

PEMERINTAH DAERAH KOTA KOTAMOBAGU

PERATURAN DAERAH KOTA KOTAMOBAGU NOMOR 33 TAHUN 2008

TENTANG BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA KOTAMOBAGU,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka penertiban dan penataan bangunan, agar sesuai dengan rencana umum Tata Ruang Kota dan Pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu dilakukan Penertiban dan Penataan Bangunan Gedung dalam Kota Kotamobagu;
 - b. bahwa untuk penataan dan pengendalian pemanfaatan ruang yang cenderung meningkat seiring dengan perkembangan kota;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana pada huruf a dan huruf b diatas perlu menetapkan Peraturan Daerah.
- Mengingat :
1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
 2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
 3. Undang-undang Republik Indonesia 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 dengan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
 4. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
 5. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kota Kotamobagu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4680);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintah antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten /Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82);
- ★

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA KOTAMOBAGU

dan

WALIKOTA KOTAMOBAGU

MEMUTUSKAN

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KOTA KOTAMOBAGU TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1
Pengertian

Dalam Peraturan daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Kotamobagu
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsure penyelenggara Pemerintah Daerah
3. Kepala Daerah selanjutnya disebut Walikota adalah Walikota Kota Kotamobagu
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disebut DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah Sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Daerah Kota Kotamobagu.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan umum Raerah Kota Kotamobagu.
7. Bangunan adalah Konstruksi Teknik yang ditanam atau diletakkan atau melayang dalam suatu lingkungan secara tetap sebagian atau seluruhnya diatas atau dibawah permukaan tanah dan atau perairan yang berupa bangunan gedung dan atau bukan gedung.
8. Bangunan gedung adalah bangunan yang didalamnya digunakan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya.
9. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun
10. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan diantara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
11. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
12. Kapling/ pekarangan adalah suatu perpeetakan tanah, yang menurut pertimbangan pemerintah daerah dapat dipergunakan untuk mendirikan bangunan.
13. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
14. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
15. Merobohkan bangunan ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan atau konstruksi.
16. Garis sempadan ialah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling/ pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
17. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling/ pekarangan.
18. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kapling/ pekarangan. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah dimana bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan.

Pasal 2
Klasifikasi Bangunan

- (1) Menurut fungsinya, bangunan di wilayah Kota Kotamobagu diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan rumah tinggal dan sejenisnya
 - b. Bangunan pelayanan umum
 - c. Bangunan perdagangan dan jasa
 - d. Bangunan Industri
 - e. Bangunan pergudangan
 - f. Bangunan kelembagaan/ Perkantoran
 - g. Bangunan transportasi
 - h. Bangunan Keagamaan
 - i. Bangunan Khusus
- (2) Menurut umurnya, bangunan di wilayah Kota Kotamobagu diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan permanen
 - b. Bangunan Semi permanen
 - c. Bangunan sementara
- (3) Menurut wilayahnya, bangunan di Kota Kotamobagu diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan di kota klasifikasi I
 - b. Bangunan di kota klasifikasi II
 - c. Bangunan di kota klasifikasi III
 - d. Bangunan dikawasan khusus/ tertentu
 - e. Bangunan di Pedesaan
- (4) Menurut lokasinya, bangunan di wilayah Kota Kotamobagu
 - a. Bangunan ditepi jalan utama
 - b. Bangunan ditepi jalan arteri
 - c. Bangunan ditepi jalan kolektor
 - d. Bangunan ditepi jalan antar lingkungan (Kota)
 - e. Bangunan ditepi jalan lingkungan
 - f. Bangunan ditepi jalan Desa
 - g. Bangunan ditepi jalan setapak
- (5) Menurut Ketinggiannya, bangunan di wilayah Kota Kotamobagu diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan bertingkat rendah (satu sampai dengan dua lantai)
 - b. Bangunan bertingkat sedang (tiga sampai dengan lima lantai)
 - c. Bangunan bertingkat tinggi (enam lantai keatas)
- (6) Menurut luasnya, bangunan diwilayah Kota Kotamobagu diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan dengan luas <100 m²
 - b. Bangunan dengan luas 100 - 500 m²
 - c. Bangunan dengan luas 500 – 1000 m²
 - d. Bangunan dengan luas > 1000 m²
- (7) Menurut statusnya, bangunan di wilayah Kota Kotamobagu diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Bangunan Pemerintah
 - b. Bangunan Swasta



BAB II
PERSYARATAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
Bagian Pertama
Persyaratan Umum

Pasal 3

- (1). Bangunan harus dibangun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan yang sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam rencana Tata Ruang.
- (2). Setiap Bangunan yang akan dibangun harus digambar perletakkannya pada lokasi dalam bentuk gambar situasi.
- (3). Gambar situasi bangunan yang telah disetujui walikota atau Pejabat yang berwenang menjadi kelengkapan IMB.
- (4). Gambar situasi perletakan bangunan harus menurut penjelasan tentang :
 - a. Bentuk kapling/ pekarangan yang sesuai dengan peta Badan Pertanahan Nasional.
 - b. Fungsi Bangunan
 - c. Nama jalan menuju ke kapling dan sekeliling kapling
 - d. Peruntukan bangunan sekeliling kapling.
 - e. Letak bangunan di atas kapling.
 - f. Garis sempadan bangunan.
 - g. Arah mata angin.
 - h. Skala gambar.

Bagian Kedua
Persyaratan Bangunan

Pasal 4
Garis Sempadan

- (1). Garis Sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/ tepi sungai/ tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/ rencana jalan/ lebar sungai/ kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kapling/ kawasan.
- (2). Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar tersebut ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan/ pagar.
- (3). Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar tersebut ayat (1) untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.
- (4). Untuk lebar jalan/ sungai yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan adalah 2,5 meter, letak garis sempadan adalah 2,5 meter dihitung dari tepi jalan/ pagar
- (5). Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain minimal 2 meter dari batas kapling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (6). Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (7). Garis Sempadan untuk Bangunan Gedung yang dibangun ditepi Danau/Sungai apabila tidak ditentukan lain adalah sebesar 50 M;
- (8). Besarnya Garis Sempadan Danau/Sungai diluar tersebut diatas ditetapkan oleh walikota setelah mendengar pertimbangan para ahli.
- (9). Jarak bangunan bertingkat tiga (tiga lantai) keatas terhadap as jalan ditentukan menurut garis singgung seperti gambar berikut:

