



**SALINAN**

**BUPATI BARITO SELATAN**  
**PROVINSI KALIMANTAN TENGAH**  
**RANCANGAN PERATURAN BUPATI BARITO SELATAN**  
**NOMOR 13 TAHUN 2017**

**TENTANG**

**RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN PENGEMBANGAN  
EKONOMI TERPADU DAERAH ALIRAN SUNGAI KAHAYAN, KAPUAS DAN BARITO  
DI KABUPATEN BARITO SELATAN**  
**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI BARITO SELATAN,**

- Menimbang :**
- a. bahwa perkembangan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan dewasa ini semakin kompleks baik dari segi intensitas, teknologi, kebutuhan prasarana dan sarana, maupun lingkungannya;
  - b. bahwa Kawasan tepi Sungai Barito di perkotaan Buntok merupakan kawasan bagian dari kawasan strategis nasional KAPET DAS KAKAB yang memiliki fungsi sebagai pusat pengembangan ekonomi wilayah hinterland;
  - c. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Dokumen RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pengembangan Ekonomi Terpadu Daerah Aliran Sungai Kahayan, Kapuas dan Barito Kabupaten Barito Selatan;
- Mengingat :**
1. Undang - Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penerapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 Tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan; (Lembaga Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) Sebagai Undang-Undang (Lembaga Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaga Negara Republik Indonesia Nomor 1820)
  2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);

4. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 502);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 51880);
9. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
10. 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 beberapa kali terakhir 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);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);

15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2/PRT/M Tahun 2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh; (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 172)
16. Peraturan Daerah Provinsi Kalimantan Tengah Nomor 5 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kalimantan Tengah Tahun 2015 - 2035 (Lembaran Daerah Provinsi Kalimantan Tengah Tahun 2015 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Kalimantan Tengah Nomor 81);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Barito Selatan Nomor 9 Tahun 2006 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Barito Selatan Nomor 9 Tahun 2009);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Barito Selatan Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Barito Selatan Tahun 2014 - 2034 (Lembaran Daerah Kabupaten Barito Selatan Nomor 4 Tahun 2014, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Barito Selatan Nomor 4 ).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN PENGEMBANGAN EKONOMI TERPADU DAERAH ALIRAN SUNGAI KAHAYAN, KAPUAS DAN BARITO DI KABUPATEN BARITO SELATAN.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

1. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah Sebagai Unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin Pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang menjadi Kewenangan daerah Otonomi.
2. Daerah adalah Kabupaten Barito Selatan
3. Bupati adalah Bupati Barito Selatan.
4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
5. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
6. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.
7. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang
8. Pola Pemanfaatan Ruang adalah tata guna tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya dalam wujud penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya.
9. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Barito Selatan.
10. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.

11. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
12. KAPET DAS KAKAB adalah Kawasan Pengembangan Ekonomi Terpadu Daerah Aliran Sungai Kahayan, Kapuas dan Barito.
13. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan/lingkungan 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 rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
14. 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.
15. 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.
16. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
17. 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.
18. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarah perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
19. 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.
20. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
21. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
22. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.

23. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman pekerangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekerangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
24. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
25. 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 kavling.
26. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
27. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
28. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbetuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses racang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
29. Tata Kualitas Lingkungan adalah rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informative, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
30. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagaimana mestinya.
31. 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 MAKSUD DAN TUJUAN

### Pasal 2

- (1) Maksud RTBL Kawasan KAPET DAS KAKAB Kabupaten Barito Selatan yaitu 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 di tepi sungai barito perkotaan Buntok.
- (2) Tujuan RTBL Kawasan KAPET DAS KAKAB Kabupaten Barito Selatan adalah sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan perijinan.

**BAB III**  
**BATASAN LOKASI KAWASAN**

**Pasal 3**

- (1) Lokasi Perencanaan Kawasan KAPET DAS KAKAB Kabupaten Barito Selatan berada di perkotaan Buntok Kecamatan Dusun Selatan Kabupaten Barito Selatan Provinsi Kalimantan Tengah.
- (2) Luas Kawasan Perencanaan RTBL Kawasan KAPET DAS KAKAB Kabupaten Barito Selatan adalah 64,1 Ha, dengan batasan kawasan perencanaan sebagai berikut:
  - a. Utara : Rawa perkebunan campuran Kelurahan Buntok Kota dan Desa Pamalt;
  - b. Selatan : Kawasan kamper dan Kelurahan Jelapat;
  - c. Barat : Sungai Barito; dan
  - d. Timur : Kelurahan Buntok Kota dan Kelurahan Hilir Sper.

**BAB IV**  
**MATERI POKOK**  
**RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)**

**Pasal 4**

- (1) Peraturan ini disusun dengan sistematika sebagai berikut :
  - BAB I : PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
  - BAB II : RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN
  - BAB III : RENCANA INVESTASI
  - BAB IV : KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA
  - BAB VI : PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN
- (2) Peraturan ini dilengkapi dengan buku album peta, ilustrasi, gambar teknis, dan lain-lain.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tercantum pada lampiran yang merupakan bagian tidak terpisah dari Peraturan Bupati ini.

**BAB V**  
**PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN**

**Pasal 5**

Konsep dasar perancangan bangunan dan lingkungan diarahkan pada visi pembangunan yaitu Menjadi Pusat Pengembangan Perdagangan Wilayah *Hinterland* KAPET - DAS KAKAB Serta terwujudnya kawasan permukiman yang layak huni dan produktif di tepi Sungai Barito da, dengan sasaran yang ingin dicapai :

- a. pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh perkotaan;
- b. menanggulangi genangan dan banjir;
- c. penanganan sistem sanitasi lingkungan meliputi sistem persampahan, sistem air limbah dan sistem drainase;
- d. penataan kawasan perdagangan dan jasa dalam pengembangan blok kawasan baik itu fungsi pasar, fungsi pertokoan, fungsi grosir dan fungsi jasa;
- e. penataan kawasan permukiman tepi sungai; dan
- f. penataan dan revitalisasi kawasan ruang terbuka publik skala kota.

#### Pasal 6

- (1) Tema konsep perancangan struktur tata bangunan untuk kawasan KAPET DAS KAKAB Kabupaten Barito Selatan yaitu peningkatan kualitas kawasan hunian, perdagangan dan jasa serta ruang publik sebagai kawasan yang representatif di tepi Sungai Barito
- (2) Konsep kawasan KAPET DAS KAKAB Kabupaten Barito Selatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konsep peningkatan kualitas hunian permukiman kumuh, konsep revitalisasi kawasan sempadan sungai, konsep revitalisasi kawasan perdagangan dan pasar, konsep tata ruang hijau publik dan konsep pemenuhan infrastruktur sanitasi.
- (3) Struktur kawasan KAPET DAS KAKAB Kabupaten Barito Selatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yaitu konsep blok pengembangan kawasan tepi Sungai Barito.

#### Pasal 7

- (1) Konsep komponen perancangan blok pengembangan kawasan tepi Sungai Barito yaitu penanganan dan penataan kawasan tepi Sungai Barito di perkotaan Buntok untuk terbebas dari permasalahan yang ada dalam blok kawasan.
- (2) Konsep komponen penanganan kawasan tepi Sungai Barito di perkotaan Buntok sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. kawasan permukiman kumuh di sempadan sungai;
  - b. revitalisasi kawasan perdagangan dan pasar;
  - c. ruang terbuka publik; dan
  - d. infrastruktur sanitasi yaitu persampahan, air limbah dan drainase.

#### BAB VI

#### RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

#### Bagian Kesatu

#### Struktur Peruntukan Lahan

#### Pasal 8

- (1) Kawasan Blok 1 dengan luas 22,38 Ha diperuntukan bagi :
  - a. Kawasan permukiman dengan karakteristik hunian kumuh baik yang berada di Sub blok Karau dan sub blok Niaga;
  - b. Kawasan perdagangan dan jasa di sepanjang koridor jalan utama yaitu di Jalan Karau, Jalan Pahlawan, Jalan Agung dan Jalan Merdeka;
  - c. Kawasan lindung dan konservasi sempadan Sungai Barito; dan
  - d. Kawasan konservasi resapan air yang berbentuk kolam rawa resapan air.
- (2) Kawasan Blok 2 dengan luas 13,33 Ha diperuntukan bagi :
  - a. Kawasan permukiman dengan karakteristik hunian kumuh baik yang berada di Sub blok Veteran dan sub blok Sungai Tabuk;
  - b. Kawasan perdagangan dan jasa di sepanjang koridor jalan utama yaitu di Jalan Merdeka dan Jalan Veteran;
  - c. Kawasan lindung dan konservasi sempadan Sungai Tabuk; dan
  - d. Kawasan konservasi resapan air yang berbentuk kolam rawa resapan air.
- (3) Kawasan Blok 3 dengan luas 17,58 Ha diperuntukan bagi :
  - a. Kawasan perdagangan dan jasa dengan fungsi kegiatan pasar;

- b. Kawasan perdagangan dan jasa dengan fungsi kegiatan retail;
  - c. Kawasan perdagangan dan jasa dengan fungsi kegiatan skala besar; dan
  - d. Selain untuk kawasan perdagangan dan jasa dikombinasikan dengan fungsi campuran yaitu permukiman, terminal dan perkantoran.
- (4) Kawasan Blok 4 dengan luas 8,1 Ha diperuntukan bagi :
- a. Kawasan RTH Iring Witu yang akan direncanakan pengembangan ruang publik berserta sarana dan prasarana pendukungnya; dan
  - b. Kawasan perkantoran dan fasilitas umum dapat dikombinasikan dengan fungsi jasa

Bagian Kedua  
Rencana Perpetakan

Pasal 9

Rencana perpetakan lahan pada kawasan perencanaan perpetakan tanah dapat berupa sistem blok yang terdiri dari gabungan beberapa persil, dan sistem kapling/persil.

Bagian Ketiga  
Rencana Tapak

Pasal 10

- (1) Rencana tapak pada wilayah perencanaan, yang tidak banyak mengalami perubahan, yaitu kawasan pusat kota dengan fungsi sebagai kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan perkantoran dan fasilitas umum serta kawasan rung terbuka publik.
- (2) Untuk menunjang peranan kawasan pusat kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diciptakan karakter khas pada masing-masing blok perencanaan yang dilakukan dengan:
  - a. jaringan jalan di beberapa bagian blok, yang dapat membuka wilayah perencanaan dengan wilayah lain di sekitarnya;
  - b. Pengembangan kawasan koridor sebagai zona publik dan pedestrian (jalur pejalan kaki) menerus yang bisa diakses publik dari beberapa titik ;
  - c. pengembangan sistem tautan (linkage) terhadap beberapa kegiatan yang saling berpengaruh terutama pada kawasan perdagangan ;
  - d. mengembangkan dan mengupayakan agar kawasan sempadan sungai atau bantaran bisa menjadi kawasan konservasi dan urban green space;
  - e. pengembangan rung publik dengan skala pelayanan kota dengan menciptakan fungsi-fungsi ekonomi, sosial dan budaya masyarakat pada kawasan Iring Witu
  - f. mengembangkan dan mengupayakan agar kawasan resapan air atau kolam rawa bisa menjadi kawasan konservasi dan urban green space;
  - g. menetapkan jarak bangunan terhadap jalan sedemikian rupa sehingga tercipta building alignment yang serasi; dan
  - h. mengarahkan ketinggian bangunan, sehingga akan menghasilkan roof-line yang berirama dan menghasilkan koridor jalan sebagai ruang closure

Bagian Keempat  
Intensitas Pemanfaatan Lahan

Pasal 11

- (1) Ketinggian maksimal blok 1 kawasan tepi sungai perkotaan Buntok diatur sebagai berikut :
  - a. perumahan, paling tinggi yaitu 1 - 2 lantai, dengan total ketinggian 10 m; dan
  - b. perdagangan dan jasa paling tinggi 4 lantai, dengan total ketinggian 20 m.
- (2) Ketinggian maksimal blok 2 kawasan tepi sungai perkotaan Buntok diatur sebagai berikut :
  - a. perumahan, paling tinggi yaitu 1 - 2 lantai, dengan total ketinggian 10 m; dan
  - b. perdagangan dan jasa paling tinggi 4 lantai, dengan total ketinggian 20 m.
- (3) Ketinggian maksimal blok 3 kawasan tepi sungai perkotaan Buntok diatur sebagai berikut :
  - a. pasar dengan masa bangunan kompleks pertokoan dengan tinggi maksimal 5 lantai, dengan total ketinggian 25 m;
  - b. pertokoan dengan tinggi maksimal 3 lantai, dengan total ketinggian 15 m; dan
  - c. perdagangan skala besar dan jasa dengan tinggi maksimal 3 lantai, dengan total ketinggian 15 m.
- (4) Ketinggian maksimal blok 4 kawasan tepi sungai perkotaan Buntok diatur sebagai berikut :
  - a. kawasan ruang publik Iring Witu dengan tinggi maksimal 2 lantai, dengan total ketinggian 10 m; dan
  - b. kawasan perkantoran, jasa dan fasilitas umum dengan tinggi maksimal 5 lantai, dengan total ketinggian 25 m.

Pasal 12

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) di Kawasan perencanaan merupakan perkalian antara luas koefisien dasar bangunan (KDB) dengan jumlah lantai.

Pasal 13

- (1) KDB blok 1 kawasan tepi sungai perkotaan Buntok diatur sebagai berikut :
  - a. perumahan, KDB maksimal 70 %; dan
  - b. perdagangan dan jasa, perumahan, KDB maksimal 80 %.
- (2) KDB blok 2 kawasan tepi sungai perkotaan Buntok diatur sebagai berikut :
  - a. perumahan, KDB maksimal 70 %; dan
  - b. perdagangan dan jasa, perumahan, KDB maksimal 80 %.
- (3) KDB blok 3 kawasan tepi sungai perkotaan Buntok diatur sebagai berikut :
  - a. pasar dengan masa bangunan kompleks pertokoan, KDB maksimal 60 %; dan
  - b. perdagangan skala besar dan jasa, perumahan, KDB maksimal 60 %.
- (4) KDB blok 4 kawasan tepi sungai perkotaan Buntok diatur sebagai berikut :
  - a. kawasan ruang publik Iring Witu, KDB maksimal 40 %; dan
  - b. kawasan perkantoran, jasa dan fasilitas umum, perumahan, KDB maksimal 80%.

Bagian Kelima  
Tata Bangunan

Pasal 14

- (1) Garis sempadan bangunan Blok 1 diatur dengan memperhatikan jaringan jalan yang ada adalah sebagai berikut :
  - a. Jarak garis sempadan bangunan terhadap Jalan Pahlawan 20 m dari property line;
  - b. Jarak garis sempadan bangunan terhadap Jalan Karau 11 m dari property line;
  - c. Jarak garis sempadan bangunan terhadap Jalan Agung 9 m dari property line;
  - d. Jarak garis sempadan bangunan terhadap Jalan Merdeka 11 m dari property line; dan
  - e. Jarak garis sempadan bangunan terhadap Jalan lingkungan 4 m dari property line.
- (2) Garis sempadan bangunan Blok 2 diatur dengan memperhatikan jaringan jalan yang ada adalah sebagai berikut :
  - a. Jarak garis sempadan bangunan terhadap Jalan Merdeka 11 m dari property line;
  - b. Jarak garis sempadan bangunan terhadap Jalan Panglima Batur 12 m dari property line;
  - c. Jarak garis sempadan bangunan terhadap Jalan Veteran 9 m dari property line; dan
  - d. Jarak garis sempadan bangunan terhadap Jalan lingkungan 4 m dari property line.
- (3) Garis sempadan bangunan Blok 3 diatur dengan memperhatikan jaringan jalan yang ada adalah sebagai berikut :
  - a. Jarak garis sempadan bangunan terhadap Jalan Merdeka 11 m dari property line;
  - b. Jarak garis sempadan bangunan terhadap Jalan Panglima Batur 12 m dari property line; dan
  - c. Jarak garis sempadan bangunan terhadap Jalan lingkungan 4 m dari property line.
- (4) Garis sempadan bangunan Blok 4 diatur dengan memperhatikan jaringan jalan yang ada adalah sebagai berikut :
  - a. Jarak garis sempadan bangunan terhadap Jalan Tugu 12 m dari property line; dan
  - b. Jarak garis sempadan bangunan terhadap Jalan lingkungan 4 m dari property line.

