BUPATI SIAK

PROVINSI RIAU

PERATURAN BUPATI SIAK
NOMOR 14 TAHUN 2020

TENTANG

RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN PUSAKA SIAK SRI INDRAPURA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIAK,

Menimbang : a. bahwa pesatnya perkembangan, pertumbuhan dan perubahan penduduk, ekonomi dan aktivitas yang menyebabkan perubahan dan perkembangan Kawasan secara fisik;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusaka Siak Sri Indrapura;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5188);
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Nomor 6398);
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapakali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5679);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN PUSAKA SIAK SRI INDRAPURA.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Siak.
2. Pemerintah Daerah adalah Penyelenggaraan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
4. Kepala Daerah adalah Bupati Siak.
5. Perangkat Daerah Kabupaten adalah unsur pembantu kepala daerah dalam penyelenggaraan Pemerintahan Daerah yang terdiri dari Sekretariat Daerah, Sekretariat DPRD, Dinas Daerah, Lembaga Teknik Daerah, Kecamatan dan Kelurahan.
6. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Siak.
7. Dinas Pekerjaan Um[redacted]

16. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas, di dalam tanah dan air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
17. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan dan bangunan baru.
18. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu Kawasan/Lingkungan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/Kawasan.
19. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan dalam kurun waktu tertentu yang dilakukan melalui analisis Kawasan termasuk pengendalian dampak lingkungan, dan analisis pengembangan pembangunan berbasis peran serta masyarakat yang menghasilkan konsep dasar perancangan tata bangunan dan lingkungan di Kawasan Prioritas Siak Sri Indrapura.
20. Rencana Umum dan Panduan Rancang adalah prinsip-prinsip pengembangan rancangan Kawasan, meliputi struktur peruntukan lahan, intensitas pemanfaatan lahan, tata bangunan, sistem sirkulasi dan jalur penghubung, sistem ruang terbuka dan tata hijau, tata kualitas lingkungan, sistem prasarana dan utilitas lingkungan, serta pelestarian bangunan dan lingkungan.
21. Rencana Investasi adalah [illegible]

29. Garis Sempadan Bangunan adalah garis maya pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dengan jarak tertentu dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan gedung serta, bersifat mengikat dengan pengecualian pada petak tertentu.
30. Daerah Aliran Sungai adalah suatu Wilayah daratan yang merupakan satu kesatuan dengan sungai dan anak-anak sungainya, yang berfungsi menampung, menyimpan, dan mengalirkan air yang berasal dari curah hujan ke laut secara alami, yang batas di darat merupakan pemisah topografis dan batas di laut sampai dengan daerah perairan yang masih terpengaruh aktivitas daratan.
31. Garis Sempadan Sungai adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.
32. Bantaran sungai adalah ruang antara tepi palung sungai dan kaki tanggul sebelah dalam yang terletak di kiri dan kanan palung sungai.
33. Garis Pagar adalah garis maya tempat pagar dapat diberdirikan dan merupakan batas antara kavling/persil yang dimiliki dengan kavling/persil/ruang milik jalan yang berbatasan dengannya.
34. Ruang Terbuka Hijau selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
35. Kawasan konservasi adalah Kawasan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumberdaya alam dan sumber daya buatan.
36. Batas Perpetakan adalah batas-batas kepemilikan suatu lahan;
37. Ketinggian Bangunan yang selanjutnya disebut KB adalah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.
38. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan transportasi umum.
39. Tata Kualitas Lingkungan merupakan rekayasa elemen-elemen arsitektural dan non arsitektural yang bertujuan menciptakan kualitas baik dari suatu lingkungan melalui kegiatan penataan.
40. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program ruang beserta pembiayaannya.
41. Cagar Budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, Situs Cagar Budaya dan Kawasan Cagar Budaya di darat dan di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting.
42. Benda Cagar Budaya adalah benda alam dan benda buatan manusia, baik bergerak maupun tidak bergerak, berupa kesatuan atau kelompok atau bagian-bagiannya dan sejarah perkembangan manusia;
43. Bangunan Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdinding, tidak berdinding dan beratap.
44. Struktur Cagar Budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam dan benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang kegiatan yang menyatu dengan alam, sarana, dan prasarana untuk menampung kebutuhan manusia.
45. Situs Cagar Budaya adalah lokasi yang berada di darat dan di air yang mengandung Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, dan Struktur Cagar Budaya sebagai hasil kegiatan manusia atau bukti kejadian pada masa lalu.
46. Kawasan Cagar Budaya adalah Kawasan atau kelompok bangunan yang memiliki nilai sejarah, budaya dan nilai lainnya yang dianggap penting untuk dilindungi dan dilestarikan untuk kepentingan pendidikan, penelitian, dokumentasi dan pariwisata.

