



BUPATI LUWU UTARA

PERATURAN BUPATI LUWU UTARA NOMOR 17 TAHUN 2014

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN RUANG TERBUKA HIJAU KOTA MASAMBA TAHUN 2014 – 2019

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LUWU UTARA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka pengendalian pembangunan di Kawasan Ruang Terbuka Hijau Kota Masamba memerlukan strategi pengelolaan sebagai sarana untuk dapat menjalankan fungsi pengarah dan fungsi kontrol agar pembangunan tertata, terarah dan terkonsep;
- b. bahwa salah satu upaya pengendalian pembangunan di Kawasan Ruang Terbuka Hijau Kota Masamba adalah melalui perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang merupakan suatu panduan rancang bangun suatu Kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Ruang Terbuka Hijau Kota Masamba Tahun 2014 – 2019;

- Mengingat : 1. 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 2043);
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Daerah Tingkat II Luwu Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3826);

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. Undang-Undang 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 Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3958);
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 Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 06/Prt/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan;

13. Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 9 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Provinsi Sulawesi Selatan Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Tahun 2009 Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 249);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 8 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Luwu Utara (Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Utara Tahun 2008 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 179);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 2 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Kabupaten Luwu Utara Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Utara Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 213);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 5 Tahun 2011 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah Kabupaten Luwu Utara Tahun 2010-2025 (Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Utara Tahun 2011 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 215);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 6 Tahun 2011 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Luwu Utara Tahun 2010-2015 (Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Utara Tahun 2011 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 216).

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN RUANG TERBUKA HIJAU KOTA MASAMBA TAHUN 2014 - 2019.

BAB I KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Luwu Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.

2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Luwu Utara.
4. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Ruang Terbuka Hijau Kota Masamba yang selanjutnya disingkat RTBL adalah suatu 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.
5. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
6. Kawasan Perencanaan adalah Kawasan yang diarahkan pemanfaatan ruangnya sesuai dengan masing-masing jenis rencana Kawasan.
7. Ruang Kawasan adalah kesatuan peruntukan penyediaan fasilitas jasa distribusi dan lain-lain untuk kepentingan perencanaan fisik Kawasan Ruang Terbuka Hijau Kota Masamba.
8. Unit Lingkungan adalah satuan permukiman terkecil yang secara fisik merupakan bagian Kawasan terbangun, yang berperan dalam pengembangan Kawasanannya.
9. Instansi adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang mempunyai tugas dan tanggung jawab di bidang penataan bangunan dan lingkungan.
10. Wilayah Kota A merupakan wilayah kota yang meliputi sebagian Kawasan Kelurahan Baliase dan Sebagian Kelurahan Kasimbong, dengan fungsi primer sebagai Kawasan Perkantoran Pemerintah, dan fungsi sekunder sebagai kawasan Permukiman, Pendidikan, Olahraga, Transportasi, dan Ruang Terbuka Hijau (RTH).
11. Wilayah Kota B merupakan wilayah kota yang meliputi Kawasan Kelurahan Baliase dan sebagian Kelurahan Kasimbong dengan fungsi primer sebagai Kawasan pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa, kesehatan, permukiman dan fungsi sekunder sebagai kawasan pengembangan perkantoran, serta kegiatan jasa pelayanan sosial dan budaya.
12. Wilayah Kota C merupakan wilayah kota yang meliputi sebagian Kawasan Kelurahan Bone, Kelurahan Kappuna dan Desa Laba, dengan fungsi primer sebagai kawasan pengembangan kegiatan pendidikan, permukiman serta perdagangan, jasa, dan fungsi sekunder sebagai kawasan pengembangan kegiatan jasa pelayanan sosial dan budaya, industri kecil/ rumah tangga, olahraga serta pertanian.
13. Wilayah Kota D merupakan wilayah kota yang meliputi sebagian Kawasan Kelurahan Bone, Kelurahan Kappuna, Desa Kamiri dan Desa Baloli, mempunyai Fungsi primer sebagai kawasan perdagangan dan kegiatan jasa-jasa sosial serta ekonomi, seperti halnya dengan Kota C, dan fungsi sekunder sebagai kawasan

- pengembangan kegiatan jasa pelayanan sosial dan budaya, industri kecil, rumah tangga, olahraga, serta pertanian.
14. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
 15. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.

Bagian Kedua Maksud dan Tujuan

Pasal 2

RTBL Kawasan RTH Kota Masamba dimaksudkan:

- a. sebagai arahan untuk mewujudkan kesesuaian, keselarasan, penataan bangunan dan lingkungan di Kawasan RTH Kota Masamba yang terintegrasi, komprehensif dan sinkron;
- b. sebagai dokumen pengendali pembangunan dalam penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan di Kawasan RTH Kota Masamba dalam memenuhi perencanaan tata bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan, meliputi:
 1. pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan;
 2. peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas lingkungan dan ruang publik;
 3. perwujudan RTH Kota Masamba; dan
 4. peningkatan vitalitas ekonomi lingkungan.

Pasal 3

RTBL Kawasan RTH Kota Masamba bertujuan untuk:

- a. mewujudkan bangunan dan lingkungan sebagai bagian dari pemanfaatan ruang yang fungsional, aman, nyaman, sehat, selaras dan seimbang, serasi dengan lingkungannya, berjati diri, dan menguntungkan;
- b. meningkatkan kemakmuran masyarakat dengan mencegah dan menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan alam, lingkungan buatan dan lingkungan sosial melalui peningkatan kualitas lingkungan kota;
- c. mewujudkan keseimbangan lingkungan hidup, keamanan, keselamatan dan kesehatan serta kemudahan masyarakat umum secara berkelanjutan;
- d. mewujudkan panduan untuk penataan bangunan dan lingkungan yang komprehensif dan terpadu dari kegiatan perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian;
- e. mewujudkan pemanfaatan ruang dalam bentuk yang terukur, multi dimensi, untuk bangunan dan lingkungannya; dan
- f. meningkatkan pelayanan masyarakat melalui citra Kawasan RTH Kota Masamba dan peningkatan sarana dan prasarana kota.

