



BUPATI BOLAANG MONGONDOW UTARA
PROVINSI SULAWESI UTARA

PERATURAN BUPATI BOLAANG MONGONDOW UTARA
NOMOR 34 TAHUN 2016

TENTANG
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN ALUN-ALUN KOTA BOROKO

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BOLAANG MONGONDOW UTARA,

Menimbang : a. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 5 ayat (4) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan serta untuk mewujudkan fungsi kawasan alun-alun Kota Boroko sebagai *land mark* dan *zero point* Kota Boroko, sehingga dalam upaya penataan dan pengembangannya dapat terarah dan terpadu, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Alun-alun Kota Boroko;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4247)
3. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara di Provinsi Sulawesi Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4686);
4. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4966);

5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 139, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5058);
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
7. 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 beberapa kali diubah 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);
8. 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
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 Pemerintah Nomor 68 tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 50 tahun 2011 tentang Rencana Induk Pembangunan Kepariwisata Nasional Tahun 2010-2025 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5262);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);

14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Persyaratan Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 276);
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
19. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara Tahun 2013 - 2033 (Lembaran Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara Tahun 2013 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara Nomor 75);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN ALUN-ALUN KOTA BOROKO.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara.
2. Bupati adalah Bupati Bolaang Mongondow Utara.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
5. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.

6. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara, termasuk ruang didalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lainnya hidup dan melakukan kegiatan, serta memelihara kelangsungan hidupnya.
7. 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.
8. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang menjadi pedoman bagi penataan ruang wilayah kabupaten yang merupakan dasar dalam penyusunan program pembangunan.
9. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
10. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
11. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
12. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Alun-alun Kota Boroko yang selanjutnya disebut RTBL Kawasan Alun-alun Kota Boroko adalah panduan bangunan Kawasan Alun-alun Kota Boroko yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta membuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Alun-alun Kota Boroko.

13. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
14. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
15. 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.
16. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuanketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana system pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
17. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
18. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuanketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
19. 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.

20. 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.
21. Izin Lingkungan adalah izin yang diberikan kepada setiap orang yang melakukan Usaha dan/atau Kegiatan yang wajib Amdal atau UKL UPL dalam rangka perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup sebagai prasyarat memperoleh izin Usaha dan/atau Kegiatan.
22. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
23. 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.
24. 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/petsk lshsn, 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.
25. 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 kaveling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
26. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
27. Sistim 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 kaveling.
28. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hirarki/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 elemenelemen 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).

BAB II MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

- (1) RTBL Kawasan Alun-alun Kota Boroko, dimaksudkan sebagai panduan rancang bangun lingkungan/kawasan Alun-alun Kota Boroko guna 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 Alun-alun Kota Boroko.
- (2) RTBL Kawasan Alun-alun Kota Boroko bertujuan untuk mewujudkan tata bangunan dan lingkungan yang layak huni, berjiwa diri, produktif, dan berkelanjutan di Kawasan Alun-alun Kota Boroko, serta sebagai acuan Pemerintah Daerah dalam penerbitan IMB.

- (3) Lingkup RTBL Kawasan Alun-alun Kota Boroko meliputi pengaturan, pelaksanaan, dan pengendalian pelaksanaan pengembangan kawasan/lingkungan Kawasan Alun-alun Kota Boroko.

BAB III

MATERI POKOK RTBL KAWASAN ALUN-ALUN KOTA BOROKO

Bagian Kesatu

Sistematika RTBL Kawasan Alun-alun Kota Boroko

Pasal 3

- (1) Peraturan Bupati tentang RTBL Kawasan Alun-alun Kota Boroko disusun dengan sistematika sebagai berikut:

BAB I : KETENTUAN UMUM

BAB II : MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

BAB III : MATERI POKOK RTBL KAWASAN ALUN-ALUN KOTA BOROKO

BAB IV : PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

BAB V : RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

BAB VI : RENCANA INVESTASI

BAB VII : KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

BAB VIII : PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN

BAB IX : KETENTUAN PERALIHAN

BAB X : PENUTUP

- (2) Peraturan Bupati tentang RTBL Kawasan Alun-alun Kota Boroko dilengkapi dengan Lampiran buku album peta yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedua

Batasan Lokasi Kawasan

Pasal 4

- (1) Lokasi perencanaan RTBL Kawasan Alun-alun Kota Boroko terletak di Kecamatan Kaidipang Kabupaten Bolaang Mongondow Utara, dengan luas kawasan 40,35 Ha.
- (2) Cakupan perencanaan RTBL Kawasan Alun-alun Kota Boroko selain lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kawasan yang memiliki keterkaitan karakter dengan Alun-alun Kota Boroko.

BAB IV
PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kesatu
Visi Pembangunan dan Pengembangan Kawasan

Pasal 5

Visi pembangunan yang dimaksud adalah gambaran spesifik karakter lingkungan di masa mendatang yang akan dicapai sebagai hasil akhir penataan kawasan yang direncanakan, disesuaikan dengan seluruh kebijakan dan rencana tata ruang yang berlaku. Dengan demikian, maka Visi Pembangunan dan Pengembangan Kawasan Alun-Alun Kota Boroko adalah “Mempertegas Citra Kawasan sebagai *Zero Point* Kota Boroko dan Kabupaten Bolaang Mongondow Utara”.

Bagian Kedua
Konsep Perancangan Struktur Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 6

- (1) Dengan direncanakannya RTBL Kawasan Alun-alun Kota Boroko diharapkan dapat mengintegrasikan ruang, jalan dan fasilitas Kawasan dengan Kawasan sekitarnya terutama Kawasan perkantoran, terminal dan Kawasan wisata yang merupakan daerah pedalaman Kawasan alun-alun Kota Boroko.
- (2) Struktur kawasan datur sebagai berikut:
 - a. struktur Kawasan mempertimbangkan kelestarian alam sekaligus mengintegrasikannya ke dalam ruang kawasan untuk optimalisasi pemanfaatan lahan fungsi ekonomi, sosial budaya, wisata, ruang terbuka dan ruang terbuka hijau;
 - b. pola struktur Kawasan direncanakan menyebarkan sebuah garis yang merangkai beberapa tema kawasan yang tersebar dalam beberapa blok; dan
 - c. tema Kawasan merupakan penjabaran dari Visi pembangunan dan pengembangan Kawasan yang diatur berdasarkan blok peruntukan berupa, revitalisasi Kawasan pada blok 1, pengembangan jasa dan permukiman pada blok 2, penataan lingkungan pada blok 3 dan pengembangan permukiman perkotaan pada blok 4.

Bagian Ketiga
Konsep Komponen Perancangan Kawasan

Pasal 7

- (1) Komponen perancangan Kawasan terdiri dari:
 - a. struktur peruntukan lahan;
 - b. intensitas pemanfaatan lahan;
 - c. tata bangunan;
 - d. sistem sirkulasi dan jalur penghubung;
 - e. sistem ruang terbuka dan tata hijau;
 - f. tata kualitas lingkungan;
 - g. sistem prasarana dan utilitas lingkungan; dan
 - h. pelestarian bangunan dan lingkungan.
- (2) Struktur Peruntukan Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri dari:
 - a. peruntukan lahan makro; dan
 - b. peruntukan lahan mikro.
- (3) Peruntukan lahan makro sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a adalah penetapan fungsi yang akan dikembangkan di Kawasan Alun-alun Kota Boroko yang berupa:
 - a. mendukung pola pemanfaatan ruang baru untuk pengembangan permukiman;
 - b. mendukung pengembangan alun-alun (lapangan kembar) sebagai ruang publik yang sesuai dengan kaidah dan prinsip kelestarian lingkungan;
 - c. mendukung pengembangan situs budaya komalig sebagai objek wisata (pendidikan dan budaya);
 - d. mendukung pengembangan jaringan jalan baru dalam rangka meningkatkan konektivitas dan aksesibilitas kawasan; dan
 - e. mendukung peningkatan kualitas lingkungan permukiman perkotaan.
- (4) Peruntukan lahan mikro sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan penjabaran dari tujuan penataan kawasan dan tema penanganan tiap blok kawasan yang tertuang dalam bentuk prinsip penataan yang terdiri dari:
 - a. aspek fungsional;
 - b. aspek fisik; dan
 - c. aspek lingkungan.
- (5) Prinsip penataan dari segi aspek fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a diatur tiap blok yang terdiri dari:
 - a. blok 1, penguatan karakter dan identitas lapangan kembar, penegasan alun-alun (lapangan kembar) dan situs budaya komalig, sebagai *land mark* dan titik nol Kota Boroko dan Daerah, memaksimalkan peran situs

