



WALIKOTA TIDORE KEPULAUAN

PROVINSI MALUKU UTARA

PERATURAN WALIKOTA TIDORE KEPULAUAN
NOMOR 6 TAHUN 2018

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN PUSAKA SOASIO

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA TIDORE KEPULAUAN,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka pengendalian pembangunan di Kawasan Soasio memerlukan strategi pengelolaan sebagai sarana untuk dapat menjalankan fungsi pengarahan dan fungsi kontrol agar pembangunan tertata, terarah dan terkonsep;
 - b. bahwa salah satu upaya pengendalian pembangunan di Kawasan Soasio adalah melalui perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang merupakan suatu panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan;
 - c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 27 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, maka perlu merinci Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tidore Kepulauan ke dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusaka Soasio Tidore;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusaka Soasio Kota Tidore Kepulauan;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Halmahera Utara, Kabupaten Halmahera Selatan, Kabupaten Kepulauan Sula, Kabupaten Halmahera Timur dan Kota Tidore Kepulauan di Provinsi Maluku Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4264);
2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4262);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 39 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4663);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 2006 tentang Tata Cara Penyusunan Rencana Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 97, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4664);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara, Pengendalian dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4817);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pedoman Pembinaan Pengawasan Atas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
12. Peraturan Daerah Kota Tidore Kepulauan Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Tidore Kepulauan Tahun 2005–2025 (Lembaran Daerah Kota Tidore Kepulauan Tahun 2011 Nomor 107);
13. Peraturan Daerah Kota Tidore Kepulauan Nomor 25 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tidore Kepulauan Tahun 2013-2033 (Lembaran Daerah Kota Tidore Kepulauan Tahun 2013 Nomor 129);
14. Peraturan Daerah Kota Tidore Kepulauan Nomor 1 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Tidore Kepulauan Tahun 2015 Nomor 166, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tidore Kepulauan Tahun 2015 Nomor 129);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KOTA TIDORE KEPULAUAN

dan

WALIKOTA TIDORE KEPULAUAN

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN PUSAKA SOASIO TIDORE

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Tidore Kepulauan.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Tidore Kepulauan.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Tidore Kepulauan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
6. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
7. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kota Tidore Kepulauan.
8. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan/kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
9. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.

10. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
11. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
12. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
13. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
14. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
15. Koefisien Dasar Bangunan (KDB), yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
16. Koefisien Lantai Bangunan (KLB), yaitu angka desimal perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/ daerah perencanaan yang dikuasai.
17. Koefisien Daerah Hijau (KDH), yaitu 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.
18. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun. Koefisien Dasar Bangunan (KDB), yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/ tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
19. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.

20. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hirarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.
21. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
22. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
23. Tata Kualitas Lingkungan adalah rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
24. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.
25. Peran Serta Masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi dan evaluasi).

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) Ruang lingkup Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusaka Soasio Tidore, meliputi:
 - a. lingkup materi; dan
 - b. lingkup lokasi.
- (2) Lingkup materi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. visi dan misi perancangan;
 - b. rencana umum;
 - c. panduan rancangan;
 - d. rencana investasi;
 - e. ketentuan pengendalian rencana; dan
 - f. pedoman pengendalian pelaksanaan.

- (3) Lingkup lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b yaitu wilayah perencanaan RTBL Kawasan Pusaka Soasio, berada di Kelurahan Soasio, sebagian Kelurahan Gamtuftange dan Kelurahan Tomagoba, Kelurahan Indosiana dengan luas wilayah kurang lebih 79,5 (tujuh puluh sembilan koma lima) hektar dan batas administrasinya, meliputi:
- a. sebelah utara berbatasan dengan Kelurahan Indosiana;
 - b. sebelah timur berbatasan Laut Tidore;
 - c. sebelah selatan berbatasan dengan Kelurahan Soasio; dan
 - d. sebelah barat berbatasan dengan hutan dataran tinggi.

BAB III VISI DAN MISI PERANCANGAN

Pasal 3

Visi dan misi perancangan RTBL Kawasan Pusaka Soasio Tidore sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a, meliputi:

- (1) visi perancangan RTBL Kawasan Pusaka Soasio Tidore adalah mewujudkan Kawasan Pusaka Soasio sebagai unggulan dan nyaman huni dengan karakter pariwisata berbasis budaya, pendidikan, bahari yang inklusif, serta pusat pelayanan berwawasan lingkungan; dan
- (2) misi perancangan RTBL Kawasan Pusaka Soasio Tidore, meliputi:
 - a. mewujudkan tata kelola kawasan pusaka Soasio yang baik;
 - b. mewujudkan tata ruang dan morfologi kawasan pusaka yang lestari dan berkelanjutan dalam payung hukum yang terlegitimasi dengan baik;
 - c. mewujudkan tata bangunan dan lingkungan kawasan pusaka unggulan yang nyaman huni dan berstandar internasional;
 - d. mewujudkan sarana dan prasarana publik yang mendukung kegiatan pariwisata dan pusat pelayanan yang berstandar internasional; dan
 - e. mewujudkan pertumbuhan ekonomi dan peningkatan kesejahteraan masyarakat Kawasan Pusaka Soasio dalam kerangka pusaka unggulan.

BAB IV RENCANA UMUM

Bagian Kesatu Umum

Pasal 4

Rencana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b, meliputi:

- a. rencana pembagian blok kawasan;
- b. rencana peruntukan lahan;

- c. rencana intensitas pemanfaatan lahan;
- d. rencana tata bangunan;
- e. rencana sistem sirkulasi dan jalur penghubung;
- f. rencana sistem ruang terbuka dan tata hijau;
- g. rencana tata kualitas lingkungan; dan
- h. rencana sistem prasarana dan utilitas lingkungan.

Bagian Kedua Rencana Pembagian Blok Kawasan

Pasal 5

- (1) Rencana pembagian blok kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, meliputi:
 - a. blok 01 dengan fungsi utama permukiman dan kawasan pusaka seluas kurang lebih 45 (empat puluh lima) hektar;
 - b. blok 02 dengan fungsi utama area permukiman dan penguatan area sejarah dan/atau pusaka seluas kurang lebih 15 (lima belas) hektar;
 - c. blok 03 dengan fungsi utama fokus kegiatan permukiman seluas kurang lebih 7,5 (tujuh koma lima) hektar; dan
 - d. blok 04 dengan fungsi utama ruang terbuka hijau dan wisata pantai seluas kurang lebih 12 (dua belas) hektar.
- (2) Rencana pembagian blok kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian minimal 1:1.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran I merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Ketiga Rencana Peruntukan Lahan

Pasal 6

- (1) Rencana peruntukan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, meliputi:
 - a. peruntukan lahan makro; dan
 - b. peruntukan lahan mikro.
- (2) Rencana peruntukan lahan makro sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. peruntukan lahan makro blok 01, meliputi:
 - 1. fungsi perumahan;
 - 2. fungsi perdagangan dan jasa;
 - 3. fungsi fasilitas umum;
 - 4. fungsi perkantoran pemerintah;
 - 5. fungsi ruang terbuka hijau; dan
 - 6. fungsi bangunan cagar budaya.

- b. peruntukan lahan makro blok 02, meliputi:
 - 1. fungsi perumahan;
 - 2. fungsi perdagangan dan jasa;
 - 3. fungsi fasilitas umum;
 - 4. fungsi perkantoran pemerintah;
 - 5. fungsi ruang terbuka hijau; dan
 - 6. fungsi bangunan cagar budaya.
 - c. peruntukan lahan makro blok 03, meliputi:
 - 1. fungsi perumahan;
 - 2. fungsi perdagangan dan jasa; dan
 - 3. fungsi ruang terbuka hijau.
 - d. peruntukan lahan makro blok 04, meliputi:
 - 1. fungsi ruang terbuka hijau;
 - 2. fungsi perdagangan dan jasa; dan
 - 3. fungsi sempadan pantai.
- (3) Rencana peruntukan lahan mikro sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. peruntukan lahan mikro blok 01, meliputi:
 - 1. benteng;
 - 2. kedaton;
 - 3. museum;
 - 4. permukiman penduduk;
 - 5. sarana pelayanan umum berupa fasilitas peribadatan masjid;
 - 6. sarana pelayanan umum berupa sekolah; dan
 - 7. ruang terbuka hijau.
 - b. peruntukan lahan mikro blok 02, meliputi:
 - 1. ruang terbuka hijau berupa taman;
 - 2. perdagangan dan jasa berupa pertokoan, swalayan, restoran;
 - 3. perkantoran pemerintah;
 - 4. permukiman penduduk; dan
 - 5. sarana pelayanan umum berupa perkantoran swasta.
 - c. peruntukan lahan mikro blok 03, meliputi:
 - 1. sarana pelayanan umum berupa fasilitas pendidikan sekolah dasar;
 - 2. perdagangan dan jasa berupa warung, toko, swalayan; dan
 - 3. permukiman penduduk.
 - d. peruntukan lahan mikro blok 04, meliputi:
 - 1. sarana pelayanan umum berupa rest area Tugulufa;
 - 2. perdagangan dan jasa berupa toko dan warung;
 - 3. permukiman penduduk; dan
 - 4. ruang terbuka hijau berupa taman aktif.
- (4) Rencana peruntukan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian minimal 1:1.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran II merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Keempat
Rencana Intensitas Pemanfaatan Lahan

Pasal 7

- (1) Rencana intensitas pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c, meliputi:
 - a. rencana koefisien dasar bangunan (KDB);
 - b. rencana koefisien lantai bangunan (KLB); dan
 - c. rencana koefisien dasar hijau (KDH).

