



PEMERINTAH KOTA PROBOLINGGO

SALINAN

PERATURAN DAERAH KOTA PROBOLINGGO

NOMOR 4 TAHUN 2008

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA PROBOLINGGO,

- Menimbang : a. bahwa untuk menata pembangunan agar sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu dilakukan Penertiban dan Penataan Bangunan dalam wilayah Kota Probolinggo ;
- b. bahwa dalam rangka menjamin keselamatan masyarakat dan guna tercapainya keserasian dan kelestarian lingkungan, dipandang perlu adanya penertiban dan pengaturan atas pelaksanaan mendirikan, memanfaatkan dan merobohkan bangunan ;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b Konsideran ini, maka perlu mengatur bangunan gedung dalam Peraturan Daerah Kota Probolinggo.
- Mengingat : 1. Undang – undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Kota Kecil Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia tanggal 14 Agustus 1950) ;
2. Undang–undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209) ;
3. Undang–undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833) ;
4. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 115 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 3501) ;

5. Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389) ;
6. 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 dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan 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) ;
7. Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438) ;
8. Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) ;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1982 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Probolinggo (Penjelasan Dalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3240) ;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258) ;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955) ;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956) ;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembina Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957) ;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532) ;

15. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593) ;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655) ;
17. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737) ;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung ;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan ;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Ijin Mendirikan Bangunan Gedung ;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Serfikat Laik Fungsi Bangunan Gedung ;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Ahli Bangunan Gedung ;
23. Peraturan Daerah Kota Probolinggo Nomor 27 Tahun 2000 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Probolinggo Tahun 2000 – 2010 (Lembaran Daerah Kota Probolinggo Tahun 2000 Nomor 27 Seri C) ;
24. Peraturan Daerah Kota Probolinggo Nomor 3 Tahun 2005 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Probolinggo (Lembaran Daerah Kota Probolinggo Tahun 2005 Nomor 3) ;
25. Peraturan Daerah Kota Probolinggo Nomor 3 Tahun 2006 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah (Lembaran Daerah Kota Probolinggo Tahun 2006 Nomor 3) ;
26. Peraturan Daerah Kota Probolinggo Nomor 4 Tahun 2006 tentang Ijin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Probolinggo Tahun 2006 Nomor 4).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PROBOLINGGO

Dan

WALIKOTA PROBOLINGGO

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KOTA PROBOLINGGO TENTANG BANGUNAN GEDUNG.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. **Daerah** adalah Kota Probolinggo ;
2. **Pemerintah Daerah** adalah Pemerintah Kota Probolinggo ;
3. **Menteri** adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Pekerjaan Umum;
4. **Kepala Daerah** adalah Walikota Probolinggo ;
5. **Pejabat yang ditunjuk dalam Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung** adalah Kepala Dinas/Instansi Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kota Probolinggo ;
6. **Pejabat yang ditunjuk dalam penyelenggaraan pelayanan di bidang pengendalian lingkungan hidup** adalah Kepala Badan / Kantor / Penyelenggaraan Pelayanan Di Bidang Pengendalian Lingkungan Hidup Kota Probolinggo ;
7. **Pejabat yang ditunjuk dalam melaksanakan pelayan terpadu satu pintu** berdasarkan pendelegasian pelimpahan wewenang dari lembaga atau instansi yang memiliki kewenangan perizinan dan non perizinan yang menjadi kewenangan kota adalah Kepala Badan/Kantor/Instansi Penyelenggara Perijinan Kota Probolinggo ;
8. **Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung** adalah Dinas atau Bidang yang membina penyelenggaraan bangunan gedung.
9. **Bangunan** adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi untuk tempat penyimpanan, perlindungan, pelaksanaan kegiatan yang mendukung terjadinya aliran yang menyatu dengan tempat kedudukan yang sebagian atau seluruhnya berada di atas, atau di dalam tanah dan atau air ;
10. **Bangunan Gedung** adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/ atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus ;
11. **Klasifikasi Bangunan Gedung** adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya ;
12. **Bangunan Gedung Umum** adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya ;
13. **Bangunan Gedung Tertentu** adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang di dalam pembangunan dan / atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan / atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya;

14. **Bangunan Permanen** adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun ;
15. **Bangunan Semi Permanen** adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun ;
16. **Bangunan sementara / darurat** adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan yang dinyatakan kurang dari 5 tahun ;
17. **Keterangan Rencana Kota** adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu ;
18. **Ijin Mendirikan Bangunan Gedung** adalah perijinan yang diberikan Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku ;
19. **Permohonan izin mendirikan bangunan gedung** adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapat ijin mendirikan bangunan gedung;
20. **Kapling / Pekarangan** adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan. Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan ;
21. **Garis Sempadan** adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling/ pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan ;
22. **Tinggi Bangunan** adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan ;
23. **Koefisien Dasar Bangunan** yang selanjutnya disingkat **KDB** adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan ;
24. **Koefisien Lantai Bangunan** yang selanjutnya disingkat **KLB** adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
25. **Koefisien Daerah Hijau** yang selanjutnya disingkat **KDH** adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan / penghijauan dan luas tanah perpetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan ;
26. **Koefisien Tapak Bangunan** yang selanjutnya disingkat **KTB** adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan ;
27. **Rencana Tata Ruang Wilayah** yang selanjutnya disingkat **RTRW Kota** adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah ;
28. **Rencana Detail Tata Ruang** yang selanjutnya disingkat **RDTR** adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan ;
29. **Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan** yang selanjutnya disingkat **RTBL** adalah 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;

30. **Lingkungan Bangunan Gedung** adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya maupun dari segi ekosistem ;
31. **Laik Fungsi** adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan ;
32. **Pedoman Teknis** adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung;
33. **Mendirikan bangunan** ialah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut;
34. **Mengubah bangunan** ialah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut ;
35. **Merobohkan bangunan** ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan atau konstruksi ;
36. **Standar Teknis** adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun Standar Internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung ;
37. **Syarat Zoning** adalah ketentuan penggunaan atas lahan terhadap pendirian bangunan dan ketentuan teknis bangunan sesuai peraturan perundangan yang berlaku ;
38. **Perencanaan Teknis** adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan perencanaan, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas rencana arsitektur, struktur, mekanikal/elektrikal, tata ruang luar, tata ruang dalam /interior, serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya dan perhitungan teknis pendukung sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku ;
39. **Pertimbangan Teknis** adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan professional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran gedung ;
40. **Tim Ahli Bangunan Gedung** adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas dan juga masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus perkasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu ;
41. **Penyelenggaraan bangunan gedung** adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung ;
42. **Penyelenggara bangunan gedung** adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung;

