



**WALIKOTA PADANG
PROVINSI SUMATERA BARAT**

PERATURAN WALIKOTA PADANG

NOMOR 22 TAHUN 2015

TENTANG

INTENSITAS BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA PADANG,

- Menimbang** :
- a. bahwa untuk mengimbangi keterbatasan lahan terhadap pesatnya laju pembangunan, perlu dilakukan optimalisasi intensitas bangunan sesuai dengan kebutuhan pembangunan yang mempengaruhi pemanfaatan ruang serta memperhatikan perkembangan lingkungan strategis dan dinamika internal yang mempengaruhi pemanfaatan ruang;
 - b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung dan agar pelaksanaan optimalisasi tersebut terarah dan sesuai dengan penataan ruang wilayah, perlu dilakukan pengaturan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Intensitas Bangunan Gedung;
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota Besar Dalam Lingkungan Daerah Provinsi Sumatera Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 20);
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2034);
 3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
 4. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);

5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. 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);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1980 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Padang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3164);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
12. 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);
13. 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);
14. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah (Lembaran Daerah Tahun 2008 Nomor 16) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 5 Tahun 2015 (Lembaran Daerah Tahun 2015 Nomor 5);

15. Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Tahun 2015 Nomor 7);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG INTENSITAS BANGUNAN GEDUNG

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Padang.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota sebagai penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Kota Padang.
4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara termasuk di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan mahluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidup.
5. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
6. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
7. Perencanaan Tata Ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
8. Struktur Ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional.
9. Pola Ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budidaya.
10. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
11. Pengendalian Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang.
12. Izin Pemanfaatan Ruang adalah izin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
13. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
14. Penggunaan Lahan adalah fungsi dominan dengan ketentuan khusus yang ditetapkan pada suatu kawasan, blok peruntukan dan/atau persil.
15. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang yang selanjutnya disingkat RTRW adalah rencana tata ruang wilayah Kota Padang yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.

16. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
17. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang adalah aturan yang dimaksudkan untuk mengatur besarnya volume ruang maksimum yang boleh dimanfaatkan pada setiap blok peruntukan sesuai dengan kebutuhan ruang yang ada dan daya dukung lingkungan fisiknya.
18. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan anatara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah.
19. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan.
20. Ketinggian Bangunan adalah jumlah lantai penuh dalam suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai dengan lantai tertinggi
21. 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.
22. Lahan adalah bidang tanah untuk maksud pembangunan fisik.
23. Kawasan adalah suatu daerah dengan batas tertentu yang memiliki karakteristik khusus, baik yang terbentuk secara alami, hasil binaan manusia maupun sebagai daerah yang di konsolidasikan .
24. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang sesuai dengan rencana kota;
25. Kepentingan umum dalam hubungannya dengan penggunaan lantai bangunan adalah fungsi lantai bangunan yang digunakan sebagai tempat pejalan kaki dan kepentingan umum lainnya yang berkaitan pada gedung yang bersangkutan;
26. Pola Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah pengelompokan lingkungan-lingkungan dengan intensitas maksimum bangunan yang sama sedemikian rupa sehingga membentuk suatu pola yang serasi sesuai dengan rencana kota;
27. Tinggi Bangunan adalah jarak yang dihitung dari lantai dasar sampai puncakatap suatu bangunan yang dinyatakan dalam meter;
28. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan yang selanjutnya disingkat dengan KKOP adalah wilayah daratan dan atau perairan serta ruang udara di sekitar bandar udara yang digunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud Peraturan Walikota ini adalah sebagai pedoman dalam pemberian izin pemanfaatan ruang terutama dalam hal intensitas bangunan untuk pembangunan bangunan gedung di Kota Padang.
- (2) Tujuan Peraturan Walikota ini adalah untuk :

- a. memberikan arahan bagi aparat pemerintah dalam memberikan izin pemanfaatan ruang terutama dalam hal intensitas bangunan untuk pembangunan bangunan gedung;
- b. arahan dalam dalam memberikan izin mendirikan bangunan gedung yang merupakan bagian dari penataan bangunan gedung.