Pasal 15

- (1) Untuk sempadan samping dan belakang bangunan ditentukan minimal selebar 2 meter
- (2) Setiap penambahan lantai jarak bebas disesuaikan dengan kawasan yaitu
  - a. jarak bebas pada kawasan Blok 1 yaitu 0 -1 m;
  - b. jarak bebas pada kawasan Blok 2 yaitu 0 -1 m;
  - c. jarak bebas pada kawasan Blok 3 yaitu 0 -2 m; dan

d. jarak bebas pada kawasan Blok 4 yaitu 0 -2 m.

#### Pasal 16

- (1) Garis Sempadan Sungai (GSS) untuk Sungai Barito diatur sebagai berikut :
  - a. pada blok 1 minimal bangunan 15 meter dari garis pinggir sungai;
  - b. pada blok 3 minimal bangunan 20 meter dari garis pinggir sungai; dan
  - c. pada blok 4 minimal bangunan 20 meter dari garis pinggir sungai.
- (2) Garis Sempadan Sungai (GSS) untuk Sungai Tabuk minimal bangunan 15 meter dari garis pinggir sungai

#### Pasal 17

Garis Sempadan Resapan Air yang berfungsi sebagai sistem tata air dikawasan permukiman minimal 15 m dari pinggir kola air yang fungsi pengembangannya sebagai kawasan buffer resapan berbentuk tata hijau

#### Pasal 18

Elevasi/peil lantai dasar dengan ketinggian minimal 15 cm dari pedestrian jalan ditentukan bagi seluruh bangunan blok pengembangan kawasan perencanaan

#### Pasal 19

- (1) Orientasi bangunan pada koridor jalan utama dan jalan lingkungan pada setiap blok kawasan perencanaan diatur sebagai berikut :
  - a. orientasi bangunan di sepanjang koridor ditetapkan ke arah muka, atau tegak lurus menghadap ke jalan; dan
  - b. bangunan yang terletak di atas kapling yang miring terhadap jalan dianjurkan agar membangun sisi muka yang sejajar jalan.
- (2) Orientasi bangunan perumahan di dalam kawasan permukiman kumuh pada setiap blok kawasan perencanaan diatur sebagai berikut :
  - a. orientasi bangunan ditetapkan ke arah muka, atau tegak lurus menghadap kepada bangunan pada lapis pertama koridor jalan; dan
  - b. bangunan yang terletak di atas kapling yang miring terhadap bangunan didepannya dianjurkan agar membangun sisi muka yang sejajar bangunan pada lapis pertama koridor jalan.
- (3) Orientasi bangunan pada koridor sempadan sungai setiap blok kawasan perencanaan diatur sebagai berikut :
  - a. orientasi bangunan di sepanjang sempadan sungai ditetapkan ke arah muka, atau tegak lurus menghadap ke sungai; dan
  - b. bangunan yang terletak di atas kapling yang miring terhadap jalan dianjurkan agar membangun sisi muka yang sejajar sungai.

#### Pasal 20

Bentuk dasar bangunan dipertimbangkan dari berbagai segi yaitu :

- a. segi kebutuhan ruangnya sendiri;
- b. bangunan disesuaikan dengan daya dukung lingkungan pada kawasan yang berbentuk rawa, sehingga konsep bangunan panggung pada kaasan hunian di perumahan dapat dilakukan;
- c. ekspresi budaya dan nilai-nilai arsitektur setempat yang menciptakan citra kawasan sebagai salah satu pusat perdagangan dan runag publik di kawasan perkotaan Buntok dengan segala aktivitas penduduknya; dan

- d. rancangan bangunan di dalam kawasan perencanaan menjadi salah satu faktor penting yang perlu diperhatikan.

#### Pasal 21

Bentuk dan perubahan masa bangunan diterapkan dalam kerangka memperbaiki tata masa bangunan dan merevitalisasi bangunan agar sesuai dengan fungsi dan estetika kawasan adalah :

- a. merevitalisasi bangunan di kawasan permukiman kumuh sempadan sungai dengan penyediaan RTH dan ruang publik sempadan sungai di Blok 1 dan Blok 2;
- b. revitalisasi atau pembangunan kembali pasar lama dengan terintegrasi dengan bangunan pasar baru di Blok 3;
- c. merevitalisasi kawasan ruang publik Iring Witu di Blok 4 sebagai kawasan ruang terbuka hijau kota dengan fungsi bangunan dan kawasan sebagai fungsi ekonomi, sosial dan budaya; dan
- d. bangunan disesuaikan dengan daya dukung lingkungan pada kawasan yang berbentuk rawa, sehingga konsep bangunan panggung pada kawasan hunian di perumahan dapat dilakukan.

#### Pasal 22

Bentuk dan posisi massa bangunan harus mempertimbangkan rencana tata letak massa bangunan yang ditetapkan dalam blok empat persegi panjang

#### Pasal 23

- (1) Selubung bangunan harus mencirikan kualitas rancangan arsitektur tropis-basah, yang dirancang dalam kualitas bukaan penghawaan dan cahaya, bentuk atap serta material finishing yang tahan terhadap panas matahari dan udara lembab.
- (2) Selubung bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat memberikan kesan khusus terhadap kawasan dengan mempertimbangkan ornamen-ornamen yang dipakai sesuai dengan lingkungan setempat

#### Pasal 24

- (1) Garis langit merupakan garis titik tertinggi bangunan terbentuk oleh perbedaan ketinggian masing-masing bangunan pada koridor jaringan jalan setiap blok pengembangan.
- (2) Perbedaan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
  - a. terciptanya suasana ruang yang menarik dan tidak monoton; dan
  - b. terbentuknya garis langit yang tepat agar terjadi kesan ruangan yang dinamis.

#### Pasal 25

- (1) Rencana arsitektur bangunan dirancang untuk mengembangkan langgam arsitektur Dayak.
- (2) Setiap bangunan yang menampilkan kesan Dayak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan kemajuan teknologi serta konsep green building
- (3) Penerapan arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara:
  - a. street furnitures, bangunan-bangunan komersial, perkantoran dan fasilitas umum berupa detail-detail yang bersifat aksentuasi;
  - b. bangunan pada fungsi-fungsi yang akan dikembangkan pada kawasan ruang

- c. bergaya minimalis, memiliki kemurnian geometri massa (silinder, balok), sederhana, bersih, ringan namun tetap ramah lingkungan

#### Pasal 26

- (1) Peraturan bangunan berkaitan dengan konsep penggunaan bahan bangunan eksterior untuk kawasan perencanaan dibuat dengan mempertimbangkan karakter langgam arsitektur lokal meliputi:
- a. pengembangan ornamen, facade dan sebagainya yang bercirikan corak lokal; dan
  - b. bahan bangunan diupayakan menggunakan bahan dari material yang kuat dan tidak rentan terhadap bencana alam, bersih, ringan namun masih tetap ramah lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsi yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan

#### Pasal 27

Signage atau tanda untuk kawasan perencanaan direncanakan untuk:

- a. papan nama bangunan, tulisan terbaca jelas dari jarak minimal 10 M di siang maupun malam hari, tidak diperkenankan menutupi lebih dari . tampak bangunan, menjadi komposisi desain bangunan;
- b. papan penanda lalu lintas jalan dan lingkungan, tulisan terbaca jelas pada jarak maksimal 20 m oleh pengendara, diletakkan di sisi kiri badan jalan, searah sirkulasi kendaraan, maksimal 4 m sebelum perempatan atau ujung jalan, simbol rambu pengarah sesuai standart lalu lintas jalan;
- c. papan nama kawasan, terletak di tempat strategis pada tiap zona kawasan serta bangunan, berhuruf besar agar teBaca; dan
- d. papan informasi dan peta kawasan, serta papan pengarah jalan, terletak di tempat strategis dan tulisan terbaca jelas pada jarak minimal 2 m.

#### Pasal 28

- (1) Dalam hal terjadi penurunan kualitas bangunan/ lingkungan, dilakukan upaya penanganan terhadap bangunan dan lingkungan melalui proses penertiban bangunan.
- (2) Penertiban bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui upaya pemugaran terhadap kavling bangunan yang mempunyai permasalahan bangunan akibat tidak memenuhi ketentuan pengembangan bangunan yang ada

#### Pasal 29

- (1) Pengembangan bangunan di kawasan perencanaan direncanakan untuk pengembangan bangunan yang memenuhi persyaratan bangunan sehingga memberikan kenyamanan dan keamanan bagi penghuninya.
- (2) Persyaratan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang harus dipenuhi yaitu:
  - a. Persyaratan Kesehatan;
    1. Ventilasi;
      - a) setiap bangunan rumah tinggal harus memiliki ventilasi;
      - b) ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu, atau sarana lainnya yang dapat dibuka sesuai dengan standar teknis yang berlaku;

- c) luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5 % dari luas lantai ruangan yang diventilasi;
- d) sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak memenuhi persyaratan. Penempatan fan pada ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya; dan
- e) penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

2. Pencahayaan;

- a) setiap bangunan harus memiliki pencahayaan alami dan/atau buatan sesuai dengan fungsinya;
- b) penerangan alami dapat diberikan pada siang hari untuk rumah dan gedung;
- c) untuk penerangan malam hari digunakan penerangan buatan; dan
- d) perencanaan sistem pencahayaan diarahkan dengan menggunakan lampu hemat energi dengan menggunakan kebutuhan dan mempertimbangkan upaya konservasi energi pada bangunan gedung.

b. Persyaratan Kenyamanan:

1. Sirkulasi Udara:

- a) setiap bangunan diharuskan untuk memberikan pengaturan udara untuk menjaga suhu udara dan kelembaban ruang;
- b) sistem sirkulasi udara ini bisa diarahkan untuk dilakukan di dinding dan atap bangunan.

2. Pandangan;

- a) perletakan dan penataan elemen-elemen alam dan buatan pada bagian bangunan maupun ruang luar diatur untuk tujuan melindungi hak pribadi; dan
- b) perletakan bukaan pada bagian-bagian persimpangan jalan agar pengguna jalan saling dapat melihat sebelum tiba pada persimpangan.

3. Kebisingan;

- a) elemen-elemen alami berupa deretan tanaman dengan daun lebat, atau elemen buatan berupa pagar dapat mengurangi kebisingan yang diterima oleh penghuni di dalam bangunan; dan
- b) perletakan elemen-elemen alam dan buatan untuk mengurangi/meredam kebisingan yang datang dari luar bangunan dan luar lingkungan

4. Getaran;

- a) penggunaan material dan sistem konstruksi bangunan untuk meredam getaran yang datang dari bangunan lain dan dari luar lingkungan; dan
- b) bangunan-bangunan baru berlantai dua ke atas konstruksinya harus memperhitungkan bahaya getaran terhadap kerusakan konstruksi dan elemen bangunan.

Bagian Keenam  
Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Pasal 30

- (1) Sirkulasi pada kawasan perencanaan harus membedakan antara sirkulasi untuk kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki.
- (2) Sirkulasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dalam satu sistem yang integratif antara :
  - a. sirkulasi internal dan eksternal bangunan;
  - b. pemakai atau pelaku kegiatan dan sarana transportasinya; dan
  - c. pertemuan antara keduanya yaitu pemakai dan alat transportasi yang ada pada tempat parkir sedang perpotongan antar keduanya akan direncanakan fasilitas zebra cross.
- (3) Sirkulasi jalur kendaraan pribadi dapat melalui semua jalan yang disediakan, tidak berubah dan lebih fleksibel untuk mencapai tujuan dengan tetap memperhatikan rambu-rambu lalu-lintas dan kelengkapan kendaraan dengan batasan:
  - a. kendaraan besar seperti bis dan minibus hanya dapat melintasi Jalan Pahlawan dan Jalan Panglima Btut dan tidak diperkenankan melintas di lokal sekunder kota; dan
  - b. angkutan umum dapat melintas di semua jalan yang disediakan, hingga jalan lokal menuju permukiman.
- (4) Sirkulasi bagi pejalan kaki berada pada dua sisi jalan berupa jaringan pedestrian ways yang dilengkapi dengan:
  - a. elemen-elemen petunjuk jalan (rambu-rambu lalu lintas);
  - b. elemen-elemen pengarah;
  - c. elemen perabot ruang luar; dan
  - d. peneduh pada fasilitas sirkulasi pejalan kaki.

Pasal 31

Jaringan jalan di kawasan perencanaan diatur sebagai berikut :

a. Koridor Jalan Karau

Jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan di koridor Jalan Karau merupakan jalan lokal sekunder dengan status jalan kabupaten dengan pengembangan sebagai berikut

1. Kecepatan kendaraan diatur 40 - 80 km/jam
2. Ruang Manfaat Jalan atau Rumaja dengan lebar 12 meter, tinggi 5 meter, dan dalam 1,5 meter;
3. Runag milik jalan atau Rumija dengan lebar 16 m;
4. Ruang Pengawasan jalan atau Ruwsja dengan lebar 3 mter;
5. Leber jalur lalu lintas adalah 2 x 4 m;
6. Lebar jalur sepeda adalah 2 x 1,2 m;
7. terdapat pemisah jalur dan tanpa median jalan;
8. lebar trotoar atau pedestrian adalah 2 x 2 meter dengan mengintegrasikan dengan saluran drainase di bawah trotoar;
9. jalur hijau terbatas pada ruas-ruas segmen jalan; dan

10. lebar ambang pengamananan paling kecil adalah 1 m.

b. Koridor Jalan Agung;

Jaringan jalan untuk sistem pergerkaan kendaraan di koridor Jalan Agung merupakan jalan lokal sekunder dengan status jalan kabupaten dengan pengembangan sebagai berikut :

1. Kecepatan kendaraan diatur 40 – 80 km/jam;
2. Ruang Manfaat Jalan atau Rumaja dengan lebar 8 meter, tinggi 5 meter, dan dalam 1,5 meter;
3. Ruang milik jalan atau Rumija dengan lebar 11,8 m;
4. Ruang Pengawasan jalan atau Ruwsja dengan lebar 3 meter;
5. Leber jarlur lalu lintas adalah 2 x 3.50 m;
6. Lebar jalur sepeda adalah 2 x 1 m;
7. terdapat pemisah jalur dan tanpa median jalan;
8. lebar trotoar atau pedestrian adalah 2 x 2 meter dengan mengintegrasikan dengan saluran drainase di bawah trotoar;
9. jalur hijau terbatas pada ruas-ruas segmen jalan; dan
10. lebar ambang pengamananan paling kecil adalah 1 m.

c. Koridor Jalan Pahlawan;

Jaringan jalan untuk sistem pergerkaan kendaraan di koridor Jalan Pahlawan merupakan jalan kolektor sekunder dengan status jalan kabupaten dengan pengembangan sebagai berikut :

1. Kecepatan kendaraan diatur 40 – 100 km/jam;
2. Ruang Manfaat Jalan atau Rumaja dengan lebar 20 meter, tinggi 5 meter, dan dalam 1,5 meter;
3. Ruang milik jalan atau Rumija dengan lebar 26 m;
4. Ruang Pengawasan jalan atau Ruwsja dengan lebar 7 meter;
5. Leber jarlur lalu lintas adalah 2 x (2 x 4) m;
6. Lebar jalur sepeda adalah 2 x 1,2 m;
7. terdapat pemisah jalur dan terdapat median jalan;
8. lebar trotoar atau pedestrian adalah 2 x 2 meter dengan mengintegrasikan dengan saluran drainase di bawah trotoar;
9. jalur hijau sepanjang koridor jalan 2 x 1 m; dan
10. lebar ambang pengamananan paling kecil adalah 1 m.

d. Koridor Jalan Merdeka;

Jaringan jalan untuk sistem pergerkaan kendaraan di koridor Jalan Merdeka merupakan jalan kolektor sekunder dengan status jalan kabupaten dengan pengembangan sebagai berikut :

1. Kecepatan kendaraan diatur 40 – 80 km/jam;
2. Ruang Manfaat Jalan atau Rumaja dengan lebar 14 meter, tinggi 5 meter, dan dalam 1,5 meter;
3. Ruang milik jalan atau Rumija dengan lebar 18 m;
4. Ruang Pengawasan jalan atau Ruwsja dengan lebar 2 meter;
5. Leber jarlur lalu lintas adalah 2 x (2 x 3.5) m;