- (2) Rencana KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
 - a. rencana KDB blok 01, meliputi:
 1. benteng dengan KDB maksimal tetap mengikuti bangunan eksisting dan tidak dirubah;
 2. kedaton dengan KDB maksimal tetap mengikuti bangunan eksisting dan tidak dirubah;
 3. museum dengan KDB maksimal tetap mengikuti bangunan eksisting dan tidak dirubah;
 4. permukiman penduduk dengan KDB maksimal 70% (tujuh puluh persen);
 5. perdagangan dan jasa komersial berupa warung dan toko dengan KDB maksimal 70 % (tujuh puluh persen);
 6. sarana pelayanan umum berupa fasilitas peribadatan masjid dengan KDB maksimal 60% (enam puluh persen);
 7. sarana pelayanan umum berupa sekolah dengan KDB maksimal 60% (enam puluh persen); dan
 8. ruang terbuka hijau berupa taman, makam dan jalur hijau dengan KDB maksimal 30% (tiga puluh persen).
 - b. rencana KDB blok 02, meliputi:
 1. permukiman penduduk dengan KDB maksimal 70%(tujuh puluh persen);
 2. perdagangan dan jasa berupa toko dan saprodi dengan KDB maksimal 70% (tujuh puluh persen);
 3. sarana pelayanan umum berupa fasilitas peribadatan dan fasilitas pendidikan dengan KDB maksimal 60% (enam puluh persen);
 4. perkantoran pemerintah berupa Kantor Kelurahan dengan KDB maksimal 60% (enam puluh persen);
 5. bangunan cagar budaya dengan KDB maksimal tetap mengikuti bangunan eksisting dan tidak dirubah; dan
 6. ruang terbuka hijau berupa taman dan jalur hijau dengan KDB maksimal 30% (tiga puluh persen).
 - c. rencana KDB blok 03, meliputi:
 1. permukiman penduduk dengan KDB maksimal 70% (tujuh puluh persen);
 2. perdagangan dan jasa berupa toko dengan KDB maksimal 70% (tujuh puluh persen);
 3. sarana pelayanan umum berupa fasilitas pendidikan dan fasilitas kesehatan dengan KDB maksimal 60% (enam puluh persen); dan

4. ruang terbuka hijau berupa jalur hijau dengan KDB maksimal 30% (tiga puluh persen).
- d. rencana KDB blok 04, meliputi:
1. perdagangan dan jasa berupa perdagangan pendukung kegiatan wisata dengan KDB maksimal 60% (enam puluh persen); dan
 2. ruang terbuka hijau berupa taman aktif dengan KDB maksimal 30% (tiga puluh persen).
- (3) Rencana KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi :
- a. rencana KLB blok 01, meliputi:
1. Benteng dengan KLB maksimal tetap mengikuti bangunan eksisting dan tidak dirubah;
 2. Kedaton dengan KLB maksimal tetap mengikuti bangunan eksisting dan tidak dirubah;
 3. Museum dengan KLB maksimal tetap mengikuti bangunan eksisting dan tidak dirubah;
 4. permukiman penduduk dengan KLB maksimal 0,7 (nol koma tujuh);
 5. perdagangan dan jasa komersial berupa warung dan toko dengan KLB maksimal 0,7 (nol koma tujuh);
 6. sarana pelayanan umum berupa fasilitas peribadatan masjid dengan KLB maksimal 1,2 (satu koma dua);
 7. sarana pelayanan umum berupa sekolah dengan KLB maksimal 1,2 (satu koma dua); dan
 8. ruang terbuka hijau berupa taman, makam dan jalur hijau dengan KLB maksimal 0,3 (nol koma tiga).
- b. rencana KLB blok 02, meliputi:
1. permukiman penduduk dengan KLB maksimal 1,4 (satu koma empat);
 2. perdagangan dan jasa berupa toko dan saprodi dengan KLB maksimal 1,4 (satu koma empat);
 3. sarana pelayanan umum berupa fasilitas peribadatan dan fasilitas pendidikan dengan KLB maksimal 1,2 (satu koma dua);
 4. perkantoran pemerintah berupa Kantor Desa dengan KLB maksimal 1,2 (satu koma dua);
 5. bangunan cagar budaya dengan KLB maksimal tetap mengikuti bangunan eksisting dan tidak dirubah; dan
 6. ruang terbuka hijau berupa taman dan jalur hijau dengan KLB maksimal 0,3 (nol koma tiga).
- c. rencana KLB blok 03, meliputi:
1. permukiman penduduk dengan KLB maksimal 1,4 (satu koma empat);
 2. perdagangan dan jasa berupa toko dengan KLB maksimal 1,4 (satu koma empat);
 3. sarana pelayanan umum berupa fasilitas pendidikan dan fasilitas kesehatan dengan KLB maksimal 1,2 (satu koma dua); dan
 4. ruang terbuka hijau berupa jalur hijau dengan KLB maksimal 0,3 (nol koma tiga).

d. rencana KLB blok 04, meliputi:

1. perdagangan dan jasa berupa perdagangan pendukung kegiatan wisata dengan KLB maksimal 1,2 (satu koma dua); dan
2. ruang terbuka hijau berupa taman aktif dengan KLB maksimal 0,3 (nol koma tiga).

(4) Rencana KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi :

a. rencana KDH blok 01, meliputi:

1. Benteng dengan KDH minimum 20% (dua puluh persen);
2. Kedaton dengan KDH minimum 20% (dua puluh persen);
3. Museum dengan KDH minimum 20% (dua puluh persen);
4. permukiman penduduk dengan KDH minimum 10% (sepuluh persen);
5. perdagangan dan jasa komersial berupa warung dan toko dengan KDH minimum 20% (dua puluh persen);
6. sarana pelayanan umum berupa fasilitas peribadatan masjid dengan KDH minimum 20% (dua puluh persen);
7. sarana pelayanan umum berupa sekolah dengan KDH minimum 20% (dua puluh persen); dan
8. ruang terbuka hijau berupa taman, makam dan jalur hijau dengan KDH minimum 70% (tujuh puluh persen).

b. rencana KDH blok 02, meliputi:

1. permukiman penduduk dengan KDH minimum 10% (sepuluh persen);
2. perdagangan dan jasa berupa toko dan saprodi dengan KDH minimum 20% (dua puluh persen);
3. sarana pelayanan umum berupa fasilitas peribadatan dan fasilitas pendidikan dengan KDH minimum 20% (dua puluh persen);
4. perkantoran pemerintah berupa Kantor Kelurahan dengan KDH minimum 20% (dua puluh persen);
5. bangunan cagar budaya dengan KDH minimum 20% (dua puluh persen); dan
6. ruang terbuka hijau berupa taman dan jalur hijau dengan KDH minimum 70% (tujuh puluh persen).

c. rencana KDH blok 03, meliputi:

1. permukiman penduduk dengan KDH minimum 10% (sepuluh persen);
2. perdagangan dan jasa berupa toko dengan KDH minimum 20% (dua puluh persen);
3. sarana pelayanan umum berupa fasilitas pendidikan dan fasilitas kesehatan dengan KDH minimum 20% (dua puluh persen); dan
4. ruang terbuka hijau berupa jalur hijau dengan KDH minimum 70% (tujuh puluh persen).

d. rencana KDH blok 04, meliputi:

1. perdagangan dan jasa berupa perdagangan pendukung kegiatan wisata dengan KDH minimum 30% (tiga puluh persen); dan

2. ruang terbuka hijau berupa taman aktif dengan minimum 80% (delapan puluh persen).
- (5) Rencana intensitas pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian minimal 1:1.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kelima
Rencana Tata Bangunan

Pasal 8

- (1) Rencana tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d, berupa rencana garis sempadan bangunan yang meliputi:
- a. fungsi perumahan dengan GSB 4 (empat) meter;
 - b. fungsi perdagangan dan jasa dengan GSB 4 (empat) meter;
 - c. fungsi sarana pelayanan umum dengan GSB 4 (empat) meter;
 - d. fungsi perkantoran pemerintah dengan GSB 4 (empat) meter; dan
 - e. fungsi peruntukan pada koridor Jalan Tugulofa dan atau Jalan Sultan Abidin Syah dengan GSB 6 (enam) meter.
- (2) Rencana garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian minimal 1:1.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Keenam
Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Pasal 9

- (1) Rencana sistem sirkulasi dan jalur penghubung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e, meliputi:
- a. klasifikasi jaringan jalan;
 - b. perparkiran; dan
 - c. jalur pejalan kaki.
- (2) Rencana klasifikasi jaringan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. jalan kolektor; dan
 - b. jalan lokal primer.
- (3) Rencana perparkiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. penataan parkir di koridor jalan utama;
 - b. penataan parkir di perdagangan dan jasa; dan
 - c. penataan parkir di area wisata sejarah dan wisata pantai.

- (4) Rencana jalur pejalan kaki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
- a. jalur pejalan kaki berada disepanjang koridor perencanaan, baik koridor jalan utama atau jalan pendukung dan di sempadan pantai;
 - b. mengakomodasi penyandang cacat pada rencana trotoar;
 - c. material untuk pedestrian tidak licin, mudah perawatan, kuat, dengan motif dan pola yang sesuai dengan nuansa lokal;
 - d. pedestrian bersifat menerus;
 - e. jaringan trotoar didukung dengan fasilitas perabot jalan; dan
 - f. penggantian material jalan pada kawasan permukiman dari beton menjadi paving atau bahan lain yang bisa menyerap air ke dalam tanah.
- (5) Rencana sistem sirkulasi dan jalur penghubung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian minimal 1:1.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran V merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Ketujuh Rencana Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Pasal 10

- (1) Rencana sistem ruang terbuka dan tata hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf f, meliputi:
- a. ruang terbuka hijau publik; dan
 - b. ruang terbuka hijau privat.
- (2) Rencana ruang terbuka hijau publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. rencana ruang terbuka hijau berbentuk jalur, meliputi:
 1. jalur hijau koridor jalan pada jalan utama kawasan dan jalan-jalan penghubung pusat kegiatan;
 2. jalur hijau median jalan pada jalan;
 3. jalur hijau pulau jalan di persimpangan jalan; dan
 4. jalur hijau sempadan pantai.
 - b. rencana ruang terbuka hijau berbentuk area, meliputi:
 1. taman aktif berada di depan Tugulufa; dan
 2. taman hutan mangrove.
- (3) Rencana ruang terbuka hijau privat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi :
- a. penyediaan ruang terbuka hijau pada bangunan hunian minimum 10 (sepuluh) persen;
 - b. penyediaan ruang terbuka hijau pada bangunan perdagangan dan jasa minimum 20 (dua puluh) persen; dan
 - c. penyediaan ruang terbuka hijau pada bangunan perkantoran dan fasilitas umum minimum 20 (dua puluh) persen.

