

PERATURAN DAERAH KOTA PALU
NOMOR 6 TAHUN 2011
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
WALIKOTA PALU,

- Menimbang: a. bahwa untuk terlaksananya pengendalian pembangunan secara tertib dan terarah yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palu khususnya dibidang penataan bangunan gedung, maka perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang dan pengaturan mengenai bangunan gedung;
- b. bahwa agar fungsi bangunan dapat menjamin keselamatan penghuni danantisipasi terhadap kerentanan potensi kebencanaan yang ada maka pengaturan bangunan harus diselenggarakan secara tertib, dilaksanakan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administrasi dan teknis bangunan gedung;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
 2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
 3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
 4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
 5. Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1994 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Palu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1994 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3555);
 6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);

7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
8. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
9. 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 diubah beberapa kali, 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);
10. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
11. Undang-undang Nomor 24 tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2007 nomor 66, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
12. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
13. 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);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3281);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54);
17. 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);

18. Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2005 tentang Pedoman Penyusunan dan Penerapan Standar Pelayanan Minimal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 150, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4585);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antar Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
21. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2004 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kota Palu (Lembaran Daerah Tahun 2004 Nomor 4 Seri E Nomor 2);
22. Peraturan Daerah Kota Palu Nomor 3 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan Kota Palu (Lembaran Daerah Kota Palu Nomor 3 Tahun 2008, Tambahan Lembaran Daerah Kota Palu Nomor 3);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PALU

dan

WALIKOTA PALU

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Palu.
2. Kepala Daerah adalah Walikota.
3. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.

4. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggara urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
5. Bangunan gedung 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.
6. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
7. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
8. Bangunan gedung khusus adalah bangunan teknik sipil lainnya yang tidak termasuk bangunan gedung, gedung umum dan gedung tertentu yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya seperti menara/tower telekomunikasi, menara transmisi, tanki bahan bakar, jembatan, billboard/megatron dan instalasi militer dan instalasi pengolahan/pemanfaatan sumber daya alam.
9. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
10. Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan yang berada baik di dalam maupun di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
11. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 Tahun.
12. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 Tahun sampai dengan 15 Tahun.
13. Bangunan Darurat/Sementara adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 Tahun.
14. Kavling/Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Kota dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
15. Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

16. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disebut SNI adalah standar yang dibakukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
17. ruang milik jalan (*right of way*) 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 penggunaan jalan antara lain untuk keperluan pelebaran ruang manfaat jalan pada masa yang akan datang.
18. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
19. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
20. Mengubah Bangunan ialah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
21. Merobohkan Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan atau konstruksi.
22. Garis Sempadan adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu masa bangunan gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar masa bangunan lainnya, batas tepi sungai/pantai, rencana saluran dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.
23. Bangunan Induk adalah bangunan yang mempunyai fungsi dominan dalam suatu persil.
24. Dinding luar adalah suatu dinding bangunan terluar yang bukan merupakan dinding pembatas.
25. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disebut GSB adalah garis batas luar pengamanan untuk dapat mendirikan bangunan.
26. Garis Sempadan Pagar merupakan jarak bebas minimum dari pagar persil atau pagar pekarangan.
27. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB 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.
28. Permohonan izin mendirikan bangunan gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Kota untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
29. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut 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.

30. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut 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.
31. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disebut 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.
32. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disebut KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/kavling perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata bangunan dan lingkungan.
33. Ketinggian bangunan gedung adalah tinggi maksimum bangunan gedung yang diizinkan pada lokasi tertentu.
34. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, dimana bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan.
35. Lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu.
36. Izin Penghapusan Bangunan yang selanjutnya disebut IHB adalah Izin yang diberikan untuk menghapuskan/membongkar bangunan secara total baik secara fisik maupun secara fungsi, sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
37. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
38. Tim Penasehat Teknis Bangunan adalah Tim Independen yang anggotanya terdiri dari para ahli yang bertugas memberikan nasihat, pendapat dan masukan dalam menilai rancangan, pelaksanaan dan pemanfaatan bangunan gedung.
39. 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 yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
40. Kerentanan adalah suatu kondisi dari suatu komunitas yang mengarah atau menyebabkan ketidak mampuan dalam menghadapi ancaman bahaya.
41. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.

42. 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.
43. Resiko bencana adalah interaksi antara tingkat kerentanan daerah dengan ancaman bahaya yang ada.
44. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
45. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
46. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
47. 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.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB III

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 3

- (1) Fungsi bangunan merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunannya serta kemampuannya dalam menghadapi potensi kebencanaan yang ada.
- (2) Fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi hunian, keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, fungsi khusus serta fungsi lainnya.
- (3) Satu bangunan dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua

Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 4

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, bangunan gedung tempat penyimpanan dan kegiatan usaha lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, museum, Olahraga dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 5

Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, wilayah kerawanan bencana, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan;

- a. Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus;
- b. Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi bangunan gedung permanen, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat atau sementara;
- c. Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah;
- d. Klasifikasi kerawanan bencana, terdiri dari :
 1. Tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
 2. Tingkat zonasi kerawanan banjir yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang; dan
 3. Tingkat zonasi potensi longsor yang ditetapkan oleh instansi pemerintah;
- e. Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi; bangunan gedung di lokasi kepadatan tinggi, bangunan gedung di lokasi kepadatan sedang, dan bangunan gedung di lokasi kepadatan rendah atau renggang;

- f. Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah;
- g. Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan usaha, dan bangunan gedung milik perorangan;
- h. Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat penerapan persyaratan yang harus dipenuhi sesuai fungsinya yakni bangunan hunian biasa, bangunan hunian campuran, bangunan perkantoran, bangunan pendidikan, bangunan perdagangan, bangunan penyimpanan/gudang, bangunan industri/pabrik, dan bangunan sosial;
- i. Klasifikasi letaknya menurut jalan adalah :
 - 1. Bangunan di tepi jalan Arteri;
 - 2. Bangunan di tepi jalan Kolektor;
 - 3. Bangunan di tepi jalan lokal (antar lingkungan);
 - 4. Bangunan di tepi jalan lingkungan;
 - 5. Bangunan di tepi jalan lorong dan gang; dan
 - 6. Bangunan di tepi jalan tanpa perkerasan;
- j. Menurut luasnya, bangunan di Kota Palu diklasifikasikan sebagai berikut:
 - 1. Bangunan dengan luas kurang dari 100 m²;
 - 2. Bangunan dengan luas 100 - 250 m²;
 - 3. Bangunan dengan luas 251 - 500 m²;
 - 4. Bangunan dengan luas 501 - 1000 m²; dan
 - 5. Bangunan dengan luas diatas 1000 m²;
- k. Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (11) diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 6

Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah maupun Rencana Rinci Tata Ruang.

- a. Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan (IMB); dan
- b. Pemerintah Kota menetapkan stándar, fungsi, persyaratan keamanan dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (2) dan Pasal 5 kecuali bangunan gedung fungsi khusus .

Bagian Ketiga

Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 7

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung dengan mempertimbangkan aspek keamanan dan keandalan struktur bangunan serta persyaratan lainnya untuk mengantisipasi kebencanaan disesuaikan

dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Umum Tata Ruang maupun Rencana Rinci Tata Ruang.

- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung, persyaratan kehandalan serta antisipasi kerawanan terhadap bencana.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Kota dalam izin mendirikan bangunan, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

BAB IV

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis serta persyaratan keamanan bangunan terhadap kerentanan terhadap bencana sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status hak penggunaan ruang diatas atau didalam tanah, atau hak penggunaan ruang diatas atau didalam air;
 - c. status kepemilikan bangunan; dan
 - d. izin mendirikan bangunan.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan keamanan bangunan meliputi keandalan struktur terhadap potensi bencana yang telah diatur dalam peraturan teknis yang berlaku.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf I

Status Hak Atas Tanah

Pasal 9

Persyaratan administratif adalah :

- a. Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain;
- b. 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; dan

- c. Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud huruf b diatas, memuat paling sedikit hak dan kewajiban pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 2

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 10

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, 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.

Pasal 11

- (1) Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Kota dalam melakukan pendataan bangunan gedung.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Kota mendaftarkan bangunan gedung tersebut pada sistem informasi bangunan gedung.

Paragraf 3

Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan Gedung

Pasal 12

- (1) Setiap orang pribadi atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Kepala Daerah melalui proses permohonan IMB.
- (3) Dikecualikan dari izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terhadap:
 - a. bangunan gedung fungsi khusus.
 - b. kegiatan yang termasuk pemeliharaan biasa dan tidak mengubah bentuk aslinya; dan
 - c. mendirikan bangunan bedeng kerja di lokasi proyek.
- (4) Pemerintah Kota wajib memberikan serta menyediakan informasi berupa surat keterangan rencana kota, serta wilayah rawan bencana seperti banjir, longsor, abrasi untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang pribadi atau badan yang akan mengajukan permohonan IMB.
- (5) Surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:

- a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
 - i. jaringan utilitas kota.
- (6) Dalam surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan, khususnya yang mengatur tentang kebencanaan serta persyaratan minimal untukantisipasi terhadap kerentanan terhadap bencana yang mengacu pada peraturan yang berlaku.
- (7) Keterangan rencana kota dan peta kerawanan bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

Pasal 13

- (1) Setiap orang dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 wajib melengkapi dengan:
 - a. Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9;
 - b. Rencana tentang bangunan gedung;
 - c. Rencana teknis bangunan gedung, dan persyaratan struktur yang dipersyaratkan dalam kaitannya dengan keamanan dan kerawanan bencana; dan
 - d. Rekomendasi kelayakan lingkungan dari instansi terkait bagi bangunan gedung.
- (2) Permohonan izin mendirikan bangunan yang telah memenuhi persyaratan.
- (3) Administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh Kepala Daerah.
- (4) Izin mendirikan bangunan merupakan persyaratan wajib bagi bangunan gedung untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum Kota.

Bagian Ketiga

Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 14

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan, struktur bangunan untuk mengantisipasi potensi kerawanan bencana, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2

Peruntukan dan Intensitas Bangunan

Pasal 15

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Palu atau Rencana Rinci Tata Ruang, serta zonasi kerawanan bencana dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan instansi terkait.
- (3) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperolehnya pada instansi terkait.
- (4) Untuk pembangunan di atas fasilitas umum atau yang melintasi dibawah atau diatas sarana dan prasarana jaringan kota, di atas air atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan Kepala Daerah setelah melalui pertimbangan Tim Penasehat Teknis Bangunan.
- (5) Kepala Daerah dapat menetapkan suatu lokasi khusus untuk bangunan fasilitas umum dengan tetap memperhatikan keamanan, kesehatan, keselamatan, serta keserasian dan kelestarian lingkungan hidup; Penempatan bangunan-bangunan tersebut tidak boleh mengganggu ketertiban umum, lalu lintas, prasarana kota dan pekarangan setelah melalui pertimbangan Tim Penasehat Teknis Bangunan.

Pasal 16

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan.
- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, dan fungsi keamanan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Pasal 17

- (1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.

- (2) Ketentuan besarnya KLB pada ayat (1) pasal ini disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Pasal 18

- (1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH pada ayat (1) pasal ini disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan umum diluar Kawasan Pelestarian Alam apabila tidak ditentukan lain, maka ditentukan KDH minimum $50\% \times (1-KDB)$.

Paragraf 3

Kepadatan dan Ketinggian Bangunan Gedung

Pasal 19

- (1) Ketinggian Lantai Bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Rinci Tata Ruang Kota.
- (2) Ketinggian bangunan deret terikat pada aturan bangunan deret.

Pasal 20

- (1) Bangunan satu lantai adalah bangunan yang berdiri langsung diatas pondasi dan hanya lantai dasarnya saja yang dimanfaatkan.
- (2) Bangunan satu lantai temporer tidak diperkenankan dibangun dipinggir jalan utama/arteri kota.
- (3) Bangunan satu lantai semi permanen tidak diperkenankan dibangun di pinggir jalan utama/arteri kolektor kota.
- (4) Ketinggian lantai bangunan satu lantai ke lantai berikutnya ditetapkan maksimum 5 (lima) meter, apabila melebihi ukuran tersebut dianggap lebih dari satu lantai.

Pasal 21

- (1) Bangunan bertingkat rendah adalah bangunan dengan ketinggian 2 (dua) lantai.
- (2) Bangunan bertingkat sedang adalah bangunan dengan ketinggian 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) lantai.
- (3) Bangunan bertingkat sedang harus berkonstruksi permanen, perencanaan dan pelaksanaannya perlu mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

- (4) Bangunan bertingkat sedang semi permanen ketinggian maksimal 2 (dua) lantai.
- (5) Bangunan bertingkat rendah semi permanen tidak diperkenankan dibangun di jalan utama/arteri kota.
- (6) Bangunan bertingkat tinggi adalah bangunan dengan ketinggian bangunan lebih dari 6 (enam) lantai sampai dengan 12 (dua belas) lantai.
- (7) Bangunan bertingkat tinggi sebagaimana dimaksud pada Ayat (6), perencanaan dan pelaksanaannya perlu mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Paragraf 4

Pagar

Pasal 22

- (1) Garis Sempadan Pagar (GSP) terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar ruang milik jalan.
- (2) Garis pagar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan serong/lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan.
- (3) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan umum ditentukan maksimum 1,5 meter dari permukaan jalan yang dibuat transparan atau tembus pandang.
- (4) Tinggi pagar samping yang berada diantara Garis Ruang Milik Jalan dan Garis Sempadan Bangunan ditetapkan maksimal 1,5 meter, boleh dibuat dalam bentuk masif/tidak tembus pandang.
- (5) Tinggi pagar samping setelah garis sempadan bangunan dan pagar belakang ditetapkan maksimum 2 meter dan boleh dibuat masif/tidak tembus pandang; Pagar tersebut dapat dibuat setinggi-tingginya 3 meter dengan memperhatikan faktor keamanan konstruksi atas persetujuan tertulis dari tetangga yang berbatasan.
- (6) Pengaturan tinggi pagar di daerah persimpangan tidak boleh menghalangi pandangan pengendara.
- (7) Ketinggian pagar untuk bangunan-bangunan tertentu mengacu pada peraturan yang khusus mengatur tentang hal itu.
- (8) Yang dimaksud dengan bangunan tertentu sebagaimana dimaksud ayat (7) pasal ini yaitu :
 - a. Bangunan lembaga pemasyarakatan; dan
 - b. Pelabuhan laut dan bandar udara.

