SALINAN

WALIKOTA SABANG

PERATURAN WALIKOTA SABANG

NOMOR 10 TAHUN 2013

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN TEUPIN LAYEU DAN GAPANG GAMPONG IBOIH KOTA SABANG

DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

WALIKOTA SABANG,

Menimbang : a. bahwa perkembangan pariwisata di kawasan Teupin Layeu dan Gapang Gampong Iboih Kecamatan Sukakarya saat ini semakin berkembang sehingga membutuhkan prasarana dan sarana pendukung, sebagai pusat kegiatan pariwisata Kota Sabang;

b. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (3) huruf c, Qanun Kota Sabang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Sabang Tahun 2012-2032, telah menetapkan Gampong Iboih Kecamatan Sukakarya dengan fungsi sebagai pusat aktifitas pariwisata;

c. bahwa untuk penataan kawasan Teupin Layeu dan Gapang dipandang perlu menetapkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan; dan

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu ditetapkan dalam suatu Peraturan Walikota;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1965 tentang Pembentukan Kotapraja Sabang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 7 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten di Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2758);

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- ...

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 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
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 dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
7. 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 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4737);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerjasama Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4761);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);

11. Peraturan ...

11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
12. Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 2007 tentang Pedoman Tata Cara Pengawasan Atas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 8 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 2007 tentang Pedoman Tata Cara Pengawasan Atas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah;
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 22 Tahun 2009 tentang Petunjuk Teknis Tata Cara Kerja Sama Daerah;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/PRT/M/2010 tentang Rencana Strategis Kementerian Pekerjaan Umum Tahun 2010-2014;
15. Qanun Kota Sabang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Sabang Tahun 2012-2032;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN TEUPIN LAYEU DAN GAPANG GAMPONG IBOIH KOTA SABANG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

1. Pemerintah adalah Pemerintah Republik Indonesia.
2. Daerah yang selanjutnya disebut Kota adalah Kota Sabang.
3. Pemerintah Kota adalah penyelenggara pemerintahan Kota yang terdiri dari Walikota dan Perangkat Daerah Kota.
4. Walikota adalah Walikota Sabang.
5. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.

6. Tata ruang ...

6. Tata ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
7. Penataan ruang adalah suatu proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
8. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang. Adapun yang dimaksud dengan struktur pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya, sedangkan yang dimaksud dengan 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 Kota Sabang.
10. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan 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.
11. Dokumen RTBL adalah dokumen yang memuat materi pokok RTBL sebagai hasil proses identifikasi, perencanaan dan perancangan suatu lingkungan/ kawasan, termasuk di dalamnya adalah identifikasi dan apresiasi konteks lingkungan, program peran masyarakat dan pengelolaan serta pemanfaatan aset properti kawasan.
12. Penataan bangunan dan lingkungan adalah kegiatan pembangunan untuk merencanakan, melaksanakan, memperbaiki, mengembangkan atau melestarikan bangunan dan lingkungan/kawasan tertentu sesuai dengan prinsip pemanfaatan ruang dan pengendalian bangunan gedung dan lingkungan secara optimal, yang terdiri atas proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung dan lingkungan.

13. Pembinaan ...

13. Pembinaan pelaksanaan adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan yang ditujukan untuk mewujudkan efektivitas peran para pelaku penyelenggara penataan bangunan dan lingkungan (pemerintah, masyarakat dan dunia usaha) pada tahap penyusunan RTBL, penetapannya menjadi peraturan gubernur/Walikota/walikota, pelaksanaan pembangunan, dan peninjauan kembali/evaluasi terhadap penerapan RTBL.
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 social, 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 mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.

19. Struktur ...

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 Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas perpetakan/luas daerah perencanaan.
22. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
23. 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, kavling/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.
24. Garis Sempadan Bangunan 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.
25. Garis Langit (Skyline) adalah merupakan garis titik tertinggi bangunan yang terbentuk oleh perbedaan ketinggian masing-masing bangunan pada tiap-tiap bagian kawasan yang direncanakan.
26. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.

27. Sistem ...

27. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hiraki/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.
28. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hiraki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
29. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
30. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau merupakan 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.
31. Tata Kualitas Lingkungan merupakan 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.
32. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagaimana mestinya.
33. 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).

Bagian Kedua
Maksud, Tujuan, dan Lingkup
Pasal 2

(1) RTBL Kawasan Teupin Layeu dan Gapang merupakan panduan rancang bangun kawasan/lingkungan Teupin Layeu dan Gapang untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta

memuat ...

memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan kawasan/lingkungan.

(2) Tujuan RTBL Kawasan Teupin Layeu dan Gapang adalah sebagai sebagai acuan dalam mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjati diri, produktif, dan berkelanjutan di Kawasan Teupin Layeu dan Gapang, serta sebagai acuan Pemerintah Kota dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan.

(3) Lingkup RTBL Kawasan Teupin Layeu dan Gapang meliputi pengaturan, pelaksanaan, dan pengendalian pelaksanaan pengembangan kawasan/ lingkungan.

BAB II

MATERI POKOK RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kesatu

Sistematika RTBL

Pasal 3

(1) Peraturan Walikota tentang RTBL Kawasan Teupin Layeu dan Gapang disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I	:	KETENTUAN UMUM
BAB II	:	MATERI POKOK RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
BAB III	:	PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
BAB IV	:	RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN
BAB V	:	RENCANA INVESTASI
BAB VI	:	KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA
BAB VII	:	PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN
BAB VIII	:	PENUTUP

(2) Peraturan Walikota tentang RTBL Kawasan Teupin Layeu dan Gapang dilengkapi dengan lampiran, buku album peta, ilustrasi, gambar teknis, dan lain-lain yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari peraturan Walikota ini.

Bagian ...

Bagian Kedua

Batasan Lokasi Kawasan

Pasal 4

(1) Lokasi perencanaan RTBL Kawasan Teupin Layeu dan Gapang adalah sebagian dari Gampong Iboih yang berada di Kecamatan Sukakarya Kota Sabang, Provinsi Aceh.

(2) Luas kawasan perencanaan RTBL Kawasan Teupin Layeu dan Gapang adalah 58 Hektar dengan batas kawasan perencanaan sebagai berikut:

a. Utara : selat Aroih Rubiah;

b. Selatan : jalan Sabang-Kilometer Nol;

c. Timur : teluk Teupin Ring; dan

d. Barat : gunung Cot Labu.

BAB III

PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kesatu

Visi Pembangunan dan Pengembangan Kawasan

Pasal 5

Visi pembangunan dan pengembangan kawasan Teupin Layeu dan Gapang adalah Mewujudkan Kawasan Wisata Bernuansa Alam yang Terintegrasi, Terpadu dengan Fasilitas Penunjangnya, dan Pedestrian sebagai Pembentuk Kontinuitas Ruang.

Pasal 6

Sasaran pembangunan dan pengembangan kawasan Teupin Layeu dan Gapang adalah sebagai berikut:

a. mengintegrasikan Objek Daya Tarik Wisata (ODTW) Teupin Layeu dan Gapang sebagai satu destinasi wisata terpadu;
b. mengembangkan kawasan wisata bernuansa alam dengan memanfaatkan potensi alami dan meminimalisir pengurangan luasan vegetasi/pepohonan;
c. mengembangkan pelataran sekitar pantai Teupin Layeu dan pantai Gapang yang bebas dari kendaraan bermotor dengan pemindahan lokasi parkir;
d. mengembangkan fasilitas pedestrian yang nyaman dan aman pada jalan utama dan akses ke kawasan pantai; dan
e. mengembangkan fasilitas pendukung wisata pantai dengan arsitektur bernuansa kearifan lokal.