- (4) Rencana ruang terbuka dan tata hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian minimal 1:1.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran VI merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kedelapan
Rencana Tata Kualitas Lingkungan

Pasal 11

- (1) Rencana tata kualitas dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf g, meliputi:
- a. rencana kondisi wajah jalan dan bangunan;
 - b. rencana street furniture; dan
 - c. rencana identitas lingkungan.
- (2) Rencana kondisi wajah jalan dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. penataan bangunan yang seragam dan serasi;
 - b. pengaturan bangunan pada garis langit; dan
 - c. penataan ketinggian bangunan pada koridor jalan utama.
- (3) Rencana street furniture sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. penataan papan penunjuk jalan, meliputi:
 1. ditempatkan pada lokasi yang mudah terlihat;
 2. memberikan informasi yang jelas dan tidak mengganggu pandangan saat berkendara;
 3. ditempatkan dalam jangkauan pencahayaan penerangan umum; dan
 4. di desain menarik dan kokoh.
 - b. rencana penataan halte, meliputi:
 1. bentuk halte beratap;
 2. bentuk dan tampilan halte memiliki desain yang khas sesuai karakter kawasan; dan
 3. halte direncanakan berada di kawasan pendidikan dan area wisata, meliputi:
 - a) Jalan Sultan Saifudin berada di depan SDN Soasio 1;
 - b) Jalan Kedaton berada di SDN Soasio 2; dan
 - c) Jalan Zainal Abidin Syah berada di Pantai Tugulofa dan SDN Gamtufkange.
 - c. rencana tempat sampah, meliputi :
 1. penyeragaman bentuk dan besaran tempat sampah di koridor jalan;
 2. pemisahan tempat sampah kering dan sampah basah;
 3. tempat sampah diletakkan didepan masing-masing bangunan; dan
 4. lokasi tempat sampah berada di dekat halte dan sepanjang jalan utama setiap 100 (seratus) meter.
 - d. rencana lampu penerangan, meliputi:
 1. penyeragaman ketinggian lampu penerangan jalan pada ruas jalan;

2. penciptaan bentuk lampu yang spesifik;
 3. lampu penerangan tidak boleh digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, dan selebaran;
 4. penempatan lampu penerangan pada Jalan Zainal Abidin Syah di Pantai Tugulofa berada di median jalan; dan
 5. penempatan lampu penerangan pada jalan kolektor dan lokal berada di sisi kanan dan sisi kiri jalan.
- (4) Rencana identitas lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
- a. path berada di seluruh wilayah perencanaan kawasan pusaka;
 - b. landmark berada di Benteng Tahula dan Kedaton Tidore;
 - c. edge berupa rencana jalan dengan jalur hijau yang berada di Pantai Tugulofa sampai Benteng Tahula;
 - d. nodes berupa public space (ruang terbuka) berada di Tugulofa; dan
 - e. district berupa wisata sejarah kota.
- (5) Rencana tata kualitas lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian minimal 1:1.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kesembilan Rencana Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

Pasal 12

- (1) Rencana sistem prasarana dan utilitas lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf h, meliputi:
- a. rencana sistem prasarana, meliputi:
 1. rencana pedestrian;
 2. rencana elemen tata informasi dan rambu pengarah; dan
 3. rencana papan reklame komersial.
 - b. rencana utilitas lingkungan, meliputi:
 1. rencana sistem jaringan drainase;
 2. rencana sistem persampahan;
 3. rencana sistem jaringan listrik;
 4. rencana sistem jaringan air bersih;
 5. rencana sistem jaringan telepon; dan
 6. rencana sistem jaringan pengaman kebakaran.
- (2) Rencana sistem prasarana untuk rencana pedestrian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 1, meliputi:
- a. rencana penempatan pedestrian pada kawasan permukiman, pusat perdagangan dan jasa, halte dan kawasan pendidikan; dan
 - b. jenis pedestrian berupa pedestrian umum dengan lebar 1,5 (satu koma lima) meter.

- (3) Rencana sistem prasarana untuk rencana elemen tata informasi dan rambu pengarah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 2, berupa rencana penempatan penunjuk arah pada perempatan, pertigaan, jalan di kawasan pendidikan dan kawasan perdagangan.
- (4) Rencana sistem prasarana untuk rencana papan reklame komersial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a angka 3, meliputi:
 - a. rencana penempatan reklame pada bagian muka bangunan, pelataran parkir, perempatan dan pertigaan jalan;
 - b. pembatasan ukuran reklame, maksimal 20 (dua puluh) persen dari bidang muka bangunan;
 - c. penempatan reklame tempel diperbolehkan hanya pada bangunan perdagangan;
 - d. konstruksi reklame harus kuat;
 - e. reklame berbentuk sederhana dengan bentuk dan ukuran yang seragam; dan
 - f. tidak diijinkan menempatkan konstruksi media reklame diatas trotoar.
- (5) Rencana utilitas lingkungan untuk jaringan drainase sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 1, meliputi:
 - a. mempertahankan dan mengoptimalkan fungsi saluran drainase;
 - b. pembersihan dan perawatan saluran drainase eksisting; dan
 - c. rencana pembangunan saluran drainase dilengkapi dengan catch basin, inlet, manhole dan headwall.
- (6) Rencana utilitas lingkungan untuk sistem persampahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 2, meliputi:
 - a. rencana sirkulasi gerobak sampah melewati semua jalan di wilayah perencanaan;
 - b. lokasi tempat sampah pada sepanjang jalan;
 - c. rencana pelayanan pembuangan sampah berupa tempat sampah tertutup dengan pembedaan tempat pembuangan sampah basah dan sampah kering;
 - d. jarak tempat sampah dan TPS kurang lebih 200 (dua ratus) meter; dan
 - e. bangunan perdagangan dan jasa, fasilitas umum dan perkantoran diharuskan memiliki sistem pembuangan sampah sendiri.
- (7) Rencana utilitas lingkungan untuk jaringan listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 3, meliputi:
 - a. memanfaatkan jaringan listrik yang sudah ada;
 - b. merapikan jaringan kabel udara pada koridor jalan dengan tinggi minimum 15 (lima belas) meter dari permukaan jalan; dan
 - c. mengganti kabel udara yang telah habis masa pakainya.

- (8) Rencana utilitas lingkungan untuk jaringan air bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 4, meliputi:
- a. rencana sistem pengaliran berupa sistem kombinasi gravitasi dan sistem pemompaan; dan
 - b. mengoptimalkan sistem jaringan air bersih berupa PDAM di seluruh kawasan.
- (9) Rencana utilitas lingkungan untuk jaringan telepon sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 5, meliputi:
- a. memanfaatkan jaringan telepon dan fasilitas telepon umum yang sudah ada; dan
 - b. mengganti kabel udara yang telah habis masa pakainya.
- (10) Rencana utilitas lingkungan untuk jaringan pengaman kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b angka 6, meliputi:
- a. penyediaan sarana penanggulangan kebakaran;
 - b. penyediaan hidran pada kawasan perkantoran, jalan utama, jalan utama dan kawasan permukiman penduduk; dan
 - c. penetapan jalur evakuasi bencana dan tempat evakuasi bencana.
- (11) Rencana sistem prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan dalam peta dengan tingkat ketelitian minimal 1:1.000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran VIII merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB V
PANDUAN RANCANGAN
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 13

Panduan rancangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf (c) meliputi :

- a. rencana tata bangunan;
- b. rencana sistem sirkulasi dan jalur penghubung;
- c. rencana ruang terbuka hijau;
- d. rencana identitas lingkungan;
- e. rencana penataan reklame;
- f. rencana penataan PKL;
- g. rencana penataan street furniture; dan
- h. rencana penataan utilitas.

Bagian Kedua
Rencana Tata Bangunan
Pasal 14

- (1) Rencana tata bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 huruf a bertujuan untuk:
 - a. menentukan garis sempadan, setback bangunan dan jarak bebas antar bangunan;
 - b. menentukan kepadatan (bulk) bangunan;
 - c. menentukan besar sosok serta proporsi massa bangunan;
 - d. menentukan ketinggian bangunan;
 - e. merekomendasikan ambang volume bangunan (building envelope);
 - f. merekomendasikan tata letak bangunan dari segi orientasi, ekologi dan iklim; dan
 - g. mengupayakan keterpaduan konsep arsitektural yang selaras antara kinerja dan fungsi.

- (2) Rencana tata bangunan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. garis sempadan bangunan;
 - b. peil bangunan;
 - c. orientasi bangunan;
 - d. arsitektur bangunan; dan
 - e. fasade bangunan.

Garis Sempadan Bangunan

Pasal 15

- (1) Garis Sempadan Bangunan (GSB) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf a, meliputi :
 - a. garis sempadan muka bangunan;
 - b. garis sempadan belakang bangunan;
 - c. garis sempadan samping bangunan.
 - d.

- (2) Garis sempadan muka bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. jarak yang dihitung dari pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan;
 - b. garis sempadan muka bangunan pada Jalan Sultan Saifudin, Jalan Kedaton, Jalan Sultan Abidin Syah minimal berjarak 4 (empat) meter dari pagar; dan
 - c. garis sempadan muka bangunan pada Jalan Tugulufa minimal berjarak 6 (enam) meter dari pagar.

- (3) Garis sempadan belakang bangunan merupakan jarak pagar dan dinding terluar bangunan sisi belakang, ditetapkan minimal 0 (nol) meter dari dinding bangunan bagian belakang terluar, diukur dari atas tanah bagian belakang.

- (4) Garis sempadan samping bangunan merupakan jarak antara pagar samping dengan dinding samping terluar, ditetapkan minimal 1 (satu) meter dari dinding bangunan.
- (5) Pemberlakuan ketetapan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), (3), dan (4) diberlakukan bagi izin bangunan baru dan untuk bangunan eksisting diperbolehkan mempertahankan GSB yang ada sekarang.
- (6) Khusus pemberlakuan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan (4) diberlakukan pada bangunan yang memiliki luas lebih dari 1.000 m² (seribu meter persegi).

Peil Bangunan Pasal 16

- (1) Peil bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf b merupakan ketinggian minimum lantai bangunan dari elevasi as jalan, ditetapkan sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) centi meter kondisi datar sedangkan berkontur 50 – 1,5 meter dari elevasi atau peil banjir.
- (2) Tujuannya peil bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah untuk mengantisipasi adanya genangan air akibat banjir atau sebab lainnya sehingga tidak masuk ke dalam bangunan.
- (3) Apabila kawasan perencanaan tidak mempunyai data dan peta peil atau batas maksimal ketinggian air akibat banjir, ditetapkan peil bangunan adalah minimal 50 (lima puluh) centi meter diatas peil jalan atau jembatan terdekat.

Orientasi Bangunan

Pasal 17

- (1) Orientasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf c ditetapkan atas pertimbangan estetika lingkungan, desain ruang yang diinginkan, serta faktor kultural yang mengikat.
- (2) Orientasi bangunan pada kawasan perencanaan meliputi:
 - a. untuk bangunan masjid dan musholla menghadap kearah kiblat;
 - b. untuk bangunan pendidikan diutamakan berorientasi kedalam sehingga dapat membentuk ruang fungsional bagi arena bermain pada halaman tengah;
 - c. bangunan dengan posisi di pojok pertigaan atau perempatan jalan, bangunan diarahkan berorientasi pada dua sisi jalan;
 - d. untuk bangunan lainnya diarahkan untuk berorientasi dan tegak lurus dengan jalan terdekat;

- (3) Gambar simulasi penerapan orientasi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digambarkan sebagaimana tercantum dalam Lampiran IX merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Arsitektur Bangunan

Pasal 18

Arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf d berupa langgam arsitektur kawasan perencanaan yang diarahkan pada langgam arsitektur untuk fungsi fasilitas umum diarahkan Jicoserabi dengan tetap mengedepankan bentuk dan tampilan kearifan lokal.