- budaya komalig sebagai objek wisata budaya, melestarikan bangunan tua sebagai salah satu karakter kawasan, mempertahankan eksisting bangunan perkantoran, pengaturan bangunan hunian sesuai karakter dan citra kawasan;
- b. blok 2, memungkinkan alih fungsi peruntukan lahan eksisting (bangunan hunian) menjadi bangunan perkantoran swasta dan jasa lainnya pada koridor jalan Trans Sulawesi (Kiakar-Pertigaan Jalan Amal), mempertahankan eksisting bangunan perkantoran, menegaskan pemanfaatan lahan lainnya sebagai areal permukiman;
 - c. blok 3, menegaskan pemanfaatan lahan lainnya sebagai areal permukiman, menetapkan areal pengembangan *islamic centre*, mempertahankan eksisting bangunan perkantoran, penataan bangunan Masjid Agung Baiturrahman.
 - d. blok 4, menegaskan pemanfaatan lahannya sebagai areal permukiman, membatasi tumbuhnya bangunan perdagangan dan jasa.
- (6) Prinsip penataan dari segi aspek fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b diatur tiap blok yang terdiri dari:
- a. blok 1, Penataan kembali bangunan alun-alun, penataan *lighting*, perencanaan tugu (prasasti) *zero point*, memfungsikan situs budaya komalig sebagai museum budaya, penetapan Vasade bangunan dominan, penataan jalur pejalan kaki, penataan dan peningkatan sistem jaringan persampahan, penataan dan peningkatan sistem jaringan drainase, penataan dan peningkatan sistem jaringan listrik dan TV kabel, penataan aksesoris jalan, penataan dan penyeragaman ornamen pagar bangunan, penataan sistem vperparkiran, penataan areal Pedagang Kaki Lima (PKL).
 - b. blok 2, Penataan koridor Jalan Trans Sulawesi (Kiakar - Pertigaan Jalan Amal), Penentuan Vasade bangunan dominan, Penataan Jalur Pejalan Kaki, Penataan dan peningkatan sistem jaringan persampahan, Penataan dan peningkatan sistem jaringan drainase, Penataan dan peningkatan sistem jaringan listrik dan TV Kabel, Penataan aksesoris jalan, Penataan dan penyeragaman ornamen pagar bangunan.
 - c. blok 3, penataan landscape dan konektifitas *islamic centre*, mempertahankan eksistensi taman kaidupa, penentuan vasade bangunan dominan, penataan jalur pejalan kaki,

- penataan dan peningkatan sistem jaringan persampahan, penataan dan peningkatan sistem jaringan drainase, penataan dan peningkatan sistem jaringan listrik dan TV kabel, penataan aksesoris jalan, penataan dan penyeragaman ornamen pagar bangunan, penataan sistem perparkiran.
- d. blok 4, mempertahankan eksistingn bangunan tua, menetapkan vasade bangunan dominan, penataan jalur pejalan kaki, penataan dan peningkatan sistem jaringan persampahan, penataan dan peningkatan sistem jaringan drainase, penataan dan peningkatan sistem jaringan listrik dan TV kabel, penataan aksesoris jalan, penataan dan penyeragaman ornamen pagar bangunan.
- (7) Prinsip penataan dari segi aspek lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c diatur tiap blok yang terdiri dari:
- a. blok 1, mempertahankan vegetasi eksisting, menetapkan alun-alun (lapangan kembar) sebagai Ruang Terbuka Hijak (RTH) Publik, menetapkan pekarangan bangunan fasum dan fasoso sebagai RTH privat yang berfungsi RTH publik, penggunaan tanaman hias sebagai pagar hidup, merencanakan median dan pulau jalan sebagai RTH publik, menetapkan KDH pada bangunan hunian dan bangunan perkantoran;
 - b. blok 2, mempertahankan vegetasi eksisting, penggunaan tanaman hias sebagai pagar hidup, merencanakan median dan pulau jalan sebagai RTH publik, menetapkan KDH pada bangunan hunian dan bangunan perkantoran;
 - c. blok 3, mempertahankan vegetasi eksisting, penggunaan tanaman hias sebagai pagar hidup, merencanakan median dan pulau jalan sebagai RTH publik, menetapkan KDH pada bangunan hunian dan bangunan perkantoran, menetapkan *landscape islamic centre* sebagai RTH privat yang berfungsi RTH publik, mempertahankan eksistensi taman kaidupa; dan
 - d. blok 4, mempertahankan vegetasi eksisting, penggunaan tanaman hias sebagai pagar hidup, merencanakan median dan pulau jalan sebagai RTH publik, Menetapkan KDH pada bangunan hunian dan bangunan perkantoran.
- (8) Intensitas Pemanfaatan Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri dari:
- a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
 - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB); dan
 - c. Koefisien Dasar Hijau (KDH).

- (9) Tata Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri dari:
- a. pengaturan blok lingkungan;
 - b. pengaturan kaveling/petak lahan;
 - c. pengaturan bangunan; dan
 - d. pengaturan ketinggian dan elevasi lantai bangunan.
- (10) Sistem sirkulasi dan jalur penghubung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri dari:
- a. sistem jaringan jalan dan pergerakan;
 - b. sistem sirkulasi kendaraan umum dan kendaraan pribadi;
 - c. sistem sirkulasi kendaraan umum informal;
 - d. sistem pergerakan dan transit;
 - e. sistem parkir;
 - f. sistem jalur servis dan pelayanan lingkungan; dan
 - g. sistem sirkulasi pejalan kaki.
- (11) Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdiri dari:
- a. sistem ruang terbuka hijau (publik);
 - b. sistem ruang terbuka hijau (privat);
 - c. sistem pepohonan dan tata hijau; dan
 - d. area jalur hijau.
- (12) Tata Kualitas Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f terdiri dari:
- a. konsep identitas lingkungan;
 - b. konsep orientasi lingkungan; dan
 - c. wajah jalan.
- (13) Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g terdiri dari:
- a. sistem jaringan air bersih;
 - b. sistem jaringan air limbah;
 - c. sistem jaringan drainase;
 - d. sistem jaringan persampahan;
 - e. sistem jaringan listrik;
 - f. sistem jaringan telekomunikasi;
 - g. sistem jaringan proteksi kebakaran;
 - h. sistem jaringan jalur penyelamatan dan jalur evakuasi; dan
 - i. sistem jaringan TV kabel.

Bagian Keempat
Blok Pengembangan Kawasan dan Program Penanganannya

Pasal 8

- (1) Blok pengembangan Kawasan Alun-alun Kota Boroko terdiri dari:

- a. blok 1;
 - b. blok 2;
 - c. blok 3; dan
 - d. blok 4.
- (2) Program penanganan Kawasan pada blok 1 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah revitalisasi Kawasan.
 - (3) Program penanganan Kawasan pada blok 2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b adalah pengembangan jasa dan permukiman.
 - (4) Program penanganan Kawasan pada blok 3 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c adalah penataan lingkungan.
 - (5) Program penanganan Kawasan pada blok 4 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a adalah pengembangan permukiman perkotaan.

BAB V RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

Bagian Kesatu Struktur Peruntukan Lahan

Pasal 9

- (1) Peruntukan lahan pada blok 1 dengan luas 9,66 Ha diatur sebagai berikut:
 - a. Ruang Terbuka Hijau dengan luas 3,38 Ha;
 - b. situs budaya Komalig dengan luas 1,49 Ha;
 - c. perkantoran dengan luas 0,88 Ha;
 - d. pendidikan dengan luas 0,4 Ha;
 - e. perumahan dengan luas 1,61 Ha; dan
 - f. jaringan jalan dengan luas 1,94 Ha.
- (2) Peruntukan lahan pada blok 2 dengan luas 10,14 Ha diatur sebagai berikut:
 - a. jasa dengan luas 1,25 Ha;
 - b. perumahan dengan luas 7,26 Ha; dan
 - c. jaringan jalan dengan luas 1,63 Ha.
- (3) Peruntukan Lahan pada blok 3 dengan luas 11,02 Ha diatur sebagai berikut:
 - a. *Islamic Center* dengan luas 1,76 Ha;
 - b. Ruang Terbuka Hijau dengan luas 4,9 Ha;
 - c. perumahan dengan luas 7,1 Ha; dan
 - d. jaringan jalan dengan luas 1,67 Ha.
- (4) Peruntukan lahan pada blok 4 diatur sebagai berikut:
 - a. perumahan dengan luas 8,29 Ha; dan
 - b. jaringan jalan dengan luas 1,24 Ha.

Bagian Kedua
Rencana Kaveling dan Perpetakan

Pasal 10

- (1) Pengaturan Kaveling/Petak Lahan terdiri dari:
 - a. kaveling perumahan;
 - b. kaveling perkantoran pemerintahan;
 - c. kaveling jasa; dan
 - d. kaveling fasilitas sosial.
- (2) Pengaturan kaveling perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diatur sebagai berikut:
 - a. kaveling perumahan pada blok 1 berupa kaveling sedang dengan luas 200 m²;
 - b. kaveling perumahan pada blok 2 berupa kaveling sedang dengan luas 200 m² dan kaveling kecil dengan luas 90 m²;
 - c. kaveling perumahan pada blok 3 berupa kaveling sedang dengan luas 200 m²; dan
 - d. kaveling perumahan pada blok 2 berupa kaveling sedang dengan luas 200 m² dan kaveling kecil dengan luas 90 m².
- (3) Pengaturan kaveling perkantoran pemerintahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b untuk semua blok disesuaikan dengan kebutuhan ruang instansi terkait selanjutnya disesuaikan dengan intensitas pemanfaatan lahan dan luas lahan yang dikuasai.
- (4) Pengaturan kaveling jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c pada blok 2 diarahkan rata - rata tegak lurus jalan, dengan ukuran kaveling minimal 70 m².
- (5) Pengaturan kaveling fasilitas sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d pada blok 3, disesuaikan dengan kebutuhan ruang, selanjutnya disesuaikan dengan intensitas pemanfaatan lahan dan luas lahan yang dikuasai.

