

PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG

NOMOR 12 TAHUN 2000

TENTANG

B A N G U N A N

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SEMARANG,

- Menimbang** : a. bahwa dengan diterbitkannya Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 17 Tahun 1998 tentang Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan, yang didalamnya mencabut Peraturan Daerah Kotamadya Semarang Tanggal 3 Oktober 1972 tentang Membangun dan merombak Bangunan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 3 Tahun 1992 tentang Perubahan Kedua Peraturan Daerah Kotamadya Semarang tentang membangun dan Merombak Bangunan dalam Wilayah Kotamadya Semarang, maka dalam rangka mengatur dan menata bangunan di Kota Semarang dipandang perlu adanya pengaturan tentang Bangunan;
- b. bahwa untuk melaksanakan maksud tersebut di atas dipandang perlu diterbitkan Peraturan Daerah tentang Bangunan.
- Mengingat** : 1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950);
2. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
3. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3186);
4. 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);
5. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
6. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3685);
7. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
8. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;

9. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976 tentang Perluasan Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1976 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3097);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 3293);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintah di Bidang Pekerjaan Umum Kepada Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3353);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 1992 tentang Pembentukan Kecamatan di Wilayah Kabupaten-kabupaten Daerah Tingkat II Purbalingga, Cilacap, Wonogiri, Jepara dan Kendal serta penataan Kecamatan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang dalam wilayah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 89);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1993; tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1993 Nomor 84).
15. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1999 tentang Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun.
16. Peraturan Pemerintah Nomor 85 Tahun 1999, tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1999 tentang Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan beracun. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 190, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3910);
17. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 3 Tahun 1988 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang;
18. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 2 Tahun 1994 tentang penanggulangan Bahaya Kebakaran Dalam Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 5 Tahun 1994 Seri C No 1);
19. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 4 Tahun 1994 tentang Pola Dasar Pembangunan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang;
20. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 17 Tahun 1998 tentang Retribusi ijin mendirikan bangunan;
21. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 1 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Tahun 1995-2005;
22. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 2 Tahun 1999 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota I;

23. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 3 Tahun 1999 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota II;
24. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 4 Tahun 1999 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota III;
25. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota IV;
26. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota V;
27. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 7 Tahun 1999 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota VI;
28. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota VII;
29. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota VIII;
30. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang Nomor 10 Tahun 1999 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota IX;
31. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Tahun 1999 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Bagian Wilayah Kota X.

Dengan persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA SEMARANG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG TENTANG BANGUNAN.

**BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Semarang.
- b. Walikota adalah Walikota Semarang.
- c. Dinas Tata Bangunan adalah Dinas Tata Bangunan Kota Semarang.
- d. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tata Bangunan Kota Semarang.
- e. Pejabat yang ditunjuk adalah Pejabat dari Dinas/Instansi Teknis yang membidangi.
- f. Petugas adalah seseorang yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas Tata Bangunan Kota Semarang.
- g. Perencanaan atau perancang bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki ijin bekerja.

- h. Perencana struktur adalah seorang atau badan yang ahli dalam bidang struktur/konstruksi bangunan yang memiliki ijin bekerja.
- i. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki ijin bekerja.
- j. Pengawas adalah seseorang atau badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan ijin yang berlaku serta memiliki ijin bekerja.
- k. Pemborong adalah seseorang atau badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan ijin yang berlaku serta memiliki ijin bekerja.
- l. Pengkaji teknis bangunan adalah seorang atau badan yang ahli dalam bidangnya, yang bertugas mengkaji kelayakan bangunan dalam segala aspek teknisnya.
- m. Membangun adalah setiap kegiatan, mendirikan, membongkar, merubah, memperbaiki, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan atau bangun bangunan.
- n. Ijin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB, adalah ijin yang dikeluarkan oleh Walikota.
- o. Ijin Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat IPB, adalah ijin yang dikeluarkan oleh Walikota untuk bangunan selain rumah tinggal.
- p. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang digunakan sebagai wadah kegiatan manusia.
- q. Bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian dari lantai dasar sampai dengan 4 (empat) lantai.
- r. Bangunan sedang adalah bangunan yang mempunyai ketinggian antara 5 (lima) sampai 8 (delapan) lantai.
- s. Bangunan tinggi adalah bangunan yang mempunyai ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai.
- t. Bangunan renggang adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan mempunyai jarak bebas samping.
- u. Bangunan rapat adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan tidak mempunyai jarak bebas samping.
- v. Bangun-bangunan dalam suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia.
- w. Rencana Kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota.
- x. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan persil yang sesuai dengan rencana kota.
- y. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah batas persil yang tidak boleh didirikan bangunan, dan diukur dari dinding terluar bangunan terhadap :
 - 1) Batas tepi rencana jalan.
 - 2) Batas tepi rencana sungai.
 - 3) Batas tepi rencana pantai.
 - 4) Rencana saluran.
 - 5) As jaringan listrik tegangan tinggi.
 - 6) Batas tepi rel Kereta Api.
 - 7) Garis sempadan Mata Air.

- 8) Garis sempadan Apropad Landing.
- 9) Garis sempadan Telekomunikasi.
- z. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis yang merupakan batas daerah milik jalan.
- aa. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara luas lantai dasar terhadap luas persil sesuai dengan rencana kota.
- ab. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka yang menunjukkan perbandingan antara luas total lantai bangunan terhadap luas persil sesuai dengan rencana kota.
- ac. Beban mati adalah berat dari semua bagian suatu gedung yang bersifat tetap.
- ad. Beban hidup adalah semua beban yang terjadi akibat penghunian atau penggunaan suatu gedung.
- ae. Beban gempa adalah semua beban dinamis yang bekerja pada gedung yang meniru pengaruh dan perilaku gerakan tanah akibat gempa.
- af. Beban angin adalah semua beban yang bekerja pada gedung yang disebabkan oleh aliran udara.
- ag. Perancah adalah struktur pembantu sementara yang digunakan dalam pelaksanaan bangunan untuk menunjang pekerjaan struktur bangunan.
- ah. Tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus untuk sarana penyelamatan pada waktu terjadi kebakaran.
- ai. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan bangunan, bangun-bangunan dan atau perkarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, dan keselamatan dalam bangunan.
- aj. Peresapan air adalah instalasi pembuangan air limbah yang berasal dari dapur, kamar mandi dan air hujan.
- ak. Sumur resapan adalah instalasi untuk menampung pembuangan air permukaan.
- al. Pertandaan adalah suatu bangunan-bangunan yang berfungsi sebagai sarana informasi atau reklame.
- am. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah Kajian mengenai Dampak besar dan penting suatu usaha dan atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan / atau kegiatan.
- an. Upaya Pengelola Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL adalah Rencana Kerja dan atau Pedoman Kerja yang berisi program pengelolaan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya mengikat.
- ao. Upaya Pemantauan lingkungan yang selanjutnya disingkat UPL adalah Rencana kerja dan atau pedoman kerja yang berisi program pemantauan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya mengikat.
- ap. Surat Pernyataan Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat SPPL adalah pernyataan yang dibuat oleh perusahaan industri yang sifatnya mengikat dalam menunjang program pembangunan industri yang berwawasan lingkungan.

BAB II KETENTUAN ADMINISTRASI

Bagian Pertama Kewenangan Pasal 2

Walikota berwenang :

- a. Menerbitkan ijin sepanjang persyaratan teknis dan administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- b. Menghentikan atau menutupi kegiatan pembangunan pada suatu bangunan yang belum dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada huruf a, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan.
- c. Memerintahkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap bagian bangunan, bangunan-bangunan, dan pekarangan ataupun suatu lingkungan yang membahayakan untuk pencegahan terhadap gangguan keamanan, kesehatan dan keselamatan.
- d. Memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana atau parasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan.
- e. Menetapkan kebijaksanaan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keamanan negara.
- f. Menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur yang berjatidiri Indonesia.
- g. Menetapkan prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang penampilan bangunan-bangunan.
- h. Menetapkan sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan sarana atau prasarana lingkungan kota demi kepentingan umum.

Pasal 3

- (1) Pejabat yang ditunjuk dalam melaksanakan tugasnya berwenang memasuki halaman dan atau bangunan untuk melakukan pengawasan.
- (2) Pejabat yang ditunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota.

Bagian kedua Perijinan Pasal 4

- (1) Setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan bangunan dalam wilayah Kota Semarang harus memiliki ijin dari Walikota.
- (2) Selain harus memiliki ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipenuhi pula ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan.

Pasal 5

- (1) Permohonan IMB dan atau IPB diajukan secara tertulis oleh pemohon kepada Walikota
- (2) Tata cara dan persyaratan ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota

Pasal 6

Atas permohonan yang bersangkutan, Walikota memberikan IMB dan IPB secara bertahap, sepanjang tahapan kegiatan pelaksanaan bangunan sesuai dengan izin yang diberikan.

Pasal 7

- (1) Permohonan IMB dan IPB ditangguhkan penyelesaiannya, jika pemohon tidak melengkapi dan atau tidak memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Apabila terjadi sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan izin mendirikan dan atau penggunaan bangunan, penyelesaian permohonan izin dimaksud dapat ditangguhkan sampai ada penyelesaian sengketa.
- (3) Penangguhan penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

Pasal 8

Walikota menolak permohonan IMB dan atau IPB, apabila :

- a. Berdasarkan ketentuan yang berlaku, kegiatan mendirikan dan atau penggunaan bangunan akan melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum serta ketentuan teknis bangunan.
- b. Pemohon belum atau tidak melaksanakan pemberitahuan tertulis tentang penambahan dan atau perubahan fungsi bangunan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.

