



WALIKOTA BANJARMASIN

PERATURAN WALIKOTA BANJARMASIN

NOMOR 38... TAHUN 2013

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KORIDOR JALAN AHMAD YANI KOTA BANJARMASIN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BANJARMASIN,

- Menimbang : a. bahwa untuk menciptakan suatu koridor yang tertata dengan baik sesuai kaidah perencanaan, dan untuk menyusun kerangka kebijaksanaan tata bangunan dan lingkungan yang aplikatif sesuai dengan kondisi daerah setempat, aspirasi masyarakat, pemerintah dan swasta pada kawasan Kota Banjarmasin, perlu ditetapkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Ahmad Yani Kota Banjarmasin;
- b. bahwa untuk melaksanakan maksud huruf a, perlu menetapkan dengan Peraturan Walikota Banjarmasin;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan Sebagai Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1820);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2024);
3. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati Dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3419);
4. Undang Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Undang Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4377);
7. 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

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
/		A ✓

- Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
8. Undang Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4444);
 9. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
 10. Undang Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 96);
 11. Undang Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 64);
 12. Undang Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Tahun 2010 Nomor 130);
 13. Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 7);
 14. Undang-Undang No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan
 15. Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2002 tentang Hutan Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 119);
 16. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
 17. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4737);
 18. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4761);
 19. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
 20. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
 21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan;
 22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 29/Prt/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
 23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
 24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
 25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/PRT/M/2010 tentang Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum Tahun 2010-2014;
 26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Pemanfaatan Dan Penggunaan Bagian-Bagian Jalan
 27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2011 tentang

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
1		2

- Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota;
28. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 2 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Sungai (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2007 Nomor 2);
 29. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 12 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Banjarmasin (Lembaran Daerah Tahun 2008 Nomor 12);
 30. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 3 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perizinan Pendirian, Pengawasan, dan Pengendalian Menara Elektronik di Kota Banjarmasin (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2009 Nomor 3);
 31. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 4 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Titik Lokasi Reklame (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2009 Nomor 4);
 32. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 14 Tahun 2009 tentang Bangunan Panggung (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2009 Nomor 14);
 33. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2012 tentang Ijin Mendirikan Bangunan. (Lembaran Daerah Tahun 2012 Nomor 15);
 34. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 05 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin Tahun 2013 - 2032. (Lembaran Daerah Tahun 2013 Nomor 5);
 35. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 20 Tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Kebersihan, Keindahan, Ketertiban dan Kesehatan Lingkungan (Lembaran Daerah Tahun 2013 Nomor 20);

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA BANJARMASIN TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL) KORIDOR JALAN AHMAD YANI

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini, yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Daerah, selanjutnya disebut Pemerintah Kota Banjarmasin adalah Walikota dan perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah;
2. Daerah adalah Kota Banjarmasin;
3. Walikota adalah Walikota Banjarmasin;
4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya;
5. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang;
6. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang;
7. Perencanaan kota adalah kegiatan penyusunan rencana-rencana kota maupun kegiatan peninjauan kembali atas rencana kota yang telah ada untuk disesuaikan dengan kondisi dan situasi kebutuhan pengembangan kota untuk masa tertentu;
8. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budidaya;
9. Kawasan rencana adalah kawasan yang termasuk dalam ruang lingkup wilayah penyusunan RTBL;
10. Kawasan rencana RTBL Koridor Jalan Ahmad Yani - Kota Banjarmasin adalah kawasan yang dikendalikan perkembangan dan pertumbuhannya melalui Dokumen RTBL, dimulai dari

Kasubhag. Perundang-an	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
/		3 /

gerbang batas kota Banjarmasin (km 6) hingga Jembatan Dewi (km 1), dengan luas 1,83 Km²;

11. Strategi pengembangan adalah langkah-langkah sistematis penataan bangunan dan lingkungan serta pengelolaan kawasan yang perlu dilakukan untuk mencapai visi dan misi pembangunan/penataan area yang telah ditetapkan;
12. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) adalah strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah, yang meliputi struktur dan pola ruang wilayah, serta kriteria dan pola pengelolaan kawasan wilayah;
13. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan;
14. Dokumen RTBL adalah dokumen yang memuat materi pokok RTBL sebagai hasil proses identifikasi, perencanaan dan perancangan suatu lingkungan/kawasan, termasuk di dalamnya adalah identifikasi dan apresiasi konteks lingkungan, program peran masyarakat dan pengelolaan serta pemanfaatan aset properti kawasan;
15. Penataan bangunan dan lingkungan adalah kegiatan pembangunan untuk merencanakan, melaksanakan, memperbaiki, mengembangkan atau melestarikan bangunan dan lingkungan/kawasan tertentu sesuai dengan prinsip pemanfaatan ruang dan pengendalian bangunan gedung dan lingkungan secara optimal, yang terdiri atas proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung dan lingkungan;
16. Program Bangunan dan Lingkungan adalah : program kebutuhan bangunan dan lingkungan yang disusun untuk kurun waktu tertentu yang menyangkut macam, jumlah, besaran dan luasnya;
17. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah arahan umum wujud bangunan dan lingkungan yang diijinkan.
18. Rencana Investasi adalah : program investasi disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan yang telah ditetapkan;
19. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah : perangkat administratif untuk mengendalikan pelaksanaan rencana dan program RTBL;
20. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah : pedoman yang bersifat arahan atas substansi pelaksanaan teknis dari rencana-rencana dan program RTBL;
21. Pembinaan pelaksanaan adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan yang ditujukan untuk mewujudkan efektivitas peran para pelaku penyelenggara penataan bangunan dan lingkungan (pemerintah, masyarakat dan dunia usaha) pada tahap penyusunan RTBL, penetapannya menjadi peraturan gubernur/bupati/walikota, pelaksanaan pembangunan, dan peninjauan kembali/evaluasi terhadap penerapan RTBL;
22. Peran masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam proses perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi, dan evaluasi);
23. Garis sempadan bangunan (GSB) adalah garis pada kavling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun;
24. 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;
25. 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;
26. Koefisien daerah hijau (KDH) adalah angka 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;

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
/		4

27. Koefisien tapak basemen (KTB) adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
28. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan;
29. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan;
30. Selubung Bangunan adalah bidang maya yang merupakan batas terluar secara tiga dimensi yang membatasi besaran maksimum bangunan yang diizinkan, dimaksudkan agar bangunan menara berinteraksi dengan lingkungannya untuk mewujudkan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan harmonisasi;
31. Jalan arteri merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna;
32. Jalan kolektor merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi;
33. Jalan lokal merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat denganciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi;
34. Jalan lingkungan merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah;
35. Ruang manfaat jalan (Rumaja) adalah suatu ruang yang dimanfaatkan untuk konstruksi jalan dan terdiri atas badan jalan, saluran tepi jalan, serta ambang pengamanannya;
36. Ruang milik jalan (*right of way*)/Rumija adalah sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan yang masih menjadi bagian dari ruang milik jalan yang dibatasi oleh tanda batas ruang milik jalan yang dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keluasan keamanan penggunaanjalan antara lain untuk keperluan pelebaran ruang manfaat jalan pada masa yang akan datang;
37. Ruang pengawasan jalan adalah ruang tertentu yang terletak di luar ruang milik jalan yang penggunaannya diawasi oleh penyelenggara jalan agar tidak mengganggu pandangan pengemudi, konstruksi bangunan jalan apabila ruang milik jalan tidak cukup luas, dan tidak mengganggu fungsi jalan;
38. Lahan Makro adalah adalah penggunaan dan pemanfaatan lahan pada suatu wilayah tertentu yang juga disebut dengan tata guna lahan. Peruntukannya bersifat mutlak karena telah diatur pada ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah;
39. Lahan Mikro adalah adalah lahan yang ditetapkan pada skala keruangan yang lebih rinci (termasuk secara vertikal) berdasarkan prinsip keragaman yang seimbang dan saling menentukan.