Bagian Keempat
Intensitas Pemanfaatan lahan

Pasal 11

- (1) KDB diatur di setiap blok kawasan dengan ketentuan berlaku pada setiap fungsi bangunan yang direncanakan. Secara umum, klasifikasi KDB direncanakan berdasarkan arahan kepadatan bangunan sebagai berikut:
 - a. pada arahan permukiman kepadatan tinggi, koefisien dasar bangunan dirahkan sebesar 40-60%;

- b. pada permukiman kepadatan sedang diarahkan sebesar 30-60%;
- c. pada permukiman kepadatan rendah diarahkan sebesar 40-60%;
- d. perdagangan dan jasa komersil baik tunggal maupun deret diarahkan sebesar maksimal 80%;
- e. sarana pemerintahan diarahkan sebesar paling tinggi 60%; dan
- f. sarana pelayanan umum diarahkan sebesar paling tinggi 60%.
- g. Ruang Terbuka Hijau diarahkan sebesar paling tinggi 5%.

Pasal 12

- (1) KLB pada peruntukan permukiman diarahkan berdasarkan kepadatan bangunan sebagai berikut:
 - a. untuk kepadatan tinggi koefisien lantai bangunan antara 1,8 - 3,0;
 - b. pada peruntukan permukiman dengan kepadatan sedang koefisien lantai bangunan diarahkan antara 1,0 - 2,1; dan
 - c. peruntukan permukiman kepadatan rendah diarahkan dengan koefisien lantai bangunan antara 0,8 - 1,2.
- (2) KLB pada peruntukan bangunan diluar permukiman diarahkan berdasarkan sebagai berikut:
 - a. perdagangan dan jasa komersil baik tunggal maupun deret diarahkan sebesar paling tinggi = 3,2;
 - b. sarana pemerintahan diarahkan sebesar paling tinggi = 1,8;
 - c. sarana pelayanan umum diarahkan sebesar paling tinggi = 1,8; dan
 - d. Ruang Terbuka Hijau diarahkan sebesar paling tinggi = 1,0.

Pasal 13

- (1) KDH diatur di setiap blok kawasan dengan ketentuan berlaku pada setiap fungsi bangunan yang direncanakan. Secara umum, klasifikasi KDH sebagai berikut:
 - a. pada areal permukiman KDH paling rendah 28%;
 - b. pada areal perkantoran pemerintahan KDH paling rendah 28%;
 - c. Pada areal Jasa KDH paling rendah 4%; dan
 - d. RTH KDH paling rendah 94%.

Bagian Kelima
Tata Bangunan

Pasal 14

- (1) Pengaturan blok lingkungan dalam kawasan, dibagi menjadi sub blok yang diatur sebagai berikut:
- a. sub blok Ruang Terbuka Hijau pada blok 1 dengan luas 3,38 Ha berada atau ditetapkan di Lapangan Kembar;
 - b. sub blok cagar budaya dan pariwisata pada blok 1 berada atau ditetapkan di situs budaya Komalig dengan Luas 1,49 Ha;
 - c. sub blok perkantoran pada blok 1 ditetapkan di sebagian ruas Jalan Alun-alun dan Jalan Amal dengan Luas 0,84 Ha;
 - d. sub blok pendidikan pada blok 1 mengikuti eksisting yang sudah ada yakni Sekolah Dasar dan Taman Kanak-kanak dengan Luas 0,4 Ha;
 - e. sub blok permukiman pada blok 1 ditetapkan di sebagian ruas Jalan Tengah, Jalan Bayangkara dan sebagian Jalan Alun-alun, dengan luas 1,61 Ha;
 - f. sub blok jasa pada blok 2 ditentukan di ruas Jalan Trans sulawesi (Kiakar – Pertigaan Jalan Amal) dengan Luas 1,25 Ha;
 - g. sub blok permukiman pada blok 2 ditentukan diluar blok lainnya, dengan luas 7,26 Ha;
 - h. sub blok Ruang Terbuka Hijau pada blok 3 ditetapkan di Taman Kaidipang dengan luas sebesar 0,49 Ha;
 - i. sub blok fasilitas sosial pada blok 3 berupa Masjid dan areal *Islamic Centre* dengan luas 1,76 Ha;
 - j. sub blok permukiman pada Blok 3 ditetapkan diluar sub blok lainnya dengan luas 7,1 Ha; dan
 - k. pada blok 4 seluruhnya peruntukan sebagai areal permukiman dengan luas sebesar 8,29 Ha, sehingga tidak perlu dilakukan klasifikasi ke dalam bentuk sub blok.

Pasal 15

- (1) Pengaturan bangunan dalam Kawasan Alun-alun Kota Boroko terdiri dari:
- a. pengelompokan bangunan;
 - b. letak dan orientasi bangunan;
 - c. sosok massa bangunan;
 - d. ekspresi arsitektur bangunan; dan
 - e. ketinggian dan elevasi lantai bangunan.

- (2) Pengelompokan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a) disesuaikan dengan fungsi bangunan dan blok peruntukan bangunan. Untuk bangunan perumahan dapat dikelompokkan dengan fasilitas sosial seperti taman bermain, sekolah atau sarana ibadah. Bangunan perdagangan dan jasa direncanakan seperti Ruko atau Rukan dikelompokkan berada sepanjang jalan utama kawasan yaitu Ruas Jalan Trans Sulawesi (Kiakar – Pertigaan Jalan amal).
- (3) Letak dan orientasi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diatur mengikuti bentuk dan letak persil dengan orientasi bangunan menghadap jalan utama dan jalan lingkungan.
- (4) Sosok massa bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c diatur sebagai berikut:
 - a. GSB pada ruas Jalan Trans Sulawesi dengan RUMIJA=20m, maka GSB yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 11m (diukur dari garis terluar badan jalan hingga garis terluar bangunan), atau 20m dari as jalan (diukur dari as jalan hingga garis terluar bangunan);
 - b. GSB pada ruas Jalan Poros Bigo dengan RUMIJA=17m, maka GSB yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 11m (diukur dari garis terluar badan jalan hingga garis terluar bangunan);
 - c. GSB pada ruas Jalan Bayangkara dengan RUMIJA=17m, maka GSB yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 11m (diukur dari garis terluar badan jalan hingga garis terluar bangunan);
 - d. GSB pada ruas Jalan Pelabuhan dengan RUMIJA=17m, maka GSB yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 11m (diukur dari garis terluar badan jalan hingga garis terluar bangunan);
 - e. GSB pada ruas Jalan Amal dengan RUMIJA=17m, maka GSB yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 11m (diukur dari garis terluar badan jalan hingga garis terluar bangunan);
 - f. GSB pada ruas Jalan Tengah dengan RUMIJA=17m, maka GSB yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 11m (diukur dari garis terluar badan jalan hingga garis terluar bangunan);
 - g. GSB pada ruas Jalan Alun-alun dengan RUMIJA=9m, maka GSB yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 5 m (diukur dari garis terluar badan jalan hingga garis terluar bangunan);

- h. GSB pada ruas Jalan Pamolango dengan RUMIJA=6m, maka GSB yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 4m (diukur dari garis terluar badan jalan hingga garis terluar bangunan);
- i. GSB pada Ruas Jalan HP. Mandihutu dengan RUMIJA=6m, maka GSB yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 4m (diukur dari garis terluar badan jalan hingga garis terluar bangunan);
- j. GSB pada Jalan Lingkungan lainnya dengan RUMIJA=4m, maka GSB yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 3m (diukur dari garis terluar badan jalan hingga garis terluar bangunan);
- k. pada ruas Jalan Trans sulawesi dengan RUMIJA=20 m, maka garis sempadan pagar yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 7m (diukur dari garis terluar bangunan mengarah jalan);
- l. pada ruas Jalan Poros Bigo dengan RUMIJA=17m, maka garis sempadan pagar yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 8m (diukur dari garis terluar bangunan mengarah jalan);
- m. pada ruas Jalan Bayangkara dengan RUMIJA=17m, maka garis sempadan pagar yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 8m (diukur dari garis terluar bangunan mengarah jalan);
- n. pada ruas Jalan Pelabuhan dengan RUMIJA=17m, maka Garis Sempadan Pagar yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 8m (diukur dari garis terluar bangunan mengarah jalan);
- o. pada ruas Jalan Amal dengan RUMIJA=17m, maka garis sempadan pagar yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 8m (diukur dari garis terluar bangunan mengarah jalan);
- p. pada Ruas Jalan Tengah dengan RUMIJA=17m, maka garis sempadan pagar yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 8m (diukur dari garis terluar bangunan mengarah jalan);
- q. pada ruas Jalan Alun-alun dengan RUMIJA=9m, maka garis sempadan pagar yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 3m (diukur dari garis terluar bangunan mengarah jalan);
- r. GSB pada Ruas Jalan Pamolango dengan RUMIJA=6m, maka Garis Sempadan Pagar yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 3m (diukur dari garis terluar bangunan mengarah jalan);