Pasal 9

- (1) Walikota menangguhkan IMB dan atau IPB yang telah diterbitkan, apabila dikemudian hari ternyata terdapat sengketa, pengaduan dari pihak ketiga atau pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.
- (2) Keputusan penangguhan izin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin dengan disertai alasan, setelah pemegang izin diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan.

Pasal 10

- (1) Walikota membatalkan IMB dan atau IPB apabila
 - a. IMB dan atau IPB diterbitkan berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan pemohon yang ternyata tidak benar.
 - b. Pelaksanaan pembangunan dan atau penggunaan bangunan menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam izin.
 - c. Dalam waktu yang ditetapkan ternyata suatu kewajiban yang berdasarkan peraturan tidak dilaksanakan.
- (2) Keputusan pembatalan izin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin dengan disertai alasan, setelah pemegang izin diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan.

Pasal 11

IMB batal apabila dalam jangka waktu yang ditetapkan belum dimulai pelaksanaan pembangunannya, atau pekerjaan yang telah dilaksanakan tidak diteruskan dan dianggap

hanya berupa pekerjaan persiapan, kecuali ada pemberitahuan secara tertulis dari pemegang ijin.

Pasal 12

Pengecualian dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada pasal 4 ayat (1) adalah :

- a. Pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan dan perawatan bangunan yang bersifat biasa.
- b. Perbaikan-perbaikan yang ditentukan oleh Kepala Dinas.

Bagian Ketiga

Tertib Pembangunan Bangunan

Pasal 13

Bangunan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam IMB dilakukan penyesuaian-penyesuaian sehingga memenuhi ketentuan yang berlaku.

Pasal 14

Dalam mendirikan atau memperbaharui seluruhnya atau sebagian dari bangunan, tidak boleh melanggar GSB dan GSJ yang telah ditetapkan dalam rencana kota.

Bagian Keempat

Pengendalian Pembangunan

Paragraf 1

Pengendalian Perencanaan dan Perancangan Bangunan

Pasal 15

- (1) Setiap perencanaan dan perancangan bangunan selain harus memenuhi ketentuan teknis yang berlaku, juga harus mempertimbangkan segi keamanan, keselamatan, keserasian bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan dan penanggulangan kebakaran.
- (2) Perencanaan dan perancangan bangunan harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh para ahli, sesuai bidangnya masing-masing dapat terdiri atas :
 - a. Perencana arsitektur bangunan dan atau,
 - b. Perencana struktur bangunan dan atau
 - c. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan dan atau,
 - d. Ahli lingkungan dan atau,
 - e. Ahli lain yang sesuai dengan sifat bangunannya
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 16

- (1) Dalam setiap perencanaan dan perancangan bangunan, pemilik bangunan diwajibkan menunjuk ahli sebagaimana dimaksud pada pasal 15 ayat (2), kecuali untuk bangunan tertentu ditetapkan oleh Walikota
- (2) Pemilik bangunan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Dinas, apabila terjadi penggantian perencanaan dan perancangan bangunan.

Pasal 17

- (1) Gambar rencana dan rancangan bangunan ditetapkan antara lain terdiri atas :
 - a. Gambar rancangan arsitektur dan atau,
 - b. Gambar dan perhitungan struktur dan atau,
 - c. Gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan dan atau,
 - d. Gambar dan perhitungan lain yang ditetapkan.
- (2) Gambar rancangan arsitektur yang ditetapkan terdiri atas : rencana tata letak, denah, tampak, potongan, rencana atap, rencana pondasi, dan peresapan.
- (3) Gambar dan perhitungan struktur, instalasi perlengkapan bangunan harus sesuai dan tidak menyimpang dari gambar rancangan Arsitektur, dan sudah disahkan oleh tenaga ahli di bidang tersebut.
- (4) Penyajian rencana dan rancangan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam gambar yang jelas, dilengkapi ukuran, penjelasan penggunaan ruang, bahan serta menyatakan letak garis sempadan dan sejenisnya.
- (5) Penyajian rencana dan rancangan bangunan untuk pembaharuan, perluasan atau perubahan harus digambar dengan jelas, baik keadaan yang ada maupun pembaharuan, perluasan atau perubahan dimaksud.

Pasal 18

Rancangan arsitektur suatu bangunan atau kompleks bangunan harus serasi dengan keluruhan bangunan yang terdapat di lingkungannya serta sesuai dengan peruntukan.

Paragraf 2

Pengendalian Pelaksana Pembangunan

Pasal 19

- (1) Pembaorong dan pengawas yang melaksanakan kegiatan membangun harus memiliki surat ijin bekerja dan bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan kegiatan tersebut.
- (2) Kegiatan tentang pemborong dan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh walikota.

Pasal 20

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

Paragraf 3

Pengendalian Penggunaan Bangunan

Pasal 21

Setiap bangunan yang telah berdiri harus memenuhi persyaratan teknis, keamanan, keselamatan, keserasian, bangunan dan lingkungan, baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan serta memudahkan pengamanan dan pemeliharaan bangunan.

Pasal 22

- (1) Selain bangunan rumah tinggal yang telah selesai dibangun sebelum digunakan atau dihuni harus terlebih dahulu mempunyai IPB.

- (2) IPB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan apabila ketentuan dalam IMB telah dipenuhi dengan mempertimbangkan segi administratif dan laporan pelaksanaan yang dibuat oleh pengawas, dan atau hasil pengkajian yang dilakukan oleh pengkaji teknis bangunan.
- (3) IPB disesuaikan dengan rencana kota.

Pasal 23

Setiap penggunaan bagian bangunan yang masih dalam tahap pelaksanaan dapat diijinkan sepanjang bagian bangunan dimaksud tidak menyimpang dari persyaratan yang tercantum pada IMB dan telah dipenuhinya persyaratan perlengkapan bangunan untuk bagian tersebut.

Pasal 24

Walikota memerintahkan menutup atau melarang penggunaan suatu bangunan yang tidak memenuhi persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan.

Pasal 25

- (1) Walikota menetapkan suatu bangunan baik sebagian atau seluruhnya tidak layak dihuni atau digunakan jika ditinjau dari struktur bangunan dapat membahayakan penghuni dan atau lingkungan.
- (2) Walikota memerintahkan penghuni untuk segera mengosongkan menutup bangunan, dan membongkar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu tertentu serta mengumumkan status bangunan tersebut berada di bawah pengawasan Dinas Teknis terkait.
- (3) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dilaksanakan oleh pemilik, pelaksanaan pengosongan dan atau pembongkaran dilakukan oleh Walikota atas beban biaya pemilik bangunan.

Paragraf 4

Pemeliharaan Bangunan, Bangun-bangunan, dan Pekarangan

Pasal 26

- (1) Bangunan, bangun-bangunan, atau pekarangan harus dalam keadaan terpelihara sehingga dapat tetap digunakan sesuai dengan fungsi dan persyaratan dalam ijin yang telah dikeluarkan serta tidak mengganggu kesehatan dan kebersihan.
- (2) Dalam Hal pemeliharaan bangunan, bangun-bangunan dan pekarangan yang memerlukan keahlian harus dilaksanakan oleh pelaku teknis bangunan sesuai dengan bidangnya.

Pasal 27

- (1) Walikota menetapkan kawasan bangunan dan atau bangun-bangunan yang memiliki nilai sejarah atau kepurbakalaan dan budaya yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.
- (2) Walikota menetapkan kriteria persyaratan terhadap bangunan serta bangun-bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB III
KETENTUAN TEKNIS BANGUNAN

Bagian Pertama
Ketentuan Arsitektur Lingkungan

Paragraf 1
Tata Letak Bangunan
Pasal 28

- (1) Setiap bangunan harus sesuai dengan peruntukan yang diatur dalam rencana kota.
- (2) Penggunaan jenis bangunan pada lingkungan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimungkinkan adanya penggunaan lain sebagai pelengkap atau penunjang kegiatan utama, sejauh tidak menghilangkan arti peruntukan utamanya.

Pasal 29

Tata letak bangunan dalam suatu lingkungan harus dirancang dengan memperhatikan, karakteristik fisik bangunan, keserasian lingkungan, memudahkan perawatan fasilitas lingkungan, memudahkan upaya pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran, tanah longsor, dan banjir.

Pasal 30

- (1) Dalam perencanaan bangunan atau lingkungan bangunan harus dibuat perencanaan tapak menyeluruh yang mencakup rencana orientasi bangunan, sirkulasi kendaraan, orang dan barang, pola parkir, penghijauan, ruang terbuka, sarana dan prasarana lingkungan sesuai dengan ketentuan dan standar yang ditetapkan.
- (2) Perencanaan bangunan atau lingkungan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan dari Walikota, menetapkan lokasi untuk bangunan fasilitas umum, dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, serta keserasian lingkungan.

Paragraf 2
Perpetakan
Pasal 32

- (1) Bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang diatur dalam rencana kota.
- (2) Penggabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui, dan dengan menghitung keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan.

Pasal 33

- (1) Bangunan yang didirikan harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas sesuai dengan jenis peruntukan dan ketinggian bangunan.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota.

Paragraf 3
Komponen Ruang Luar Bangunan
Pasal 34

- (1) Ruang terbuka di antara GSJ dan GSB harus digunakan sebagian besar untuk penghijauan dan atau daerah peresapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.

