



# PEMERINTAH KOTA MEDAN SEKRETARIAT DAERAH KOTA

Jalan Kapten Maulana Lubis No. 2 Telepon : 4512412  
MEDAN-20112

## PERATURAN WALIKOTA MEDAN NOMOR 1 TAHUN 2013

### TENTANG

### PEDOMAN TEKNIS PEMANFAATAN RUANG DI KOTA MEDAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MEDAN,

- Menimbang : a. bahwa dengan berlakunya Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2011-2031, maka perlu diatur lebih lanjut uraian pelaksanaan teknis pemanfaatan ruang yang dapat menjadi acuan dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota Medan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a perlu membentuk Peraturan Walikota tentang Pedoman Teknis Pemanfaatan Ruang di Kota Medan;

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 8 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota-Kota Besar Dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
3. 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 Republik Indonesia 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);

4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
5. 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 1973 tentang Perluasan Daerah Kotamadya Medan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1973 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3005);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1991 tentang Pembentukan Kecamatan Berastagi Dan Mardinding Di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Karo, Kecamatan Pematang Bandar, Huta Bayu Raja Dan Ujung Padang Di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Simalungun, Kecamatan Parbuluan Di Wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II Dairi Dan Kecamatan Medan Petisah, Medan Tembung, Medan Helvetia, Medan Polonia, Medan Maimun, Medan Selayang, Medan Amplas Dan Medan Area Di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 67);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1992 tentang Pembentukan 18 (delapan belas) Kecamatan Di Wilayah Kabupaten-Kabupaten Daerah Tingkat II Simalungun, Dairi, Tapanuli Selatan, Karo, Tapanuli Utara, Tapanuli Tengah, Nias, Langkat Dan Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Medan Dalam Wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 65);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan Dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);

10. Peraturan Pemerintahan Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
12. 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);
13. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Perkotaan Mebidangro;
14. Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Medan Tahun 2011 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kota Medan Nomor 12).

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : **PERATURAN WALIKOTA TENTANG PEDOMAN TEKNIS PEMANFAATAN RUANG DI KOTA MEDAN.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Medan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Medan.
3. Walikota adalah Walikota Medan.

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 makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
5. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
6. Struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarki memiliki hubungan fungsional.
7. Pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.
8. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
9. Penyelenggaraan Penataan Ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang.
10. Pengaturan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang.
11. Pembinaan penataan ruang adalah upaya untuk meningkatkan kinerja penataan ruang yang diselenggarakan oleh pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.
12. Pelaksanaan penataan ruang adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
13. Pengawasan penataan ruang adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
14. Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
15. Pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
16. Pengendalian pemanfaatan ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.

17. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
18. Sistem wilayah adalah struktur ruang dan pola ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan pada tingkat wilayah.
19. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
20. Lahan adalah bidang tanah untuk maksud pembangunan fisik.
21. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2011-2031 selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan 2011-2031.
22. Rencana Sub-Sub Wilayah yang selanjutnya disebut RSSW adalah jenis Rencana Detail Tata Ruang Kota yang merupakan rencana pemanfaatan ruang yang meliputi peruntukan tanah, rencana prasarana dan sarana jalan, garis sempadan dan ketentuan teknis lainnya yang digunakan sebagai dasar operasional untuk pelayanan masyarakat dan instansional pada peta skala 1 : 5.000.
23. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik yang spesifik.
24. Zoning adalah pembagian kawasan ke dalam beberapa zona sesuai dengan fungsi dan karakteristik semula atau diarahkan bagi pengembangan fungsi-fungsi lain.
25. Kawasan Lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
26. Kawasan hutan lindung adalah Kawasan hutan yang memiliki sifat khas yang mampu memberikan lindungan kepada kawasan sekitar maupun bawahannya sebagai pengatur tata air, pencegah banjir, dan erosi serta memelihara kesuburan tanah.
27. Kawasan budidaya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
28. Kawasan sempadan sungai adalah kawasan sepanjang kiri kanan sungai, termasuk sungai buatan/kanal/saluran irigasi primer, yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi sungai.