- s. GSB pada Ruas Jalan HP. Mandihutu dengan RUMIJA=6m, maka garis sempadan pagar yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 3m (diukur dari garis terluar bangunan mengarah jalan);
 - t. GSB pada Jalan Lingkungan lainnya dengan RUMIJA=4m, maka garis sempadan pagar yang ditetapkan pada ruas jalan ini sebesar 2m (diukur dari garis terluar bangunan mengarah jalan); dan
 - u. garis sempadan samping bangunan diarahkan sebesar 1,5m diukur dari samping bangunan terluar sampai batas kaveling yang dikuasai, sehingga jarak antar kedua bangunan sebesar 3m.
- (5) Ekspresi arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d diatur memperhatikan selubung bangunan keseluruhan termasuk bentuk dan tampilan bangunan, yang mengusung konsep bangunan pernakuler dengan bentuk atap prisma.
- (6) Ketinggian dan elevasi lantai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e diatur sebagai berikut:
- a. untuk areal KDB 60% dengan luas kaveling kecil dan sedang ketinggian bangunan diarahkan sebesar maksimal 16m;
 - b. untuk areal KDB 80%, ketinggian bangunan diarahkan maksimal 12,5m; dan
 - c. untuk ruas jalan trans Sulawesi (Pertigaan Jalan Amal-Perempatan Jalan Trans Sulawesi, Jalan Poros Bigo dan Jalan Bayangkara ketinggian bangunan tidak melebihi tinggi bangunan situs budaya Komalig.

Bagian Keenam
Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Pasal 16

- (1) Sistem jaringan jalan berdasarkan fungsi jaringan jalan yang ada di kawasan perencanaan adalah sebagai berikut:
 - a. arteri primer;
 - b. lokal primer;
 - c. kolektor sekunder; dan
 - d. lingkungan.
- (2) Jalan arteri primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditetapkan di ruas Jalan Trans Sulawesi.
- (3) Jalan lokal primer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan di Jalan Poros Bigo dan Jalan Bayangkara.

- (4) Jalan kolektor sekunder sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c ditetapkan di Jalan Tengah dan Jalan Pelabuhan.
- (5) Jalan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d ditetapkan di Jalan Pomolango, Jalan H.P Madihutu, Jalan Dow, Jalan Patadjanu, Jalan Alun-alun, Jalan lingkungan Bigo (batas Dusun II), Jalan P2KP, Jalan Baru Borko Timur dan Jalan Belakang Hotel Kiakar.
- (6) Jalan lingkungan direncanakan pada Kawasan rencana pengembangan permukiman baru yang berada di blok 2 dan blok 4.

Pasal 17

Pergerakan kendaraan umum dikawasan perencanaan melintasi ruas Jalan Trans Sulawesi, Sedangkan untuk kendaraan pribadi dapat melalui semua jaringan jalan disesuaikan jenis kendaraan dan lebar badan jalan.

Pasal 18

kendaraan umum informal seperti Bentor, diatur dapat melayani jarak jauh dengan melalui semua jaringan jalan sesuai kesepakatan dengan penumpang.

Pasal 19

- (1) Sistem perparkiran pada kawasan perencanaan diatur sebagai berikut:
 - a. sistem parkir menggunakan badan jalan; dan
 - b. sistem parkir tidak menggunakan badan jalan.
- (2) Sistem parkir menggunakan badan jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diatur menggunakan ruas Jalan Alun-alun.
- (3) Sistem Parkir Tidak Menggunakan Badan Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diatur menggunakan pekarangan *Islamic Center*.

Pasal 20

- (1) Jalur pelayanan servis atau angkutan barang di Kawasan perencanaan diatur dengan pertimbangan sistem tata guna lahan dengan fungsi jalan serta jenis kendaraan pelayanan. Jalur jalan kendaraan pelayanan hanya dapat melalui pada jalan arteri sekunder, kolektor dan lingkungan dengan paling kurang lebar badan jalan 3,5 meter. Pengaturan rambu jalan terhadap jalan yang tidak diperbolehkan lewat menjadi ketentuan dalam sistem jalur pelayanan servis.

- (2) Untuk jalur kendaraan pemadam kebakaran direncanakan pada semua jalur kendaraan yang memiliki lebar badan jalan paling kurang 3,5 meter tanpa aturan pelarangan rambu jalan.

Pasal 21

Rencana penataan jalur pedestrian berupa trotoar adalah di sepanjang jalan arteri, kolektor serta jalan lokal, sedangkan untuk jalan lingkungan dilengkapi pada jalan dengan Damaja 5 meter atau lebih.

Bagian Ketujuh Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Pasal 22

- (1) Sistem Ruang Terbuka Hijau pada Kawasan Alun-alun Kota Boroko terdiri dari:
 - a. ruang terbuka hijau publik;
 - b. ruang terbuka hijau privat;
 - c. ruang terbuka hijau privat yang dapat dimanfaatkan oleh publik; dan
 - d. jalur hijau jalan.
- (2) ruang terbuka hijau publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a ditetapkan pada Lapangan Kembar dan Taman Kaidupa.
- (3) Ruang terbuka hijau privat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan pada pekarangan bangunan hunian dan bangunan perkantoran serta jasa.
- (4) Ruang terbuka hijau privat yang dapat dimanfaatkan oleh publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c ditetapkan pada areal pekarangan Komalig dan *Islamic Center*.
- (5) Jalur hijau jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d pada samping kiri dan Kanan Jalan, Median Jalan serta Pulau Jalan.

BAB VI RENCANA INVESTASI

Pasal 23

- (1) Kegiatan pelaksanaan RTBL Kawasan Alun-Alun Kota Boroko dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara, dan masyarakat.
- (2) Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dan Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mengacu pada panduan tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

- (3) Kegiatan pembangunan yang dilaksanakan oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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 24

Skenario rencana investasi yang akan dilakukan di kawasan perencanaan mencakup 5 (lima) tahapan:

- a. tahap I;
- b. tahap II;
- c. tahap III;
- d. tahap IV; dan
- e. tahap V.

Pasal 25

Pemetaan pelaksanaan pembangunan Kawasan Alun-Alun Kota Boroko dilaksanakan oleh 3 (tiga) pelaku utama, yaitu:

- a. Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah;
- b. lembaga penelitian; dan
- c. swasta.

BAB VII

KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA

Bagian Kesatu

Pasal 26

- (1) Adapun Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya melalui; penetapan blok dan sub blok peruntukan, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.
- (2) Blok dan sub blok peruntukan merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/sub blok peruntukan yang penetapan telah diatur sebelumnya.
- (3) Izin pemanfaatan ruang pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan bidang penataan ruang termasuk pengenaan sanksi atas pelanggaran ketentuan perizinan.
- (4) Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh Pemerintah Daerah 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 Daerah sesuai dengan kewenangan. Pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi administratif, sanksi pidana penjara, dan/atau sanksi pidana denda.
- (7) Izin lingkungan diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangan.
- (8) Pemberian insentif dimaksudkan sebagai upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh Pemerintah Daerah. Bentuk insentif tersebut, antara lain, dapat berupa keringanan pajak, pembangunan prasarana dan sarana (infrastruktur), pemberian kompensasi, kemudahan prosedur perizinan, dan pemberian penghargaan.
- (9) Disinsentif dimaksudkan sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, dan/atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, yang antara lain dapat berupa pengenaan pajak yang tinggi, pembatasan penyediaan prasarana dan sarana, serta pengenaan kompensasi dan penalti.
- (10) Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan.
- (11) 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; dan/atau
 - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau Pemerintah Daerah.
- (12) 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.
- (13) Insentif dan disinsentif dalam penataan bangunan dan lingkungan diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat.

Bagian Kedua
Kajian Lingkungan Hidup

Pasal 27

- (1) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub Kawasan yang berada pada kawasan perencanaan yang memenuhi kriteria penyusunan AMDAL/UKL/UPL harus mengikuti ketentuan dalam Peraturan Bupati ini.
- (2) Setiap penyelenggaraan pembangunan gedung atau pengembangan sub Kawasan yang berada pada Kawasan perencanaan yang memenuhi kriteria penyusunan AMDAL harus dilakukan penyusunan AMDAL/UKL/UPL sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Partisipasi Masyarakat

Pasal 28

- (1) Partisipasi Masyarakat dalam pemanfaatan rencana kawasan 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 rencana, meliputi:
 - 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 VIII PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN

Bagian Kesatu Pengelola Kawasan

Pasal 29

- (1) Pengelolaan kawasan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam melaksanakan pengelolaan Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pengelola mempunyai wewenang sebagai berikut:
 - a. membawahi sub pengelola masing-masing zona yang diberikan kepada pihak ketiga, baik swasta maupun lembaga lain;
 - b. mengatur dan mengawasi supaya kegiatan pengembangan kawasan yang dilaksanakan sub pengelola tetap sesuai pada petunjuk yang sudah disahkan; dan
 - c. melakukan peninjauan kembali perencanaan pada jangka waktu tertentu supaya kegiatan pengembangan Kawasan tetap sesuai dengan perkembangan kondisi terkini.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 30

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku:

- a. pembangunan yang telah ada di Kawasan Alun-Alun Kota Boroko sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dikecualikan dari ketentuan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan berdasarkan Peraturan Bupati ini.
- b. rencana kegiatan pembangunan di Kawasan Alun-Alun Kota Boroko sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) yang akan dibangun pelaksanaannya disesuaikan dengan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan berdasarkan Peraturan Bupati ini.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 31

Ketentuan pelaksanaan sebagai penjabaran dari Peraturan Bupati ini, diatur lebih lanjut oleh Bupati sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Peraturan Bupati ini.

