMB yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknik.
- (5) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), untuk Permohonan IMB yang memenuhi persyaratan teknik.
- (6) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Dinas memberikan Surat Izin Sementara untuk melaksanakan pembangunan fisik.
- (7) Untuk Permohonan IMB yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan dinas terkait, kemudian untuk diajukan kembali.
- (8) Keputusan tentang Permohonan Izin Mendirikan Bangunan berupa IMB atas nama pemohon, ditandatangani oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (9) Besarnya Restribusi yang dibayar oleh pemohon diatur dalam Peraturan Daerah.

Paragraf 3

Keputusan Izin Mendirikan/ Mengubah Bangunan

Pasal 53

- (1) Izin Mendirikan Bangunan diberikan paling lambat 14 (empat belas) hari kerja mulai dari pendaftaran (dokumen administrasi dan teknis lengkap) dan pembayaran retribusi.
- (2) Surat Izin Mendirikan Bangunan ditanda tangani oleh Walikota atau pejabat lain yang ditunjuk.

(3) Izin.....

- (3) Izin Mendirikan Bangunan hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam surat Izin Mendirikan Bangunan.
- (4) Perubahan nama pada surat Izin Mendirikan Bangunan dikenakan Bea Balik Nama sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah retribusi yang dibayar.
- (5) Biaya Administrasi Pemberian Izin Mendirikan Bangunan diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 54

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) ditolak apabila:

- a. bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknik bangunan;
- b. karena persyaratan/ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 Peraturan Daerah ini tidak dipenuhi;
- c. bangunan yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Parepare;
- d. adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh Pemerintah Daerah;
- e. bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 55

Izin Mendirikan Bangunan tidak diperlukan dalam hal:

- a. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 (satu) meter dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter;
- b. membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Kepala Dinas tidak membahayakan;
- c. pemeliharaan/perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektonis dari bangunan semula yang telah mendapat izin.
- d. mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman, dengan syarat-syarat sebagai berikut:
 1. ditempatkan di halaman belakang;
 2. luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter.

e.membuat.....

- e. membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah.
- f. membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanen.
- g. mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh Izin selama mendirikan suatu bangunan.

Pasal 56

Setiap orang dilarang mendirikan bangunan apabila:

- a. tidak mempunyai surat Izin Mendirikan Bangunan;
- b. menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari Izin Mendirikan Bangunan;
- c. menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
- d. menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan lainnya yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini;
- e. mendirikan bangunan diatas tanah orang lain tanpa Izin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

Pasal 57

- (1) Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dapat mencabut Surat Izin Mendirikan Bangunan apabila:
 - a. izin yang telah diberikan kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;
 - b. pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan.
- (2) Pencabutan surat Izin Mendirikan Bangunan diberikan dalam bentuk Keputusan Walikota atau pejabat yang ditunjuk kepada Pemegang Izin disertai dengan alasan-alasannya.
- (3) Sebelum Keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikeluarkan, pemegang izin terlebih dahulu diberi tahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.

Paragraf 4

L:KPelaksanaan Pekerjaan Mendirikan/ Mengubah Bangunan

Pasal 58

- (1) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat dimulai dikerjakan setelah Dinas terkait menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB.

(2) Selambat-lambatnya.....

- (2) Selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Dinas tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka pemohon dapat memulai pekerjaannya.
- (3) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

Pasal 59

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB dapat diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dua lantai atau lebih dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat.
- (2) Bilamana terdapat sarana kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan/pengaman harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.

Pasal 60

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan untuk bangunan 2 (dua) lantai keatas harus mengikuti ketentuan dari peraturan Keselamatan dan Kesehatan Kerja yang berlaku.
- (2) Pemegang Izin mendirikan bangunan untuk bangunan 2 (dua) lantai keatas diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya.
- (3) Pemegang Izin mendirikan bangunan untuk bangunan 2 (dua) lantai keatas diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan (PPPK) lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa didalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan.

Paragraf 5

Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

Pasal 61

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin instansi teknis.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya dilokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.

(3) Petugas.....

- (3) Petugas Dinas terkait berwenang untuk:
- a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan tiap saat pada jam kerja;
 - b. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum;
 - c. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila:
 1. pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari Izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;
 2. peringatan tertulis dari dinas terkait tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Bagian Kedua Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 62

- (1) Setelah bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan:
 - a. berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
 - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (as built drawings);
 - c. fotokopi tanda pembayaran retribusi.
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Dinas atas nama Walikota menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (3) Jangka waktu penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.
- (4) SLF berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal, dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.