29. Kawasan sempadan pantai adalah kawasan tertentu sepanjang pantai yang mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi pantai.
30. Kawasan sempadan jalan rel kereta api adalah kawasan yang memiliki fungsi utama untuk membatasi interaksi antara kegiatan masyarakat dengan jalan rel kereta api.
31. Kawasan rawan bencana adalah kawasan yang sering atau berpotensi tinggi mengalami bencana.
32. Tipologi kawasan adalah penggolongan kawasan sesuai karakter dan kualitas kawasan, lingkungan, pemanfaatan ruang, penyediaan prasarana dan sarana lingkungan, yang terdiri dari kawasan mantap, dinamis, dan peralihan.
33. Peruntukan tanah adalah rencana pemanfaatan ruang untuk fungsi ruang kota tertentu yang menetapkan jenis penggunaan tanah dan peraturan pemanfaatan ruang yang berlaku, sesuai rencana tata ruang kota.
34. Intensitas bangunan adalah perbandingan jumlah luas/seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota.
35. Sarana kota adalah fasilitas umum dan fasilitas sosial yang merupakan fasilitas kota secara berjenjang sesuai hierarki kebutuhan perencanaan kota, yang meliputi fasilitas pemerintah, fasilitas pelayanan umum, fasilitas sosial budaya, fasilitas rekreasi dan olah raga, fasilitas ekonomi, fasilitas transportasi, dan fasilitas hijau.
36. Prasarana kota adalah sistim jaringan kota yang merupakan kelengkapan dasar fisik kota secara berjenjang sesuai hierarki kebutuhan perencanaan kota, yang meliputi jaringan jalan, jaringan air buangan dan air bersih, dan jaringan utilitas.
37. Ruang Milik Jalan yang selanjutnya disebut Rumija meliputi ruang manfaat jalan dan sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan.
38. Ruang Pengawasan Jalan yang selanjutnya disebut Ruwasja merupakan ruang tertentu di luar ruang milik jalan yang penggunaannya ada di bawah pengawasan penyelenggara jalan.
39. Kawasan pengendalian khusus adalah kawasan yang dipertahankan bentuk penggunaannya sesuai dengan peraturan yang berlaku.
40. Kawasan perumahan kepadatan tinggi adalah kawasan hunian kepadatan 54-97 rumah/ha yang didominasi oleh perumahan dengan tipe kecil.

41. Kawasan perumahan kepadatan sedang adalah kawasan hunian kepadatan 24-53 rumah/ha yang didominasi oleh perumahan dengan tipe sedang.
42. Kawasan perumahan kepadatan rendah adalah kawasan hunian kepadatan 0-23 rumah/ha yang didominasi oleh perumahan dengan tipe besar.
43. Kawasan perdagangan dan jasa adalah areal yang difungsikan untuk fungsi komersial beserta fasilitas pendukungnya.
44. Pasar tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Swasta, Badan Usaha Milik Negara, dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.
45. Pusat perbelanjaan adalah suatu area tertentu yang terdiri dari satu atau beberapa bangunan yang didirikan secara vertikal maupun horizontal, yang dijual atau disewakan kepada pelaku usaha atau dikelola sendiri untuk melakukan kegiatan perdagangan barang.
46. Toko Modern adalah toko dengan sistem pelayanan mandiri, menjual berbagai jenis barang secara eceran yang berbentuk Minimarket, Supermarket, Department Store, Hypermarket ataupun grosir yang berbentuk Perkulakan.
47. Perkantoran adalah bangunan yang bersifat *single building* baik Pemerintah, swasta ataupun kemiliteran.
48. Kawasan industri adalah areal yang difungsikan untuk kegiatan berupa kegiatan industri/pabrik dan pergudangan.
49. Kawasan pariwisata adalah areal yang difungsikan sebagai usaha pariwisata, usaha sarana pariwisata, dan usaha lain yang terkait di bidang pariwisata.
50. Ruang Terbuka Non Hijau yang selanjutnya disingkat dengan RTNH adalah ruang terbuka di bagian wilayah perkotaan yang tidak termasuk dalam kategori RTH, berupa lahan yang diperkeras atau yang berupa badan air, maupun kondisi permukaan tertentu yang tidak dapat ditumbuhi tanaman atau berpori.

