



PERATURAN WALIKOTA BANDA ACEH

NOMOR 114 TAHUN 2020

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN WISATA ULEE LHEUE KORIDOR BUNDRAN DAN PELABUHAN
KOTA BANDA ACEHDENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA
WALIKOTA BANDA ACEH

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 2 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Qanun Kota Banda Aceh Nomor 4 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banda Aceh Tahun 2009-2029 serta Laporan Akhir Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Ulee Lheue, Koridor Bundaran dan Pelabuhan merupakan Kawasan Strategis Kota yang berbasis wisata alam, cagar budaya tsunami/wisata tsunami, RTH taman wisata dan taman kuliner serta kawasan pelabuhan;
 - b. bahwa dalam rangka memberikan pedoman terhadap seluruh kegiatan pemanfaatan ruang dan pembangunan di Kawasan Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan Kota Banda Aceh, perlu menyusun Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan Kota Banda Aceh;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan dalam suatu Peraturan Walikota tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan wisata Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan Kota Banda Aceh;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 8 (Drt) Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota-Kota Besar dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
 2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130);

3. Undang...

3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang; (Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
10. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1983 tentang Perubahan Batas wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Banda Aceh; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3247);
11. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia 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 4532);
12. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/2006 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan perkotaan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 29/PRT/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 30/PRT/M/2006 tentang Persyaratan Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan;

16. Peraturan...

16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan; (Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 06/PRT/M/2007);
17. Qanun Kota Banda Aceh Nomor 10 Tahun 2004 tentang Bangunan Gedung, (Lembaran Daerah Kota Banda Aceh Tahun 2004 Nomor 11 Seri E Nomor 3);
18. Qanun Kota Banda Aceh Nomor 4 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banda Aceh Tahun 2009-2029 sebagaimana telah diubah dengan Qanun Kota Banda Aceh Nomor 2 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Qanun Nomor 4 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banda Aceh Tahun 2009-2029, (Tambahkan Lembaran Daerah Kota Banda Aceh Tahun 2004 Nomor 4 Seri E Nomor 1);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN ULEE LHEUE KORIDOR BUNDARAN DAN PELABUHAN KOTA BANDA ACEH.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Kota adalah kota Banda Aceh.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Banda Aceh.
3. Walikota adalah Walikota Banda Aceh.
4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
5. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
6. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian ruang.
7. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang. 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...

8. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banda Aceh.
9. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah Rencana Detail Tata Ruang Kota Banda Aceh.
10. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
11. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
12. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan/lingkungan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investigasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
13. RTBL Kawasan Wisata Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan adalah panduan bangunan di Kawasan Wisata Ulee Lheue yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Ulee Lheue.
14. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan dalam kurun waktu tertentu yang dilakukan melalui analisis kawasan termasuk pengendalian dampak lingkungan, dan analisis pengembangan bangunan berbasis peran serta masyarakat, yang menghasilkan konsep dasar perancangan tata bangunan dan lingkungan di kawasan.
15. Rencana Umum dan Panduan Rancang adalah prinsip-prinsip pengembangan rancangan kawasan meliputi struktur peruntukan lahan, intensitas pemanfaatan lahan, Tata Bangunan, sistem sirkulasi dan jalur penghubung, sistem ruang terbuka dan tata hijau, tata kualitas lingkungan, sistem prasarana dan utilitas lingkungan, serta pelestarian bangunan dan lingkungan.
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 mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.

18. Pedoman...

18. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas meningkat berkelanjutan.
19. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
20. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/lapak peruntukannya.
21. Koefisien Dasar Bangunan selanjutnya disingkat KDB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
22. Koefisien Lantai Bangunan selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai bangunan yang dapat dibangun dengan luas lahan yang tersedia.
23. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung.
24. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan; dihitung dari batas terluar saluran air kotor (riol) sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai, batas tepi sungai atau pantai, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dsb (*building line*).
25. Garis Pagar adalah garis maya tempat pagar dapat diberdirikan.
26. Batas Perpetakan adalah batas-batas kepemilikan suatu lahan.
27. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
28. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hirarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan dan jenis pergerakan yang melalui, baik masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kapling.
29. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan umum sesuai hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
30. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan umum sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.

31. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah merupakan komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
32. 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.
33. Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagaimana mestinya.
34. 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).
35. Kawasan Perencanaan adalah suatu kesatuan wilayah yang mempunyai status fungsi lindung dan atau status fungsi budidaya dalam bentuk penggal dan ruas jalan dan atau blok lingkungan.
36. Titik Kumpul adalah tempat yang digunakan bagi pengguna bangunan gedung dan pengunjung bangunan gedung untuk berkumpul setelah proses evakuasi.
37. Rumija adalah ruang milik jalan.

Bagian Kedua Maksud, Tujuan dan Lingkup

Pasal 2

- (1) RTBL Kawasan Wisata Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan merupakan panduan rancang bangun lingkungan/kawasan Wisata Ulee Lheue 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 pembangunan kawasan Wisata Ulee Lheue.
- (2) Tujuan RTBL Kawasan Wisata Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan adalah untuk mewujudkan tata bangunan dan lingkungan pada Kawasan Wisata Ulee Lheue yang memiliki nilai estetika kawasan yang berkarakter sebagai kawasan wisata dan mendukung peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas lingkungan dan ruang publik.
- (3) Lingkup RTBL Kawasan Wisata Ulee Lheue meliputi pengaturan, pelaksanaan, dan pengendalian pelaksanaan pembangunan Kawasan Wisata Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan).

BAB II BATASAN LOKASI RENCANA

Pasal 3

- (1) RTBL Kawasan Wisata Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan merupakan bagian dari wilayah administrasi Gampong Ulee Lheue dengan luas \pm 30 Ha;
- (2) Batas Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Laut;
 - Sebelah Timur : Pelabuhan Ulee Lheue;
 - Sebelah Selatan : Sungai/Teluk;
 - Sebelah Barat : Bundaran Tugu.

BAB III PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN Bagian Kesatu Visi Pembangunan Kawasan

Pasal 4

Visi Pembangunan Kawasan Wisata Ulee Lheue adalah “Menciptakan Kawasan Tujuan Wisata dengan Meningkatkan Hubungan Publik dan Kawasan Pesisir melalui Pengembangan Ruang Publik yang Terkoneksi, Interaktif, Integrasi dan Menunjukkan Identitas Kawasan dalam Bingkai Syariah”.

Bagian Kedua Arah Perancangan Kawasan

Pasal 5

- (1) Kawasan Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan diarahkan menjadi kawasan wisata air, komersil dan jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan pengguna publik disamping fungsi utama kawasan sebagai kawasan penghubung Kota dengan Pelabuhan Penyeberangan Ulee Lheue-Sabang (Pulau Weh).
- (2) Perancangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan untuk mendorong tumbuhnya aktivitas ruang terbuka melalui wisata air, ruang komersial dan jasa seperti perhotelan dan kuliner yang bermanfaat untuk kepentingan publik dengan kualitas lingkungan yang layak sebagai *Landmark* Kawasan Wisata.

Bagian Ketiga Blok Pengembangan dan Program Penanganan Kawasan

Pasal 6

- (1) Penjabaran dari perancangan Kawasan Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) dilaksanakan melalui peruntukan lahan mikro berdasarkan keragaman kegiatan dalam subkawasan yang dibagi atas kebutuhan dan potensi wilayah.

(2) Dasar...