BAB III
OPTIMALISASI INTENSITAS BANGUNAN GEDUNG
Pasal 3

- (1) Intensitas bangunan gedung meliputi KDB, KLB, ketinggian bangunan gedung dan GSB.
- (2) KDB, KLB, ketinggian bangunan gedung dan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat(1) sebagai berikut :

NO	TINGKAT KEPADATAN	Jalan Arteri >26 M	Jalan Kolektor 12 s.d 26 M	Jalan Lingkungan 6 s.d 12 M
I	KEPADATAN TINGGI			
	Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Maks			
	- Perumahan	50%	55%	60%
	- Non Perumahan (selain RTH)	60%	70%	75%
	Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Maks			
	- Perumahan	7,5	4,4	3,6
	- Non Perumahan (selain RTH)	9	5,6	4,5
	Ketinggian Bangunan	15 lt	8 lt	6 lt
II	KEPADATAN SEDANG			
	Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maks			
	- Perumahan	40%	50%	55%
	- Non Perumahan (selain RTH)	55%	65%	70%
	Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maks			
	- Perumahan	3,2	3,5	3,3
	- Non Perumahan (selain RTH)	4,4	4,5	4,2
	Ketinggian Bangunan	8 lt	7 lt	6 lt
III	KEPADATAN RENDAH			
	Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maks			
	- Perumahan	30%	40%	45%
	- Non Perumahan (selain RTH)	50%	60%	65%
	Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maks			
	- Perumahan	2,1	2,4	2,25
	- Non Perumahan (selain RTH)	3,5	3,6	3,25
	Ketinggian Bangunan	7 lt	6 lt	5 lt

Pasal 4

- (1) Ketinggian bangunan pada lokasi tingkat kepadatan tinggi yang lebih dari 15 (lima belas) lantai di jalan arteri, 8 (delapan) lantai di jalan kolektor atau 6 (enam) lantai di jalan lingkungan dikecualikan dari ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2).
- (2) Ketinggian bangunan pada lokasi tingkat kepadatan sedang yang lebih dari 8 (delapan) lantai di jalan arteri, 7 (tujuh) lantai di jalan kolektor atau 6 (enam) lantai di jalan lingkungan dikecualikan dari ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2).
- (3) Ketinggian bangunan pada lokasi tingkat kepadatan rendah yang lebih dari 7 (tujuh) lantai di jalan arteri, 6 (enam) lantai di jalan kolektor atau 5 (lima) lantai di jalan lingkungan dikecualikan dari ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2).
- (4) Pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) harus melakukan penyusunan dokumen rencana teknis yang berisikan:
 - a. kajian teknis bangunan;
 - b. kajian teknis lingkungan;
 - c. andalalin; dan
 - d. rekomendasi KKOP

Pasal 5

- (1) Kajian Teknis Lingkungan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) huruf a berupa dokumen AMDAL atau UKL-UPL, atau SPPL.
- (2) Kajian teknis bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) huruf b berupa:
 - a. *site plan* dan *layout* Lingkungan;
 - b. gambar arsitektur, gambar struktur dan perhitungan konstruksi, mekanikal elektrik;
 - c. gambar detail;
 - d. kajian tentang infiltrasi, kepadatan bangunan, dan fungsi kawasan, untuk bangunan yang melebihi KDB;
 - e. kajian untuk persyaratan ketinggian bangunan dengan aspek terdiri dari : pertimbangan terhadap gempa, KKOP, bahaya kebakaran, Pertimbangan Optimum Harga, angin, daya dukung tanah dan lainnya, untuk bangunan yang melebihi ketinggian bangunan.
- (3) Andalalin sebagai mana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) huruf c berupa dokumen analisis dampak lalu lintas.
- (4) Rekomendasi KKOP sebagai mana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (4) huruf d berupa rekomendasi tentang ketinggian bangunan yang diterbitkan oleh instansi terkait.

Pasal 6

GSB di tetapkan maksimal setengah dari lebar jalan yang diterbitkan dalam Keterangan Rencana Kota.

Pasal 7

- (1) Bangunan gedung dengan jumlah lantai lebih dari 2 (dua) lantai atau bangunan gedung bertingkat lebih 2 (dua) tingkat, maka pembangunan gedung dimaksud harus didasarkan atas perhitungan struktur dan penyelidikan tanah dalam penyusunan rencana teknisnya.

- (2) Perhitungan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh tenaga teknis yang mempunyai kompetensi dan pengalaman dalam struktur bangunan gedung.
- (3) Perhitungan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Konsultan Perencana sesuai dengan bidang, sub bidang pekerjaan yang terkait dengan perencanaan bangunan gedung.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 8

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya dan memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Padang.

Ditetapkan di Padang
pada tanggal 11 Agustus 2015

WALIKOTA PADANG,

ttd

MAHYELDI

Diundangkan di Padang
pada tanggal 11 Agustus 2015

SEKRETARIS DAERAH KOTA PADANG

ttd

NASIR AHMAD

BERITA DAERAH KOTA PADANG TAHUN 2015 NOMOR 23