51. Industri besar adalah suatu lokasi yang khusus dipergunakan untuk kegiatan industri beserta fasilitas pendukungnya. meliputi industri *high-tec* komputer, multimedia, penerbitan dan percetakan, perusahaan jasa lainnya yang menggunakan teknologi menengah dan tinggi, dan pergudangan terpadu.
52. Industri rumah tangga/kecil adalah lokasi industri yang merupakan aglomerasi beberapa beberapa industri kecil dalam suatu kawasan/lingkungan terpadu yang berdampingan dengan kawasan lainnya meliputi kegiatan perikanan tangkap dan perikanan budidaya.
53. Industri ringan adalah lokasi industri yang menempel atau menyatu dengan fungsi lainnya sepanjang tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan lokasinya menyebar di setiap kecamatan.
54. Pariwisata budaya adalah jenis pariwisata yang disebabkan oleh adanya daya tarik seni budaya khususnya warisan budaya masa lalu (*cultural heritage*).
55. Pariwisata alam adalah jenis pariwisata yang dilakukan oleh alam dengan memanfaatkan potensi sumber daya alam dan ekosistem disekitarnya. Bangunan dan infrastruktur pendukung diperbolehkan dengan ketentuan maksimum 10% (sepuluh persen).
56. Pariwisata buatan adalah kegiatan pariwisata yang merupakan hasil buatan manusia selain pariwisata budaya dan pariwisata alam.
57. Alun-alun adalah suatu areal tempat berkumpulnya masyarakat Kota Medan yang berada di Pusat Kota Medan. Alun-alun Kota Medan ditetapkan di Lapangan Merdeka, Kecamatan Medan Barat.
58. Plaza bangunan ibadah adalah lapangan terbuka untuk publik yang dapat dimanfaatkan untuk perluasan kegiatan ibadah pada hari raya keagamaan, dimana bangunan ibadah tidak dapat menampung jemaah yang ada. Ruang terbuka ini juga dapat dimanfaatkan untuk kegiatan sosial kemasyarakatan yang terkait dengan agama yang bersangkutan, misalnya acara amal, *bazaar* dan kegiatan sosial sehari-hari masyarakat.
59. Plaza monumen adalah bangunan yang dimanfaatkan untuk memperingati suatu peristiwa atau lokasi tertentu dengan tujuan utama estetika arsitektur kota. Penggunaan lapangan terbuka pada setiap monumen juga dapat dimanfaatkan untuk kegiatan sosial dengan izin dari pihak yang berwenang.

60. Ruang bawah jalan layang/jembatan adalah tiap ruang yang terdapat di bawah jalan layang atau jembatan yang ada di Kota Medan dan pada umumnya memiliki permukaan yang mengalami perkerasan. Ruang ini dimanfaatkan sebagai penunjang ekologis yang dilengkapi dengan elemen vegetasi. Ruang ini tidak dimanfaatkan untuk aktivitas sebagai upaya menjaga keamanan dan ketertiban di perkotaan.
61. Pelataran parkir adalah ruang terbuka yang mengalami perkerasan dengan fungsi utama meletakkan kendaraan bermotor. Pelataran parkir dianjurkan agar dapat mengakomodir fungsi-fungsi ekologis dengan menanam berbagai jenis vegetasi dengan menggunakan pot atau bak tanaman dan *grass block*.
62. Lapangan bermain adalah suatu pelataran dengan berbagai kelengkapan tertentu untuk mewadahi aktivitas utama bermain atau rekreasi masyarakat yang berkaitan dengan interaksi sosial. Lapangan bermain antara lain ditetapkan di Taman Sri Deli Kecamatan Medan Kota dan Danau Siombak, Kecamatan Medan Marelan.

## BAB II KLASIFIKASI POLA RUANG -

### Pasal 2

- (1) Pola Ruang terdiri dari kawasan lindung dan kawasan budidaya.
- (2) Kawasan lindung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari hutan lindung, kawasan perlindungan setempat, RTH kota, kawasan suaka alam dan cagar budaya, kawasan rawan bencana, dan kawasan lindung lainnya.
- (3) Kawasan budidaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan perkantoran, kawasan industri, kawasan pariwisata, kawasan RTNH kota, kawasan ruang evakuasi bencana, kawasan peruntukan ruang bagi sektor informal, dan kawasan peruntukan lainnya.

## BAB III KAWASAN LINDUNG

### Bagian Kesatu Hutan Lindung

### Pasal 3

- (1) Hutan Lindung yang dimaksud dalam Peraturan Walikota ini adalah Hutan Mangrove (Hutan sekunder).

- (2) Hutan Mangrove sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperkenankan khusus untuk penggunaan fungsi bangunan wisata mangrove dan balai penelitian/pemeliharaan serta fasilitas strategis dengan koefisien dasar bangunan maksimum 5% (lima persen).
- (3) Bangunan wisata mangrove dan balai penelitian/pemeliharaan serta fasilitas strategis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan koefisien lantai bangunan maksimum 2 (dua) lantai dan koefisien dasar hijau minimum 95% (sembilan puluh lima persen).
- (4) Penggunaan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh mengganggu keberadaan ekosistem hutan mangrove dan harus mendapat persetujuan dari Badan Lingkungan Hidup setelah didahului dengan kajian lingkungan AMDAL atau UKL/UPL.

#### Pasal 4

- (1) Bangunan wisata mangrove sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) terdiri dari jalan, areal parkir, kantor pengelola wisata, dan fasilitas penunjang lainnya.
- (2) Penggunaan fungsi bangunan wisata mangrove dan balai penelitian/pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) wajib dibangun dengan konstruksi panggung kecuali areal parkir.

#### Bagian Kedua Kawasan Perlindungan Setempat

#### Pasal 5

Kawasan Perlindungan Setempat terdiri dari sempadan sungai, sempadan danau, jalur sempadan kereta api, sempadan pantai, dan jalur hijau sempadan sutet.