Bagian Ketiga Azas

Pasal 4

Penataan bangunan dan lingkungan Kawasan RTH berdasarkan pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, berdaya guna dan berhasil guna, aman, tertib, serasi, seimbang, lestari, dan berkelanjutan.

Bagian Keempat Sasaran

Pasal 5

Sasaran penataan bangunan dan lingkungan Kawasan RTH adalah:

- a. menghasilkan konsep dan acuan pelaksanaan pembangunan fisik dan lingkungan Kawasan RTH Kota Masamba dalam bentuk RTBL untuk Kawasan RTH Kota Masamba guna menunjang sektor unggulan dan pengendalian keselamatan bangunan; dan
- b. menata pola pembangunan fisik dan lingkungan Kawasan RTH Kota Masamba yang terkonsep dan terarah dan berkesinambungan, melalui desain perencanaan dan pedoman pelaksanaan pembangunan.

BAB II RUANG LINGKUP DAN JANGKA WAKTU

Bagian Kesatu Ruang Lingkup

Pasal 6

Ruang lingkup pengaturan RTBL Kawasan RTH Kota Masamba meliputi:

- a. rencana pemanfaatan ruang Kawasan berisikan arahan pemanfaatan ruang untuk setiap unit lingkungan;
- b. rencana sistem jaringan pergerakan berisikan arahan pola jaringan pergerakan untuk seluruh sistem jalan primer dan sekunder yang ada di Kawasan perencanaan;
- c. rencana struktur pelayanan kegiatan Kawasan berisikan arahan hubungan tata jenjang antara fungsi pelayanan dalam Kawasan perencanaan;
- d. rencana sistem jaringan utilitas berisikan arahan pola jaringan primer dan sekunder untuk sistem jaringan air bersih, telepon, listrik, drainase, sanitasi/limbah, dan sistem pengelolaan sampah;

- e. rencana kepadatan bangunan berisikan arahan perbandingan luas lahan yang tertutup bangunan dan/atau bangun-bangunan yang terletak dalam setiap petak peruntukan dengan luas lahan petak peruntukannya dalam tiap blok peruntukan;
- f. rencana ketinggian bangunan berisikan arahan ketinggian maksimum bangunan untuk setiap unit lingkungan;
- g. rencana perpetakan bangunan berisikan arahan tentang petak-petak peruntukan bangunan untuk setiap unit lingkungan;
- h. rencana garis sempadan berisikan penetapan tentang garis sempadan untuk setiap unit lingkungan;
- i. rencana penanganan bangunan berisikan arahan jenis penanganan bangunan, jaringan pergerakan dan utilitas dalam Kawasan perencanaan; dan
- j. rencana tahapan pelaksanaan pembangunan berisikan arahan prioritas tahapan pelaksanaan pembangunan dalam Kawasan perencanaan selama 5 (lima) tahun dimulai dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2019.

Pasal 7

Ruang lingkup perencanaan Kawasan RTH Kota Masamba dengan luas 1953 (Seribu Sembilan Ratus Lima Puluh Tiga) hektare ditetapkan dengan batas Kawasan sebagai berikut :

BATAS KAWASAN KOTA A

- a. sisi utara dibatasi oleh Jalan Lingkar Utara;
- b. sisi barat dibatasi oleh Sungai Masamba;
- c. sisi selatan dibatasi Jalan Trans Sulawesi, dan
- d. sisi timur dibatasi oleh Jalan Lingkar Utara.

BATAS KAWASAN KOTA B

- a. sisi utara dibatasi oleh Jalan Poros Trans Sulawesi;
- b. sisi barat dibatasi oleh Sungai Masamba;
- c. sisi selatan dibatasi Jalan Lingkar Selatan, dan
- d. sisi timur dibatasi oleh Jalan Lingkar Selatan.

BATAS KAWASAN KOTA C

- a. sisi utara dibatasi oleh Jalan Poros Trans Sulawesi;
- b. sisi barat dibatasi oleh Jalan Lingkar Selatan/ Desa Radda;
- c. sisi selatan dibatasi Jalan Lingkar Selatan, dan
- d. sisi timur dibatasi oleh Sungai Masamba.

BATAS KAWASAN KOTA D

- a. sisi utara dibatasi oleh Jalan Lingkar Utara;
- b. sisi barat dibatasi oleh Lingkar Utara/ Desa Radda;
- c. sisi selatan dibatasi Jalan Poros Trans Sulawesi, dan
- d. sisi timur dibatasi oleh Sungai Masamba.

Bagian Kedua Jangka Waktu

Pasal 8

RTBL Kawasan RTH Kota Masamba disusun untuk jangka waktu 5 (lima) tahun dimulai dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2019.

BAB III PERAN DAN FUNGSI

Pasal 9

Peran Kawasan RTH Kota Masamba ditetapkan sebagai berikut:

- a. sebagai pusat perkantoran (*civic center*) pusat pemerintahan Ibu Kota Kabupaten Luwu Utara;
- b. sebagai RTH Kota Masamba;
- c. sebagai pusat pelayanan kegiatan olah raga dan rekreasi untuk skala pelayanan Kota Masamba; dan
- d. sebagai pendukung kegiatan pemerintahan dan pelayanan sosial bagi Kawasan Kota Masamba.