- (2) Dasar pembagian sub kawasan pengembangan dan program penanganan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. Kawasan Taman Kota (*Focal Point*), yaitu
 1. Kawasan ini terdiri dari *Plaza, Amphitheater, Promenade* dan Pusat Kuliner;
 2. Kawasan ini diprioritaskan untuk pejalan kaki dengan jalur dan akses yang ideal untuk menjangkau seluruh kawasan; dan
 3. Elemen-elemen pembentukan kawasan harus mempertimbangkan fungsi dan estetika yang sesuai dengan citra kawasan.
 - b. Kawasan Perdagangan dan Jasa, yang terdiri dari *supermarket*, Pusat Kuliner dan Jasa Penginapan (*Hotel* dan Wisma);
 - c. Kawasan Militer, yang terdiri dari kawasan eksisting seperti perkantoran dan perumahan militer, kepolisian, bea cukai dan sahandar;
 - d. Kawasan Ruang Terbuka Hijau, yang terdiri dari hutan kota dan zona penyangga (*Buffer*);
 - e. Kawasan Ruang Terbuka Biru, yaitu Kawasan yang bersifat tepi air (*Waterfront*) yang terdiri dari *Trail Track* di sepanjang *Breakwater, Broadwalk, Viewing Deck*; dan
 - f. Kawasan Wisata Laut, yaitu Kawasan Pantai Cermin sebagai Wisata Pemandian dan Wisata Bebek Dayung.

BAB IV
RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN
Bagian Kesatu
Struktur Peruntukan Lahan

Pasal 7

Struktur peruntukan lahan Kawasan Wisata Ulee Lheue dibagi menjadi:

- a. Struktur peruntukan lahan makro, yang terdiri dari zona kawasan wisata, ruang terbuka biru, ruang terbuka hijau dan kawasan area militer; dan
- b. Struktur peruntukan lahan mikro, yang terdiri dari kawasan taman kota, perdagangan dan jasa, militer, ruang terbuka hijau, ruang terbuka biru, dan kawasan wisata laut.

Bagian Kedua
Konsep Perancangan Struktur

Pasal 8

Konsep perancangan struktur pada wilayah perencanaan diarahkan untuk menciptakan karakter khas melalui :

- a. Penataan dan pengembangan kawasan wisata air, yang difungsikan untuk pusat kegiatan wisata tepi air seperti area memancing dan area rekreasi lainnya seperti area *plaza* dan *food court*;

b. Penataan...

- b. Penataan dan pengembangan kawasan komersial dan jasa, yang difungsikan untuk area perhotelan, penginapan, supermarket dan kuliner;
- c. Penataan dan pengembangan ruang terbuka, yang difungsikan untuk area ruang terbuka hijau dan ruang terbuka biru; dan
- d. Penataan dan pengembangan lainnya, yang difungsikan untuk penataan sirkulasi kendaraan dengan mengacu pada rencana pengembangan transportasi dan mengintegrasikan dengan fungsi yang akan dikembangkan pada kawasan tersebut.

Bagian Ketiga Intensitas Pemanfaatan Lahan

Pasal 9

1. Penetapan intensitas untuk masing-masing fungsi yang berada pada blok-blok kawasan, sebagai berikut :
 - a) pemanfaatan lahan intensitas rendah dengan fungsi ruang terbuka publik;
 - b) pemanfaatan lahan intensitas sedang dengan fungsi sebagai perkantoran dan militer; dan
 - c) pemanfaatan lahan intensitas tinggi dengan fungsi perdagangan dan jasa.
2. Penentuan intensitas pemanfaatan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan nilai KLB dan KDB.

Pasal 10

Ketentuan KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2), ditentukan sebagai berikut :

- a. koefisien lantai bangunan pada Blok A adalah 1,2 dengan pengertian luas keseluruhan lantai bangunan tidak boleh lebih dari 1,2 kali luas lahan keseluruhan;
- b. koefisien lantai bangunan pada Blok B adalah 3 dengan pengertian luas keseluruhan lantai bangunan tidak boleh lebih dari 3 kali luas lahan keseluruhan;
- c. koefisien lantai bangunan pada Blok C adalah 4 dengan pengertian luas keseluruhan lantai bangunan tidak boleh lebih dari 4 kali luas lahan keseluruhan; dan
- d. koefisien lantai bangunan pada Blok D adalah 0,5 dengan pengertian luas keseluruhan lantai bangunan tidak boleh lebih dari 0,5 kali luas lahan keseluruhan.