6. Lebar jalur sepeda adalah  $2 \times 1$  m;
7. terdapat pemisah jalur dan tanpa median jalan;
8. lebar trotoar atau pedestrian adalah  $2 \times 2$  meter dengan mengintegrasikan dengan saluran drainase di bawah trotoar;
9. jalur hijau terbatas pada ruas-ruas segmen jalan; dan
10. lebar ambang pengamanan paling kecil adalah 1 m.

e. Koridor Jalan Panglima Batur;

Jaringan jalan untuk sistem pergerkaan kendaraan di koridor Jalan Panglima Batur merupakan jalan lokal sekunder dengan status jalan kabupaten dengan pengembangan sebagai berikut :

1. Kecepatan kendaraan diatur 40 – 80 km/jam;
2. Ruang Manfaat Jalan atau Rumaja dengan lebar 12 meter, tinggi 5 meter, dan dalam 1,5 meter;
3. Ruang milik jalan atau Rumija dengan lebar 16 m;
4. Ruang Pengawasan jalan atau Ruwsja dengan lebar 4 meter;
5. Leber jarlur lalu lintas adalah  $2 \times 5$  m;
6. Lebar jalur sepeda adalah  $2 \times 1,2$  m;
7. terdapat pemisah jalur dan tanpa median jalan;
8. lebar trotoar atau pedestrian adalah  $2 \times 2$  meter dengan mengintegrasikan dengan saluran drainase di bawah trotoar;
9. jalur hijau terbatas pada ruas-ruas segmen jalan; dan
10. lebar ambang pengamanan paling kecil adalah 1 m.

f. Koridor Jalan Tugu;

Jaringan jalan untuk sistem pergerkaan kendaraan di koridor Jalan Tugu merupakan jalan kolektor sekunder dengan status jalan kabupaten dengan pengembangan sebagai berikut :

1. Kecepatan kendaraan diatur 40 – 80 km/jam;
2. Ruang Manfaat Jalan atau Rumaja dengan lebar 14 meter, tinggi 5 meter, dan dalam 1,5 meter;
3. Ruang milik jalan atau Rumija dengan lebar 19,6 m;
4. Ruang Pengawasan jalan atau Ruwsja dengan lebar 3 meter;
5. Leber jarlur lalu lintas adalah  $2 \times (2 \times 3,5)$  m;
6. Lebar jalur sepeda adalah  $2 \times 1$  m;
7. terdapat pemisah jalur dan tanpa median jalan;
8. lebar trotoar atau pedestrian adalah  $2 \times 2$  meter dengan mengintegrasikan dengan saluran drainase di bawah trotoar;
9. jalur hijau sepanjang koridor jalan  $2 \times 1$  m; dan
10. Lebar ambang pengaman paling kecil adalah 1 m.

g. Koridor Jalan Veteran;

Jaringan jalan untuk sistem pergerkaan kendaraan di koridor Jalan Veteran merupakan jalan lokal sekunder dengan status jalan kabupaten dengan pengembangan sebagai berikut :

1. Kecepatan kendaraan diatur 40 – 80 km/jam;

2. Ruang Manfaat Jalan atau Rumaja dengan lebar 8 meter, tinggi 5 meter, dan dalam 1,5 meter;
  3. Ruang milik jalan atau Rumija dengan lebar 11,8 m;
  4. Ruang Pengawasan jalan atau Ruwsja dengan lebar 3 mter;
  5. Leber jarlur lalu lintas adalah  $2 \times 3.50$  m;
  6. Lebar jalur sepeda adalah  $2 \times 1$  m;
  7. terdapat pemisah jalur dan tanpa median jalan;
  8. lebar trotoar atau pedestrian adalah  $2 \times 1,8$  meter dengan mengintegrasikan dengan saluran drainase di bawah trotoar;
  9. jalur hijau terbatas pada ruas-ruas segmen jalan ; dan
  10. lebar ambang pengamanan paling kecil adalah 1 m.
- h. Jalan Permukiman dan Jalan Lingkungan Jaringan jalan lingkungan dikembangkan di sumua blok pengembangan kawasan perencanaan dengan lebar minimal 3 meter, dengan alur lalu lintas minimal sepeda motor dan dilengkapi dengan saluran drainase bik di samping jalan atapun dibawah jalan lingkungan.

#### Pasal 32

- (1) Jalur pejalan kaki berada disepanjang koridor blok perencanaan, pada pedestrian Jalan utama dengan ketentuan:
  - a. jalur pejalan kaki harus diteduhi oleh deretan pohon peneduh di sepanjang jalan dengan jarak 9 m;
  - b. material untuk pedestrian tidak licin, dapat menyerap air, mudah perawatan, kuat dengan motif dan pola yang sesuai dengan nuansa lokal; dan
  - c. jaringan pedestrian juga didukung dengan fasilitasfasilitas perabot jalan yang mendukung kegiatan pedestrian seperti kursi, tempat sampah dan lampu penerangan yang cukup.
- (2) Jalur pedestrian di kawasan perencanaan direncanakan dapat dilalui oleh penyandang cacat sehingga penggunaan tangga diganti atau dilengkapi dengan ramp dengan kemiringan ramp tidak diperbolehkan melebihi  $7^\circ$ .
- (3) Jalur sirkulasi pedestrian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan zebra cross
- (4) Jalur pejalan kaki pada Kawasan perencanaan dirancang dalam bentuk :
  - a. Jalur pejalan kaki sisi jalan (trotoar) dengan ukuran lebar 2 meter di rencanakan di setiap jaringan jalan utama;
  - b. jalur pejalan kaki dilengkapi dengan tempat sampah, penerangan jalan, pohon peneduh dan tempat duduk; dan
  - c. arcade merupakan jalur pejalan kaki dengan penutup yang terdapat pada sisi-sisi bangunan. Jalur pedestrian berupa Arcade diarahkan pada seluruh sisi bangunan menghadap ke dalam blok bangunan terutama di kawasan perdagangan dan jasa di Koridor Jalan Merdeka Blok 3.

#### Pasal 33

Penataan sistem parkir di kawasan perencanaan direncanakan dengan sistem off street parking dan on street parking.

#### Pasal 34

- (1) Parkir kendaraan direncanakan terletak di pelataran parkir dalam lahan bangunan, baik di ruang terbuka (surface parks) maupun di dalam bangunan (basement parks).
- (2) Pelataran parkir dapat disediakan baik di halaman depan bangunan, di samping dan di belakang bangunan.
- (3) Pelataran parkir diluar bangunan menggunakan material yang dapat menyerap air dan dilengkapi dengan tata vegetasi yang teduh.
- (4) Jalan masuk parkir mempertimbangkan kepadatan, keramaian atau arus lalu lintas dengan jarak minimal dari simpang 25 meter dan dilengkapi dengan rambu.

#### Pasal 35

- (1) Parkir kendaraan dapat dilakukan pada badan jalan terutama pada koridor Jalan Merdeka sebagai koridor perdagangan dan jasa.
- (2) Penataan petak parkir pada badan jalan disesuaikan sedemikian rupa dalam optimalisasi pergerakan kendaraan.

#### Bagian Ketujuh Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

#### Pasal 36

- (1) Pada tahap awal, penataan jaringan listrik kabel udara di sepanjang tepi jalan maupun yang menyeberangi jalan menggunakan jenis kabel NYY dengan syarat mempunyai tinggi minimum 5 meter di atas permukaan jalan.
- (2) Jalan-jalan lingkungan perumahan di wilayah periphery, di wilayah-wilayah jalan di dalam lingkungan tetap menggunakan kabel listrik udara, yang ditata sejajar dengan koridor jalan.
- (3) Dalam jangka panjang penataan jaringan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direncanakan dengan Jaringan distribusi menggunakan kabel listrik di bawah tanah atau box utility.
- (4) Untuk mempermudah pemeliharaan kabel tanah digunakan shaft khusus agar tidak sering melakukan penggalian dan pengurukan yang mengganggu lalu lintas dan keadaan lingkungan dengan kedalaman 1 m mengikuti jaringan jalan yang ada dengan menggunakan pipa PVC berdiameter 8" dengan manhole tiap jarak 25 m.

#### Pasal 37

- (1) Pada tahap awal, penataan jaringan listrik kabel udara di sepanjang tepi jalan maupun yang menyeberangi jalan menggunakan jenis kabel NYY dengan syarat mempunyai tinggi minimum 5 meter di atas permukaan jalan.
- (2) Layanan air minum diberikan oleh PDAM Kota Buntok.
- (3) Rencana pengembangan sistem air minum ditekankan kepada peningkatan IPA, reservoir dan jaringan distribusi PDAM Kota Buntok.
- (4) Penataan jaringan pipa air minum di kawasan perencanaan diarahkan terpisah dengan jaringan pipa utilitas pendukung lainnya.
- (5) Guna menjaga dan meminimalkan gangguan pengembangan jaringan pipa mengikuti ruas jalan agar mudah dalam pemeriksaan dan pemeliharaan, dengan menggunakan pipa primer berdiameter 150-300 mm, pipa sekunder berdiameter 100-150 mm, dan pipa tersier berdiameter 75-100 mm, yang ditanam dengan kedalaman 1 m dan lebar 1,5 m.

### Pasal 38

- (1) Pelayanan telekomunikasi disesuaikan dengan ketersediaan satuan sambungan telepon PT. Telkom dan provider selular yang tersedia.
- (2) Jaringan kabel telepon idealnya menggunakan jaringan kabel bawah tanah (box utility).
- (3) Jaringan kabel telepon bawah tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direncanakan mengikuti rute sisi jalan guna mencapai pelanggan yang ditempatkan secara terpadu bersamaan dengan kabel listrik di dalam pipa PVC berdiameter 8" dengan manhole setiap 25 m.

### Pasal 39

- (1) Pengembangan sistem pengelolaan persampahan di Kawasan Perencanaan direalisasikan melalui pengembangan Tempat Pembuangan Sampah Sementara Terpadu (TPSST) yang terintegrasi dengan sistem kota sebagai penunjang Tempat Pemrosesan dan Pengolahan Akhir Sampah (TPPAS) di Sababillah.
- (2) Sampah dikumpulkan dari tempat sampah khusus 3R yang memiliki 3 sekat yang berasal dari sumber rumah tangga, pasar, fasilitas umum dan jalan, diangkut menggunakan sepeda motor sampah dan gerobak dengan kapasitas 4 m<sup>3</sup>, yang diletakkan dengan radius 200-500 m.
- (3) Dari bak sampah, diangkut ke TPSST untuk di pilah kembali, menggunakan mobil sampah dengan kapasitas 3 m<sup>3</sup>/motor dan kapasitas 2m<sup>3</sup>, untuk dibawa ke TPPAS Sababillah.
- (4) Sistem organisasi dan manajemen sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dikelola oleh pemerintah daerah/swasta.

### Pasal 40

- (1) Sistem jaringan drainase di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan pola aliran gravitasi.
- (2) Sistem saluran primer sebagai penampung utama aliran air yaitu Sungai Barito, Sungai tabuk dan kolam retensi resapan air
  - a. pengamanan sempadan sungai dari potensi terkikisnya tebing sungai yang menyebabkan longsornya atau turunnya permukaan tanah di tepi sungai yang terdapat unti permukiman yang padat dengan pembangunan siring tebing sungai atau turap, pembangunan tanggul dan pintu air dan penghijauan sempadan sungai; dan
  - b. pengembangan kolam retensi dilakukan dengan memanfaatkan kolam air atau rawa yang terdapat di tengah-tengah kawasan permukiman kumuh dengan Pembangunan saluran air yang menghubungkan kolam retensi-rawa dengan sistem drainase sekunder sataupun langsung ke sungai dan pengembangan area buffer serta pengendalian kawasan permukiman kumuh.
- (3) Pada kawasan perencanaan direncanakan menggunakan saluran sekunder yang berada di kanan-kiri koridor utama Jalan dengan menggunakan saluran tertutup dengan tinggi jagaan 0.5 m dan lebar sebesar 1,00 m dan dilengkapi dengan bak kontrol atau bukaan yang sewaktu-waktu dapat dibuka dengan jarak setiap 50 m.
- (4) Saluran drainase tersier direncanakan di jalan lingkungan permukiman dengan menggunakan saluran tertutup di bawah jalan lingkungan dilengkapi dengan bak kontrol atau bukaan yang sewaktu-waktu dapat dibuka dengan jarak setiap 50 m.

#### Pasal 41

- (1) Air limbah di kawasan perencanaan diklasifikasikan atas air limbah domestik dan air limbah non domestik.
- (2) Air limbah domestik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari sewerage dan sewage.
- (3) Sewerage sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan air buangan yang berasal dari dapur dan kamar mandi.
- (4) Sewage sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan air buangan yang berasal dari kotoran manusia (tinja).
- (5) Air limbah rumah tangga terbagi menjadi 2 yaitu:
  - a. air limbah aman yang dapat dibuang langsung ke saluran drainase (grey water) seperti air bekas cucian, air bekas mandi; dan
  - b. air limbah yang harus melalui proses terlebih dahulu (black water) seperti air dari wc.
- (6) Sistem pengelolaan untuk grey water direncanakan disalurkan ke bidang resapan ataupun saluran drainase lingkungan.
- (7) Sistem pengelolaan untuk black water di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan sistem septictank individual atau komunal, yang dikelola oleh individu dan masyarakat setempat serta pemerintah.
- (8) Untuk kawasan permukiman kumuh di Blok 1 dan Blok 2 direncanakan pembuatan IPAL Komunal ataupun IPAL Kawasan yang dikelola oleh masyarakat dan pemerintah

#### Pasal 42

- (1) Untuk kawasan permukiman kumuh di Blok 1 dan Blok 2 sistem proteksi kebakaran dibentuk Barisan Penanggulangan Kebakaran (BPK) secara swadaya dan mandiri oleh masyarakat dengan bantuan pemerintah daerah.
- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif dan sistem proteksi pasif terhadap bahaya kebakaran dengan dilengkapi fire extinguisher
- (3) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif meliputi:
  - a. kemampuan stabilitas struktur dan elemennya;
  - b. konstruksi tahan api;
  - c. kompartemenisasi dan pemisahan; dan
  - d. proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.
- (4) Sistem proteksi aktif merupakan proteksi terhadap harta milik terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, yang digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.
- (5) Untuk melakukan proteksi terhadap meluasnya kebakaran dan memudahkan operasi pemadaman, di dalam lingkungan bangunan gedung harus tersedia jalan lingkungan dengan perkerasan agar dapat dilalui oleh kendaraan pemadam kebakaran.
- (6) Lingkungan Perumahan, Perdagangan, Industri harus tersedia hydrant fire extinguisher, atau sumber air berupa sumur maupun reservoir air dan sarana prasarana umum untuk mempermudah instansi pemadam kebakaran dalam pemadaman kebakaran.

- (7) setiap rumah dan bangunan gedung dapat dijangkau oleh pancaran air unit pemadam kebakaran dari jalan di lingkungannya.
- (8) Sistem pemadam kebakaran terdiri dari 2 sistem, yaitu:
  - a. sistem pemadam api ringan, sebagai sarana pemadam awal yang disediakan PAR dry chemical yang terpasang di dinding; dan
  - b. sistem hydrant, pipa tegak terletak di jalan antara 60m sampai 100 m.
- (9) Setiap zona pelayanan akan dilayani oleh sistem terpisah dengan 1 Central Fire Station.
- (10) Tiap area pelayanan disediakan Header Hydrant Pump yang disalurkan menuju Hydrant Pillar, Outdoor Hydrant Box (OHB) , Siamese Connection.
- (11) Pipa suplai air harus mempunyai tekanan minimal 10 kg/cm<sup>2</sup>, dan untuk daerah perkantoran tekanan yang diperlukan berkisar minimum 5,3 kg/cm<sup>2</sup>
- (12) Header Hydrant Pump sebagaimana dimaksud pada ayat (10) berkapasitas 1500 gpm.