- (2) Bangunan dan atau bangunan-bangunan yang diperkenankan pada ruang terbuka diantara GSJ dan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain berupa bangunan pertandaan, tempat sampah, bak bunga, gardu jaga, parkir, gardu ATM, dan KM/WC umum.
- (3) Pembangunan yang dilakukan pada ruang terbuka diantara GSJ dan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat ijin dari Walikota.
- (4) Bangunan dan atau bangun-bangunan yang berada di pekarangan tidak boleh merusak arsitektur bangunan dan arsitektur lingkungannya.

Pasal 35

Selain bangunan rumah tinggal, perencanaan ruang luar sebagai sarana sirkulasi ditujukan untuk kepentingan :

- a. Kemudahan pencapaian, kejelasan sirkulasi.
- b. Memungkinkan pencapaian bagi kendaraan pemadam kebakaran, kendaraan pemeliharaan sarana dan prasarana lingkungan, dan kendaraan pelayanan lainnya.

Pasal 36

Perencanaan ruang luar suatu bangunan atau lingkungan bangunan harus mempertimbangkan kepentingan-kepentingan penyelamatan terhadap bahaya kebakaran, jarak bebas antar bangunan, penghijauan, sarana sirkulasi, dan area parkir kendaraan.

Pasal 37

- (1) Pintu pagar pekarangan dalam keadaan terbuka tidak boleh melebihi GSJ.
- (2) Bentuk, konstruksi dan dimensi dari Penyambungan Jalan Masuk (PJM) harus memungkinkan kemudahan pemeliharaan saluran umum yang berada di bawahnya.

Pasal 38

- (1) Jenis bahan perkerasan yang digunakan harus dapat menjamin kelancaran sistem peresapan air.
- (2) Penyediaan perkerasan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan sesuai ketentuan yang berlaku.

Paragraf 4

Area Parkir

Pasal 39

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal diwajibkan menyediakan tempat parkir kendaraan sesuai dengan kebutuhan.
- (2) Penyediaan parkir di pekerangan rumah tinggal tidak boleh diberi atap.
- (3) Sarana parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang diberi atap diperhitungkan sebagai bangunan.

Pasal 40

- (1) Penataan parkir harus berorientasi kepada kemudahan sirkulasi kendaraan.
- (2) Penetapan parkir harus dipadukan dengan penataan jalan, pedestrian dan penghijauan.

- (3) Penentuan luas area parkir harus memperhatikan kapasitas kendaraan yang ditampung dan memperhitungkan luas area sirkulasi kendaraan.
- (4) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 41

- (1) Bangunan parkir yang menggunakan ramp spiral harus memperhatikan faktor kenyamanan serta kelancaran sirkulasi kendaraan.
- (2) Tinggi minimal ruang bebas struktur dipertimbangkan dengan tinggi kendaraan yang direncanakan ditampung dalam bangunan parkir.
- (3) Setiap lantai ruang parkir yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman.
- (4) Pada bangunan parkir harus disediakan sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

Pasal 42

Perencanaan Area Parkir Umum dan Perencanaan Bangunan Parkir Umum disesuaikan dengan kebutuhan dan peraturan yang berlaku.

Pasal 43

Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi sistem ventilasi mekanis untuk membuang udara kotor dari dalam bangunan.

Paragraf 5

Sarana dan Prasarana Lingkungan

Pasal 44

Setiap perencanaan dan perancangan bangunan sebagai bagian arsitektur lingkungan harus memperhatikan tersedianya sarana dan prasarana yang menandai sesuai dengan standar lingkungan dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 45

- (1) Perencanaan sarana dan prasarana harus mendukung wujud lingkungan yang layak huni, berjatidiri, dan produktif.
- (2) Sarana dan prasarana yang terkait dengan tata bangunan harus direncanakan terpadu dengan penataan ruang antar bangunan, serta harus memperhatikan pemanfaatan ruang bawah tanah dengan mempertimbangkan kemudahan perawatannya.

Pasal 46

Penetapan sarana dan prasarana harus mempertimbangkan potensinya sebagai elemen lingkungan yang dapat memberikan citra arsitektur lokal dan kontekstual.

Pasal 47

- (1) Perencanaan perletakan bangunan halte-bus sebagai sarana pertokoan harus memperhatikan sistem sirkulasi dan penataan jalan, pedestrian, parkir, jembatan penyeberangan, serta penghijauan.

- (2) Bentuk bangunan halte-bus harus mempertimbangkan keserasian lingkungan, keselamatan pengguna, kenyamanan, keindahan, serta kemudahan perawatan.
- (3) Pada bangunan halte-bus dapat dilengkapi dengan sarana penunjang seperti telepon umum, KM/WC umum.
- (4) Bentuk bangunan sarana penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memperhatikan ketentuan dan persyaratan yang berlaku.

Pasal 48

- (1) Dalam membangun sarana dan prasarana yang melayang di atas jalan umum, saluran dan atau sarana lainnya harus terlebih dahulu mendapat izin dari Walikota.
- (2) Bangunan layang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu kelancaran arus lalu-lintas, serta tidak mengganggu dan merusak sarana dan prasarana kota yang berada dibawah atau diatasnya, dengan tetap memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

Pasal 49

Dimensi, ketinggian, perletakan, bentuk arsitektur, dan konstruksi jembatan penyeberangan harus memenuhi persyaratan keamanan, kenyamanan bagi pemakai, dan memberikan peningkatan kualitas lingkungan.

Pasal 50

Bangunan sarana dan prasarana yang akan dibangun di bawah tanah, dan yang melintas sarana kota harus mendapat izin Walikota serta harus memenuhi persyaratan :

- a. Sesuai dengan rencana kota.
- b. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana kota yang ada.
- c. Penghawaan dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan.
- d. Memiliki sarana khusus bagi keamanan, dan keselamatan pemakai.
- e. Aman terhadap pengaruh air tanah, dan banjir.

Pasal 51

Bangunan sarana dan prasarana yang akan dibangun di atas air harus mendapat izin Walikota serta harus memenuhi persyaratan :

- a. Sesuai dengan rencana kota.
- b. Aman terhadap pengaruh negatif pasang-surut air.
- c. Penggunaannya tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan tidak menimbulkan pencemaran.
- d. Penggunaan bahan yang aman terhadap kerusakan karena air.
- e. Memiliki sarana khusus bagi keamanan, dan keselamatan pemakai.

Pasal 52

Pembangunan sarana dan prasarana pada daerah Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) atau Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 6
Pertandaan
Pasal 53

Dalam membangun bangunan pertandaan harus terlebih dahulu mendapatkan ijin dari Walikota.

Pasal 54

- (1) Bangunan pertandaan harus dapat mendukung citra dan suasana perkotaan yang asri, indah, tertib, nyaman, dan aman.
- (2) Penempatan bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh merusak karakter lingkungan dan keserasian lingkungan.

Pasal 55

- (1) Bangunan pertandaan dapat ditempatkan pada bangunan, di dalam pekarangan, ruang umum, dan jembatan penyeberangan.
- (2) Penempatan bangunan petandaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disesuaikan dengan titik-titik tempat/lokasi pertandaan yang telah ditetapkan.

Pasal 56

Naskah ataupun gambar yang digunakan harus memenuhi syarat-syarat keindahan, kesopanan (etis), informatif, mendidik (edukatif), ketertiban umum dan keamanan.

Pasal 57

Bangunan pertandaan harus memenuhi persyaratan struktur yang kuat dan aman serta tidak membahayakan keselamatan umum.

Paragraf 7
Sempadan Bangunan dan Jarak Bebas Bangunan
Pasal 58

Sempadan bangunan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap garis batas tepi rencana jalan, rencana sungai, rencana pantai, rencana saluran, jaringan Listrik Tegangan Tinggi, rel Kereta Api, Garis sempadan mata air, Garis sempadan Approach Landing, Garis sempadan Telekomunikasi, ditetapkan berdasarkan rencana kota.

Pasal 59

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

- a. Detail atau unsur bangunan yang tidak digunakan sebagai ruang kegiatan.
- b. Detail atau unsur struktur.
- c. Unsur bangunan yang diperlukan sebagai sarana instalasi.

Pasal 60

Pada bangunan renggang, jarak bebas samping maupun jarak bebas belakang ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 61

Pada cara membangun rapat ditetapkan :

- a. Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas persil.
- b. Perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding tersendiri.

Pasal 62

(1) Pada bangunan rapat yang bertingkat ditetapkan :

- a. Dari lantai satu hingga lantai dua, pada bagian samping diperbolehkan tidak mempunyai jarak bebas.
 - b. Pada lantai tiga dan selanjutnya harus mempunyai jarak bebas.
- (2) Pola dan detail arsitektur bagi bangunan yang berdampingan atau berderet ditetapkan sesuai dengan ketentuan Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 63

Dalam hal perubahan rencana kota, sehingga jarak antara GSB dan GSJ kurang dari jarak bebas yang ditetapkan, maka bidang terluar untuk lantai ke-tiga dan selanjutnya dibuat sama dengan batas jarak bebas yang ditetapkan.

Pasal 64

- (1) Tinggi pagar pada GSJ, dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan maksimal 1.50 meter di atas permukaan tanah pekarangan.
- (2) Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya setinggi maksimal 1,00 meter dapat dibuat tidak tembus pandang.
- (3) Untuk bangunan-bangunan tertentu Walikota menetapkan lain.

Paragraf 8

Wujud Bangunan

Pasal 65

- (1) Perencanaan bangunan harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada disekitarnya.
- (2) Bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan yang dilindungi dan dilestarikan harus serasi dengan bangunan tersebut.

