

**PERATURAN WALIKOTA BANDA ACEH
NOMOR : 44 TAHUN 2010**

TENTANG

**STANDAR TEKNIS PENATAAN BANGUNAN GEDUNG
DI WILAYAH KOTA BANDA ACEH**

WALI KOTA BANDA ACEH,

- Menimbang : a. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 ayat (4) Qanun Kota Banda Aceh Nomor 10 Tahun 2004 tentang Bangunan Gedung, maka untuk terwujudnya bangunan gedung yang tertib, indah dan teratur perlu mengatur tata letak bangunan gedung dalam Peraturan Walikota tentang standar teknis penataan bangunan gedung;
- b. bahwa untuk maksud tersebut pada huruf a perlu menetapkan dalam Peraturan Walikota;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 8 (Drt) Tahun 1956, tentang pembentukan Daerah Otonom Kota-kota Besar dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1092);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah kedua kalinya 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 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
4. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4436);
5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4441);
6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4633);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
8. Peraturan Pemerintah 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 Nomor 3247);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140);

10. Peraturan Pemerintahan Nomor 79 Tahun 2005, tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593)
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
12. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 441/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
13. Qanun Kota Banda Aceh Nomor 10 Tahun 2004, tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Tahun 2004 Nomor 11 Seri E Nomor 03);
14. Qanun Kota Banda Aceh Nomor 4 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Banda Aceh Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Kota Banda Aceh Tahun 2009 Nomor 04 Seri E Nomor 01);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN WALIKOTA BANDA ACEH TENTANG STANDAR TEKNIK PENATAAN BANGUNAN GEDUNG DI WILAYAH KOTA BANDA ACEH**

BAB I KETENTUAN UMUM

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. Jalan Raya Utama yang berfungsi sebagai Arteri Primer (Regional), adalah merupakan jalan-jalan raya yang sedikit sekali mempunyai jalan keluar-masuk ke daerah atau kepekarangan kanan-kirinya dan berfungsi menghubungkan daerah-daerah dan kota-kota satu sama lainnya, dan yang juga melewati bagian luar kota-kota itu.
5. Jalan Utama yang berfungsi sebagai Jalan Arteri Sekunder, adalah jalan-jalan di dalam wilayah Kota, yang menghubungkan lalu-lintas atau pusat kegiatan dalam Kota dan dibatasi jalan keluar masuk ke kanan dan kiri dan menyalurkan lalu-lintas campuran yang berat.
6. Jalan Kolektor, adalah jalan yang menghubungkan bagian-bagian utama di dalam Kota atau sebagai penghubung dengan jalan-jalan utama di dalam Kota.
7. Jalan Lokal/Jalan Lingkungan, merupakan jalan yang melayani suatu lingkungan atau yang menghubungkan suatu lingkungan dengan jalan kolektor.
8. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disebut GSB adalah jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu masa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai, batas tepi jalan, sungai dan pantai, antar masa bangunan lainnya, rencana saluran, jaringan listrik tegangan tinggi, jaringan pipa gas dan sebagainya.
9. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disebut GSJ adalah jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu masa bangunan terhadap batas tepi jalan.
10. Ruang Milik Jalan yang selanjutnya disebut RUMIJA adalah merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu yang dikuasai oleh Pembina Jalan dengan suatu hak tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

11. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
12. Delatasi merupakan pemisahan antara satu blok bangunan dengan blok bangunan lainnya yang berada bersisian dengan blok bangunan tersebut.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud dilakukan penataan bangunan adalah :
 - a. menata, mengawasi dan menertibkan pertumbuhan pembangunan dalam jangka panjang; dan
 - b. menyesuaikan tampilan konstruksi dan jarak bangunan dengan rencana tata ruang;
- (2) Penataan bangunan bertujuan untuk :
 - a. sinkronisasi tata bangunan terhadap tata ruang;
 - b. menghilangkan kesemrawutan kota; dan
 - c. memperindah fasade kota.