BAB II AZAS, MAKSUD, TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Ahmad Yani Kota Banjarmasin adalah merupakan panduan rancang bangun lingkungan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan di Koridor Jalan Ahmad Yani Kota Banjarmasin.
- (2) Tujuan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Ahmad Yani Banjarmasin adalah sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan di Koridor Jalan Ahmad Yani Kota Banjarmasin.
- (3) Lingkup Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Ahmad Yani Banjarmasin meliputi pengaturan, pelaksanaan, dan pengendalian pelaksanaan pengembangan kawasan/lingkungan di sepanjang Koridor Jalan Ahmad Yani Kota Banjarmasin.

Kasubbag. Perundang.in	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
/		5 /

**BAB III
RUANG LINGKUP PERENCANAAN**

Pasal 3

Materi pokok Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Ahmad Yani Kota Banjarmasin meliputi :

- a. Program Bangunan dan Lingkungan;
- b. Rencana Umum dan Panduan Rancangan;
- c. Rencana Investasi;
- d. Ketentuan Pengendalian Rencana;
- e. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan.

Yang termuat dalam buku Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Koridor Jalan Ahmad Yani Kota Banjarmasin sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Walikota ini.

Pasal 4

Kawasan perencanaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) di Koridor Jalan Ahmad Yani Kota Banjarmasin meliputi wilayah 9 kelurahan di 3 Kecamatan, yaitu : Kelurahan Sungai Baru, Kelurahan Gadang, Kelurahan Melayu di Kecamatan Banjarmasin Tengah; Kelurahan Pemurus Luar, Kelurahan Kebun Bunga, Kelurahan Karang Mekar dan Kelurahan Kuripan di Kecamatan Banjarmasin Timur serta Kelurahan Pemurus Dalam dan Kelurahan Pemurus Baru di Kecamatan Banjarmasin Selatan.

**BAB IV
RENCANA UMUM**

**Bagian Pertama
Struktur Peruntukan Lahan**

Pasal 5

- (1) Penataan Pemanfaatan Lahan di Koridor Jalan Ahmad Yani Kota Banjarmasin, dikelompokkan menjadi peruntukan lahan makro dan mikro.
- (2) Peruntukan lahan makro di koridor Jalan Ahmad Yani Kota Banjarmasin sebagaimana yang dijelaskan dalam ayat (1), terdiri dari fungsi :
 - a. Kawasan perumahan;
 - b. Kawasan perdagangan dan jasa;
 - c. Kawasan fasilitas umum dan sosial
 - d. Perkantoran Pemerintahan;
 - e. Kawasan Khusus : pertahanan negara;
 - f. Kawasan Khusus : energi dan utilitas;
 - g. Peruntukan Transportasi.

**Bagian Kedua
Intensitas Pemanfaatan Lahan**

Pasal 6

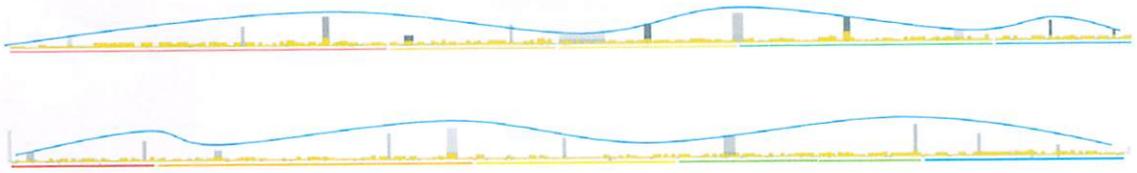
- (1) Pengendalian Bangunan Gedung dapat dilakukan melalui pengendalian nilai Intensitas Pemanfaatan Lahan.
- (2) Intensitas Pemanfaatan Lahan sebagaimana ayat (1) terdiri dari :
 - a. KDB

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
		6 

- b. KLB
c. KDH
d. KTB
- (3) Koefisien Dasar Bangunan ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan, resapan air hujan, ruang terbuka hijau, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, fungsi bangunan, estetika bangunan serta keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (4) Koefisien Lantai Bangunan ditentukan atas dasar pertimbangan optimalisasi pemanfaatan ruang, daya dukung tanah, sosial budaya, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (5) Koefisien Tapak Basemen ditentukan atas dasar pertimbangan, daya dukung tanah, fungsi bangunan dan keamanan. Nilai Koefisien Tapak Basemen adalah sama atau lebih kecil dari nilai Koefisien Dasar Bangunan.
- (6) Koefisien Daerah Hijau ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan, kebutuhan ruang terbuka hijau privat,
- (7) Ketentuan besarnya KDB maksimal untuk setiap zona peruntukan lahan adalah :
- | | |
|--|--------|
| a. Zona Perumahan Kepadatan Tinggi | = 75 % |
| b. Zona Rumah Susun Rendah 5 Lantai | = 50 % |
| c. Zona Rumah Susun Tinggi (>10 Lantai) | = 40 % |
| d. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Regional | = 50 % |
| e. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota | = 50 % |
| f. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan | = 50 % |
| g. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Regional | = 40 % |
| h. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Kota | = 50 % |
| i. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Kawasan | = 60 % |
| j. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Lokal/Lingkungan | = 60 % |
| k. Zona Perkantoran Pemerintahan | = 50 % |
| l. Zona Kawasan Khusus Pertahanan Negara | = 50 % |
| m. Zona Kawasan Khusus Energi dan Utilitas | = 50 % |
| n. Zona Prasarana Transportasi | = 40 % |
- (8) Ketentuan besarnya KLB maksimal untuk setiap zona peruntukan lahan adalah sebagai berikut :
- | | |
|--|---------|
| a. Zona Perumahan Kepadatan Tinggi | = 1,50 |
| b. Zona Rumah Susun Rendah 5 Lantai | = 2,50 |
| c. Zona Rumah Susun Tinggi (>10 Lantai) | = 12,00 |
| d. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Regional | = 12,00 |
| e. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota | = 8,00 |
| f. Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kawasan | = 5,00 |
| g. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Regional | = 4,00 |
| h. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Kota | = 2,50 |
| i. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Kawasan | = 1,80 |
| j. Zona Fasilitas Umum/Sosial Skala Lokal/Lingkungan | = 1,20 |
| k. Zona Perkantoran Pemerintahan | = 5,00 |
| l. Zona Kawasan Khusus Pertahanan Negara | = 2,50 |
| m. Zona Kawasan Khusus Energy dan Utilitas | = 2,50 |
| n. Zona Prasarana Transportasi | = 2,00 |
- (9) Ketentuan ketinggian lantai mengacu pada *skyline* yang direncanakan.
- (10) Pada sisi Utara, dari Jembatan Dewi hingga Hotel Rahmat, ketinggian bangunan yang diperbolehkan adalah 3-4 lantai (maksimal). Hotel Rahmat diperbolehkan memiliki jumlah lantai maksimal 10 lantai. Ketinggian bangunan maksimal berikutnya yaitu Hotel Mercury (30 lt), Lab Klinik Prodia Km 3.5 (20 lt), Polres Banjarmasin (10 lt), Daihatsu (20 lt), Yamaha/Music School km 4.5 (30 lt), Hotel Global (25 lt), GIANT (10 lt) TVRI Banjarmasin (20 lt) dan Perpustakaan (10 lt).
- (11) Pada Sisi Selatan, ketinggian bangunan maksimal yaitu Hotel Haris (10 lt), Rattan Inn (20 lt), Lima Cahaya (10 lt), Enseval (25 lt), Hotel Banjarmasin International (30 lt), BPN (20 lt), Telkom (10 lt), Radio Republik Indonesia (20 lt), Best Western (30 lt) dan Hotel Kuripan (15 lt). Dari Hotel Kuripan ke Jembatan Dewi, ketinggian bangunan yang diperbolehkan adalah 3-4 lantai (maksimal).