Bagian ...

Bagian Kedua

Konsep Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 7

Konsep perancangan struktur makro kawasan diarahkan pada:

a. penguatan fungsi utama kawasan Teupin Layeu dan Gapang sebagai destinasi wisata alam;
b. pemanfaatan lokasi kawasan yang berada pada jalur utama menuju kawasan Kilometer Nol Indonesia;
c. pemanfaatan fungsi kawasan sebagai pendukung kawasan Kilometer Nol, kawasan wisata Pulau Rubiah dan kawasan Rencana Pembangunan Marina Lhok Wing; dan
d. pengembangan kawasan wisata alam yang terintegrasi dengan kawasan hutan lindung dan kawasan lindung *mangrove* untuk mewujudkan fungsi lindung yang optimal.

Bagian Ketiga

Konsep Komponen Perancangan Kawasan

Pasal 8

Konsep perancangan struktur kawasan adalah sebagai berikut:

a. keterkaitan setiap jenis pemanfaatan ruang dan pendukung kegiatannya;
b. merencanakan struktur kawasan sehingga dapat berfungsi sebagai batas kawasan dan blok/segmen kawasan;
c. pengembangan kegiatan pendukung kawasan;
d. penyebaran fasilitas yang merata di seluruh kawasan dengan pertimbangan hirarki, jangkauan pelayanan dan kebutuhan masyarakat setempat; dan
e. menata hirarki setiap fungsi atau pemanfaatan ruang melalui pengaturan sistem sirkulasi yang baik.

Pasal 9

Konsep pengaturan intensitas pemanfaatan ruang adalah sebagai berikut:

a. mendistribusikan intensitas pemanfaatan lahan menurut jenis peruntukannya serta lokasinya;
b. menentukan KDB, KLB dan KDH dengan mempertimbangkan daya dukung fisik tanah, skyline yang akan dibentuk untuk mempertahankan pandangan-pandangan visual yang menarik;

c. mengarahkan ...

c. mengarahkan tata bangunan untuk membentuk kualitas visual kawasan yang indah dengan merancang kawasan yang berkarakter dan memperhatikan kearifan lokal; dan
d. mengupayakan penyebaran kegiatan kawasan yang didistribusikan secara merata sehingga tidak membebani lokasi dan akses jalan-jalan utama kawasan.

Pasal 10

Konsep pengaturan tata bangunan adalah sebagai berikut:

a. menentukan garis sempadan, pemunduran bangunan (*setback*);
b. menentukan kepadatan (*bulk*) bangunan;
c. menentukan ketinggian bangunan;
d. merekomendasikan tata letak bangunan dari segi orientasi, ekologi dan iklim;
e. mengupayakan keterpaduan konsep arsitektural; dan
f. menyesuaikan bentuk, dasar dan massa bangunan yang beridentitaskan kebudayaan lokal yaitu kebudayaan Aceh.

Pasal 11

Konsep pengaturan sistem sirkulasi dan jalur penghubung adalah sebagai berikut:

a. menyusun pola jalan (kolektor dan lingkungan) dengan memanfaatkan jalan eksisting dan kondisi topografi;
b. meningkatkan hubungan fungsional di antara berbagai jenis peruntukan di dalam kawasan baik kegiatan utama maupun pendukung kegiatan;
c. menjamin keterkaitan sistem kawasan perencanaan dengan sistem sirkulasi pada kawasan di sekitarnya, serta pemisahan yang jelas di antara berbagai moda sirkulasi (pejalan kaki, kendaraan, moda kendaraan yang berbeda kecepatan dan dimensinya dan pelayanan);
d. memberikan kemudahan untuk menentukan rencana lahan dan rencana jalan (jalan lingkungan) dalam subkawasan yang berada diantara jalur jalan yang membentuk struktur ruang;
e. mengupayakan keterpaduan sistem pergerakan dan sarana parkir; dan
f. mengoptimalkan penggunaan vegetasi pada ruang terbuka di kawasan, koridor jalan, jalur pedestrian untuk menciptakan kenyamanan bagi pengguna kawasan.

Bagian ...

Bagian Keempat

Blok Pengembangan Kawasan dan Program Penanganannya

Pasal 12

Pembagian blok pengembangan kawasan dan program penanganannya adalah sebagai berikut:

a. segmen 1, merupakan kawasan pantai Teupin Layeu dengan fungsi eksisting daya tarik utama objek wisata pantai di kawasan. Program penanganan diarahkan kepada peningkatan fungsi wisata dengan penataan pelataran pantai dan pembangunan fasilitas pelayanan wisata terpadu sebagai program fisik percontohan;
b. segmen 2, merupakan akses menuju kawasan pantai Teupin Layeu yang juga merupakan persimpangan jalan menuju Kawasan Kilometer Nol Indonesia, juga terdapat akses menuju pembangunan kawasan marina Lhok Wing. Program penanganan diarahkan kepada penataan kedua titik persimpangan, preservasi kawasan mangrove, dan penataan kawasan perumahan yang terdapat pada segmen ini;
c. segmen 3, merupakan jalan kolektor primer sebagai akses utama yang menghubungkan kawasan Pantai TeupinLayeu dan Pantai Gapang. Program penanganan diarahkan kepada penataan jalan dengan berbagai kelengkapan jalan lainnya;
d. segmen 4, merupakan kawasan pusat permukiman Iboih hasil relokasi perumahan di Pantai Teupin Layeu di masa lalu. Program penanganan diarahkan kepada penataan intensitas dan tata bangunan lingkungan permukiman, serta penataan persimpangan jalan kolektor primer dengan jalan lokal; dan
e. segmen 5, merupakan kawasan wisata Pantai Gapang yang merupakan daya tarik wisata utama selain Pantai Teupin Layeu. Program penanganan diarahkan kepada penataan bangunan di tepi pantai dan penyediaan kelengkapan wisata pantai.

BAB IV

RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

Bagian Kesatu

Struktur Peruntukan Lahan

Pasal 9

(1) Segmen 1, dengan area adalah seluas lebih kurang 7,07 Ha adalah sebagai berikut:

a. Segmen ini sebagian besar diperuntukkan bagi perkembangan fungsi utama pariwisata dan jasa komersil pendukung pariwisata dengan konsep wisata pantai bernuansa alam, dan fungsi penunjang sempadan pantai; dan

b. Segmen ini diapit Jalan Sabang–Kilometer Nol di sebelah Barat, pantai/laut yang menghadap Pulau Rubiah di sebelah Timur dan Utara, dan Segmen 2 di sebelah Selatan.

(2) Segmen 2, dengan area adalah seluas lebih kurang 11,72 Ha adalah sebagai berikut:

a. Segmen ini sebagian besar diperuntukkan bagi fungsi akses ke lokasi wisata pantai dan rencana pembangunan pelabuhan marina, kegiatan pendukung pariwisata, sebagian kecil fungsi perumahan, dan fungsi lindung kawasan mangrove; dan

b. Segmen ini diapit oleh Segmen 1 di sebelah Utara, kawasan cadangan fungsi pariwisata di sebelah Barat, kawasan pantai *mangrove* di sebelah Timur, dan Segmen 3 di sebelah Selatan.