#### Pasal 6

- (1) Sempadan sungai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diperkenankan khusus untuk kegiatan penunjang wisata, pemeliharaan sungai, sarana olah raga yang bersifat terbuka, dan dermaga serta jalan inspeksi.
- (2) Penggunaan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu keberadaan fungsi utama dan kepentingan inspeksi termasuk pembangunan pagar dan portal.
- (3) Sempadan sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari sempadan sungai besar, sempadan sungai sedang dan sempadan sungai kecil.

- (4) Sempadan sungai besar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari sungai deli, sungai babura, sungai belawan dan sungai percut/denai ditetapkan garis sempadan sebesar 15 (lima belas) meter.
- (5) Sempadan sungai sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari sungai sikambing, sungai selayang, sungai putih, sungai baderah ditetapkan garis sempadan sebesar 10 (sepuluh) meter.
- (6) Sempadan sungai kecil sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari parit emas dan sungai kecil lainnya dengan garis sempadan sebesar 5-6 (lima sampai dengan enam) meter.

#### Pasal 7

- (1) Sempadan danau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diperkenankan khusus untuk kegiatan penunjang wisata, pemeliharaan danau, sarana olahraga yang berfisat terbuka, dan dermaga serta jalan inspeksi.
- (2) Penggunaan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu keberadaan fungsi utama dan kepentingan inspeksi termasuk pembangunan pagar dan-portal.
- (3) Sempadan danau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu Danau Siombak yang terdapat di Kecamatan Medan Barat ditetapkan garis sempadan sebesar 50 (lima puluh) meter.

#### Pasal 8

- (1) Sempadan Rel Kereta Api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diperkenankan khusus untuk akses jalan inspeksi dan ruang terbuka hijau serta bangunan dan fasilitas pendukung khusus perkeretaapian.
- (2) Penggunaan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu keamanan rel kereta api dengan koefisien dasar bangunan maksimum 10% (sepuluh persen).
- (3) Bangunan pendukung dan fasilitas pendukung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperkenankan dengan koefisien lantai bangunan minimum 1,5 (satu koma lima) dan koefisien dasar hijau minimum 60 % (enam puluh persen).
- (4) Sempadan rel kereta api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan 18 (delapan belas) meter dan 20 (dua puluh) meter dari As rel kereta api terluar.

- (5) Sempadan rel kereta api ditetapkan kurang dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat ditetapkan hanya pada lokasi yang telah lama terbangun dan bukan dikuasai oleh instansi Perkeretaapian.

#### Pasal 9

- (1) Sempadan pantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tidak diperkenankan selain kegiatan fungsi kepelabuhanan dan kegiatan wisata.
- (2) Kegiatan fungsi kepelabuhanan dan kegiatan wisata sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diperkenankan khusus untuk kegiatan penunjang wisata, pemeliharaan pantai, kegiatan pergudangan, penempatan peti kemas, persarana olahraga yang bersifat terbuka dan dermaga serta jalan inspeksi pada jarak 0,5 (nol koma lima) meter dari sempadan pantai yang ditetapkan.
- (3) Kegiatan fungsi kepelabuhanan dan kegiatan wisata sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diperkenankan khusus untuk kegiatan dermaga, terminal dan peralatan bongkar muat dapat ditempatkan sejajar dengan bibir pantai.
- (4) Penggunaan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu keberadaan fungsi utama dan kepentingan inspeksi termasuk pembangunan pagar dan portal.
- (5) Sempadan pantai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang terdapat di Kecamatan Medan Belawan ditetapkan garis sempadan sebesar 100 (seratus) meter dari bibir pantai.

#### Pasal 10

- (1) Sempadan SUTET/SUTT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diperkenankan khusus untuk perlindungan fungsi saluran listrik dan keselamatan bangunan diluar jalur hijau SUTET.
- (2) Penggunaan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu keamanan jalur kabel listrik dan hanya diperbolehkan untuk pembangunan jalan serta penggunaan tertentu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Penggunaan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya diperbolehkan dengan tinggi bangunan maksimal 12 (dua belas) meter.
- (4) Sempadan SUTET/SUTT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan 20 (dua puluh) meter sampai dengan 25 (dua puluh lima) meter khusus untuk bangunan yang mengandung zat mudah terbakar atau meledak.