47. Pengelolaan adalah upaya terpadu untuk melindungi, mengembangkan dan memanfaatkan Cagar Budaya melalui kebijakan pengaturan, perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat.
48. Pelestarian adalah upaya dinamis untuk mempertahankan keberadaan cagar budaya dan nilainya dengan cara melindungi, mengembangkan dan memanfaatkannya.
49. Pelindungan adalah upaya mencegah dan menanggulangi dari kerusakan, kehancuran atau kemusnahan dengan cara Penyelamatan, Pengamanan, zonasi, Pemeliharaan dan Pemugaran Cagar Budaya.
50. Pengembangan adalah peningkatan potensi nilai, informasi dan promosi Cagar Budaya serta pemanfaatannya melalui Penelitian, Revitalisasi dan Adaptasi secara berkelanjutan serta tidak bertentangan dengan tujuan Pelestarian.
51. Pemanfaatan adalah pendayagunaan Cagar Budaya untuk kepentingan sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat dengan tetap mempertahankan kelestariannya.
52. Penyelamatan adalah upaya menghindarkan dan menanggulangi Cagar Budaya dari kerusakan, kehancuran, atau kemusnahan.
53. Zonasi adalah penentuan batas-batas keruangan Situs Cagar Budaya dan Kawasan Cagar Budaya sesuai dengan kebutuhan.
54. Pemeliharaan adalah upaya menjaga dan merawat agar kondisi Cagar Budaya tetap lestari.
55. Pemugaran adalah upaya pengembalian kondisi fisik Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, dan Struktur Cagar Budaya yang rusak sesuai dengan keaslian bahan, bentuk, tata letak, dan teknik pengerjaan untuk memperpanjang usianya.
56. Revitalisasi adalah kegiatan pengembangan yang ditujukan untuk menumbuhkan kembali nilai-nilai penting Cagar Budaya dengan penyesuaian fungsi ruang baru yang tidak bertentangan dengan prinsip pelestarian dan nilai budaya masyarakat.
57. Adaptasi adalah upaya pengembangan Cagar Budaya untuk kegiatan yang lebih sesuai dengan kebutuhan masa kini dengan melakukan perubahan terbatas yang tidak akan mengakibatkan kemerosotan nilai pentingnya atau kerusakan pada bagian yang mempunyai nilai penting.
58. Tim Ahli Cagar Budaya adalah kelompok ahli pelestarian dari berbagai bidang ilmu yang memiliki sertifikat kompetensi untuk memberikan rekomendasi penetapan, pemeringkatan dan penghapusan Cagar Budaya.
59. Tim Ahli Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat TABG, adalah tim yang terdiri atas tim ahli bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam tahap persiapan, perencanaan teknis, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pembongkaran bangunan gedung dalam rangka Izin Mendirikan Bangunan, perubahan Izin Mendirikan Bangunan, Sertifikat Laik Fungsi, rencana teknis perawatan dan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung.
60. Tim Ahli Bangunan Gedung Cagar Budaya, yang selanjutnya disingkat TABGCB adalah tim yang terdiri atas TABG dan tenaga ahli pelestarian Bangunan Gedung Cagar Budaya untuk memberikan pertimbangan teknis dalam tahap persiapan, perencanaan teknis, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pembongkaran Bangunan Gedung Cagar Budaya untuk IMB, perubahan IMB, SLF, rencana teknis perawatan, dan rencana teknis pembongkaran Bangunan Gedung.
61. Insentif adalah dukungan berupa advokasi, perbantuan, atau bentuk lain bersifat non dana untuk mendorong pelestarian Cagar Budaya dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah.
62. Ruang Publik adalah ruang atau tempat yang terbuka dan dapat diakses bagi semua warga dari berbagai latar belakang yang berbeda tanpa harus dipungut biaya masuk dan seringkali menjadi tempat aktualisasi dan bersosialisasi warga dan masyarakat dan bahkan dapat pula berperan menjadi salah satu ikon kota.
63. Kawasan Pusaka Siak Sri Indrapura adalah Kawasan Pusaka yang berada di Kecamatan Siak dan Kecamatan Mempura.

64. Kawasan Pariwisata adalah Kawasan yang memiliki fungsi utama pariwisata atau memiliki potensi untuk pengembangan pariwisata yang mempunyai pengaruh penting dalam satu atau lebih aspek, seperti pertumbuhan ekonomi, sosial dan budaya, pemberdayaan sumber daya alam, daya dukung lingkungan hidup, serta pertahanan dan keamanan.
65. Kawasan Wisata Sejarah adalah Kawasan dan atau bangunan-bangunan yang memiliki nilai budaya dan nilai-nilai lain yang dianggap penting untuk dikembangkan untuk kepentingan pendidikan, penelitian, dokumentasi dan kepariwisataan.

BAB II
MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Maksud disusunnya RTBL Kawasan Pusaka Siak Sri Indrapura adalah sebagai pedoman bagi Pemerintah Daerah dalam mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan Kawasan, dan memandu pengelolaan Kawasan agar dapat berkualitas dan berkelanjutan.

Pasal 3

Tujuan RTBL adalah untuk menjaga dan mengendalikan agar perkembangan pembangunan di masa yang akan datang dapat terarah dalam penataan dan pelestarian Kota Pusaka, baik untuk skala kota, Kawasan maupun bagian Kawasan yang disertai dengan arahan pembangunan yang menjadi panduan dalam implementasi dan untuk memperkuat karakter Kota Pusaka berdasarkan aset pusaka yang ada.

Pasal 4

(1) Ruang lingkup Peraturan ini meliputi:
   a. Batasan Lokasi;
   b. Kedudukan;
   c. Strategi penataan kawasan pusaka prioritas;
   d. Perencanaan kawasan pusaka prioritas;
   e. Pengelolaan, perizinan, pengawasan dan pengendalian;
   f. Hak dan kewajiban masyarakat;
   g. Ketentuan sanksi;dan
   h. Ketentuan peralihan.

(2) RTBL Kawasan Pusaka Siak Sri Indrapura yang diatur dalam peraturan bupati ini dilengkapi dengan dokumen yang memuat dasar, penjelasan, peta, ilustrasi, gambar teknis, dan dokumen panduan sebagaimana tercantum pada Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB III
BATASAN LOKASI

Pasal 5

(1) RTBL untuk Kawasan Pusaka Siak Sri Indrapura adalah seluas 133.09 Ha, yang terdiri dari zona Inti 42.86 Ha dan zona Penyangga 90.23 Ha.
(2) Zona Inti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
   a. A1 : Sub Kawasan Istana Asserayah Hasyimiah dari Pasar Lama seluas 32.98 Ha;
   b. B1 : Sub Kawasan Makam Syed Abdurrahman seluas 3.16 Ha;
   c. B2 : Sub Kawasan Rumah Datuk Pesisir seluas 1.46 Ha;

d. C1 : Sub Kawasan Tangsi Siak seluas 2.03 Ha;
e. C2 : Sub Kawasan *Landraad* dan *Controuler* seluas 3.23 Ha.