Bagian Kedelapan  
Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Pasal 43

- (1) Ruang terbuka umum pada kawasan perencanaan meliputi:
  - a. tata hijau kawasan sempadan sungai;
  - b. tata hijau kawasan resapan air;
  - c. tata hijau/jalur hijau tepi jalan; dan
  - d. taman ruang publik/rekreasi kota.
- (2) Ruang terbuka umum sempadan Sungai Barito berjarak 15 -20 meter dari sisi tepi atau tanggul sungai dengan batas jalan pengamanan sungai
- (3) Ruang terbuka umum sempadan Sungai Tabuk berjarak 15 meter dari sisi tepi atau tanggul sungai dengan batas jalan pengamanan sungai dengan penataan kawasan sempadan sungai yang memberikan fungsi :
  - a. Taman aktif;
  - b. Taman masif; dan
  - c. Jalur jalan pengaman sebagai jogging track.
- (4) Ruang terbuka umum kawasan resapan air di tengah permukiman ditekankan kepada penataan pada kawasan kolam air/rawa sebagai area rekreasi dan resapan terdiri dari penataan lansekap, jalur pedestrian dan ruang publik.
- (5) Ruang terbuka umum, pada kawasan perencanaan merupakan ruang sempadan antara bangunan sampai dengan batas pagar atau halaman mempunyai akses terbatas bagi umum.
- (6) Konsep ruang terbuka pada koridor jalan dan tepi jalan menganjurkan penanaman pohon peneduh dengan kanopi, terutama pada ruang terbuka umum yaitu pada jalur hijau sisi pedestrian selebar 1 m dengan jarak penanaman setiap 9 m.
- (7) Selain sebagai peneduh, pola tata hijau dilakukan sebagai pengarah, terutama pada median pembatas jalan.
- (8) Ruang terbuka umum taman ruang publik/rekreasi kota di Iring Witu ditekankan kepada revitalisasi kawasan yang ada dengan penekanan penataan yang memfasilitasi fungsi-fungsi sebagai berikut :

3. kediaman harus dilengkapi dengan tempat atau kotak pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan umum masyarakat sekitarnya terjamin;
4. lingkungan pertokoan kotak-kotak sampah yang tertutup disediakan sedemikian rupa sehingga petugas-petugas yang menangani kebersihan dapat dengan mudah melakukan tugasnya;
5. penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika; dan
6. dipisahkan antara tempat sampah kering dan sampah basah;

b. Bangku jalan;

Peletakan bangku jalan ditetapkan pada tiap jarak 8 m bersampingan dengan tempat sampah umum. Peletakan bangku jalan tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk bangku jalan harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

c. Papan informasi;

Peletakan papan informasi tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.

d. Pos jaga polisi;

Sarana ini dibutuhkan untuk memantau dan mengamankan arus lalu-lintas. Peletakan pos jaga polisi ditempatkan pada tiap simpul jalan. Peletakan pos jaga polisi tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.

e. ATM (Anjungan Tunai Mandiri);

peletakan ATM (Anjungan Tunai Mandiri) ditempatkan pada titik-titik strategis dan tempat-tempat yang menjadi konsentrasi massa, seperti pusat perdagangan dan jasa. Peletakan ATM tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk ATM harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

f. Pot bunga Peletakan pot bunga ditempatkan pada setiap jarak 8 meter. Peletakan pot bunga tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk pot bunga harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.

g. Lampu penerangan jalan dan pedestrian Peletakan lampu jalan ditempatkan di median jalan dan pada jalur pedestrian ditempatkan secara terpadu dengan lampu penerangan pedestrian di trotoar, dengan jarak setiap 20 meter. Bentuk penerangan jalan dan pedestrian harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal. Elemen ini di samping berfungsi sebagai penerangan di malam hari, juga dapat berfungsi sebagai elemen estetika dan pengarah pada rancangan ruang luar. Hal ini berkaitan dengan rancangan tiang lampu, lampunya sendiri dan perletakannya. Lampu penerangan umum di sepanjang koridor dan taman kota perlu disediakan tersendiri, dan hendaknya tidak mengandalkan pada penerangan kapling (perumahan, perdagangan dan jasa) atau penerangan yang berasal dari lampu reklame. Arahan penataan lampu jalan dan lampu pedestrian sebagai berikut:

1. lampu penerangan untuk sepanjang jalan diletakkan pada pinggir jalan. Lampu penerangan jalan di sepanjang koridor agar diseragamkan tinggi, model maupun penempatannya;
2. lampu penerangan di sepanjang pedestrian;
3. lampu taman, untuk memperkuat karakter kawasan pada malam hari, dan lampu sorot untuk memperkuat elemen-elemen yang ditonjolkan pada malam hari;

4. pada deretan lampu yang ditempatkan berselang seling dengan pepohonan, perlu menghindari pemilihan pohon yang bermahkota lebar, agar kerimbunannya tidak menghalangi sinar lampu;
5. lampu penerangan umum agar tidak digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, selebaran atau lainnya yang sifatnya merusak keindahan lampu; dan
6. sumber tenaga lampu penerangan jalan agar dipisahkan dengan kapling sekitarnya, sehingga pada saat terjadi pemadaman listrik lokal, lampu penerangan jalan masih tetap menyala.

Bagian Kesepuluh  
Batas Halaman dan Pagar

Pasal 45

(1) Halaman Depan Bangunan diatur sebagai berikut:

- a. penanaman pohon tidak mengganggu estetika fasade bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
- b. penataan taman pada halaman depan bangunan haruslah menambah nilai estetika dari bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
- c. perkerasan pada halaman depan bangunan harus dari bahan yang dapat berfungsi sebagai penyerap air;
- d. apabila dipergunakan sebagai tempat parkir kendaraan, harus direncanakan dengan seksama kapasitas lahan, sirkulasi dalam lahan sehingga tidak mengganggu nilai estetika bangunan dan lingkungan secara keseluruhan serta penempatan pintu masuk keluar kendaraan sehingga tidak menimbulkan tekanan pada arus lalu-lintas;
- e. halaman samping dan belakang bangunan; dan
- f. dapat dipilih jenis pepohonan yang bersifat buffer kebisingan dan menyerap polutan.

(2) Pagar diatur sebagai berikut:

- a. ketinggian maksimum pagar 1,5 m;
- b. pagar harus transparan dengan motif bebas;
- c. pada bagian bawah pagar diperbolehkan masih dengan ketinggian maksimal 50 cm;
- d. dianjurkan untuk menanam tanaman sepanjang pagar dengan ketinggian yang tidak lebih dari 60-80 cm;
- e. dilarang menggunakan kawat berduri sebagai pemisah di sepanjang jalan umum untuk halaman muka;
- f. ketinggian dinding pembatas samping bangunan sampai GSB maksimum 1,5 m untuk menciptakan keeluasaan pandangan; dan
- g. warna pagar dianjurkan tidak mencolok, sehingga berkesan teduh dan asri, serta tidak menimbulkan kesan membatasi bangunan.

**BAB VII**  
**RENCANA INVESTASI**

**Pasal 46**

- (1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan lingkungan Kawasan KAPET DAS KAKAB Kabupaten Barito Selatan dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Barito Selatan, Pemerintah Provinsi Kalimantan Tengah, dan masyarakat Kabupaten Barito Selatan.
- (2) Kegiatan pembangunan Sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1), harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Barito Selatan.
- (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 47**

Skenario rencana investasi yang akan dilakukan kawasan perencanaan mencakup 3 tahapan yang direncanakan dalam kurun waktu 5 tahun meliputi:

- a. tahap I - tahun Pertama : rehabilitasi bangunan sesuai dengan fungsi untuk kawasan permukiman kumuh, pengembangan ruang publik Iring Witu tahap I, peningkatan jalan lingkungan, peningkatan sistem drainase tersier, dan pengembangan IPAL Komunal di kawasan permukiman kumuh
- b. tahap II - tahun Kedua dan Ketiga : pengembangan sistem sanitasi kota, peremajaan hunian di kaasan sempadan sungai, pengembangan RTH sempadan sungai, pengembangan RTH, resapan air, pengembangan ruang publik Iring Witu tahap II, revitalisasi kawasan pasar lama tahap I dan pengembangan sistem proteksi kebakaran; dan
- c. tahap III - tahun Keempat dan Kelima : pengembangan tanggul dan tebing sungai, revitalisasi kawasan pasar lama tahap II, pengembangan ruang publik Iring Witu tahap III, pengembangan street furniture.

**Pasal 48**

Untuk operasional dan pemeliharaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan KAPET DAS KAKAB Kabupaten Barito Selatan, Pemerintah Kabupaten Barito Selatan dapat melakukan kerja sama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

**BAB VIII**  
**KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA**  
**Bagian Satu**  
**Pengendalian Pemanfaatan Ruang**

**Pasal 49**

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya:
  - a. penetapan peraturan zonasi;
  - b. Perizinan;
  - c. pemberian insentif dan disinsentif; dan
  - d. penerapan sanksi.

- (2) Peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan ketentuan yang mengatur persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendalian dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
- (3) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dalam pemanfaatan ruang diatur sesuai ketentuan dalam undang-undang penataan ruang berdasarkan kewenangan yang dimiliki pemerintah Kabupaten Barito Selatan.
- (4) Izin pemanfaatan ruang harus dilakukan melalui prosedur yang benar, dalam hal terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, Pemerintah Kabupaten Barito Selatan sesuai dengan kewenangannya dapat membatalkan perizinan.
- (5) Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Barito Selatan sesuai dengan kewenangan dan rencana tata ruang.
- (6) Dalam hal pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan.
- (8) Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
  - a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
  - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
  - c. kemudahan prosedur perizinan;
  - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat; dan
  - e. swasta dan/atau pemerintah daerah.
- (9) Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
  - a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
  - b. Pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti;
- (10) Insentif dan disinsentif dalam penataan bangunan dan lingkungan diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.
- (11) pemberian sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d bahwa setiap orang atau badan hukum yang dalam pemanfaatan ruang melanggar rencana tata bangun lingkungan dikenai sanksi administratif terdiri atas:
  - a. peringatan tertulis; penghentian sementara kegiatan;
  - b. penghentian sementara pelayanan umum;
  - c. penutupan lokasi;
  - d. pencabutan izin;

- e. pembatalan izin;
- f. pembongkaran bangunan;
- g. pemulihan fungsi ruang; dan
- h. denda administrasi.

Bagian Kedua  
Kajian Analisis Mengenai Dampak Lingkungan

Pasal 50

- (1) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL harus memenuhi kriteria penyusunan AMDAL yang diatur dalam ketentuan peraturan bupati.
- (2) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL harus memenuhi kriteria penyusunan AMDAL harus dilakukan penyusunan AMDAL/UKL/UPL sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga  
Partisipasi Masyarakat

Pasal 51

- (1) Partisipasi Masyarakat dalam pemanfaatan ruang meliputi:
  - a. pemanfaatan ruang daratan dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, agama, adat, atau kebiasaan berlaku;
  - b. bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan;
  - c. penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana;
  - d. konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain untuk tercapainya pemanfaatan kawasan yang berkualitas; pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
  - e. perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
  - f. pemberian usulan dalam penentuan lokasi dan bantuan teknik dalam pemanfaatan ruang; dan
  - g. kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan kawasan.
- (2) Partisipasi masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang meliputi:
  - a. pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan; dan
  - b. bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban dalam kegiatan pemanfaatan ruang kawasan dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang kawasan.

BAB IX  
PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN

Bagian Satu

Pengelolaan Kawasan

Pasal 52

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya:
- (2) Pedoman Pengendalian Pengelolaan kawasan dilaksanakan oleh pemerintah Kabupaten Barito Selatan.
- (3) Ketentuan pedoman pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
  - a. ketentuan umum Peraturan Zonasi sesuai RDTR Kota Buntok dan RTBL Kawasan KAPET DAS KAKAB Kabupaten Barito Selatan;
  - b. ketentuan perizinan;
  - c. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif; dan
  - d. arahan pengenaan sanksi.
- (4) Bagian yang mengatur mekanisme kerja, fungsi, dan tata peran pengelola dilaksanakan oleh Bapeda Kabupaten Barito Selatan.
- (5) Ketentuan pedoman pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang di Kawasan KAPET DAS KAKAB Kabupaten Barito Selatan.

Bagian Kedua

Prosedur/Mekanisme/Tata Cara Pengelolaan, Pemanfaatan, Pengembangan dan Perubahan Rencana Kawasan

Pasal 53

- (1) Prosedur/Mekanisme/Tata Cara Pengelolaan, Pemanfaatan, Pengembangan dan Perubahan Rencana Kawasan, ditentukan sebagai berikut:
  - a. Ketentuan umum peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3) huruf a digunakan sebagai pedoman bagi Pemerintah Kabupaten Barito Selatan dalam menyusun peraturan zonasi berdasarkan RDTR Kota Buntok dan RTBL Kawasan KAPET DAS KAKAB Kabupaten Barito Selatan yang memuat :
    1. intensitas pemanfaatan ruang;
    2. kegiatan yang diperbolehkan;
    3. kegiatan yang diberi persyaratan; dan
    4. kegiatan yang dilarang.

- b. Ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3) huruf b berupa proses administrasi dan teknis yang harus dipenuhi sebelum kegiatan pemanfaatan ruang dilaksanakan, untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata bangun lingkungan yang memuat :
1. izin prinsip;
  2. izin lokasi;
  3. izin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT);
  4. izin mendirikan bangunan; dan
  5. izin lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c. Pemberian Insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (3) huruf c diberikan oleh pemerintah daerah sesuai kewenangannya dengan tetap menghormati hak masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (2) Prosedur dan tata cara pengelolaan, pemanfaatan, pengembangan dan perubahan rencana kawasan dilalui melalui beberapa tahapan, mulai dari tahapan pemantauan, pelaporan, evaluasi.
  - (3) Apabila diketemukan tidak kesesuaian dengan rencana yang telah ditetapkan maka perlu diadakan review untuk melakukan perubahan atas rencana kawasan dengan melibatkan SKPD terkait dalam Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah, sekretariat Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah, dan kelompok kerja Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah Kabupaten Barito Selatan.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 54

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.  
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Barito Selatan.