100

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
/		7 

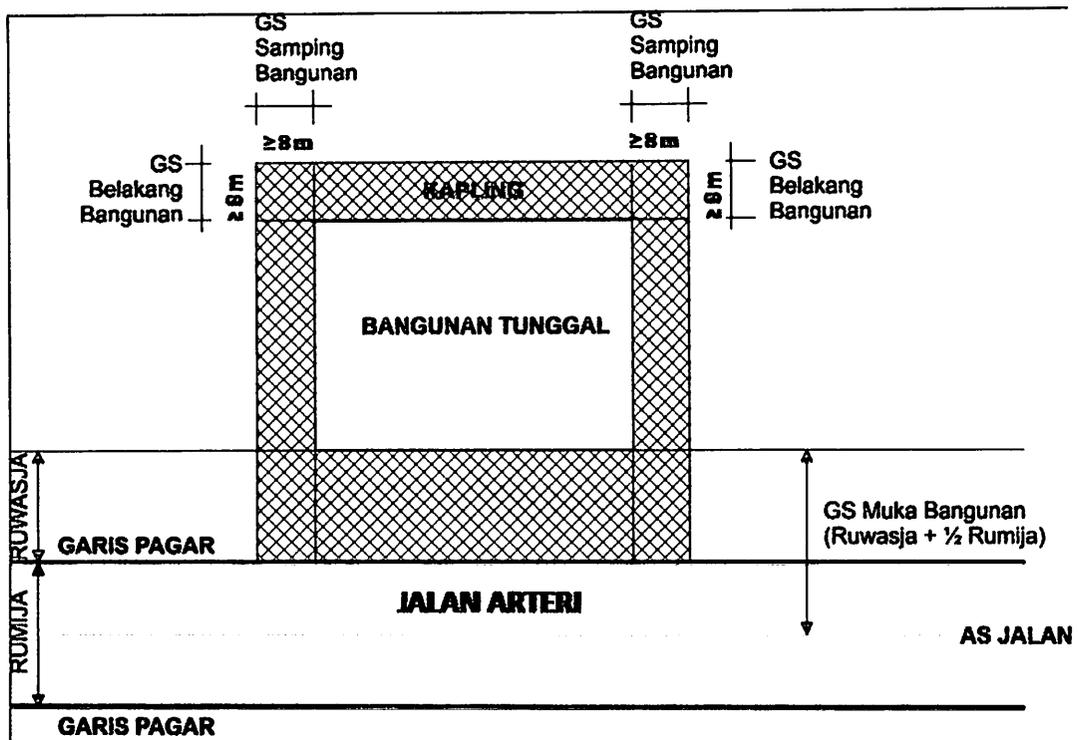


- (12) Jumlah lantai bangunan maksimal untuk setiap zona ditentukan oleh *skyline* yang direncanakan. Penambahan jumlah lantai bangunan dapat dilakukan melalui transfer atau kompensasi nilai KLB yang belum dimanfaatkan karena tidak menggunakan KDB maksimal seluruhnya, atau karena lantai bertingkat di atasnya tidak menggunakan KDB maksimal sebagaimana lantai dasar.

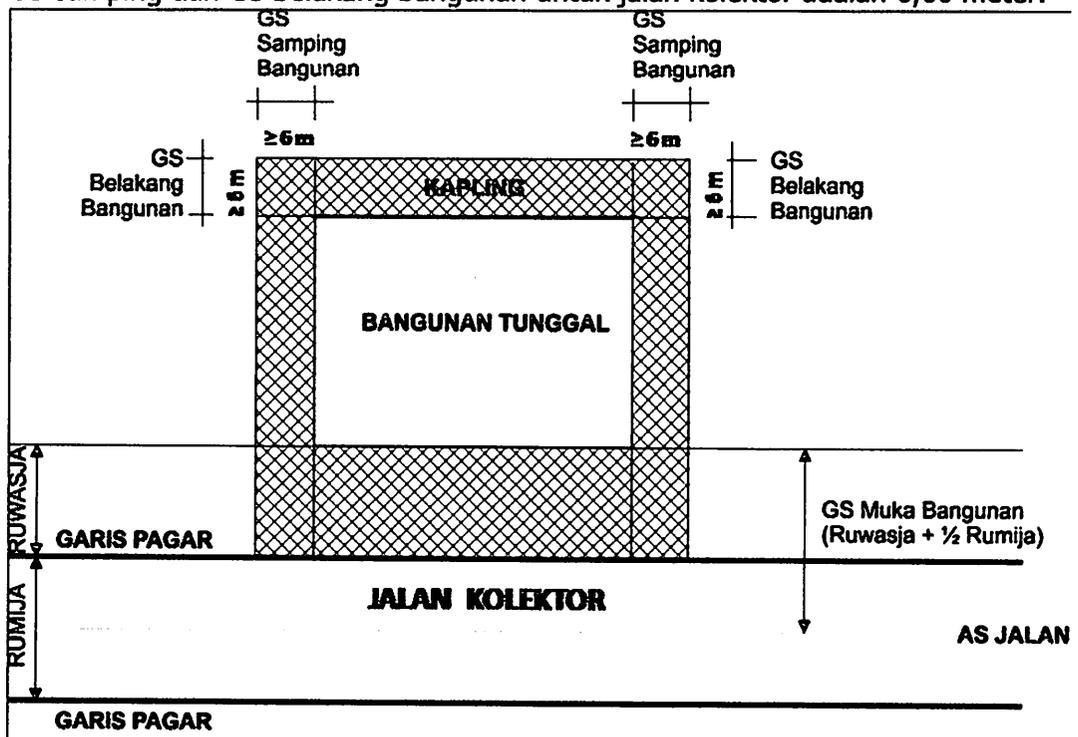
Pasal 7 Garis Sempadan Bangunan

- (1) Garis Sempadan Bangunan merupakan pengaturan jarak bebas bangunan, yaitu pengaturan jarak minimum dari batas perpetakan ke dinding terluar bangunan, atau jarak dari dinding terluar suatu bangunan ke dinding terluar bangunan lainnya, yaitu terdiri dari sempadan muka bangunan, samping bangunan dan belakang bangunan.
- (2) Penetapan garis sempadan muka bangunan sebagaimana ayat (1), ditetapkan sebagai berikut :
- a. Jalan A. Yani = 25 meter
 - b. Jalan Gatot Soebroto = 20 meter
 - c. Jalan P. Antasari = 25 meter
 - d. Jalan Pramuka = 20 meter
 - e. Jalan Veteran = 15 meter
 - f. Jalan Arjuna-Manggis = 15 meter
 - g. Jalan Dharma Praja = 16 meter
 - h. Jalan Kol. Soegiono = 15 meter
 - i. Jalan Kuripan = 15 meter
 - j. Jalan Banjar Indah R = 8 meter
 - k. Jalan Beruntung Jaya = 10 meter
 - l. Jalan Kaca Piring = 8 meter
 - m. Jalan Sasana Santi = 10 meter
 - n. Jalan Karang Paci = 6 meter
 - o. Jalan Pandu = 9 meter
 - p. Jalan Sungai Tuan = 6 meter
 - q. Gang Cahaya = 7,50 meter
- (3) Disamping pengaturan Garis Sempadan Bangunan sebagaimana yang dimaksud ayat (1) juga diatur Garis Sempadan samping dan belakang bangunan.
- (4) GS samping dan GS belakang bangunan untuk jalan arteri adalah 8,00 meter.