(3) Luas Kawasan zona Penyangga seperti dimaksud Ayat (1) diatas seluas 90.23 Ha, terdiri dari:
a. A2 : Sub Kawasan Pasar Lama dan Suak Lanjut seluas 29.02 Ha;
b. A3 : Sub Kawasan Kampung Dalam seluas 28,85 Ha;
c. B3 : Sub Kawasan Daerah Tepian Sungai Kampung Tengah seluas 7.27 Ha;
d. B4 : Sub Kawasan Sungai Mempura dan Kampung Tengah seluas 16.14 Ha;
e. C3 : Sub Kawasan Benteng Hulu seluas 8.95 Ha.

(4) Peta Batas zona kawasan inti dan zona penyangga sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatas tercantum pada peta zonasi dan delineasi Kawasan Cagar Budaya Kota Siak Sri Indrapura sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV
KEDUDUKAN

Pasal 6

(1) Kedudukan RTBL Kawasan Pusaka Siak Sri Indrapura merupakan perangkat pengendalian dan perencanaan Tata Ruang di Kawasan Cagar Budaya Siak Sri Indrapura.
(2) Kedudukan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada RTRW Kabupaten Siak.

BAB V
STRATEGI PENATAAN KAWASAN PUSAKA PRIORITAS

Bagian Kesatu
Strategi Penataan Kawasan

Pasal 7

Untuk mewujudkan visi dan misi Kawasan Pusaka Prioritas maka strategi penataan Kawasan Pusaka Prioritas yang dilakukan meliputi:
a. melakukan pelestarian melalui upaya pelindungan, pengembangan dan pemanfaatan secara terus menerus dan bersifat berkelanjutan;
b. memberikan insentif bagi kegiatan pelindungan yaitu pemeliharaan dan pemugaran, serta pengembangan revitalisasi dan adaptasi guna mendorong penciptaan iklim yang baik bagi pelaku kegiatan usaha;
c. mempertahankan kondisi eksisting bangunan dan struktur Cagar Budaya serta morfologi Kota Lama guna meningkatkan potensi ekonomi dan historis Kawasan;
d. menjamin kelestarian elemen Cagar Budaya baik yang berada di permukaan tanah maupun yang berada di bawah tanah dalam berbagai kegiatan pembangunan;
e. menyelamatkan dan mengamankan Kawasan Cagar Budaya akibat kegiatan pembangunan dan tindakan pengabaian terhadap benda, bangunan, struktur dan situs Cagar Budaya dengan menerapkan insentif dan disinsentif yang tegas untuk mempertahankan keberlangsungan bangunan bersejarah yang telah ada, dengan memberlakukan GSB eksisting pada bangunan yang merupakan bangunan cagar budaya dan diduga Cagar Budaya;
f. menjamin kelestarian sungai dan hutan lindung dalam upaya agar kegiatan perlindungan, penggunaan dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai dan hutan lindung dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya;
g. melakukan peningkatan dan perbaikan sarana dan prasarana infrastruktur secara bertahap sehingga menunjang kegiatan Kawasan;
h. penataan dan peningkatan kuantitas dan kualitas hunian eksisting;

i. mendorong investasi yang menciptakan lapangan kerja baru dan mendorong potensi kreatif masyarakat dalam menghidupkan perekonomian Kawasan;
j. melestarikan budaya masyarakat di Kawasan ini untuk memperkuat karakter sosial budaya masyarakatnya dalam pembangunan;
k. menghidupkan perekonomian Kawasan dengan menciptakan kemudahan sistem birokrasi dan administrasi dalam upaya peningkatan iklim investasi yang baik; dan
l. mewujudkan kepedulian dan melibatkan peran masyarakat terhadap pengembangan Kawasan Cagar Budaya.

Bagian Kedua
Zona Pengendalian

Pasal 8

(1) Arahan Tata Bangunan dan Lingkungan di Kawasan Cagar Budaya Siak Sri Indrapura dibagi menjadi 3 (tiga) zona pengendalian yaitu:
   a. zona A : yaitu zona Istana Asyiriah Hasimiyah dan Pasar Lama;
   b. zona B : yaitu zona para Datuk;
   c. zona C : yaitu zona Kolonial.
(2) Pembagian zona sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan signifikansi kesejarahan dan bentuk morfologi Kota Lama, serta delineasi Kawasan Cagar Budaya yang ditetapkan oleh Kementrian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor 164/M/2018.
(3) Pembagian zona sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan memberikan kemudahan dalam pelestarian dan pengendalian Kawasan Pusaka Prioritas.

Pasal 9

(1) Sub Kawasan A1 yang berada di dalam zona A, sub Kawasan B1 dan B2 di dalam zona B, dan sub Kawasan C2 dan C2 di dalam zona C adalah Kawasan Pusaka Prioritas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan pasal 8 merupakan Wilayah pengendalian ketat terhadap keseluruhan elemen kesejarahan dan morfologi Kota Lama.
(2) Sub Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menerapkan sistem pengendalian zonasi yang terdiri dari zona inti, yaitu zona perlindungan mutlak terhadap karakter cagar budaya beserta keseluruhan elemen-elemen pembentuk termasuk nilai-nilai fisik, sejarah, sosial dan budaya.