Ditetapkan di Buntok  
Pada tanggal 10 Oktober 2017

BUPATI BARITO SELATAN,



EDDY RAYA SAMSURI

Diundangkan di Buntok  
Pada tanggal 10 Oktober 2017

SEKRETARIAT DAERAH  
KABUPATEN BARITO SELATAN,



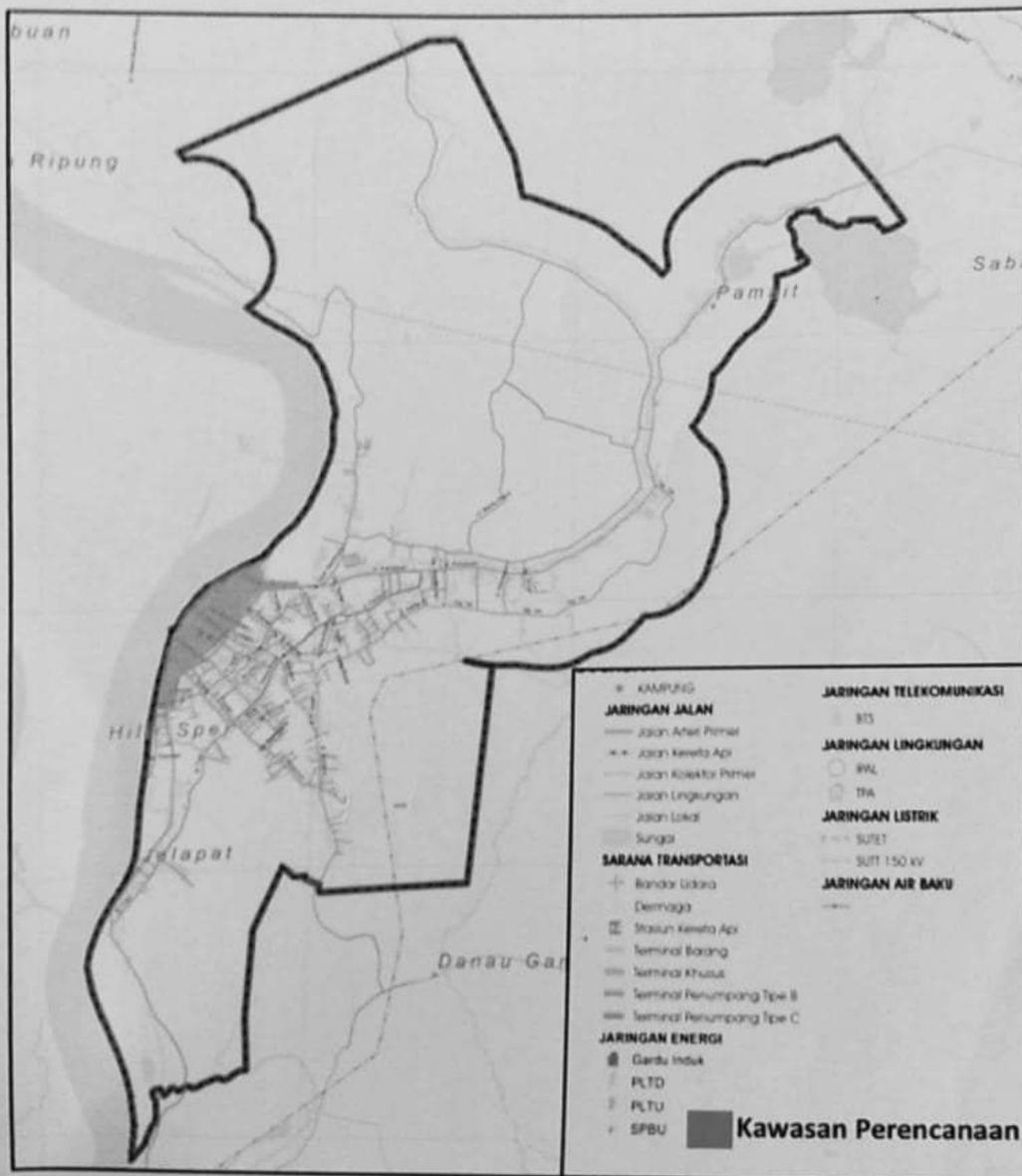
EDI KRISTIANTO

BERITA DAERAH KABUPATEN BARITO SELATAN TAHUN 2017 NOMOR 15



**LAMPIRAN  
 PERATURAN BUPATI BARITO SELATAN  
 NOMOR 13 TAHUN 2017  
 TENTANG  
 RENCANA TATA BANGUNAN  
 DAN LINGKUNGAN KAWASAN  
 PENGEMBANGAN EKONOMI TERPADU  
 DAERAH ALIRAN SUNGAI KAHAYAN,  
 KAPUAS DAN BARITO  
 KABUPATEN BARITO SELATAN**

**Orientasi Kawasan**

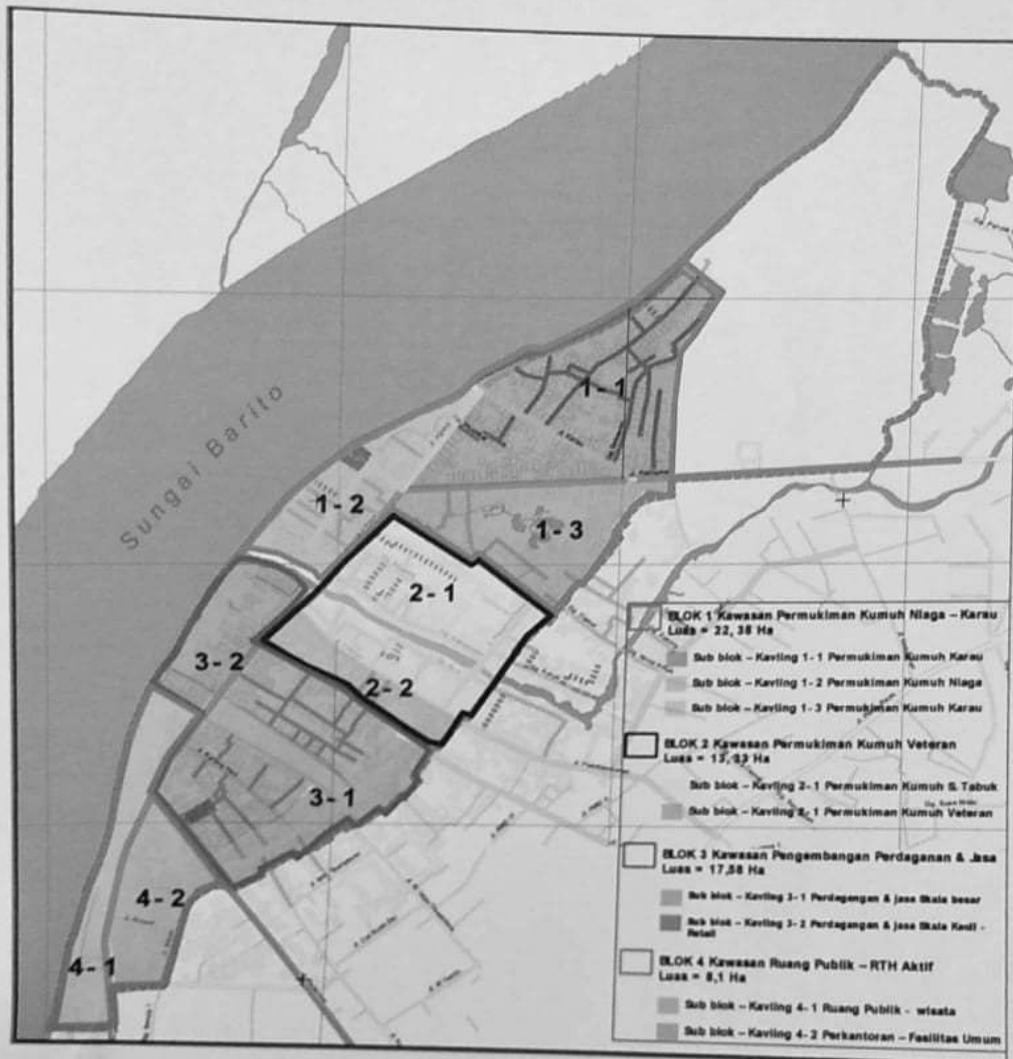


# Struktur Peruntukan Lahan





# Zonasi Pembagian Kawasan



# Tata Bangunan Blok 1



KEYPLAN

## BLOK 1



**ATURAN ANJURAN**

**Pemukiman**

Blok Massa : Massa majemuk/tersebar  
 Bentuk Massa : bentuk bangunan pemukiman di anjurkan menggunakan konsep bangunan tropis dengan bentuk atap miring dengan ciri khas bangunan tradisional

Catatan Khusus : type bangunan pemukiman terdiri dari 2 (dua) jenis yaitu bangunan yang berdiri di atas tanah keras dan bangunan yang berada di atas rawa, pada bangunan bertanah rawa sebaiknya menggunakan type bangunan panggung

Perabot penunjang : Penerangan umum, tempat sampah

Jenis Vegetasi : pohon peneduh/ tahan pada area rawa



Type bangunan panggung

**Perdagangan dan Jasa**

Blok Massa : Massa majemuk/tersebar  
 Bentuk Massa : bentuk bangunan modern di anjurkan menggunakan konsep bangunan tropis dengan bentuk atap miring

Catatan Khusus : tata cahaya pada bangunan/kawasan perdagangan dan jasa cukup menerangi setiap sudut bangunan dan jalan, guna menghindari kriminalitas

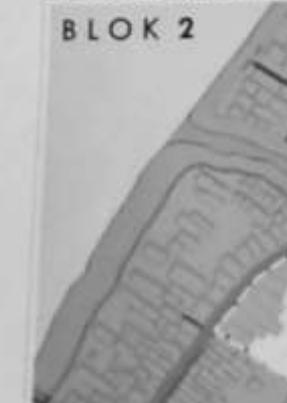
Perabot penunjang : Media informasi

Jenis Vegetasi : pohon peneduh

Bekasme : Billboard diperbolehkan dan hanya ditempatkan pada bangunan dan kawasan yang sudah ditentukan

**RENCANA TATA BANGUNAN**

# Tata Bangunan Blok 2



KEYPLAN

## BLOK 2



**ATURAN ANJURAN**

**Pemukiman**

Blok Massa : Massa majemuk/tersebar  
 Bentuk Massa : bentuk bangunan pemukiman di anjurkan menggunakan konsep bangunan tropis dengan bentuk atap miring dengan ciri khas bangunan tradisional

Catatan Khusus : type bangunan pemukiman terdiri dari 2 (dua) jenis yaitu bangunan yang berdiri di atas tanah keras dan bangunan yang berada di atas rawa, pada bangunan bertanah rawa sebaiknya menggunakan type bangunan panggung

Perabot penunjang : Penerangan umum, tempat sampah

Jenis Vegetasi : pohon peneduh/ tahan pada area rawa



Type bangunan panggung

**Perdagangan dan Jasa**

Blok Massa : Massa majemuk/tersebar  
 Bentuk Massa : bentuk bangunan modern di anjurkan menggunakan konsep bangunan tropis dengan bentuk atap miring

Catatan Khusus : tata cahaya pada bangunan/kawasan perdagangan dan jasa cukup menerangi setiap sudut bangunan dan jalan, guna menghindari kriminalitas

Perabot penunjang : Media informasi

Jenis Vegetasi : pohon peneduh

Bekasme : Billboard diperbolehkan dan hanya ditempatkan pada bangunan dan kawasan yang sudah ditentukan

**RENCANA TATA BANGUNAN**

# Tata Kualitas Bangunan Blok 1



RENCANA TATA KUALITAS BANGUNAN

- 1 Penataan Kawasan Sungai**
  - Pembanguan Kualitas Kawasan sepanjang aliran sungai dengan pembuatan tanggul tepi sungai untuk mengantisipasi longsor atau pendangkalan pada pinggir sungai sehingga menyulitkan perahu untuk bersandar
  - pembuatan ruang terbuka hijau sepanjang pinggir aliran sungai yang bersifat aktif maupun pasif
- 2 Penataan kawasan kolam air/ resapan air**
  - penataan pada kawasan kolam dengan dibuat area ruang terbuka hijau yang menarik
  - perencanaan buangan air kotor maupun air limbah
- 3 Penataan Pemukiman Kumuh**
  - memperbaiki tata masa bangunan
  - penerapan bangunan ekologis dengan konsep tropis
  - perbaikan fasade bangunan kontekstual dengan kebudayaan
  - perbaikan sarana dan prasarana jalan terutama pada kawasan pemukiman di atas rawa
  - penyediaan fasilitas kawasan/publik seperti: tong sampah, penerangan jalan, dll.

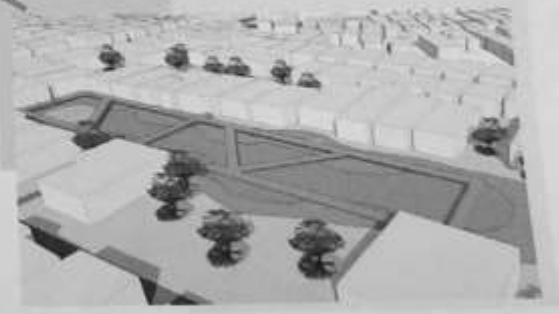
# Tata Kualitas Bangunan Blok 2

RENCANA TATA KUALITAS BANGUNAN BLOK 2

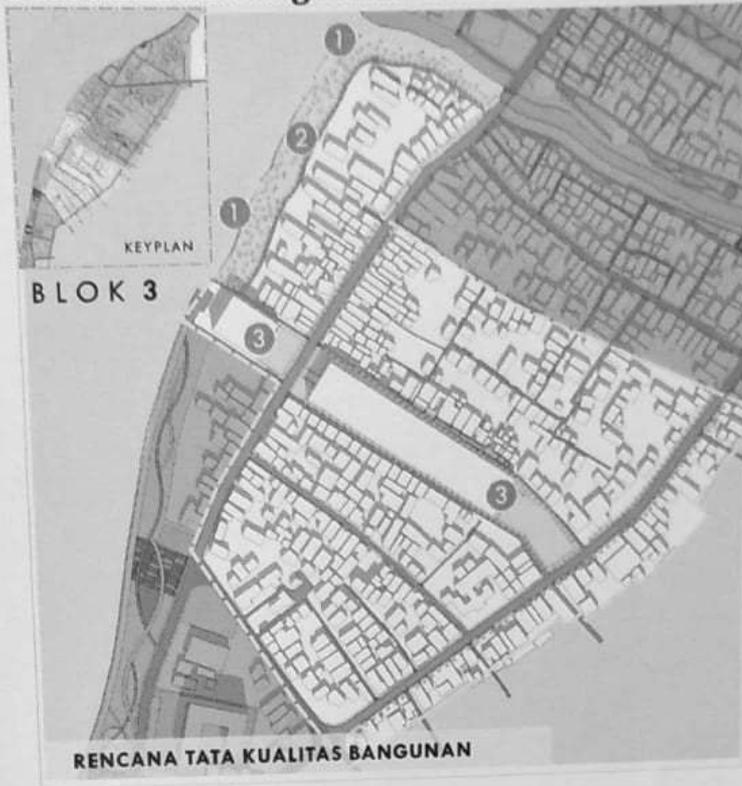


- 1 Penataan Pemukiman Kumuh**
  - memperbaiki tata masa bangunan
  - penerapan bangunan ekologis dengan konsep tropis
  - perbaikan fasade bangunan kontekstual dengan kebudayaan
  - perbaikan sarana dan prasarana jalan terutama pada kawasan pemukiman di atas rawa
  - penyediaan fasilitas kawasan/publik seperti: tong sampah, penerangan jalan, dll.
- 2 Penataan kawasan kolam air/ resapan air**
  - penataan pada kawasan kolam dengan dibuat area ruang terbuka hijau yang menarik
  - perencanaan buangan air kotor maupun air limbah
- 3 Penataan Kawasan Sungai**
  - Pembanguan Kualitas Kawasan sepanjang aliran sungai dengan pembuatan tanggul tepi sungai untuk mengantisipasi longsor atau pendangkalan pada pinggir sungai sehingga menyulitkan perahu untuk bersandar
  - pembuatan ruang terbuka hijau sepanjang pinggir aliran sungai yang bersifat aktif maupun pasif

Penataan Kawasan Sempadan Sungai



## Tata Kualitas Bangunan Blok 3



### 1 Pembuatan tanggul air

- mengantisipasi pergeseran area pinggir sungai
- menghindari pendangkalan yang menyebabkan perahu sulit untuk bersender

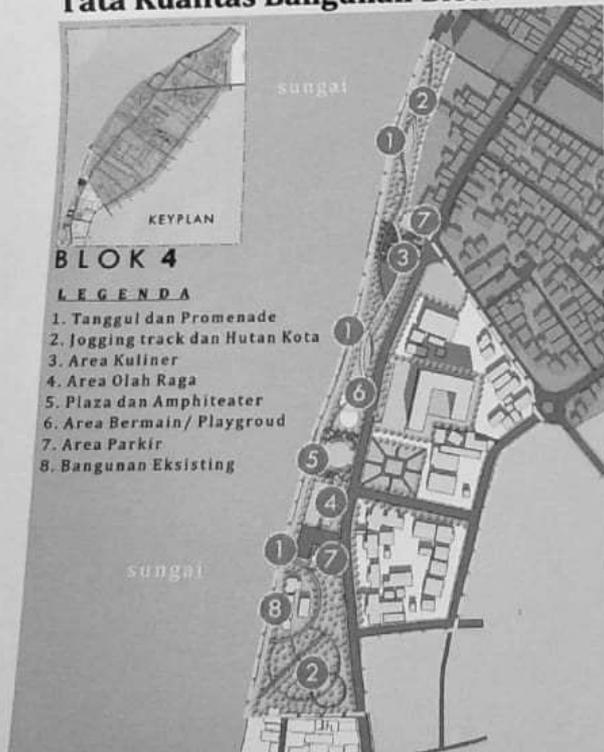
### 2 Pembuatan RTH masif

- melindungi ekosistem sepanjang sungai
- menghindari pemukiman warga dari bahaya banjir
- penataan kawasan pinggir sungai yang disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku terutama sempadan sungai.