Pasal 66

- (1) Perencanaan bentuk dasar bangunan dipertimbangkan terhadap fungsi bangunan, KDB, KLB, kondisi lahan dan fisik lingkungan, aspek visual, aspek kenyamanan dan keamanan bangunan.
- (2) Bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan KDB dan KLB sesuai dengan rencana kota.

Pasal 67

- (1) Orientasi bangunan diatur dengan mempertimbangkan kondisi fisik/lingkungan dan kondisi non fisik
- (2) Pertimbangan terhadap kondisi fisik/lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain didasarkan kepada arah lintasan matahari, jarak antar bangunan, klimatologi, topografi, dan aksesibilitas.
- (3) Pertimbangan terhadap kondisi non-fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain didasarkan kepada aspek nilai-nilai sosial-budaya setempat, dan makna ruang yang akan diciptakan.

Pasal 68

- (1) Perencanaan orientasi bangunan harus mendukung citra keserasian lingkungan, tidak mengurangi nilai-nilai sosial kemasyarakatan.
- (2) Orientasi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk arah bukaan /jendela yang memungkinkan terganggunya privasi seseorang dan terganggunya pemandangan.

Pasal 69

- (1) Bangunan yang didirikan harus berpedoman pada pola ketinggian lingkungan bangunan yang ditetapkan.
- (2) Pada daerah yang termasuk dalam kawasan operasi penerbangan, maka ketentuan batas ketinggian bangunan harus mengacu kepada Batas-batas Keselamatan Operasi Penerbangan.
- (3) Ketinggian bangunan tertentu dengan memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan, KDB, KLB, daya dukung dan daya tampung lahan, intensitas pemanfaatan lahan, serta keamanan terhadap bangunan ditetapkan sesuai ketentuan Peraturan dan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 70

- (1) Pada daerah yang memiliki KDB kurang dari 80%, perluasan bangunan basement kearah depan tidak diperbolehkan melebihi 50% ruang antara GSJ dan GSB.
- (2) Perluasan basement sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan sistem resapan air, keamanan bangunan, dan keserasian lingkungan.

Pasal 71

- (1) Penambahan lantai dan atau tingkat pada suatu bangunan diperkenankan apabila masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam rencana kota, sejauh tidak melebihi KLB, Batas-batas Keselamatan Operasi Penerbangan, dan harus memenuhi kebutuhan parkir serta serasi dengan lingkungannya.
- (2) Penambahan lantai dan atau tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan struktur sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 72

- (1) Ketinggian peil pekarangan harus diatur sehingga tidak merusak lingkungan ataupun merugikan pihak lain, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- (2) Khususnya pada tanah yang bertransisi, pengaturan ketinggian peil pekarangan dibuat agar tidak membahayakan lingkungan, dan memperhatikan sistem pengaliran air limbah.
- (3) Pengaturan peil pekarangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) harus mendapat persetujuan dari Walikota.

Pasal 73

Ketinggian lantai dasar bangunan dari muka jalan harus mempertimbangkan pengendalian keselamatan bangunan dan lingkungannya dari bahaya banjir, dan pengendalian bentuk estetika bangunan, keserasian lingkungan, serta kemudahan pencapaian.

Bagian Kedua Arsitektur Bangunan

Paragraf 1

Persyaratan Arsitektur Bangunan

Pasal 74

- (1) Perancangan arsitektur bangunan harus bertumpu pada konsep pengembangan arsitektur yang memperkaya khasanah arsitektur di Indonesia.
- (2) Pengembangan konsep arsitektur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjukkan untuk mengembangkan arsitektur tradisional sepanjang memungkinkan, dan menggali nilai-nilai arsitektur yang berkembang saat ini untuk kemudian secara arsitektur yang berkembang saat ini untuk kemudian secara sinerjik diterapkan kedalam perancangan bangunan.
- (3) Arsitektur yang diwujudkan hendaknya memberi kontribusi terhadap penciptaan arsitektur kota yang berjati diri.

Pasal 75

- (1) Arsitektur bangunan yang diciptakan harus mendukung penciptaan ruang kota yang bermakna.
- (2) Arsitektur bangunan harus kontekstual terhadap tipologi, morfologi dan lingkungan kota.

Paragraf 2

Perancangan Arsitektur Bangunan

Pasal 76

- (1) Gubahan massa bangunan dirancang dengan memperhatikan faktor geografi, topografi, lingkungan, visual, dan fungsi bangunan.
- (2) Perancangan gubahan massa bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan ketentuan GSB, KDB, KLB, dan ketinggian bangunan.

Pasal 77

- (1) Perubahan fungsi dan penggunaan bagian bangunan dapat diijinkan, apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan dan dapat menjamin keamanan, dan keselamatan bangunan beserta penghuninya.
- (2) Bangunan atau bagian bangunan yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan, penambahan tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan atau penggunaan utama

bangunan, karakter arsitektur bangunan, serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi sarana bangunan yang ada.

Pasal 78

- (1) Bangunan yang fungsinya digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan radio aktif, racun, bahan yang mudah terbakar atau bahan lain yang berbahaya harus dapat menjamin keamanan, keselamatan, serta kesehatan penghuni dan lingkungannya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembangunan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat ijin dari Walikota.

Paragraf 3

Perancangan Ruang

Pasal 79

- (1) Perencanaan ruang suatu bangunan harus mempertimbangkan dan disesuaikan dengan jenis kebutuhan dan kapasitas penggunaannya.
- (2) Tata ruang suatu bangunan harus dapat menjamin kelancaran sirkulasi dan kegiatan yang diwadahnya, serta menjamin terciptanya privasi bagi penggunaannya.

Pasal 80

Lantai, dinding, langit-langit dan atap yang membentuk suatu ruangan harus dapat memenuhi kebutuhan fungsi ruang dan memenuhi persyaratan kesehatan, keselamatan dan keamanan bangunan sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 81

- (1) Ruang dalam yang menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami harus dilengkapi dengan satu atau lebih ventilasi, dan atau jendela, dan atau pintu yang dapat dibuka dan langsung berbatasan dengan udara luar.
- (2) Pengecualian ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperbolehkan untuk bangunan bukan hunian, apabila menggunakan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.

Pasal 82

Sistem ventilasi pada bangunan rumah sakit untuk ruang operasi, ruang steril dan ruang perawatan bagi pasien yang berpenyakit menular tidak diperbolehkan menggunakan sistem sirkulasi udara yang dapat menyebabkan penularan penyakit ke bagian lain bangunan.

Pasal 83

- (1) Pengguna ruang rongga atap, hanya dapat diijinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi utama bangunan serta memperhatikan segi kesehatan, keamanan, serta keselamatan bangunan dan lingkungan.
- (2) Penggunaan ruang rongga atap untuk rumah tinggal perlu mempunyai penghawaan dan pencahayaan alami yang memadai.
- (3) Ruang rongga atap dilarang digunakan sebagai dapur atau kegiatan lain yang mengandung bahaya kebakaran.

Pasal 84

- (1) Penggunaan ruang rongga atap diperhitungkan sebagai penambahan tingkat bangunan.
- (2) Bukaan pada ruang rongga atap harus diperhitungkan/dipertimbangkan pada kekuatan struktur bangunanya dan tidak boleh mengubah sifat dan karakter arsitektur bangunanya.

Pasal 85

- (1) Pada ruang yang penggunaannya menghasilkan asap dan atau gas, harus disediakan lobang hawa dan atau cerobong hawa secukupnya kecuali menggunakan alat bantu mekanis.
- (2) Cerobong asap dan atau gas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan dan persyaratan yang berlaku.
- (3) Lantai dan dinding yang memisahkan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan ketahanan api sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 86

- (1) Ruang yang penggunaannya menimbulkan kebisingan, maka lantai dan dinding pemisahannya harus kedap suara.
- (2) Ruang pada daerah-daerah basah harus dipisahkan dengan dinding kedap air.

Paragraf 4

Bahan Bangunan

Pasa 87

- (1) Bahan bangunan bagian luar yang digunakan harus dapat mendorong penciptaan lingkungan bangunan yang tanggap terhadap lingkungannya.
- (2) Ketentuan penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perlu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
 - a. Pengaruh iklim, panas, hujan, kelembapan udara, ketahanan atau umur bahan.
 - b. Pengaruh beban vertikal dan horizontal.
 - c. Pengaruh yang diakibatkan oleh adanya refleksi cahaya dan panas matahari, seperti silau, dan meningkatnya temperatur udara.
 - d. Bahaya kebakaran.
 - e. Estetika yang direncanakan.
- (3) Bahan bangunan yang digunakan sebagai elemen bangunan harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 5

Perlengkapan Bangunan

Pasal 88

Penempatan instalasi listrik harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu, dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 89

Bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak, bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena sambaran petir, harus dilengkapi instalasi penangkal petir serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 90

Penempatan instalasi tata udara harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu, dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 91

Penempatan instalasi transportasi vertikal dalam gedung harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu, dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 92

- (1) Bangunan yang karena sifat penggunaannya dan atau mempunyai ketinggian lebih dari empat lantai disamping mempunyai tangga harus dilengkapi dengan instalasi transportasi vertikal.
- (2) Bentuk instalasi transportasi vertikal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa lift dan atau escalator.

Pasal 93

Struktur dan material instalasi transportasi vertikal sebagaimana dimaksud pada Pasal 92 ayat (2) harus selalu dalam keadaan kuat, tidak cacat dan memenuhi syarat-syarat keselamatan dan keamanan.

Pasal 94

Penempatan instalasi plambing dan limbah harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu, dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 95

Sistem pembuangan limbah yang mengandung lemak, dan minyak harus dilengkapi dengan alat penangkap lemak yang penempatannya mudah dikontrol.