Pasal 10

(1) Area di luar zona A1, B1, B2, C1, dan C2 merupakan zona penyangga yaitu area pengendalian struktur dan Bangunan Cagar Budaya yang mengikuti aturan pemugaran yang berlaku.
(2) Area di luar zona A1, B1, B2, C1 dan C2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menerapkan sistem pengendalian sel dengan cara pelindungan terhadap karakteristik blok beserta elemen-elemen pembentuk termasuk nilai-nilai fisik, sejarah, sosial dan budaya.
(3) Area di luar zona sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi menjadi 3 (tiga) area, berdasarkan karakter fisik dan sosial budaya serta latar belakang nilai historis yang dimilikinya, yang meliputi zona A2, A3, zona B3, B4 dan zona C3.

Bagian Ketiga
Konsep Pengembangan Zona

Pasal 11

(1) Area Sub Kawasan A1, B1, B2, C1, dan C2 merupakan zona inti Kawasan Cagar Budaya Siak Sri Indrapura dengan pelindungan mutlak dengan pengembangan dan pemanfaatannya diarahkan sebagai Kawasan bersejarah dengan fungsi utama sebagai fungsi edukasi, kegiatan budaya dan sosial, ikon wisata internasional, pusat bisnis dan perdagangan terbatas.
(2) Kawasan yang berada di dalam Kawasan zona A adalah zona Istana Asserayah Hasyimiah dan Pasar Lama yang terdiri dari blok-blok sebagai berikut:
   a. Blok 1a : sub-blok Istana
   b. Blok 1b : sub-blok sekolah Latifah
   c. Blok 1c : sub-blok Balai Kerapatan
   d. Blok 1d : sub-blok pemukiman bangsawan
   e. Blok 1e : sub-blok sekolah Taufikiyah
   f. Blok 2a : sub-blok Pasar Lama
   g. Blok 2b : sub-blok sekolah Cina
   h. Blok 2c : sub-blok Kelenteng
(3) Kawasan yang berada di dalam Kawasan zona B sebagai berikut:
   a. Blok B1 : syed abdurrahman
   b. Blok B2 : Rumah datuk persisir
(4) Kawasan yang berada di dalam Kawasan zona C sebagai berikut:
   a. Blok C1 : Kawasan tangsi Siak
   b. Blok C2 : Kawasan *Landraad* dan *Controuler*
(5) Peta Area Pengendalian zona sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.

BAB VI
PERENCANAAN KAWASAN PUSAKA PRIORITAS

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 12

(1) Rencana Penataan Kawasan Pusaka Prioritas diwujudkan melalui penataan pada komponen pembentuk karakter historis dan budaya ruang kota yang meliputi struktur jalan, tata guna lahan dan fungsi bangunan, tata bangunan, ruang terbuka dan lansekap, distribusi intensitas lahan, wajah jalan dan elemen khusus kota.
(2) Rencana penataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didukung pula oleh penataan sistem pergerakan dan transportasi umum serta wisata, berikut sistem umum lainnya yang sejalan dan terpadu dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Siak.

Bagian Kedua
Rencana Struktur Lingkungan

Pasal 13

(1) Penataan struktur lingkungan bertujuan untuk memperkuat orientasi Kawasan dan memperkuat karakter historis Kawasan Kota Lama.
(2) Karakter sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain adalah formasi dan pola jalan, ukuran blok, orientasi blok di dalam Kawasan.
(3) Prinsip penataan struktur jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) antara lain:
   a. mempertahankan dan mengembalikan pola struktur jalan eksisting; dan

b. mencegah perusakan pola tersebut akibat pengembangan Kawasan.

(4) Tujuan dan prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah mempertahankan dan mengembalikan pola struktur jalan yang ada;

(5) Peta arahan struktur lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.

Bagian Ketiga
Tata Guna Lahan dan Fungsi Bangunan

Pasal 14

(1) Penataan Guna Lahan dan Fungsi Bangunan bertujuan untuk mewadahi kebutuhan aktivitas di Kawasan ini untuk mendukung Kawasan Cagar Budaya.

(2) Tata Guna Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikembangkan di dalam Kawasan Kota Pusaka meliputi wisma dengan fasilitasnya, wisma dan bangunan umum dengan fasilitasnya, karya pemerintahan dengan fasilitasnya, karya bangunan umum dengan fasilitasnya, penyempurna hijau binaan dengan fasilitasnya, suka/fasilitas umum dan sungai/suak.

(3) Bangunan yang berada pada Kawasan Cagar Budaya tidak diperkenankan/difungsikan sebagai sarang walet karena akan merusak keutuhan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya.

(4) Pemanfaatan ruang publik pada zona A1, seperti taman, alun-alun, plaza, ruang terbuka, dan yang sejenisnya untuk berbagai jenis kegiatan oleh masyarakat dan komunitas harus seijin pemerintah kabupaten atau badan otorita pengelola Kawasan Cagar Budaya.

(5) Ruang publik pada alun-alun dan sekitarnya tidak diperkenankan adanya fungsi kaki lima. Fungsi kaki lima pada ruang publik pada blok lainnya akan diatur secara khusus.

(6) Arahan Tata Guna Lahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.

Bagian Keempat
Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman

Pasal 15

(1) Melakukan perbaikan lingkungan Kawasan kumuh di sepanjang Daerah tepian sungai sejalan dengan penataan sempadan badan air dan pemanfaatan potensi wisata air.

(2) Melakukan pelestarian Kawasan permukiman dan bangunan permukiman berkarakter bangunan tradisional langgam Melayu, pengaruh Cina dan Eropa yang berada dalam Kawasan Cagar Budaya.

Bagian Kelima
Rencana Pengembangan Kawasan Komersial

Pasal 16

(1) Pengembangan Kawasan komersial dilakukan melalui pemberian fungsi baru tanpa mengubah karakter morfologi penting dan nilai penting Cagar Budaya pada Kawasan atau bangunan.