Pasal 11

Ketentuan KDB sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (2), ditentukan sebagai berikut :

- a. kawasan Militer Blok-A KDB 40%;
- b. kawasan Perkantoran/Perumahan Blok-B KDB 50% ;
- c. kawasan Perdagangan dan Jasa Blok-C KDB 70%; dan
- d. kawasan Perdagangan dan Jasa Blok-D KDB 30%.

Bagian...

Bagian Keempat
Tata Bangunan
Paragraf 1
GSB

Pasal 12

GSB di Kawasan Wisata Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan ditetapkan sebagai berikut :

- a. Jalan Arteri Primer, yang terdiri dari :
 1. kawasan Militer adalah 12 (dua belas) meter dari batas terluar RUMIJA;
 2. kawasan Perkantoran adalah 12 (dua belas) meter dari batas terluar RUMIJA; dan
 3. kawasan Perdagangan dan Jasa adalah adalah 12 (dua belas) meter dari batas terluar RUMIJA; dan
- b. Jalan Penghubung, yang terdiri kawasan Perdagangan dan Jasa adalah adalah 5 (lima) meter dari batas terluar RUMIJA.

Pasal 13

Setiap Bangunan Publik bertingkat di Kawasan Wisata Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan harus menyediakan :

- a. tangga darurat pada dua sisi bangunan untuk evakuasi;
- b. menyediakan area titik kumpul evakuasi;
- c. selasar minimal 2,5 meter; dan
- d. material dan warna bangunan harus bernuansa alam agar menyatu dengan lingkungan sekitar.

Paragraf 2

Sirkulasi Kendaraan Umum dan Kendaraan Pribadi

Pasal 14

Sirkulasi kendaraan umum diatur sebagai berikut :

- a. kendaraan umum hanya dapat mengakses jalur utama kawasan;
- b. kendaraan umum dapat berupa bus pariwisata, transkutaraja, dan becak motor; dan
- c. truk angkutan barang menuju pelabuhan barang Ulee Lheue hanya dapat mengakses kawasan pada waktu tertentu.

Pasal 15

Sirkulasi kendaraan pribadi diatur sebagai berikut :

- a. kendaraan pribadi dapat mengakses di sepanjang jalan arteri primer dan masuk ke dalam beberapa akses penghubung; dan
- b. akses hanya terbatas pada jalan dengan perkerasan tertentu seperti aspal dan semen.

Paragraf 3...

Paragraf 3
Sistem Parkir

Pasal 16

Sistem parkir diatur sebagai berikut :

- a. penggunaan parkir di badan jalan (*on street*) tidak diperkenankan di seluruh kawasan;
- b. setiap pusat-pusat kegiatan wajib menyediakan parkir di dalam area kegiatan;
- c. area yang menghadap laut tidak boleh dijadikan sebagai area parkir karena akan menghalangi pandangan;
- d. bangunan dengan fungsi perdagangan dan jasa dengan ketinggian bangunan lebih dari tiga lantai wajib menyediakan fasilitas parkir berupa gedung parkir; dan
- e. fasilitas parkir bus ditempatkan pada area yang dapat diakses oleh kendaraan umum.

Paragraf 4
Sistem Pejalan Kaki

Pasal 17

- (1) Pejalan kaki menjadi pengguna utama pada kawasan Wisata Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan;
- (2) Pusat kegiatan yang hanya dapat diakses dengan jalan kaki adalah :
 - a. lapangan terbuka untuk umum;
 - b. *broadwalk*; dan
 - c. pedestrian Jalan Arteri Primer dan sepanjang Koridor Bundaran Pelabuhan.