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
d		8 f

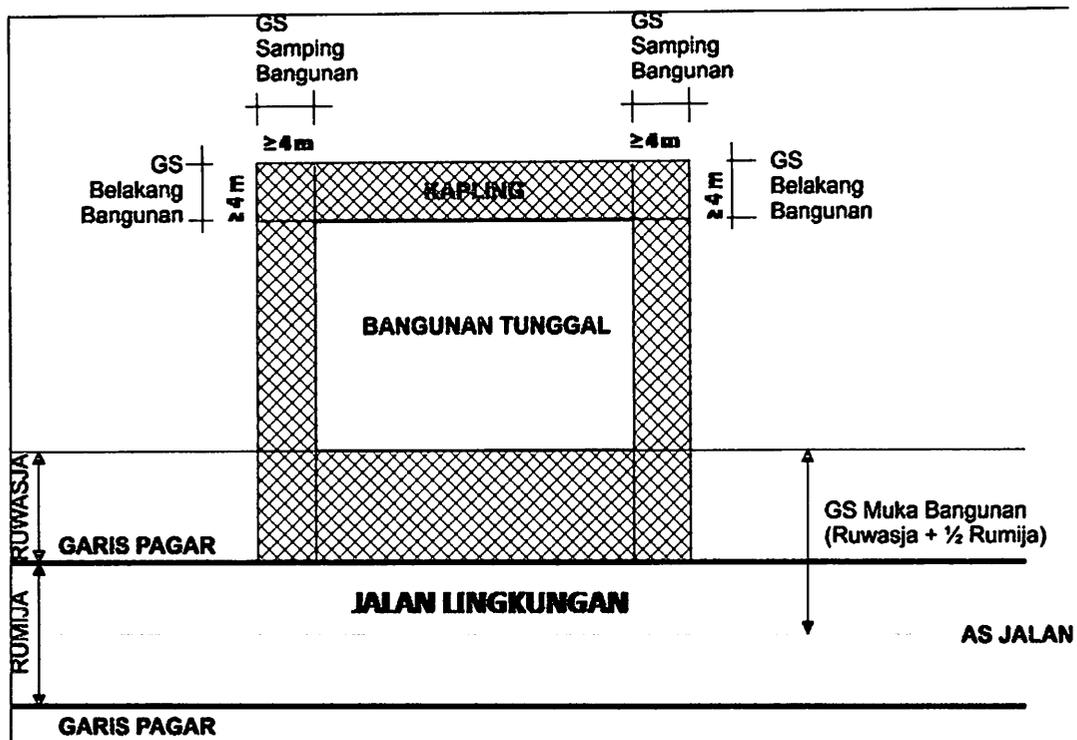


(5) GS samping dan GS belakang bangunan untuk jalan kolektor adalah 6,00 meter.

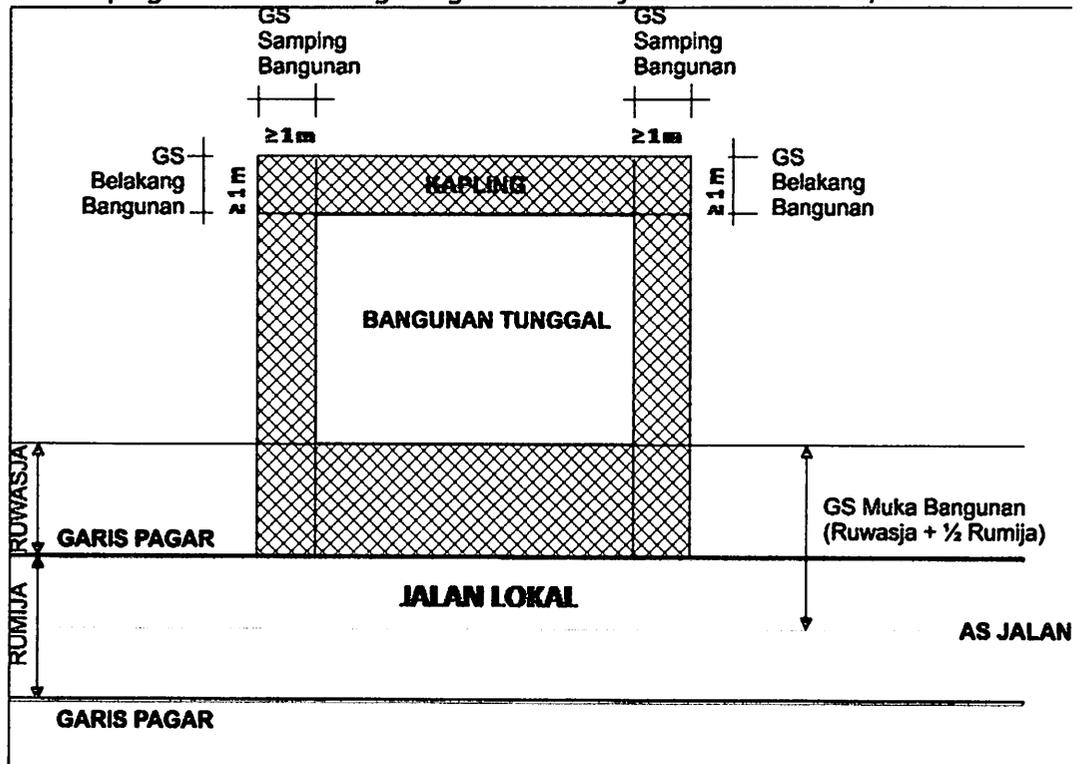


(6) GS samping dan GS belakang bangunan untuk jalan lingkungan adalah 4,00 meter.

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
<i>[Signature]</i>		9 <i>[Signature]</i>



(7) GS samping dan GS belakang bangunan untuk jalan lokal adalah 1,00 meter.



(8) GS samping dan GS belakang bangunan untuk gang adalah 0,80 meter.

Bagian Ketiga Tata Bangunan

Pasal 8

Penataan Tata Bangunan di koridor Jalan Ahmad Yani Kota Banjarmasin meliputi :

1. Orientasi Bangunan
2. Arsitektur Bangunan
3. Peil Bangunan
4. Selubung Bangunan

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
/		10. /

Pasal 9

- (1) Orientasi bangunan ditetapkan atas pertimbangan estetika lingkungan, desain ruang yang diinginkan, serta faktor kultural yang mengikat.
- (2) Orientasi bangunan pada kawasan perencanaan harus memperhatikan keberadaan jalan utama.
- (3) Untuk bangunan masjid dan musholla diperbolehkan menghadap ke arah kiblat namun tetap harus berorientasi pada jalan utama.

Pasal 10

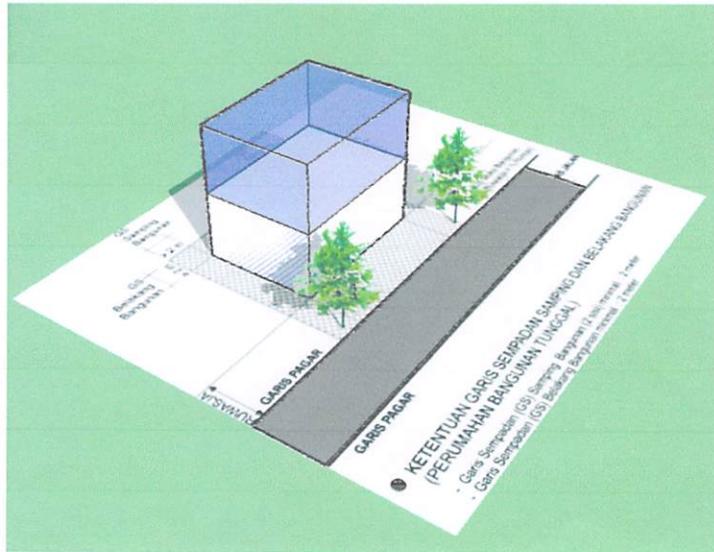
Corak arsitektur bangunan pada kawasan rencana untuk bangunan perkantoran pemerintahan, fasilitas pelayanan publik, bangunan swasta dan komersil, hotel, lembaga keuangan (perbankan) dan pusat perbelanjaan memakai arsitektur tradisional Banjar.

Pasal 11

Peil lantai bangunan pada kawasan perencanaan ditetapkan minimal 120 cm dari permukaan jalan yang ada.