Arsitektur permukiman dan perdagangan jasa mengadopsi bentuk rumah adat, seperti Gimalaha Tomauyou, dan atau beberapa Fola (rumah adat) di kawasan pusaka Soasio.

Fasade Bangunan

Pasal 19

- (1) Fasade bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) huruf e berupa tampak atau wajah bangunan pada masing-masing fungsi bangunan harus serasi antara bangunan satu dengan bangunan sekitarnya.
- (2) Fasade bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki ketentuan, meliputi:
- a. bangunan perkantoran dan fasilitas umum fasadenya harus berkesan formal dengan bukaan memadai pada bagian koridor serta pemakaian elemen-elemen arsitektural adat Jicoserabi;
 - b. bangunan perdagangan dan jasa sepanjang jalan utama kota disarankan mempunyai kesan menarik, fungsional dengan tetap memperhatikan keserasian dengan bangunan sekitarnya;
 - c. bangunan fasilitas umum dan sejenisnya, fasadenya harus berkesan formal dengan bukaan memadai pada bagian koridor serta memberikan ruang terbuka bagi pergerakan seperti selasar pada bagian depan bangunan; dan
 - d. bahan bangunan pada fasade diupayakan menggunakan bahan dari material yang kuat dan tidak rentan terhadap perubahan cuaca, bersih, ringan namun masih tetap ramah lingkungan, diutamakan adalah bahan lokal dari Soasio.

Bagian Ketiga

Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Pasal 20

- (1) Rencana sistem sirkulasi dan jalur penghubung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 huruf b, meliputi:

- a. klasifikasi jaringan jalan;
 - b. perparkiran; dan
 - c. jalur pejalan kaki.
- (2) Rencana klasifikasi jaringan jalan pada wilayah perencanaan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. jalan kolektor meliputi jalan utama Sultan Saifudin;
 - b. jalan lokal primer meliputi jalan penghubung antar kawasan.
- (3) Rencana perparkiran pada wilayah perencanaan meliputi :
- a. parkir di koridor jalan utama satu sisi;
 - b. penataan parkir di Benteng Tore dan Tugulufa;
- (4) Rencana jalur pejalan kaki pada wilayah perencanaan meliputi :
- a. jalur pejalan kaki berada disepanjang koridor blok perencanaan, baik koridor jalan utama atau jalan pendukung dan di area Tugulufa;
 - b. pelebaran trotoar 1–1,5 meter ke arah jalan pada Jalan Sultan Saifudin;
 - c. mengakomodasi penyandang cacat dengan membuat desain trotoar yang bisa dilewati oleh kursi roda dengan membuat sistem ramp yang kemiringannya tidak boleh melewati 10° (sepuluh derajat) atau 7 % (tujuh persen);
 - d. material untuk pedestrian tidak licin, mudah perawatan, kuat, dengan motif dan pola yang sesuai dengan nuansa lokal;
 - e. pedestrian ini bersifat menerus, sehingga bukaan-bukaan menuju fasilitas di dalam kaveling harus mempertimbangkan kenyamanan pengguna trotoar dan tidak diperbolehkan memutus jalur pejalan kaki;
 - f. jaringan trotoar juga didukung dengan fasilitas perabot jalan yang mendukung kegiatan pedestrian way seperti tempat sampah dan lampu penerangan yang cukup; dan
 - g. penggantian material jalan pada kawasan permukiman dari beton menjadi paving atau bahan lain yang bisa menyerap air ke dalam tanah.

Bagian Keempat Rencana Ruang Terbuka Hijau

Pasal 21

Rencana ruang terbuka hijau sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 huruf c, meliputi:

- a. ruang terbuka hijau pada area permukiman;
- b. pengembangan ruang terbuka hijau di area wisata dan perdagangan;
- c. penambahan pot bunga pada jalur sirkulasi;
- d. pengembangan taman pasif pada area sempadan pantai;
- e. penambahan taman pasif pada fasilitas umum dan parkir;
- f. pengembangan ruang terbuka hijau pada area Tugulufa; dan
- g. mempertahankan vegetasi yang ada.

Bagian Kelima
Rencana Identitas Lingkungan

Pasal 22

Rencana identitas lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf d, meliputi :

- a. rencana Landmark meliputi:
 1. mempertahankan landmark eksisting; dan
 2. rencana dan pengembangan landmark berupa Patung Nuku.
- b. rencana Path berada di semua jalan;
- c. rencana Nodes berupa Tugulufa; dan
- d. rencana District berupa kawasan inti pusaka.

Bagian Keenam
Rencana Penataan Reklame

Pasal 23

(1) Rencana penataan reklame sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf e meliputi :

- a. jenis reklame yang dibolehkan;
- b. penempatan reklame; dan
- c. pengaturan reklame.

(2) Jenis reklame yang dibolehkan pada masing-masing koridor sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi :

- a. reklame baliho;
- b. reklame tiang atau billboard;
- c. reklame kain;
- d. reklame sign net; dan
- e. reklame pada bangunan.

(3) Penempatan reklame yang diizinkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:

- a. diizinkan pada kawasan perdagangan jasa;
- b. median jalan atau separator jalan;
- c. tiang lampu penerangan jalan;
- d. kaveling kosong; dan
- e. dinding atau di atas bangunan.

(4) Pengaturan reklame pada wilayah perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:

- a. penempatan reklame tiang pada koridor jalan tidak boleh melewati badan jalan;
- b. tinggi reklame tiang pada persimpangan harus sesuai dengan tinggi dan ukuran reklame sekitarnya;
- c. penempatan reklame pada separator jalan menjadi satu dengan street furniture, tidak boleh berdiri sendiri;

- d. penempatan reklame pada street furniture tinggi maksimal 1/3 (satu pertiga) tinggi street furniture;
- e. penempatan reklame baliho pada persimpangan tidak boleh menutupi bangunan dibelakangnya; dan
- f. penempatan reklame pada bangunan tidak boleh melebihi tinggi fasade bangunan.

Bagian Ketujuh
Rencana Penataan Pedagang Kaki Lima

Pasal 24

Rencana penataan Pedagang Kaki Lima (PKL) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf f, meliputi :

- a. penataan PKL di pusat perdagangan area Tugulufa;
- b. pelarangan PKL di jalur sirkulasi.

Bagian Kedelapan
Rencana Penataan Street Furniture

Pasal 25

Rencana penataan street furniture sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf g, meliputi :

- a. pengantian lampu Jalan Kawasan Soasio;
- b. penataan halte;
- c. penataan bak sampah;
- d. gerbang masuk permukiman; dan
- e. gerbang kawasan pusaka.

Bagian Kesembilan
Rencana Penataan Utilitas

Pasal 26

Rencana penataan utilitas sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 13 huruf h, meliputi :

- a. normalisasi saluran drainase yang ada di kanan-kiri jalan;
- b. pembuatan sumur resapan untuk menangani area genangan pada kawasan permukiman;
- c. penanggulangan kebakaran di lokasi permukiman padat dengan peralatan khusus yang berukuran kecil; dan
- d. penyediaan alat pemadam kebakaran pada area perdagangan dan fasilitas umum.

BAB VI RENCANA INVESTASI

Pasal 27

- (1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan lingkungan Kawasan Pusaka Soasio dilakukan oleh Pemerintah Kota Tidore Kepulauan dan masyarakat Perkotaan.
- (2) Kegiatan pembangunan Sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Tidore Kepulauan.
- (3) Kegiatan pembangunan oleh masyarakat sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), dilaksanakan melalui pembangunan fisik bangunan di dalam lahan yang dikuasainya, termasuk pembangunan ruang terbuka hijau, ruang terbuka, dan sirkulasi pejalan kaki dengan tetap mengacu pada syarat dan ketentuan berlaku.

Pasal 28

- (1) Skenario rencana investasi yang akan dilakukan kawasan perencanaan mencakup 4 blok/area, meliputi :
 - a. blok I berupa pengendalian kawasan inti pusaka Soasio dengan penguatan identitas lingkungan binaan;
 - b. blok II berupa pengendalian kawasan penunjang kawasan pusaka Gamtufkange dengan penyelarasan penataan bangunan lingkungan;
 - c. blok III berupa peningkatan kawasan Tomagoba sebagai penghubung kawasan pusaka dan kawasan wisata; dan
 - d. blok IV berupa pengembangan kawasan ruang terbuka hijau dan wisata Tugulufa sebagai wisata Kota Tidore.
- (2) Skenario rencana investasi dalam bentuk indikasi program sebagaimana tercantum dalam Lampiran X merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Pasal 29

- (1) Skenario rencana investasi pada blok I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf a, meliputi :
 - a. pengendalian intensitas bangunan;
 - b. pembuatan gerbang masuk kawasan;
 - c. penataan jalur penghubung antar bangunan bersejarah;
 - d. pembuatan papan keterangan bangunan bersejarah;
 - e. penataan area parkir Benteng Tore–Kedaton Kie dan makam kesultanan;
 - f. penataan street furniture koridor jalan utama dan penghubung;
 - g. penataan jalur sirkulasi dan ruang terbuka hijau koridor jalan; dan
 - h. penataan kawasan jalan baru tepi pantai.

- (2) Pendukung Skenario rencana investasi pembangunan pada blok I sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d berupa street furniture, meliputi :
 - a. lampu jalan;
 - b. papan penunjuk arah dan informasi (signage);
 - c. tempat sampah;
 - d. halte kendaraan umum; dan
 - e. aspek lain yang direncanakan.
- (3) Aspek lain yang direncanakan perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, meliputi:
 - a. sistem drainase kawasan;
 - b. reklame; dan
 - c. lansekap kawasan.
- (4) Lansekap kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c berupa penataan, meliputi:
 - a. pembangunan bak-bak bunga dan tanaman hias disepanjang koridor jalan utama; dan
 - b. pembangunan taman pasif di area depan plaza pantai.

Pasal 30

- (1) Skenario rencana investasi kegiatan pembangunan pada blok II sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf b, meliputi:
 - a. pengendalian intensitas bangunan, pembuatan sculpture masuk kota di area ruang terbuka hijau;
 - b. penataan street furniture koridor jalan utama dan penghubung;
 - c. penataan jalur sirkulasi dan ruang terbuka hijau koridor jalan; dan
 - d. pembuatan papan keterangan bangunan bersejarah.
- (2) Pendukung skenario rencana investasi/komponen kegiatan pembangunan pada blok II sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
 - a. penataan lansekap berupa bak-bak bunga dan tanaman perdu pada jalur pejalan kaki;
 - b. penyediaan ruang publik di area permukiman; dan
 - c. jalur penghubung antara permukiman dan perdagangan.