Paragraf 5
Sistem Ruang Terbuka Hijau

Pasal 18

Sistem Ruang Terbuka Hijau pada kawasan Wisata Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan terdiri dari :

- a. ruang terbuka umum arah pantai (*Broadwalk, Viewing Deck, Trail*, Wisata Pemandian Pantai);
- b. ruang terbuka umum arah sungai/teluk (Plaza, Taman Kota, Area Parkir, Hutan Kota, *Promenade, Amphitheater*, Kuliner); dan
- c. ruang terbuka private untuk umum.

Paragraf 6
Sistem Pepohonan dan Tata Hijau

Pasal 19

Sistem Pepohonan dan Tata Hijau pada kawasan Wisata Ulee Lheue Koridor Bundaran dan Pelabuhan terdiri dari jenis dan fungsi vegetasi meliputi :

- a. vegetasi Hutan Kota sebagai penghijauan dan Iklim Mikro;
- b. vegetasi Pesisir Pantai sebagai *Buffer*, peneduh, pengarah dan identitas.

c. vegetasi...

- c. vegetasi Lintas Bakau sebagai lahan basah;
- d. vegetasi Taman Kota sebagai peneduh, estetika dan pembentuk karakter; dan
- e. vegetasi Hijau Jalan sebagai pengarah jalan dan peneduh pedestrian.

Bagian Kelima
Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan
Paragraf 1
Jaringan Listrik

Pasal 20

Jaringan listrik pada kawasan perencanaan dibangun dengan ketentuan:

- a. pada tahap awal merapikan jaringan listrik kabel udara disepanjang tepi jalan maupun yang menyeberangi jalan (antara lain penyeragaman posisi tiang, merapikan kabel yang semrawut);
- b. kabel yang melintang menyebrangi jalan mempunyai tinggi minimum 5 meter di atas permukaan jalan;
- c. dalam jangka panjang pengembangan jaringan listrik di sepanjang wilayah perencanaan menggunakan kabel listrik di bawah tanah di kedalaman satu meter mengikuti jaringan jalan; dan
- d. untuk mempermudah pemeliharaan kabel tanah bisa menggunakan saluran khusus (*shaft*) yang dilengkapi dengan *manhole* di tiap 20 meter berukuran 60 cm² dan kedalaman 1 meter.

Paragraf 2
Jaringan Air Bersih

Pasal 21

Jaringan air bersih pada kawasan perencanaan dibangun dengan ketentuan:

- a. pemanfaatan air laut sebagai fasilitas wisata dan tempat rekreasi;
- b. sistem saluran PDAM menggunakan pemipaan bawah tanah (*underground*) agar tidak mengganggu aktifitas pada kawasan perencanaan dan merusak keindahan;
- c. dalam jangka panjang pengembangan jaringan air bersih di sepanjang wilayah perencanaan menggunakan pipa primer berdiameter 150-300 mm dan pipa sekunder berdiameter 75-100 mm yang ditanam di kedalaman 1 m; dan
- d. pemanfaatan sumber air sumur bor dan sungai digunakan untuk sistem mitigasi kebakaran dan *hydrant*.

Paragraf 3
Jaringan Telekomunikasi

Pasal 22

Jaringan telekomunikasi pada kawasan perencanaan dibangun dengan ketentuan:

- a. tingkat pelayanan disesuaikan dengan ketersediaan satuan sambungan telepon yang tersedia; dan
- b. dalam jangka Panjang pengembangan jaringan telekomunikasi di sepanjang wilayah perencanaan menggunakan jaringan kabel bawah tanah mengikuti jaringan jalan ditempatkan secara terpadu dengan jaringan listrik.

Paragraf 4
Sistem Persampahan

Pasal 23

Sistem persampahan pada kawasan perencanaan dibangun dengan ketentuan:

- a. sampah dikumpulkan dari tempat sampah dengan kapasitas 0,12 m³ yang ditempatkan disekitar kawasan perencanaan menggunakan gerobak dengan kapasitas 1,5 m³;
- b. dari gerobak, sampah kemudian diangkut ke Tempat Pembuangan Sementara atau *transfer depo* dengan kapasitas 3 m³ yang dikelola oleh Pemerintah Kota; dan
- c. dari TPS kemudian sampah diangkut ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA) yang dikelola oleh Pemerintah Kota.