Paragraf 5

Garis Sempadan dan Jarak Bangunan

Pasal 23

- (1) Garis sempadan bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan) ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
- (2) Letak garis sempadan dinding bangunan terluar tersebut ayat (1) pasal ini, bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar Ruang Milik Jalan (Rumija) ditambah 1 m dihitung dari as pagar.
- (3) Untuk rumija dengan lebar kurang dari 4 meter, letak garis sempadan minimal 2 meter dihitung dari tepi jalan atau pagar.
- (4) Letak garis sempadan dinding bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 1,5 meter dari batas kavling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (5) Letak garis sempadan dinding bangunan terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kavling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (6) GSB yang berada di kawasan tepi air, di sepanjang jaringan tegangan tinggi listrik, serta di jalur lintasan penerbangan, maka harus mengacu pada peraturan perundang-undangan.
- (7) Ketentuan tentang Garis Sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berkaitan dengan peruntukan lokasi.
- (8) Bangunan gedung, bagian atau unsur bangunan yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi :
 - a. pos jaga atau pos polisi dengan konstruksi terbuka;
 - b. detail atau unsur bangunan akibat keragaman rancangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan;
 - c. detail atau unsur bangunan akibat rencana perhitungan struktur dan/atau instalasi bangunan; dan
 - d. unsur bangunan yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi.

Pasal 24

- (1) Garis sempadan sungai/alur yang tidak bertanggung mempunyai kedalaman tidak lebih dari 3 (tiga) meter ditetapkan sekurang-kurangnya 15 (lima belas) meter dihitung dari tepi sungai/alur.
- (2) Garis sempadan Sungai/alur yang tidak bertanggung mempunyai kedalaman antara 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter, ditetapkan sekurang-kurangnya 25 (dua puluh lima) meter dihitung dari tepi sungai/alur.
- (3) Garis sempadan sungai yang bertanggung mempunyai kedalaman tidak lebih dari 3 (tiga) meter ditetapkan sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) meter dihitung dari tepi kaki tanggul terluar.
- (4) Garis sempadan sungai yang bertanggung mempunyai kedalaman antara 3 (tiga) meter sampai dengan 20 (dua puluh) meter, ditetapkan sekurang-kurangnya 20 (lima belas) meter dihitung dari tepi kaki tanggul terluar.

- (5) Garis sempadan pantai yang tidak bertanggung sekurang-kurangnya 35 (tiga puluh lima) meter dihitung dari titik pasang tertinggi.
- (6) Garis sempadan pantai yang bertanggung sekurang-kurangnya 30 (lima puluh) meter dihitung dari titik kaki tanggul terluar.
- (7) Garis sempadan pantai/sungai yang dibatasi oleh jalan, maka penetapan GSB disesuaikan dengan klasifikasi jalan tersebut.

Pasal 25

- (1) Ruang milik jalan masuk ke kavling dalam suatu kompleks perumahan bilamana tidak ditentukan lain adalah berhimpit dengan batas terluar garis pagar.
- (2) Pembuatan jalan masuk harus mendapat izin instansi terkait.

Pasal 26

- (1) Teras/balkon tidak dibenarkan diberi dinding sebagai ruang tertutup.
- (2) Garis terluar balkon bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (3) Pembangunan teras/balkon dapat dilaksanakan seperempat (1/4) dari Garis Sempadan Bangunan (GSB) dan maksimal 3 meter untuk lahan dengan GSB lebih dari 12 meter dan diukur dari dinding terluar bangunan.

Pasal 27

- (1) Garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap kearah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (2) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berhimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (3) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang digunakan secara bersama.

Pasal 28

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai dengan bangunan satu lantai lainnya dalam satu kavling atau antar kavling, minimal 3 meter.
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 4 (empat) meter atau 2 (dua) meter dengan batas kavling.
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa/blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 meter.
- (4) Khusus bangunan yang berada pada zoning perdagangan dengan kapling yang terbatas, bangunan dapat dibuat rapat batas dengan melampirkan pernyataan tertulis dari tetangga yang berbatasan; Pernyataan tersebut

mengikat kedua belah pihak dan tetap berlaku apabila bangunan telah dipindah tangankan.

- (5) Kepala Daerah dapat menolak permohonan rapat batas tersebut pada ayat (4) apabila dianggap dapat mengganggu konstruksi, estetika, dan kepentingan umum.

Pasal 29

- (1) Untuk bangunan gedung yang berbentuk blok bangunan jumlah unit maksimal setiap blok 10 unit atau panjang maksimal 100 meter.
- (2) Jarak antar blok mengacu pada pasal 28.
- (3) Ruang antar blok bangunan dilarang dibangun atau dialih fungsikan untuk kegiatan lain kecuali untuk ruang terbuka atau kepentingan umum.

Paragraf 6

Bangunan Khusus

Pasal 30

Setiap mendirikan bangunan khusus harus memperoleh izin dari Kepala Daerah setelah memperoleh pertimbangan teknis dari instansi teknis atau tim penasihat teknis bangunan.

Paragraf 7

Persyaratan Arsitektur

Pasal 31

- (1) Setiap bangunan harus mempertimbangkan perletakan ruang sesuai dengan fungsi ruang dan hubungan ruang di dalamnya.
- (2) Setiap bangunan perlu mempertimbangkan faktor keindahan, produk dalam negeri, dan sosial budaya setempat.
- (3) Persyaratan penampilan bangunan gedung harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (4) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) pasal ini harus memperhitungkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (5) Setiap bangunan umum diusahakan mempertimbangkan segi-segi pengembangan konsepsi arsitektur bangunan tradisional, hingga secara estetika dapat mencerminkan perwujudan corak budaya lokal.
- (6) Kepala Daerah dapat menetapkan kawasan tertentu untuk menerapkan arsitektur bangunan yang sesuai dengan corak budaya lokal.

Paragraf 8

Persyaratan Lingkungan

Pasal 32

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi jalur pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/kelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan yang peruntukannya berada pada kawasan bisnis atau perdagangan dan jasa, tidak diperbolehkan membangun pagar pembatas pada area atau ruang pengawasan jalan.
- (4) Pekarangan dan tempat parkir tidak boleh disemen permanen untuk menjaga stabilitas tata air bawah permukaan.
- (5) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/berada diatas trotoar/sungai/parit/saluran/selokan.
- (6) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan yang tidak dapat diatasi; Untuk bangunan tertentu atas penetapan Walikota harus dilengkapi dengan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)-Upaya Pengelola Lingkungan (UKL)-Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL)-Dokumen Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan.

Bagian Keempat

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Struktur

Pasal 33

Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat dan kokoh, stabil dalam memikul beban atau kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (serviceability) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi dan sistem pelaksanaan konstruksinya:

- a. Setiap bangunan mulai dari berlantai dua dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya;
- b. Peraturan/standar teknik yang harus dipakai adalah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia, yaitu Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang Tata Cara, Spesifikasi, dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung;
- c. Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk mempunyai kewenangan untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun, baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya;
- d. Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur dengan kombinasi berbagai pembebanan, baik beban muatan tetap atau beban sementara yang ditimbulkan oleh gempa dan angin;
- e. Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun super struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh

gempa rencana sesuai dengan zona gempanya dan tingkat kepentingan struktur;

- f. Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum akibat gempa kuat yang direncanakan, apabila terjadi kerusakan struktural yang berat namun tetap dapat berdiri, sehingga masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri;
- g. Struktur bangunan gedung harus memperhatikan struktur, standar, dan mekanisme pembangunan yang ramah terhadap lingkungan (green building);
- h. ketentuan lebih lanjut mengenai ketahanan terhadap gempa bumi mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku; dan
- i. Batas deletasi untuk suatu bangunan deret/gandeng adalah 40 Meter.