Pasal 31

Skenario rencana investasi/komponen kegiatan pembangunan pada blok III sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf c, meliputi:

- a. pengendalian intensitas bangunan;
- b. penataan street furniture koridor jalan utama;
- c. penataan jalur sirkulasi dan RTH koridor jalan; dan
- d. penataan kawasan jalan baru tepi pantai.

Pasal 32

- (1) Skenario rencana investasi/komponen kegiatan pembangunan pada blok IV sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 huruf d, meliputi:
 - a. pengendalian intensitas bangunan;
 - b. pembuatan penanda sebagai landmark kawasan;
 - c. penataan area parkir Pantai Tugulufa;
 - d. penataan street furniture koridor jalan utama;
 - e. penataan jalur sirkulasi dan ruang terbuka hijau koridor Jalan;
 - f. penataan area komersial kawasan Pantai Tugulufa, ruang terbuka hijau dan wisata laut-diving; dan
 - g. penataan area mangrove untuk pengembangan eco-wisata edukasi Kota Tidore.

- (2) Pendukung skenario rencana investasi/komponen kegiatan pembangunan pada blok IV sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa street furniture, meliputi:
 - a. lampu jalan;
 - b. papan penunjuk arah dan informasi (signage);
 - c. tempat sampah;
 - d. halte kendaraan umum; dan
 - e. penataan fungsi perdagangan.

- (3) Aspek lain yang direncanakan perbaikan, meliputi:
 - a. sistem drainase kawasan; dan
 - b. reklame.

Pasal 33

Untuk operasional dan pemeliharaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusaka Soasio, Pemerintah Kota Tidore Kepulauan dapat melakukan kerja sama sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB VII KETENTUAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN

Pasal 34

- (1) Ketentuan pengendalian pelaksanaan dilakukan melalui beberapa mekanisme, meliputi:
 - a. pengawasan;
 - b. penertiban;
 - c. perizinan bangunan; dan
 - d. insentif dan disinsentif.

- (2) Obyek pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah perubahan pemanfaatan ruang (kegiatan pengembangan fisik) yang terjadi, baik yang sesuai maupun yang tidak sesuai dengan rencana beserta besaran-besaran perubahannya, pengawasan ini dapat dilakukan dengan tindakan, meliputi:

- a. pelaporan, berupa kegiatan pemberian informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang di kawasan, baik yang sesuai dengan RTBL atau Peraturan Bangunan setempat jenis pelaporan apapun harus ditanggapi (ditampung, dicermati dan ditindaklanjuti) terutama laporan yang mengindikasikan pelanggaran terhadap ketentuan yang telah ditetapkan;
 - b. pemantauan (monitoring). Pemantauan merupakan kegiatan memberikan informasi secara obyektif mengenai pemanfaatan ruang baik yang sesuai maupun tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Langkah pemantauan ini merupakan kewenangan Pemerintah Kota Tidore Kepulauan Kegiatan ini memungkinkan dilakukan bersama-sama dengan masyarakat dengan tetap mengikuti proses dan prosedur yang berlaku;
 - c. evaluasi merupakan kegiatan menilai kemajuan kegiatan pemanfaatan ruang secara keseluruhan setelah terlebih dahulu dilakukan kegiatan pelaporan dan pemantauan.
- (3) Penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan melalui pemeriksaan dan penyidikan atas semua pelanggaran dan kejahatan yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan. Pengenaan sanksi dapat berupa sanksi administratif (dapat dikenakan pada aparat pemerintah atau masyarakat umumnya), sanksi perdata (pengenaan denda atau ganti rugi), maupun sanksi pidana (penahanan atau kurungan).
- (4) Perizinan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c adalah dengan adanya RTBL Kawasan Pusaka Soasio ini, pemberian izin didasarkan pada kelengkapan sumber informasi (dalam hal ini ketentuan yang ditetapkan untuk setiap bloknya) dokumen RTBL. Konsepsi penertiban pembangunan di kawasan ini merumuskan prinsip-prinsip sebagai berikut :
- a. dihindarkan tindakan pembongkaran pada bangunan yang sudah memiliki IMB;
 - b. penerbitan izin baru mengacu pada RTBL yang menjadi arahan peraturan pembangunan;
 - c. penerapan ketentuan perijinan di kawasan perencanaan, diberlakukan hal sebagai berikut ini:
 1. pemanfaatan ruang/bangunan yang sesuai aturan tapi tidak berijin, harus segera mengurus perizinan;
 2. pemanfaatan yang tidak sesuai aturan ini, tapi telah mempunyai ijin dapat tetap dipertahankan asal tidak ada perubahan fisik bangunan;
 3. pemanfaatan yang yang tidak sesuai aturan dan ada perubahan fisik bangunan, harus mengacu pada aturan ini;
 4. pemanfaatan ruang/bangunan yang tidak sesuai aturan ini dan tidak mempunyai ijin dapat ditertibkan dengan: pencabutan izin, pembongkaran bangunan, perlengkapan perizinan, denda atau kurungan.

- (5) Penerapan insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d digunakan untuk mendorong tercapainya perlindungan terhadap kawasan perencanaan. Bentuk insentif ini, meliputi:
- a. kemudahan pemberian izin baik dalam administrasi, waktu maupun biaya untuk pemanfaatan yang sesuai dengan rencana tata ruang dan ketentuan teknis yang sudah ditetapkan;
 - b. lebih memberi peluang pemanfaatan yang berfungsi lindung dengan penyediaan dukungan sarana maupun prasarana;
 - c. kompensasi, imbalan pada masyarakat yang tidak merubah pemanfaatan yang sesuai dengan ketentuan kebijakan operasional ini/berfungsi lindung;
 - d. perangkat insentif untuk pemanfaatan bangunan bertujuan untuk memberikan rangsangan terhadap kegiatan yang seiring dengan tujuan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, meliputi:
 1. insentif ketinggian bangunan di dalam suatu blok;
 2. ketinggian bangunan dapat diperkenankan lebih tinggi dan ketentuan yang sudah ditetapkan, apabila batasan KLB tidak dilampaui dan batasan KDB harus diturunkan pola sifat lingkungannya, atau sebesar 15 % (lima belas persen) untuk jenis bangunan tunggal atau 20 % (dua puluh persen) untuk bangunan rapat/deret. Pelampauan ketinggian tersebut tidak dikenakan retribusi; dan
 3. insentif pembangunan rumah susun pada peruntukan perumahan dan fasilitasnya. Terhadap pengadaan dan pembangunan rumah susun hunian diberikan kelonggaran peningkatan KLB, ketinggian bangunan dan keluwesan penggunaan tanah, tanpa dikenakan retribusi tambahan.
 - e. Penerapan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d pada kawasan perencanaan digunakan sebagai pengekang terhadap kecenderungan perubahan pemanfaatan ruang, meliputi:
 - a. pembatasan sarana dan prasarana hanya sesuai dengan kebutuhan arahan fungsi utama. Pembatasan ini bertujuan untuk menghindari perubahan fungsi yang telah ditetapkan;
 - b. perubahan kegiatan pemanfaatan bangunan yang tidak sesuai rencana tata ruang yang ditetapkan dikenakan retribusi dengan tujuan mengembalikan kegiatan bangunan sesuai dengan fungsi pemanfaatan ruangnya;
 - c. pengenaan denda atau pembatalan izin pada pemanfaatan yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan;
 - d. kompensasi pembangunan sarana dan prasarana kawasan oleh pihak yang melanggar sebagai bagian dari denda yang telah diberikan;
 - e. kewajiban pengembang untuk menanggung biaya dampak pembangunan; dan
 - f. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang yang tidak sesuai.

BAB VIII
HAK DAN PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 35

Dalam kegiatan penataan RTBL Kawasan Soasio masyarakat berhak:

- a. berperan serta dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang;
- b. mengetahui secara terbuka Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusaka Soasio;
- c. menikmati manfaat ruang dan/atau pertambahan nilai ruang sebagai akibat dari penataan ruang atau penataan bangunan dan lingkungan;
- d. memperoleh penggantian yang layak atas-kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

Pasal 36

- (1) Pelaksanaan kewajiban masyarakat dalam penataan Kawasan Perkotaan Soasio sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35, dilaksanakan dengan mematuhi dan menerapkan kriteria, kaidah, baku mutu dan aturan-aturan penataan ruang yang ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan.
- (2) Kaidah dan aturan pemanfaatan ruang yang dipraktekkan masyarakat secara turun temurun dapat ditetapkan sepanjang memperhatikan faktor-faktor daya dukung lingkungan, estetika lingkungan kearifan lokal, lokasi, dan struktur pemanfaatan ruang serta dapat menjamin pemanfaatan ruang yang serasi, selaras dan seimbang.

Pasal 37

Dalam pemanfaatan ruang kawasan Perkotaan Soasio, peran serta masyarakat dapat berbentuk :

- a. bantuan pemikiran atau pertimbangan berkenaan dengan wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang di kawasan perdesaan dan perkotaan;
- b. penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusaka Soasio;
- c. konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara dan sumber daya alam lainnya untuk tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas;
- d. perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusaka Soasio; dan
- e. pemberian masukan untuk penetapan lokasi pemanfaatan ruang dan / atau kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan hidup.

Pasal 38

- (1) Tata cara peran serta masyarakat dalam pemanfaatan ruang di Kawasan Perkotaan Soasio sebagaimana dimaksud Pasal 37, dilakukan sesuai dengan Peraturan dan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (2) Pelaksanaan peran serta masyarakat sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dikoordinasi oleh Kepala Daerah termasuk pegaturannya pada tingkat Kecamatan sampai dengan Kelurahan.
- (3) Peran serta masyarakat sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara tertib sesuai dengan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusaka Soasio.

Pasal 39

Dalam pengendalian pemanfaatan ruang, peran serta masyarakat dapat berbentuk:

- a. pengawasan terhadap pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan Soasio, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang;
- b. bantuan pemilikan atau pertimbangan untuk penertiban kegiatan pemanfaatan ruang dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang.

Pasal 40

Peran serta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang Perkotaan Soasio disampaikan secara lisan atau tertulis mulai dari tingkat kelurahan Kecamatan kepada Kepala Daerah dan pejabat yang berwenang.

BAB IX PERIZINAN

Pasal 41

- (1) Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) huruf c adalah perizinan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang.
- (2) Dalam hal kegiatan perizinan mencakup kegiatan:
 - a. izin prinsip;
 - b. izin lokasi;
 - c. Izin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT);
 - d. izin mendirikan bangunan; dan
 - e. izin lain berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penjabaran dari setiap butir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) akan diatur dalam Peraturan Daerah secara tersendiri.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 42

- (1) RTBL Kawasan Pusaka Soasio, Kota Tidore Kepulauan berlaku selama 5 (lima) tahun.
- (2) RTBL Kawasan Pusaka Soasio, Kota Tidore Kepulauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat ditinjau kembali 1 (satu) kali setelah 3 (tiga) tahun.
- (3) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas dan/atau wilayah Daerah yang ditetapkan dengan Undang-Undang, evaluasi/revisi rencana detail tata ruang zona sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat ditinjau kembali kurang dari 5 (lima) tahun.