Pasal 63

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang baru kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 64

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.

(2) Pemeriksaan.....

- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dinas mengadakan penelitian atas hasil pemeriksan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis teknik.
- (4) Dinas memberikan sertifat laik fungsi apabila bangunan diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

Pasal 65

- (1) Perpanjang SLF bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya, berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan IMB.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan SLF kepada Pemerintah Kota paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF berakhir.
- (3) SLF bangunan gedung diberikan sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Dinas.

Pasal 66

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas dinas dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan SLF beserta lampirannya.
- (2) Dinas dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam SLF, Walikota atau pejabat yang ditunjuk akan mencabut SLF yang telah diterbitkan.

Bagian.....

Bagian Ketiga
Permohonan Merobohkan Bangunan

Paragraf 1
Petunjuk Merobohkan Bangunan

Pasal 67

- (1) Bangunan gedung yang dapat dibongkar/dirobohkan meliputi:
 - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau;
 - c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB.
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya.
- (3) Sebelum mengajukan permohonan Izin Merobohkan Bangunan pemohon harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Dinas yang meliputi:
 - a. tujuan atau alasan merobohkan bangunan;
 - b. persyaratan merobohkan bangunan;
 - c. cara merobohkan bangunan.

Paragraf 2
Perencanaan Merobohkan Bangunan (PMB)

Pasal 68

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi:
 - a. bangunan sederhana; dan
 - b. bangunan bertingkat tidak bertingkat.
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi:
 - a. sistem merobohkan bangunan; dan
 - b. pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

Pasal 69

Tata Cara Mengajukan Permohonan Merobohkan Bangunan (PMB) meliputi:

- a. PMB harus diajukan sendiri secara tertulis kepada Walikota oleh perorangan atau pejabat yang ditunjuk oleh perorangan atau badan/lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Dinas.
- b. Formulir isian tersebut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut oleh Dinas.

Paragraf 3.....

Paragraf 3
Penerbitan Keterangan Persetujuan PMB

Pasal 70

- (1) Dinas mengadakan penelitian atas PMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat PMB diajukan.
- (2) Dinas memberikan tanda terima PMB apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi.
- (3) Dinas memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

Paragraf 4
Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 71

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kerja setelah rekomendasi diterima.
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam rekomendasi.

Paragraf 5
Pengawasan Pelaksanaan
Merobohkan Bangunan

Pasal 72

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya dilokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas.
- (2) Petugas berwenang:
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan;
 - b. memeriksa apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobuhkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan rekomendasi;
 - c. melarang perlengkapan, peralatan, dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah disahkan dalam rekomendasi.

BAB X.....

BAB X PENGAWASAN

Pasal 73

Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini ditugaskan kepada Dinas dan/atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Walikota.

Pasal 74

- (1) Disamping Pemerintah Daerah, pengawasan juga dilakukan oleh masyarakat dalam bentuk peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung berupa:
 - a. memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;
 - b. memberi masukan kepada pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis dibidang bangunan gedung;
 - c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - d. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung mengikuti ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XI PARTISIPASI MASYARAKAT

Pasal 75

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau, dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.

(4) Dalam.....

- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah terhadap:
 - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
 - b. bangunan gedung yang berpontesi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya.

Pasal 76

Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Pasal 77

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada Dinas atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.
- (3) Ketentuan mengenai penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Pasal 78

Dinas wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

BAB XII.....

BAB XII PENYIDIKAN

Pasal 79

- (1) Selain oleh Pejabat Penyidik Umum, Penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dilingkungan Pemerintah Kota yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melakukan Tugas Penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
 - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
 - c. menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
 - e. mengambil sidik jari seseorang;
 - f. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka dan keluarganya;
 - i. melakukan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Dalam melakukan tugasnya, penyidik tidak berwenang melakukan tindakan penangkapan dan atau tindakan penahanan.
- (4) Penyidik membuat berita acara setiap tindakan tentang:
 - a. pemeriksaan tersangka;
 - b. pemasukan rumah;
 - c. penyitaan benda;
 - d. pemeriksaan surat;
 - e. pemeriksaan saksi;
 - f. pemeriksaan di tempat kejadian dan mengirimkan kepada Pengadilan Negeri melalui Penyidik Polri.