Pasal 32

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara.

Ditetapkan di Boroko
pada tanggal 5 September 2016

BUPATI BOLAANG MONGONDOW UTARA,

ttd

DEPRI PONTOH

Diundangkan di Boroko
pada tanggal 5 September 2016

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW UTARA,

ttd

ASRIPAN NANI

BERITA DAERAH KABUPATEN BOLAANG MONGONDOW UTARA
TAHUN 2016 NOMOR 34

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BAGIAN HUKUM,


RACHMAT R. PONTOEH, SH

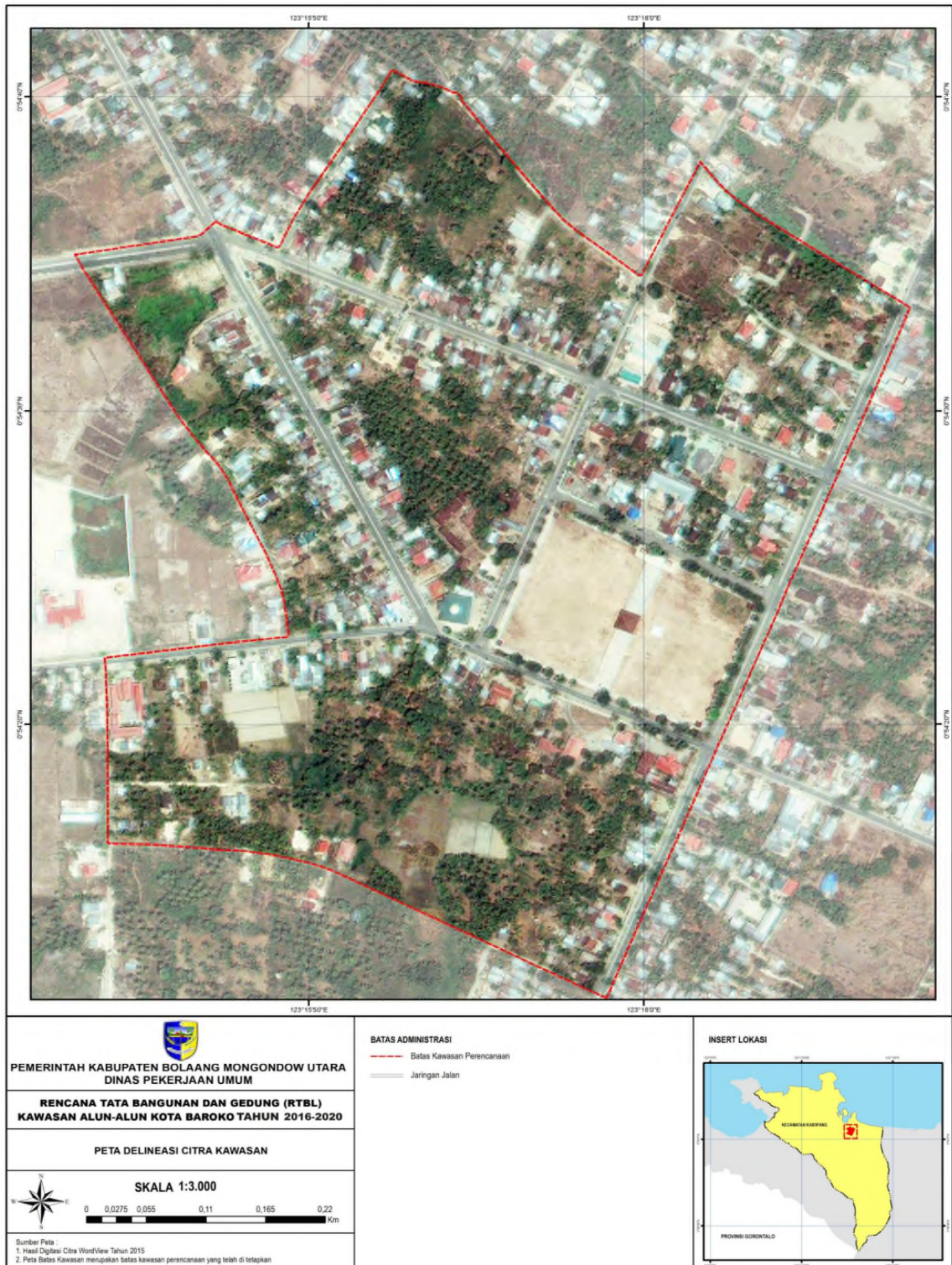
Pembina, IV/a

NIP. 19770902 200212 1 009



LAMPIRAN
PERATURAN BUPATI BOLAANG MONGONDOW UTARA
NOMOR 34 TAHUN 2016
TENTANG
RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN ALUN-ALUN KOTA BOROKO