43. **Pemilik bangunan gedung** adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung ;
44. **Pengguna bangunan gedung** adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan ;
45. **Pemeliharaan adalah kegiatan** menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu Laik Fungsi ;
46. **Perawatan** adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap Laik Fungsi ;
47. **Pemugaran bangunan gedung yang di lestarikan** adalah kegiatan memperbaiki/ memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya ;
48. **Pelestarian** adalah kegiatan pemeliharaan, perawatan serta pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keindahan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki;
49. **Pembina penyelenggaraan Bangunan Gedung** adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik, sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum ;
50. **Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan** adalah orang perorangan atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis pelaksanaan konstruksi, termasuk pengkajian teknis bangunan gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya ;
51. **Rekomendasi** adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/ atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah ;
52. **Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL)** adalah bagian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana dan/atau ternyata yang tidak wajib dilengkapi dengan Andal ;
53. **Dokumen Pelaksanaan** adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar *workshop*, *as built drawing* dan dokumen ikatan kerja ;
54. **Pengaturan** adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalnya di masyarakat;
55. **Pemberdayaan** adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung ;
56. **Gugatan Perwakilan** adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud;

57. **Masyarakat** adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung ;
58. **Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung** adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung ;
59. **Dengar pendapat publik** adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah/pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung ;
60. **Pengawasan** adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan, peraturan perundang-undangan bidang bangunan dan upaya penegakan hukum.

Pasal 2

Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan fungsi bangunan, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB II

FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 3

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketentuan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan bangunan gedungnya;
- (2) Fungsi Bangunan Gedung meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya , serta fungsi khusus ;
- (3) Satu bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

Bagian Kedua

Penetapan Fungsi Bangunan

Pasal 4

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun dan rumah tinggal sementara ;

- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk musholla, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara dan bangunan kelenteng;
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan bangunan gedung tempat penyimpanan ;
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium dan bangunan gedung pelayanan umum;
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan / atau mempunyai resiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh menteri.

Bagian Ketiga

Klasifikasi Bangunan

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, permanensi, resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, tingkat ketinggian dan/atau kepemilikan ;
- (2) Klasifikasi kompleksitas bangunan gedung meliputi:
 - a. Bangunan gedung sederhana ;
 - b. Bangunan gedung tidak sederhana ; dan
 - c. Bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi permanensi bangunan gedung meliputi :
 - a. Bangunan gedung permanen ;
 - b. Bangunan gedung semi permanen; dan
 - c. Bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi resiko kebakaran meliputi :
 - a. Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi ;
 - b. Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang ; dan
 - c. Bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang ;
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi :
 - a. Bangunan gedung di lokasi padat ;
 - b. Bangunan gedung di lokasi sedang ; dan

- c. Bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi tingkat ketinggian meliputi :
 - a. Bangunan gedung rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan empat lantai);
 - b. Bangunan gedung sedang (jumlah lantai bangunan gedung lima lantai sampai dengan delapan lantai) ; dan
 - c. Bangunan gedung tinggi (jumlah lantai bangunan gedung lebih dari delapan lantai).
- (8) Klasifikasi menurut kepemilikan meliputi :
 - a. Bangunan gedung milik negara ;
 - b. Bangunan gedung milik badan usaha ; dan
 - c. Bangunan gedung milik perorangan.

Pasal 6

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota, Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) ;
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB ;
- (3) Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) .

Bagian Keempat

Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 7

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB gedung;
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan sesuai peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kota, RDTR, dan /atau RTBL ;
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung ;
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam IMB gedung .

BAB III

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung ;
- (2) Persyaratan administrasi bangunan gedung meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dan / atau ijin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah ;

- b. status kepemilikan bangunan gedung ; dan
 - c. IMB gedung ;
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung ;
- (4) Pemerintah Daerah wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan pembinaan tertib pembangunan dan pemanfaatan .

Bagian Kedua

Paragraf 1

Kewenangan Kepala Daerah

Pasal 9

- (1) Kepala Daerah berwenang :
- a. menerbitkan ijin sepanjang persyaratan teknis dan administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku ;
 - b. memberikan ijin atau menentukan lain dari ketentuan – ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini, dengan mempertimbangkan ketertiban umum, keserasian lingkungan, keselamatan dan keamanan jiwa manusia setelah mendengar pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung ;
 - c. menghentikan atau menutup kegiatan yang dilakukan dalam bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam perijinan, sampai dengan yang bertanggung jawab atas bangunan memenuhi persyaratan yang ditetapkan ;
 - d. memerintahkan untuk melakukan perbaikan terhadap bangunan atau bagian bangunan, bangunan-bangunan dan pekarangan atau lingkungan untuk pencegahan terhadap gangguan kesehatan dan atau keselamatan manusia / lingkungan, setelah mendengar pendapat dari Tim Ahli Bangunan Gedung (yang terdiri dari unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, tokoh masyarakat dan pemerintahan) ;
 - e. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan, atau pembongkaran prasarana dan sarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau tanah ;
 - f. dapat menetapkan kebijakan terhadap bangunan dan atau lingkungan khusus dari ketentuan–ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keselamatan masyarakat dan atau keamanan negara setelah mendengar pendapat dari Tim Ahli Bangunan Gedung ; dan
 - g. dapat menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur lokal / tradisional setelah mendengar pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung ;
- (2) Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk, berwenang memasuki halaman, pekarangan, dan atau bangunan dalam rangka melakukan pemeriksaan kesesuaian pelaksanaan pembangunan atau pemanfaatan bangunan sesuai dengan fungsinya.