### 3 Penataan area pasar

- Revitalisasi atau pembangunan kembali pasar lama dengan terintegrasi dengan pasar baru.
- penataan kembali area pasar depan pasar.
- penataan area parkir maupun kendaraan lainnya, merelokasi pedagang yang berjualan di pinggir jalan ke pasar tematik yang ada

## Tata Kualitas Bangunan Blok 4



### LEGENDA

1. Tanggul dan Promenade
2. Jogging track dan Hutan Kota
3. Area Kuliner
4. Area Olah Raga
5. Plaza dan Amphiteater
6. Area Bermain/ Playgroud
7. Area Parkir
8. Bangunan Eksisting

### 1 Pembuatan tanggul air

- mengantisipasi pergeseran area pinggir sungai dengan membuat tanggul dari beton
- area sepanjang pinggir tanggul pada blok 4 dibuatkan promenade atau jalur pejalan kaki



### 2 jogging track

- area suasana jogging track dibuat dengan konsep hutan kota



### 3 Penataan area kuliner

- Pembuatan area yang diperuntukan sebagai kuliner spot dimana pedagang dapat membuka dagangan mereka pada jam tertentu seperti pada malam hari.



### 4 olahraga

- area yang diperuntukan untuk anak dan orang tua



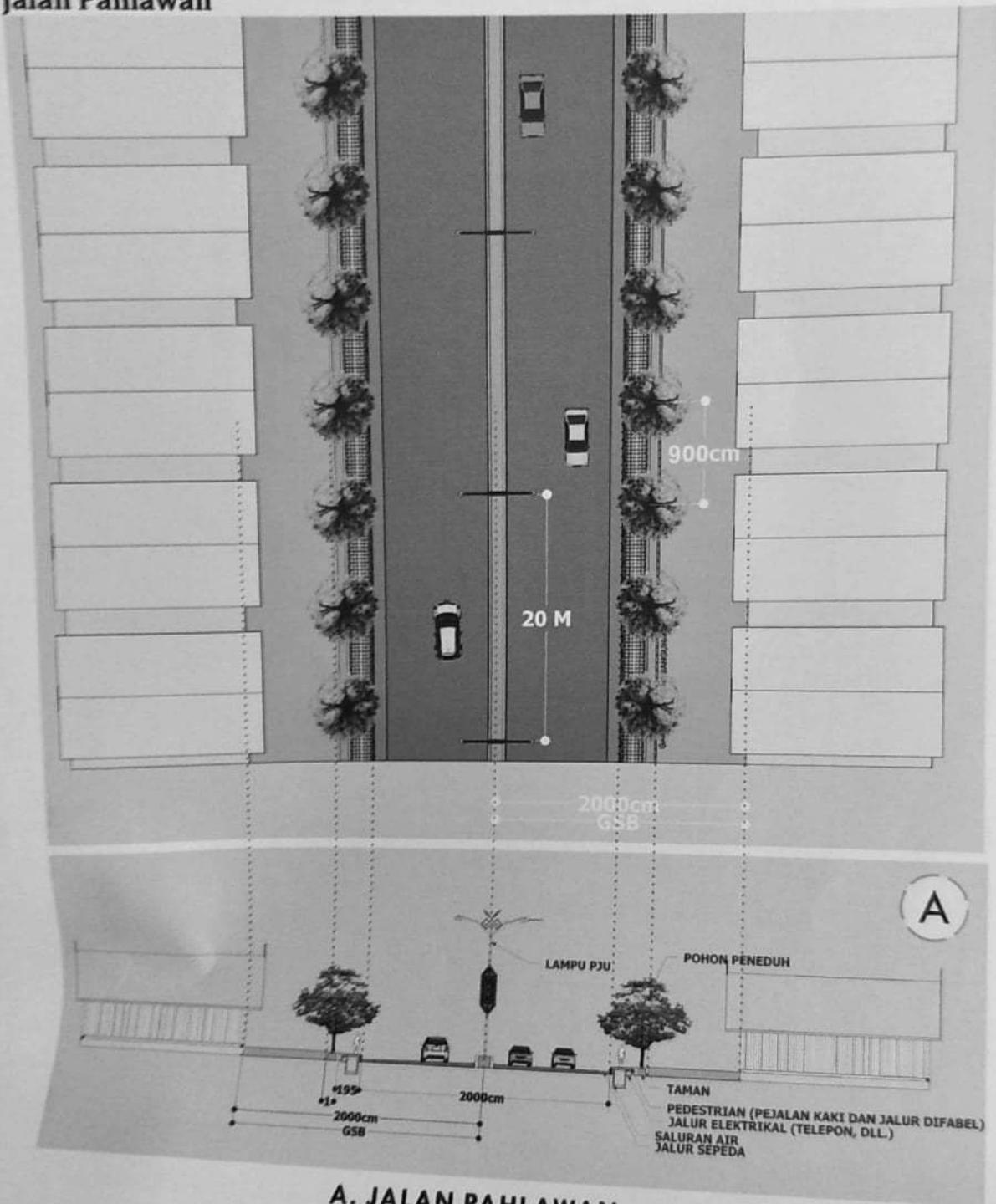
### 5 plaza

- merevitalisasi plaza eksisting dengan konsep amphiteater, di harapkan dapat di gunakan sebagai pentas seni terbuka dll.



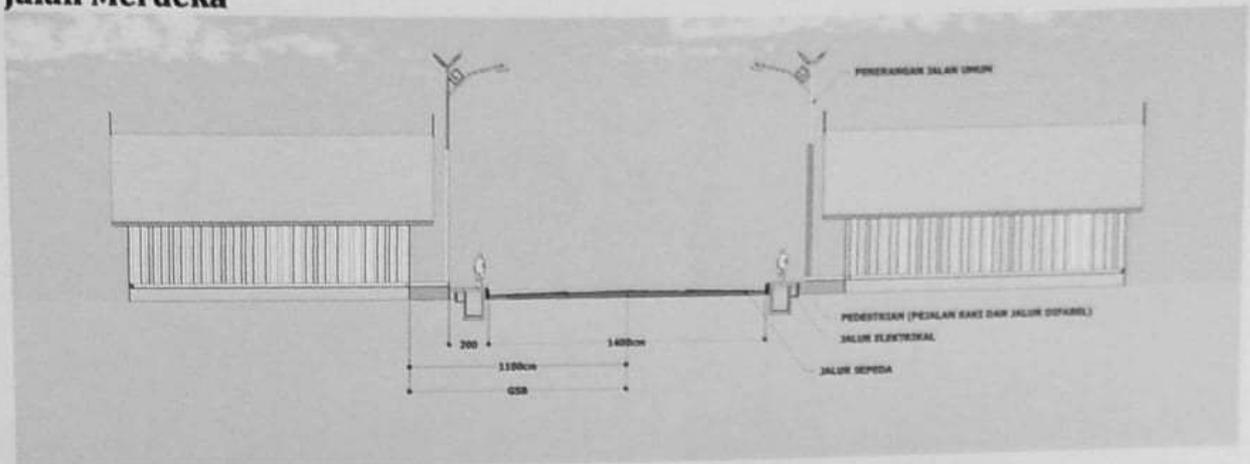
# Garis Sempadan Bangunan dan Sirkulasi dan Jalan Penghubung

## Jalan Pahlawan

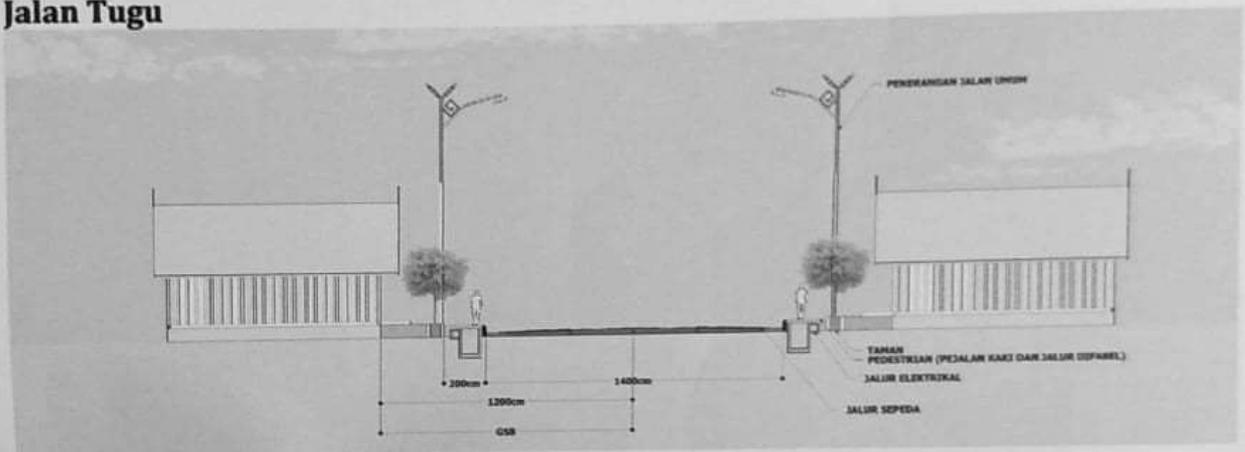


A. JALAN PAHLAWAN

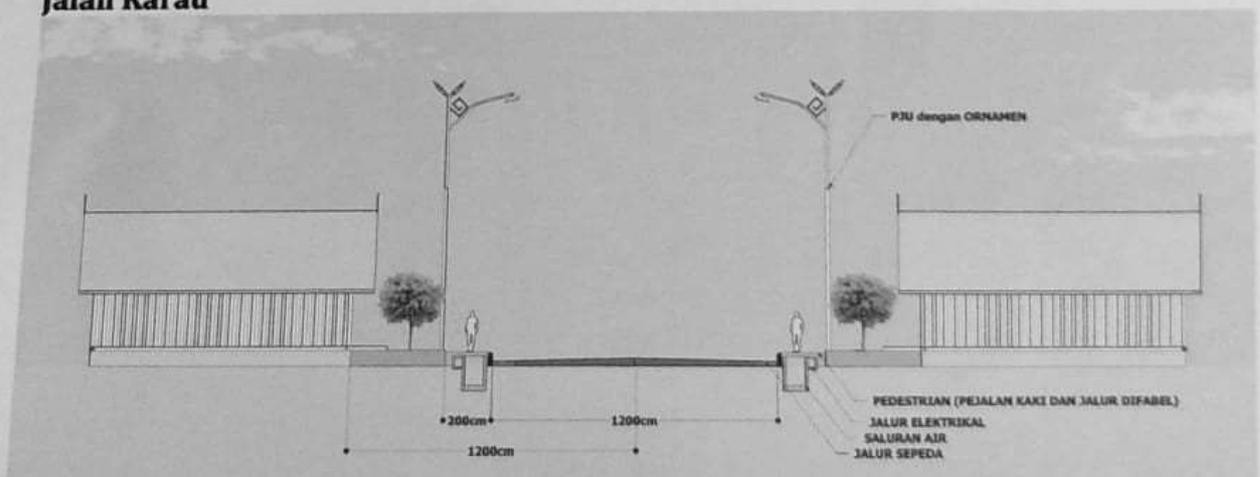
## Jalan Merdeka



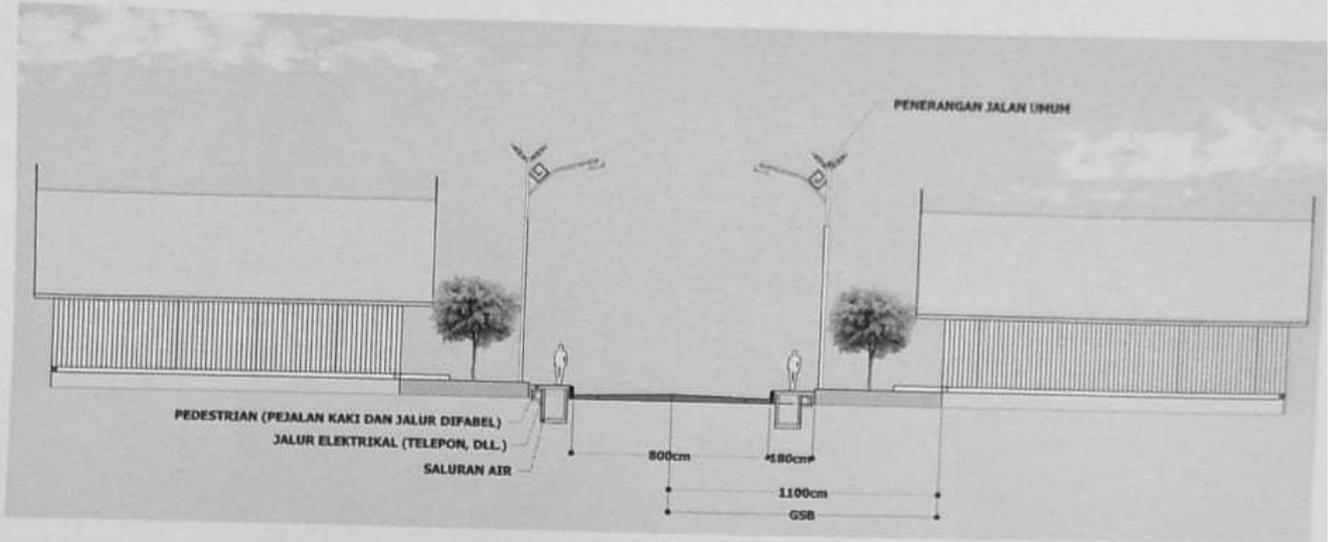
## Jalan Tugu



## Jalan Karau



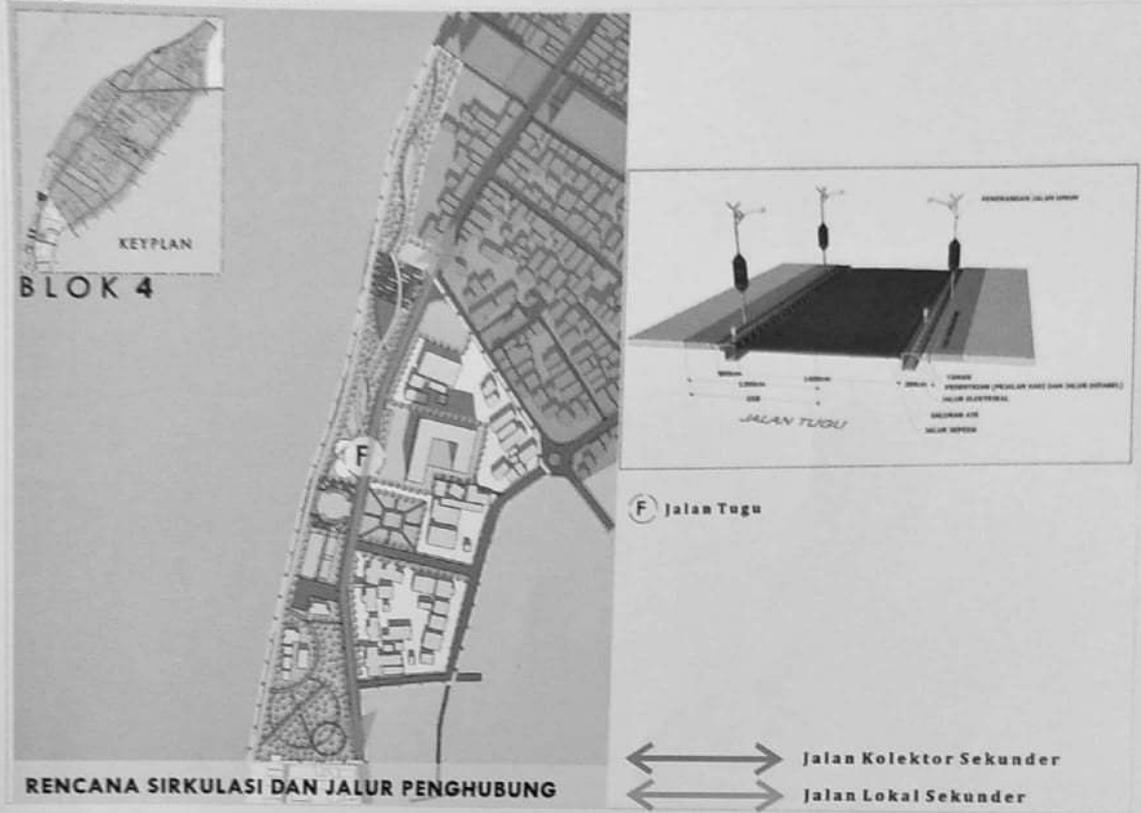
# Jalan Agung



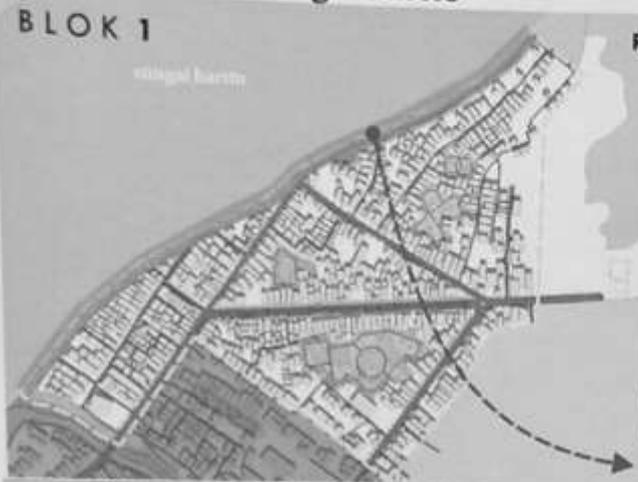
# Jarigan Jalan Blok 1



# Jarigan Jalan Blok 4



## Garis Sempadan Sungai Barito



### RENCANA TATA KUALITAS LINGKUNGAN

Penataan kawasan sepanjang pinggir sungai barito dengan membuat tanggul/dinding penahan tanah serta penataan area Garis Sempadan Sungai sebagai ruang terbuka hijau (RTH)