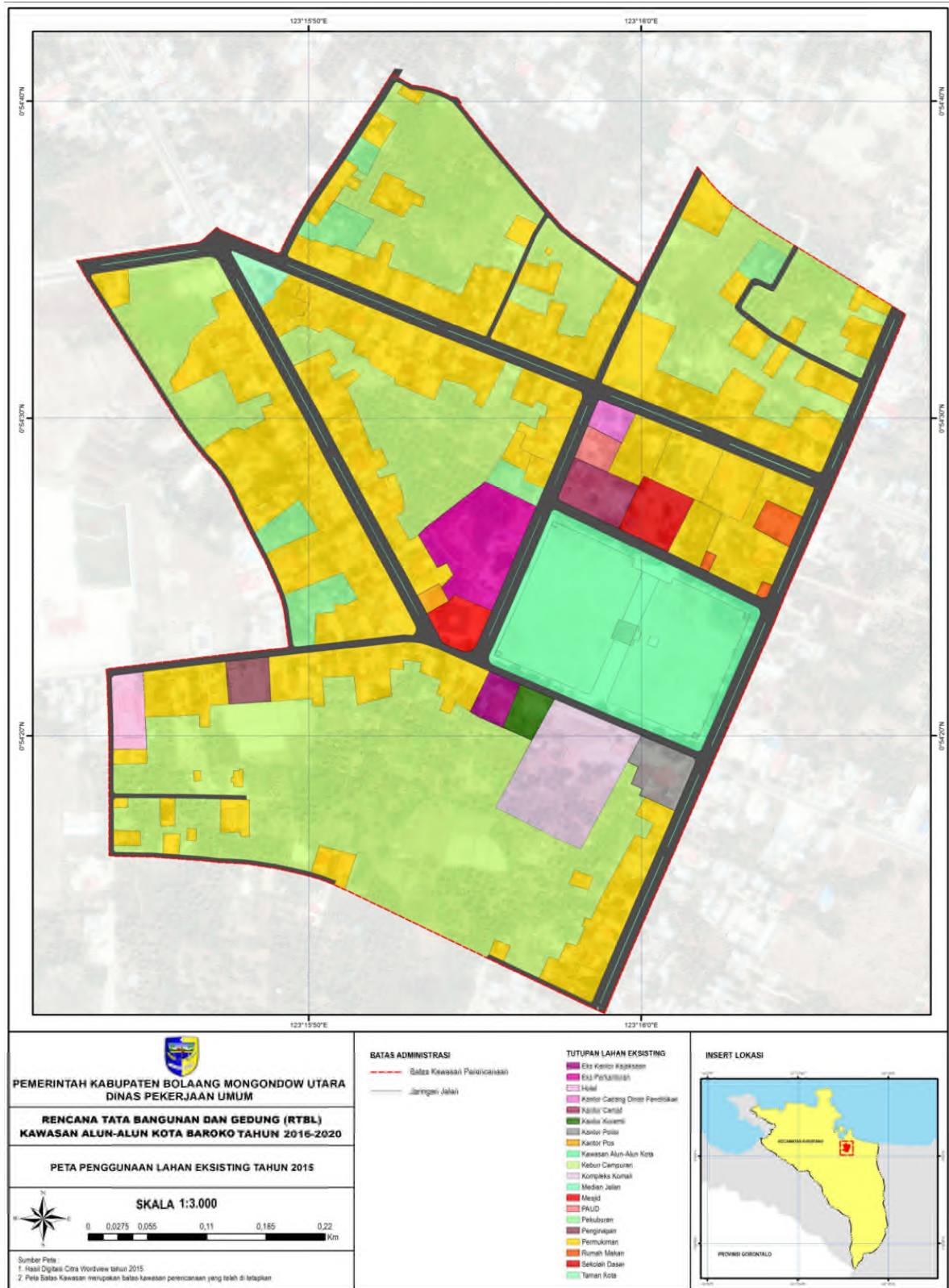
A. Peta Delineasi Citra Kawasan



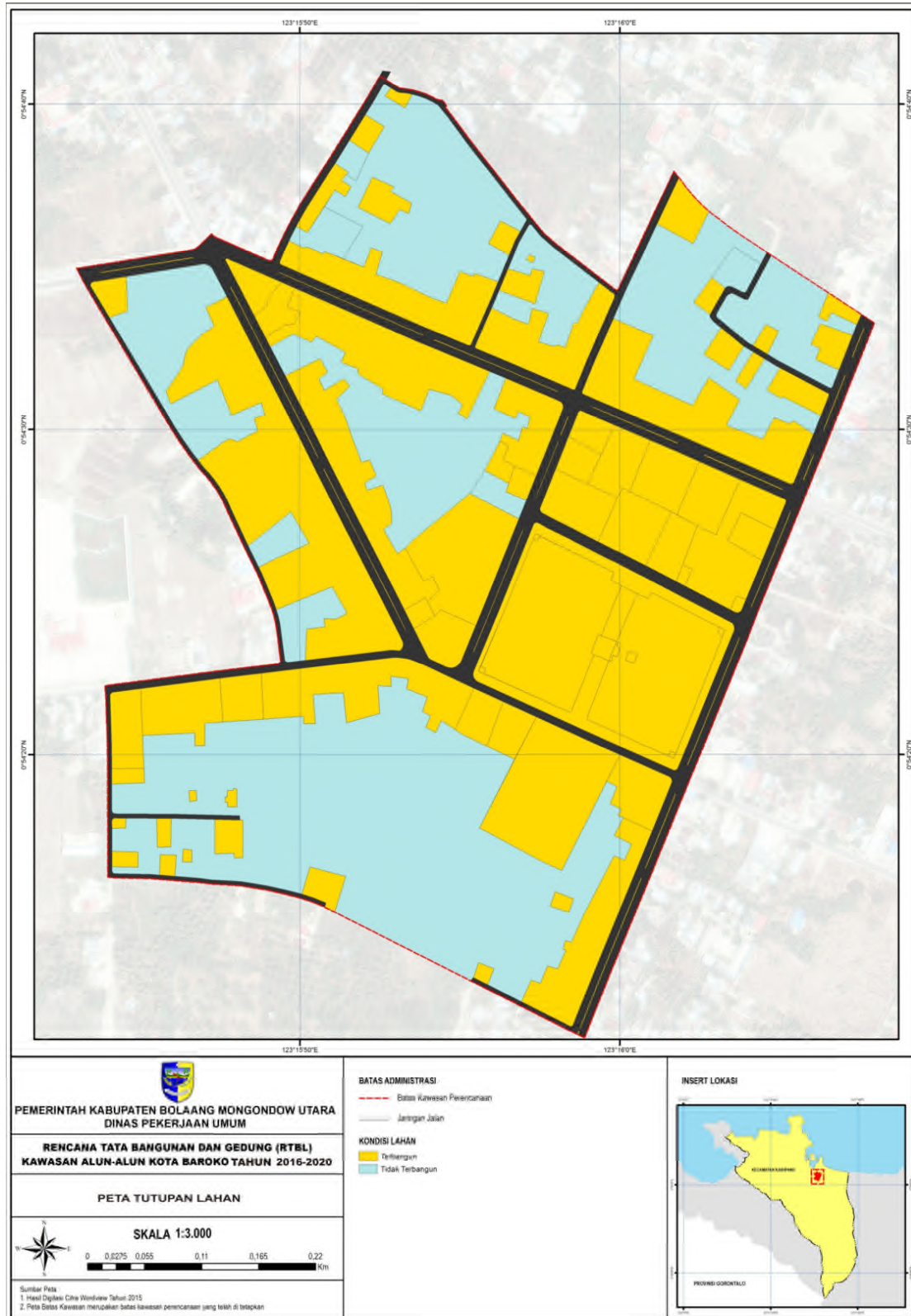
B. Peta Administrasi Kawasan Perencanaan