Paragraf 2

Pengamanan Kebakaran

Pasal 34

- (1) Untuk bangunan tertentu diharuskan memiliki sistem proteksi bahaya kebakaran baik yang aktif maupun pasif, sesuai dengan SNI dan ketentuan/standar lain yang berlaku.
- (2) Bangunan seperti tersebut pada ayat (1) diatas harus dilakukan pemeriksaan pada waktu perencanaan dan pemeriksaan terhadap kesiapan peralatan dan perlengkapan serta sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran oleh instansi yang berwenang.

Paragraf 3

Pengamanan dari Bencana Gempa Bumi

Pasal 35

- (1) Untuk bangunan gedung tertentu diharuskan memiliki sistem proteksi dan antisipasi terhadap bahaya bencana gempa bumi baik yang aktif maupun pasif, sesuai dengan SNI dan ketentuan / standar lain yang berlaku.
- (2) Bangunan seperti tersebut pada ayat (1) diatas harus dilakukan pemeriksaan dari tahap perencanaan dan pemeriksaan terhadap kesiapan konstruksi serta berbagai perlengkapan serta sarana penyelamatan jika terjadi bahaya gempa bumi oleh instansi yang berwenang, dengan menggunakan pedoman dan standar yang ada untuk mengantisipasi kerentanan akibat bencana gempa bumi tersebut.

Paragraf 4

Bahan Bangunan

Pasal 36

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/daerah.

- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan serta keselamatan jika terjadi bencana dalam pemanfaatan bangunannya.
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung bahan yang berbahaya dan beracun, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.

Bagian Kelima

Utilitas

Paragraf 1

Jaringan air bersih, air hujan dan air kotor

Pasal 37

- (1) Jenis, mutu, sifat, bahan, dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (3) Pengadaan sumber air minum diambil PDAM, bilamana dari PDAM tidak memungkinkan maka bangunan harus dilengkapi dengan sistem talang dan tanki penyimpan untuk air hujan ataupun dari sumber lainnya yang dibenarkan secara resmi oleh instansi yang berwenang atau dari sumber yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.

Pasal 38

- (1) Setiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan dan/atau membuat sumur serapan.
- (2) Untuk mengantisipasi bahaya banjir pada zona rawan banjir maka pembuatan saluran tersebut diatas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik.
- (3) Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan ke saluran drainase diatas permukaan tanah dan/atau pada sumur resapan.
- (4) Saluran harus dibuat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dengan memperhatikan sistem jaringan drainase dan peta potensi kerawanan banjir yang ada.

Pasal 39

- (1) Semua air kotor yang asal nya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.
- (2) Pembuangan air kotor pada ayat (1) pasal ini dapat dialirkan ke saluran air kotor umum kota.
- (3) Jika hal dimaksud ayat (2) pasal ini tidak mungkin, berhubungan belum tersedianya saluran air kotor umum kota maupun sebab-sebab lainnya yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan atau cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Daerah.

Paragraf 2

Instalasi Listrik

Pasal 40

- (1) Sistem instalasi listrik bangunan baik pasangan dalam maupun pasangan luar harus memenuhi ketentuan sehingga instalasi tersebut aman untuk digunakan sesuai dengan maksud dan tujuannya, mudah dilayani dan mudah dipelihara.
- (2) Instalasi listrik bangunan terdiri dari instalasi rumah, gedung pertunjukan, gedung pertemuan, museum, pasar, toko, bangunan umum lainnya, instalasi sementara, instalasi semi permanen, instalasi genset darurat, instalasi penerangan darurat, serta instalasi listrik di tempat pemandian / lingkungan basah.

Pasal 41

- (1) Peralatan instalasi listrik dan perlengkapannya harus diperhitungkan sesuai dengan beban yang dilayani serta memenuhi Persyaratan Umum Instalasi Listrik (PUIL) atau standar teknik yang berlaku.
- (2) Sumber daya utama menggunakan listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN).
- (3) Semua komponen dan jaringan listrik berkualitas tinggi sesuai dengan standar SNI atau standar lainnya yang berlaku untuk menghindari kebakaran.
- (4) Apabila sumber daya dari PLN tidak memungkinkan, sumber daya utama dapat menggunakan sistem pembangkit tenaga listrik sendiri, yang penempatannya harus aman dan tidak menimbulkan gangguan terhadap lingkungan serta harus memenuhi standar teknik yang berlaku.
- (5) Pada bangunan tinggi atau bangunan besar lainnya harus memiliki sumber daya listrik darurat, yang mampu melayani kelangsungan pelayanan utama pada bangunan apabila terjadi gangguan listrik atau terjadi kebakaran.

- (6) Bangunan yang menggunakan peralatan Derek, Lift atau sejenisnya harus memenuhi persyaratan terhadap pencegahan bahaya tegangan sentuh, Persyaratan instalasi dan persyaratan PHB (perlengkapan hubung bagi dan kendali).

Pasal 42

- (1) Instalasi listrik yang baru dipasang atau mengalami perubahan harus diperiksa dan diuji oleh instansi yang berwenang.
- (2) Instalasi listrik yang sudah memenuhi semua ketentuan dapat dioperasikan setelah mendapat ijin atau pengesahan dari instansi yang berwenang dengan syarat tidak boleh dibebani melebihi kemampuannya.
- (3) Pemeliharaan instalasi harus dilakukan dan diperiksa secara berkala sesuai dengan sifat penggunaan dan keadaan setempat.
- (4) Pada ruang panel hubung dan ruang panel bagi, harus terdapat ruang yang cukup untuk memudahkan pemeriksaan, perbaikan dan pelayanan, serta harus diberi ventilasi yang cukup.

Paragraf 3

Instalasi Penangkal Petir

Pasal 43

- (1) Setiap bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak, bentuk dan penggunaannya berpotensi terkena sambaran petir harus diberi instalasi penangkal petir serta diperhitungkan berdasarkan Peraturan Umum Instalasi Penangkal Petir (PUIPP) Untuk Bangunan di Indonesia ataupun standar teknik yang berlaku.
- (2) Suatu instalasi penangkal petir harus dapat melindungi semua bagian dari bangunan, termasuk manusia dan peralatan yang ada di dalamnya dari bahaya yang diakibatkan oleh sambaran petir.
- (3) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan harus memperhatikan arsitektur bangunan, tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.
- (4) Terhadap instalasi penangkal petir harus dilakukan pemeriksaan dan pemeliharaan secara berkala dan apabila terjadi sambaran petir pada instalasi penangkal petir, harus diadakan pemeriksaan dari bagian-bagiannya dan harus segera dilaksanakan perbaikan terhadap bangunan dan instalasi yang mengalami kerusakan.
- (5) Setiap perluasan dan penambahan bangunan, instalasi penangkal petir harus disesuaikan dengan adanya perubahan tersebut.