Paragraf 2
Ketentuan Perijinan

Pasal 10

- (1) Setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan dan atau membongkar bangunan dan atau bagian bangunan dalam wilayah kota Probolinggo harus memiliki ijin dari Kepala Daerah atau instansi yang ditunjuk ;
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kota (Ijin Amplop Ruang) untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang pribadi atau badan yang akan mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan Gedung ;
- (3) Perijinan ditertibkan oleh Kepala Daerah dan ditujukan untuk menjamin :
 - a. kesehatan, keselamatan dan keamanan pemilik dan atau pengguna bangunan gedung ;
 - b. ketertiban dan keselamatan masyarakat dan lingkungannya ;
 - c. keserasian dan keselarasan lingkungan, serta
 - d. untuk menjaga kesesuaian dengan fungsi yang telah ditetapkan sesuai dengan peruntukan lokasinya ;
- (4) Selain harus memenuhi ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (3) juga harus memenuhi ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan ;
- (5) Orang pribadi atau badan sebelum membangun, atau merubah bangunan di wilayah Daerah diharuskan memiliki IMB gedung dari Kepala Daerah atau Instansi yang ditunjuk dalam penyelenggaraan perijinan ;
- (6) Orang pribadi atau badan sebelum memanfaatkan / menggunakan bangunan di wilayah Daerah diharuskan memiliki Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung dari Kepala Daerah atau instansi yang ditunjuk sebagai pembina penyelenggaraan bangunan gedung ;
- (7) Orang pribadi atau badan sebelum merobohkan bangunan di wilayah Daerah diharuskan memiliki Surat Persetujuan dan Penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung dari Kepala Daerah atau instansi yang ditunjuk sebagai pembina penyelenggaraan bangunan gedung ;
- (8) Ijin mendirikan Bangunan gedung merupakan prasyarat untuk mendapatkan utilitas (sarana pelengkap) umum kota.

Bagian Ketiga

Paragraf 1

Ketentuan Teknis Bangunan Gedung

Umum

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan harus direncanakan dan dilaksanakan sesuai dengan persyaratan teknis bangunan gedung ;
- (2) Fungsi bangunan yang dibangun harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang ;
- (3) Perletakan bangunan pada lokasi harus digambarkan pada gambar situasi ;

- (4) Ijin Mendirikan Bangunan Gedung harus dilengkapi dengan Surat Keterangan Rencana Kota (Ijin Amplop Ruang) yang berisi :
- a. bentuk kaveling / lahan yang sesuai dengan peta sertifikat tanah ;
 - b. fungsi bangunan yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan ;
 - c. ketinggian maksimum bangunan yang diijinkan;
 - d. jumlah lantai / lapis bangunan gedung dibawah permukaan tanah dan KTB yang diijinkan;
 - e. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung diijinkan ;
 - f. KDB maksimum diijinkan ;
 - g. KLB maksimum diijinkan ;
 - h. KDH minimum diwajibkan ;
 - i. KTB maksimum diijinkan ;
 - j. Jaringan Utilitas Kota; dan
 - k. keterangan lainnya yang terkait.

Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Paragraf 1

Umum

Pasal 12

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas

Bangunan Gedung

Pasal 13

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
 - a. RTRW Kota ;
 - b. RDTR ; dan
 - c. RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan ;
- (3) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung ;
- (4) Setiap orang atau badan yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan Tata Bangunan dan Lingkungan pada setiap persyaratan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan yang ditetapkan Kepala Daerah sesuai ketentuan yang berlaku dan dituangkan dalam syarat

zoning dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dinyatakan pada lampiran I Peraturan Daerah ini ;

- (5) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan daerah, atau di bawah / di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi dan / atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan dan / atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan ;

Paragraf 3

Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Pasal 14

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB;
- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan;
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Kota atau yang diatur dalam RTBL sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB untuk daerah intensitas bangunan padat 60% – 100 %, sedang 30 % - 60 % dan rendah lebih kurang atau sama dengan 30 % .

Paragraf 4

Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Pasal 15

- (1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum ;
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 5

Koefisien Daerah Hijau (KDH)

Pasal 16

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah;
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 10 %.

Paragraf 6

Ketinggian Bangunan

Pasal 17

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan RTRW Kota ;
- (2) Untuk masing – masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan serta keserasian lingkungan ;
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.

Paragraf 7

Garis Sempadan

Pasal 18

- (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 atau kawasan ;
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar ruang milik jalan (Ramija) dihitung dari tepi jalan / pagar;
- (3) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk daerah pantai bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 m dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan ;
- (4) Untuk lebar sungai yang kurang dari 5 m, letak garis sempadan adalah 2,5 m diukur dari tepi bibir sungai ;
- (5) Untuk jalan Arteri Sekunder letak garis sempadan adalah 6 m, Jalan kolektor Sekunder 4 m, Jalan Lokal 3 m. Jalan Lingkungan 2 m dan daerah perdagangan lama 0 m, diukur dari batas tepi ruang milik jalan ; dan
- (6) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping dan belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 m dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.

Pasal 19

- (1) Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar ruang milik jalan ;
- (2) Garis pagar disudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan / lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan dengan ketinggian maksimum 1,5 m dari permukaan halaman / trotoar dengan bentuk transparan dan tembus pandang;

- (3) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan maksimum 2,00 m dari permukaan halaman / trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.

Pasal 20

- (1) Garis sempadan jalan masuk ke kapling bilamana tidak ditentukan lain adalah berhimpit dengan batas terluar garis pagar ;
- (2) Pembuatan jalan masuk harus mendapat ijin dari Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pasal 21

- (1) Teras / balkon tidak dibenarkan diberi dinding sebagai ruang tertutup ;
- (2) Balkon bangunan tidak dibenarkan mengarah / menghadap ke kapling tetangga ;
- (3) Garis terluar balkon bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.

Pasal 22

- (1) Garis terluar suatu teritis / oversteck yang menghadap ke arah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga ;
- (2) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berhimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atau suatu tritis / oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah ;
- (3) Dilarang menempatkan lubang angin / ventilasi / jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.