BAB XIII.....

BAB XIII
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 80

- (1) Sanksi administratif dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Jenis penggunaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif sebagaimana pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB XIV
KETENTUAN PIDANA

Pasal 81

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23 dan Pasal 56 dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XV
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 82

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah ini dan telah memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah/Peraturan Walikota/Keputusan Walikota sebelum Peraturan Daerah ini, dianggap telah memiliki IMB/SLF menurut Peraturan Daerah ini.

(2) Bagi.....

- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki surat IMB dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal Perundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki IMB, Penyesuaian bangunan tersebut dengan syarat-syarat tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan dalam tenggang waktu 5 (lima) tahun.
- (3) IMB dimaksud dalam ayat (2) diberikan sepanjang lokasi bangunan-bangunan sesuai dengan RTRW, RDTR dan/atau RTBL lokasi yang bersangkutan.
- (4) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB XVI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 83

Ketentuan lebih lanjut mengenai teknis pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Walikota.

Pasal 84

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Parepare Nomor 6 Tahun 1988 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Parepare Tahun 1989 Nomor 12 Seri D, Nomor 10) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 85

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Parepare
pada tanggal 25 Februari 2015

WALIKOTA PAREPARE,



TAUFAN PAWE

Diundangkan di Parepare
pada tanggal 25 Februari 2015

Plt. SEKRETARIS DAERAH KOTA PAREPARE,



MUSTAFA MAPPANGARA

LEMBARAN DAERAH KOTA PAREPARE TAHUN 2014 NOMOR 6
NO REG PERATURAN DAERAH KOTA PAREPARE, SULAWESI SELATAN :
(17.5/2014)

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA PAREPARE
NOMOR 5 TAHUN 2014

TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas dan jati diri manusia. Karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan bina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Sehubungan dengan perkembangan Fisik Kota, maka perlu adanya pengendalian dan peraturan kegiatan pembangunan fisik Kota dan bangunan agar tercipta penataan penggunaan bangunan yang mewujudkan integritas tata ruang dan bangunan yang berwawasan lingkungan untuk menjamin adanya transparansi dan kepastian dan tertib hukum dalam penyelenggaraan bangunan dan penggunaan bangunan maka setiap bangunan dan penggunaan harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis serta harus terselenggara secara tertib.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai ketentuan dasar pelaksanaan bagi pemerintah daerah dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik.

Bahwa Peraturan Nomor 6 Tahun 1988 tentang bangunan yang dipandang tidak sesuai lagi dengan perkembangan penataan fisik bangunan dan penggunaan bangunan, maka perlu di tinjau untuk ditetapkan kembali dalam suatu Peraturan Daerah yang baru, sehingga dengan berlakunya Peraturan Daerah ini maka semua pelaksanaan bangunan, baik pembangunannya maupun penggunaan bangunan yang diselenggarakan dalam Daerah yang diberlakukan oleh pemerintah swasta, masyarakat, perseorangan dan badan hukum wajib mematuhi ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Daerah ini.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2.....

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh menteri dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi.

Menteri menetapkan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus dengan mempertimbangkan usulan bagi instansi berwenang terkait.

Ayat (7)

Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, social dan budaya dan/atau fungsi khusus.

Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah tinggal (rumah), atau bangunan gedung rumah kantor (rukan), atau bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan dan sejenisnya.

Ayat (8)

Cukup Jelas

Ayat (9)

Cukup Jelas

Pasal 3

Ayat (1)

Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administrative dan teknisnya yang harus diterapkan.

Dengan.....

Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administrative dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Cukup Jelas

Ayat (8)

Cukup Jelas

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Status hak tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akta jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan.

Dalam.....

Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah yang bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 6

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 7

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Yang dimaksud rencana kota adalah ketentuan Fungsi dan pembentukan lokasi sesuai RTRW/RDTR/RTBL.

Pasal 8

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 9.....

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Cukup Jelas

Ayat (8)

Cukup Jelas

Ayat (9)

Cukup Jelas

Ayat (10)

Cukup Jelas

Ayat (11)

Cukup Jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6).....

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas

Ayat (8)
Cukup Jelas

Ayat (9)
Cukup Jelas

Pasal 11

Ayat (1)
Perbandingan antara luas area hijau dengan luas persil bangunan, harus diperhitungkan dengan mempertimbangkan daerah resapan air dan ruang terbuka hijau. Untuk bangunan gedung yang mempunyai KDB kurang 40% harus mempunyai KDH minimum sebesar 15%.