Paragraf 4

Persyaratan Kelengkapan Prasarana dan Sarana

Pasal 44

- (1) Setiap bangunan harus memiliki sarana dan prasarana bangunan yang mencukupi agar dapat terselenggaranya fungsi bangunan sebagai fungsi keamanan dan keselamatan yang telah ditetapkan.
- (2) Setiap bangunan umum dan bangunan bertingkat sedang dan tinggi harus memiliki kelengkapan sarana dan prasarana bangunan yang memadai yang meliputi :
 - a. Sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. Sarana parkir;
 - c. Sarana transportasi vertikal (tangga, escalator, dan atau lift);
 - d. Sarana tata udara;
 - e. Fasilitas bagi penyandang cacat;
 - f. Fasilitas bagi balita, anak-anak, dan lanjut usia;
 - g. Toilet umum;
 - h. Musholla;
 - i. Tempat sampah;
 - j. Sarana penyelamatan;
 - k. Sarana penangkal petir;
 - l. Instalasi air bersih dan air kotor;
 - m. Sarana tangga darurat dan kelengkapan penyelamatan dari bencana lainnya;
 - n. Ruang Bagi Perokok; dan
 - o. Sarana Komunikasi.
- (3) Pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Daerah berwenang untuk memeriksa kelengkapan sarana dan prasarana bangunan gedung secara berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kelima

Persyaratan Kenyamanan

Pasal 45

- (1) Setiap bangunan yang dibangun harus mempertimbangkan faktor kenyamanan dan kesehatan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
- (2) Perencanaan bangunan harus memperhatikan:
 - a. Sirkulasi udara segar didalam bangunan dan meminimalkan jumlah penggunaan Air Conditioner (AC) dalam ruangan;
 - b. Jumlah sinar/penerangan yang cukup sesuai dengan fungsi ruangnya;
 - c. Tingkat kebisingan yang dapat diterima; dan
 - d. Kenyamanan dan kemudahan hubungan antar ruang.
- (3) Setiap bangunan harus menyediakan ruang terbuka hijau.
- (4) Setiap bangunan harus menyiapkan prasarana keamanan dan keselamatan jika terjadi bencana.

BAB V

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Perencanaan dan Pelaksanaan Pembangunan

Paragraf 1

Perencanaan Bangunan Gedung

Pasal 46

Sebelum mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan, pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan (advice planning) kepada Instansi yang berwenang tentang rencana-rencana mendirikan/mengubah bangunan yang meliputi :

- a. Jenis/peruntukan bangunan;
- b. Luas lantai bangunan yang diizinkan;
- c. Jumlah lantai/lapis bangunan diatas/dibawah permukaan tanah yang diizinkan;
- d. Garis Sempadan yang berlaku;
- e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diizinkan;
- f. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
- g. Koefisien Daerah Hijau (KDH);
- h. Sirkulasi kendaraan dan paker;
- i. Persyaratan-persyaratan bangunan;
- j. Persyaratan yang meliputi perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan bangunan;
- k. Wilayah zonasi bencana, seperti patahan/sesar, gempa dan potensi liquifaksi, tsunami, banjir, longsor, dan abrasi; dan
- l. Hal-hal lain yang dipandang perlu.

Pasal 47

- (1) Perencanaan bangunan gedung lebih dari dua lantai atau bangunan umum atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh perorangan ahli atau badan hukum yang telah mendapat kualifikasi dan/atau akreditasi dan diatur dalam Peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Penyedia Jasa Perencana Bangunan bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis, standar struktur keamanan dari bencana standar nasional dan ketentuan peraturan yang berlaku.
- (3) Ketentuan ayat (1) pasal ini tidak berlaku bagi perencanaan :
 - a. Bangunan yang sifatnya sementara; dan
 - b. Pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan yang tidak mengubah konstruksi dan luas bangunan.

Pasal 48

- (1) Kelengkapan gambar perencanaan bangunan terdiri atas :
 - a. Perencanaan arsitektur;
 - b. Perencanaan struktur;
 - c. Perencanaan mekanikal dan elektrikal;
 - d. Perencanaan utilitas;

- e. Perencanaan lansekap;
 - f. Perencanaan sirkulasi kendaraan dan tempat parkir pada bangunan gedung umum; dan
 - g. Perencanaan keamanan dan jalur evakuasi jika terjadi bencana.
- (2) Kelengkapan gambar perencanaan yang dimaksud pada ayat (1) di atas berupa konsepsi perencanaan, gambar kerja, serta rencana kerja dan syarat-syarat administrasi dan teknis (RKS) sesuai dengan ketentuan.
- (3) Bangunan gedung bertingkat, bangunan gedung tertentu dan bangunan khusus selain kelengkapan persyaratan sebagaimana ketentuan ayat (1) pasal ini, dokumen perencanaan dilengkapi dengan perhitungan/analisa perencanaan yang dibuat oleh ahli dan bersertifikat dibidangnya.

Paragraf 2

Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan/Mengubah Bangunan

Pasal 49

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli dan telah memiliki sertifikasi sesuai dengan ketentuan.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m² atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan khusus harus dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan yang berbadan hukum yang memiliki kualifikasi dan sertifikasi sesuai dengan ketentuan.
- (3) Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan membangun dan membongkar bangunan, menjadi beban dan tanggung jawab pemilik bangunan.

Pasal 50

- (1) Pelaksanaan mendirikan dan membongkar bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dan peraturan Keselamatan dan Kesehatan Kerja yang berlaku.
- (2) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan perencanaan.
- (3) Mengubah fungsi dan tingkat kepentingan bangunan dari kondisi awal, yang masih menggunakan/memanfaatkan sebagian bangunan lama, harus dianalisis kembali seperti perencanaan kondisi normal dengan memperhitungkan faktor penurunan kondisi dari bangunan lama tersebut.
- (4) Apabila terjadi kegagalan konstruksi akan dilakukan penyelidikan oleh Tim Ahli Bangunan Gedung atas perintah Kepala Daerah.

Paragraf 3

Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

Pasal 51

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan bangunan gedung umum dan gedung tertentu dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang telah memiliki sertifikasi sesuai dengan ketentuan.

- (2) Pemborong dan direksi pengawas bertanggungjawab atas kesesuaian pelaksanaan terhadap persyaratan yang tercantum didalam izin.
- (3) Direksi pengawas harus melaporkan dimulainya kegiatan membangun dan hasil tahapan kegiatan membangun secara terinci kepada instansi terkait atau pejabat yang ditunjuk.
- (4) Apabila terjadi penyimpangan dalam kegiatan membangun dan atau akibat negatif lainnya, direksi pengawas harus menghentikan pelaksanaan kegiatan membangun dan melaporkan kepada instansi terkait atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemilik bangunan diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB sesuai izin yang diberikan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (6) Dinas berwenang untuk :
 - a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja, sekurang-kurangnya tiga kali selama pelaksanaan pekerjaan berlangsung;
 - b. Memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;
 - c. Memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat; demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum;
 - d. Memerintahkan menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan; dan
 - e. Memerintahkan membongkar segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya apabila peringatan tertulis dari Dinas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Bagian Kedua

Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Penggunaan Bangunan Gedung

Pasal 52

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.
- (3) Sebelum menempati atau memfungsikan bangunan gedung, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis kepada Walikota dilengkapi dengan permohonan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemberian sertifikat laik fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung berdasarkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan dalam persetujuan izin mendirikan bangunan.

- (5) Sertifikat laik fungsi dapat diperpanjang setelah habis masa berlakunya atas permintaan pemilik bangunan dan atas persetujuan Dinas setelah melalui pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan yang diterbitkan untuk bangunan gedung tersebut.
- (6) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk bangunan rumah tinggal, dan 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya; dan
- (7) Bangunan gedung yang akan diubah fungsinya diwajibkan mengajukan permohonan laik fungsi sesuai dengan peruntukannya kepada Kepala Daerah.