Pasal 96

Sistem drainase harus dilengkapi dengan celah udara (ventilasi) yang memungkinkan adanya sirkulasi udara.

Pasal 97

- (1) Cairan korosif, atau bahan kimia kuat lainnya yang dapat merusak pipa drainase, pipa air limbah, dan celah udara (ventilasi) atau cairan yang mengalirkan uap beracun harus dibuang melalui saluran tersendiri.
- (2) Limbah mengandung radio aktif harus dikelola sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pasal 98

Setiap bangunan yang menghasilkan limbah atau buangan lainnya yang menimbulkan pencemaran harus dilengkapi dengan sarana pengolahan limbah sebelum dibuang ke saluran kota.

Pasal 99

- (1) Curahan air hujan yang langsung dari atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh ke luar batas pekarangan, dan harus dialirkan ke sumur peresapan pada lahan pekarangan.
- (2) Ketentuan teknis tentang sumur peresapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 100

Penempatan instalasi telpon, dan tata suara gedung harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu, dan merugikan lingkungan, tidak merusak estetika bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 101

Instalasi yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bagian Ketiga

Ketentuan Struktur Bangunan

Pasal 102

- (1) Perencanaan dan perhitungan struktur bangunan harus mencakup :
 - a. Konsep dasar.
 - b. Penentuan dan pokok.
 - c. Analisis struktur terhadap beban vertikal, dan beban horizontal.
 - d. Analisis struktur terhadap beban mati, beban hidup, beban gempa, beban angin dan beban khusus.
 - e. Analisis bagian-bagian struktur pokok dan pelengkap.
 - f. Pendimensian bagian-bagian struktur pokok dan pelengkap.
 - g. Analisis dan pendimensian pondasi yang didasarkan atas hasil penyelidikan tanah dan rekomendasi sistem pondasinya.
- (2) Perencanaan struktur Bangunan harus mengikuti peraturan perencanaan bangunan tanah gempa sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 103

Ketentuan perencanaan struktur bangunan yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, dapat digunakan pedoman standar teknis sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 104

Apabila analisis struktur bangunan menggunakan komputer, harus mencatumkan standar program yang dipakai.

Pasal 105

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

Pasal 106

- (1) Dalam perencanaan rehabilitasi atau renovasi yang mempengaruhi kekuatan struktur, maka perencanaan kekuatan strukturnya ditinjau kembali secara keseluruhan berdasarkan persyaratan struktur sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Apabila ketentuan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memenuhi ketentuan, maka terhadap struktur bangunannya harus direncanakan perkuatan dan atau penyesuaian.

Pasal 107

- (1) Perencanaan basement yang diperkirakan dapat menimbulkan kerusakan dan gangguan pada bangunan dan lingkungan sekitarnya harus dilengkapi dengan perencanaan pengamanannya.
- (2) Pada bangunan basement dimana dasar galian lebih rendah dari muka air tanah, harus dilengkapi perencanaan penurunan muka air tanah.

Pasal 108

Perencanaan pondasi dengan sistem baru atau belumlazim digunakan, maka kemampuan sistem tersebut dalam menerima beban-beban harus dibuktikan secara ilmiah yang disetujui oleh Dinas/Instansi terkait.

Pasal 109

Perencanaan pembebanan pada struktur bangunan dipertimbangkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Bagian Keempat

Keamanan Bangunan Terhadap Bahaya Kebakaran

Paragraf 1

Persyaratan Keamanan Ruang

Pasal 110

- (1) Setiap bangunan harus dilengkapi dengan peralatan pencegahan terhadap bahaya kebakaran serta penyelamatan jiwa manusia dan lingkungannya, sesuai dengan jenis dan penggunaan bangunannya.

- (2) Setiap ruang dan atau penggunaan bangunan yang mempunyai resiko bahaya kebakaran tinggi harus diatur penempatannya sehingga apabila terjadi kebakaran dapat dilokalisir.
- (3) Ruang yang mempunyai resiko bahaya kebakaran tinggi pada bangunan harus dibatasi oleh dinding dan lantai yang mempunyai ketahanan api sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Setiap ruang instalasi listrik, atau ruang penyimpanan cairan gas atau bahan yang mudah menguap dan terbakar harus dilindungi dengan sistem pemadam kebakaran.

Pasal 111

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

Paragraf 2

Persyaratan Perlindungan Terhadap Api

Pasal 112

- (1) Sarana jalan ke luar untuk kebakaran harus diupayakan dan direncanakan bebas asap.
- (2) Ruang bawah tanah, ruang tertutup, tangga kebakaran dan atau ruang lain yang sejenis harus direncanakan bebas asap.

Pasal 113

Setiap tangga yang berada di luar bangunan harus mudah dicapai, dan mempunyai ruang yang luasnya disesuaikan dengan kapasitas pengguna bangunan.

Pasal 114

- (1) Setiap tangga kebakaran yang tertutup pada bangunan bertingkat harus dapat melayani semua lantai, mulai lantai bawah sampai lantai teratas.
- (2) Tangga kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuat tanpa hambatan kecuali pintu masuk tunggal pada setiap lantai dan pintu keluar pada lantai yang berhubungan langsung dengan jalan pekarangan atau tempat terbuka.
- (3) Dilarang menggunakan tangga melingkar (spiral) sebagai tangga kebakaran.

Pasal 115

- (1) Komponen struktur utama bangunan tinggi atau bangunan yang karena sifatnya memiliki resiko terhadap bahaya kebakaran harus direncanakan berdasarkan ketentuan standar tahan api yang berlaku.
- (2) Komponen interior bangunan gedung yang direncanakan tahan api, harus memenuhi ketentuan sesuai dengan standar tahan api yang berlaku.

Pasal 116

- (1) Setiap bangunan sedang, dan tinggi harus dilindungi oleh sistem hidran yang sesuai dengan persyaratan dan ketentuan yang berlaku.
- (2) Bangunan yang karena sifatnya memerlukan sistem penanggulangan terhadap bahaya kebakaran, perlu menyediakan sumur cadangan air, hidran, dan alat pemadam kebakaran yang memenuhi persyaratan dan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 3
Persyaratan Terhadap Penyelamatan
Pasal 117

- (1) Lebar dan jumlah pintu ke luar pada setiap fungsi ruang harus diperhitungkan untuk dapat digunakan sebagai sarana penyelamatan penghuni dalam waktu yang singkat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Sarana jalan ke luar untuk kebakaran harus bebas dari segala hambatan serta dilengkapi dengan tanda petunjuk.
- (3) Lebar, jumlah dan lokasi sarana jalan ke luar di dalam bangunan harus memenuhi persyaratan bagi keselamatan jiwa manusia, dan tidak digunakan untuk fungsi atau kerugian lain.

Pasal 118

- (1) Setiap bangunan tertentu harus menyediakan landasan helikopter (helipad) di atas pelat atas sebagai sarana penyelamatan.
- (2) Atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter (helipad) harus mempunyai dimensi dan struktur yang sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang berlaku.
- (3) Penggunaan landasan helikopter (helipad) harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.

Pasal 119

- (1) Bukaian vertikal (shalf) pada bangunan yang dipergunakan untuk cerobong pipa, cerobong ventilasi, cerobong instalasi listrik harus sepenuhnya tertutup dengan dinding dari bawah sampai atas.
- (2) Apabila diadakan bukaian pada dinding penutup bukaian vertikal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka bukaian harus dilindungi dengan penutup tahan api minimal sama dengan ketahanan api didindingnya.

Bagian Kelima
Perawatan Bangunan
Pasal 120

- (1) Walikota menetapkan lingkungan bangunan yang mengalami bencana sebagai daerah tertutup dalam jangka waktu tertentu.
- (2) Pada daerah lingkungan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan memperhatikan keamanan, keselamatan dan kesehatan diperkenankan dibangun kembali sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 121

Setiap bangunan bertingkat harus mempunyai sistem dan atau peralatan bagi pemeliharaan dan perawatan bangunan yang tidak mengganggu dan membahayakan lingkungan serta aman untuk keselamatan pekerja.

Pasal 122

- (1) Ruang utilitas di atas atap (penthouse) hanya dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat, mekanikal, elektrikal, tangkai air, bukaian vertikal (shaft) dan fungsi lain sebagai ruang pelengkap bangunan.

- (2) Apabila luas lantai melebihi 50% dari luas lantai di bawahnya, maka ruang utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan sebagai penambahan tingkat.

Pasal 123

- (1) Bangunan umum yang melebihi ketinggian 4 (empat) lantai harus menyediakan bukaan vertikal (shaft) untuk elektrik, pipa-pipa saluran air bersih dan air kotor, saluran telepon sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan.
- (2) Bangunan rumah tinggal yang mempunyai ketinggian 4 (empat) lantai atau lebih selain harus memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam ayat (1) perlu juga dilengkapi dengan cerobong sampah kecuali apabila menggunakan cara lain atas persetujuan Dinas/Instansi terkait.

Bagian Keenam Pelaksanaan Membangun

Paragraf 1

Tertib Pelaksanaan Membangun

Pasal 124

Setiap kegiatan membangun termasuk pekerjaan instalasi dan perlengkapan bangunan harus memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan tentang :

- a. Keselamatan dan kesehatan.
- b. Kebersihan dan keserasian lingkungan.
- c. Keamanan terhadap lingkungan di sekitarnya.
- d. Pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran.