(3) Segmen 3, dengan area adalah seluas lebih kurang 2,39 Ha adalah sebagai berikut:

a. Segmen ini sebagian besar diperuntukkan bagi fungsi jalan akses utama antara Pantai Teupin Layeu dan Pantai Gapang; dan

b. Segmen ini diapit oleh Segmen 2 di sebelah Utara, kawasan cadangan fungsi pariwisata di sebelah Barat, kawasan pantai *mangrove* di sebelah Timur, dan Segmen 4 di sebelah Selatan.

(4) Segmen ...

(4) Segmen 4, dengan area adalah seluas lebih kurang 20,77 Ha adalah sebagai berikut:

a. Segmen ini sebagian besar diperuntukkan bagi fungsi kawasan pusat permukiman dengan kelengkapan fungsi perumahan, komersil, pendidikan, kesehatan, kantor polisi, dan lain-lain; dan

b. Segmen ini diapit oleh Segmen 3 di sebelah Utara, kawasan cadangan fungsi pariwisata di sebelah Barat, segmen 5 di sebelah Timur, dan Jalan Raya Kota Sabang–Kilometer Nol di sebelah Selatan.

(5) Segmen 5, dengan area adalah seluas lebih kurang 17,12 Ha adalah sebagai berikut:

a. Segmen ini sebagian besar diperuntukkan bagi perkembangan fungsi utama pariwisata dan jasa komersil pendukung pariwisata dengan konsep wisata pantai bernuansa alam, dan fungsi penunjang sempadan pantai; dan

b. Segmen ini diapit oleh pantai/laut di sebelah Utara, segmen 4 di sebelah Barat, pantai/laut di sebelah Timur, dan Jalan Sabang–Kilometer Nol di sebelah Selatan.

Bagian Kedua

Rencana Perpetakan

Pasal 10

Rencana tapak pada wilayah perencanaan, secara umum tidak banyak mengalami perubahan, yaitu sebagai kawasan wisata pantai bernuansa alam. Untuk menunjang peran tersebut perlu diciptakan suatu karakter khas pada masing-masing segmen perencanaan. Hal yang dapat dilakukan adalah:

a. mengarahkan Pantai Teupin Layeu pada segmen 1 menjadi kawasan wisata yang bebas dari sirkulasi umum kendaraan dengan berbagai kelengkapan sebagai kawasan wisata pantai;

b. mengupayakan pembangunan kawasan pelayanan wisata terpadu pada segmen 1 yang akan menjadi akses utama baru wisatawan ke Pantai Teupin Layeu, dengan menyangga fungsi komersil pendukung pariwisata, preservasi budaya, dan lokasi parkir kendaraan utama di segmen 1;

c. membentuk ...

c. membentuk jaringan pedestrian yang menghubungkan seluruh bagian kawasan sehingga tercipta kebebasan pejalan kaki;

d. mengupayakan kawasan sempadan pantai yang aman dan memiliki daya tarik wisata; dan

e. untuk memperkuat identitas kawasan wisata pantai dapat dibuat 'Gerbang' sebagai *focal point* untuk masuk ke kawasan melalui pengarahan ketinggian bangunan di sisi kiri-kanan jalan dan dapat menempatkan *landmark* pada bundaran jalan (*roundabout*).

Bagian Ketiga

Intensitas Pemanfaatan lahan

Pasal 11

KLB di kawasan perencanaan yang boleh dibangun ditetapkan dengan besaran koefisien maksimal 2.

Pasal 12

(1) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada Kawasan Komersil Penunjang Pariwisata adalah 40-60 %.

(2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada Kawasan Permukiman adalah 50-60 %.

(3) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada Kawasan Fasilitas Umum 60 %.

(4) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada Kawasan Komersil (Perdagangan dan Jasa) adalah 60 %.

(5) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada Kawasan RTH adalah 0-10 %.

Bagian Keempat

Tata Bangunan

Pasal 13

(1) Garis Sempadan Muka Bangunan pada koridor Jalan Kolektor Primer dengan Daerah Milik Jalan (Damija) 20 meter, minimal 10 meter atau setengah Damija, diukur dari as jalan.

(2) Garis Sempadan Muka Bangunan pada koridor Jalan Kolektor Sekunder dengan Daerah Milik Jalan (Damija) 10 meter, minimal 5 meter atau setengah Damija, diukur dari as jalan.

(3) Garis ...

(3) Garis Sempadan Muka Bangunan pada koridor Jalan Lingkungan dengan Daerah Milik Jalan (Damija) 6 meter, minimal 3 meter atau setengah Damija, diukur dari as jalan.

Pasal 14

Garis sempadan pantai ditetapkan sebesar 50-100 meter diukur dari titik pasang tertinggi.

Pasal 15

Rencana orientasi bangunan pada kawasan adalah sebagai berikut:

a. Orientasi bangunan yang terletak di tepi pantai diarahkan secara umum memanjang Timur-Barat, atau tegak lurus terhadap garis pantai. Bentuk bangunan dengan orientasi ini diharapkan dapat mengurangi kerusakan yang terjadi apabila terjadi bencana akibat gelombang laut/tsunami;
b. Orientasi bangunan di sepanjang koridor jalan raya ditetapkan ke arah muka, atau tegak lurus menghadap ke jalan. Bangunan yang terletak di atas kapling yang miring terhadap jalan tetap dianjurkan agar membangun sisi muka yang sejajar jalan. Untuk bangunan berada di sisi persimpangan jalan atau bangunan sudut di anjurkan untuk menghadap ke dua arah jalan;
c. Bagian belakang bangunan yang berbatasan dengan permukiman, orientasinya juga diarahkan ke permukiman. Artinya, pada bagian tersebut dibuat rancangan dengan akses dan bukaan menghadap ke arah permukiman. Tidak diperkenankan membuat tembok atau pagar yang membelakangi permukiman tersebut;
d. Bangunan yang dikelilingi oleh jalan, maka orientasinya diarahkan ke masing-masing jalan yang mengelilinginya;
e. Bangunan-bangunan yang diarahkan sebagai identitas di pertemuan jalan, orientasi bangunan dan atap bangunannya agar dipertimbangkan terhadap kesatuan komposisi bangunan dan ruang luar di sekitar pertemuan jalan tersebut; dan
f. Arah pandangan suatu orientasi, sedapat mungkin mengarah pada tempat-tempat yang penting atau ramai dikunjungi masyarakat. Jadi, tidak hanya jalan-jalan utama yang terletak di depan bangunan saja yang bisa dijadikan arah orientasi, tetapi lokasi lain yang memiliki potensi untuk dijadikan sebagai media orientasi juga dapat digunakan.

Pasal 16 ...

Pasal 16

Bentuk dasar bangunan dipertimbangkan dari berbagai segi, baik segi kebutuhan ruangnya sendiri, ekspresi budaya, bentangan alam dan nilai-nilai arsitektur setempat menciptakan citra kawasan sebagai pusat kawasan wisata pantai bernuansa alam di Kota Sabang dengan segala aktivitas pendukungnya.

Pasal 17

Penetapan bentuk dan posisi bangunan harus mempertimbangkan kemungkinan terjadinya bencana alam terutama terhadap bencana longsor, gempa bumi dan tsunami. Oleh karena itu rencana tata letak bangunan adalah:

a. kokoh, seragam dan membentuk satu kesatuan; dan
b. sisi panjang bangunan tegak lurus terhadap garis pantai; terutama untuk bangunan yang terletak dekat dengan pantai.