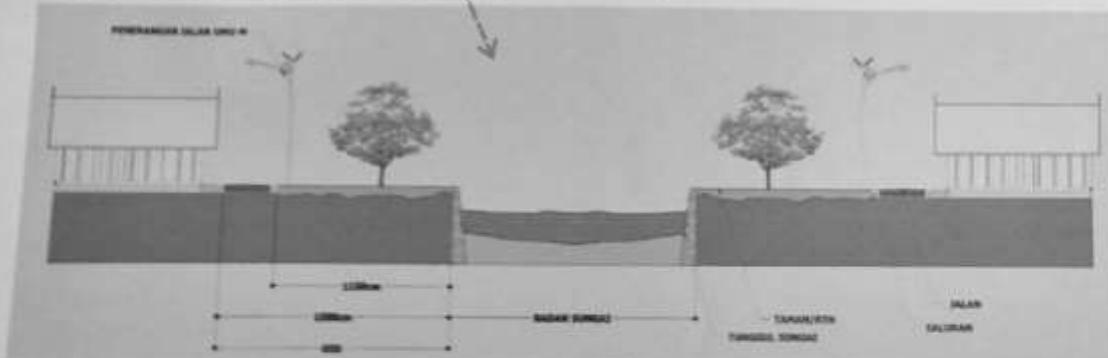


## Garis Sempadan Sungai Tabuk



### 3 Penataan kawasan sungai

penataan pada kawasan kawasan sungai di tekankan pada normalisasi sepanjang aliran sisi sempadan sungai dari bangunan, dan direncanakan sebagai RTH aktif dan masif sebagai sarana dan prasarana masyarakat sekitar.



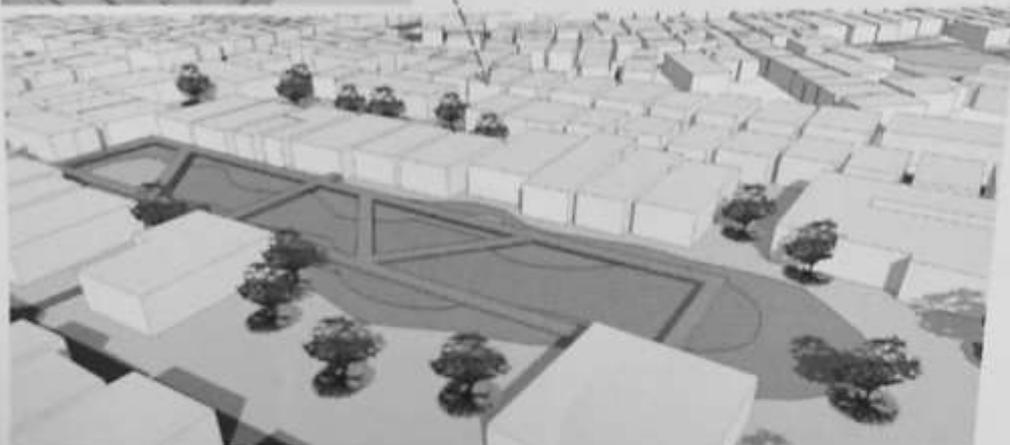
## Kawasan Resapan Air - Kolam Resapan



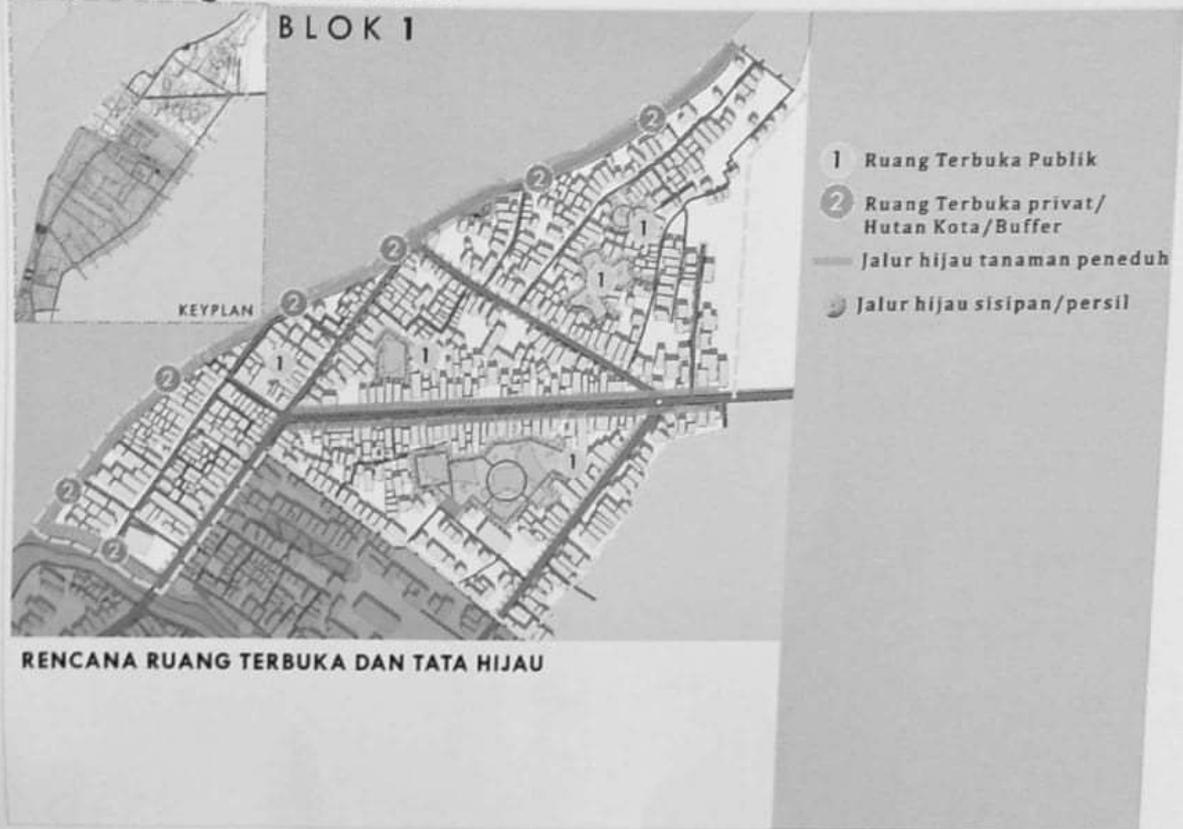
### BLOK 2

#### 2 Penataan kawasan kolam air/ resapan air

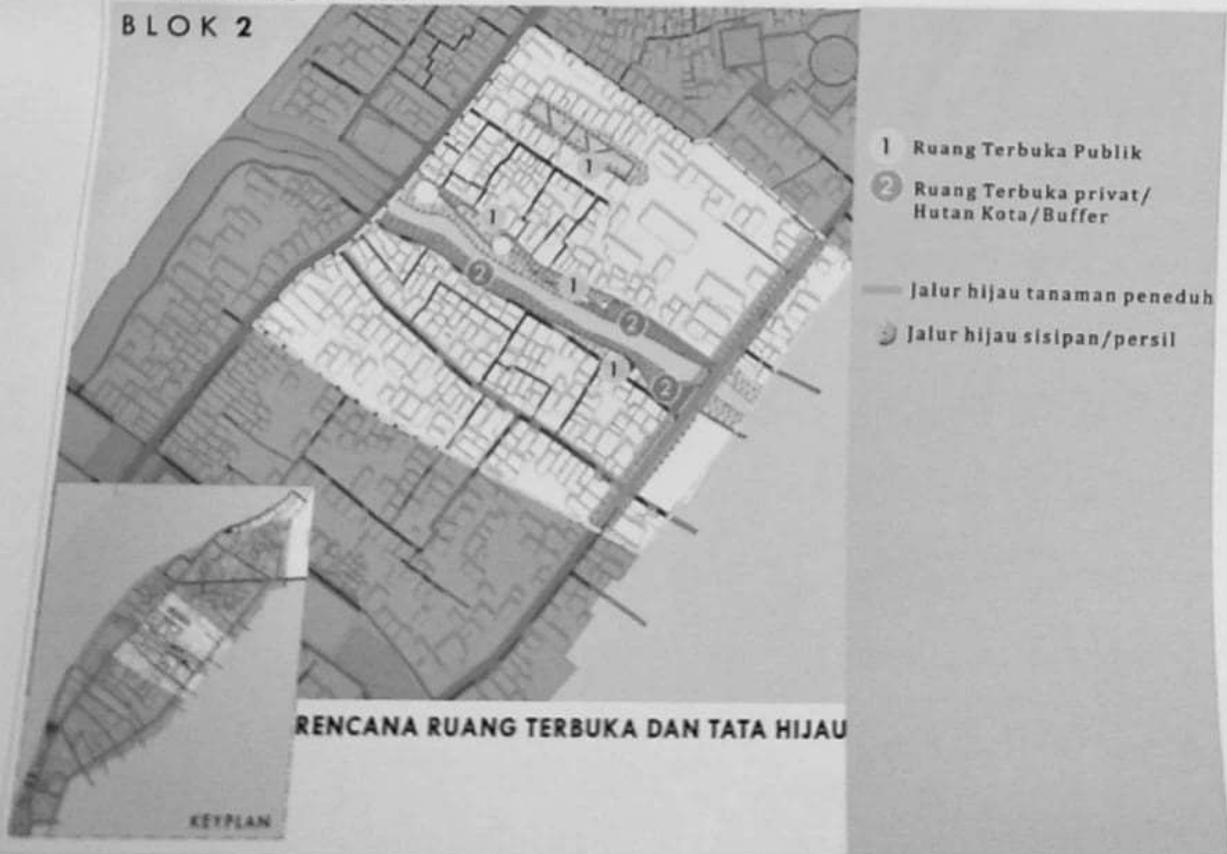
penataan pada kawasan kolam air/rawa lebih ditekankan pada penataan kawasan sebagai area rekreasi dan resapan. penataan area terdiri dari penataan lansekap, jalur pedestrian dan ruang publik.



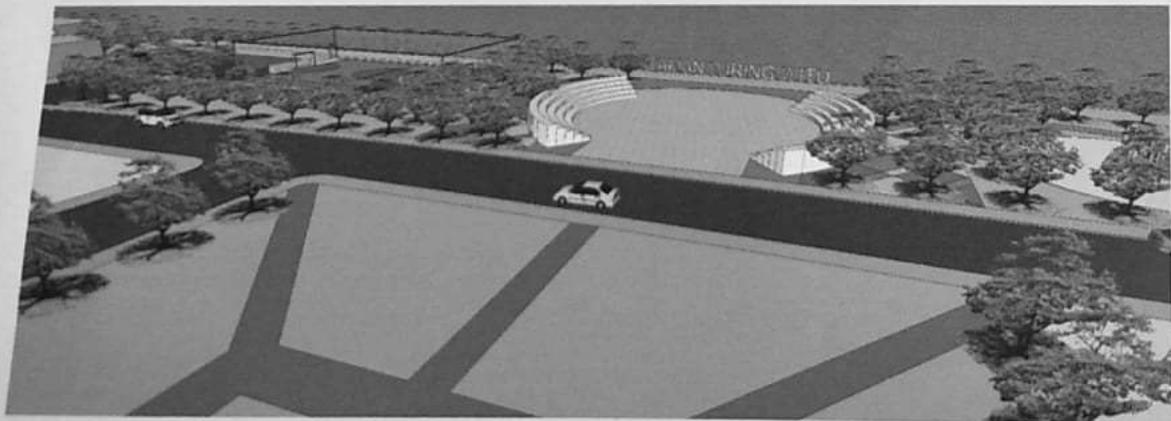
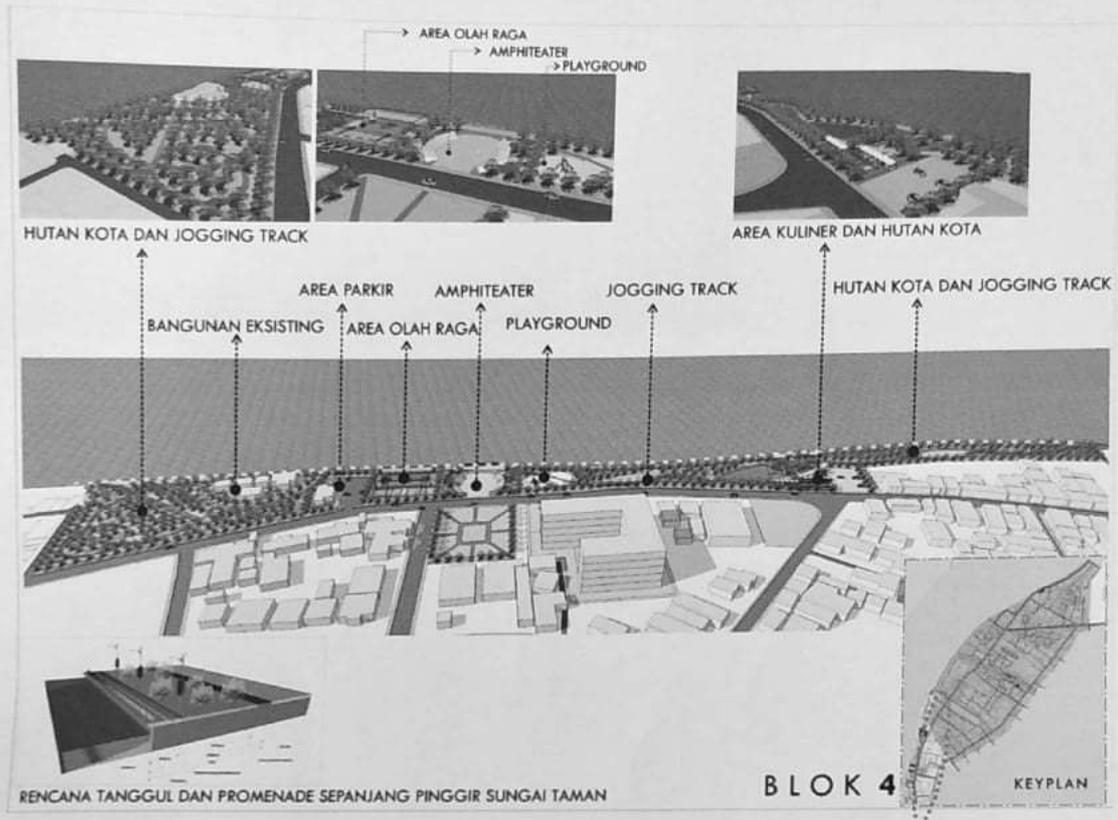
## Pengembangan RTH Blok 1