Pasal 12

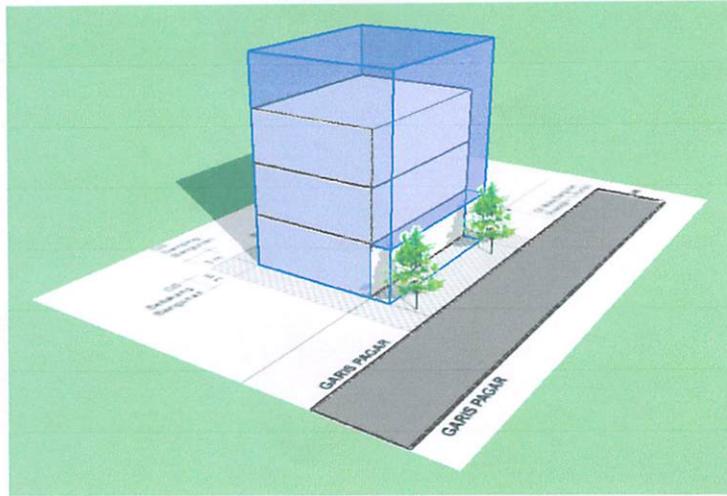
- (1) Pada kawasan perencanaan, wujud bangunan tidak boleh melampaui selubung bangunan yang telah ditetapkan.
- (2) Untuk bangunan perumahan, selubung bangunannya ditentukan maksimal pada batas garis sempadannya, yaitu sempadan depan, sempadan samping dan sempadan belakang.



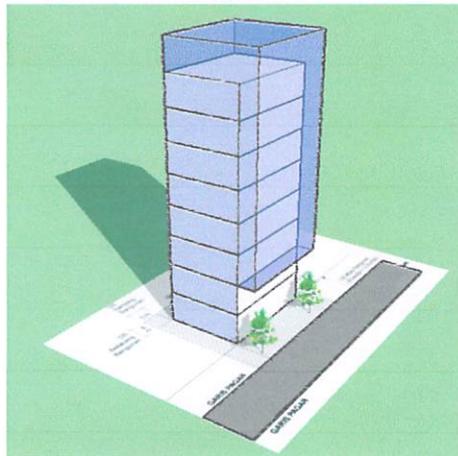
- (3) Untuk bangunan non perumahan dengan jumlah lantai hingga 5 lantai, batas selubung bangunannya ditentukan maksimal pada batas garis sempadannya namun untuk lantai 2 ke atas, selubung bangunannya pada sisi depan mendapat tambahan 2 meter.

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD

E10518E0



- (4) Untuk bangunan non perumahan yang memiliki lantai lebih dari 5, selubung bangunannya ditentukan maksimal pada batas garis sempadannya namun pada lantai 3 ke atas, diperbolehkan adanya penambahan sepanjang 2 meter pada sisi depan selubung bangunan.



Bagian Keempat Sistem Sirkulasi Dan Jalur Penghubung

Pasal 13

Sistem Sirkulasi Dan Jalur Penghubung terdiri dari :

- a. Penataan Sirkulasi Kendaraan Umum
- b. Penataan Sirkulasi Kendaraan Pribadi
- c. Penataan Sistem Kendaraan Umum Informal Setempat
- d. Penataan Sistem Parkir
- e. Penataan Sirkulasi Pejalan Kaki

Pasal 14

- (1) Pengembangan sistem sirkulasi dan jalur penghubung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 meliputi jalur angkutan umum regional antar kota dalam propinsi dan antar kota antar propinsi, dengan menggunakan moda angkutan berupa bus atau colt (minibus), busway serta angkutan lokal.
- (2) Pengembangan jalur angkutan lokal merupakan jalur yang melayani wilayah eksternal melalui koridor Jalan Akhmad Yani dengan menggunakan kendaraan colt, busway atau minibus.
- (3) Halte bus terletak di tepi jalan A. Yani pada titik-titik aktivitas antara lain, Taher Square, Pal-1, Rumah Sakit Ulin, PDAM, Polres Banjarmasin, Gatot Soebroto, Pal-4 IAIN, Bina Brata, Sasana Santi, Dharma Praja, TVRI, Pal-6 dan Beruntung Jaya.

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
/		12 /

- (4) Kendaraan pribadi dapat melalui semua kelas jaringan jalan mulai dari jalan arteri, kolektor hingga jalan lingkungan.
- (5) Sistem sirkulasi kendaraan umum informal setempat adalah sistem arus pergerakan bagi kendaraan umum dan sektor informal seperti bajaj dan ojek.
- (6) Untuk sirkulasi kendaraan becak, tidak diperkenankan melalui koridor Jalan Ahmad Yani. Sedangkan kendaraan ojek dan bajaj masih dapat diperkenankan melalui Jalan Ahmad Yani.
- (7) Sistem Parkir *On Street* tidak diperbolehkan pada Koridor Jalan Ahmad Yani.
- (8) Penyediaan Parkir pada bangunan dilakukan dengan mengacu pada standart kebutuhan parkir yang berlaku dan dirinci per penggunaan bangunan.
- (9) Jalur sirkulasi untuk pejalan kaki berupa pedestrian (trotoar) di sepanjang koridor Jalan Ahmad Yani.
- (10) Lebar pedestrian (trotoar) minimal 1,2 -1,6 meter.
- (11) Pedestrian memperhatikan penyandang cacat/kaum difabel.



Bagian Kelima Sistem RTH dan Tata Hijau

Pasal 15

- (1) Penataan sistem ruang terbuka dan tata hijau terdiri dari :
 - a. Sistem Ruang Terbuka Umum
 - b. Sistem Ruang Terbuka Pribadi
 - c. Sistem Ruang Terbuka Pribadi yang dapat diakses umum
 - d. Sistem Pepohonan dan Tata Hijau
- (2) Sistem ruang terbuka umum merupakan pengembangan jalur hijau di sepanjang koridor jalan utama.

Pasal 16

- (1) Ruang Terbuka Pribadi pada kawasan rencana berupa halaman-halaman yang terdapat pada masing-masing kavling.
- (2) Untuk tetap mempertahankan keberadaan ruang terbuka pribadi pada masing-masing kavling, diatur dengan rencana KDB dan KDH.
- (3) Nilai KDB untuk kawasan padat diatur dengan nilai sekitar 60 – 75 %, sedangkan untuk kawasan yang tidak begitu padat diatur dengan nilai 50 – 60 %.
- (4) Nilai KDH pribadi pada setiap kavling berkisar antara 25 – 50 %.
- (5) Untuk tetap menjaga kualitas ruang terbuka pribadi agar dapat berfungsi secara optimal, maka diberlakukan ketentuan:
 - a. Tidak diperkenankan ditutup dengan material perkerasan dengan koefisien serap terhadap air dengan nilai yang sangat kecil.
 - b. Tidak boleh dibangun bangunan, baik yang ber dinding setengah ataupun yang tidak ber dinding (hanya beratap, misalnya pergola).
 - c. Bahan penutup material berupa paving maksimal 30 % dari luas KDH.
 - d. Penghijauan pada ruang terbuka hijau dimaksimalkan, dengan mengutamakan pada penghijauan tanaman peneduh dan atau hias.
 - e. Apabila KDB eksisting mencapai > 75 %, maka pihak pemilik rumah wajib membuat

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
	13	

810518E0

penghijauan (melalui pemasangan pot atau pada *roof garden*).

Pasal 17

Sistem ruang terbuka pribadi yang dapat diakses umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c, meliputi :

- a. Halaman bangunan Ibadah,
- b. Halaman bangunan pusat perbelanjaan/ perniagaan,
- c. Halaman kompleks stadion dan Gedung Serba Guna.

Pasal 18

- (1) Sistem pepohonan dan tata hijau adalah pola penanaman pohon yang direncanakan pada ruang terbuka hijau (jalur hijau).
- (2) Beberapa pedoman dalam pola penanaman pohon dan vegetasi lainnya adalah:
 - a. Jangan menggunakan tanaman yang beracun atau yang sangat bergetah;
 - b. Hindari pohon berbuah bulat keras, atau pohon berbuah besar / tajam;
 - c. Jangan pilih tanaman yang berduri / beranting tajam;
 - d. Jangan pilih tanaman yang sering diserang ulat, serangga yang mengganggu atau yang menyebabkan gatal-gatal;
 - e. Pilih pohon yang akarnya tidak merusak konstruksi pagar, selokan, jalan;
 - f. Jangan gunakan tanaman yang berbau tajam dan mengganggu;
 - g. Pepohonan yang digunakan adalah pepohonan ukuran sedang yang tinggi maksimalnya 12 meter.