BAB III PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Pasal 3

- (1) Tampilan bangunan harus mencerminkan nilai budaya dan arsitektur Aceh serta memiliki nilai estetika sesuai dengan fungsi kawasan;
- (2) Tampilan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan keserasian terhadap tampilan arsitektur bangunan gedung di sekitarnya.

Pasal 4

Bangunan perkantoran, fasilitas sosial dan umum, dan bangunan komersial berupa bangunan blok massa dan atau dalam satu blok kawasan harus menyediakan lahan perparkiran khusus, ruang terbuka hijau/taman dan fasilitas publik yang sinergis dan serasi dengan bangunan utama dan lingkungan sekitarnya.

Pasal 5

Pertapakan bangunan harus sejajar atau tegak lurus dengan RUMIJA dan rencana RUMIJA.

Pasal 6

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.

- (2) Setiap orang atau badan hukum yang akan mendirikan bangunan wajib menanam dan memelihara minimal 2 (dua) pohon pada halaman depan bangunan dengan koordinasi Dinas/Instansi terkait.
- (3) Pohon yang akan ditanam sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus seragam satu dengan yang lainnya
- (4) Pada halaman depan bangunan usaha atau komersial, pemilik bangunan harus membuat perkerasan dengan memasang paving block.

Pasal 7

Terhadap bangunan yang menimbulkan dampak lingkungan maka pembangun harus melengkapi dengan dokumen AMDAL atau dokumen pengelolaan lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV KETINGGIAN BANGUNAN

Pasal 8

- (1) Ketinggian permukaan lantai (peil) bangunan dari permukaan jalan minimum 0,50 m.
- (2) Ketinggian permukaan lantai (peil) bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disesuaikan dengan peil bangunan di sekitarnya.

Pasal 9

- (1) Ketinggian bangunan untuk bangunan hunian tunggal maksimum 3 (tiga) lantai.
- (2) Ketinggian bangunan untuk bangunan hunian non tunggal dan bangunan non hunian dapat melebihi dari 3 (tiga) lantai yang disesuaikan dengan karakteristik dan dominasi ketinggian bangunan pada kawasan tersebut;

Pasal 10

- (1) Ketinggian tingkatan lantai bangunan deret bertingkat harus disesuaikan dengan ketinggian lantai bangunan di sekitarnya;
- (2) Bangunan deret bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa bangunan pertokoan, rumah deret atau non tunggal dan bangunan deret bertingkat sejenisnya.

BAB V JARAK GARIS SEMPADAN BANGUNAN

Pasal 11

- (1) GSB antar bangunan gedung di Kota ditentukan berdasarkan kawasan intensitas bangunan yang ditetapkan berdasarkan lebar luas persil tempat bangunan tersebut berdiri.
- (2) Kawasan intensitas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari kawasan intensitas bangunan padat/rapat, kawasan intensitas bangunan sedang, dan kawasan intensitas bangunan rendah/renggang.

Pasal 12

- (1) Kawasan intensitas bangunan padat/rapat adalah kawasan dengan lebar persil di bawah 15 m.
- (2) Kawasan intensitas bangunan sedang adalah kawasan dengan lebar persil antara 15 – 25 m.
- (3) Kawasan intensitas bangunan rendah/renggang adalah kawasan dengan lebar persil di atas 25 m.

Pasal 13

- (1) GSB muka bangunan untuk pertokoan pada kawasan pasar dan pusat perdagangan yang berada pada jalan arteri, kolektor dan lokal minimum 2 (dua) meter dari batas rencana RUMIJA.
- (2) Batas GSB muka bangunan ditetapkan dari muka dinding terluar lantai 1 (satu) bangunan dan pada lantai 2 (dua) ke atas bangunan yang bersisian dengan jalan dapat dibuat luifel.
- (3) Ukuran luifel sebagaimana dimaksud pada ayat (2) muka bangunan dan bagian samping bangunan lantai 2 (dua) ke atas yang bersisian dengan jalan maksimum 1,5 (satu setengah) meter dari dinding terluar lantai 1 (satu) bangunan atau batas GSB.