Pasal 125

- (1) Setiap pelaku teknis dalam melaksanakan kegiatan membangun wajib mengikuti petunjuk yang diberikan oleh Dinas/Instansi terkait.
- (2) Apabila pelaksanaan kegiatan membangun menggunakan teknologi/cara baru yang belum lazim, maka sebelum pekerjaan tersebut dilaksanakan, pelaksana/pemilik bangunan harus terlebih dahulu mengajukan rencana pelaksanaannya untuk mendapat persetujuan Dinas/Instansi terkait.

Pasal 126

Pada kawasan atau lingkungan tertentu Kepala Dinas menetapkan tata cara membangun yang harus diikuti dengan memperhatikan karakter fisik lingkungan, kemandirian, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.

Pasal 127

Pada kawasan atau lingkungan perbukitan, tata cara membangun harus memperhatikan terjaganya wilayah konservasi tanah, dan terjaganya keseimbangan tata guna air tanah.

Pasal 128

Setiap bangunan yang diperkirakan dapat menimbulkan dampak terhadap lingkungan wajib dilengkapi dengan AMDAL atau UKL dan UPL atau SPPL.

Pasal 129

Pada daerah tertentu Kepala Dinas menetapkan ketentuan khusus tentang tata cara pemagaran bagi suatu pekarangan kosong atau sedang dibangun, serta pemasangan papan-papan nama proyek dan sejenisnya dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.

Paragraf 2

Sarana Pelaksanaan Membangun

Pasal 130

- (1) Sebelum kegiatan membangun dilaksanakan harus dipasang papan nama proyek, demikian pula batas pekarangan harus dipagar dengan memperhatikan keamanan dan keserasian sekelilingnya serta tidak melampau GSJ.
- (2) Untuk kegiatan membangun yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan pejalan kaki harus dibuat konstruksi pengaman yang melindungi pejalan kaki.
- (3) Pembangun papan nama proyek dan pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat ijin dari Kepala Dinas.

Pasal 131

- (1) Jalan dan pintu keluar-masuk pada lokasi kegiatan membangun harus dibuat, dan penempatannya tidak boleh mengganggu kelancaran lalu-lintas serta tidak merusak prasarana kota.
- (2) Apabila jalan masuk proyek tersebut melintasi trotoar dan atau saluran umum, maka harus dibuat konstruksi pengaman berupa jembatan sementara untuk lalu-lintas kendaraan keluar-masuk proyek.
- (3) Pembangunan jalan dan pintu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat ijin dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum.

Pasal 132

- (1) Pemasangan dan pembongkaran perancah harus mengikuti ketentuan yang berlaku.
- (2) Konstruksi perancah harus aman dan tidak membahayakan para pekerja dan lingkungan sekitarnya.
- (3) Dalam penggunaan perancah khusus. Perlu dibuat rencana dan perhitungan strukturnya dengan terlebih dahulu disetujui oleh Kepala Dinas.

Pasal 133

Setiap kegiatan membangun yang menggunakan alat bantu seperti ramp, jembatan darurat, tangga darurat, jaring pengaman, dan alat bantu lainnya harus memenuhi ketentuan tentang keselamatan dan kesehatan kerja serta ketentuan teknis yang ditetapkan oleh Kepala Dinas/Instansi terkait.

Pasal 134

- (1) Pada pelaksanaan kegiatan membangun harus dilengkapi dengan :
 - a. Alat pemadam api sesuai ketentuan yang berlaku.
 - b. Sarana pembersih bagi kendaraan yang keluar proyek.

- (2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan tinggi atau bangunan yang letaknya berada pada lintasan lalu-lintas udara, harus dilengkapi dengan lampu tanda untuk menghindari kecelakaan lalu lintas udara.

Pasal 135

Setiap pelaksanaan kegiatan membangun yang memerlukan instalasi listrik, lift angkut barang/orang dan lain-lain yang sejenis dan bersifat sementara harus memenuhi ketentuan yang berlaku.

Pasal 136

Penempatan dan pemakaian alat-alat untuk pelaksanaan kegiatan membangun tidak boleh menimbulkan bahaya dan atau gangguan terhadap bangunan sekitar maupun lingkungannya.

Pasal 137

- (1) Barak, bangsal kerja, kamar mandi, WC harus disediakan oleh pelaksana untuk para pekerja sesuai dengan kebutuhan, dan penempatannya tidak boleh mengganggu lingkungan sekitar serta harus memenuhi ketentuan yang berlaku.
- (2) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibongkar dan dibersihkan apabila pelaksanaan kegiatan membangun telah selesai.

Paragraf 3

Hasil dan Mutu Pelaksanaan Membangun

Pasal 138

- (1) Apabila mutu bahan dan atau hasil pelaksanaan kegiatan membangun diragukan, maka harus dilakukan pengujian dan pengkajian, yang hasilnya dilaporkan serta tertulis kepada Kepala Dinas.
- (2) Apabila mutu bahan hasil pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak memenuhi persyaratan, maka Kepala Dinas memerintahkan untuk mengganti bahan yang sudah terpasang.
- (3) Mutu bahan struktur bangunan yang belum lazim digunakan harus dibuktikan terlebih dahulu dengan test atau diuji oleh instansi yang berwenang.

Pasal 139

Pada pelaksanaan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus, harus diawasi oleh tenaga ahli sesuai bidangnya.

Pasal 140

- (1) Apabila dalam pelaksanaan membangun terjadi kegagalan struktur, maka pelaksanaan membangun harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap kemungkinan bahaya yang ditimbulkan.
- (2) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak dapat diatasi dengan perkuatan sehingga dapat mengakibatkan keruntuhan, maka bangunan tersebut harus dibongkar.

Paragraf 4
Pengawasan Lingkungan
Pasal 141

- (1) Pekerjaan galian dan penimbunan hasil galian serta penimbunan, bahan-bahan tidak boleh menimbulkan bahaya atau gangguan terhadap lingkungan.
- (2) Setiap pekerjaan galian harus diamankan dari bahaya terjadinya kelongsoran dengan cara memasang konstruksi pencegah kelongsoran yang perencanaan dan teknis pelaksanaannya terlebih dahulu disetujui oleh Kepala Dinas.

Pasal 142

- (1) Pelaksanaan pekerjaan yang mengakibatkan terganggunya stabilitas bangunan di sekitarnya harus mengadakan pengamanan sebelum pelaksanaan pekerjaan tersebut dimulai/diteruskan dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Kepala Dinas.
- (2) Kepala Dinas memerintahkan untuk mengubah cara yang digunakan apabila pelaksanaan pekerjaan mengganggu dan atau membahayakan keamanan dan keselamatan lingkungan di sekitarnya.

Pasal 143

- (1) Untuk pelaksanaan bangunan tinggi dan atau bangunan lainya yang menimbulkan bahaya jatuhnya benda-benda ke sekitarnya harus dipasang jaring pengaman.
- (2) Pelaksanaan bangunan dibawah permukaan air dan di bawah permukaan tanah harus dibuat pengaman khusus agar tidak membahayakan bagi para pekerja maupun lingkungan sekitar.

Pasal 144

Pelaksana dan atau pemilik bangunan berkewajiban dengan segera membersihkan segala kotoran dan atau memperbaiki segala kerusakan terhadap sarana dan prasarana kota akibat pelaksanaan bangunan sehingga berfungsi seperti keadaan semula.

Pasal 145

- (1) Setiap kegiatan membangun yang dilaksanakan secara bertahap dan atau terhenti pelaksanaannya, maka penghentian pekerjaan harus pada kondisi yang tidak membahayakan bangunan itu sendiri dan lingkungan sekitarnya.
- (2) Penghentian pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diberitahukan terlebih dahulu kepada Kepala Dinas.

Pasal 146

Pembuangan puing dan atau sisa bahan bangunan harus dilaksanakan dengan cara yang tidak membahayakan dan mengganggu lingkungan.

BAB IV
RETRIBUSI
Pasal 147

Untuk mendapatkan pelayanan IMB dikenakan pungutan retribusi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAB V
PELAKSANAAN DAN PENGAWASAN
Pasal 148

- (1) Pelaksanaan dan Pengawasan Perda ini menjadi tugas dan tanggung jawab Walikota.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) secara teknis dan operasional diserahkan kepada Dinas.

BAB VI
KETENTUAN PENYIDIKAN
Pasal 149

Penyidik sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana, Pejabat, Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah dapat diberikan kewenangan untuk melaksanakan penyidikan terhadap Pelanggaran Peraturan Daerah ini.