Pasal 43

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Tidore
pada tanggal 9 Maret 2018

WALIKOTA TIDORE KEPULAUAN,

T t d

ALI IBRAHIM

Diundangkan di Tidore
pada tanggal 29 Maret 2018

SEKRETARIS DAERAH
KOTA TIDORE KEPULAUAN,

T t d

M.THAMRIN FABANYO

BERITA DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN TAHUN 2018 NOMOR 455.

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM DAN HAM
SETDA KOTA TIDORE KEPULAUAN,

T t d

Hj. BONITA SY MANGGIS, SH, M.Si
PEMBINA UTAMA MUDA
NIP. 19660110 199211 2 001

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN WALOKOTA TIDORE KEPULAUAN.
NOMOR 6 TAHUN 2018

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN PUSAKA SOASIO

I. UMUM

Kegiatan Penataan Bangunan dan Lingkungan adalah kegiatan yang bertujuan mengendalikan pemanfaatan ruang dan menciptakan lingkungan yang tertata, berkelanjutan, berkualitas serta menambah vitalitas ekonomi dan kehidupan masyarakat. Oleh karenanya penyusunan dokumen RTBL, selain sebagai pemenuhan aspek legal-formal, yaitu sebagai produk pengaturan pemanfaatan ruang serta penataan bangunan dan lingkungan pada kawasan terpilih, juga sebagai dokumen panduan/pengendali pembangunan dalam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan.

Perkotaan Soasio merupakan kawasan pusaka yang terdekat dengan pusat kota yang menjadi pusat kawasan perdagangan dan pelabuhan. Selain kegiatan perdagangan jasa dan pelabuhan, pada kawasan ini juga terdapat kegiatan kedaton, benteng, museum dan pendidikan, serta akan dikembangkan area wisata. Untuk fungsi perumahan atau hunian terdapat dibelakang kaveling perdagangan dan jasa, serta di area pesisir. Pada kawasan ini terdapat pusat perdagangan di sepanjang jalan utama masih perlu dilakukan penataan, terkait masalah parkir dan penataan bangunan.

Sebagai kawasan yang dekat dengan pusat kota dan kawasan dengan kegiatan pelabuhan, pertumbuhan yang cepat harus diimbangi dengan aturan penataan ruang dan fasilitas sarana prasarana kawasan sehingga tidak timbul permasalahan yang lebih kompleks dikemudian hari. Aktivitas dan pertumbuhan yang sangat cepat akan mempengaruhi kondisi fisik di sepanjang koridor jalan tersebut, mulai dari kesemrawutan jalan akibat melubernya parkir, banyaknya pedagang kaki lima pada jalur sirkulasi, reklame yang tumbuh disepanjang jalan dan banyak permasalahan lainnya.

Salah satu upaya untuk implementasi kewenangan Pemerintah Kota Tidore Kepulauan dalam penataan bangunan dan lingkungan di Kawasan Perkotaan Soasio adalah dengan regulasi Peraturan Walikota.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1
Cukup Jelas

Pasal 2
Cukup Jelas

Pasal 3
Cukup Jelas

Pasal 4
Cukup Jelas

Pasal 5
Cukup Jelas

Pasal 6
Cukup Jelas

Pasal 7
Cukup Jelas

Pasal 8
Cukup Jelas

Pasal 9
Cukup Jelas

Pasal 10
Cukup Jelas

Pasal 11
Ayat 1
Cukup Jelas

Ayat 2
Cukup Jelas

Ayat 3
Cukup Jelas

Ayat 4

a. Path

Merupakan rute-rute sirkulasi yang biasanya digunakan orang untuk melakukan pergerakan secara umum, yakni jalan, gang-gang utama, jalan transit, lintasan kereta api, saluran, dan sebagainya.

- b. Landmark
Merupakan titik kota yang berfungsi sebagai titik orientasi visual kota yang biasanya berupa tugu/monument di tengah kota atau bangunan yang memberikan tanda untuk mempermudah mengenal daerah tersebut dan dapat memberikan efek positif pada suatu wilayah jika diperjelas karakter dan keberadaannya maupun diperkuat kekhasannya.
- c. Edge
Merupakan batas wilayah yang berfungsi sebagai pemutus komunitas ruang dan kegiatan. Edge merupakan akhir dari sebuah district atau batasan sebuah district dengan yang lainnya.
Yang di maksud dengan waterfront city adalah Lahan atau area-area yang terletak berbatasan dengan air terutama merupakan bagian kota yang menghadap ke arah perairan baik berupa laut, pantai dan/atau sejenisnya.
- d. Node
Merupakan titik kota yang berguna sebagai titik orientasi yang lebih ditekankan pada bentuk kegiatan atau aktivitas yang sudah dikenal masyarakat.
- e. district
Merupakan kawasan – kawasan kota dalam skala dua dimensi. Sebuah distrik memiliki ciri khas yang mirip (bentuk, pola dan wujudnya) dan khas pula dalam batasannya, dimana orang merasa harus mengakhiri atau memulainya.

Ayat 5
Cukup Jelas

Pasal 12
Ayat 1
Cukup Jelas

Ayat 2
Cukup Jelas

Ayat 3
Cukup Jelas

Ayat 4
Cukup Jelas

Ayat 5

- Catch basin merupakan bangunan dimana air masuk ke dalam sistem saluran tertutup. Air mengalir bebas di atas permukaan tanah menuju catch basin. Untuk mempermudah air masuk, lokasi catch basin ditetapkan pada tempat yang rendah. Permukaan juga dibuat lebih rendah dari tanah di sekelilingnya. Catch basin dibuat pada tiap persimpangan jalan, pada tempat-tempat yang rendah, tempat parkir.
- Inlet, apabila terdapat saluran terbuka dimana pembuangannya akan dimasukkan ke dalam saluran tertutup yang lebih besar, maka dibuat suatu konstruksi khusus inlet. inlet harus diberi saringan agar sampah tidak masuk ke dalam saluran tertutup.
- Manhole, untuk memelihara sistem saluran drainase tertutup diberi manhole pertemuan, perubahan dimensi, perubahan bentuk selokan dan diberi jarak 10-25 meter. Lubang manhole dibuat sekecil mungkin supaya ekonomis, cukup asal dapat dimasuki oleh orang dewasa. Biasanya diameter lubang adalah 60 cm dengan tutup dari besi tulang
- Headwall adalah konstruksi khusus pada outlet saluran tertutup dan ujung gorong-gorong yang dimasukkan untuk melindungi dari longsor dan erosi.

Ayat 6

Cukup Jelas

Ayat 7

Cukup Jelas

Ayat 8

Cukup Jelas

Ayat 9

Cukup Jelas

Ayat 10

Cukup Jelas

Ayat 11

Cukup Jelas

Pasal 13

Cukup Jelas

Pasal 14

Ayat 1

Setback Bangunan dapat dikaitkan dengan perletakan massa bangunan pada lahan yang dimiliki diartikan seberapa jauh kemunduran bangunan yang terjadi pada kawasan perencanaan. Fungsi dari setback bangunan adalah untuk :

- Meningkatkan kualitas visual lingkungan kota, dengan terciptanya koridor visualnya. Hal ini terintegrasi melalui ruang terbuka hijau yang tercipta
 - Memlihara kualitas lingkungan baru
 - Menciptakan kesan lega dalam mengimbangi ketinggian bangunan, kepadatan bangunan dan intensitas kegiatan di suatu kawasan
- Mengubah massa bangunan terutama dikaitkan untuk tujuan penyesuain bentuk bangunan terhadap letaknya
- Ayat 2
Cukup Jelas

Pasal 15
Cukup Jelas

Pasal 16
Cukup Jelas

Pasal 17
Cukup Jelas

Pasal 18

Langgam Arsitektur adalah suatu gaya tampilan bangunan yang mencirikan kekhasan suatu bentuk Arsitektur tertentu.

Arsitektur Jicoserabi, berarti bangunan bersudut merupakan elemen bangunan dengan fungsi penerima tamu.

Arsitektur permukiman dan perdagangan jasa mengadopsi bentuk rumah adat, seperti Gimalaha Tomauyou, adalah nama langgam pada bangunan Kedaton Kornono di Gamtufkange.

Pasal 19
Cukup Jelas

Pasal 20

Peruntukan Lahan yang diijinkan, tidak diijinkan dan bersyarat merupakan upaya kendali dalam perkembangan kawasan Perkotaan Soasio, dengan penjelasan sebagai berikut :

Alasan Kegiatan yang diijinkan :

- Kegiatan tidak membutuhkan waktu bongkar muat (drop off) yang lama sehingga tidak berpotensi menimbulkan perlambatan yang berdampak kemacetan lalu Lintas.
- Kegiatan tidak menimbulkan bangkitan yang tinggi.
- Kegiatan berskala layanan kecil.

Alasan kegiatan yang diijinkan tetapi bersyarat :

- Kegiatan berskala layanan cukup besar
- Kegiatan membutuhkan space (ruang) yang cukup besar sehingga bisa memakan ruang badan jalan.
- Syarat :
 - Harus menyediakan area parkir off street dan kantong parkir
 - Pada satu koridor jumlah fasilitas harus dibatasi.

Untuk minimarket dibatasi dengan jarak 1.000 meter antar minimarket sesuai aturan perda RDTR.

Alasan Kegiatan tidak diijinkan :

- Jalan utama merupakan jalan utama kota.
- Jalan pendukung kota/Jalan Sirip memiliki lebar yang tidak cukup besar.
- Kegiatan menimbulkan bangkitan yang tinggi
- Jalan utama sebagai jalan utama pendukung kegiatan Tugulufa
- Kegiatan membutuhkan space (ruang) yang besar sehingga mengganggu aktivitas di jalan.

Pasal 21

Cukup Jelas

Pasal 22

Cukup Jelas

Pasal 23

- Reklame baliho adalah reklame yang terbuat dari papan kayu atau bahan lain, dipasang pada konstruksi tidak permanen dan tujuan materinya mempromosikan suatu even atau kegiatan yang bersifat insidental.
- Reklame tiang atau billboard adalah reklame yang bersifat tetap (tidak dapat dipindahkan) terbuat dari papan, kayu, seng, tinsplate, collibrite, vinyl, aluminium, fiberglass, kaca, batu, tembok atau beton, logam atau bahan lain yang sejenis, dipasang pada tempat yang disediakan (berdiri sendiri) pada tiang besi-baja, baik bersinar, disinari maupun yang tidak bersinar.
- Reklame kain adalah reklame yang tujuan materinya jangka pendek atau mempromosikan suatu even atau kegiatan yang bersifat insidental dengan menggunakan bahan kain, termasuk plastik atau bahan lain yang sejenis. Termasuk di dalamnya adalah spanduk, umbul-umbul, bendera, flag chain (rangkaian bendera), banner, giant banner dan standing banner.
- Reklame sign net adalah reklame papan yang diselenggarakan secara berjajar di lokasi bukan persil dengan jumlah lebih dari satu dan memiliki elevasi rendah, reklame ini dapat berupa neonbox yang menempel pada lampu jalan,
- Reklame pada bangunan adalah reklame papan yang menempel pada dinding bangunan, baik yang vertical ataupun horizontal.