BAB IV  
KAWASAN BUDIDAYA

Bagian Kesatu  
Kawasan Perumahan

Pasal 11

- (1) Kawasan Perumahan terdiri dari:
  - a. kawasan perumahan kepadatan tinggi;
  - b. kawasan perumahan kepadatan sedang; dan
  - c. kawasan perumahan kepadatan rendah.
- (2) Kawasan perumahan kepadatan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a wajib memiliki lebar bangunan minimal 5 (lima) meter dan ketinggian bangunan maksimum 4 (empat) lantai.
- (3) Kawasan perumahan kepadatan sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b wajib memiliki lebar bangunan minimal 6 (enam) meter dan ketinggian bangunan maksimum 3 (tiga) lantai.
- (4) Kawasan perumahan kepadatan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c wajib memiliki lebar bangunan minimal 8 (delapan) meter dan ketinggian bangunan maksimum 3 (tiga) lantai.
- (5) Kawasan perumahan kepadatan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan perumahan kepadatan sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diperkenankan berhimpitan pada dua sisi atau bangunan deret dengan panjang maksimal 60 (enam puluh) meter.
- (6) Kawasan perumahan kepadatan rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pada kawasan pengendalian khusus hanya diperkenankan jenis bangunan tunggal dengan sempadan samping pada kedua sisi minimal 1,5 (satu koma lima) meter.

Bagian Kedua  
Kawasan Perdagangan dan Jasa

Pasal 12

- (1) Kawasan Perdagangan dan Jasa terdiri atas:
  - a. pasar tradisional;
  - b. pusat perbelanjaan; dan
  - c. toko modern.
- (2) Pasar tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir a terdiri dari pasar induk, pasar harian baik milik pemerintah maupun milik swasta.

- (3) Pusat Perbelanjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir b dan Toko Modern sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir c terdiri atas minimarket, supermarket, toko serba ada, swalayan, hypermarket, department store, mall, dan perkulakan.
- (4) Ketentuan teknis mengenai kawasan perdagangan dan jasa mengacu pada ketentuan dan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketiga  
Kawasan Perkantoran

Pasal 13

- (1) Kawasan Perkantoran sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan 2011-2031 terdiri atas:
  - a. Perkantoran Pemerintahan; dan
  - b. Perkantoran Swasta.
- (2) Kawasan Perkantoran Pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir a dapat dibangun secara menyebar di seluruh kecamatan dan kelurahan di Daerah.
- (3) Kawasan Perkantoran swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) butir b dapat dibangun di kawasan budidaya lain sebagai fungsi pendukung sepanjang luasannya tidak melebihi luasan fungsi peruntukan utama dalam rencana tata ruang.

Bagian Keempat  
Kawasan Industri

Pasal 14

- Kawasan industri terdiri atas:
- a. industri besar;
  - b. industri rumah tangga/kecil; dan
  - c. industri ringan.

Bagian Kelima  
Kawasan Pariwisata

Pasal 15

- Kawasan pariwisata terdiri dari:
- a. pariwisata budaya;
  - b. pariwisata alam; dan
  - c. pariwisata buatan.

Bagian Keenam  
Kawasan RTNH Kota

Pasal 16

- (1) Kawasan RTNH terdiri dari:
  - a. alun-alun;
  - b. plaza bangunan ibadah;
  - c. plaza monumen;
  - d. ruang bawah jalan layang/jembatan;
  - e. pelataran parkir, dan
  - f. lapangan bermain.

Bagian Ketujuh  
Kawasan Ruang Evakuasi Bencana

Pasal 17

- (1) Kawasan Ruang Evakuasi Bencana adalah ruang terbuka yang aman dari bencana alam sebagai tempat berlindung dan penampungan penduduk sementara dari suatu bencana alam seperti banjir, gempa bumi dan letusan gunung api.
- (2) Kawasan Ruang Evakuasi Bencana ditetapkan di kawasan Jalan Yos Sudarso dan Jalan Tol; Lapangan Merdeka, Kecamatan Medan Barat; Lapangan Benteng, Kecamatan Medan Petisah; Stadion Teladan, Kecamatan Medan Kota; Lapangan Sejati, Kecamatan Medan Johor; Lapangan di Jalan Air Bersih, Kecamatan Amplas; dan Lapangan Krakatau, Kecamatan Medan Timur.

Bagian Kedelapan  
Kawasan Peruntukan Ruang Bagi Sektor Informal

Pasal 18

- (1) Kawasan peruntukan ruang bagi sektor informal adalah Kawasan peruntukan ruang bagi sektor informal atau pedagang kaki lima ditetapkan di sub pusat pelayanan Kota Medan dan mengendalikan pertumbuhan sektor informal yang berlokasi di Pusat Pelayanan Kota.
- (2) Kawasan peruntukan ruang bagi sektor informal tidak diperkenankan untuk memanfaatkan ruang-ruang dengan fungsi tertentu antara lain badan jalan, trotoar, drainase, plaza bangunan, dan lain-lain.
- (3) Kawasan peruntukan ruang bagi sektor informal diutamakan dengan konsep pemusatan pada satu lokasi dengan bentuk estetika menarik serta tertata rapi.