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Pasal 12

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Pasal 13.....

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Cukup Jelas

Ayat (8)

Cukup Jelas

Ayat (9)

Cukup Jelas

Ayat (10)

Cukup Jelas

Ayat (11)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Cukup Jelas

Ayat (8)

Cukup Jelas

Ayat (9)

Cukup Jelas

Ayat (10)

Cukup Jelas

Ayat (11)

Cukup Jelas

Ayat (12).....

Ayat (12)
Cukup Jelas

Ayat (13)
Cukup Jelas

Ayat (14)
Cukup Jelas

Ayat (15)
Cukup Jelas

Ayat (16)
Cukup Jelas

Ayat (17)
Cukup Jelas

Ayat (18)
Cukup Jelas

Ayat (19)
Cukup Jelas

Ayat (20)
Cukup Jelas

Ayat (21)
Cukup Jelas

Pasal 14

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Pasal 15

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2).....

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas

Ayat (8)
Cukup Jelas

Ayat (9)
Cukup Jelas

Ayat (10)
Cukup Jelas

Pasal 16

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas

Ayat (8).....

Ayat (8)
Cukup Jelas

Ayat (9)
Cukup Jelas

Pasal 17

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas

Ayat (8)
Cukup Jelas

Ayat (9)
Cukup Jelas

Pasal 18

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6).....

Ayat (6)
Cukup Jelas

Pasal 19

Ayat (1)
Persyaratan tata bangunan dan lingkungan bangunan gedung meliputi ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi dalam pembangunan bangunan gedung dari segi tata bangunan dan lingkungannya, meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam RTRW.

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 20

Cukup Jelas

Pasal 21

Cukup Jelas

Pasal 22

Cukup Jelas

Pasal 23

Pembangunan Gedung pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi dan atau menara telekomunikasi dan atau menara air harus sesuai RTRW/RDTR/RTBL dan mendapatkan persetujuan masyarakat setempat serta mendapatkan izin prinsip dari Walikota.

Pasal 24

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4).....

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal dan rumah deret sederhana, harus mempunyai system proteksi pasif yang merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

Pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung antara lain dalam penggunaan bahan bangunan dan konstruksi yang tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.

Ayat (2)

Penggunaan bahan bangunan untuk fungsi dan klasifikasi bangunan gedung tertentu termasuk penggunaan bahan bangunan tahan api harus melalui pengujian yang dilakukan oleh lembaga pengujian yang terakreditasi.

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas

Pasal 26

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2).....

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas

Ayat (8)
Cukup Jelas

Pasal 27

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Pasal 28

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4).....

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Pasal 29

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas

Ayat (8)
Cukup Jelas

Pasal 30

Ayat (1)
System pengolahan air limbah dapat berupa system pengolahan air limbah yang berdiri sendiri seperti Septic Tank atau system pengolahan air limbah terintegrasi dalam suatu lingkungan/kawasan/kota.

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5).....

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas

Ayat (8)
Cukup Jelas

Pasal 31
Cukup Jelas

Pasal 32
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 33
Ayat (1)
Fasilitas penampungan dan/atau pengolahan sampah disediakan pada setiap bangunan gedung dan/atau terpadu dalam suatu kawasan.

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 34
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Bangunan pelayanan umum lainnya seperti kantor pos, kantor polisi, kantor kelurahan, dan gedung parker.

Bangunan gedung parker baik yang berdiri maupun yang menjadi satu dengan gedung fungsi utama, setiap lantainya harus mempunyai system ventilasi alami permanen yang memadai.

Bukaan.....

Bukaan permanen adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara.

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Pasal 35

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Pencahayaannya alami dapat berupa bukaan pada dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya. Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca, atap tembus cahaya misalnya genteng kaca atau skylight.

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu rancangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja. Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 m di atas lantai pada seluruh ruangan.

Silau sebagai akibat penggunaan pencahayaan alami dari sumber sinar matahari langsung langit yang cerah, objek luar, maupun dari pantulan kaca dan sebagainya, perlu dikendalikan agar tidak mengganggu tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung.

Ayat (5)
Pencahayaannya darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada lobby dan koridor, ruangan yang mempunyai luas lebih dari 300 M².