Paragraf 5
Sistem Jaringan Drainase

Pasal 24

Jaringan drainase pada kawasan perencanaan dibangun dengan ketentuan:

- a. rencana drainase direncanakan menggunakan pola aliran gravitasi;
- b. di dalam tiap-tiap pekarangan harus diadakan saluran-saluran pembuangan air hujan;
- c. saluran-saluran tersebut harus cukup besar dan cukup mempunyai kemiringan untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik;
- d. air hujan yang jatuh di atas atap harus segera dapat disalurkan di atas permukaan tanah dengan pipa-pipa atau dengan bahan lain dengan jarak antara sebesar-besarnya 25 m (dua puluh lima meter);
- e. curahan hujan yang langsung dari atas atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar pekarangan dan harus dialirkan ke bak/sumur peresapan pada kapling bangunan bersangkutan dan selebihnya ke saluran umum kota;
- f. saluran air hujan di kiri-kanan jalan dengan menggunakan saluran tertutup dengan tinggi 1 m (satu meter) dan lebar sebesar 1 m (satu meter) dan dilengkapi dengan bak kontrol

atau....

- atau bukaan yang sewaktu-waktu dapat dibuka dengan jarak setiap 50 m (lima puluh meter) dan setiap pertemuan saluran dan aliran air dari jalan dialirkan melalui street inlet minimum dengan jarak setiap 25 m (dua puluh lima meter); dan
- g. saluran Primer, sistem saluran primer di kawasan wisata Ulee Lheue adalah memanfaatkan saluran alami yang ada di kawasan perencanaan.

Paragraf 6
Sistem Instalasi Pengolahan Air Limbah

Pasal 25

Jaringan pengelolaan air limbah pada kawasan perencanaan dibangun dengan ketentuan:

- a. secara umum air limbah dikawasan perencanaan diklasifikasikan atas air limbah domestik dan non domestik (fasilitas umum, sosial, komersial, dan lain-lain):
 1. air limbah domestik terdiri dari *sewerage* dan *sewage*. *Sewerage* merupakan air buangan yang berasal dari dapur dan kamar mandi, sedangkan *sewage* merupakan air buangan yang berasal dari kotoran manusia (tinja); dan
 2. air limbah rumah tangga terbagi menjadi 2 (dua) yaitu 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 wc.
- b. 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 pengelola di setiap kawasan dan Pemerintah Kota;
- c. sistem pengelolaan yang dikelola oleh pemerintah terbatas pada sarana dan prasarana komunal untuk umum, misalnya MCK, untuk pengolahan *black water* dapat dipertimbangkan penggunaan Tangki *septic tank* bermedia kontak atau Biority.

Bagian Keenam
Tata Informasi dan Wajah Jalan

Paragraf 1
Peletakan Reklame dan Informasi

Pasal 26

- (1) Segala tata informasi dilarang diletakkan pada :
 - a. ketinggian 2,1 m (dua koma satu meter) dari permukaan trotoar/jalur pedestrian;
 - b. ketinggian 5 m (lima meter) dari permukaan jalan; dan
 - c. ketinggian 10 m (sepuluh meter) dari persimpangan jalan, kecuali rambu-rambu jalan.

(2) pemasangan...