Paragraf 2

Bangunan Bersejarah dan Cagar Budaya

Pasal 53

- (1) Bangunan gedung dan atau lingkungan yang mempunyai nilai sejarah dan atau cagar budaya harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Kepala Daerah menetapkan bangunan dan atau lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini setelah mendengar pendapat para ahli, atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan atas bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan atau karakter cagar budaya yang dikandungnya, sehingga dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya semula atau dapat dimanfaatkan sesuai potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang berlaku yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota.
- (4) Dalam hal perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan atas bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi sebagaimana dimaksud oleh ayat (1) pasal ini ternyata dilakukan berlainan dan atau menyalahi fungsi dan atau karakter cagar budaya yang ada, maka bangunan tersebut harus dikembalikan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.
- (5) Kepala Daerah dapat memberikan kompensasi atau kemudahan-kemudahan kepada pemilik bangunan dan lingkungan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini sebagai akibat pemberlakuannya sebagai bangunan yang dilestarikan dengan berkonsultasi kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah.
- (6) Kepala Daerah wajib menyiapkan dana (APBD) untuk perawatan bangunan bersejarah dan cagar budaya yang terkena dampak gempa.

Bagian Ketiga

Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 54

- (1) Kepala Daerah dapat memerintahkan kepada pemilik bangunan untuk membongkar bangunan yang dinyatakan :
 - a. Rapuh;
 - b. Membahayakan keselamatan umum;
 - c. Tidak sesuai dengan fungsi peruntukan dalam arahan RTRW Kota Palu dan atau ketentuan lain yang berlaku; dan
 - d. Tidak memiliki izin mendirikan bangunan.
- (2) Pemilik bangunan apabila akan membongkar bangunan miliknya harus memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Daerah dengan mengisi formulir yang telah disediakan.
- (3) Dalam pemberitahuan seperti pada ayat (2) pasal ini, harus disertai dengan :
 - a. Tujuan dan alasan membongkar bangunan;
 - b. Cara membongkar bangunan; dan
 - c. Hal-hal lain yang dianggap perlu.
- (4) Biaya untuk pekerjaan membongkar bangunan tersebut menjadi beban pemilik bangunan.
- (5) Pelaksanaan pembongkaran bangunan harus memperhatikan keselamatan dan keamanan pekerja, dan pihak lain.
- (6) Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan pembongkaran, menjadi beban dan tanggung jawab pemilik bangunan.
- (7) Pemerintah Kota dapat melakukan pembongkaran pada bangunan seperti pada ayat (1) pasal ini sepanjang pemilik bangunan tidak melakukan pembongkaran sendiri atas biayanya ditanggung pemilik bangunan.

BAB VI

PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 55

- (1) Dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung, masyarakat dapat berperan berdasarkan hak dan kewajibannya, yang meliputi:
 - a. Hak Masyarakat :
 1. Mendapatkan informasi dan pembinaan teknis pembangunan gedung hunian tahan gempa oleh Pemerintah Daerah Kota Palu;
 2. Mendapatkan pemahaman dan kesadaran melalui sosialisasi Peraturan daerah ini;
 3. Menyampaikan pendapat kepada Kepala Dinas terhadap rencana pembangunan, pemanfaatan dan pelestarian bangunan gedung di sekitarnya yang dapat menimbulkan dampak penting bagi kehidupan masyarakat; dan
 4. Pelaksanaan pengawasan dan pengendalian dilakukan secara berjenjang dari tingkat kelurahan oleh pemerintah kelurahan, tingkat kecamatan oleh pemerintah kecamatan dan tingkat kota oleh instansi teknis.
 - b. Kewajiban Masyarakat :
 1. Memenuhi ketentuan yang berlaku dalam penyelenggaraan bangunan gedung; dan

2. Melaporkan kepada instansi yang berwenang untuk hal-hal yang dapat membahayakan kepentingan umum dalam pembangunan, pemanfaatan, dan pelestarian bangunan gedung.

BAB VII

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 56

- (1) Untuk melaksanakan pembinaan pembangunan gedung dilaksanakan Kepala Daerah, melalui instansi yang terkait.
- (2) Pengawasan pembangunan gedung dilaksanakan secara berjenjang oleh pemerintah Kota melalui instansi terkait, kecamatan dan kelurahan.

BAB VIII

SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 57

Kepala Daerah dapat mengenakan sanksi administrasi atas pelanggaran Peraturan Daerah ini;

1. Sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini 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. Pencabutan izin mendirikan bangunan;
 - f. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan;
 - g. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan; dan
 - h. Perintah pembongkaran bangunan gedung.
2. Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan gedung yang sedang atau telah dibangun.

BAB IX

PENYIDIKAN

Pasal 58

- (1) Selain Pejabat Penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia, Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) tertentu dilingkungan Pemerintah Kota yang lingkup tugas dan tanggung jawabnya di bidang penataan bangunan diberi kewenangan khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana untuk membantu pejabat penyidik Kepolisian Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana;
- (2) Dalam melakukan Tugas Penyidikan, Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini berwenang :
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;

- b. Melakukan Tindakan Pertama pada saat itu di tempat 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 dan memotret seseorang;
- f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- g. Mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
- h. Menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik umum bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik umum memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka dan keluarganya; dan
- i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.

BAB X
SANKSI PIDANA

Pasal 59

(1) Setiap orang dan atau badan yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 12 dalam Peraturan Daerah ini diancam 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 XI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 60

Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah sebelumnya, dinyatakan masih tetap berlaku.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 61

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kota Palu.

Ditetapkan di Palu
pada tanggal 25 April 2011

WALIKOTA PALU,



RUSDY MASTURA

Diundangkan di Palu
pada tanggal 25 April 2011

SEKRETARIS DAERAH KOTA PALU,



ARIFIN Hi. LOLO

LEMBARAN DAERAH KOTA PALU TAHUN 2011 NOMOR 6

PENJELASAN

ATAS

RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA PALU

NOMOR 6 TAHUN 2011

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Pembangunan di Kota Palu yang cukup pesat pada hakekatnya diperuntukan bagi kesejahteraan masyarakat dan pembangunan manusia seutuhnya yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan bathiniah.

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang penting dan strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia; Oleh karena itu penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat,

sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, oleh karena itu dalam pengaturannya tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan serta harus diselenggarakan secara tertib dan terarah.

Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung mengatur fungsi bangunan, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran serta masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan dan ketentuan penutup.

Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas manfaat, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya bagi kepentingan masyarakat secara luas dengan pertimbangan perikemanusiaan dan keadilan.

Masyarakat diupayakan terlibat dan berperan serta secara aktif bukan hanya dalam pemenuhan ketentuan yang ada tetapi juga upaya peningkatan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Perwujudan bangunan gedung tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi, Peraturan Daerah ini harus berjalan seiring dengan peraturan perundangan yang berlaku mengenai jasa konstruksi.

Dengan diberlakukannya Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini, maka semua penyelenggaraan bangunan gedung baik pembangunan maupun pemanfaatan yang dilakukan di wilayah Kota Palu, dan baik yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat, serta oleh pihak asing, wajib memenuhi dan mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

Dalam menyikapi perkembangan kemajuan teknologi, baik informasi maupun arsitektur dan rekayasa, perlu adanya penerapan yang seimbang dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat setempat dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang telah ada, khususnya nilai-nilai kontekstual, tradisional, spesifik dan bersejarah.

Pengaturan dalam peraturan daerah ini juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi dan budaya masyarakat kota yang beragam; Pemerintah mendorong upaya kemandirian dan peningkatan kemampuan masyarakat secara bertahap dan dengan semangat kebersamaan dan saling membantu serta dijiwai dengan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik.

Peraturan daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan untuk ketentuan pelaksanaan lebih teknis dan rinci akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota dan atau ketentuan lainnya yang

mengikat dengan mempertimbangkan ketentuan Peraturan lain yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan daerah ini.