Pasal 24

Cukup Jelas

Pasal 25

Cukup Jelas

Pasal 26

Cukup Jelas

Pasal 27
Cukup Jelas

Pasal 28
Cukup Jelas

Pasal 29
Cukup Jelas

Pasal 30
Cukup Jelas

Pasal 31
Cukup Jelas

Pasal 32
Cukup Jelas

Pasal 33
Cukup Jelas

Pasal 34
Cukup Jelas

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
Ayat 1
Cukup Jelas
Ayat (2) :

Jenis Perizinan terkait pemanfaatan ruang :

- (a) Izin Prinsip merupakan surat izin yang diberikan oleh Pemerintah/pemerintah daerah untuk menyatakan suatu kegiatan secara prinsip diperkenankan untuk diselenggarakan

atau beroperasi. Izin prinsip sangat terkait dengan pertimbangan pemanfaatan lahan berdasarkan aspek teknis, politis, dan sosial budaya sebagai dasar dalam pemberian izin lokasi.

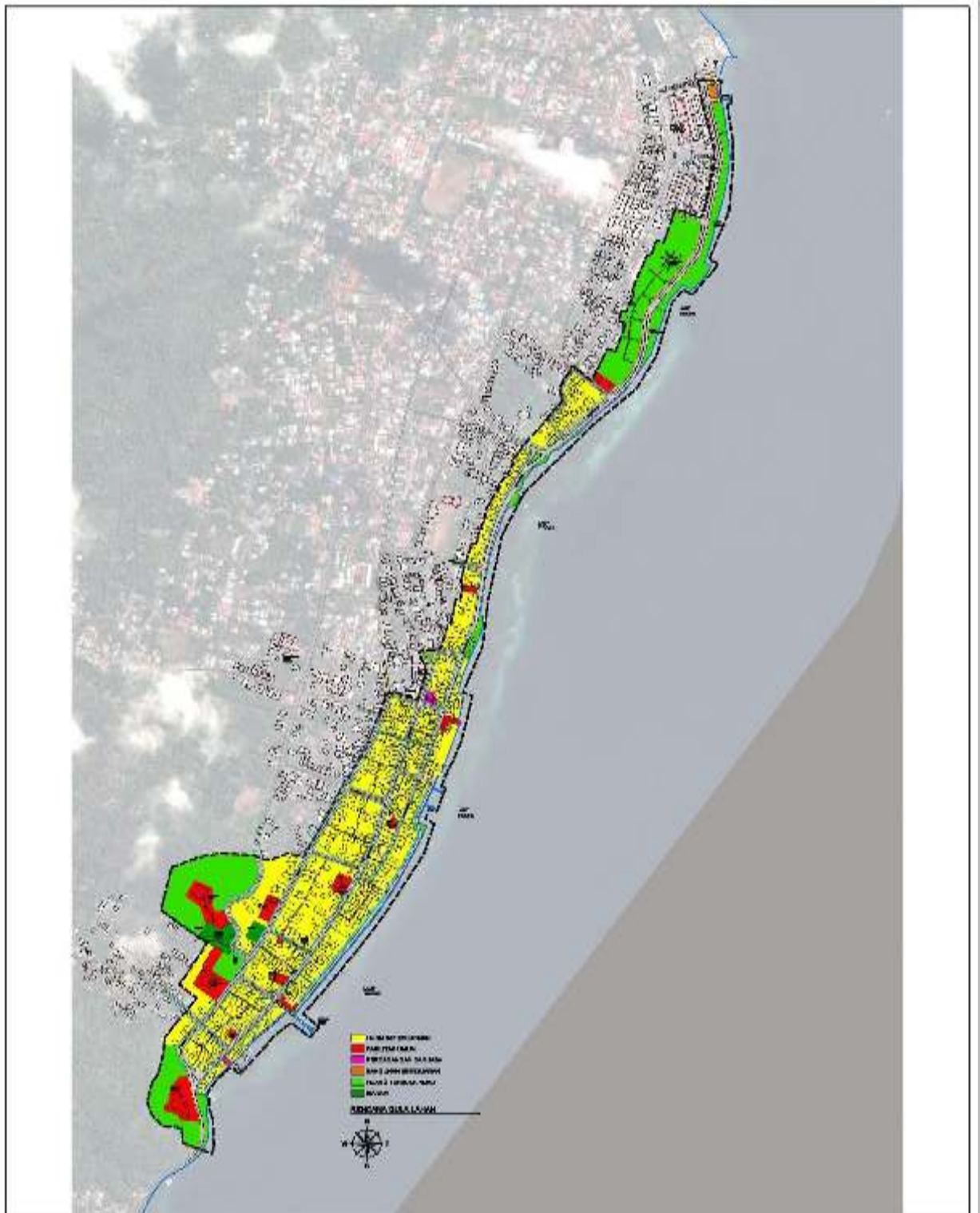
- (b) Izin mendirikan bangunan adalah izin yang wajib dimiliki orang pribadi dan atau badan yang akan mendirikan, memperbaiki/rehabilitasi, memperluas, mengubah atau mengembangkan suatu bangunan atau sebagiannya termasuk pekerjaan tanah untuk keperluan pekerjaan-pekerjaan tersebut diatas dan/atau membongkar bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Izin mendirikan bangunan diberikan berdasarkan rencana rinci tata ruang dan peraturan zonasi.
- (c) IPPT adalah Izin Peruntukan Penggunaan Tanah yang diberikan dalam rangka mewujudkan pembangunan kota secara terpadu, pemanfaatan ruang kota secara lestari, optimal, seimbang dan serasi serta berhak diperoleh oleh setiap warga negara dan badan hukum.
- (d) Izin mendirikan bangunan adalah izin yang wajib dimiliki orang pribadi dan atau badan yang akan mendirikan, memperbaiki/rehabilitasi, memperluas, mengubah atau mengembangkan suatu bangunan atau sebagiannya termasuk pekerjaan tanah untuk keperluan pekerjaan-pekerjaan tersebut diatas dan/atau membongkar bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Izin mendirikan bangunan diberikan berdasarkan rencana rinci tata ruang dan peraturan zonasi.
- (e) Izin lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan meliputi:
 - a. Usaha pertambangan berupa Izin Usaha Pertambangan (IUP).
 - b. Pariwisata berupa Izin Rekreasi dan Hiburan Umum (RHU).
 - c. Industri meliputi:
 - 1. Tanda Daftar Perusahaan (TDP);
 - 2. Tanda Daftar Gudang (TDG);
 - 3. Surat Izin Usaha Industri (SIUI); dan
 - 4. Tanda Daftar Industri (TDI).
 - d. Perdagangan meliputi:
 - 1. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP);
 - 2. Izin Pemasangan Reklame (IPR);
 - 3. Izin Operasional Penggilingan Padi (HULLER);
 - 4. Izin Usaha Bengkel Umum Roda 2 (dua) dan Roda 4 (empat) (IUBU);
 - 5. Izin Gangguan (HO);
 - 6. Izin Rumah Makan (IRM); dan
 - 7. Izin Hotel dengan Tanda Bunga Melati.
 - e. Pengembangan sektoral lainnya.
 - 1. Surat Izin Pemanfaatan Air Bawah Tanah (SIPA);
 - 2. Izin Pemakaian Kekayaan Daerah untuk Reklame (PKDR);
 - 3. Izin Pemakaian Kekayaan Daerah milik Dinas Pekerjaan Umum (PKDPU); dan
 - 4. Izin Pemakaian Kekayaan Daerah Permanen atau Tidak Permanen (PKDP).


Pasal 42
Cukup Jelas

Pasal 43
Cukup Jelas

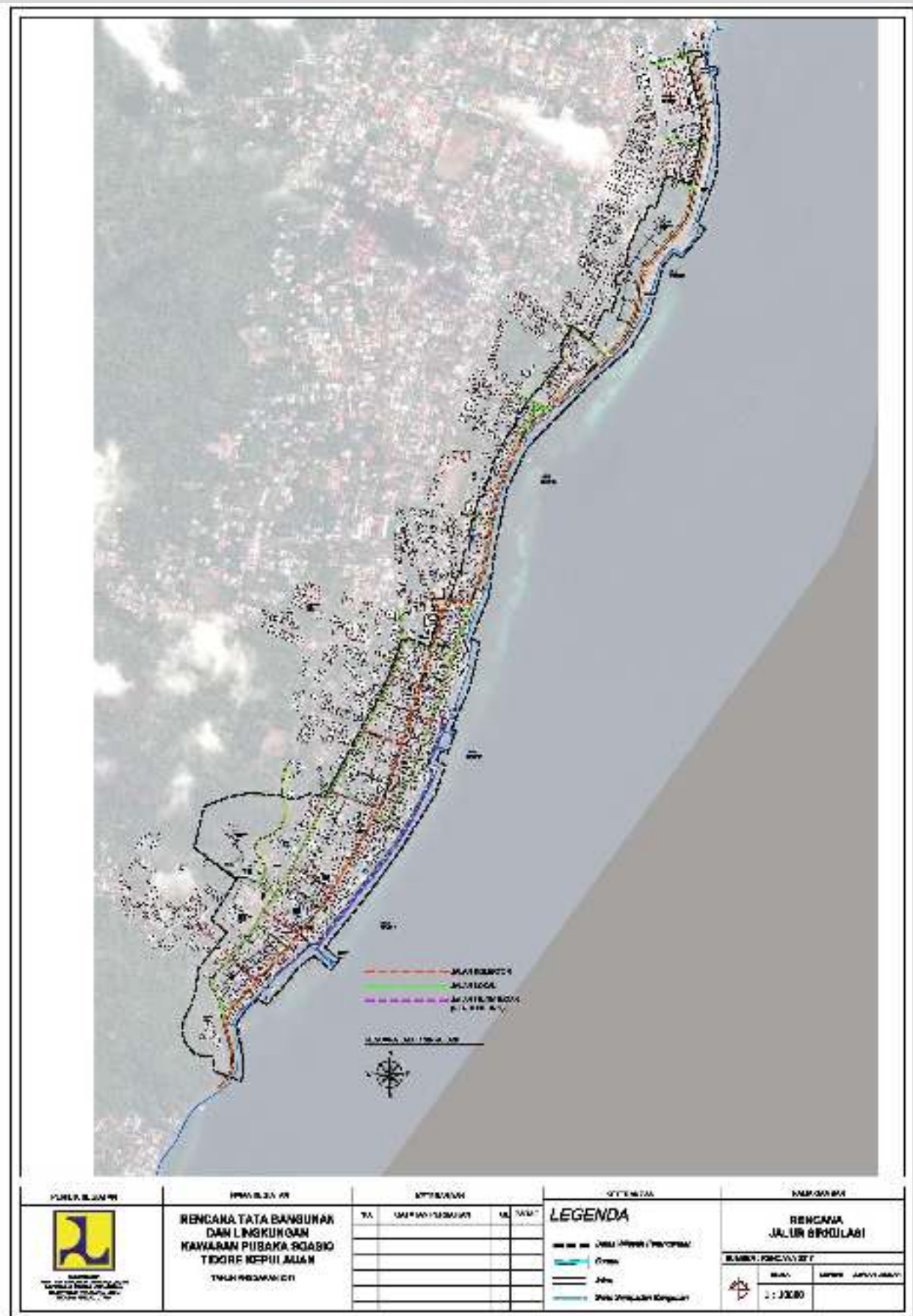
TAMBAHAN BERITA DAERAH KOTA TIDORE KEPULAUAN TAHUN 2018
NOMOR 1