- (2) pemasangan penunjuk nama bangunan diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. menempel pada bangunan dengan posisi horisontal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 5 m (satu kali lima meter);
 - b. menempel pada bangunan dengan posisi vertikal, ukuran yang diperkenankan adalah 1 x 3 m (satu kali tiga meter);
 - c. menggantung pada bangunan (arcade/kanopi), ukuran yang diperkenankan adalah 2/3 Lm (dua per-tiga liter meter); dan
 - d. pola bangunan tunggal diarahkan untuk membuat penunjuk informasi bangunan yang berdiri sendiri.
 - e. penunjuk nama jalan pada kawasan perencanaan diharuskan ditempatkan pada setiap ujung jalan yang terdapat pada kawasan perencanaan dengan bentuk yang mencirikan karakter lokal;
 - f. rambu pertandaan jalan maupun rambu untuk jalur penyelamatan bencana alam diarahkan terletak pada kawasan yang mudah terlihat, kuat dan terpelihara;
 - g. pentingnya tanda-tanda dalam daerah adalah untuk mewujudkan masyarakat mengenal kawasan tersebut dan petunjuk bagi masyarakat yang baru mengenal tempat tersebut; dan
 - h. untuk penempatan rambu jalan disesuaikan oleh standar Dinas Perhubungan, ukuran dan kualitas rancangan dari rambu-rambu harus diatur agar tercipta keserasian serta mengurangi dampak negatif kawasan;
- (3) penataan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. penempatan harus mengupayakan keseimbangan, keterkaitan dan keterpaduan dengan semua jenis elemen pembentuk wajah jalan atau perabot jalan lain dalam hal fungsi, estetis dan sosial, penempatan reklame pada kawasan perencanaan dilakukan hanya pada titik-titik tertentu, tidak mengganggu dan menutupi keberadaan bangunan pemerintahan yang terdapat pada segmen ini;
 - b. 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 perlu pembatasan terhadap ukuran, material, motif, lokasi dan tata letak; dan
 - c. penempatan reklame harus menciptakan karakter lingkungan kawasan, pada kawasan perencanaan materi reklame komersial diperbolehkan, namun dengan mengingat visi pengembangan Visi Kawasan Wisata Ulee Lheue adalah terbangunnya kawasan wisata Ulee Lheue yang terintegrasi, serasi, menarik, atraktif dan berwawasan kearifan lokal.

Paragraf 2
Peletakan Wajah Jalan

Pasal 27

1. Wajah jalan pada kawasan perencanaan dibentuk dengan:
 - a. peletakan vegetasi peneduh pada jalur pedestrian dan dalam kaveling privat;
 - b. peletakan pencahayaan buatan harus mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang-kurangnya 50 m (lima puluh 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 *street furniture* di kawasan perencanaan meliputi:
 - a. peletakan halte/shelter:
 1. pada kawasan perencanaan diarahkan pada tiap jarak 500 m (lima ratus meter), keberadaan titik halte/shelter kendaraan umum ada yang bersebelahan dengan halte/shelter sepeda;
 2. peletakan halte harus dibuat senyaman mungkin dan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki; dan
 3. pada bangunan halte harus dilengkapi dengan nama halte dan diperkenankan untuk memasang reklame. Bentuk halte/shelter harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal daerah.
 - b. Tempat Sampah:
 1. peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 50 m (lima puluh meter);
 2. peletakan tempat sampah umum tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki; dan
 3. bentuk tempat sampah umum harus seragam dan bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal, selain itu harus ada pemisah antara sampah kering dan basah.
 - c. Bangku Jalan:
 1. peletakan bangku jalan ditetapkan pada tiap jarak 50 m (lima puluh meter) bersampingan dengan tempat sampah umum;
 2. peletakan bangku jalan tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki; dan
 3. bentuk bangku jalan harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal.
 - d. Penataan Pos Jaga Polisi,
 1. peletakan pos jaga polisi ditempatkan pada tiap simpul jalan;
 2. peletakan pos jaga polisi tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.
 - e. Penataan lampu penerangan jalan dan pedestrian di kawasan perencanaan diarahkan sebagai berikut:

1. bentuk...

1. 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, lampu jalan dan peletakannya;
2. peletakan lampu jalan bila ditempatkan di median jalan dan pada jalur trotoar dirancang secara terpadu;
3. lampu penerangan untuk sepanjang jalan diletakkan pada pinggir jalan;
4. lampu penerangan jalan di sepanjang koridor agar diseragamkan tinggi, model maupun penempatannya;
5. lampu penerangan di sepanjang pedestrian diatur dengan jarak setiap 10 m (sepuluh meter); dan
6. lampu taman, untuk memperkuat karakter kawasan pada malam hari, dan lampu sorot untuk memperkuat elemen-elemen yang ditonjolkan pada malam hari.