Pasal 18

Selubung bangunan diharapkan memberikan kesan khusus terhadap kawasan ini, sehingga mampu memberikan suatu pemandangan tersendiri bagi yang melihatnya, selain itu perlu dipertimbangkan ornamen-ornamen yang dipakai supaya disesuaikan dengan budaya setempat.

Pasal 19

Skyline bertujuan untuk menciptakan suasana ruang yang menarik dan tidak monoton.Karena dengan terbentuknya garis langit yang tepat terjadi kesan ruangan yang dinamis.

Pasal 20

Rencana arsitektur bangunan pada kawasan perencanaan mengembangkan langgam (gaya) arsitektural Aceh pada umumnya. Setiap bangunan menampilkan ornamen-ornamen Aceh yang disesuaikan dengan kemajuan teknologi.

Pasal 21 ...

Pasal 21

(1) Peraturan bangunan berkaitan dengan konsep penggunaan bahan bangunan eksterior untuk kawasan perencanaan dibuat dengan mempertimbangkan karakter langgam arsitektur daerah setempat. Untuk bahan bangunan diupayakan menggunakan bahan dari material yang kuat, tidak rentan terhadap bencana alam dan tetap memperhatikan lingkungan.

(2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keramahan lingkungan, keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya. Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.

(3) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.

Pasal 22

Tand*a (signage)* untuk kawasan perencanaan direncanakan sebagai berikut:

a. Identitas, sebagai pengenal lingkungan dan sebagai titik orientasi pergerakan masyarakat dapat berupa *landmark*. Rancangan tanda untuk identitas lingkungan ini untuk setiap segmen berbeda-beda, namun dapat menjadi bagian dari rancangan bangunan;

b. Nama Bangunan, memberi tanda identitas suatu bangunan yang dapat dibarengi dengan petunjuk jenis kegiatan yang ada di dalamnya. Jenis ini dapat berupa papan identitas, atau tulisan yang ditempel pada selubung bangunan. Tanda untuk nama bangunan tidak boleh mengganggu pandangan terhadap kualitas selubung bangunan, tidak boleh melebihi/mengganggu ketertiban umum;

c. Petunjuk Sirkulasi, sebagai rambu lalu-lintas, sekaligus sebagai pengatur dan pengarah dalam pergerakan. Untuk rambu-rambu lalu lintas disesuaikan dengan standar bentuk dan penempatannya;

d. Komersial/Reklame, sebagai publikasi atas suatu produk, komoditi, jasa, profesi atau pelayanan tertentu. Jenis ini dapat berupa papan tiang, ikon, menempel pada bangunan, baliho, spanduk umbul-umbul, penerangan jalan umum dan balon. Beberapa

persyaratan ...

persyaratan yang perlu diperhatikan adalah: Estetis dan pemasangannya tidak mengganggu keamanan dan keselamatan serta konstruksinya memenuhi syarat teknis. Pemasangan reklame dalam persil tidak boleh melewati batas Damija, konstruksinya kuat dan ukurannya tidak merusak selubung bangunan. Pada koridor jalan dan ruang luar lainnya harus estetis, dapat memperkuat identitas lingkungan dan tidak merusak konsentrasi pemakai jalan. Pada median hanya dipasang reklame yang bersifat sementara pada tiang lampu yang telah disediakan; dan

e. Informasi, sebagai tempat untuk informasi kegiatan atau keteranganketerangan kondisi/keadaan lingkungan. Papan informasi yang menerangkan kedudukan kawasan serta informasi lingkungan diletakkan pada setiap segmen berdekatan dengan tempat pemberhentian kendaraan/halte. Papan informasi ini dapat sekaligus digunakan untuk menempelkan koran umum.

Pasal 23

Jika diindikasikan terjadi penurunan kualitas bangunan/lingkungan maka diberlakukan upaya untuk mengembangkan penanganan terhadap bangunan dan lingkungan meliputi:

a. Upaya revitalisasi bangunan mengingat nilai historis bangunan yang tinggi atau memiliki nilai sejarah yang berguna bagi pengembangan kawasan maupun nilai ilmu pengetahuan atau kavling bangunan memiliki fungsi yang strategis;

b. Upaya memperbarui fungsi kavling bangunan pada kavling lama yang disebabkan oleh kondisi bangunan yang telah mengalami penurunan kualitas sehingga diharapkan dengan adanya pemugaran akan dapat dimanfaatkan fungsi kavling yang dapat dimanfaatkan sebagai kavling bangunan yang lebih baik; dan

c. Proses penertiban bangunan meliputi upaya pemugaran terhadap kavling bangunan yang mempunyai permasalahan bangunan akibat tidak memenuhi ketentuan pengembangan bangunan yang ada.

Bagian Kelima ...

Bagian Kelima

Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Pasal 24

(1) Sirkulasi pada kawasan perencanaan harus membedakan dengan tegas sirkulasi untuk kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki. Di samping itu, sirkulasi tersebut tetap dalam satu sistem yang integratif antara sirkulasi internal dan eksternal bangunan, antara pemakai (pelaku kegiatan) dan sarana transportasinya. Pertemuan antara keduanya (pemakai dan alat transportasi) ada pada tempat parkir dan halte, sedang perpotongan antar keduanya akan direncanakan fasilitas *zebra cross*.

(2) Sirkulasi lalu lintas di kawasan perencanaan masih tetap dipertahankan untuk dua arah dan dua jalur tanpa median jalan untuk Jalan Sabang– Kilometer Nol, karena kepadatan lalu lintas masih memadai untuk 10 tahun mendatang.

(3) Sirkulasi jalur kendaraan pribadi tidak berubah dan lebih fleksibel untuk mencapai tujuan dengan tetap memperhatikan rambu-rambu lalulintas dan kelengkapan kendaraan. Kendaraan berbadan besar seperti bus dan truk tidak dapat melintas di jalan lokal dan jalan-jalan lingkungan.

(4) Sirkulasi (trayek) angkutan umum untuk kawasan perencanaan adalah Rute Kota Sabang–Gampong Iboih.

(5) Sirkulasi bagi pejalan kaki pada umumnya berada pada dua sisi jalan yang berupa jaringan pedestrian. Pedestrian dengan hanya pada satu sisi jalan berada di jalan kolektor primer Jalan Sabang–Kilometer Nol pada segmen 3. Untuk memberi kenyamanan dan keamanan bagi pelaku kegiatan, maka jalur-jalur sirkulasi dilengkapi dengan elemen-elemen petunjuk jalan (rambu-rambu lalu-lintas), elemen-elemen pengarah, dan peneduh pada fasilitas sirkulasi pejalan kaki.

Pasal 25

Jaringan jalan di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut:

a. Jalan Sabang–Kilometer Nol, jaringan jalan untuk sistem pergerakan kendaraan jalan kolektor primer dengan status jalan nasional. Jalan ini direncanakan terdiri dari 2 lajur, yaitu 1 jalur masing-masing minimal 6 meter.

b. Jalan ...

b. Jalan kolektor sekunder dengan status jalan kota direncanakan terbagi kedalam 2 lajur, yaitu 1 jalur masing-masing minimal 3 meter.

c. Jalan lingkungan dengan status jalan kota direncanakan terbagi kedalam 2 lajur, yaitu 1 jalur masing-masing minimal 2 meter.

Pasal 26

(1) Jalur pejalan kaki harus menerus sepanjang koridor segmen perencanaan ini, khususnya pada pedestrian Jalan Sabang–Kilometer Nol.