Paragraf 8

Jarak Antar Bangunan

Pasal 23

- (1) Jarak antara masa / blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kapling atau antara kapling minimum adalah 2 m ;
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa / blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 2 (dua) m dan 1 (satu) m dengan batas kapling ;
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa / blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 m.

Paragraf 9.

Persyaratan Arsitektur

Pasal 24

- (1) Setiap bangunan harus mempertimbangkan tata letak ruang sesuai dengan fungsi ruang dan hubungan ruang di dalamnya ;
- (2) Setiap bangunan harus mempertimbangkan faktor keindahan, kandungan lokal, dan sosial budaya setempat ;

- (3) Setiap bangunan diusahakan mempertimbangkan segi-segi pengembangan konsepsi struktur bangunan tradisional, hingga secara estetika dapat mencerminkan perwujudan corak budaya setempat;
- (4) Pemerintah daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan mempertimbangkan pendapat publik.

Paragraf 10

Persyaratan Lingkungan

Pasal 25

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas ;
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan / pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan ;
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan di bangun / berada diatas sungai / saluran / selokan / parit pengairan dan drainase Daerah ;
- (4) Setiap bangunan langsung ataupun tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan. Untuk bangunan tertentu atas penetapan Kepala Daerah harus dilengkapi dengan UKL, UPL dan AMDAL.

Paragraf 11

Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 26

- (1) Setiap bangunan yang akan mengajukan permohonan IMB, yang mempunyai Jenis Usaha atau Kegiatan Bangunan arealnya sama atau lebih besar dari 5 (lima) hektar, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) ;
- (2) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real estate, pariwisata, pelabuhan gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 m atau lebih, diwajibkan untuk melengkapi Persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) ;
- (3) Pelaksanaan dan Pengawasan terhadap Analisa Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh Instansi Penyelenggara Pelayanan di Bidang Pengendalian Lingkungan Hidup ;
- (4) Bagi permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dalam mengajukan Dampak Lingkungan (AMDAL) ;
- (5) Setiap kegiatan dalam bangunan dan / atau lingkungan yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan atau secara teknologi sudah dapat dikelola, dampak pentingnya tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL, tetapi diharuskan melakukan upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) sesuai ketentuan yang berlaku;
- (6) Pelanggaran terhadap pasal ini dapat dikenakan sanksi hukuman sesuai dengan Peraturan yang berlaku, dan untuk Izin Mendirikan Bangunan dapat dicabut oleh Walikota.

Paragraf 11

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)

Pasal 27

- (1) RTBL merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW dan / atau RDTRK, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung yang berkelanjutan;
- (2) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Pasal 28

- (1) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan daerah, swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/ kawasan yang bersangkutan;
- (2) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru dan/atau pelestarian untuk :
 - a. Kawasan terbangun;
 - b. Kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
 - c. Kawasan baru yang potensial berkembang ; dan/atau
 - d. Kawasan yang bersifat campuran.
- (3) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik;
- (4) RTBL ditetapkan oleh Kepala Daerah dan akan ditinjau kembali dalam 5 (lima) tahun

Paragraf 12

Pembangunan Bangunan Gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/ sarana umum

Pasal 29

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana umum harus :
 - a. Sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan/atau Rencana Detail Tata Ruang Kota, dan/atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
 - b. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawahnya dan/atau disekitarnya ;
 - c. Telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan ;
 - d. Khusus untuk daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis yang berlaku tentang ruang bebas saluran udara tegangan tinggi dan saluran udara tegangan ekstra tinggi.

- (2) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (1) harus mendapat persetujuan dari Kepala Daerah setelah mempertimbangkan pendapat tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik.

Bagian Keempat

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 30

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Paragraf 2

Persyaratan Keselamatan

Bangunan

Pasal 31

- (1) Bangunan satu lantai adalah bangunan yang berdiri langsung diatas pondasi dan tidak terdapat pemanfaatan lain selain pada lantai dasarnya ;
- (2) Bangunan satu lantai temporer tidak diperkenankan dibangun dipinggir jalan utama / arteri Daerah, kecuali dengan Ijin Kepala Daerah dan umur bangunan dinyatakan tidak lebih dari 2 (dua) tahun;
- (3) Bangunan satu lantai semi permanen tidak diperkenankan dibangun di pinggir jalan utama / arteri Daerah ;
- (4) Bangunan satu lantai semi permanen dapat diubah menjadi permanen setelah diperiksa oleh Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan dinyatakan memenuhi syarat.

Pasal 32

- (1) Bangunan bertingkat semi permanen tidak diperkenankan di bangun di jalan utama ;
- (2) Bangunan bertingkat semi permanen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dibangun menjadi bangunan permanen.

Paragraf 3

Ketahanan Konstruksi

Pasal 33

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur ;
- (2) Peraturan / standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan / standar teknik yang berlaku di Indonesia, yaitu Standar Nasional Indonesia (SNI) yang meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi, dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung ;

- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, dan getaran serta gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku ;
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari atau sama dengan dua lantai dan prasarana bangunan gedung, dalam pengajuan IMB-nya wajib menyertakan perhitungan strukturnya ;
- (6) Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi / bangunan yang dibangun / akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya, maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Paragraf 4

Pengamanan Kebakaran

Pasal 34

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif ;
- (2) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan / atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran ;
- (3) Setiap bangunan gedung berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk ketinggian dan penggunaannya beresiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir ;
- (4) Setiap bangunan gedung dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal dan akrab lingkungan ;
- (5) Setiap bangunan harus memiliki cara, sarana dan alat / perlengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas, api, dan sejenisnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku ;
- (6) Setiap bangunan umum harus dilengkapi petunjuk secara jelas tentang :
 - a. cara pencegahan dari bahaya kebakaran ;
 - b. cara penanggulangan bahaya kebakaran ;
 - c. cara penyelamatan dari bahaya kebakaran ;
 - d. cara pendeteksian sumber kebakaran ; dan
 - e. tanda – tanda petunjuk arah jalan keluar yang jelas.
- (7) Setiap bangunan umum harus dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kesiapan peralatan dan perlengkapan serta sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

Paragraf 5
Persyaratan Kesehatan
Ketentuan Bahan Bangunan

Pasal 35

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri / setempat, dengan kandungan lokal minimal 60 % ;
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya ;
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku ;
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan-bahan yang berbahaya harus dapat rekomendasi dari Instansi yang terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya ;
- (5) Pengecualian dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat rekomendasi dari Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk.