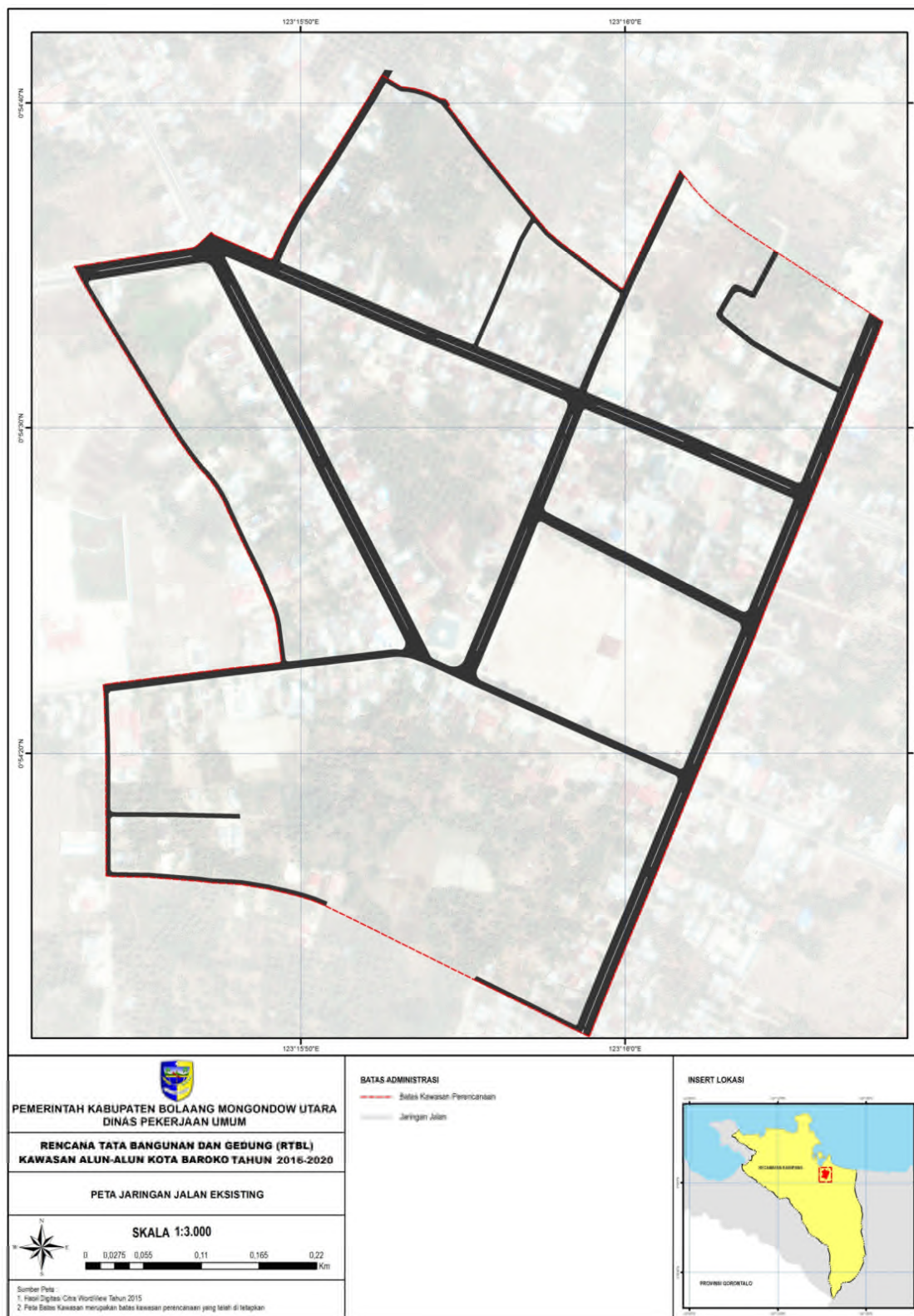
C. Peta Penggunaan Lahan Eksisting



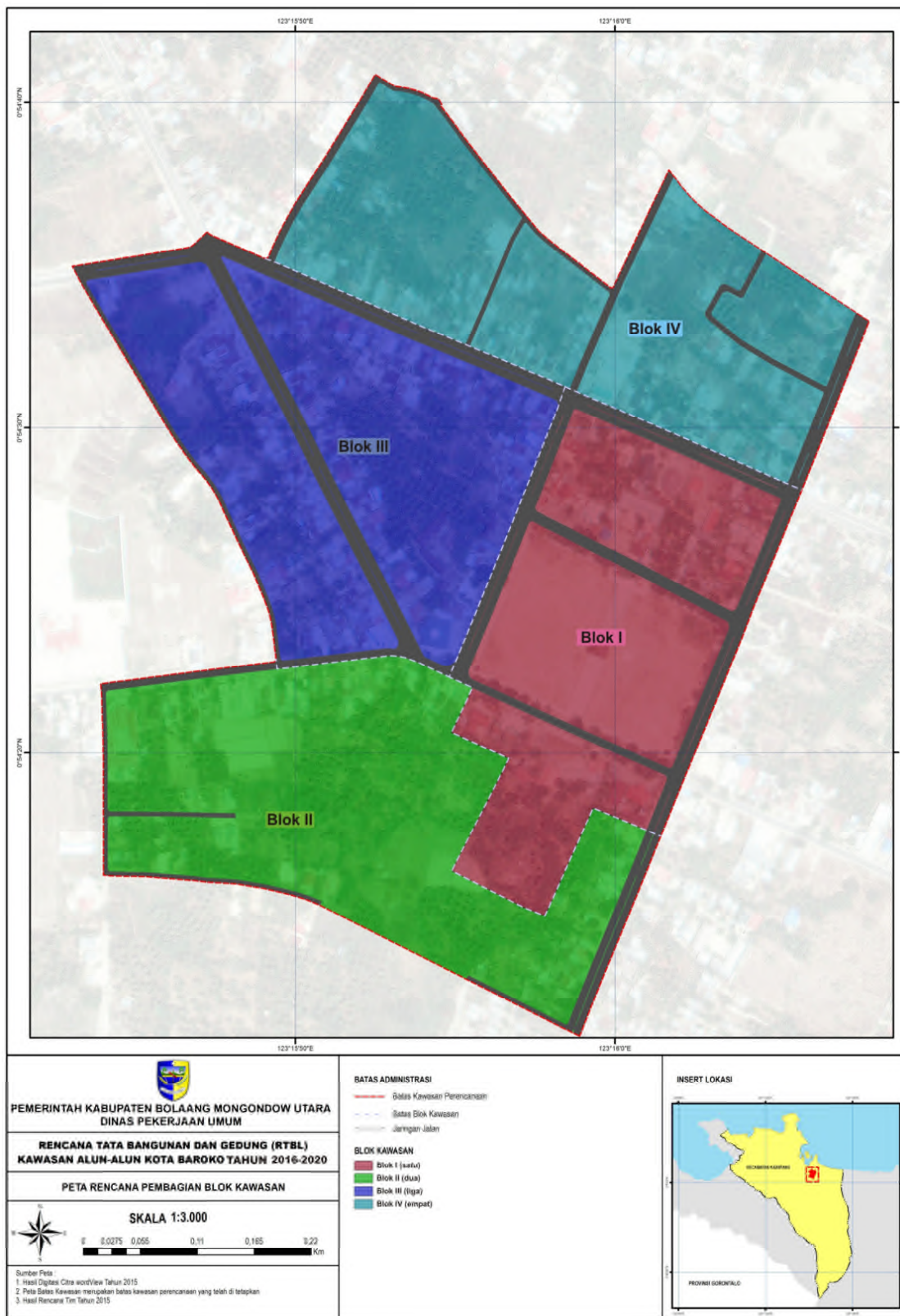
D. Peta Tutupan Lahan



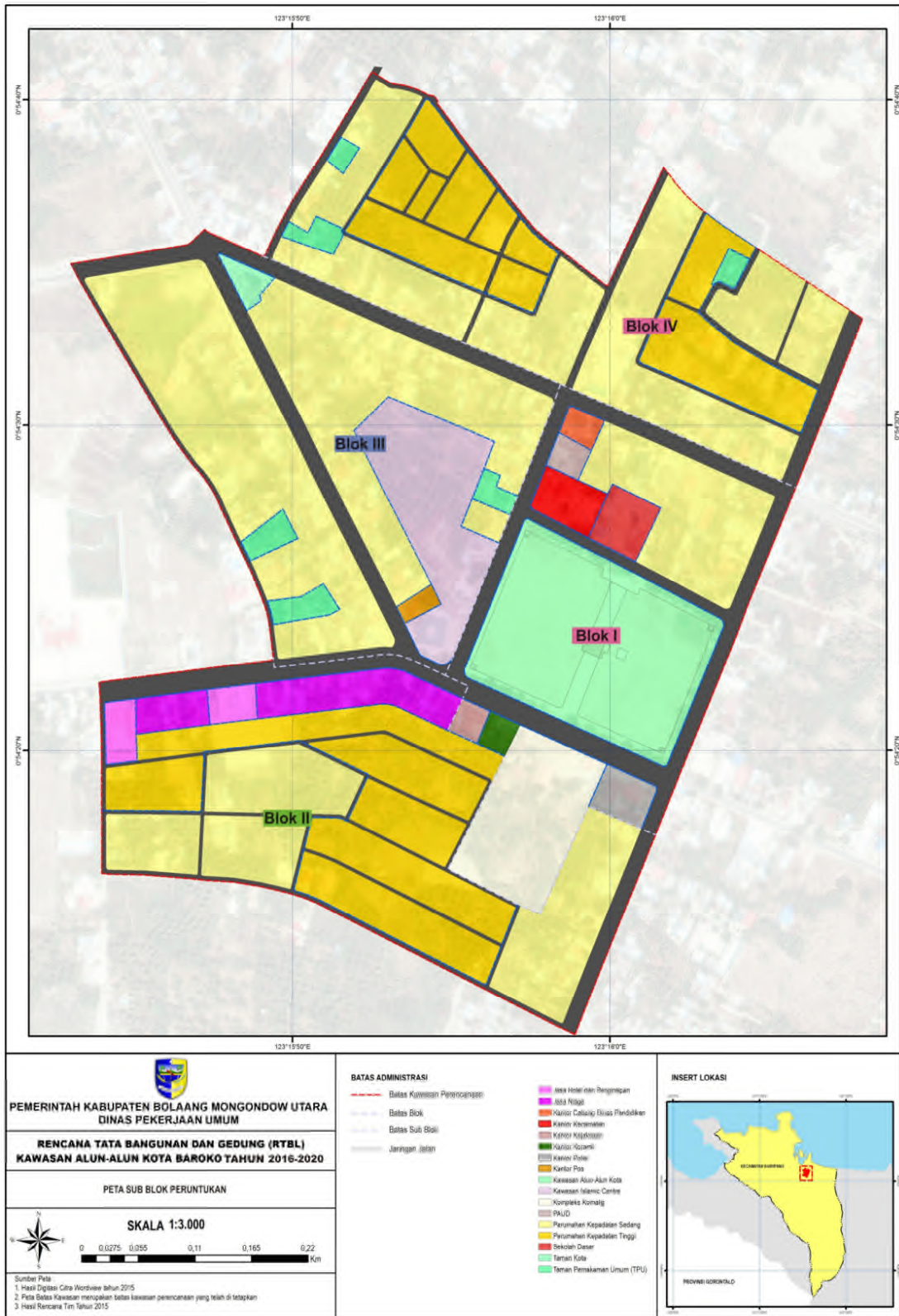
E. Peta Jaringan Jalan Eksisting



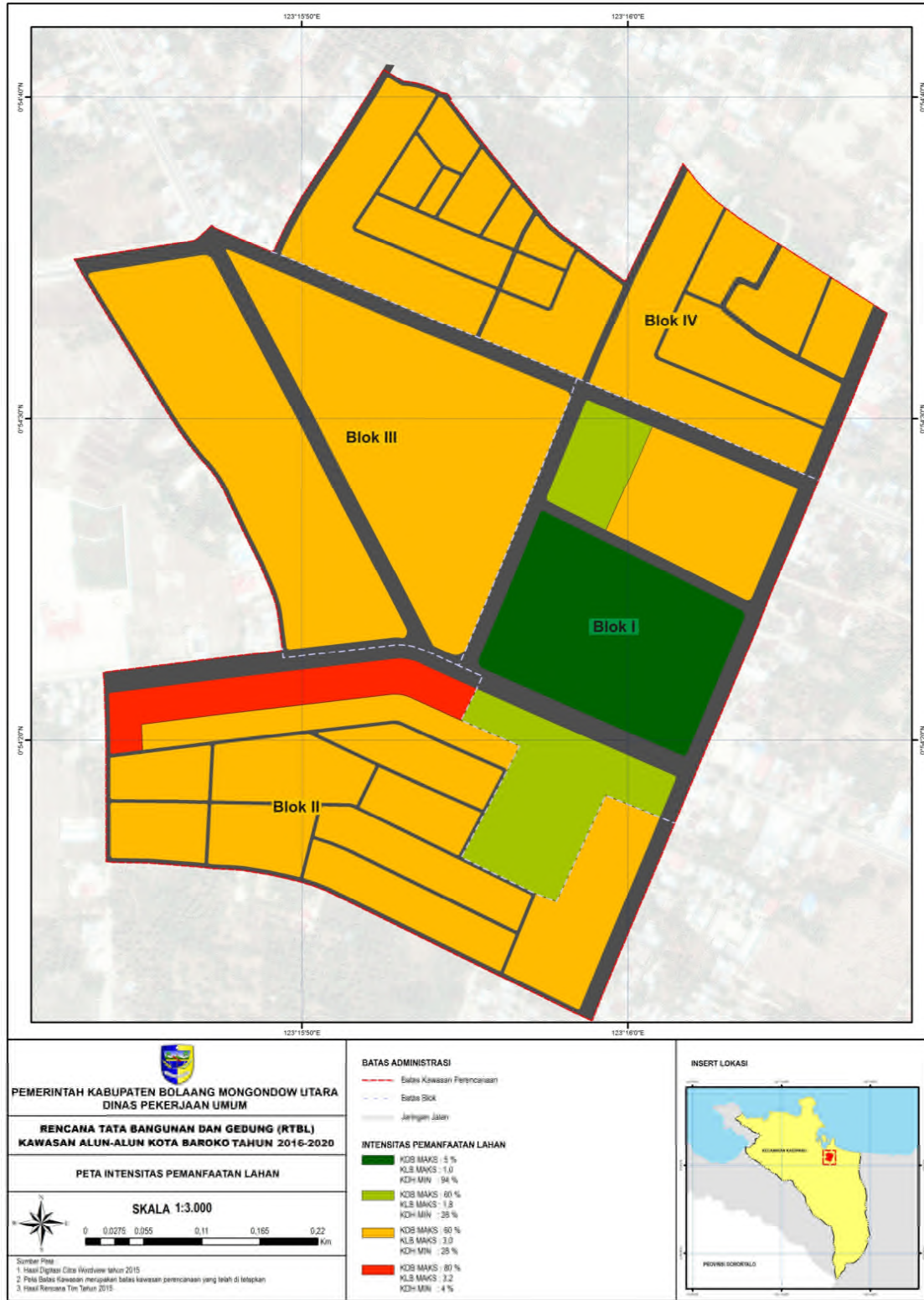
F. Peta Rencana Pembagian Blok Kawasan