Pasal 10

Fungsi Kawasan RTH Kota Masamba ditetapkan untuk :

- a. fungsi ruang pengikat pusat kegiatan kota (*city hall*), pusat perkantoran (*civic center*), ruang terbuka untuk umum (*public open space*), dan tempat umum dengan banyak kemudahan dan kenyamanan (*public amenities*) dalam skala Kota Masamba dan Kabupaten Luwu Utara;
- b. fungsi pelayanan pendukung kegiatan pemerintahan, sosial dan kemasyarakatan dalam skala Kota Masamba dan Kabupaten Luwu Utara;
- c. fungsi kegiatan olah raga ruang terbuka berupa panjat dinding, lapangan basket dan lapangan tenis dalam skala Kota Masamba;
- d. fungsi kegiatan rekreasi ruang terbuka dalam skala pelayanan Kota Masamba; dan
- e. fungsi pelayanan sosial dalam skala pelayanan Kota Masamba.

BAB IV PENYELENGGARAAN PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Pasal 11

- (1) Penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan Kawasan RTH Kota Masamba dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

- (2) Dalam rangka penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan Kawasan RTH Kota Masamba, Pemerintah Daerah berwenang untuk :
 - a. mengatur dan menyelenggarakan penataaan bangunan dan lingkungan;
 - b. mengatur tugas dan kewajiban instansi Pemerintah Daerah dalam kaitannya dengan penataan bangunan dan lingkungan; dan
 - c. mengatur hak dan kewajiban pemangku kepentingan dalam penataan bangunan dan lingkungan.
- (3) Penataan bangunan dan lingkungan Kawasan RTH Kota Masamba dilakukan dengan tetap menghormati hak-hak yang dimiliki oleh setiap pemangku kepentingan.
- (4) RTBL Kawasan RTH Kota Masamba disusun dalam dokumen yang telah mendapat pertimbangan teknis dan pendapat publik/masyarakat serta berdasarkan pada ketentuan/peraturan perundang-undangan.

BAB V

PROSES DAN PROSEDUR PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Kesatu Perencanaan

Pasal 12

- (1) Perencanaan tata bangunan dan lingkungan dilakukan melalui proses dan prosedur penyusunan serta penetapan RTBL.
- (2) Perencanaan tata bangunan dan lingkungan dilakukan dengan mempertimbangkan :
 - a. keseimbangan dan keserasian fungsi budidaya dan fungsi lindung, dimensi waktu, teknologi, sosial, ekonomi, dan budaya; dan
 - b. aspek-aspek pengelolaan secara terpadu dari sumber daya manusia, sumber daya alam, sumber daya buatan, fungsi, dan estetika lingkungan serta kualitas tata bangunan dan lingkungan.
- (3) Perencanaan tata bangunan dan lingkungan mencakup perencanaan struktur dan pola tata bangunan dan lingkungan yang meliputi tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara dan tata guna sumber daya alam lainnya.

Bagian Kedua Pemanfaatan

Pasal 13

- (1) Pemanfaatan rencana tata bangunan dan lingkungan Kawasan RTH Kota Masamba berupa kegiatan panduan rancang bangun suatu Kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang dilakukan sesuai dengan Rencana Pemanfaatan Ruang Kawasan seperti tertuang di dalam RDTR Kota Masamba dan RTRK Luwu Utara.
- (2) Pemanfaatan RTBL RTH Kota Masamba diselenggarakan secara bertahap sesuai dengan jangka waktunya.
- (3) Pemanfaatan RTBL RTH Kota Masamba diperhatikan dalam rangka penyusunan program pembangunan dan pembiayaannya.
- (4) Dalam pemanfaatan ruang dikembangkan dengan pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air dan tata guna udara serta tata guna sumber daya alam lainnya sesuai dengan asas-asas penataan ruang.

Bagian Ketiga Pengendalian

Pasal 14

- (1) Pengendalian RTBL Kawasan RTH Kota Masamba diselenggarakan melalui pengawasan dan penertiban pemanfaatan ruang.
- (2) Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan dan evaluasi.
- (3) Pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Bupati melalui lembaga yang diberi tugas dan wewenang di bidang pengendalian penataan ruang Daerah.
- (4) Penertiban terhadap pemanfaatan atau penyimpangan terhadap RTBL RTH Kota Masamba diselenggarakan dalam bentuk peneraan sanksi.

BAB VI KEBIJAKAN DAN STRATEGI

Bagian Kesatu Kebijakan

Pasal 15

Kebijakan pengembangan ruang Kawasan RTH Kota Masamba meliputi :

- a. penataan ruang Kawasan yang jelas, tegas dan terukur;
- b. efisiensi dan efektivitas penggunaan ruang;

- c. mempertahankan keberadaan ruang terbuka efektif dan fungsional di Kawasan RTH Kota Masamba; dan
- d. perlindungan terhadap keberadaan sumber daya alam yang ada, meliputi biotik dan abiotik.

Pasal 16

Kebijakan pengembangan penduduk di Kawasan RTH Kota Masamba, adalah menempatkan tingkat pertumbuhan penduduk adalah tidak lebih besar dari 1% (satu per seratus) per tahun dan mendukung minimasi urbanisasi ke Kota Masamba.

Pasal 17

Kebijakan pengembangan kegiatan Kawasan meliputi :

- a. pengembangan kegiatan budidaya dalam kaitannya dengan fungsi dan peran Kawasan RTH Kota Masamba sebagai ruang pengikat pusat kegiatan kota (*city hall*), pusat perkantoran (*civic center*), ruang terbuka untuk umum (*public open space*), dan tempat umum dengan banyak kemudahan dan kenyamanan (*public amenities*); dan
- b. peningkatan kualitas lingkungan hidup (biotik dan abiotik) di Kawasan RTH Kota Masamba.