Bagian Ketujuh
Mitigasi Bencana

Pasal 28

- (1) peringatan dini dan kesadaran warga (*early warning system and community awarness*) meliputi:
 - a. sistem peringatan dini di kawasan perencanaan, direncanakan menggunakan sistem yang terintegrasi untuk kawasan yang lebih luas (kecamatan-daerah); dan
 - b. peningkatan kesadaran warga dibentuk melalui jalur pendidikan formal maupun informal (penyuluhan masyarakat, dan lain-lain) serta pelatihan.
- (2) rencana jalur dan arah penyelamatan (*evacuation/escape routes*):
 - a. jalur evakuasi/penyelamatan, menggunakan jaringan jalan yang ada; dan
 - b. arah evakuasi/ penyelamatan, menuju area penyelamatan (*escape building*) yang terdiri dari bangunan penyelamatan untuk menampung korban bencana alam yang dapat diterapkan pada kawasan perencanaan berupa/berbentuk ruang terbuka/taman daerah seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan (sekolah), gedung pertemuan, gedung perkantoran.
- (3) dalam hal adanya kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, tsunami, kebakaran, dan/atau 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 RENCANA INVESTASI

Pasal 29

Rencana Investasi pada kawasan perencanaan ditetapkan sebagai berikut :

- a. Tahap I Revitalisasi, yang mencakup perbaikan lingkungan pantai dan RTH yang ada atau berubah peruntukan fungsi tanahnya, serta melakukan rehabilitasi terhadap prasarana kota yang ada, seperti jalan, kawasan sekitar PKL, pedestrian, jalur hijau, dan perpakiran;
- b. Tahap II Pembangunan, yang lebih ditekankan pada penambahan fungsi ruang sebagai identitas kota di kawasan tersebut;
- c. Tahap III Penyesuaian Terhadap Rencana Kota, yang merupakan pembenahan fungsi peruntukan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota dan usaha pengembangan kawasan perencanaan;
- d. Tahap IV Meningkatkan Administrasi Pembangunan Kota, yang merupakan persiapan segi-segi administrasi pembangunan kota guna mendukung tercapainya tertib pembangunan dalam rangka pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Wisata Ulee Lheue.

Pasal 30

Pendanaan dapat diperoleh melalui :

- a. pola penggalangan dana dari masyarakat;
- b. pola kerjasama swasta-pemerintah seperti Kerjasama Operasional (KSO), *Build Operate Transfer* (BOT), *Build Own Operate Transfer* (BOOT) dan *Build Own Operate* (BOO);
- c. APBN, APBA dan/atau APBK

BAB VI PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DAN PENGENDALIAN DAMPAK LINGKUNGAN

Bagian Kesatu Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pasal 31

- (1) pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui:
 - a. Perizinan; dan
 - b. Pengenaan sanksi.
- (2) perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, yaitu: IMB dan SLF.

Bagian Kedua Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 32

Pengendalian dampak lingkungan dilakukan melalui:

- a. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL); dan

b. upaya...

- b. upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL).

BAB VII
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 33

Buku album peta, ilustrasi dan laporan akhir tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

BAB VIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 34

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal 7 Desember 2020 M
21 Rabiul Akhir 1442 H

WALIKOTA BANDA ACEH,

CAP/DTO

AMINULLAH USMAN

Diundangkan di Banda Aceh
pada tanggal 7 Desember 2020 M
21 Rabiul Akhir 1442 H

Plt. SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDA ACEH,

CAP/DTO

MUZAKKIR

BERITA DAERAH KOTA BANDA ACEH TAHUN 2020 NOMOR 114

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH KOTA,


AZMI, SH
PEMBINA TK. I
NIP. 19680824 199903 1 004