Bagian Keenam Tata Kualitas Lingkungan

Pasal 19

Tata Kualitas Lingkungan terdiri dari:

- a. Tata Karakter Bangunan dan Lingkungan
- b. Tata Penanda Identitas Bangunan
- c. Tata Kegiatan Penunjang Secara Formal Dan Informal
- d. Konsep Orientasi Lingkungan
- e. Wajah Jalan.

Pasal 20

- (1) Tata Karakter Bangunan dan Lingkungan adalah pengolahan elemen-elemen fisik bangunan / lingkungan untuk mengarahkan atau memberi tanda pengenal suatu lingkungan / bangunan, sehingga pengguna dapat mengenali karakter lingkungan yang dikunjungi atau dilaluinya.
- (2) Pencitraan kawasan jasa perdagangan ditandai dengan suasana yang gemerlap, cerah, dinamis dan jauh dari kesan redup.
- (3) Pencitraan kawasan fasilitas umum (pendidikan, perkantoran, pelayanan kesehatan dan ibadah) ditandai dengan
 - a. Suasana yang formal – setengah formal, akrab, manusiawi;
 - b. Tidak terdapat papan reklame komersial pada kawasan ini;
 - c. Adanya ruang terbuka publik maupun pribadi yang dapat diakses oleh publik;
 - d. Berkesan menerima dengan menyediakan ruang yang cukup luas pada halaman depannya.

Pasal 21

- (1) Tata penanda identitas bangunan adalah pengolahan elemen-elemen fisik bangunan dan lingkungan untuk mempertegas identitas atau penamaan suatu bangunan sehingga pengguna dapat mengenali bangunan yang menjadi tujuannya.
- (2) Bangunan yang berada dalam kawasan rencana harus menggunakan beberapa detail

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
		14 

- bangunan Arsitektur Tradisional Banjar untuk memperkuat kesan kawasan
- (3) Penempatan papan nama identitas bangunan dirancang sebagai berikut :
- diletakkan pada koridor bangunan yang memiliki arcade, dengan cara digantung;
 - diletakkan pada fasade bangunan dan dirancang menyatu dengan keseluruhan fasade;
 - dipasang di depan bangunan (terpisah);

Pasal 22

- Konsep Orientasi Lingkungan adalah perancangan elemen fisik dan nonfisik guna membentuk lingkungan yang informatif sehingga memudahkan pemakai untuk berorientasi dan bersirkulasi. Pengaturan Orientasi terdiri dari:
 - Sistem Tata Informasi
 - Sistem Tata Rambu Pengarah
- Sistem Tata Informasi sebagaimana ayat (1) huruf a, terdiri dari pintu gerbang masuk kota, gerbang masuk kawasan Pecinan dan Gerbang masuk Kampung Ketupat.
- Rancangan gapura pada Jalan Piere Tendean menunjukkan karakter Pecinan dan pada Jalan Sungai Baru menunjukkan karakter Kampung Ketupat.
- Sistem Tata Rambu Pengarah diperlukan di tempat tempat seperti
 - Setiap menjelang belokan / perempatan jalan, perlu diberi rambu pengarah untuk menunjukkan arah tertentu.
 - Tempat-tempat penting di Kawasan Kota Banjarmasin namun berada di luar wilayah rencana perlu diberikan rambu-rambu pengarah.
 - Bangunan-bangunan penting di kawasan rencana perlu diberi rambu pengarah.

Pasal 23

- Wajah jalan adalah perancangan elemen fisik dan nonfisik guna membentuk lingkungan berskala manusia pemakainya, pada suatu ruang publik berupa ruas jalan yang akan memperkuat karakter suatu blok perancangan yang lebih besar.
- Elemen tata informasi dan rambu pengarah dapat diletakkan pada ruang trotoar, sedemikian rupa sehingga informasi yang akan disampaikan menjadi jelas terlihat dan terbaca.
- Peletakan tempat sampah menjadi satu dengan halte, dengan maksud bahwa pengguna halte tidak membuang sampah sembarangan. Bahan yang digunakan sebagai bahan baku pembuatan sampah adalah fiberglass karena dapat bertahan lama.
- Elemen Papan Reklame Komersial harus sesuai aturan yang berlaku
 - Reklame dengan konstruksi bando yang melintang di atas jalan tidak lagi diperkenankan 5 (lima) tahun sejak peraturan ini ditetapkan;
 - Konstruksi bangunan iklan dan media informasi tidak boleh berupa portal dan/atau jenis konstruksi lainnya yang melintang di atas jalan, yang khusus dimaksudkan untuk iklan dan media informasi;
 - Pemasangan reklame pada persil bangunan tidak diperbolehkan menutupi fasade bangunan dan melebihi pagar pembatas persil bangunan. Ukuran maksimum yang diperbolehkan adalah 25% dari luas fasade keseluruhan.

Bagian Ketujuh Sistem Prasarana Dan Utilitas Kawasan

Pasal 24

- Sistem Prasarana Dan Utilitas Kawasan terdiri dari:
 - Sistem jaringan air bersih
 - Sistem jaringan listrik dan telepon
 - Sarana penanggulangan kebakaran
 - Sarana pengelolaan sampah

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
		15 

tempat yang mudah diakses oleh masyarakat.

Pasal 26

Peran serta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang Koridor Jalan Ahmad Yani Banjarmasin dapat disampaikan secara lisan atau tertulis kepada Walikota atau pejabat yang berwenang.

BAB V SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 27

Dalam hal setiap orang atau badan yang tidak melaksanakan kewajiban dan/atau melanggar larangan sebagaimana dalam Peraturan Walikota ini dapat dijatuhi Sanksi Administrasi berupa:

- a. Teguran tertulis sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali dan pemanggilan;
- b. Penutupan sementara sarana tempat usaha;
- c. Pencabutan ijin.

Pasal 28

Teguran tertulis sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 huruf a, dilakukan secara bertahap dengan ketentuan:

- a. Teguran tertulis I;
- b. Apabila teguran tertulis I dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak diterbitkan tidak dipatuhi, maka diterbitkan teguran tertulis II;
- c. Apabila teguran tertulis II dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari sejak diterbitkan tidak dipatuhi, maka diterbitkan teguran tertulis III.

Pasal 29

- (1) Pemanggilan sebagaimana pasal 27 huruf a dilakukan dalam rangka Penjatuhan Sanksi.
- (2) Pemanggilan sebagaimana ayat (1) dituangkan dalam Berita Acara.