Ayat (6).....

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas

Pasal 36

Ayat (1)
Persyaratan kemudahan meliputi hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung.

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Prasarana dan sarana untuk rumah tinggal dapat berupa tempat sampah, tempat paker, saluran drainase dalam site, Septic Tank, sumur resapan.

Pasal 37

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 38

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Pemerintah kota dengan pertimbangan Tim Ahli bangunan Gedung, dapat menetapkan penggunaan lift pada bangunan gedung dengan ketinggian dibawah 5 (lima) lantai.

Pemilik.....

Pemilik bangunan gedung dengan ketinggian bangunan gedungnya dibawah 5 (lima) lantai, yang bermaksud menyediakan lift, harus memenuhi ketentuan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lift yang berlaku.

Ayat (5)
Cukup Jelas

Pasal 39

Ayat (1)
Untuk bangunan gedung bertingkat, saran jalan keluar termasuk penyediaan tangga darurat/kebakaran.
System peringatan bahaya berupa system alarm kebakaran dan/atau system peringatan menggunakan audio/tata suara.

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 40

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 41

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas

Pasal 42.....

Pasal 42

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 43

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 44

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 45

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7)
Cukup Jelas
Ayat (8)
Cukup Jelas

Ayat (9)
Cukup Jelas

Pasal 46
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 47
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 48
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Pasal 49
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3).....

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Pasal 50

Sebelum mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) pemohon harus memperoleh petunjuk tentang rencana mendirikan bangunan tentang PIMB kepada dinas terkait meliputi:

- a. Jenis/peruntukan bangunan
- b. Jumlah lantai yang maksimum ketinggian
- c. Jumlah lantai/lapis dibawah permukaan tanah bangunan
- d. Garis sempadan yang ditetapkan
- e. Luas ruang yang terbuka, koefisien daerah bangunan (KDB)
- f. Perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas tanah.
- g. Persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka hijau bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertanaman/penghijauan.
- h. Persentase perbandingan antara luas basemen dan luas areal perencanaan.
- i. Jaringan pembuangan air kotor.

Pasal 51

Cukup Jelas

Pasal 52

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Ayat (6)
Cukup Jelas

Ayat (7).....

Ayat (7)
Cukup Jelas

Ayat (8)
Cukup Jelas

Ayat (9)
Cukup Jelas

Pasal 53

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Pasal 54

Cukup Jelas

Pasal 55

Cukup Jelas

Pasal 56

Cukup Jelas

Pasal 57

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 58

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3).....

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 59
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 60
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 61
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 62
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 63
Cukup Jelas

Pasal 64
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2).....

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 65

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 66

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 67

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 68

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 69.....

Pasal 69
Cukup Jelas

Pasal 70
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 71
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 72
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 73
Cukup Jelas

Pasal 74
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 75
Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Materi masukan, usulan dan pengaduan dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi identifikasi ketidaklaikan fungsi, dan/atau pelanggaran ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung, serta kelengkapan dan kejelasan data pelapor.

Masukan.....

Masukan, usulan, dan pengaduan tersebut disusun dengan dasar pengetahuan dibidang teknik pembangunan bangunan gedung misalnya laporan tentang gejala bangunan gedung yang berpotensi akan runtuh.

Ayat (4)
Cukup Jelas

Ayat (5)
Cukup Jelas

Pasal 76

Untuk memperoleh dasar melakukan tindakan, Pemerintah Daerah dapat memfasilitasi pengadaan penyedia jasa pengkajian teknis yang melakukan pemeriksaan lapangan.

Pasal 77

Ayat (1)
Menjaga ketertiban dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat berupa menahan diri dari sikap dan perilaku untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan dan kenyamanan.

Mencegah perbuatan kelompok dilakukan dengan melaporkan kepada pihak berwenang apabila tidak dapat dilakukan secara persuasife dan terutama sudah mengarah ketindakan criminal.

Mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung seperti merusak, memindahkan dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung.

Mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi dan/atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Ayat (2)
Dinas/instansi yang berwenang adalah Dinas/instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang keamanan dan ketertiban.
Pihak yang berkepentingan misalnya pemilik, pengguna dan pengelola bangunan gedung.

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 78

Cukup Jelas

Pasal 79

Ayat (1).....

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 80

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 81

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 82

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 83

Cukup Jelas

Pasal 84

Cukup Jelas

Pasal 85

Cukup Jelas