(2) fungsi komersial diarahkan berupa fungsi-fungsi yang dapat menonjolkan karakter Kawasan sebagai Kawasan pariwisata dan sejarah namun juga melestarikan nilai penting Kawasan Cagar Budaya.

Bagian Keenam
Rencana Penataan Ruang Terbuka Hijau

Pasal 17

(1) Penataan Fungsi RTH bertujuan untuk menciptakan dan mengembalikan fungsi ruang terbuka sebagai wadah aktivitas, sosial, budaya, dan ekologi Kawasan secara makro.
(2) Fungsi RTH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di Kawasan Pusaka Prioritas merupakan RTH Binaan dengan fasilitasnya yang meliputi:
    a. RTH berbentuk area dengan fungsi sebagai ruang publik, penanda *(landmark)*, plaza, taman kota atau lingkungan; dan
    b. RTH berbentuk jalur dengan fungsi sebagai batas, peneduh, dan jalur tepian sungai.
(3) Prinsip penataan ruang terbuka hijau pada Kawasan ini sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
    a. mempertahankan dan mengoptimalkan fungsi ruang-ruang terbuka hijau yang saat ini telah ada;
    b. mengembangkan RTH sebagai ruang sosial dan interaksi antara beragam komunitas kota;
    c. memperkuat RTH sebagai ruang orientasi dan salah satu penanda (*landmark*) yang menjadi elemen kesejarahan;
    d. mempertahankan vegetasi yang berada di taman Kota dan sekitar bangunan umum sebagai pembentuk karakter RTH;
    e. vegetasi sebagaimana dimaksud pada huruf d merupakan vegetasi yang memiliki diameter batang sama atau lebih dari 10 cm (sepuluh centimeter) dan telah berkembang dengan baik; dan
    f. pemindahan maupun penebangan vegetasi yang dianggap membahayakan atau sehubungan dengan pembangunan Kawasan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan melalui izin dinas terkait.

Bagian Ketujuh
Rencana Intensitas Ruang

Pasal 18

(1) Penataan intensitas ruang bertujuan untuk memberikan rangsangan pembangunan berupa insentif bagi Koefisien Lantai Bangunan Cagar Budaya tanpa merubah bentuk asli bangunan lama.
(2) Prinsip dalam penataan intensitas ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
    a. penetapan intensitas di tiap lokasi didasarkan pada pola sifat lingkungan, daya dukung dan daya tampung Kawasan yang diwujudkan dalam besaran ruang pada nilai KLB dan komponen intensitas lainnya;
    b. intensitas sebagaimana dimaksud pada huruf a menggunakan komponen KDB, KLB dan KB;
    c. penentuan nilai intensitas secara lebih rinci perkavling akan diatur kemudian pada panduan penataan ruang berikutnya;
    d. sebaran intensitas ditujukan untuk mempertahankan karakter Kawasan khususnya pada area Istana Siak dan Pasar Lama;
    e. bila KDB Bangunan Cagar Budaya yang dilindungi melebihi batas KDB lahan yang ditetapkan maka berlaku KDB eksisting Cagar Budaya.

(3) Penataan intensitas ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:

a. KLB maksimum 2,0 (dua koma nol) di Kawasan pusaka prioritas dan maksimum 3,0 (tiga koma nol) di luar Kawasan pusaka prioritas terdiri dari:

1. Blok 1a : sub-blok Istana: KLB maksimum 0,6 (nol koma enam) atau sesuai kondisi eksisting bangunan Cagar Budaya Istana Siak Sri Indrapura, dan 0,05 (nol koma nol lima) untuk area RTH Penyempurna Hijau Taman (alun-alun) serta 0,1 (nol koma satu) untuk area dermaga tepi sungai Siak.
2. Blok 1b : sub-blok sekolah Latifah: KLB maksimum 0,8 (nol koma delapan).
3. Blok 1c : sub-blok Balai Kerapatan: KLB maksimum 0,6 (nol koma enam).
4. Blok 1d : sub-blok pemukiman bangsawan: KLB maksimum 0,8 (nol koma delapan) di zona inti dan 1,25 (satu koma dua puluh lima) di zona penyangga.
5. Blok 1e : sub-blok sekolah Taufikiyah: KLB maksimum 0,8 (nol koma delapan).
6. Blok 2a : sub-blok Pasar Lama: KLB maksimum 2,0 (dua koma nol).
7. Blok 2b : sub-blok sekolah Cina: KLB maksimum 2,0 (dua koma nol).
8. Blok 2c : sub-blok Kelenteng: KLB maksimum 0,6 (nol koma enam) atau sesuai eksisting bangunan Kelenteng Hock Siu Kong, dan 0,05 (nol koma nol lima) untuk area RTH Penyempurna Hijau Taman (plaza) serta 0,1 (nol koma satu) untuk area dermaga tepi sungai Siak.

b. KLB maksimum 4.0 (empat koma nol) di luar Kawasan cagar budaya Siak Sri Indrapura.

c. KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sebagai berikut:

1. Blok 1a : sub-blok Istana: KDB maksimum 5% (lima persen) pada area RTH alun-alun serta dermaga tepian sungai Siak, maksimum 10% (sepuluh persen) pada area RTH tenggara tepi Sungai Siak, dan 60% (enam puluh persen) atau sesuai kondisi eksisting bangunan Cagar Budaya Istana Siak Sri Indrapura dan Masjid Syahabuddin.
2. Blok 1b : sub-blok sekolah Latifah: KDB maksimum 60% (enam puluh persen).
3. Blok 1c : sub-blok Balai Kerapatan: KDB maksimum 60% (enam puluh persen) atau sesuai eksisting bangunan Cagar Budaya Balai Kerapatan Tinggi dan KDB maksimum 5% (lima persen) pada area RTH tepian sungai, maksimum 10%(sepuluh persen) pada area RTH parkir tepi Sungai
4. Blok 1d : sub-blok pemukiman bangsawan: KDB maksimum 60% (enam puluh persen).
5. Blok 1e : sub-blok sekolah Taufikiyah: KDB maksimum 60% (enam puluh persen).
6. Blok 2a : sub-blok Pasar Lama: KDB maksimum 82% (delapan puluh dua persen) atau sesuai kondisi eksisting bangunan wisma toko diduga Cagar Budaya.
7. Blok 2b : sub-blok sekolah Cina: KDB maksimum 82% (delapan puluh dua persen) atau sesuai kondisi eksisting bangunan wisma toko diduga Cagar Budaya.
8. Blok 2c : sub-blok Kelenteng: KDB maksimum 5% (lima persen) pada area RTH Penyempurna Hijau Taman serta dermaga tepian sungai Siak, dan 60% (enam puluh persen) atau sesuai kondisi eksisting bangunan Cagar Budaya Klenteng Hock Siu Kiong.

(4) Arahan Intensitas ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.

Bagian Kedelapan
Program Penataan Bangunan dan Lingkungan

Pasal 19

(1) Program penataan bangunan dan lingkungan di Kawasan Kota Pusaka Prioritas bertujuan untuk mewadahi kebutuhan fungsi-fungsi baru yang dapat memperkuat karakter Kawasan cagar budaya tanpa mengabaikan prinsip-prinsip pelestarian cagar budaya.
(2) Penataan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diarahkan sesuai dengan prinsip sebagai berikut:
   a. menata bangunan pada masing-masing blok sesuai dengan karakter dan nilai bangunan eksisting cagar budaya yang telah ada;
   b. menciptakan konektivitas ruang dan fungsi antar bangunan dalam Kawasan guna menciptakan keterpaduan dan meningkatkan akses bagi pejalan kaki;
   c. memperkuat karakter kota dengan penataan fasad;
   d. mempertahankan karakter bangunan lama dan menyesuaikan bentukan arsitektural bangunan baru dengan lingkungan sekitarnya; dan
   e. mengaktifkan kembali fungsi bangunan, baik dengan fungsi lama maupun fungsi baru (adaptasi).
(3) Penataan Bangunan Cagar Budaya sebagai berikut:
   a. bangunan yang termasuk dalam bangunan cagar budaya harus dilestarikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya;
   b. berbagai bentuk pengabaian terhadap bangunan cagar budaya akan dikenakan sanksi sesuai peraturan perundang-undangan;
   c. mempertahankan ketinggian bangunan eksisting;
   d. mempertahankan Garis Sempadan Bangunan eksisting;
   e. bangunan pemugaran dilindungi secara ketat di zona Inti dan di zona penyangga;
   f. segala bentuk pengembangan atau pemugaran di zona Inti harus melalui kajian dari Tim Ahli Bangunan Cagar Budaya atau Tim Ahli Bangunan Gedung Cagar Budaya setempat;
   g. Ketentuan pemugaran di zona Penyangga dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan tentang pelindungan pemugaran;
   h. perubahan fungsi dan muka bangunan yang termasuk cagar budaya dapat dilakukan melalui studi teknis dan kelayakan dan dengan persetujuan dari Tim Ahli Cagar Budaya dan Tim Ahli Bangunan Gedung setempat atau Tim Ahli Bangunan Gedung Cagar Budaya;
   i. Revitalisasi dan Adaptasi bangunan lama menjadi fungsi baru diharapkan mampu menciptakan aktivitas yang bersinergi dan mampu mendorong perkembangan ekonomi Kawasan;
   j. menata orientasi bangunan ke arah muka sungai;
   k. mempertahankan bentukan atap miring dan bentuk atap eksisting dan variasinya sesuai dengan karakter Kawasannya;
   l. mempertahankan dan merekonstruksi kembali karakter Pecinan pada Kawasan pusaka prioritas Pasar lama.
(4) Ketentuan umum tentang Penataan Bangunan Bukan Cagar Budaya di Kawasan pusaka prioritas adalah sebagai berikut:
   a. Ketinggian Bangunan (KB) tidak boleh melebihi ketinggian Istana Siak;
   b. Ketinggian Bangunan (KB) di luar Kawasan cagar budaya Siak Sri Indrapura ditetapkan dalam Panduan Rancangan Kota Siak;
   c. Garis Sempadan Bangunan (GSB) merujuk dan menyesuaikan dengan GSB eksisting bangunan Cagar Budaya disekitarnya khususnya pada:
      1. Blok 1a : sub-blok Istana
      2. Blok 1b : sub-blok sekolah Latifah
      3. Blok 1c : sub-blok Balai Kerapatan

4. Blok 1d : sub-blok pemukiman bangsawan
5. Blok 1e : sub-blok sekolah Taufikiyah
6. Blok 2a : sub-blok Pasar Lama
7. Blok 2b : sub-blok sekolah Cina
8. Blok 2c : sub-blok Kelenteng

d. mengembalikan massa bangunan sesuai morfologi semula yaitu memperkuat struktur kota dengan perimeter blok.