Bagian Kedua Strategi

Pasal 18

Strategi pengembangan Kawasan meliputi :

- a. pengembangan keruangan yang mengakomodasi tipe dan karakteristik kegiatan dalam bentuk pengaturan yang jelas, tegas dan terukur; dan
- b. pengembangan Kawasan diarahkan untuk pemanfaatan dalam fungsi Kawasan sebagai pusat perkantoran (*civic center*), olah raga, rekreasi, perkantoran, penunjang pendidikan, dan peribadatan.

Pasal 19

Strategi pengembangan penduduk diarahkan untuk :

- a. penerapan kebijakan pengembangan penduduk dilakukan dengan mempertimbangkan tipe/karakter masyarakat yang ada;
- b. penerapan kebijakan pengembangan penduduk Kawasan dibedakan antara laju pertumbuhan alami dengan perhitungan kapasitas layanan Kawasan; dan

- c. perhitungan kapasitas layanan Kawasan didasarkan pada laju pertumbuhan penduduk skala desa sebagai antisipasi terhadap perkembangan kegiatan Kawasan yang meningkat.

Pasal 20

Strategi pengembangan Kawasan diarahkan untuk :

- a. mengendalikan intensitas perkembangan kegiatan permukiman di Kawasan RTH Kota Masamba;
- b. membatasi fungsi kegiatan yang tidak sesuai dengan fungsi dan peran Kawasan RTH Kota Masamba;
- c. mempertahankan dan mengembangkan keberadaan RTH Kawasan dalam bentuk pengendalian permukiman yang dapat merusak dan atau menurunkan kualitas RTH dimaksud;
- d. mempertahankan dan meningkatkan intensitas perkembangan kegiatan di Kawasan RTH Kota Masamba; dan
- e. mengembangkan fungsi kegiatan yang mendukung peran dan fungsi RTH Kota Masamba.

BAB VII RENCANA STRUKTUR TINGKAT PELAYANAN KEGIATAN KAWASAN

Bagian Kesatu Kegiatan Permukiman

Pasal 21

- (1) Rekomendasi pengembangan fungsi pemerintahan, pendidikan, rekreasi, dan olah raga di Kawasan perencanaan dengan menggunakan metode intensifikasi lahan.
- (2) Peningkatan kualitas bangunan permukiman sehingga penggunaan lahan menjadi efektif.
- (3) Penambahan bangunan permukiman tidak boleh mendominasi ruang Kawasan.

Bagian Kedua Jasa dan Perdagangan

Pasal 22

- (1) Persawahan di Kawasan RTH Kota Masamba ditata dengan pengaturan lokasi yang telah ditentukan dan tidak mengganggu fungsi RTH Kota Masamba.
- (2) Perparkiran pengunjung dapat dilakukan dengan mengadakan kantong-kantong parkir secara *onstreet parking* yaitu di sepanjang jalan secara sejajar satu lapis namun tidak membebani jalan.

- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terhadap area RTH Kota Masamba dalam radius 50 (lima puluh) meter dari persimpangan tidak diizinkan secara *on-street parking*.
- (4) Pertokoan tidak dibolehkan dikembangkan di Kawasan RTH Kota Masamba.

Bagian Ketiga Pendukung Pendidikan

Pasal 23

- (1) Pembangunan area taman pintar skala Kota Masamba yang mendukung kegiatan pendidikan di Kota Masamba.
- (2) Pengembangan Kantor Perpustakaan dan Arsip Daerah yang menunjang kegiatan belajar mengajar dengan skala pelayanan Kota Masamba.

Bagian Keempat Fasilitas Olah Raga, Rekreasi dan Budaya

Pasal 24

- (1) Fasilitas olah raga mencakup fasilitas luar ruang.
- (2) Berdasarkan skala layanannya, fasilitas olah raga di Kawasan RTH Kota Masamba adalah dalam skala pelayanan Kota Masamba.
- (3) Pelayanan fasilitas olah raga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah semua fasilitas olah raga yang layanannya mencakup skala lingkungan maupun lokal termasuk melayani kepentingan Kota Masamba antara lain :
 - a. arena panjat dinding;
 - b. lapangan tenis; dan
 - c. *jogging track*.
- (4) Fasilitas rekreasi yaitu taman kota di Kawasan RTH Kota Masamba.
- (5) Fasilitas budaya meliputi :
 - a. taman budaya;
 - b. museum dan gallery daerah;
 - c. gedung serbaguna; dan
 - d. pentas kesenian.

Bagian Kelima Perkantoran

Pasal 25

- (1) Fasilitas Perkantoran Pemerintah skala Daerah adalah semua Perkantoran Pemerintah Umum yang Kawasan layanannya mencakup skala Daerah.

- (2) Fasilitas Perkantoran Kepolisian skala Daerah adalah semua fasilitas perkantoran untuk kegiatan keamanan yang Kawasan layanannya mencakup Kawasan Daerah.

Bagian Keenam Peribadatan

Pasal 26

- (1) Fasilitas peribadatan mencakup skala lokal dan lingkungan.
- (2) Fasilitas peribadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah mesjid.

Bagian Ketujuh Jaringan Jalan

Pasal 27

- (1) Pengembangan jaringan jalan di Kawasan RTH Kota Masamba untuk mendukung perkembangan dan kegiatan di Kawasan RTH Kota Masamba yang efisien dan efektif dalam suatu kerangka pergerakan/lintasan Kawasan.
- (2) Rencana pengembangan jaringan jalan memperhatikan pusat kegiatan di Kawasan RTH Kota Masamba sebagai berikut :
 - a. Jalan Lokal Primer, lebar paling sedikit 8 (delapan) meter diukur dari as jalan; dan
 - b. Jalan Lokal Sekunder, lebar paling sedikit 4 (empat) meter diukur dari as jalan.