I. Pasal demi Pasal

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

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

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

Pasal 4

Ayat (1)

Bangunan gedung fungsi hunian tunggal misalnya adalah rumah tinggal tunggal; hunian jamak misalnya rumah deret, rumah susun; hunian sementara misalnya asrama, motel, hostel; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkapan/budidaya.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung pelayanan umum seperti instalasi listrik, instalasi air minum, pelabuhan.

Ayat (5)

Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh menteri dilakukan berdasarkan kriteria bangunan gedung yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti:

Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.

Pasal 5

Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasi-an lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan.

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

Huruf a

Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana.

Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

Huruf b

Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.

Klasifikasi bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; Klasifikasi s bangunan ementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Huruf c

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran tinggi adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi; Klasifikasi t bangunan ingkat risiko kebakaran sedang adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang.

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran rendah adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

Huruf d

Zonasi gempa yang ada di Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa terdiri dari Zona I sampai dengan Zona VI, atau yang ditetapkan dalam pedoman/standar teknis.

Huruf e

Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di kawasan perdagangan/pusat kota, lokasi sedang pada umumnya terletak di kawasan permukiman, sedangkan lokasi renggang pada umumnya terletak pada kawasan pinggiran/luar kota atau kawasan yang berfungsi sebagai resapan.

Huruf f

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai bangunan gedung, yang ditetapkan oleh pemerintah daerah; Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai bangunan gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Huruf g

Bangunan gedung milik negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain.

Huruf h

Cukup jelas

Huruf i

- a. Bangunan di tepi jalan Arteri, yang dimaksud dengan jalan Arteri adalah jalan yang melayani angkutan utama dengan ciri antara lain; perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi, jumlah jalan masuk dibatasi secara efisien, lebar badan jalan tidak kurang dari 11 meter;
- b. Bangunan di tepi jalan Kolektor, yang dimaksud dengan jalan Kolektor adalah jalan yang melayani angkutan pengumpulan dan pembagian (distribusi) dengan ciri-ciri : perjalanan jarak dekat, kecepatan rata - rata sedang, jumlah jalan masuk dibatasi, lebar badan jalan tidak kurang dari 9 meter;
- c. Bangunan di tepi jalan antar lingkungan (lokal), yang dimaksud dengan jalan antar lingkungan (Lokal) adalah jalan yang melayani angkutan setempat (antar lingkungan) dengan ciri-ciri; perjalanan dekat, kecepatan rata-rata rendah, jalan masuk tidak dibatasi, lebar badan jalan tidak kurang dari 7 meter;
- d. Bangunan di tepi jalan lingkungan, yang dimaksud dengan jalan lingkungan adalah jalan yang melayani pergerakan dalam lingkungan dengan ciri-ciri; perjalanan dalam lingkungan, kecepatan rata-rata rendah, jalan masuk tidak dibatasi, lebar jalan tidak lebih dari 6 meter;
- e. Bangunan di tepi jalan lorong atau gang, yang dimaksud dengan jalan lorong atau gang adalah jalan yang melayani pergerakan terbatas, dalam lingkungan dengan ciri-ciri; pergerakan dalam lingkungan, kecepatan rata-rata rendah, jalan masuk tidak dibatasi, lebar badan jalan tidak lebih dari 3,5 meter;

f. Bangunan di tepi jalan tanpa perkerasan, yang dimaksud dengan jalan tanpa perkerasan adalah jalan yang belum ditingkatkan dengan perkerasan (jalan Tanah, Gertak) namun sudah dapat berfungsi sebagai sarana lalu lintas pergerakan.

Huruf j

Cukup jelas

Huruf k

Cukup jelas

Pasal 6

Huruf a

Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung.

Dalam hal pemilik bangunan gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung harus ada persetujuan pemilik tanah; Usulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

Huruf b

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Perubahan fungsi misalnya dari bangunan gedung fungsi hunian menjadi bangunan gedung fungsi usaha.

Perubahan klasifikasi misalnya dari bangunan gedung milik negara menjadi bangunan gedung milik badan usaha, atau bangunan gedung semi permanen menjadi bangunan gedung permanen.

Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen.

ayat (3)

Perubahan dan satu fungsi dan/ atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi semi permanen; atau persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen. Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan bangunan gedung baru. Sedangkan

untuk perubahan Klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada izin mendirikan bangunan gedung yang telah ada.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup Jelas

Pasal 9

huruf a

Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

huruf b

Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian.

huruf c

Cukup jelas

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

ayat (1)

Pada saat memproses perizinan bangunan gedung, pemerintah daerah mendaftarkan sekaligus mendaftarkan bangunan gedung dalam data base bangunan gedung. Kegiatan pendataan bangunan gedung dimaksudkan untuk tertib administratif pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, serta sistem informasi bangunan gedung di pemerintah daerah.

ayat (2)

Data yang diperlukan meliputi data umum, data teknis, data status/riwayat, dan gambar log bangunan gedung, dalam bentuk formulir isian yang disediakan oleh pemerintah daerah.

ayat (3)

Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi dilakukan guna mengetahui kekayaan aset negara, keperluan

perencanaan dan pengembangan, dan pemeliharaan serta pendapatan Pemerintah/pemerintah daerah. Pendataan bangunan gedung untuk keperluan sistem informasi tersebut meliputi data umum, data teknis, dan data status/riwayat lahan dan/atau bangunannya. Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini tidak dimaksudkan untuk penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

ayat (1)

huruf a

1. Dalam hal pemohon juga adalah penguasa/pemilik tanah, maka yang dilampirkan adalah sertifikat kepemilikan tanah (yang dapat berupa HGB, HGU, hak pengelolaan, atau hak pakai) atau tanda bukti penguasaan/kepemilikan lainnya; Untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapatkan fatwa penguasaan/kepemilikan dan instansi yang berwenang.

2. Dalam hal pemohon bukan penguasa/pemilik tanah, maka dalam permohonan mendirikan bangunan gedung yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik bangunan gedung untuk mendirikan bangunan gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik bangunan gedung dengan pemilik tanah, Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri fotocopy tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah.

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Rencana teknis disusun oleh penyedia jasa perencana konstruksi sesuai kaidah-kaidah profesi atau oleh ahli adat berdasarkan keterangan rencana daerah untuk lokasi yang bersangkutan serta persyaratan-persyaratan administratif dan teknis yang berlaku sesuai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan didirikan; Rencana teknis yang dilampirkan dalam permohonan izin mendirikan bangunan gedung berupa pengembangan rencana bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal cukup pra-rencana bangunan gedung.

huruf d

Hasil analisis mengenai dampak lingkungan hanya untuk bangunan gedung yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup. Dalam hal dampak penting tersebut dapat diatasi secara teknis, maka cukup dengan UKL dan UPL.

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan diinformasikan kepada pemilik bangunan gedung beserta besarnya biaya yang harus dibayar untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung; Sedangkan bagi permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang belum/tidak memenuhi persyaratan juga harus diinformasikan kepada pemohon untuk diperbaiki/dilengkapi.

Proses perizinan bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung; Proses perizinan bangunan gedung-tertentu harus mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan melalui proses dengar pendapat publik.

ayat (4)

Izin mendirikan bangunan gedung merupakan salah satu prasyarat utama yang harus dipenuhi oleh pemilik bangunan gedung dalam mengajukan permohonan kepada instansi/perusahaan yang berwenang untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum daerah seperti penyambungan jaringan listrik, jaringan air minum, jaringan telepon.