Pasal 30

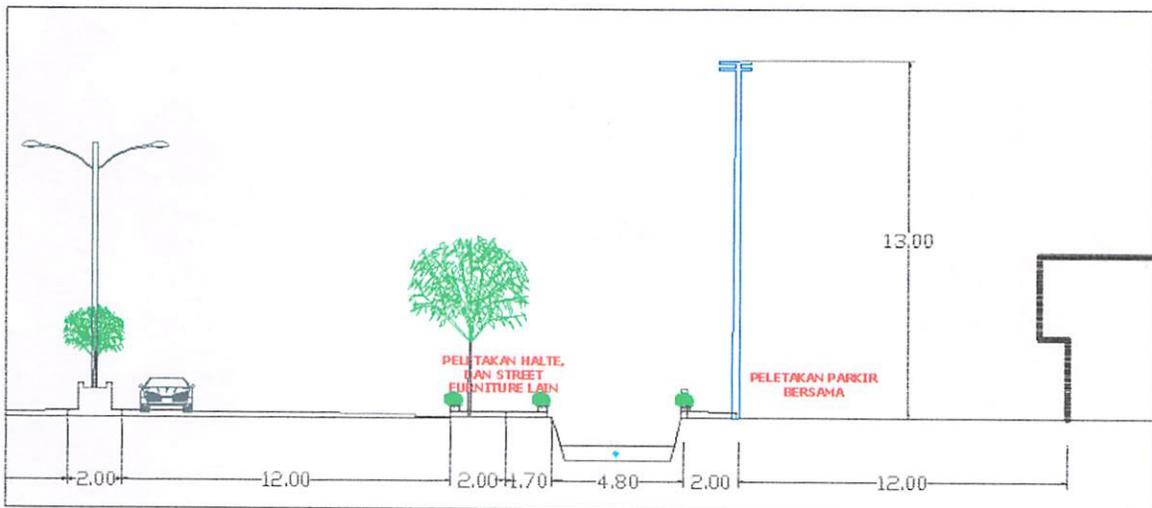
- (1) Pencabutan Ijin sebagaimana pasal 27 huruf c dapat dilaksanakan secara langsung dalam hal setiap orang atau badan tidak melaksanakan ketentuan- ketentuan yang ditetapkan dalam Berita Acara dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari sejak diterbitkannya Berita Acara Tersebut.
- (2) Pencabutan Ijin sebagaimana ayat (1) ditetapkan dengan Surat Keputusan Pencabutan Ijin yang dikeluarkan oleh Instansi yang berwenang.

Pasal 31

- (1) Penjatuhan Sanksi Administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 dapat dilaksanakan secara bertahap atau secara langsung tanpa melalui tahapan sanksi.
- (2) Penentuan penjatuhan sanksi administrasi sebagaimana ayat (1) dilaksanakan berdasarkan pertimbangan berat atau ringannya jenis pelanggaran.
- (3) Penentuan penjatuhan sanksi administrasi ditetapkan oleh tim teknis.

Kesibag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
		17 

- (2) Beberapa hal yang harus diperhatikan untuk pengembangan Jaringan Air Bersih di lokasi penataan adalah
- Arahan rencana kota digunakan sebagai acuan pengembangan jaringan di wilayah perencanaan;
 - Menambah jaringan distribusi baru untuk melayani kebutuhan pengembangan blok. Penempatan jaringan mengikuti pola jaringan jalan yang direncanakan;
 - Penempatan jaringan air bersih diupayakan agar tidak berada dalam deretan yang sama dengan jaringan listrik dan telepon;
- (3) Penempatan jaringan listrik mengikuti pola jaringan jalan yang direncanakan.
- (4) Untuk mengatasi gangguan visual akibat kabel udara, diusulkan penataan jaringan listrik dan telepon sebagai berikut:
- Menggunakan kabel tanah di lapis pertama, sedangkan untuk kabel udara masih bisa diterapkan di lapis kedua sepanjang koridor penataan;
 - Untuk mempermudah pemeliharaan kabel tanah bisa menggunakan shaft khusus sehingga mempermudah proses perbaikan apabila terjadi kerusakan sistem;
 - Merapikan jaringan kabel udara di jalan lingkungan termasuk yang menyeberangi jalan lingkungan yang disyaratkan mempunyai ketinggian minimum 5 meter;
 - Ketinggian tiang listrik harus menggunakan ukuran standar yang digunakan, yaitu 13 meter sehingga ruang yang ada dibawahnya bisa digunakan pepohonan secara maksimal;
- (5) Upaya pencegahan kebakaran adalah sebagai berikut:
- Pada lingkungan perumahan perlu dipertimbangkan kemungkinan disediakan gang kebakaran atau jalur jalan kaki yang akan memudahkan petugas penanggulangan kebakaran;
 - Lingkungan perumahan dan atau bangunan gedung harus dilengkapi hidran kebakaran, sumur gali atau reservoir kebakaran. Bangunan yang berjarak lebih dari 10 meter dari jalan lingkungan harus dilengkapi hidran sendiri;
 - Jarak antara hidran maksimum 200 meter dan sekeliling sumur gali atau reservoir diperkeras supaya mudah dicapai kendaraan PMK;
- (6) Pengelolaan sampah dilakukan dengan pengumpulan sampah secara individu dilakukan dari sumber timbulan dengan menggunakan alat pengumpul gerobak yang mengambil sampah dari rumah ke rumah.



BAB IV PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 25

Masyarakat dapat mengetahui Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan melalui Pengumuman atau Penyebarluasan oleh Pemerintah Kota Banjarmasin pada tempat-

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
<i>f</i>		16 <i>A</i>

E1051860

**PENJELASAN ATAS
PERATURAN WALIKOTA BANJARMASIN
NOMOR TAHUN
TENTANG
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KORIDOR JALAN AHMAD YANI -
BANJARMASIN**

UMUM

Pesatnya pertumbuhan kawasan dan terbatasnya ruang yang ada menyebabkan terjadinya perubahan wajah, bentuk dan konstruksi bangunan yang tidak terkendali dan serasi pada ruang-ruang di pusat kota, termasuk pada koridor jalan Ahmad Yani Banjarmasin. Nilai ekonomis lahan menjadi melonjak tinggi sehingga pembangunan gedung cenderung dilakukan secara vertikal, optimal dan intensif. Akibatnya secara arsitektural, estetika lingkungan maupun penataan ruang kota memberikan kesan yang kurang baik karena tidak adanya keserasian, keseimbangan dan kekompakan bangunan dalam membentuk citra khas suatu kawasan. Hal ini terlihat dari kurang serasinya arsitektur dan konstruksi bangunan dengan lingkungan sekitarnya, timbulnya parkir di pinggir jalan karena kurang tersedianya areal parkir ataupun gedung parkir, pemasangan papan reklame (*billboard*) yang menutup bangunan dan lainnya.

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan dan dasar hukum RTBL sebagaimana diamanatkan dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (UUBG) dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang nomor 28 tahun 2002 tentang (PPBG) merupakan panduan pengaturan dan pengendalian bangunan dan lingkungan pada daerah perencanaan, khususnya sebagai pedoman dalam rangka penerapan pembangunan fisik bangunan dan lingkungan serta prasarana-sarana dalam pemenuhan persyaratan tata bangunan, keselamatan bangunan, dan kualitas hidup, guna mewujudkan lingkungan yang berkelanjutan, dan meningkatkan vitalitas ekonomi serta kehidupan masyarakat. Dengan pengaturan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, diharapkan dapat bermanfaat baik dari pembangunan, pengembangan, dan pengendalian. Manfaat RTBL dalam pembangunan dan pengembangan antara lain telah adanya panduan untuk membangun dan mengembangkan bangunan dan lingkungan secara menyeluruh yang telah mempertimbangkan semua.

Pelaksanaan pembangunan dan pengembangan bangunan dan lingkungan merupakan penajaman dari panduan RTBL yang telah ditetapkan. Sehingga hasil pembangunan dan pengembangan nantinya akan selalu tetap serasi bangunan dengan lingkungannya serta lebih manusiawi. Selain untuk membangun dan mengembangkan bangunan dan lingkungan RTBL juga diharapkan bermanfaat bagi pengendalian pemanfaatan ruang. Untuk dapat mengendalikan pemanfaatan ruang, suatu rencana ditindaklanjuti dengan pengaturan di bidang tata bangunan secara memadai, diantaranya melalui perangkat peraturan bangunan setempat. Di dalam Penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) ini, pelaksana harus tetap mengacu pada Rencana Umum Tata Ruang Kota/ Rencana Detail Tata Ruang Kota yang telah ada dan tetap memperhatikan Peraturan Walikota tentang Peraturan Bangunan Setempat (PBS) yang dimiliki Pemerintah Daerah. Dengan arahan tersebut, perencana kawasan dan bangunan (urban designer dan arsitek) akan mempunyai kejelasan menyangkut kebijaksanaan pembangunan fisik dari Pemerintah Daerah setempat, termasuk di dalamnya yang menyangkut kepentingan umum, citra, dan jati diri lokasi yang perlu dikemukakan. Pada gilirannya seluruh tatanan bangunan dan lingkungan yang dirancang akan dapat memberikan kontribusi positif terhadap kawasan.