(2) Jalur pedestrian di kawasan perencanaan direncanakan dapat dilalui oleh penyandang cacat sehingga penggunaan tangga diganti atau dilengkapi dengan ramp (kemiringan ramp di bawah 45%).

(3) Jalur sirkulasi pedestrian ini harus dilengkapi dengan zebra cross dan halte, yaitu setiap jarak 500 m.

(4) Jalur pejalan kaki harus diteduhi oleh deretan pohon peneduh di sepanjang jalan. Bahan material untuk pedestrian tidak licin, dapat menyerap air, mudah perawatan, kuat dengan motif dan pola yang sesuai dengan nuansa lokal. Selain itu jaringan pedestrian juga didukung dengan fasilitas-fasilitas perabot jalan yang mendukung kegiatan pedestrian (kursi, tempat sampah).

(5) Jalur pejalan kaki pada Kawasan Teupin Layeu dan Gapang ini dirancang dalam bentuk:

   a. Jalur pejalan kaki sisi jalan (trotoar) dengan ketentuan ukuran:

      1. trotoar dengan lebar 1,5 meter meliputi di sepanjang jaringan jalan kolektor primer; dan

      2. trotoar dengan lebar 1 meter meliputi di sepanjang jaringan jalan kolektor sekunder dan jalan lingkungan.

   b. Jalur pejalan kaki dengan penutup yang terdapat pada sisi-sisi bangunan. Jalur pedestrian yang diarahkan pada seluruh sisi bangunan yang menghadap ke dalam blok bangunan.

Pasal 27 ...

Pasal 27

(1) Penataan sistem parkir di kawasan perencanaan direncanakan dengan sistem parkir jauh dari jalan (*off street)* dan dekat dari jalan (*on street).*

(2) Parkir kendaraan direncanakan terletak di pelataran parkir dalam lahan bangunan, baik di ruang terbuka maupun di dalam bangunan.

(3) Pelataran parkir dapat disediakan baik di halaman depan bangunan maupun di samping maupun di belakang bangunan.

(4) Sistem parkir juga dapat dilakukan dengan menyediakan kantong-kantong parkir dengan aksesibilias ke segala arah dan dapat mengakses langsung ke jalur pedestrian.

(5) Pelataran parkir diluar bangunan menggunakan material yang dapat menyerap air dan dapat dilengkapi dengan tata vegetasi yang teduh.

Bagian Keenam

Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

Pasal 28

(1) Pada tahap awal merapikan jaringan listrik kabel udara di sepanjang tepi jalan maupun yang menyeberangi jalan (antara lain penyeragaman posisi tiang, merapikan kabel yang tidak teratur). Kabel udara yang menyeberangi jalan disyaratkan mempunyai tinggi minimum 5 meter di atas permukaan jalan.

(2) Dalam jangka panjang (20 tahun mendatang) di sepanjang wilayah perencanaan agar menggunakan kabel listrik di bawah tanah. Untuk mempermudah pemeliharaan kabel tanah bisa menggunakan saluran khusus (shaft) khusus agar tidak sering melakukan penggalian dan pengurukan yang cukup mengganggu lalu lintas dan keadaan lingkungan. Jaringan listrik di bawah tanah direncanakan di kedalaman 1 meter mengikuti jaringan jalan yang ada dengan menggunakan pipa PVC berdiameter 8 inci dengan lubang periksa(manhole) tiap jarak 20 meter.

(3) Jalan-jalan lingkungan perumahan dapat tetap menggunakan kabel listrik udara, hanya ditata sedemikian rupa, sehingga dapat sejajar dengan koridor jalan.

Pasal 29 ...

Pasal 29

(1) Penataan jaringan air bersih di kawasan perencanaan diarahkan kepada penempatan jaringan air bersih agar tidak berada dalam deretan yang sama dengan jaringan listrik dan telepon yang menggunakan jaringan kabel tanah guna meminimalkan gangguan pada jaringan tersebut. Sehingga apabila suatu saat terjadi kebocoran pipa maka kebocoran tersebut tidak akan membahayakan instalasi kabel tanah yang lain.

(2) Untuk rencana jangka panjang (20 tahun mendatang) pengembangan jaringan perpipaan menggunakan konsep rumah tumbuh. Pada segmen ini pengembangan jaringan pipa mengikuti ruas jalan agar mudah dalam pemeriksaan dan pemeliharaan, dengan menggunakan pipa primer berdiameter 150-300 milimeter, pipa sekunder berdiameter 100-150 milimeter, dan pipa tersier berdiameter 75-100 milimeter, yang ditanam dengan kedalaman 1 meter dan lebar 1,5 meter.

(3) Perencanaan tendon air pada beberapa titik pemukiman dan kawasan wisata sebagai tempat penampungan dan cadangan sumber air bersih di musim kemarau.

Pasal 30

(1) Tingkat pelayanan disesuaikan dengan ketersediaan satuan sambungan telepon PT. Telkom yang tersedia.

(2) Jaringan kabel telepon idealnya menggunakan jaringan kabel bawah tanah.

(3) Jaringan kabel telepon bawah tanah direncanakan mengikuti rute sisi jalan guna mencapai pelanggan. Jaringan kabel telepon direncanakan ditempatkan secara terpadu bersamaan dengan kabel listrik di dalam pipa PVC berdiameter 8 inci dengan lubang periksa (manhole) setiap 20 meter.

(4) Kebutuhan telekomunikasi seluler dilayani oleh jaringan menara Base Transceiver Station (BTS). Penempatan lokasi BTS mengikuti peraturan dan ketentuan yang mengatur mengenai hal tersebut.

Pasal 31 ...

Pasal 31

(1) Sampah dikumpulkan dari tong sampah kapasitas 0,12 meter kubik yang terpisah antara sampah basah dengan kering, yang berasal dari sumbernya (rumah tangga, pasar, fasiltias umum dan jalan) menggunakan gerobak dengan kapasitas 1 meter kubik dan dikumpulkan dalam bak sampah/*transito container*, yang diletakan dengan radius 400-500 meter. Sistem organisasi dan manajemen pada tahap ini dikelola oleh pemerintah, swasta dan masyarakat.

(2) Dari container, sampah kemudian diangkut ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS) atau transfer depo dengan kapasitas 6 meter kubik. Sistem organisasi dan manajemen pada tahap ini dikelola oleh pemerintah, swasta dan masyarakat.

(3) Dari TPS sampah kemudian dibawa ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA). Sistem organisasi dan manajemen pada tahap ini dikelola oleh pemerintah, swasta dan masyarakat.

Pasal 32

(1) Rencana pembuatan saluran-saluran drainase harus memenuhi syarat sebagai berikut:

a. di dalam tiap-tiap pekarangan harus diadakan saluran-saluran pembuangan air hujan;
b. saluran-saluran tersebut diatas harus cukup besar dan cukup mempunyai kemiringan untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik;
c. air hujan yang jatuh diatas atap harus segera dapat disalurkan di atas permukaan tanah dengan pipa-pipa atau dengan bahan lain dengan jarak antara sebesar-besarnya 25 meter;
d. curahan hujan yang langsung dari atas atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar pekarangan dan harus dialirkan ke bak peresapan pada kavling bangunan bersangkutan, dan selebihnya kesaluran umum kota;
e. pemasangan dan perletakan pipa-pipa dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan tekanan bangunan; dan
f. bagian-bagian pipa harus dicegah dari kemungkinan tersumbat kotoran.

(2) Sistem ...