(5) Ketentuan Ketinggian Bangunan (KB) pada Kawasan pusaka prioritas adalah sebagai berikut:

1. Blok 1a : sub-blok Istana: ketinggian maksimum 2 (dua) lantai, dan tidak boleh melebihi ketinggian Istana Siak dan ketinggian maksimum 1 (satu) lantai pada area RTH Penyempurna Taman Hijau tepian sungai Siak.
2. Blok 1b : sub-blok sekolah Latifah: ketinggian maksimum 2 (dua) lantai, dan tidak boleh melebihi ketinggian Istana Siak.
3. Blok 1c : sub-blok Balai Kerapatan: ketinggian maksimum 2 (dua) lantai, dan tidak boleh melebihi ketinggian Balai Kerapatan.
4. Blok 1d : sub-blok pemukiman bangsawan : ketinggian maksimum 2 (dua) lantai, dan merujuk pada ketinggian bangunan rumah bangasawan lama ekesisting.
5. Blok 1e : sub-blok sekolah Taufikiyah: ketinggian maksimum 2 (dua) lantai, dan tidak boleh melebihi ketinggian Istana Siak.
6. Blok 2a : sub-blok Pasar Lama: ketinggian maksimum 2 (dua) lantai, dan mengacu pada ketinggian bangunan wisma toko lama/asli Pasar Lama.
7. Blok 2b : sub-blok sekolah Cina: ketinggian maksimum 2 (dua) lantai, dan mengacu pada ketinggian bangunan wisma toko lama/asli Pasar Lama.
8. Blok 2c : sub-blok Kelenteng: ketinggian maksimum 2 (dua) lantai, dan mengacu pada ketinggian bangunan ruko lama/asli Pasar Lama dan maksimum 1 (satu) lantai pada area RTH Penyempurna Taman Hijau (plaza dan tepian sungai Siak).

Pasal 20

(1) Pembangunan dan penyisipan bangunan baru harus mengikuti pelestarian pengembangan revitalisasi dan adaptasi sesuai peraturan perundang-undangan.
(2) Perubahan, pengembangan dan perbaikan bangunan tidak boleh menyalahi aturan intensitas yang telah ditetapkan.
(3) Penyisipan bangunan baru harus memperhatikan signifikansi Bangunan Cagar Budaya, karakter, skala, bentukan, material dan warna, detail arsitektural bangunan di sekitarnya sehingga memberikan keharmonisan serta memperkuat karakter Kawasan.
(4) Desain bangunan baru harus merespon terhadap nilai historis, estetika, sosial dan budaya melalui pemahaman dan studi terhadap karakter dan kualitas lingkungan sehingga sesuai dengan konteks Kawasan.
(5) Desain penyisipan bangunan baru harus melalui penilaian dari Tim Ahli Cagar Budaya dan Tim Ahli Bangunan Gedung Cagar Budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(6) Pada pembangunan baru sarana publik/utilitas Kota jika ditemukan situs maupun benda bersejarah baik di permukaan tanah maupun di bawah tanah maka proses pembanggunan harus dihentikan menunggu proses penelitian yang dilakukan oleh Tim Ahli.
(7) Selama proses penelitian terhadap signifikasi situs atau benda bersejarah tersebut sebagaimana dimaksud pada ayat (6) berlangsung, maka IMB belum dapat dikeluarkan dari pihak yang berwenang hingga terdapat keputusan dari Tim Ahli.

Bagian Kesembilan
Rencana Penataan Wajah Jalan

Pasal 21

(1) Wajah Jalan merupakan segala unsur elemen yang membentuk karakter suatu koridor jalan akibat penataan dan bentuk lansekap, fasad bangunan, furnitur jalan, penanda (*signage),* jalur pedestrian, dan penerangan jalan umum.
(2) Penataan pada wajah jalan bertujuan untuk memperbaiki kualitas koridor-koridor jalan di Kawasan pusaka prioritas sebagai pembentuk citra Kawasan yang signifikan.
(3) Prinsip penataan wajah jalan terdiri dari:
    a. menata koridor dengan elemen-elemennya sesuai dengan karakter Kawasan; dan
    b. menciptakan ruang koridor yang nyaman bagi aktivitas pejalan kaki.
(4) Sesuai dengan tujuan dan prinsip sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) maka penataan dilakukan sebagai berikut:
    a. melakukan penataan terhadap karakter wajah jalan yang meliputi penataan lansekap, fasad bangunan, furnitur jalan, penanda *(signage),* jalur pedestrian, pencahayaan sepanjang koridor jalan untuk mempertahankan dan memperkuat karakter Kawasan Kota Lama;
    b. melakukan penataan tata hijau pada koridor jalan di seluruh Kawasan perencanaan dengan mempertahankan vegetasi eksisting dengan pertimbangan terhadap umur, kondisi dan karakter serta penanaman vegetasi pada sisi jalur pedestrian maupun pada sisi jalan lingkungan;
    c. desain dan peletakan penanda/*signage* yang menarik dan berkarakter serta terintegrasi dengan bangunan yang ada;
    d. menjadikan aspek pencahayaan sebagai bagian dari unsur wisata kota dengan memperhatikan fungsi dan kondisi Cagar Budaya;
    e. mempertahankan dan mengembalikan wajah jalan sesuai karakternya.
    f. menanam sistem jaringan kabel listrik di dalam tanah; dan
    g. pemasangan *signage* besar dan kecil di Kawasan pusaka prioritas harus memperoleh izin dari badan pengelola/instansi terkait.

Bagian Kesepuluh
Rencana Sistem Umum Pergerakan dan Transportasi

Pasal 22

(1) Prinsip dalam pengembangan sistem transportasi diarahkan sebagai berikut:
    a. menyiapkan dan mengatur lahan parkir kendaraan di Kawasan pusaka prioritas;
    b. pelarangan *on street* parking khususnya di blok Kawasan Istana;
(2) Menyiapkan prasarana transportasi meliputi prasarana untuk pejalan kaki, kendaraan, dan angkutan sungai yang dikembangkan sebagai pelayanan angkutan terpadu.
(3) Sesuai dengan tujuan dan prinsip sebagaimana pada ayat (2) maka, penataan sistem pergerakan dan transportasi dilakukan sebagai berikut:
    a. membatasi akses dan jalur bagi kendaraan berat dan besar;
    b. mengembangkan jalur wisata pada Kawasan ini;
    c. menyediakan fasilitas jalur sepeda dan parkir sepeda;
    d. meningkatkan jalur pejalan kaki.
(4) Arahan penataan sistem umum Pergerakan dan Transportasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Bupati ini.