**Bagian Kesembilan**  
**Kawasan Kawasan Peruntukan Lainnya**

**Pasal 19**

- (1) Kawasan peruntukan lainnya Kawasan peruntukan lainnya bertujuan untuk menyediakan ruang bagi pengembangan sektor ekonomi, terdiri dari:
  - a. fasilitas pelayanan umum meliputi kawasan pendidikan, kesehatan, peribadatan dan sosial yang ditetapkan menyebar di seluruh kota.
  - b. kawasan Pelabuhan Belawan di Kecamatan Medan Belawan dengan kegiatan utama: pelabuhan penumpang, pelabuhan peti kemas, dan perikanan samudera;
  - c. kawasan depot pertamina di Kecamatan Medan Labuhan; dan
  - d. pembangkit listrik Perusahaan Listrik Negara di Sicanang Kecamatan Medan Belawan.
- (2) Pengembangan kawasan peruntukan budidaya lainnya dilakukan di wilayah yang memiliki kriteria dan sesuai untuk kawasan pertahanan kemanan dan kawasan budidaya lainnya dalam standar minimal dan kriteria teknis pemanfaatan ruang antara lain meliputi Pangkalan Udara Polonia di Kecamatan Medan Polonia, Pangkalan Utama TNI Angkatan Laut Belawan di Medan Belawan dan Komando Daerah Militer di Kecamatan Medan Helvetia.

**BAB IV**  
**KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG**

**Pasal 20**

- (1) Matriks ketentuan pemanfaatan ruang dijelaskan dalam Lampiran Peraturan Walikota ini.
- (2) Pemanfaatan ruang dalam klasifikasi T (terbatas) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) diperkenankan dengan mempertimbangkan luasan blok peruntukan dalam rancangan RDTR yang telah disusun.

**BAB V**  
**KAWASAN PENGENDALIAN KHUSUS**

**Pasal 21**

- (1) Lokasi kawasan pengendalian khusus adalah kawasan yang perlu dipertahankan baik peruntukan tanahnya maupun fungsi bangunan, yang terdiri dari:
  - a. Kawasan Mangrove;

- b. Kawasan *Eco-Wisata* Mangrove;
  - c. Kawasan Perumahan;
  - d. Kawasan Perkantoran;
  - e. Kawasan Pariwisata Budaya; dan
  - f. Kawasan Ruang Terbuka Hijau.
- (2) Kawasan Mangrove yaitu kawasan yang saat ini masih berfungsi sebagai ekosistem atau yang ditetapkan dalam RTRW sebagai kawasan mangrove.
- (3) Kawasan *Eco-Wisata* Mangrove ditetapkan di ekosistem mangrove sebagaimana yang telah ditetapkan sebagai kawasan strategis bidang fungsi dan daya dukung lingkungan hidup.
- (4) Kawasan perumahan adalah perumahan type besar dengan arsitektur peninggalan Belanda di kawasan yang telah tertata baik.
- (5) Kawasan Perkantoran dengan type bangunan tunggal yang berada di Jalan Diponegoro, Jalan Suprpto, Jalan Ahmad Yani, dan kawasan lainnya.
- (6) Kawasan Pariwisata dan Cagar Budaya adalah kawasan yang memiliki karakteristik khusus dalam perkembangan sejarah Kota Medan dan atau kawasan/bangunan/lingkungan yang ditetapkan sebagai pelestarian cagar budaya.
- (7) Ruang Terbuka Hijau adalah kawasan RTH yang direncanakan dalam RSSW dan Rancangan RDTR.

## BAB VI KELEMBAGAAN

### Pasal 22

- (1) Pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan secara terpadu dan komprehensif melalui suatu koordinasi dan kerjasama antara pemerintah kota dan pihak-pihak lain yang terkait dengan pemanfaatan ruang dan pelaksanaan kegiatan pembangunan.
- (2) Dalam rangka mengoordinasikan penyelenggaraan penataan ruang dan kerjasama antar sektor/antar daerah bidang penataan ruang dibentuk Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah (BKPRD).
- (3) Tugas, susunan organisasi, dan tata kerja Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur sesuai dengan Peraturan Walikota.

**BAB VII  
PERIZINAN**

**Pasal 22**

Orang pribadi atau badan yang melaksanakan pembangunan harus memiliki izin mendirikan bangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang.