(2) Sistem jaringan drainase di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan pola aliran gravitasi. Secara detail rencana sistem drainase di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut.

a. penampung utama aliran air di kawasan perencanaan adalah melalui kolam retensi dan diteruskan ke laut;

b. saluran drainase sekunder direncanakan pada koridor utama Jalan Raya Kota Sabang–Kilometer Nol dengan menggunakan saluran terbuka dengan tinggi jagaan 0,3 meter dan lebar sebesar 0,5 meter dan dilengkapi dengan bak kontrol atau bukaan yang sewaktu-waktu dapat dibuka dengan jarak setiap 50 meter. Aliran air dari jalan dialirkan melalui drainase terdekat dengan jarak setiap 25 meter; dan

c. saluran drainase tersier direncanakan pada jalan kolektor sekunder dan jalan lingkungan dengan menggunakan saluran terbuka dengan tinggi jagaan 0,3 meter dan lebar sebesar 0,5 meter.

Pasal 33

(1) Secara umum air limbah di kawasan perencanaan diklasifikasikan atas air limbah domestik (rumah tangga) dan air limbah nondomestik (fasilitas umum, sosial dan komersial).

(2) Air limbah domestik terdiri dari air buangan yang berasal dari dapur dan kamar mandi (sewerage) dan air buangan yang berasal dari kotoran manusia atau tinja (sewage).

(3) Air limbah rumah tangga terbagi menjadi air limbah aman yang dapat dibuang langsung ke saluran drainase (grey water) seperti air bekas cucian, air bekas mandi, dan air limbah yang harus melalui proses terlebih dahulu (black water) seperti air dari kamar mandi.

(4) Sistem pengelolaan untuk grey water direncanakan disalurkan ke bidang resapan ataupun saluran drainase lingkungan. Sedangkan sistem pengelolaan untuk black water di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan sistem setempat (on site sanitation), yang dikelola oleh masyarakat dan dikelola oleh pemerintah. Sistem pengelolaan yang dikelola oleh pemerintah terbatas pada sarana dan prasaran komunal untuk umum, misalnya mandi cuci kakus (MCK).

Pasal 34 ...

Pasal 34

(1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif merupakan proteksi terhadap harta milik terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman dan sistem proteksi pasif meliputi kemampuan stabilitas struktur dan elemennya, konstruksi tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, serta proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.

(2) Untuk melakukan proteksi terhadap meluasnya kebakaran dan memudahkan operasi pemadaman, maka di dalam lingkungan bangunan gedung harus tersedia jalan lingkungan dengan perkerasan agar dapat dilalui oleh kendaraan pemadam kebakaran.

Pasal 35

(1) Evakuasi adalah perpindahan langsung dan cepat orang-orang yang menjauh dari ancaman atau kejadian yang sebenarnya dari bahaya.

(2) Peraturan-peraturan seperti kode bangunan dapat digunakan untuk mengurangi kemungkinan panik dengan memungkinkan individu menyiapkan kebutuhan untuk mengevakuasi diri. Perencanaan yang tepat akan menerapkan pendekatan semua bahaya sehingga rencana itu dapat digunakan kembali untuk beberapa bahaya yang mungkin ada.

(3) Kawasan perencanaan merupakan kawasan yang rawan bencana tsunami. Oleh karena itu perencanaan jalur evakuasi untuk penduduk dan wisatawan dibuat berdasarkan arah jaringan jalan, dan menuju lokasi berlindung di tempat yang tinggi untuk mengoptimalkan pengurangan ancaman dan resiko bencana.

Bagian Ketujuh ...

Bagian Ketujuh

Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Pasal 36

(1) Ruang terbuka umum pada kawasan perencanaaan meliputi tata hijau kawasan sempadan pantai, tata hijau/jalur hijau tepi jalan, taman pulau jalan, lapangan olahraga dan taman lingkungan.

(2) Ruang terbuka privat adalah ruang terbuka yang mempunyai akses terbatas bagi umum. Ruang terbuka privat terdapat pada fungsi atau kegiatan yang mempunyai privasi tinggi, seperti ruang terbuka pada kawasan permukiman. Ruang terbuka privat permukiman di kawasan perencanaan direncanakan untuk di gunakan sebagai lahan parkir kendaraan pribadi atau sebagai halaman yang ditanami dengan pohon maupun tanaman.

(3) Pola tata vegetasi dan penciptaan iklim mikro merupakan unsur penting dalam penciptaan ruang terbuka pada iklim tropis. Konsep ruang terbuka pada kawasan menganjurkan penanaman pohon peneduh, terutama pada ruang terbuka umum yaitu pada jalur hijau sisi pedestrian selebar 3 meter dengan jarak penanaman setiap 10 meter. Dengan lebar ini, maka jenis tanaman yang dimungkinkan untuk ditanam adalah pohon-pohon peneduh. Selain peneduh, pola tata hijau dilakukan sebagai pengarah. Vegetasi pengarah yang dapat ditanam antara lain palem-paleman maupun cemara. Pada ruang terbuka privat untuk umum, perlu ditanam pohon peneduh sebagai pembentuk iklim mikro depan bangunan dan peneduh area parkir kendaraan.

(4) Pada tiap simpul jalan direncanakan untuk dilakukan penataan ruang terbukanya dengan penanaman vegetasi pengarah dan vegetasi perdu pembentuk estetika. Sisi yang menghadap persimpangan jalan dianjurkan untuk tidak ditanami tanaman tinggi untuk memperluas pandangan pengemudi.

(5) Pada area tepi pantai dan area-area kritis dengan kemiringan curam juga perlu dikonservasi dengan membentuk tata hijau sebagai area penyangga. Tanaman ini ditanam pada ruang sempadan pantai, yang ditetapkan sebesar 50-100 meter dari tepi pantai.

(6) Untuk ...

(6) Untuk batas halaman/perkarangan dengan jalur pedestrian, rencana vegetasi tanaman yang ditanam adalah tanaman dengan tinggi maksimal 60-80 centimeter.

Bagian Kedelapan

Tata Informasi dan Wajah Jalan

Pasal 37

(1) Area yang harus bebas dari segala tata informasi yaitu:
   a. ruang vertikal berjarak 2,2 m dari permukaan trotoar/jalur pedestrian;
   b. ruang vertikal berjarak 5 m dari permukaan jalan; dan
   c. ruang dalam radius 10 m dari persimpangan jalan, kecuali rambu-rambu jalan.

(2) Pemasangan penunjuk nama bangunan diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:
   a. menempel pada bangunan dengan posisi horisontal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 5 meter;
   b. menempel pada bangunan dengan posisi vertikal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 3 meter;
   c. menggantung pada bangunan (arcade/kanopi) dengan posisi horisontal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 5 meter; dan
   d. pola bangunan tunggal diarahkan untuk membuat penunjuk informasi bangunan yang berdiri sendiri.

(3) Penunjuk nama jalan pada kawasan perencanaan diharuskan ditempatkan pada setiap ujung jalan yang terdapat pada kawasan perencanaan dengan bentuk yang mencirikan karakter lokal.

(4) Rambu pertandaan jalan maupun rambu untuk jalur penyelamatan bencana alam diarahkan terletak pada kawasan yang mudah terlihat, kuat, dan terpelihara. Pentingnya tanda-tanda dalam sebuah kota adalah agar masyarakat mengenal kawasan tersebut dan petunjuk bagi pengunjung yang baru mengenal tempat tersebut. Untuk penempatan rambu jalan disesuaikan dengan standar dinas perhubungan. Ukuran dan kualitas rancangan dari rambu-rambu harus diatur agar tercipta keserasian serta mengurangi dampak negatif kawasan.