Bagian Kedelapan Halte (*Bus Shelter*) dan Perparkiran

Pasal 28

- (1) Halte berfungsi untuk menampung angkutan penumpang, yang berasal dari luar Kawasan atau yang datang dari dalam Kawasan.
- (2) Semua angkutan umum diwajibkan menaikkan dan/atau menurunkan penumpang di halte yang terletak di tepi jalan di area Kawasan RTH Kota Masamba.
- (3) Halte merupakan salah satu simpul pergerakan Kawasan.
- (4) Untuk mengakomodasi kendaraan para pengunjung RTH Kota Masamba, maka disediakan taman parkir.

**Bagian Kesembilan
Rute Angkutan Umum**

Pasal 29

- (1) Pengaturan sirkulasi angkutan umum dimaksudkan supaya tidak terjadi persoalan lalu lintas, khususnya berupa kemacetan, akibat arus regional maupun arus lalu lintas Kawasan.
- (2) Pengaturan rute angkutan umum juga dimaksudkan sebagai pengendali dan pemicu pengembangan ruang Kawasan.
- (3) Angkutan umum yang melewati Kawasan RTH Kota Masamba yaitu angkutan Angkutan Kota Dalam Provinsi (AKDP).

**Bagian Kesepuluh
Jaringan Utilitas Kawasan**

Pasal 30

Rencana Jaringan air bersih meliputi :

- a. penyediaan air bersih di Kawasan RTH Kota Masamba sampai dengan akhir tahun perencanaan dilakukan dengan sistem perpipaan;
- b. penyediaan air bersih dipergunakan untuk keperluan konsumsi, penyiraman tanaman, komponen pendukung taman, dan penanggulangan kebakaran;
- c. penyediaan air bersih mutlak diperlukan adanya kuantitas, kualitas, dan kontinuitas; dan
- d. penyediaan tandon air bersih bawah tanah untuk kepentingan penanggulangan kebakaran di Kawasan RTH Kota Masamba dan sekitarnya.

Pasal 31

Rencana Jaringan telepon meliputi :

- a. jaringan telepon di Kawasan RTH Kota Masamba dimaksudkan untuk mendukung kemudahan dan kelancaran komunikasi di dalam Kawasan, baik untuk kepentingan pemerintahan, sosial, ekonomi, maupun kepolisian, dan militer.
- b. pengembangan jaringan telepon diupayakan untuk tidak menimbulkan hambatan dan gangguan bagi pengembangan Kawasan dan sarana prasarana itu sendiri; dan
- c. penyediaan jaringan telepon memperhitungkan kebutuhan saat ini dan proyeksi kebutuhan di akhir masa perencanaan.

Pasal 32

Rencana Jaringan listrik meliputi :

- a. jaringan listrik di Kawasan RTH Kota Masamba dimaksudkan untuk mendukung dan memberikan layanan energi yang

- ekonomis bagi seluruh kepentingan Kawasan Ruang Terbuka Hijau Kota Masamba; dan
- b. pengembangan jaringan listrik disesuaikan dengan rencana pemanfaatan ruang Kawasan RTH Kota Masamba.

Pasal 33

Rencana penyaluran air limbah dan air hujan meliputi :

- a. penanganan air limbah dilakukan oleh masyarakat, air limbah yang berasal dari *water closed* (WC) dan toilet disalurkan ke dalam Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) Kawasan RTH Kota Masamba; dan
- b. saluran air kotor direncanakan dengan ketentuan sebagai berikut :
 1. saluran pembuangan air limbah dan saluran pembuangan air hujan dibuat terpisah;
 2. saluran pembuangan air limbah dibuat dengan konstruksi tertutup, limbah berupa air bekas mandi dan cucian dialirkan ke bak penampung berisi kerikil; dan
 3. saluran pembuangan air hujan dibuat dengan konstruksi terbuka dan sebagian tertutup dengan dibuat bak kontrol untuk jarak tiap 10 (sepuluh) meter.

Pasal 34

Rencana pengelolaan sampah meliputi :

- a. rencana sistem pengelolaan sampah dilakukan oleh Pemerintah dan masyarakat dengan cara terpadu;
- b. sampah sebagaimana dimaksud pada huruf a terdiri dari sampah organik dan sampah anorganik;
- c. pengumpulan sampah dari tiap-tiap kelompok fungsi kegiatan ke Tempat Pembuangan Sementara (TPS) dilakukan oleh masyarakat dan Pemerintah Daerah;
- d. pengelolaan sampah oleh Pemerintah Daerah dilaksanakan oleh Instansi meliputi pengangkutan dari TPS ke Tempat Pembuangan Akhir (TPA) yang ditentukan; dan
- e. model pengelolaan sampah adalah dengan prinsip 3R yaitu *reduce – reuse – recycle*.

Bagian Kesebelas Kepadatan Bangunan

Pasal 35

- (1) Rencana kepadatan bangunan mengatur mengenai perbandingan luas lahan yang tertutup bangunan dan /atau bangunan-bangunan pada setiap petak peruntukan dengan luas lahan petak peruntukannya dalam tiap blok peruntukan.
- (2) Bentuk rencana kepadatan bangunan berupa angka persentase yang disebut Koefisien Dasar Bangunan (KDB).