Pasal 14

- (1) Pada bangunan deret dengan GSB samping bangunan minimum 4 (empat) meter dapat membangun luifel dengan lebar maksimum 1,5 (satu setengah) meter.
- (2) Ukuran luifel sebagaimana dimaksud pada ayat (1)), dapat juga dibangun lebih dari 1,5 (satu setengah) meter dengan ketentuan tidak boleh melebihi batasan GSB yang telah ditetapkan.
- (3) Apabila tidak ditentukan lain, letak garis sempadan muka bangunan adalah minimum separuh lebar rencana RUMIJA diukur dari batas tepi RUMIJA.

Pasal 15

- (1) Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1), GSB samping dan belakang bangunan ditentukan sebagai berikut:
 - a. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas persil;
 - b. struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 (sepuluh) centi meter ke arah dalam dari batas persil, kecuali untuk bangunan rumah tinggal atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan;
 - c. untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan membuat dinding batas tersendiri di samping dinding batas terdahulu; dan
 - d. pada bangunan deret dan hunian rapat yang tidak terdapat jarak bebas samping, jarak bebas belakang ditentukan minimum 2 (dua) meter dengan batas persil.
- (2) Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) dan ayat (3), GSB samping dan belakang ditentukan sebagai berikut :
 - a. Sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak boleh dibangun pada kedua sisi samping kiri dan kanan serta belakang yang berbatasan dengan persil, kecuali untuk bangunan rumah tinggal salah satu sisi kanan atau kiri bangunan dapat berimpit atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan;

- b. Untuk bangunan pertokoan, GSB samping bangunan dapat berdempet dengan bangunan yang berada di sampingnya atas dasar kesepakatan dengan tetangga atau pemilik bangunan/tanah yang berbatasan; dan
- c. GSB samping dan belakang minimum 2 (dua) meter dengan batas persil pada lantai dasar, dan untuk bangunan bertingkat setiap kenaikan satu lantai jarak antara massa/blok bangunan gedung dengan batas kavling ditambah 0,5 (setengah) meter sampai mencapai jarak bebas terjauh minimum 4 (empat) meter dari batas persil.

Pasal 16

Panjang suatu blok bangunan deret maksimum 80 (delapan puluh) meter, selebihnya harus dipisahkan dengan jarak minimum 4 (empat) meter dan tiap sepuluh bentang atau pada setiap panjang blok maksimum 40 (empat puluh) meter strukturnya harus dipisahkan/diberi delatasi.

Pasal 17

GSB samping bangunan pada persimpangan jalan diatur sebagai berikut :

- a. jalan lokal/lingkungan dengan lebar jalan minimum 7 (tujuh) meter, garis sempadan samping minimum 4 (empat) meter dari batas rencana RUMIJA, kecuali untuk bangunan fungsi hunian, perkantoran, fasilitas sosial dan umum, dan fungsi khusus mengikuti ketentuan garis sempadan (muka) bangunan;
- b. jalan gampong/lorong untuk umum dengan lebar maksimum 6 (enam) meter, garis sempadan samping minimum 2 (dua) meter dari batas rencana RUMIJA, kecuali untuk bangunan fungsi hunian, perkantoran, fasilitas sosial dan umum, dan fungsi khusus mengikuti ketentuan GSB muka bangunan;
- c. jalan setapak (lorong/gang yang lebarnya sama dengan atau kurang dari 3 (tiga) meter, GSB samping minimum 1 (satu) meter dari batas RUMIJA; dan
- d. gang buntu dan atau lorong keluarga, GSB samping berimpit dengan batas rencana RUMIJA, dengan ketentuan lebar rencana RUMIJA minimum 5 (lima) meter.

Pasal 18

- (1) Halaman depan pada daerah GSJ dan antara GSJ dengan GSB depan dan GSB samping bangunan toko tidak boleh dibuat pemisah baik berupa pagar maupun tembok yang dapat menghalangi orang berjalan ke bangunan toko sebelahnya.
- (2) Terhadap bangunan 1 (satu) blok massa dapat membatasi keamanan dan kenyamanan lingkungannya dengan membuat pagar dan pintu masuk pengaman.