BAB VII
KETENTUAN PIDANA
Pasal 150

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam Pasal 4, 14, 15, 16, 17 ayat (3), 18, 19, 20, 21, 22 ayat (1) dan (3), 28 ayat (1), 32, 33 ayat (1), 34, 36, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 ayat (2), 56, 57, 61, ayat (1), 65, 66, ayat (2), 69, 70, 72, 73, 74 ayat (1), 75, 76 ayat (2), 78, 79, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 ayat (1), 100, 102, 107, 108, 110, 111, 112, 115, 116, 117, 118, 124, 125, 127, 128, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143, 146, Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah).
- (2) Tindak Pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah Pelanggaran.
- (3) Selain tindak Pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) tindak pidana yang mengakibatkan perusakan dan pencemaran lingkungan diancam pidana sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

BAB VIII
SANKSI ADMINISTRASI
Pasal 151

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan dalam Pasal 4, 14, 15, 16, 17 ayat (3), 18, 19, 20, 21, 22 ayat (1) dan (3), 28 ayat (1), 32, 33 ayat (1), 34, 36, 37, 38, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55 ayat (2), 56, 57, 61 ayat (1), 65, 66 ayat (2), 69, 70, 72, 73, 74 ayat (1), 75, 76 ayat (2), 78, 79, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 ayat (1), 100, 102, 107, 108, 110, 111, 112, 115, 116, 117, 118, 124, 125, 127, 128, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143, dan 146, Peraturan Daerah ini Walikota berwenang memerintahkan untuk membongkar, menyegel, dan menghentikan pekerjaan dan atau penggunaan sebagian atau seluruh bangunan, bangun-bangunan, instalasi dan perlengkapan bangunan.
- (2) Dalam hal dilakukan pembongkaran secara paksa, maka biaya pembongkaran dibebankan kepada pemilik bangunan.
- (3) Petunjuk pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 152

Selain ancaman hukuman sebagaimana dimaksud pada Pasal 149 dan Pasal 150 terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dikenakan tindakan berupa :

- a. Pencabutan ijin mendirikan bangunan.
- b. Pencabutan ijin untuk menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan.
- c. Teguran atau skorsing atau penurunan klasifikasi atau pencabutan ijin untuk bekerja sebagai perancang, perencana, pengawas, pengkaji, dan pelaksana bangunan.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN Pasal 153

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka :

- a. Permohonan ijin yang diajukan dan diterima sebelum tanggal berlakunya Peraturan Daerah ini dan masih dalam proses penyelesaian, diproses berdasarkan ketentuan yang lama.
- b. IMB yang sudah diterbitkan berdasarkan ketentuan yang lama tetapi ijin penggunaannya belum diterbitkan, berlaku ketentuan yang lama.

BAB X KETENTUAN PENUTUP Pasal 154

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai pelaksanaannya ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 155

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kota Semarang.

Ditetapkan di Semarang
pada tanggal 30 Oktober 2000

WALIKOTA SEMARANG

ttd

H. SUKAWI SUTARIP

Diundangkan di Semarang
pada tanggal 6 Nopember 2000

Plt. **SEKRETARIS DAERAH
KOTA SEMARANG**

ttd

SOEKAMTO

**LEMBARAN DAERAH KOTA SEMARANG TAHUN 2000
NOMOR 31 SERI D NOMOR 31**

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG
NOMOR 12 TAHUN 2000
TENTANG
B A N G U N A N

I. PENJELASAN UMUM

Perkembangan permasalahan pembangunan di kota Semarang sebagai akibat dari pertumbuhan penduduk dan perkembangan aktivitas masyarakat di satu sisi, serta adanya perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang mendorong laju pembangunan menuntut adanya sistem pengendalian dan pengaturan yang jelas, logis dan akomodatif. Peraturan Daerah tentang Bangunan dimasukkan sebagai alat kendali sekaligus pedoman dalam suatu proses pembangunan agar tercipta tertib bangunan di kota Semarang.

Bangunan merupakan unsur penting dalam pembinaan dan pembentukan karakter fisik lingkungan, sehingga sesuai dengan skalanya tertib bangunan merupakan unsur dari tertib lingkungan serta bagian di dalam mewujudkan terciptanya tertib perkotaan.

Sebagai alat kendali laju pembangunan di Kota Semarang, Peraturan Daerah tentang Bangunan diharapkan dapat memberi kontribusi kepada upaya pembatasan dan pencegahan terhadap bahaya kerusakan dan pencemaran lingkungan, terwujudnya nilai-nilai estetika bangunan, kenyamanan, keamanan, keselamatan serta keandalan bangunan sesuai dengan fungsinya yang didasarkan pada azas keterbukaan, keadilan dan perlindungan hukum.

Dengan pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, maka Pemerintah Kota Semarang memandang perlu untuk menerbitkan Peraturan Daerah Kota Semarang tentang Bangunan.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

- Pasal 1 huruf a s/d u : Cukup jelas.
- huruf v : Contoh bangun-bangunan ialah pergola, kandang binatang, tiang bendera, pagar, kolam renang, menara, petandaan, monumen.
- huruf w s/d ap : Cukup jelas.
- Pasal 2 huruf a : Cukup jelas.
- huruf b : Yang dimaksud dengan yang bertanggung jawab atas bangunan ialah pemilik bangunan atau pelaksana pembangunan bangunan.
- huruf c s/d d : Cukup jelas.
- huruf e : Yang dimaksud dengan lingkungan khusus ialah lingkungan bangunan yang diberlakukan ketentuan khusus. Contah : bangunan militer, pelabuhan, bandar udara.
- Yang dimaksud dengan lingkungan yang dikhususkan ialah lingkungan bangunan disamping diberlakukan ketentuan umum, diberlakukan juga ketentuan khusus.

- Contoh : bangunan yang dilindungi atau dilestarikan, bangunan di daerah kawasan reklamasi.
- huruf f : Yang dimaksud dengan Arsitektur yang berjati diri Indonesia adalah arsitektur yang diciptakan dengan mempertimbangkan budaya daerah.
- huruf g : Cukup jelas.
- huruf h : Yang dimaksud dengan sarana atau prasarana lingkungan kota antara lain: pos jaga, telepon umum, kotak pos, saluran kota, tiang listrik.
- Pasal 3 ayat (1) : Yang dimaksud dengan pengawasan adalah meliputi kegiatan pengawasan aktivitas mendirikan bangunan pengawasan dampak lingkungan yang mungkin ditimbulkan, serta pengawasan yang menyangkut pelaksanaan rekomendasi IMB oleh Instansi terkait.
- Ayat (2) : Cukup jelas.
- Pasal 4 ayat (1) : Cukup jelas.
- ayat (2) : Yang dimaksud dengan ketentuan lain antara lain ialah rekomendasi dari instansi yang berwenang sesuai dengan fungsi bangunan antara lain Bapedalda, Bappeda, Lingkungan Hidup, DPU, DTK, Depdiknas, Dinas Kebakaran dan Dinas Perumahan.
- Pasal 5 : Cukup jelas.
- Pasal 6 : Yang dimaksud ijin secara bertahap misalnya ijin untuk membangun pondasi atau keseluruhan struktur bangunan terlebih dahulu, ijin untuk menggunakan bagian bangunan sebelum seluruh bangunan terselesaikan.
- Pasal 7 : Cukup jelas.
- Pasal 8 huruf a : Cukup jelas.
- huruf b : Yang dimaksud dengan penambahan dan perubahan fungsi bangunan anatar lain : dari rumah tinggal digunakan sebagai praktek dokter, bengkel, industri kecil.
- Pasal 9 : Cukup jelas.
- Pasal 10 ayat (1) : Contoh kewajiban antara lain membuat pagar atau talud pengaman, membuat saluran, memasang tanda pengaman.
- ayat (2) : Cukup jelas.
- Pasal 11 : Cukup jelas.
- Pasal 12 huruf a : Contoh pekerjaan pemeliharaan dan perawatan yang bersifat biasa antara lain ; pekerjaan pengecatan, pemeliharaan bangunan yang tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektur bangunan.
- huruf b : Yang dimaksud dengan pekerjaan perbaikan yang ditentukan ialah pekerjaan perbaikan pada bangunan yang sebelumnya telah dievaluasi di lapangan oleh petugas yang ditunjuk.
- Pasal 13 s/d 14 : Cukup jelas.

Pasal 15 ayat (1)	: Yang dimaksud dengan ketentuan teknis anatar lain; rencana peruntukan, bentuk arsitektur bangunan, peraturan tentang struktur dan bahan bangunan, ketentuan tentang perlengkapan atau utilitas bangunan.
ayat (2) dan (3)	: Cukup jelas.
Pasal 16 ayat (1)	: Yang dimaksud dengan bangunan tertentu ialah bangunan standar, seperti gardu telepon, pompa bensin.
ayat (2)	: Cukup jelas.
Pasal 17 s/d 23	: Cukup jelas.
Pasal 24	: Yang dimaksud dengan bangunan yang tidak memenuhi persyaratan antara lain terhadap GSB, struktur bangunan, letak dan dimensi pintu masuk pekarangan ketinggian pagar.
Pasal 25 s/d 26	: Cukup jelas.
Pasal 27 ayat (1)	: Cukup jelas.
ayat (2)	: Yang dimaksud dengan kreteria persyaratan bangunan adalah menyangkut anatar lain usia bangunan dan sejarah bangunan.
Pasal 28 ayat (1)	: Yang dimaksud dengan rencana kota adalah meliputi Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang Kota, Rencana Teknis Ruang Kota.
ayat (2)	: Cukup jelas.
Pasal 29	: Cukup jelas.
Pasal 30 ayat (1)	: Perencanaan tapak menyeluruh dibuat kecuali untuk bangunan.
ayat (2)	: Cukup jelas.
Pasal 31	: Yang dimaksud dengan bangunan fasilitas umum antara lain gardu polisi, kotak pos, gardu telepon umum, halte bus.
Pasal 32 s/d 40	: Cukup jelas.
Pasal 41 ayat (1)	: Cukup jelas.
ayat (2)	: Yang dimaksud dengan ruang bebas struktur batas ketinggian ruang yang digunakan untuk sarana parkir dan sirkulasi kendaraan tanpa hambatan komponen struktur.
ayat (3) dan (4)	: Cukup jelas.
Pasal 42 s/d 44	: Cukup jelas.
Pasal 45 ayat (1)	: Cukup jelas.
Ayat (2)	: Contoh pemanfaatan ruang bawah tanah ialah saluran air, jaringan perpipaan, jaringan kabel.
Pasal 46	: Yang dimaksudkan dengan citra arsitektur lokal ialah ungkapan arsitektur yang berasal dari budaya setempat. Sedangkan arsitektur yang kontekstual ialah wujud arsitektur yang disesuaikan dengan karakteristik lingkungannya baik fisik maupun budayanya.
Pasal 47	: Cukup jelas.