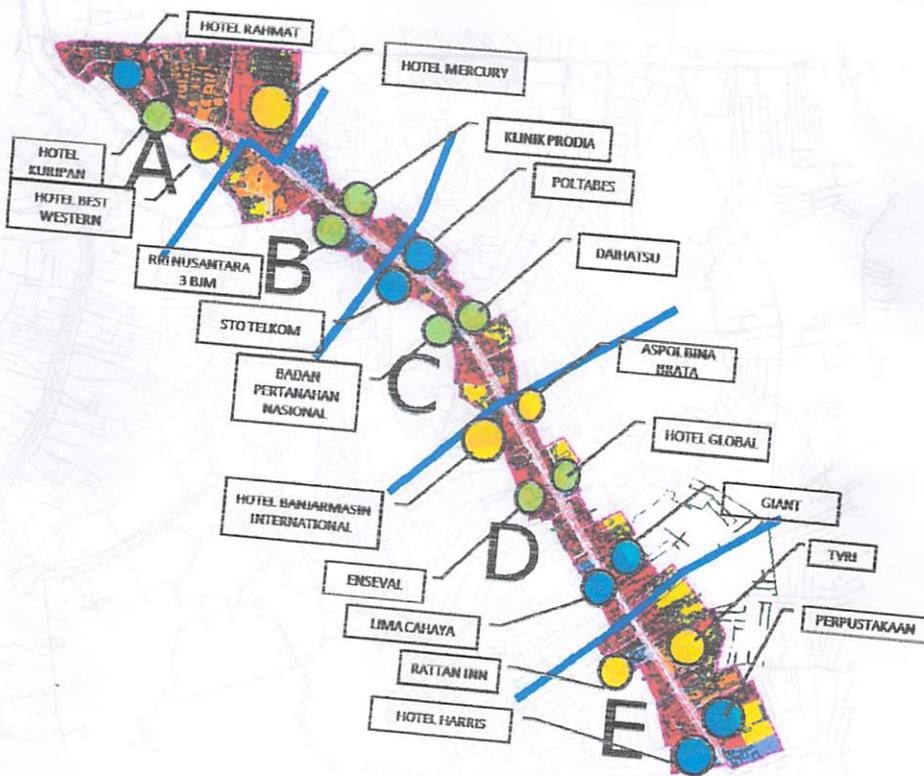
Peraturan Walikota ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai pengendalian dan pengaturan pertumbuhan bangunan gedung di koridor jalan Ahmad Yani. Sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
		9 

Banjarmasin dengan tetap mempertimbangkan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Walikota ini.

PASAL DEMI PASAL

- Pasal 1
Cukup jelas
- Pasal 2
Cukup jelas
- Pasal 3
Cukup jelas
- Pasal 4
Cukup jelas
- Pasal 5
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Penjelasan dalam ayat ini mengacu kepada Pedoman Zonasi Kota Banjarmasin.
- Pasal 6
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



Kasubhag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
		
		20

Ayat (10)

Cukup jelas

Ayat (11)

Cukup jelas

Ayat (12)

Perhitungan jumlah lantai bangunan menggunakan ilustrasi sebagai berikut :

A = KDB (misal ditetapkan maksimal sebesar 50 %)

B = KLB (misal ditetapkan maksimal sebesar 4)

C = Luas Lahan sebesar 1.000 m²

Maka jumlah lantai maksimal yang diperkenankan sebesar :

$$\begin{aligned} &= B / A = 4 / 50 \% = 4 / 0,5 \\ &= 8 \text{ lantai} \end{aligned}$$

Penambahan jumlah lantai dapat dilakukan dengan ilustrasi perhitungan sebagai berikut :

1. Dengan memanfaatkan lahan terbangun dibawah ketentuan KDB maksimal. misalkan jumlah lantai yang ingin dibangun sebanyak 12 lantai, maka KDB yang diijinkan untuk dimanfaatkan adalah:

$$A = C / \text{jumlah lantai yang diinginkan} = 4 / 12 = 0,33 = 33 \%$$

Artinya dari KDB maksimal yang diperkenankan sebesar 50 %, pemilik lahan tidak dapat memanfaatkan seluruhnya, karena telah dikonversi dengan penambahan jumlah lantai menjadi 12 lantai.

2. Dengan Pengurangan luas lantai atas (bangunan bertingkat).

Misalkan jumlah lantai yang akan dibangun untuk lantai 1 s/d 3 sama ukurannya dengan KDB maksimal yaitu 50 %, artinya KLB yang telah dimanfaatkan baru sebesar 1,5, sehingga sisa KLB sebesar 2,5, jika dimisalkan untuk lantai 4 dan seterusnya hanya dibangun sebesar 80 % dari KDB maksimal, maka akan didapatkan jumlah lantai sebanyak :

$$\begin{aligned} \text{Jumlah Lantai} &= C / (0,8 \times A) = 2,5 / (0,8 \times 0,5) = 2,5 / 0,4 \\ &= 6,25 \\ &= 6 \text{ lantai} \end{aligned}$$

$$\text{Total jumlah lantai yang dapat dibangun} = 3 + 6 = 9 \text{ lantai}$$

Pasal 7

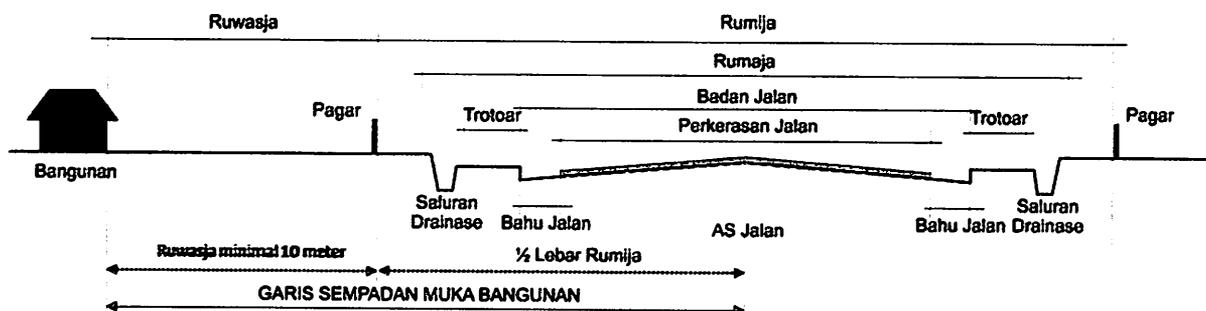
Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penetapan Garis Sempadan Bangunan mengacu kepada RDTRK Banjarmasin Tengah, Timur dan Selatan.

Ilustrasi Garis Sempadan Muka Bangunan sebagaimana gambar berikut :



● KETENTUAN GARIS SEMPADAN MUKA BANGUNAN

Besarnya Garis Sempadan Muka Bangunan adalah :
(Ruwasja + ½ Rumaja)

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
		21

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Dalam penyediaan parkir di koridor Jalan Achmad Yani, perhitungannya dengan mengacu pada peraturan yang berlaku, dalam hal ini Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2012 Tentang Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Kasubbag. Perundang-an	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
		22 

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH TAHUN NOMOR

.....

Kasubag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
		23 

**BAB VII
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 32

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Banjarmasin
pada tanggal 1 Oktober 2013

WALIKOTA BANJARMASIN 


H. MUHIDIN

Diundangkan di Banjarmasin
pada Tanggal 2 Oktober 2013

SEKRETARIS DAERAH KOTA BANJARMASIN, 


H. ZULFADLI GAZALI

BERITA DAERAH KOTA BANJARMASIN TAHUN 2013 NOMOR 38

Kasubbag. Perundangan	Kabag. Hukum	Kepala SKPD
		