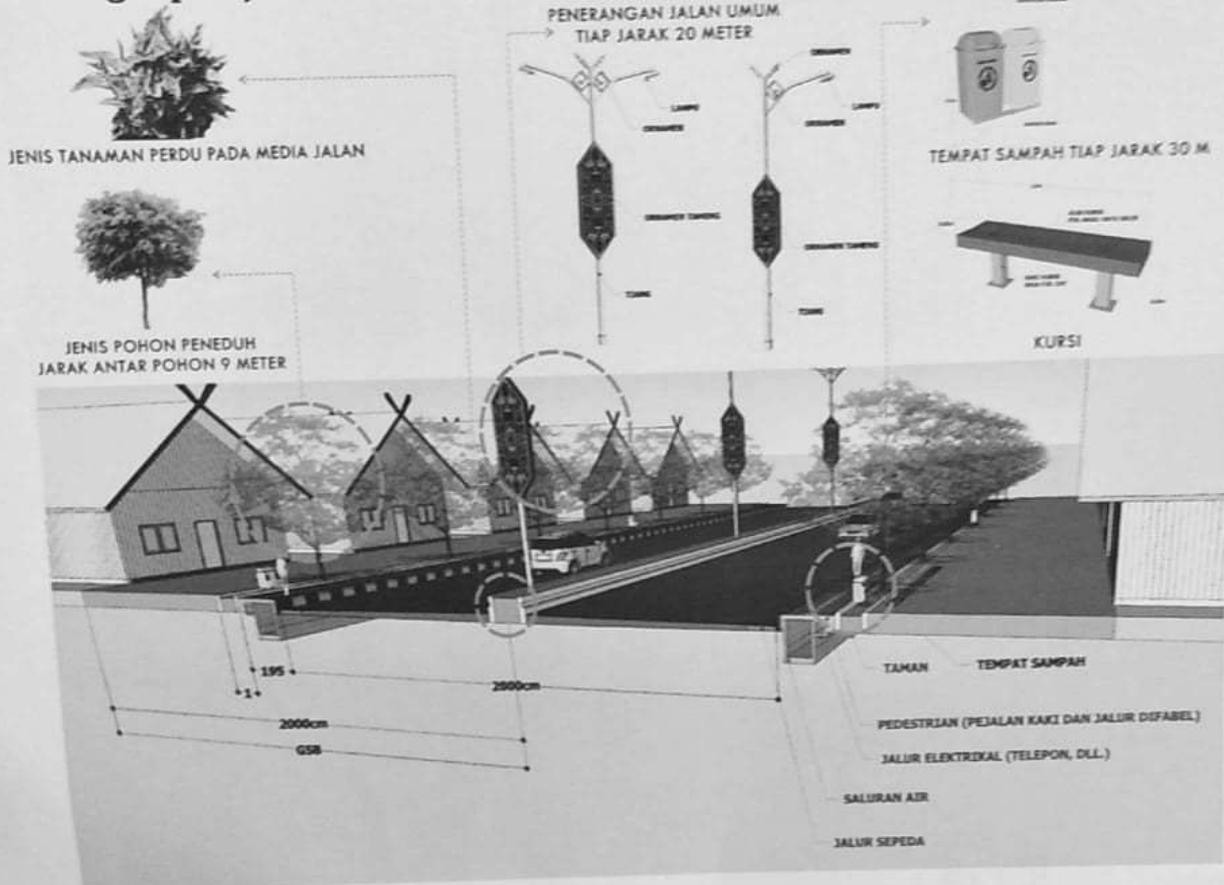
## Pengembangan RTH Blok 2



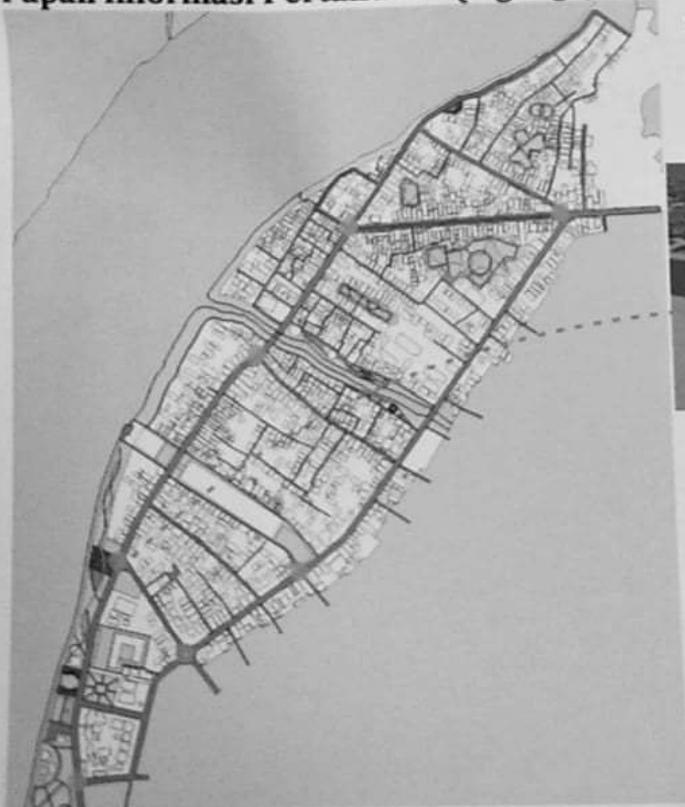
# Pengembangan RTH Blok 4 - Ruang Publik Iring Witu



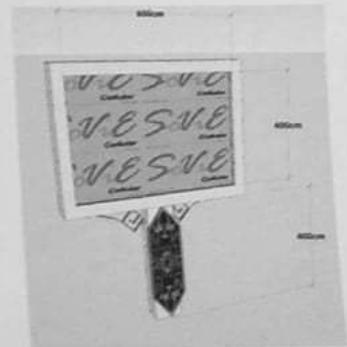
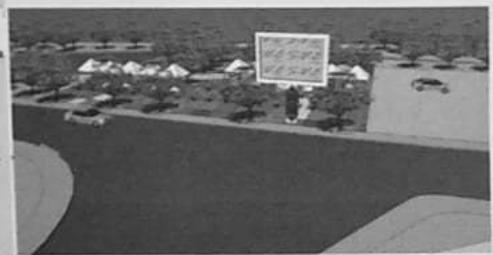
# Perlengkapan jalan dan Wajah Jalan



## Papan Informasi Pertandaan (Signage)



## RENCANA PENEMPATAN REKLAME



Reklame Elektronik/ Megatron

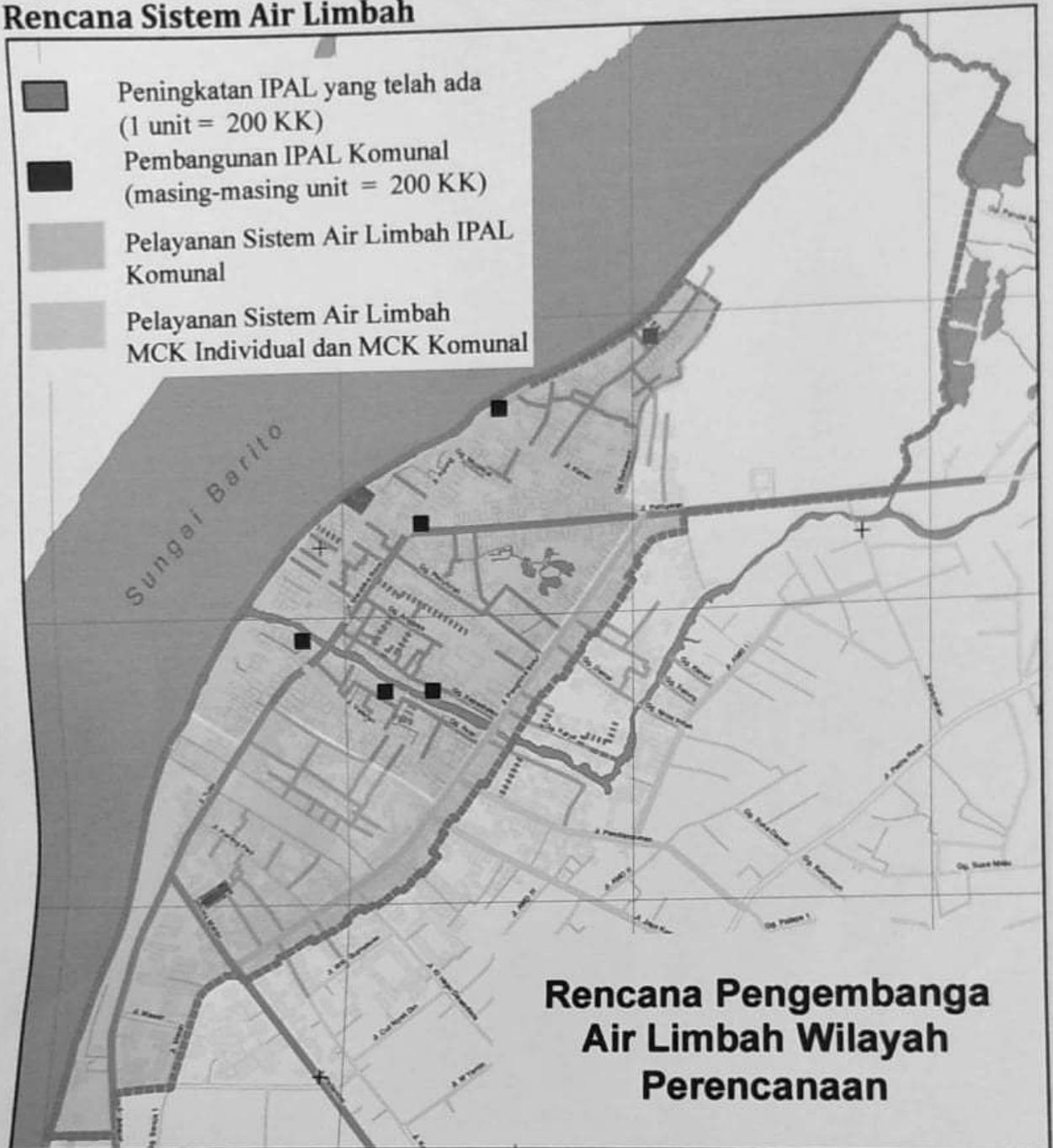
## Rencana Jaringan Drainase

### Rencana Pengembangan Jaringan Drainase Wilayah Perencanaan



## Rencana Sistem Air Limbah

-  Peningkatan IPAL yang telah ada (1 unit = 200 KK)
-  Pembangunan IPAL Komunal (masing-masing unit = 200 KK)
-  Pelayanan Sistem Air Limbah IPAL Komunal
-  Pelayanan Sistem Air Limbah MCK Individual dan MCK Komunal



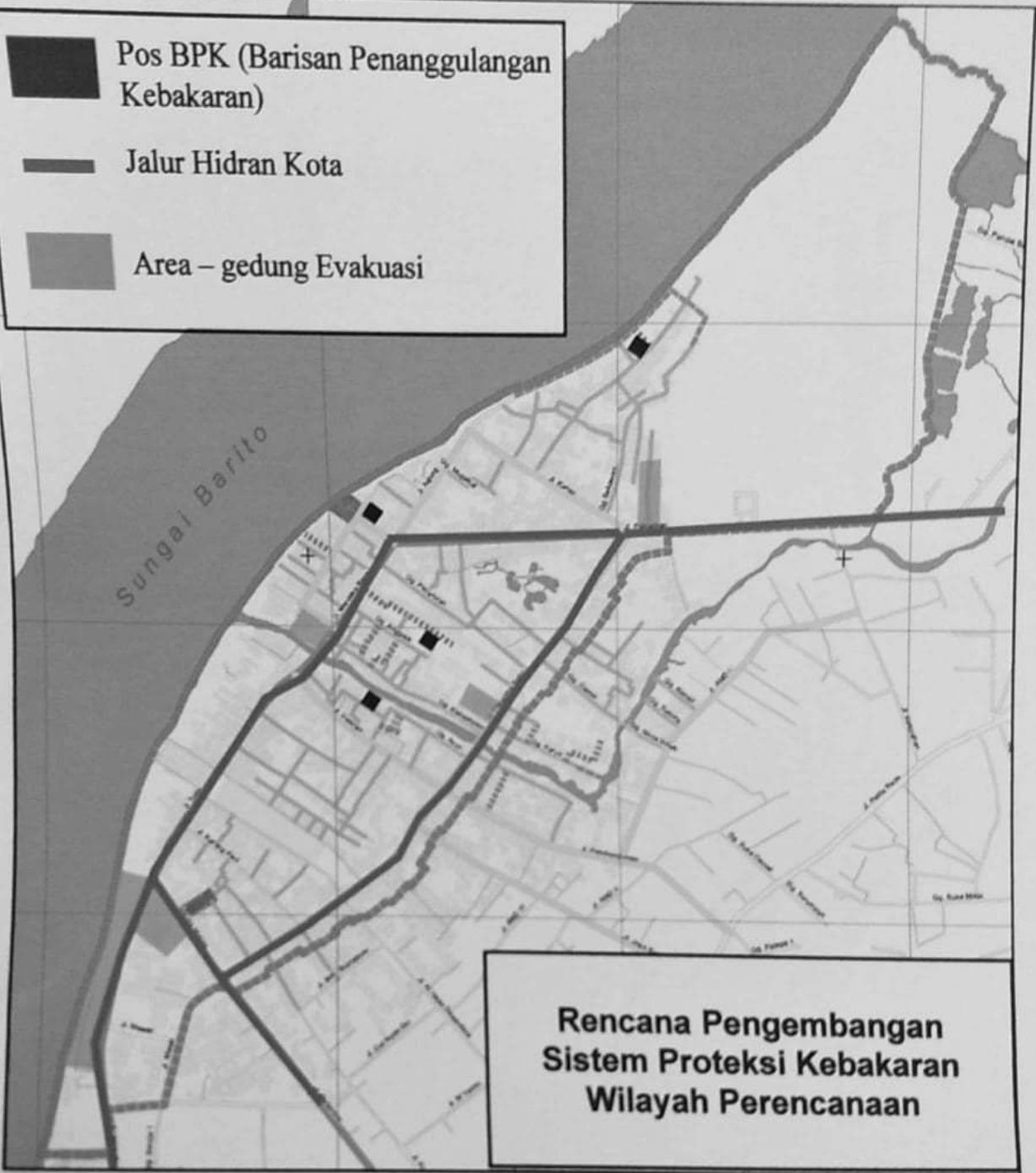
**Rencana Pengembangan  
Air Limbah Wilayah  
Perencanaan**

## Rencana Sistem Persampahan



# Rencana Sistem Proteksi Kebakaran

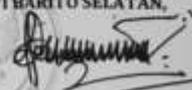
- Pos BPK (Barisan Penanggulangan Kebakaran)
- Jalur Hidran Kota
- Area – gedung Evakuasi







No	Program	Kejatan	Lokasi - Bca	Volume	Satuan	Mekanis Hewan (Rp.000)					Sumber Pembiayaan (Rp.000)				Pencapaian jumlah				
						2017	2018	2019	2020	2021	APBN	APBD Prov	APBD Kab	BUMD		Saluran lain			
		Peningkatan PA	Blok 2 Vektor	20.000	m														
				2.0															
		Peningkatan PA & PA	Blok 2 Vektor	2.000	m				200.000										
				2.0															
		Peningkatan PA & PA	Blok 2 Vektor	400	KK				4.000.000										
				400															
A	Peningkatan PA & PA	Peningkatan PA & PA	Blok 2 Vektor	100	KW				400.000										
				100															
		Peningkatan PA & PA	Blok 2 Vektor	20	200				40.000										
				20															
V	SISTEM PROTOKOL KESEKELAHAN	Peningkatan PA & PA	Blok 1 Majo - Kamb	2	100				10.000										
				2															
		Peningkatan PA & PA	Blok 2 Vektor	2	100				10.000										
				2															
TOTAL BAKAL BLOK						499.700	22.010.000	12.220.000	11.200.000	8.400.000	47.240.000	100.000	7.720.000	8.000.000	1.700.000				
TOTAL NYERTA						11.120.000	20.000.000	21.000.000	11.000.000	2.000.000	40.000.000	7.720.000	10.000.000	1.000.000	7.000.000				


**BUPATI BARITO SELATAN,**  
  
**EDDY RAYA SAMSURI**