Pasal 48 ayat (1)	: Contoh sarana dan prasarana yang melayang diatas jalan umum antara lain jembatan penyeberangan dan atau yang dilengkapi dengan bangunan pertokoan, gapura.
Ayat (2)	: Cukup jelas
Pasal 49	: Cukup jelas
Pasal 50	: Contoh sarana dan prasarana yang dibangun di bawah tanah antara lain koridor penyeberangan.
Pasal 51	: Contoh sarana dan prasarana yang dibangun di atas air antara lain restoran, rumah pancingan.
Pasal 52	: yang dimaksud dengan ketentuan yang berlaku antara lain pedoman tentang Ruang Bebas SUTT dan SUTET untuk penyaluran tenaga listrik.
Pasal 53 s/d 58	: Cukup jelas
Pasal 59 huruf a	: Contoh dalam hal ini ialah Kanopi.
huruf b	: Contoh dalam hal ini ialah bagian pondasi.
huruf c	: Contoh dalam hal ini ialah komponen AC.
Pasal 60 s/d 63	: Cukup jelas
Pasal 64 ayat (1) dan (2)	: Cukup jelas
Ayat (3)	: Contoh bangunan tertentu antara lain stadion, penjara.
Pasal 65 s/d 66	: Cukup jelas
Pasal 67 ayat (1) dan (2)	: Cukup jelas
Ayat (3)	: Contoh makna ruang antara lain ruang yang privat, ruang umum.
Pasal 68	: Cukup jelas
Pasal 69 ayat (1) dan (2)	: Cukup jelas
Ayat (3)	: Contoh bangunan tertentu antara lain bangunan ibadah, gedung pertemuan, gedung olahraga, bangunan monumen.
Pasal 70 s/d 74	: Cukup jelas
Pasal 75 ayat (1)	: yang dimaksud dengan ruang kota yang bermakna ialah ruang kota yang dapat mewadahi kegiatan sesuai dan mendukung bentuk kegiatan utamanya.
Ayat (2)	: Tujuan yang diinginkan adalah terciptanya penataan bangunan yang serasi dengan kondisi lingkungannya.
Pasal 76 s/d 79	: Cukup jelas
Pasal 80	: Yang dimaksud ketentuan yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan yang terkait dengan perencanaan dan perancangan bangunan.
Pasal 81 s/d 87	: Cukup jelas.
Pasal 88	: Yang dimaksud dengan standar normalisasi teknik dan peraturan yang berlaku antara lain ialah Peraturan Umum Instalasi Listrik (PUIL) dan SNI- 0225
Pasal 89	: Yang dimaksud dengan standar normalisasi teknik dan peraturan yang berlaku antara lain ialah SNI-3990 tentang

- Cara Instalasi Penangkal Petir untuk bangunan dan SNI-3991 tentang Tata Cara Instalasi Penyalur Petir.
- Pasal 90 : yang dimaksud dengan standar, normalisasi teknik dan peraturan yang berlaku anatara lain ialah SNI tentang Tata cara perencanaan teknis konservasi energi pada bangunan gedung.
- Pasal 91 : Yang dimaksud dengan standar, normalisasi teknik dan peraturan yang berlaku antara lain ialah SNI 03-1718-1989 dan SNI 03-2190-1991.
- Pasal 92 s/d 93 : Cukup jelas.
- Pasal 94 : Yang dimaksud dengan standar, normalisasi teknik dan peraturan yang berlaku antara lain ialah Pedoman Plambing Indonesia.
- Pasal 95 : Yang dimaksud dengan alat penangkap lemak dan minyak ialah perelatan yang berfungsi menyaring dan mengumpulkan bahan minyak atau lemak, yang dipasang pada sistem saluran pembuangan limbah sehingga mempermudah perawatan dan pengelolaan limbah.
- Pasal 96 : Cukup jelas.
- Pasal 97 ayat (1) : Cairan korosif atau bahan kimia kuat lainnya harus dilakukan pengolahan secara khusus dan tidak boleh/dilarang dibuang kelingkungan tanpa melalui proses pengolahann terlebih dahulu. Pengolahn tidak boleh dicampur dengan limbah domestik atau limbah yang bersifat non B3.
- ayat (2) : Yang dimaksud dengan peraturan tentang limbah radio aktif ialah peraturan atau ketentuan-ketentuan tentang spesifikasi dan tata cara yang terkait dengan pembuangan limbah radio aktif.
- Pasal 98 s/d 99 : Cukup jelas.
- Pasal 100 : Yang dimaksud dengan standar, normalisasi teknik dan peraturan yang berlaku ialah peraturan atau ketentuan-ketentuan tentang spesifikasi, tata cara, metode uji bahan, dan komponen yang terkait dengan perencanaan dan penempatan instalasi komunikasi dalam gedung.
- Pasal 101 : Yang dimaksud dengan instalasi antara lain ialah instalasi solar/matahari, instalasi medik yang mengandung radio aktif.
- Pasal 102 ayat (1) : Cukup jelas.
- ayat (2) : Yang dimaksud dengan peraturan perencanaan tahan gempa untuk bangunan antara lain ialah SNI-1726 tentang Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa untuk Rumah dan Gedung, SNI-1727 tentang Tata Cara Perencanaan Pembebanan untuk Rumah dan Gedung.
- Pasal 103 : Yang dimaksud dengan standar teknis atau ketentuan yang terkait dengan perencanaan struktur antara lain ialah:
- a. Tata Cara Perhitungan Struktur Beton untuk Bangunan Gedung SNI-2847.

- b. Tata Cara Pelaksanaan Mendirikan Bangunan Gedung, SMI-1728.
 - c. Tata Cara Perencanaan Beton dan Struktur Dinding Bertulang untuk Rumah dan Gedung, SNI-1734.
 - d. Tata Cara Perencanaan Bangunan baja untuk Gedung, SNI-1729.
 - e. Tata Cara Perencanaan Konstruksi Kayu untuk Bangunan Gedung.
- Pasal 104 s/d 109 : Cukup jelas.
- Pasal 110 ayat (1) : Contoh peralatan pencegahan terhadap bahaya kebakaran antara lain alat pemadam api ringan, alat pemadaman api otomatis (sprinkel), hidran, tangga darurat/kebakaran, dinding tahan api.
- ayat (2) : Cukup jelas.
- ayat (3) : Contoh ruang yang mempunyai resiko bahaya kebakaran tinggi antara lain ruang pemabngkit tenaga listrik (genset), ruang mesin, ruang pengasap, ruang cuci kering, dapur.
- Sedangkan yang dimaksud dengan ketentuan tentang perencanaan ruang yang mempunyai resiko bahaya kebakaran antara lain Tata Cara Perencanaan Struktur Bangunan untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Rumah dan Gedung, SNI-1736.
- ayat (4) : Cukup jelas.
- Pasal 111/117 : Cukup jelas.
- Pasal 118 ayat (1) & (2) : Cukup jelas.
- ayat (3) : Yang dimaksud dengan Instalasi yang berwenang ialah Direktorat Jenderal Perhubungan Udara.
- Pasal 119 s/d 120 : Cukup jelas.
- Pasal 121 : Contoh peralatan pemeliharaan dan perawatan bangunan ialah gondola dan sejenisnya.
- Pasal 112 : Cukup jelas.
- Pasal 123 ayat (1) : Cukup jelas.
- ayat (2) : Contoh teknologi/cara baru yang belum lazim anatar lain struktur kabel, struktur rangka ruang, struktur shell.
- Pasal 124 : Cukup jelas.
- Pasal 125 ayat (1) : Cukup jelas.
- ayat (2) : Contoh teknologi/cara baru yang belum lazim antara lain struktur kabel, struktur rangka ruang, struktur shell.
- Pasal 124 : Cukup jelas.
- Pasal 125 ayat (1) : Cukup jelas.
- ayat (2) : Contoh teknologi/cara baru yang belum lazim antara lain struktur shell, struktur rangka ruang, struktur kabel.
- Pasal 126 : Yang dimaksud dengan kawasan atau lingkungan tertentu ialah lahan yang terjal, kawasan rawa-rawa atau kawasan reklamasi.

Pasal 127 s/d 128	: Cukup jelas.
Pasal 129	: Yang dimaksud kawasan tertentu ialah kawasan disepanjang jalan utama kota, agar tercipta nilai setetika. Sedangkan yang dimaksud dengan ketentuan khusus menyangkut tentang jenis, bentuk, ukuran, konstruksi dan cara pelaksanaan.
Pasal 130 ayat (1)	: Cukup jelas.
ayat (2)	: Contoh konstruksi pengaman antara lain jaring penangkal jatuhnya benda-benda.
ayat (3)	: Cukup jelas.
Pasal 131	: Cukup jelas.
Pasal 132 ayat (1)	: Yang dimaksud dengan ketentuan yang terkait dengan pemasangan dan pembongkaran perancah ialah Peraturan Beton Indonesia (PBI).
ayat (2) & (3)	: Cukup jelas.
Pasal 133 s/d 138	: Cukup jelas.
Pasal 139	: Yang dimaksud dengan keahlian khusus ialah keahlian pengelasan, pemasangan batu tempel pada bangunan tinggi.
Pasal 140	: Cukup jelas.
Pasal 141 ayat (1)	: Cukup jelas.
ayat (2)	: Contoh konstruksi pencegah kelongsoran antara lain turap baju (sheet pile), turap beton, turap kayu.
Pasal 142 s/d 146	: Cukup jelas.
Pasal 147	: Yang dimaksud dengan ketentuan retribusi ialah Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
Pasal 148 sd 159	: Cukup jelas.