**BAB VIII  
KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 23**

- (1) Ketentuan mengenai Pemanfaatan Ruang dalam Penerbitan Perizinan mengacu kepada RTRW Kota Medan Tahun 2011-2031 untuk skala umum dan RDTRK untuk skala detail.
- (2) Sebelum ditetapkannya RDTRK maka ketentuan yang digunakan sebagai acuan dalam Penerbitan Perizinan adalah Rencana sub-sub Wilayah beserta ketentuan Peraturan lainnya.
- (3) Terhadap SIMB, Izin Lokasi, Rekomendasi prinsip yang telah diterbitkan digunakan menjadi pertimbangan dalam penerbitan SIMB pada lokasi tersebut.

**BAB IX  
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN**

**Pasal 24**

- (1) Pelaksanaan Peraturan ini diserahkan kepada SKPD terkait.
- (2) Pengawasan atas kepatuhan dari ketentuan yang diatur dalam Peraturan ini ditugaskan kepada Kepala SKPD terkait.

**Pasal 25**

Pengawasan dan Pengendalian dapat dilakukan melalui peran serta masyarakat.

BAB X  
REKOMENDASI

## Pasal 26

- Rekomendasi terhadap suatu pembangunan diperlukan dalam hal:
- Pembangunan dan atau pemanfaatan ruang yang tidak dan atau belum sepenuhnya sesuai dengan RSSW, perizinannya dapat direkomendasikan oleh BKPRD setelah melalui tahapan, mekanisme dan pembahasan tertentu.
  - Pembangunan fasilitas Pendidikan, Kesehatan, Peribadatan dan beberapa fasilitas lainnya yang menyangkut aktivitas umum dari Instansi terkait.
  - Pembangunan dengan luas area  $\geq 5.000 \text{ m}^2$
  - Pembangunan dengan tinggi bangunan  $\geq 5$  lantai.

BAB XI  
KETENTUAN PENUTUP

## Pasal 15

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

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

Ditetapkan di Medan  
pada tanggal 7 Januari 2013

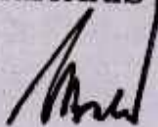
WALIKOTA MEDAN,

ttd.

RAHUDMAN HARAHAP

Diundangkan di Medan  
pada tanggal 7 Januari 2013

SEKRETARIS DAERAH KOTA MEDAN,



SYAIFUL BAHRI

BERITA DAERAH KOTA MEDAN TAHUN 2013 NOMOR 1

LAMPIRAN  
 PERATURAN WALIKOTA MEDAN  
 NOMOR 1  
 TENTANG  
 PEDOMAN TEKNIS PEMANFAATAN RUANG DI KOTA MEDAN

No	Klasifikasi Pola Ruang	Klasifikasi Kegiatan												
		Kawasan Lindung/Mangrove	kawasan perlindungan setempat	Ruang terbuka hijau kota	Kawasan Swaka Alam dan cagar budaya	Kawasan rawan bencana	Kawasan RTNH	Perumahan kepadatan rendah	Perumahan kepadatan sedang	Perumahan kepadatan tinggi	Kawasan Pariwisata	Kawasan Perkantoran	Kawasan Perdagangan dan Jasa	Kawasan Industri
1	Taman	T	I	I	I	T	T	I	I	I	I	I	I	I
2	Taman Pemakaman Umum	-	T	I	T	B	-	T	T	B	B	B	B	B
3	Pertanian	-	T	T	-	I	T	I	I	I	I	I	I	I
4	Perikanan	-	-	T	-	I	-	T	T	T	T	T	T	T
5	Peternakan	-	-	I	T	I	-	-	-	I	-	-	-	-
6	Jalan	B	I	T	T	I	I	I	I	I	I	I	I	I
7	Parkir	T	-	-	-	-	-	I	I	I	I	I	I	I
8	Lapangan Olah raga Terbuka	-	I	I	T	I	I	I	I	I	I	I	I	I
9	Fasilitas Olahraga	-	-	-	-	-	-	B	B	B	B	B	B	B
10	Fasilitas Rekreasi	B	B	B	B	-	B	B	B	B	B	B	B	B
11	Fasilitas Ibadah	-	-	-	T	B	B	B	B	B	B	B	B	B
12	Fasilitas Pendidikan	B	-	-	-	-	-	B	B	B	B	B	B	B
13	Fasilitas Kesehatan	-	-	-	-	-	-	B	B	B	B	B	B	B
14	Fasilitas Transportasi	-	-	-	-	-	-	-	T	T	T	T	T	T
PERUMAHAN														
1	Perumahan Kepadatan Rendah/Type A	-	-	-	-	B	-	I	I	I	I	I	I	I
2	Perumahan Kepadatan Sedang/Type B	-	-	-	-	B	-	T	I	I	I	I	I	I
3	Perumahan Kepadatan Tinggi/Type C	-	-	-	-	B	-	T	T	I	I	I	I	I
4	Rumah Susun	-	-	-	-	B	-	B	I	I	I	I	I	I

No	Klasifikasi Pola Ruang	Klasifikasi Kegiatan	Kawasan Lindung/Mangrove	kawasan perlindungan setempat	Ruang terbuka hijau kota	Kawasan Swaka Alam dan cagar budaya	Kawasan rawan bencana	Kawasan RTNH	Perumahan kepadatan rendah	Perumahan kepadatan sedang	Perumahan kepadatan tinggi	Kawasan Pariwisata	Kawasan Perkantoran	Kawasan Perdagangan dan Jasa	Kawasan Industri
5	Asrama/Mess	-	-	-	-	-	B	-	B	I	I	T	T	T	T
6	Rumah Kos	-	-	-	-	-	B	-	B	B	B	-	T	T	T
7	Panti Sosial	-	-	-	-	-	B	-	B	B	B	-	-	-	-
8	Rumah Dinas	-	-	-	-	-	B	-	I	I	I	I	I	I	I
	PENERINTAHAN														
1	Kantor Kelurahan/Kecamatan	-	-	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2	Kantor Pemerintahan Kota	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	I	I	I	I
3	Kantor Pemerintahan Provinsi/Pusat	-	-	-	-	-	-	-	B	B	B	B	B	B	B
4	Kantor Konsulat/Perwakilan Negara Asing	-	-	-	-	-	-	-	B	B	-	-	I	I	-
5	Kantor Polsek/Koramil/dan sejenisnya	-	-	-	-	-	-	-	I	I	I	I	I	I	I
6	Kantor Polisi/TNI skala Kota atau Provinsi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	B	-	-
7	Gudang senjata dan Instalasi Militer lainnya	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	B
8	Museum/Perpustakaan/dll	T	-	T	T	-	-	-	T	T	T	T	T	T	T
	PERDAGANGAN dan JASA														
1	Warung/Kios	-	-	T	T	T	-	T	T	T	T	T	T	I	T
2	Toko/Pertokoan	-	-	-	-	-	-	-	B	B	B	B	B	I	B
3	Swalayan/Mini Market/Supermarket	-	-	-	-	-	-	-	B	B	B	B	B	I	B
4	Department store	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I	-
5	Pasar Tradisional	-	-	-	-	-	-	-	-	B	B	-	-	I	-
6	Mall/Plaza/Pusat Perbelanjaan/Hypermarket/Perkulakan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I	-
7	Perdagangan khusus/Pertokoan yang menjual barang yang sejenis dan berkaitan (cth: otomotif, komveksi, dll)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	B	I	B
8	Bank/Jasa Keuangan	-	-	-	-	-	-	-	B	B	B	B	I	I	B
9	Jasa Transportasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	B	T	I	I



No	Klasifikasi Pola Ruang	Kawasan Lindung/Mangrove	kawasan perlindungan setempat	Ruang terbuka hijau kota	Kawasan Swaka Alam dan cagar budaya	Kawasan rawan bencana	Kawasan RTNH	Perumahan kepadatan rendah	Perumahan kepadatan sedang	Perumahan kepadatan tinggi	Kawasan Pariwisata	Kawasan Perkantoran	Kawasan Perdagangan dan Jasa	Kawasan Industri
1	Klasifikasi Kegiatan Industri Ringan/Kecil/Non Polutan (Industri individu yang dapat menyebar di setiap kecamatan)	-	-	-	-	-	-	T	T	T	T	T	T	I
2	Industri Rumah Tangga/Menengah (termasuk ke dalam binaan Pemda/mengelompok di beberapa kecamatan)	-	-	-	-	-	-	B	B	B	B	B	B	I
3	Industri Besar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I
4	Godang/Perdagangan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I
5	Pengumpulan Barang Bekas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	B	I
6	Pengumpulan Oli Bekas dan sejenisnya	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	B	I

WALIKOTA MEDAN,

ttd

RAHUDMAN HARAHAP

No	Klasifikasi Pola Ruang	Kawasan Lindung/Mangrove	kawasan perlindungan setempat	Ruang terbuka hijau kota	Kawasan Swaka Alam dan cagar budaya	Kawasan rawan bencana	Kawasan RTNH	Perumahan kepadatan rendah	Perumahan kepadatan sedang	Perumahan kepadatan tinggi	Kawasan Pariwisata	Kawasan Perkantoran	Kawasan Perdagangan dan Jasa	Kawasan Industri
1	Klasifikasi Kegiatan  Industri Ringan/Kecil/Non Polutan (Industri Individu yang dapat menyebar di setiap kecamatan)	-	-	-	-	-	-	T	T	T	T	T	T	I
2		-	-	-	-	-	-	B	B	B	B	B	B	I
3		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I
4		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I
5		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I
6		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	I

WALIKOTA MEDAN,

ttd

RAHUDMAN HARAHAP