(5) Penataan ...

(5) Penataan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut.

a. kepentingan penempatan harus mengupayakan keseimbangan, keterkaitan dan keterpaduan dengan semua jenis elemen pembentuk wajah jalan atau perabot jalan lain dalam hal fungsi, keamanan, estetis dan sosial. Penempatan reklame pada kawasan perencanaan dilakukan hanya pada titik-titik tertentu, tidak mengganggu dan menutupi keberadaan bangunan pemerintahan yang terdapat di segmen ini. Titik pemasangan papan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan di sekitar pusat perdagangan di persimpangan, *shelter*/halte dapat dimanfaatkan sebagai bidang reklame sesuai dengan arahan titik pemasangannya;
b. perlu pembatasan terhadap ukuran, material, motif, lokasi dan tata letak. Untuk ukuran reklame umum dengan desain satu tiang maksimal adalah 24 meter persegi. Tidak diperkenankan memasang reklame dua kaki dan reklame yang melintang jalan (Bando);
c. penempatan reklame harus menciptaan karakter lingkungan kawasan. Pada kawasan perencanaan materi reklame komersial diperbolehkan; dan
d. mengingat pemberlakuan Syariat Islam di Provinsi Aceh maka tidak diperbolehkan memasang materi iklan minuman beralkohol.

Pasal 38

(1) Untuk kawasan perencanaan maka wajah jalan dibentuk dengan:

a. Peletakan vegetasi peneduh pada jalur pedestrian dan dalam kavling privat;
b. Peletakan pencahayaan buatan harus mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang-kurangnya 50 meter, sesuai kebutuhan jenis ruang terbuka hijau dan sempadan jalan;
c. Pencahayaan buatan di ruang terbuka hijau harus memperhatikan karakter lingkungan, fungsi, dan arsitektur bangunan dan komponen promosi; dan
d. Pembentukan jalur pedestrian dengan permukaan jalur yang nyaman untuk berjalan bagi pejalan kaki maupun penyandang cacat.

(2) Penataan ...

(2) Penataan *street furniture* di kawasan perencanaan, meliputi:

a. Halte Angkutan Kota, peletakan halte pada kawasan perencanaan diarahkan pada tiap jarak 500 m di Jalan Raya Kota Sabang – Kilometer Nol. Peletakan halte harus dibuat senyaman mungkin dan tidak menggangu sirkulasi pejalan kaki. Pada bangunan halte harus dilengkapi dengan nama halte dan diperkenankan untuk memasang reklame. Bentuk halte harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal Aceh. Rancangan halte angkutan kota dapat mengikuti kaidah berikut ini:

1. Bentuk dan jenis halte yang diusulkan ada tiga alternatif yaitu; halte yang beratap, halte yang tidak beratap (tetapi dibuat dibawah pepohonan yang rindang) dan berupa rambu-rambu saja;
2. Halte diletakkan pada jalur pejalan kaki, dengan membuat perbedaan ketinggian lantai dengan satu atau dua trap yang membedakan halte dan pedestrian yang dibuat memutari halte tersebut. Dimungkinkan menggabung dengan kios penjual penganan dalam satu bangunan, tetapi penempatannya dipisahkan secara fisik agar tidak saling mengganggu;
3. Posisi jalan dibuat masukkan sedikit lebih kurang 2 meter ke dalam halte, sehingga sewaktu kendaraan angkutan kota menepi tidak menghambat sirkulasi kendaraan di belakangnya;
4. Bentuk dan tampilan halte dirancang sedemikian sehingga tidak menutupi dan mendominasi bangunan dan lingkungan di sekitarnya;
5. Bisa dimanfaatkan untuk memasang reklame yang dirancang sebagai bagian dari bangunan halte, dengan proporsi maksimum 20% dari bidang tampak halte; dan
6. Memperjelas identitas halte agar mudah dikenali, terutama pada tempat-tempat pemberhentian angkutan kota yang berupa rambu-rambu saja, antara lain dengan memisahkan secara jelas dengan trotoar, membuat kemunduran pagar, ditanami dengan tanaman peneduh yang khas.

b. Tempat ...

b. Tempat sampah, peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 50 m. Peletakan tempat sampah umum tidak boleh menggangu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk tempat sampah umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal, selain itu harus ada pemisah antara sampah kering dan basah.

(3) Penataan tempat sampah di kawasan perencananaan diarahkan sebagai berikut:

a. Perlu penyeragaman bentuk dan besaran tempat sampah yang berada dalam satu koridor jalan;
b. Setiap pembangunan baru, perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi dengan tempat atau kotak pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan umum masyarakat sekitarnya terjamin;
c. Dalam hal lingkungan di daerah pertokoan yang mempunyai dinas pembersihan kota, kotak-kotak sampah yang tertutup disediakan sedemikian rupa sehingga petugas-petugas dinas tersebut dapat dengan mudah melakukan tugasnya;
d. Penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika.
e. Dipisahkan antara tempat sampah kering dan sampah basah; dan
f. Rancangan penempatannya pada batas antara jalur pejalan kaki dengan jalur kendaraan (mudah dijangkau dari dua sisi), dengan tiap jarak 50 m.
g. Bangku jalan, peletakan bangku jalan ditetapkan pada tiap jarak 50 m, peletakan bangku jalan tidak boleh menggangu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk bangku jalan harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.
h. Pos jaga polisi, sarana ini dibutuhkan untuk memantau dan mengamankan arus lalu-lintas. Peletakan pos jaga polisi pada simpul jalan yang sibuk. Peletakan pos jaga polisi tidak boleh menggangu sirkulasi pejalan kaki.
i. ATM (Anjungan Tunai Mandiri), peletakan ATM ditempatkan pada titik-titik strategis dan tempat-tempat yang menjadi konsentrasi massa, seperti pusat pelayanan terpadu pendukung pariwisata. Peletakan ATM tidak boleh menggangu sirkulasi pejalan kaki.

j. Lampu ...

j. Lampu penerangan jalan dan pedestrian, peletakan lampu jalan dengan jarak minimal setiap 15 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. Sejauh mungkin, dipersimpangan jalan utama perlu dipasang jenis lampu spesifik sebagai pembentuk identitas lingkungan sekitarnya;
6. Lampu penerangan umum agar tidak digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, selebaran atau lainnya yang sifatnya merusak keindahan lampu; dan
7. Sumber tenaga lampu penerangan jalan dianjurkan dengan tenaga sinar matahari, dan agar dipisahkan dengan kapling sekitarnya, sehingga pada saat terjadi pemadaman listrik lokal, lampu penerangan jalan masih tetap menyala.

Bagian Kesembilan ...

Bagian Kesembilan

Batas Halaman dan Pagar

Pasal 39

(1) Halaman Depan Bangunan meliputi:
   a. Penanaman pohon tidak menggangu estetika tampilan (*fasade*) bangunan dan lingkungan secara keseluruhan;
   b. Penataan taman pada halaman depan bangunan seharusnya menambah nilai estetika dari bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan.
   c. Perkerasan pada halaman depan bangunan dari bahan yang dapat berfungsi sebagai penyerap air;
   d. Apabila dipergunakan sebagai tempat parkir kendaraan, direncanakan dengan seksama kapasitas lahan, sirkulasi dalam lahan sehingga tidak mengganggu nilai estetika bangunan dan lingkungan secara keseluruhan serta penempatan pintu masuk keluar kendaraan; dan
   e. Dapat dipilih jenis pepohonan yang bersifat meredam (buffer) kebisingan dan mengurangi polusi.