Jaringan Air Bersih

Pasal 36

- (1) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku ;
- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan ;
- (3) Pengadaan sumber air minum diambil dari PDAM atau dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang.

Jaringan Air Hujan

Pasal 37

- (1) Air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum Daerah ;
- (2) Jika ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan sehubungan dengan belum tersedianya saluran umum Daerah ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung ;
- (3) Saluran air hujan ditetapkan sebagai berikut :
 - a. dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan ;
 - b. saluran sebagaimana dimaksud pada huruf a harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik ;

- c. air hujan yang jatuh di atas atap harus segera disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasang terbuka ; dan
- d. saluran harus dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jaringan Air Kotor

Pasal 38

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- (2) Pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kecuali WC, dialirkan ke saluran umum Daerah;
- (3) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya :
 - a. Pertimbangan jenis air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan ;
 - b. Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya ;
 - c. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum / bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang diisyaratkan/ diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.

Tempat Pembuangan Sampah

Pasal 39

- (1) Setiap bangunan baru/atau perluasan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi tempat/kotak/lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin ;
- (2) Di lingkungan Daerah Perkotaan yang terdapat kotak-kotak sampah induk, maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas Instansi Penyelenggara Pelayanan di Bidang Pengelolaan Persampahan ;
- (3) Di bangunan atau lingkungan yang jauh dari kotak sampah induk Instansi Penyelenggara Pelayanan di Bidang Pengelolaan Persampahan, maka sampah-sampah dapat dimusnahkan dengan cara-cara yang aman atau dengan cara lainnya .

Paragraf 6

Persyaratan Kenyamanan

Pasal 40

- (1) Setiap bangunan yang dibangun harus mempertimbangkan faktor kenyamanan dan kesehatan bagi pengguna / penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan ;
- (2) Dalam merencanakan bangunan harus memperhatikan :
 - a. sirkulasi udara di dalam bangunan gedung dan setiap ruang harus mendapatkan udara segar yang cukup ;
 - b. jumlah sinar / penerangan yang cukup sesuai dengan fungsi ruangan ;
 - c. tingkat kebisingan yang dapat diterima ; dan
 - d. tidak mengganggu pandangan dari dan ke lingkungan di sekitarnya .

Paragraf 7

Persyaratan Kemudahan

Kelengkapan Prasarana dan Sarana

Pasal 41

- (1) Setiap bangunan harus memiliki sarana dan prasarana bangunan yang mencukupi agar dapat terselenggaranya fungsi bangunan yang telah ditetapkan ;
- (2) Penyedia prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung serta jumlah pengguna bangunan gedung ;
- (3) Setiap bangunan umum harus memiliki kelengkapan sarana dan prasarana bangunan yang memadai sesuai stándar teknis yang berlaku, yang meliputi :
 - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran ;
 - b. tempat parkir ;
 - c. sarana transportasi vertikal (tangga, dan atau eskalator, dan atau lift) ;
 - d. sarana tata udara ;
 - e. fasilitas bagi anak-anak dan lanjut usia ;
 - f. toilet umum, ruang ganti bayi, dan tempat sampah ; dan
 - g. sarana penyelamatan ; dan
 - h. sarana ibadah ;
- (4) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk ke dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.

Ketentuan Kebutuhan Parkir

Pasal 42

- (1) Setiap bangunan bukan rumah hunian diwajibkan menyediakan area parkir kendaraan sesuai dengan area jumlah area parkir yang proposional dengan jumlah luas lantai bangunan;

- (2) Penyediaan parkir di pekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan yang telah ditetapkan ;
- (3) Prasarana parkir untuk suatu rumah atau bangunan tidak diperkenankan mengganggu kelancaran lalu lintas , atau mengganggu lingkungan di sekitarnya ;
- (4) Besarnya angka kebutuhan parkir pada masing – masing bangunan akan diatur lebih lanjut oleh Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum pada Lampiran II Peraturan Daerah ini.

BAB IV

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Perencanaan Bangunan Gedung

Pasal 43

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 70 M² dapat dilakukan oleh orang yang ahli / berpengalaman yang memiliki ijin dari Kepala Daerah ;
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan telah mendapatkan surat ijin bekerja dari Kepala Daerah ;
- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh perorangan ahli atau badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- (4) Penyedia Jasa Perencana bertanggungjawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- (5) Ketentuan ayat (1), (2) dan (3) tidak berlaku bagi perencanaan :
 - a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung ;
 - b. pekerjaan pemeliharaan / perbaikan bangunan ;
 - c. memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan ;
 - d. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan ;
 - e. memperbaiki penutup atap atau tanpa mengubah konstruksinya ;
 - f. memperbaiki lobang cahaya / udara tidak lebih dari 1 M² ;
 - g. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi ; dan
 - h. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

Pasal 44

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang –undangan yang berlaku ;

- (2) Perencanaan teknis bangunan dilakukan berdasarkan Kerangka Acuan Kerja dan Dokumen Ikatan Kerja ;
- (3) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung ;
- (4) Dokumen rencana teknis bangunan berupa rencana – rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan, tata ruang dalam, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat – syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biayapembangunan, dan / atau laporan perencanaan.
- (5) Pengadaan jasa perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung atau sayembara ;
- (6) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum ;
- (7) Dokumen rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikenakan biaya IMB gedung yang nilainya ditetapkan berdasarkan klasifikasi bangunan gedung.

Pasal 45

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung ditolak apabila:
 - a. bangunan yang didirikan tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan ;
 - b. bangunan yang akan didirikan di atas lokasi tanah yang penggunaannya yang tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah ;
 - c. bangunan mengganggu atau tidak sesuai dengan lingkungan sekitarnya ;
 - d. bangunan yang mengganggu lalu-lintas, aliran air, air hujan, cahaya atau bangunan yang telah ada ;
 - e. kondisi tanah bangunan untuk kesehatan tidak mengizinkan ;
 - f. rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah ;
 - g. adanya keberatan yang diajukan oleh pihak lain atau masyarakat dan dibenarkan oleh Pemerintah Daerah ;
 - h. pada lokasi tersebut sudah ada rencana Pemerintah Daerah ; dan
 - i. bertentangan dengan Undang – undang , Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi dari peraturan daerah ini .
- (2) Hasil perencanaan yang memiliki sifat khusus dan berdasarkan jumlah lantai bangunan, fungsi bangunan serta lokasi bangunan harus dilakukan penelitian oleh Tim Ahli Bangunan Gedung yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah.