- (3) Kawasan RTH Kota Masamba sampai dengan tahun 2019 direncanakan memiliki 2 (dua) tingkat kepadatan bangunan yang tergantung pada arahan fungsi unit lingkungan, yaitu :
- a. kepadatan bangunan rendah, yaitu KDB antara 0-5% (nol perseratus sampai dengan lima perseratus), untuk area RTH, lapangan olah raga, dan taman; dan
 - b. kepadatan bangunan sedang, yaitu KDB antara 20- 50% (dua puluh perseratus sampai dengan lima puluh perseratus), untuk fungsi perkantoran dan peribadatan.

Pasal 36

- (1) Rencana kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 untuk pemanfaatan ruang secara umum diatur sebagai berikut :
 - a. kepadatan bangunan rendah direncanakan pada lahan RTH berupa alun-alun, taman, area parkir, dan lapangan olah raga; dan
 - b. kepadatan bangunan sedang direncanakan pada peruntukan perkantoran, dan peribadatan.
- (2) Penetapan angka koefisien kepadatan bangunan selain dikaitkan dengan aturan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga dikaitkan dengan sub Kawasannya dan letaknya terhadap fungsi jalan serta peruntukannya dengan letaknya terhadap fungsi jalan.

Bagian Keduabelas Ketinggian Bangunan

Pasal 37

- (1) Ketinggian Bangunan mengatur ketinggian maksimal bangunan yang diperbolehkan dari muka tanah atas setiap unit lingkungan.
- (2) Ketentuan mengenai ketinggian bangunan berdasarkan perbaikan antara luas lantai keseluruhan bangunan (seluruh tingkat) terhadap luas petak peruntukan bersangkutan ditetapkan dalam bentuk Koefisien Lantai Bangunan (KLB), jarak vertikal antara lantai dasar dengan puncak atap bangunan dan jumlah lantai paling banyak pada setiap petak peruntukan.
- (3) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah 1 (satu) lantai untuk area di dalam RTH dan 2 (dua) lantai untuk bangunan perkantoran.

**Bagian Ketigabelas
Perpetakan Bangunan**

Pasal 38

- (1) Rencana perpetakan bangunan/*kavling* mengatur mengenai luas petak-petak peruntukan bangunan untuk setiap unit lingkungan.
- (2) Penerapan luas perpetakan bangunan/*kavling* hanya dilakukan terhadap terjadinya pemecahan petak peruntukan menjadi beberapa bagian.
- (3) Penetapan luas petak bangunan/*kavling* untuk setiap unit lingkungan dibedakan atas posisinya terhadap ruas jalan dan klasifikasi petaknya.

**Bagian Keempatbelas
Garis Sempadan**

Pasal 39

- (1) Dengan ditentukannya garis sempadan maka secara fisik akan terwujud adanya jarak antara bangunan, batas yang tegas antara lahan yang boleh dibangun dengan lahan yang tidak boleh dibangun dan batas yang tegas antara petak peruntukan dengan Ruang Pengawasan Jalan (Ruwasja).
- (2) Garis sempadan yang ditetapkan meliputi :
 - a. garis sempadan muka bangunan atau Ruwasja;
 - b. garis sempadan samping bangunan;
 - c. garis sempadan belakang bangunan; dan
 - d. garis sempadan sungai.
- (3) Ruwasja dihitung dari as jalan di depan bangunan sampai dengan bagian terluar bangunan.
- (4) Garis sempadan samping bangunan dan garis sempadan belakang bangunan dihitung dari batas petak peruntukan ke dinding terluar bangunan yang bersangkutan.
- (5) Sempadan Sungai dihitung dari as sungai bila kondisi sungai tidak bertanggul, atau dari kaki luar tanggul bila kondisi sungai tersebut bertanggul.
- (6) Ketentuan garis sempadan diatur menurut ketentuan/peraturan perundang-undangan.

**Bagian Kelimabelas
Penanganan Bangunan dan Non Bangunan**

Pasal 40

- (1) Rencana penanganan bangunan mengatur jenis-jenis program yang akan dilaksanakan pada setiap unit lingkungan serta pada setiap jaringan jalan dan jaringan utilitas.

- (2) Jenis program pembangunan ini mencakup sektor-sektor sebagai berikut :
- a. jaringan jalan, kantong parkir dan *halte*;
 - b. *utilitas* (jaringan air bersih, telepon, listrik, limbah, *drainase*, pembuangan sampah, pemadam kebakaran dan penangkal petir); dan
 - c. pembangunan sebagaimana dimaksud pada huruf a harus menyediakan fasilitas bagi para penyandang cacat.
- (3) Jenis-jenis penanganan sarana dan prasarana Kawasan RTH Kota Masamba mencakup :
- a. pembangunan;
 - b. peningkatan; dan
 - c. perbaikan.
- (4) Jenis-jenis penanganan jaringan jalan dan *halte* mencakup:
- a. pembangunan;
 - b. peningkatan;
 - c. perbaikan; dan
 - d. pengaspalan.
- (5) Jenis-jenis penanganan jaringan air bersih mencakup :
- a. peningkatan jaringan; dan
 - b. pembangunan jaringan baru.
- (6) Jenis-jenis penanganan jaringan telepon mencakup :
- a. pembangunan jaringan baru; dan
 - b. pembangunan BTS (*shelter base transceiver station*) untuk telepon seluler.
- (7) Jenis-jenis penanganan jaringan listrik mencakup :
- a. peningkatan jaringan; dan
 - b. pembangunan jaringan baru.
- (8) Jenis-jenis penanganan jaringan drainase mencakup :
- a. pembuatan jaringan baru; dan
 - b. peningkatan jaringan.