Pasal 19

- (1) Teras depan bagian bawah pada bangunan pertokoan dapat berada pada bagian GSB dengan jarak maksimal 2 (dua) meter atau menyesuaikan dengan teras samping bangunan yang telah ada.
- (2) Bagian teras depan bangunan harus memakai keramik dengan motif dan warna yang seragam untuk tiap satu blok massa bangunan.

Pasal 20

- (1) Area GSB tidak dibenarkan pemanfaatan untuk fungsi apapun kecuali fasilitas pejalan kaki dan perpakiran.

- (2) GSB yang telah ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan dipatok di lapangan oleh Dinas terkait sebelum dilakukan pelaksanaan pembangunan.
- (3) Bagian depan bangunan yang berada dalam area GSB tidak dibenarkan untuk dilakukan penambahan luas bangunan dalam bentuk apapun.

BAB VI PAGAR BANGUNAN

Pasal 21

Persyaratan ketinggian bangunan pagar adalah sebagai berikut :

- a. tinggi bangunan pagar yang bersisian dengan jalan maksimum 2 (dua) meter di atas permukaan jalan;
- b. bangunan pagar sebagaimana dimaksud pada huruf a harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimum 1 (satu) meter di atas permukaan jalan;
- c. tinggi bangunan pagar yang tidak bersisian dengan jalan atau batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang maksimum 3 (tiga) meter di atas permukaan jalan;

BAB VII PEMASANGAN KANOPI

Pasal 22

Persyaratan pemasangan kanopi pada bangunan adalah sebagai berikut :

- a. bagian depan dan samping bangunan toko yang bersisian dengan jalan hanya dibenarkan sepanjang 2 (dua) meter dengan konstruksi tanpa tiang;
- b. panjang kanopi sebagaimana dimaksud pada huruf a dihitung dari jarak lantai 2 (dua) bangunan dengan bentuk dan tampilan seragam dengan blok bangunan di sekitarnya;
- c. bangunan kanopi tidak dibenarkan untuk dimanfaatkan sebagai bangunan tambahan, tempat berjualan atau menempatkan barang dagangan.

BAB VIII PENCEGAHAN KEBAKARAN

Pasal 23

- (1) Setiap bangunan yang dimanfaatkan untuk kepentingan pelayanan umum harus mempunyai sistem pencegahan dan penanggulangan kebakaran.
- (2) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bangunan yang konstruksinya 2 (dua) lantai atau lebih.

BAB IX ATURAN PERALIHAN

Pasal 24

Terhadap kawasan–kawasan yang telah terbangun sebelum dikeluarkan Peraturan ini, garis sempadan muka bangunan disesuaikan dengan bangunan yang bersebelahan, dengan ketentuan tidak kurang dari $\frac{1}{2}$ (setengah) besaran GSB minimum mengikuti rencana RUMIJA.

Pasal 25

Bangunan-bangunan lama yang telah ada dan tidak memiliki jarak GSB sesuai ketentuan yang ditetapkan harus disesuaikan terlebih dahulu sebelum mendapatkan IMB.

Pasal 26

GSB antara bangunan gedung dan GSB yang belum diatur dalam Peraturan ini atau dalam Peraturan Perundang-undangan lainnya, maka Instansi Teknis menetapkan GSB dengan mempertimbangkan keamanan, kesehatan, kenyamanan, kondisi persil dan keserasian dengan lingkungan sekitar serta ketinggian bangunan yang ditetapkan pada setiap permohonan IMB.

BAB X PENUTUP

Pasal 27

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal 14 Juli 2010 M
2 Sya'ban 1431 H

WALIKOTA BANDA ACEH,

DTO

MAWARDY NURDIN

Diundangkan di Banda Aceh
pada tanggal 14 Juli 2010 M
2 Sya'ban 1431 H

**SEKRETARIS DAERAH
KOTA BANDA ACEH,**

DTO

T. SAIFUDDIN, TA

BERITA DAERAH KOTA BANDA ACEH TAHUN 2010 NOMOR 44