(2) Pagar meliputi:
   a. Ketinggian maksimum pagar 1,5 m;
   b. Pagar harus transparan dengan motif bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal;
   c. Pada bagian bawah pagar diperbolehkan masif dengan ketinggian maksimal 50 cm;
   d. Dianjurkan untuk menanam tanaman sepanjang pagar dengan ketinggian yang tidak lebih dari 60-80 cm;
   e. Ketinggian dinding pembatas samping bangunan sampai GSB maksimum 1,5 m untuk menciptakan keleluasan pandangan;
   f. Warna pagar dianjurkan tidak mencolok, sehingga berkesan teduh dan asri, serta tidak menimbulkan kesan membatasi bangunan; dan
   g. Melibatkan sektor privat untuk menampung kegiatan pedagang kaki lima (PKL) sebagai salah satu kegiatan penunjang dalam kavlingnya, yang proporsi jumlah dan luas disesuaikan berdasarkan intensitas pembangunan yang dibentuk. Penataan yang ideal adalah penempatan lokasi kegiatan PKL dengan lahan yang secara spasial terpisah dan tidak mengurangi luas ruang pergerakan pejalan.

Bagian Kesepuluh ...

Bagian Kesepuluh

Mitigasi Bencana

Pasal 40

(1) Peringatan Dini dan Kesadaran Warga (*Early Warning System & Community Awarness*) meliputi:
   a. sistem peringatan dini di kawasan perencanaan, direncanakan menggunakan sistem yang terintegrasi untuk kawasan yang lebih luas (kecamatan–kota); dan
   b. peningkatan kesadaran warga dibentuk melalui jalur pendidikan formal dan informal.

(2) Rencana Jalur dan Arah Penyelamatan (*Evacuation/Escape Routes*) meliputi:
   a. jalur evakuasi/penyelamatan, menggunakan jaringan jalan yang ada; dan
   b. arah evakuasi/penyelamatan, menuju area penyelamatan/escape area yang terdiri dari bangunan penyelamatan untuk menampung korban bencana alam yang dapat diterapkan pada kawasan perencanaan berupa ruang terbuka, taman kota (*Escape Area*), maupun gedung penyelamatan (*Escape Building*) seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan (sekolah), gedung pertemuan, gedung perkantoran.

(3) Rencana area bangunan penyelamatan, direncanakan berupa ruang terbuka, taman kota maupun gedung penyelamatan seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan (sekolah), gedung pertemuan, gedung perkantoran, namun desain bangunan tersebut harus memiliki kekuatan struktural yang kuat (*very strong buildings*) yang tahan bencana alam. Bangunan beratap datar sehingga memungkinkan untuk penyelamatan (*evacution*), juga dilengkapi dengan tangga darurat. Luas lahan yang dibutuhkan sekitar 1 meter persegi per orang.

(4) Dalam hal adanya kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, tsunami, kebakaran, bencana lainnya atau adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya, maka penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung dan/atau perpanjangan SLF bangunan gedung harus segera dilaksanakan.

BAB V ...

BAB V

RENCANA INVESTASI

Pasal 41

(1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan kawasan Teupin Layeu dan Gapang dilakukan oleh Pemerintah Kota Sabang, Pemerintah Provinsi Aceh, dan masyarakat Kota Sabang.

(2) Sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka seluruh kegiatan pembangunan harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Sabang.

(3) Sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka pelaksanaan kegiatan oleh masyarakat melalui pembangunan fisik bangunan di dalam lahan yang dikuasainya, termasuk pembangunan ruang terbuka hijau, ruang terbuka, dan sirkulasi pejalan kaki, tetap mengacu pada syarat dan ketentuan berlaku.

Pasal 42

Rencana investasi yang akan dilakukan kawasan perencanaan mencangkup 3 tahapan:

(1) Tahap I: pembentukan citra kawasan dan blok-blok dalam kawasan dengan fungsi ruang yang jelas, ragam khas lokal pada bangunan dan kelengkapan pedestrian, ruang sirkulasi manusia dan kendaraan yang mendukung fungsi ruang, serta sosialisasi kepada pengguna ruang.

(2) Tahap II: pembangunan sarana dan prasarana untuk meningkatkan pelayanan terhadap kebutuhan pengguna ruang dalam kawasan, terutama fasilitas vital yang belum terdapat di kawasan perencanaan seperti jaringan air bersih, pengelolaan persampahan, TPS dan lampu penerangan.

(3) Tahap III: peningkatan kualitas lingkungan kawasan untuk mendukung fungsi ruang dengan pemeliharaan, peningkatan dan pembangunan sarana dan prasarana dasar lingkungan perkotaan sesuai dengan fungsi ruangnya.

BAB VI ...

BAB VI

KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

Bagian Kesatu

Pasal 43

(1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya: penetapan peraturan zonasi; perizinan; pemberian insentif dan disinsentif; serta pengenaan sanksi.

(2) Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya, dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya terdapat dalam rencana rinci tata ruang.

(3) Izin dalam pemanfaatan ruang sebagaimana yang diatur dalam undang-undang penataan ruang diatur oleh pemerintah Kota Sabang berdasarkan kewenangan dan ketentuan yang berlaku. Disamping itu dalam hal perizinan pemerintah dapat membatalkan izin apabila melanggar ketentuan yang berlaku.

(4) Izin pemanfaatan ruang yang disetujui melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dapat dibatalkan oleh pemerintah daerah Kota Sabang sesuai dengan kewenangannya.

(5) Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang sehingga setiap pemanfaatan ruang harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang.

(6) Izin pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh pemerintah Kota Sabang sesuai dengan kewenangan masing-masing. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi adminstratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda.

(7) 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 ...

c. kemudahan prosedur perizinan; dan
d. pemberian penghargaan kepada masyarakat,swasta dan/atau pemerintah daerah.

(8) 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

b. pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan pinalti.

(9) Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah di tetapkan.

(10) Insentif dan disinsentif dalam penataan bangunan dan lingkugan diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.

Bagian Kedua

Kajian Analisis Mengenai Dampak Lingkungan

Pasal 44

(1) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL yang memenuhi kriteria penyusunan AMDAL harus mengikuti ketentuan dalam peraturan ini.

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

Bagian Ketiga

Partisipasi Masyarakat

Pasal 45

(1) Partisipasi Masyarakat dalam pemanfaatan rencana adalah:

a. pemanfaatan ruang daratan, ruang laut dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, agama, adat, atau kebiasaan berlaku;

b. bantuan ...

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 rencana adalah:

a. pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan, termaksud 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 VII

PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN

Bagian Kedua

Pasal 48

Pengelolaan, Pemanfaatan, Pengembangan, dan Perubahan Rencana Kawasan dilakukan oleh Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk.

BAB VIII ...

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 50

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Peraturan ini disebarluaskan kepada para pemangku kepentingan untuk diketahui dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di Kota Sabang
pada tanggal 21 Maret 2013

WALIKOTA SABANG,

ttd

ZULKIFLI H. ADAM

Diundangkan di Kota Sabang
pada tanggal 21 Maret 2013

SEKRETARIS DAERAH KOTA SABANG,

ttd

SOFYAN ADAM

BERITA DAERAH KOTA SABANG TAHUN 2013 NOMOR 10