Bagian Kedua

Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 46

- (1) Tim Ahli bangunagedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) ditetapkan oleh Kepala Daerah ;
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun ;
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat *ad hoc*, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan ;
- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat 92) terdiri dari unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan kontruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/lanskap dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Bagian Ketiga

Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 47

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh ijin mendirikan bangunan gedung ;
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan ;
- (3) Pekerjaan mendirikan bangunan gedung baru dapat dimulai /dikerjakan setelah Pemerintah Daerah menetapkan garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan ;
- (4) Bilamana terdapat sarana dan prasarana kota yang mengganggu akan terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan / pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik bangunan ;
- (5) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksanaan perorangan yang ahli ;
- (6) Pelaksanan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m² atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi yang berbadan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku .

Bagian Keempat

Pengawasan Pelaksanaan Pembangunan

Pasal 48

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang telah memiliki ijin ;
- (2) Kepala Dinas Instansi Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung berwenang :

- a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja ;
- b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS ;
- c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat dan alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan / kesehatan umum; dan
- d. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :
 1. pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari Ijin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan ; dan
 2. peringatan tertulis dari Kepala Dinas Instansi Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Bagian Kelima

Keselamatan dan Kesehatan Kerja

Pasal 49

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan Keselamatan dan Kesehatan kerja yang berlaku ;
- (2) Pemegang ijin mendirikan bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan, sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya ;
- (3) Pemegang ijin mendirikan bangunan diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan (PPPK) lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan atau ditempatkan didalam lingkungan pekerjaan, sehingga mudah dicapai bila diperlukan ;
- (4) Pemegang ijin bangunan diwajibkan sedikit-dikitnya menyediakan satu toilet sementara bila memperkerjakan sampai dengan 40 orang pekerja, untuk 40 orang ke 2, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 toilet lagi.

Bagian Keenam

Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Pemberitahuan Selesainya Mendirikan Bangunan

Pasal 50

- (1) Setelah bangunan selesai pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :
 - a. Berita Acara Pemeriksaan dari pengawas yang telah terakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan) ; dan
 - b. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawings*) ;

- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud ayat (1) Pejabat yang ditunjuk sebagai Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung atas nama Kepala Daerah menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung .

Paragraf 2

Perubahan Penggunaan Bangunan Gedung

Pasal 51

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang baru kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk .

Paragraf 3

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 52

- (1) Untuk bangunan baru, pengajuan permohonan Sertifikat Laik Fungsi bangunan dilakukan bersamaan dengan pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) ;
- (2) Pemohon Sertifikat Laik Fungsi diajukan secara tertulis kepada Kepala Daerah oleh perorangan, Badan / Lembaga melalui Kepala Instansi Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan mengisi formulir yang disediakan yang akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah ;
- (3) Instansi Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung mengadakan penelitian atas permohonan Sertifikat Laik Fungsi yang diajukan mengenai persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung menurut peraturan yang berlaku ;
- (4) Instansi Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung memberikan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung apabila telah memenuhi persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung ;
- (5) Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mengikuti prinsip – prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya ;
- (6) Sertifikat Laik Fungsi Gedung berlaku selama 20 (Dua Puluh) tahun dengan fungsi hunian untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku selama 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung dengan fungsi hunian untuk rumah tinggal susun dan rumah tinggal sementara, fungsi keagamaan, usaha sosial budaya, khusus dan prasarana bangunan lainnya ;
- (7) Apabila habis masa berlakunya sertifikat laik fungsi, pemilik dan atau pengguna bangunan wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlakunya sertifikat laik fungsi berakhir.

Paragraf 4

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 53

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan Pemerintah Daerah pada saat pengajuan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi / atau adanya laporan masyarakat ;

- (2) Pemerintah daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan / atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan ;
- (3) Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), setelah diberi peringatan tertulis apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan sebagaimana telah ditetapkan dalam Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung, Kepala Daerah mencabut Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang telah diterbitkan ;
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung, selain pemanfaatan bangunan gedung.

Bagian Ketujuh

Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Paragraf 1

Umum

Pasal 54

- (1) Bangunan gedung dan / atau lingkungan yang mempunyai nilai sejarah dan atau cagar budaya harus dilindungi dan dilestarikan ;
- (2) Kepala Daerah menetapkan bangunan dan / atau lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah mendengar pendapat para ahli, atau ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku ;
- (3) Bangunan gedung dan / atau lingkungannya yang mempunyai nilai sejarah dan atau cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah bangunan gedung dan / atau lingkungannya yang berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun atau mewakili masa sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya ;
- (4) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan atas bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan atau karakter cagar budaya yang dikandungnya, sehingga dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya semula atau dapat dimanfaatkan sesuai potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang berlaku yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
- (5) Dalam hal perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan atas bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ternyata dilakukan berlainan dan atau tidak sesuai ketentuan fungsi dan atau karakter cagar budaya yang ada, maka bangunan tersebut harus dikembalikan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan ;
- (6) Kepala Daerah dapat memberikan insentif kepada pemilik bangunan dan lingkungan yang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai akibat pemberlakuannya sebagai bangunan yang dilestarikan dengan berkonsultasi kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah ;
- (7) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali;

- (8) Bangunan gedung dan / atau lingkungan yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah Daerah dan / atau masyarakat harus dengan sepengetahuan pemilik dan disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Bagian Kedelapan

Pembongkaran Bangunan Gedung

Paragraf 1

Perencanaan Pembongkaran Bangunan

Pasal 55

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan :
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi :
 - a. Bangunan sederhana ; dan
 - b. Bangunan tidak bertingkat .
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi :
 - a. Sistem merobohkan bangunan ; dan
 - b. Pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

Paragraf 2

Penetapan Pembongkaran

Pasal 56

Tata cara mengajukan permohonan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran diatur lebih lanjut oleh Kepala Daerah.