BAB VIII

TAHAPAN PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

Pasal 41

- (1) Pelaksanaan pembangunan mengatur prioritas tahapan pembangunan selama 5 (lima) tahun perencanaan yaitu dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2019.
- (2) Perumusan prioritas pelaksanaan pembangunan dilakukan dengan memperhatikan aspek pembiayaan, aspek pengelolaan, dan aspek teknis.
- (3) Tahapan pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dengan Peraturan Bupati ini.

BAB IX HAK DAN KEWAJIBAN

Pasal 42

Setiap orang berhak untuk :

- a. menikmati manfaat ruang termasuk nilai ruang akibat penataan ruang Kawasan RTH Kota Masamba;
- b. mengetahui RTBL RTH Kota Masamba;
- c. berperan serta dalam penyusunan RTBL Kawasan RTH Kota Masamba , pemanfaatan dan pengendaliannya; dan
- d. memperoleh penggantian yang layak dan sesuai atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan RTBL RTH Kota Masamba.

Pasal 43

Pemerintah Daerah berhak untuk mengatur, merencanakan, membina, mengawasi dan melaksanakan tata bangunan dan lingkungan Kawasan RTH Kota Masamba.

Pasal 44

Setiap orang berkewajiban untuk :

- a. ikut serta memelihara kualitas tata bangunan dan lingkungan; dan
- b. menaati RTBL RTH Kota Masamba yang telah ditetapkan.

Pasal 45

Pemerintah Daerah wajib :

- a. menaati RTBL yang telah ditetapkan; dan
- b. memberikan izin pemanfaatan ruang.

BAB X PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 46

- (1) Masyarakat dapat berperan serta dalam pengawasan tata bangunan dan lingkungan.
- (2) Wujud peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah :
 - a. menyampaikan pendapat kepada Instansi atas setiap penyusunan RTBL pada Kawasan yang bersangkutan;
 - b. mengawasi tata bangunan dan lingkungan berkaitan dengan pembangunan dan/atau pemanfaatan Kawasan di sekitarnya;

- c. melaporkan kepada Bupati melalui Kepala Instansi dalam hal terdapat bangunan yang membahayakan kepentingan umum, dalam pembangunan, pemanfaatan, dan pelestariannya; dan
- d. melaporkan kepada Bupati melalui Kepala Instansi dalam hal pembangunan dan/atau pemanfaatan Kawasan yang melanggar rencana tata bangunan dan lingkungan.

BAB XI TUGAS DAN TANGGUNG JAWAB

Pasal 47

- (1) Tugas dan tanggung jawab Perencanaan Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan RTH Kota Masamba meliputi kegiatan penelitian, penyusunan, penetapan dan peninjauan kembali RTBL.
- (2) Kegiatan penelitian, penyusunan, penetapan dan peninjauan kembali RTBL Kawasan RTH Kota Masamba sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Bupati.

Pasal 48

- (1) Tugas dan tanggung jawab pelaksanaan Perencanaan Kawasan RTH Kota Masamba sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 meliputi kegiatan pelaksanaan pembangunan serta pengendalian tata bangunan dan lingkungan dan pembangunan Kawasan RTH Kota Masamba.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Bupati dan harus memperhatikan aspirasi masyarakat.

BAB XII PELAKSANAAN, PENGENDALIAN, DAN PEMELIHARAAN

Bagian Kesatu Pelaksanaan Rencana

Pasal 49

Pelaksanaan RTBL Kawasan RTH Kota Masamba meliputi :

- a. mewujudkan program pembangunan dalam bentuk pengadaan berbagai proyek sesuai dengan RTBL Kawasan RTH Kota Masamba; dan
- b. mewujudkan program pemanfaatan ruang melalui berbagai alokasi pembangunan sarana dan prasarana yang dilakukan baik Pemerintah, swasta atau masyarakat melalui pemberian izin peruntukan lahan sesuai ketentuan/peraturan perundang-undangan.

Pasal 50

- (1) Perwujudan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf a dilaksanakan oleh Instansi teknis terkait.
- (2) Perwujudan program sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf b dilaksanakan oleh Bupati, melalui Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu.

Bagian Kedua Pengendalian dan Pemeliharaan

Pasal 51

Pengendalian dan pemeliharaan RTBL Kawasan RTH dilaksanakan oleh Bupati melalui Instansi/lembaga yang mempunyai fungsi dan tugas di bidang pengendalian tata bangunan dan lingkungan.

BAB XIII PENINJAUAN KEMBALI

Pasal 52

- (1) RTBL Kawasan RTH Kota Masamba ditinjau kembali apabila terjadi perubahan kebijakan dan perubahan ketentuan/peraturan perundang-undangan.
- (2) Peninjauan kembali RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk :
 - a. penyempurnaan apabila perkembangan yang terjadi masih sesuai dengan strategi perencanaan Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan RTH dan
 - b. perencanaan kembali apabila perkembangan yang terjadi sudah tidak sesuai lagi dengan strategi perencanaan Kawasan RTH Kota Masamba.
- (3) Kriteria teknis mengenai kesesuaian dan/atau ketidaksesuaian antara perkembangan yang terjadi dan strategi perencanaan sesuai ketentuan/peraturan perundangan-undangan.

BAB XIV KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 53

- (1) Setiap rencana peruntukan lahan di Kawasan RTH Kota Masamba harus mempunyai izin dari Bupati sesuai ketentuan/peraturan perundangan-undangan.
- (2) Rencana peruntukan lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disertai dengan kepastian hukum mengenai hak atas tanah sesuai dengan ketentuan/peraturan perundangan-undangan.

- (3) Tata cara pemberian izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur berdasarkan ketentuan/peraturan perundangan undangan.