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

Ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Tinggi pagar samping setelah garis sempadan bangunan dan pagar belakang ditetapkan maksimal 2 meter dan boleh dibuat masif / tidak tembus pandang.

Pagar tersebut dapat dibuat lebih tinggi dengan persetujuan tertulis dari tetangga yang berbatasan dan Dinas terkait.

Persetujuan dimaksud adalah tidak adanya keberatan dari tetangga yang berbatasan langsung dan pertimbangan penataan dari Dinas, dimana persetujuan tersebut mengikat sampai dengan tidak adanya perubahan bangunan sesuai dengan ijin yang diberikan dan tetap berlaku apabila bangunan telah dipindah tangankan.

ayat (6)

Cukup jelas

ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 23

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Pada kawasan atau peruntukan campuran dengan variasi klas bangunan dapat ditetapkan garis sempadannya masing-masing klas bangunan.

Dalam kondisi tertentu garis sempadan bangunan dapat berimpit dengan garis sempadan pagar sepanjang bangunan tidak mengganggu jalan dan penataan bangunan sekitarnya.

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Letak garis sempadan dinding bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 1,5 meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan. Persetujuan dimaksud adalah tidak adanya keberatan dari tetangga yang berbatasan langsung dan pertimbangan penataan dari Dinas, dimana persetujuan tersebut mengikat sampai dengan tidak adanya perubahan bangunan sesuai dengan ijin yang diberikan dan tetap berlaku apabila bangunan telah dipindahtangankan.

ayat (5)

Letak garis sempadan dinding bangunan terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan. Persetujuan dimaksud adalah tidak adanya keberatan dari tetangga yang berbatasan langsung dan pertimbangan penataan dari Dinas, dimana persetujuan tersebut mengikat sampai dengan tidak adanya perubahan bangunan sesuai dengan ijin yang diberikan dan tetap berlaku apabila bangunan telah dipindahtangankan.

Ketentuan besarnya garis sempadan bangunan dapat diperbaharui dengan pertimbangan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian lingkungan dan atau pertimbangan lain dari Tim Penasehat Teknis Bangunan.

ayat (6)

Cukup jelas

ayat (7)

Cukup jelas

ayat (8)

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

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Setiap bangunan perlu mempertimbangkan faktor keindahan, produk dalam negeri, dan sosial budaya setempat, penggunaan/pemanfaatan unsur-unsur lokal diupayakan semaksimal mungkin dalam bentuk/penampilan bangunan.

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Cukup jelas

ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 32

ayat (1)

Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas, untuk bangunan yang secara langsung dekat dengan persimpangan/berhadapan/berada di tepi jalan.

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Cukup jelas

ayat (6)

Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan yang tidak dapat diatasi. Untuk bangunan tertentu atas penetapan Walikota harus dilengkapi dengan AMDAL/UKL/UPL. Bangunan yang difungsikan untuk kegiatan antara lain Klinik, Laboratorium, Industri, Hotel/Penginapan/ Losmen dengan jumlah kamar tertentu dan atau kegiatan sejenis sesuai dengan aturan yang berlaku.

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

ayat (1)

Sistem Proteksi bahaya kebakaran aktif yaitu Alat Pemadam Api Ringan (APAR), hydrant, spinkler, pintu darurat, tangga darurat dan stand air. Sistem Proteksi bahaya kebakaran pasif yaitu dinding tahan api, pintu tahan api, standar bangunan sesuai SNI yang berlaku.

ayat (2)

Setiap bangunan umum harus dilakukan pemeriksaan pada waktu perencanaan dan pemeriksaan terhadap kesiapan peralatan dan perlengkapan serta sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran oleh instansi yang berwenang; Untuk bangunan umum pemeriksaan terhadap kesiapan peralatan dan perlengkapan bahaya kebakaran dilakukan sebelum dan atau selama penggunaan bangunan.

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

ayat (1)

Instalasi listrik yang baru dipasang atau mengalami perubahan harus diperiksa dan diuji oleh instansi yang berwenang.

ayat (2)

Instalasi listrik yang sudah memenuhi semua ketentuan dapat dioperasikan setelah mendapat ijin atau pengesahan dari instansi yang berwenang dengan syarat tidak boleh dibebani melebihi kemampuannya.

ayat (3)

Pemeliharaan instalasi harus dilakukan dan diperiksa secara berkala sesuai dengan sifat penggunaan dan keadaan setempat.

ayat (4)

Pada ruang panel hubung dan ruang panel bagi, harus terdapat ruang yang cukup untuk memudahkan pemeriksaan, perbaikan dan pelayanan, serta harus diberi ventilasi yang cukup.

Pasal 43

ayat (1)

Setiap bangunan yang berdasarkan letak dan bentuk yang berpotensi terkena sambaran petir yakni Berdasarkan letaknya yakni bangunan tersebut terletak di daerah ketinggian Berdasarkan bentuknya yakni bangunan tersebut berbentuk memanjang.

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Cukup jelas

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

huruf b

Tabel 1
UKURAN KEBUTUHAN RUANG PARKIR

PERUNTUKAN	SATUAN (SRP UNTUK MOBIL PENUMPANG)	KEBUTUHAN RUANG PARKIR (m ²)
Pusat Perdagangan : Pertokoan Pasar Swalayan Pasar	SRP/100 m ² luas lantai efektif SRP/100 m ² luas lantai efektif SRP/100 m ² luas lantai efektif	3,5 - 7,5 3,5 - 7,5
PERUNTUKAN	SATUAN (SRP UNTUK MOBIL PENUMPANG)	KEBUTUHAN RUANG PARKIR (m ²)
Pusat Perdagangan : Pertokoan Pasar Swalayan Pasar	SRP/100 m ² luas lantai efektif SRP/100 m ² luas lantai efektif SRP/100 m ² luas lantai efektif	3,5 - 7,5 3,5 - 7,5
Pusat Pertokoan : Pelayanan bukan umum Pelayanan Umum	SRP/100 m ² luas lantai SRP/100 m ² luas lantai	1,5 - 3,5
Sekolah	SRP/mahasiswa	0,7 - 1,0
Hotel / Tempat Penginapan	SRP/kamar	0,2 - 1,0
Rumah Sakit	SRP/tempat tidur	0,2 - 1,3
Bioskop	SRP/tempat duduk	0,1 - 0,4

Catatan / Keterangan :

Satuan Ruang Parkir (SRP) adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan (mobil penumpang, bus / truk, atau sepeda motor), termasuk ruang bebas parkir dan lebar bukaan pintu.

Tabel 2
PENENTUAN SATUAN RUANG PARKIR (SRP)

Jenis Kendaraan	Satuan Ruang Parkir (m ²)
Mobil Penumpang Untuk Golongan I	2,3 x 5,0

Mobil Penumpang Untuk Golongan II	2,5 x 5,0
Mobil Penumpang Untuk Golongan III	3,0 x 5,0
Bus/Truk	3,4 x 12,50
Sepeda Motor	0,75 x 2 x 00

ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

ayat (1)

Cukup jelas.

ayat (2)

Ketentuan-ketentuan perencanaan yaitu persyaratan dalam dokumen perencanaan.

ayat (3)

Penyelidikan akibat kegagalan konstruksi yang dilakukan bersifat independen berdasarkan ketentuan yang berlaku dan pembiayaan akibat dari penyelidikan tersebut dibebankan kepada pemilik bangunan.

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56
Cukup jelas

Pasal 57
Cukup jelas

Pasal 58
Cukup jelas

Pasal 59
Cukup jelas.

Pasal 60
Cukup jelas.

Pasal 61
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA PALU NOMOR 4