Paragraf 3

Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

Pasal 57

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada Pemerintah Daerah ;
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

BAB V

PERAN MASYARAKAT

Bagian Pertama

Pemberian Saran Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 58

- (1) Dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung dan atau lingkungan, masyarakat berhak untuk memberikan saran, pendapat terhadap perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan serta memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung dari pihak pengguna dan / atau instansi Pemerintah Daerah terkait sebagai akibat penyelenggaraan bangunan gedung;
- (2) Selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat wajib menjaga ketertiban dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan, dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya;
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

Pasal 59

Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Bagian Kedua

Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 60

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang –undangan ;
- (2) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :
 - e. Perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum ; atau
 - f. Perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.

BAB VI

PEMBINAAN

Pasal 61

- (1) Pembina penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib, tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.

- (2) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan Pemerintah Daerah dengan penyusunan Peraturan Kepala Daerah di bidang bangunan gedung serta penyebarluasan peraturan perundang – uundangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama – sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui :
 - a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap ;
 - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis ; dan / atau
 - c. bantuan penataan lingkungan yang sehat dan serasi.
- (4) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui mekanisme penerbitan ijin bangunan gedung dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.

BAB VII

KETENTUAN SANKSI

Bagian Pertama

Sanksi Administrasi

Pada Tahap Pembangunan

Pasal 62

- (1) Setiap Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 7 ayat (3), Pasal 13 ayat (1), Pasal 14 ayat (1), Pasal 15 ayat (2), Pasal 43 ayat (1) , dikenakan sanksi administrasi;
- (2) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak tiga kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan bangunan ;
- (3) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan ijin mendirikan bangunan gedung ;
- (4) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap membangun, pencabutan ijin mendirikan bangunan gedung dan perintah pembongkaran bangunan gedung ;
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik bangunan gedung ;

- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, terhadap Pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan ;
- (7) Besarnya denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

Pasal 63

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya ijin mendirikan bangunan gedung ;
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki ijin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 64

- (1) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 7 ayat (3), Pasal 13 ayat (1), Pasal 46 ayat (1), Pasal 47, Pasal 48 ayat (5), dikenakan sanksi peringatan tertulis ;
- (2) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi ;
- (3) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi ;
- (4) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

Bagian Kedua

Sanksi Pidana

Pasal 65

- (1) Setiap orang atau badan yang dalam pemanfaatan bangunan gedung tidak memenuhi ketentuan teknis yang telah ditetapkan sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak dapat berfungsi dan membahayakan orang lain dapat dikenakan pidana penjara paling lama 6 (enam) bulan dan denda paling banyak Rp 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah) sesuai dengan jenis dan tingkat pidana yang dilakukan serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB VIII
PENYIDIKAN

Pasal 66

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di Lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang retribusi daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana ;
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas ;
 - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana tersebut ;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana ;
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana ;
 - e. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut ;
 - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidik tindak pidana ;
 - g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan atau dokumen yng dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
 - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana ;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan ; dan
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

BAB IX
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 67

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka setiap bangunan gedung yang didirikan sebelum dikeluarkannya Peraturan Daerah ini dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun wajib memiliki Sertifikat Laik Fungsi.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 68

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan bangunan secara khusus dengan Peraturan Kepala Daerah berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang telah ada ;
- (2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Kepala Daerah;
- (3) Untuk jenis besaran, jumlah lantai tertentu, yang mempunyai dampak bagi keselamatan orang banyak dan lingkungan, perlu adanya persetujuan dari Kepala Daerah setelah mendapat rekomendasi teknis dari Tim Ahli Bangunan.

Pasal 69

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Probolinggo.

Ditetapkan di Probolinggo

pada tanggal 23 April 2008

WALIKOTA PROBOLINGGO,

Ttd

H. M. BUCHORI

Diundangkan di Probolinggo
pada tanggal 23 April 2008

SEKRETARIS DAERAH KOTA PROBOLINGGO

Ttd

Drs. H. BANDYK SOETRISNO, M.Si

Pembina Utama Madya

NIP. 010 109 750

LEMBARAN DAERAH KOTA PROBOLINGGO TAHUN 2008 NOMOR 4

Sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM

SUNARMI, SH, MH

Pembina Tingkat I

NIP. 510 087 583

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA PROBOLINGGO
NOMOR 4 TAHUN 2008
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM :

Dalam rangka menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan. Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administrasi maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan penggunaan serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan Pembina dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Penyelenggaraan bangunan gedung dalam tahap awal adalah perencanaan bangunan gedung yang hasilnya akan sangat berpengaruh pada kualitas bangunan gedung dan kepuasan pengguna jasa perencanaan bangunan gedung. Disamping hasil perencanaan bangunan gedung merupakan suatu karya seseorang yang perlu mendapatkan perlindungan hukum, perencanaan juga harus bertanggung jawab secara hukum atas hasil perencanaannya dengan tanggung gugat pada perencanaan bangunan gedung tersebut. Tanggung jawab dan tanggung gugat tersebut akan membuahkan jasa layanan dan dalam bagi pengguna jasa pelayanan bangunan gedung.

II. PASAL DEMI PASAL :

Pasal 1 : Cukup Jelas

Pasal 2: Cukup Jelas

Pasal 3 ayat (1): Cukup Jelas

ayat (2): Cukup Jelas

ayat (3): Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya dan / atau fungsi khusus.

Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah toko (ruko) atau bangunan gedung rumah kantor (rukan) atau bangunan gedung mal apa-apartemen- perkantooran, bangunan gedung mal – perhotelan, dan sejenisnya.

Pasal 4 ayat (1): Yang dimaksud bangunan hunian sementara misalnya asrama, motel, hotel ; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.

ayat (2): Cukup Jelas

ayat (3): Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran / budidaya.

ayat (4): Cukup Jelas

ayat (5): Cukup Jelas

Pasal 5 ayat (1): Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan.

Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

ayat (2): Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh tahun) Klasifikasi bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) sampai 10 (sepuluh) tahun.

Klasifikasi bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

ayat (3): Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana.

Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam pelaksanaan dan perencanaannya memerlukan penyelesaian /teknologi khusus.

ayat (4): Cukup Jelas

ayat (5): Cukup Jelas

ayat (6): Cukup Jelas

ayat (7): Cukup Jelas

Pasal 6 ayat (1): Cukup Jelas

ayat (2): Pengusulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dicantumkan dalam permohonan ijin mendirikan bangunan gedung.

ayat (3): Cukup Jelas

Pasal 7: Cukup Jelas

Pasal 8: Cukup Jelas

Pasal 9: Cukup Jelas

Pasal 10 ayat (1) : Cukup Jelas

ayat (2) : Cukup Jelas

ayat (3) : Cukup Jelas

ayat (4) : Cukup Jelas

ayat (5) : Cukup Jelas
ayat (6) : Cukup Jelas
ayat (7) : Cukup Jelas
ayat (8) : izin mendirikan bangunan gedung merupakan salah satu prasyarat yang harus dipenuhi oleh pemilik bangunan gedung dalam mengajukan permohonan kepada instansi/perusahaan yang berwenang untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kota seperti penyambungan jaringan listrik, jaringan air minum dan jaringan telepon.

ayat (9) : Cukup Jelas

ayat (10) : Cukup Jelas

Pasal 11 sampai Pasal 68: Cukup Jelas

00000ooooo00000

LAMPIRAN I : PERATURAN DAERAH KOTA PROBOLINGGO
 NOMOR : 4 TAHUN 2008
 TANGGAL : 23 April 2008

TABEL, KLB, KDB GARIS SEMPADAN SAMPING DAN BELAKANG BANGUNAN GEDUNG

JENIS BANGUNAN GEDUNG	KLB MAKSIMUM %			KDB MAX %	G.S SAMPING/BELAKANG BANGUNAN
BANGUNAN GEDUNG RUMAH TINGGAL - Rumah tinggal biasa berbentuk tunggal - Rumah tinggal biasa berbentuk gandeng / deret	60 - 160			60 - 80	1. Pada daerah Padat / Rapat. - Dinding terluar tidak boleh melampaui batas terluar lahan 2. Pada daerah rendah / renggang - Minimum 2 m
Rumah tinggal luar biasa (flat)			300	60	
BANGUNAN GEDUNG BUKAN RUMAH TINGGAL - Perkantoran - Kantor Pos - Perniagaan, perdagangan - Bank - Perhotelan - Perbelanjaan			120 120 300 300 300 300	60 60 100 60 60 60	Bangunan rendah (s/d 4 lantai) 3 m. Bangunan sedang (5 s/d 8 lantai) 6 m. Bangunan tinggi (lebih dari 8 lantai) 9 m.
- Rekreasi, Hiburan, Kesenian, Musium - Pendidikan - Perpustakaan - Olah Raga - Peribadatan - Kesehatan - Praktek Dokter - Restaurant, Night Club, Amusement - Pasar - Pertemuan - Stasiun dan Terminal			300	60	
BANGUNAN INDUSTRI, GUDANG, BENGKEL	100	100	100	50	Minimum 6 m
BANGUNAN KHUSUS : - Bangunan TNI / POLRI , pelabuhan Bandar Udara	Ditetapkan sesuai ketentuan teknis				

WALIKOTA PROBOLINGGO

Ttd

H.M. BUCHORI

LAMPIRAN II PERATURAN DAERAH KOTA PROBOLINGGO

NOMOR : 4 TAHUN 2008

TANGGAL : 23 April 2008

JENIS BANGUNAN	KEBUTUHAN PARKIR 1 MOBIL
BANGUNAN RUMAH TINGGAL 1. Rumah tinggal biasa berbentuk tunggal 2. Rumah tinggal biasa berbentuk luar biasa	Ditetapkan sesuai ketentuan teknis
3. Rumah tinggal luar biasa (flat) - Luas 60 m ² - Luas 40 – 60 m ² - Luas 36 – 40 m ²	1 Unit 3 Unit 5 Unit
BANGUNAN BUKAN RUMAH TINGGAL 4. Perkantoran 5. Kantor Pos 6. Perniagaan, Perdagangan 7. Bank 8. Perhotelan	100 m ² Brutto 40 m ² Brutto 60 m ² Brutto 60 m ² Brutto 10 Kamar
9. Perbelanjaan / Supermarket	40 m ² Brutto
10. Rekerasi , Hiburan, Kesenian, Museum - Bioskop	10 Kursi
11. Pendidikan - Perguruan Tinggi - Lainnya	200 m ² Brutto 100 m ² Brutto
12. Perpustakaan	40 m ² Brutto
13. Olah raga	15 m ² Brutto
14. Peribadahan	Ditentukan tersendiri
15. Kesehatan - Rumah Sakit - Apotik - Praktek Dokter	10 Tempat Tidur 60 m ² Brutto 60 m ² Brutto
16. Restaurant, Nighth Club, Amusement, Cafe	30 m ² Brutto
17. Pasar - Pasar Tingkat Kota - Pasar Tingkat Wilayah - Pasar Tingkat Lingkungan	100 m ² Brutto 200 m ² Brutto 40 m ² Brutto + 30 Buah Pick Up
18. Pertemuan	10 m ² Brutto
BANGUNAN, INDUSTRI, GUDANG, BENGKEL 19. Luas 5000 m2 ke atas 20. Luas 5000 – 2000 m2 21. Luas 2000 m2 ke bawah	Minimum 17 Truk 200 m2 Brutto 300 m2 Brutto
BANGUNAN KHUSUS 22. Bangunan TNI / POLRI 23. Bangunan Pelabuhan Udara, Pelabuhan Laut, Stasiun	Ditetapkan sesuai ketentuan teknis

Luas lantai Brutto ; termasuk WC, Gudang, Tangga dll

1 Mobil = 25 m² (termasuk sirkulasi)

Dari seluruh luas ruang parker , 30 % disediakan untuk parkir

Sepeda motor . 1 sepeda motor = 2,1 m²

WALIKOTA PROBOLINGGO

Ttd

H.M. BUCHORI