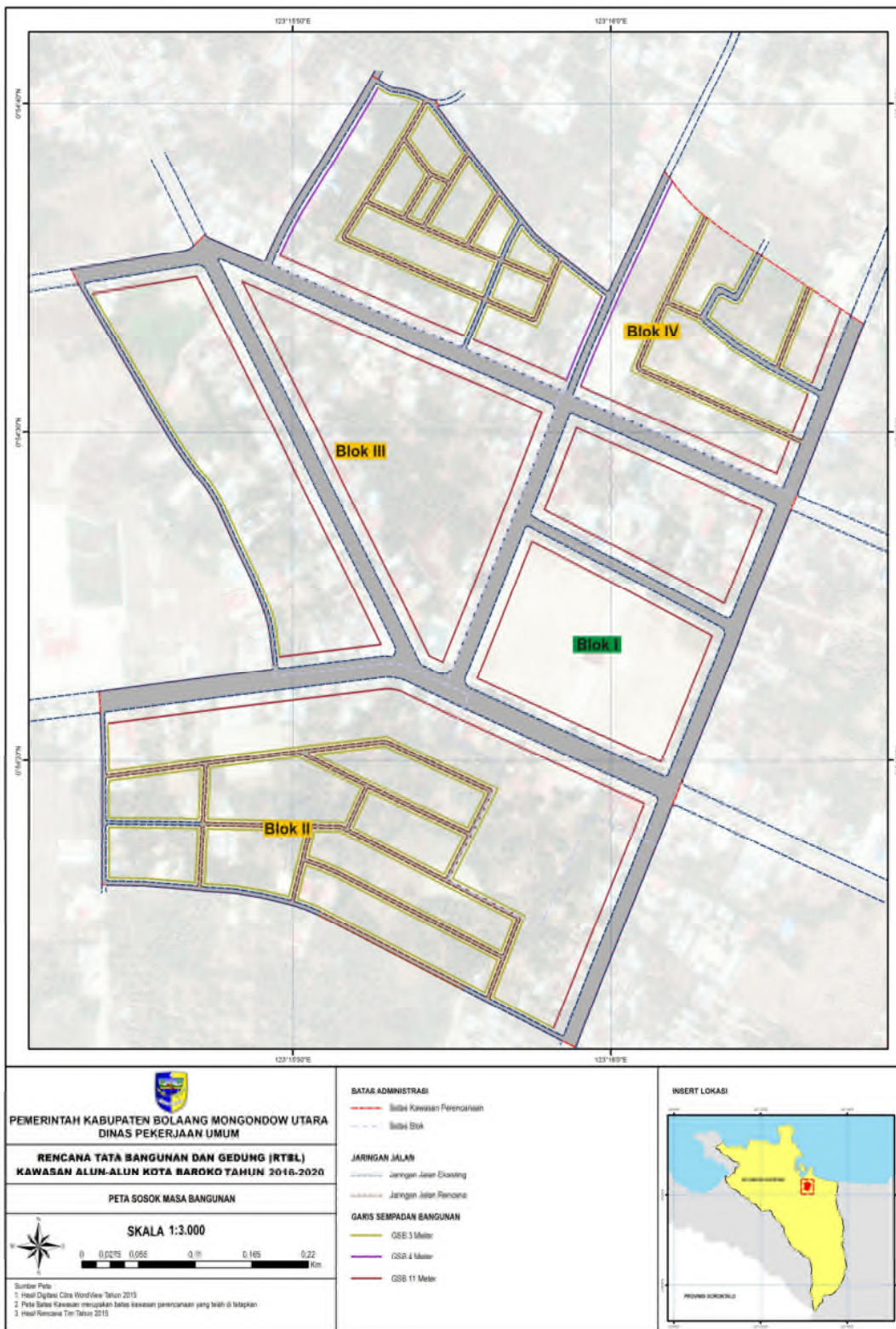
G. Peta Sub Blok Peruntukan



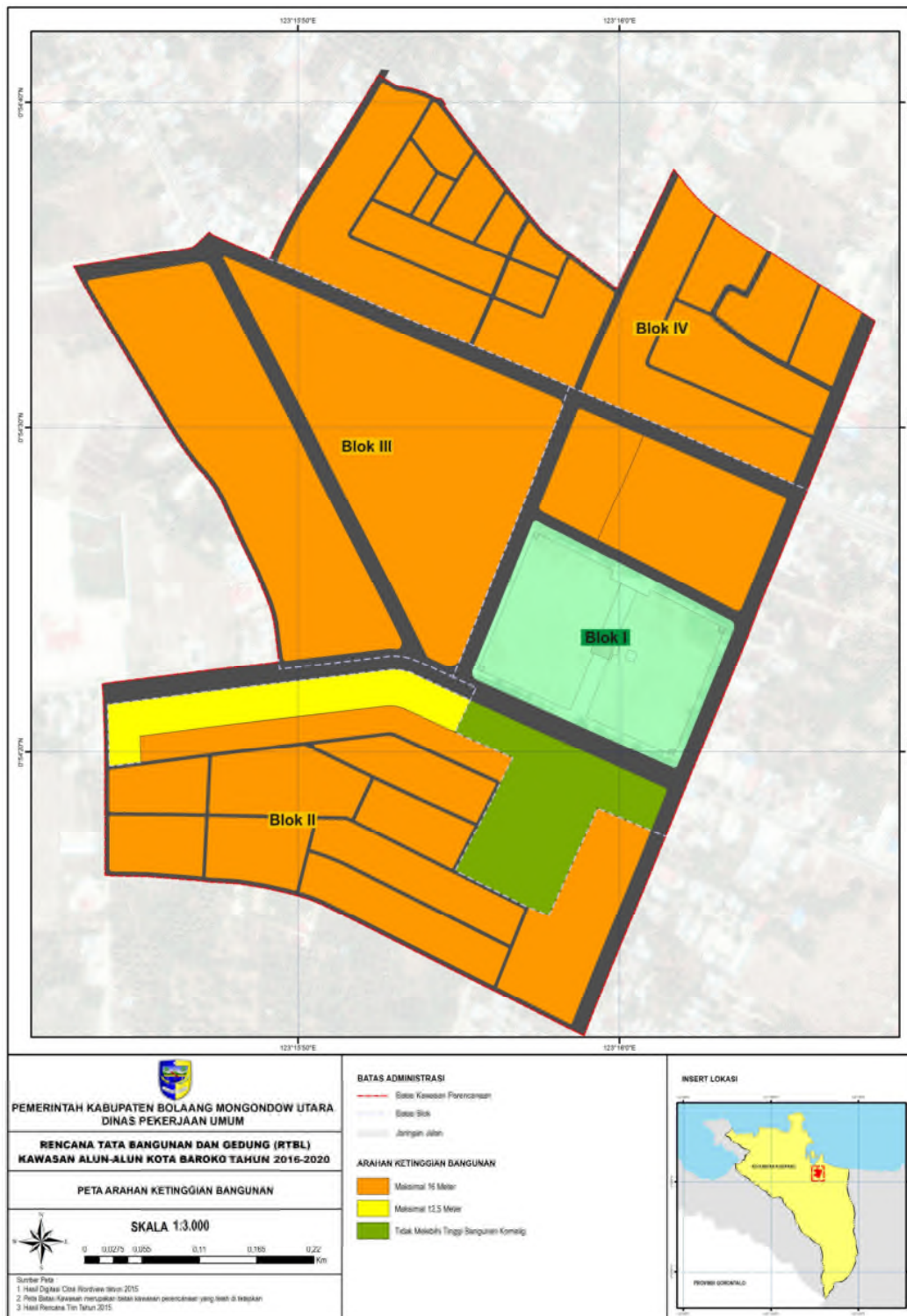
H. Peta Intensitas Pemanfaatan Lahan



I. Peta Sosok Masa Bangunan



J. Peta Ketinggian Bangunan



BUPATI BOLAANG MONGONDOW UTARA,

ttd

DEPRI PONTOH