RENCANA POLA PEMANFAATAN LAHAN

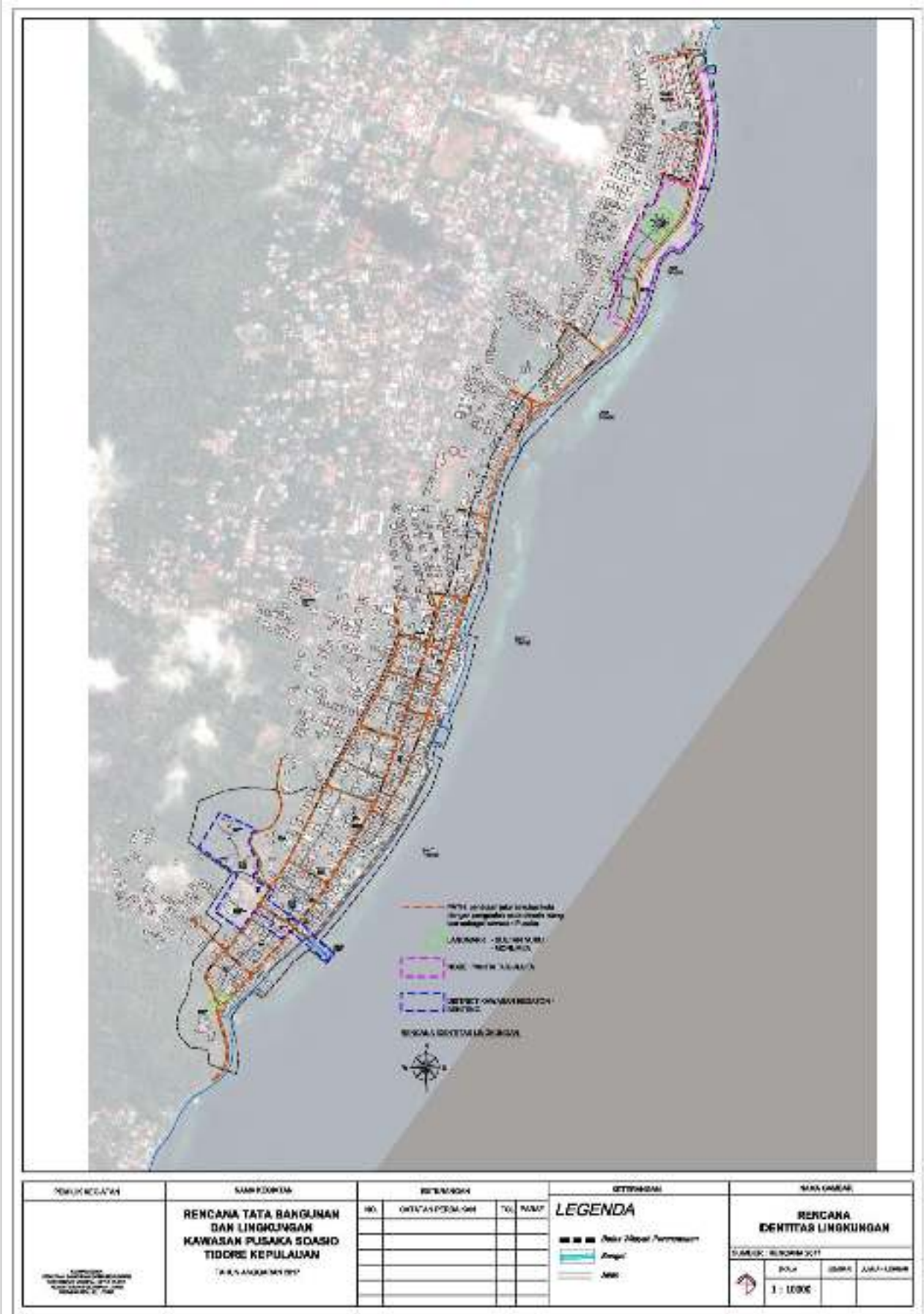


<p>PEMERINTAH KABUPATEN TIDORE KEPULAUAN</p>  <p>ALYSA BELU WAKIL BERSAMA-SAMA MELAKUKAKAN PERALIHAN KEMERDEKAAN</p>	<p>RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWABAN PUSAKA SOASIO TIDORE KEPULAUAN</p> <p>TAHUN ANGGARAN 2017</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">REVISI</th> </tr> <tr> <th>NO</th> <th>URUTAN REVISI</th> <th>TGL</th> <th>PARAF</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	REVISI				NO	URUTAN REVISI	TGL	PARAF																					<p>LEGENDA</p> <p>--- Batas Wilayah Perencanaan</p> <p>--- Jalan</p>	<p>GUNA LAHAN RENCANA</p> <p>SUMBER: RENCANA 2017</p> <table border="1"> <tr> <td>NO. A</td> <td>LEMBAR</td> <td>NO. ATLAS</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>10000</td> <td> </td> </tr> </table>	NO. A	LEMBAR	NO. ATLAS	1	10000	
REVISI																																						
NO	URUTAN REVISI	TGL	PARAF																																			
NO. A	LEMBAR	NO. ATLAS																																				
1	10000																																					

RENCANA SISTEM SIRKULASI DAN JALUR PENGHUBUNG



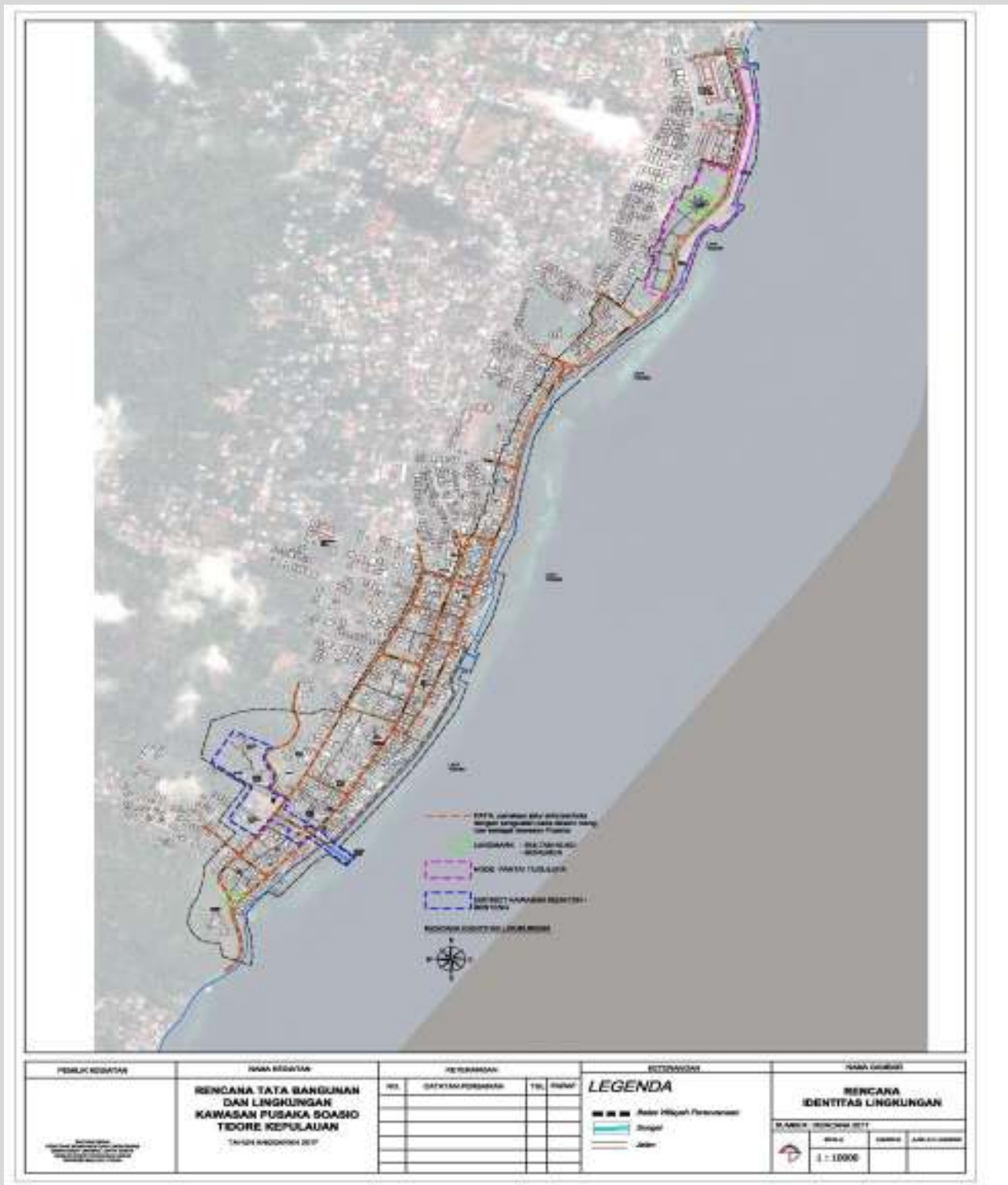
RENCANA TATA KUALITAS LINGKUNGAN



RENCANA SISTEM PRASARANA DAN UTILITAS



GAMBAR SIMULASI PENERAPAN ORIENTASI BANGUNAN



WALIKOTA TIDORE KEPULAUAN,

T t d

ALI IBRAHIM