BAB XV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 54

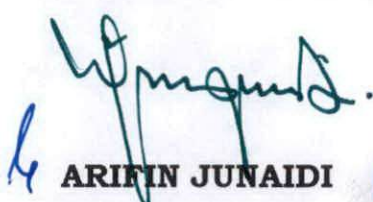
Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

PARAF KOORDINASI	
SEKDA	
ASISTEN	
KABAG HUKUM	
KASUBAG	

Ditetapkan di Masamba
pada tanggal 20 Mei 2014

BUPATI LUWU UTARA, 


ARIFIN JUNAIDI

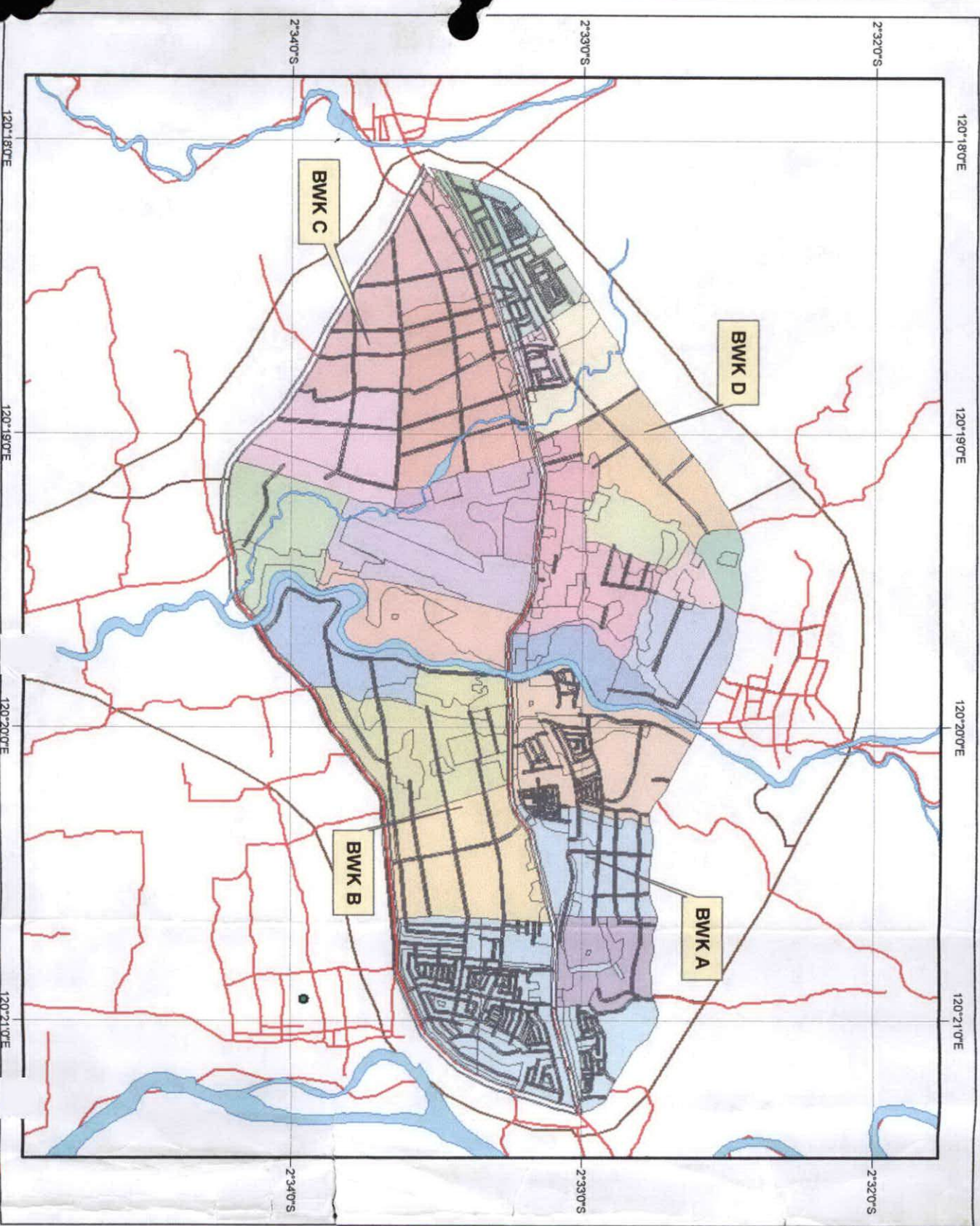
Diundangkan di Masamba
pada tanggal 20 Mei 2014

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN LUWU UTARA,



MUDJAHIDIN IBRAHIM

BERITA DAERAH KABUPATEN LUWU UTARA TAHUN 2014 NOMOR 17



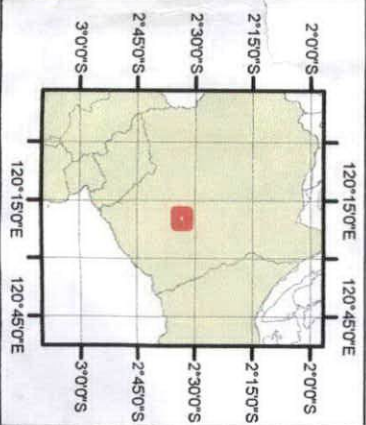
PETA RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
KAWASAN RUANG TERBUKA HIJAU (RTBH)
KOTA MASAMBA



KETERANGAN

	Batas Administrasi	A1	C5
	Sungai	A2	C6
	Jalan	A3	C7
D5		A4	D1
D6		B1	D10
D7		B2	D11
D8		B3	D12
D9		B4	D13
C3		C1	D14
C4		C2	D2
		D4	D3

Sumber Peta
1. Peta Administrasi BAKOSURTANAL
2. Peta Lembar Sulawesi



BUPATI LUWU UTARA,

ARIFIN JUNNAIDI