Bagian Kesebelas
Rencana Penataan Sistem Prasarana
Sumber Daya Alam

Pasal 23

(1) Penataan sistem Prasarana Sumber daya alam, bertujuan untuk memperbaiki sistem yang berkaitan dengan sumber air bersih, pencegahan banjir dan drainase, pengelolaan air limbah serta mengembalikan fungsi badan air secara optimal.
(2) Prinsip Penataan Sistem Prasarana Sumber Daya Alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada Kawasan ini diarahkan untuk :
    a. membuka dan meningkatkan akses terhadap badan air yang ada sehingga menjadi potensi pariwisata;
    b. memperbaiki infrastruktur tata air Suak-suak yang sesuai dengan konteks lingkungan pelestarian.
(3) Sesuai dengan tujuan dan prinsip umum maka penataan sistem pergerakan dan transportasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan sebagai berikut:
    a. penataan kembali sempadan sungai sebagai pengendali banjir, drainase dan penyerapan air permukaan;
    b. melakukan pemeliharaan secara terpadu terhadap Sempadan Sungai Siak, Sungai Mempura, sungai lainnya yang ada di dalam delineasi dan Suak-suak.

Pasal 24

(1) Penetapan garis sempadan sungai dan suak-suak dimaksudkan sebagai upaya agar kegiatan perlindungan, penggunaan, dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai dan danau dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya.
(2) Penetapan garis sempadan sungai dan suak-suak bertujuan agar:
    a. fungsi sungai dan suak-suak tidak terganggu oleh aktifitas yang berkembang disekitarnya;
    b. kegiatan pemanfaatan dan upaya peningkatan nilai manfaat sumber daya yang ada di sungai dan suak-suak dapat memberikan hasil secara optimal sekaligus menjaga kelestarian fungsi sungai dan danau; dan
    c. daya rusak air sungai dan suak-suak terhadap lingkungannya dapat dibatasi.

Pasal 25

(1) Sempadan sungai meliputi ruang di kiri dan kanan palung sungai di antara garis sempadan dan tepi palung sungai untuk sungai tidak bertanggul, atau di antara garis sempadan dan tepi luar kaki tanggul untuk sungai bertanggul.
(2) Garis sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditentukan pada:
    a. sungai tidak bertanggul di dalam Kawasan perkotaan;
    b. sungai bertanggul di dalam Kawasan perkotaan;
    c. suak tidak bertanggul di dalam Kawasan perkotaan;
    d. suak bertanggul di dalam Kawasan perkotaan.
(3) Tanggul sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), merupakan bangunan penahan banjir yang terbuat dari timbunan tanah.

BAB VII
PENGELOLAAN, PERIZINAN, PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Bagian Kesatu
Pengelolaan

Pasal 26

(1) Pengelolaan Kawasan Kota Pusaka Siak Sri Indrapura dilakukan secara terpadu lintas sektoral dan Wilayah serta melibatkan secara aktif akademisi, profesional, dunia usaha dan kelompok-kelompok masyarakat.
(2) Pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan membentuk Badan Otorita yang mempunyai Kewenangan yang memadai.

Bagian Kedua
Perizinan

Pasal 27

(1) Setiap orang yang akan melakukan pemanfaatan ruang wajib memiliki izin dari Bupati yang secara operasional menjadi tugas Kepala OPD dan instansi terkait sesuai fungsinya.
(2) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari:
    a. izin untuk luas lahan perencanaan skala kecil; dan
    b. izin untuk luas lahan perencanaan skala besar.
(3) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai berikut:
    a. izin prinsip pemanfaatan ruang;
    b. izin kegiatan pemanfaatan ruang;dan
    c. izin pemanfaatan ruang.
(4) Izin kegiatan pemanfaatan ruang dan izin pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dan huruf c, diberikan Kepala OPD bidang perizinan dan instansi terkait sesuai jenis kegiatan yang dilakukan dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
(5) Izin sebagaimana dimaksud pada ayat (3), menjadi persyaratan untuk mendapatkan Izin mendirikan bangunan (IMB).

Pasal 28

(1) Kepala OPD, UKPD dan instansi terkait yang memberikan rekomendasi dalam pemanfaatan ruang sebagai kelengkapan administrasi dan teknis, harus sesuai RDTR, PZ, dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(2) Perizinan dalam Kawasan Cagar Budaya pada bangunan cagar budaya maupun bukan cagar budaya harus terlebih dahulu melalui sidang dan mendapat rekomendasi dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan Tim Ahli Cagar Budaya atau Tim Ahli Bangunan Gedung Cagar Budaya.

Bagian Ketiga
Pengawasan

Pasal 29

(1) Pengawasan dilakukan untuk menjamin berlangsungnya penataan ruang kota yang sinergis dalam rangka mewujudkan visi dan misi Kota Pusaka.
(2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh instansi terkait sesuai dengan masing-masing.

Bagian Keempat
Pengendalian

Pasal 30

Kewenangan pengendalian pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Pusaka Prioritas dilakukan oleh Dinas Pariwisata, Dinas Pendidikan dan Kebudayaan dan Dinas Pekerjaan Umum, Tata Ruang, Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman.

Pasal 31

(1) Tim Ahli Bangunan Gedung, Tim Ahli Cagar Budaya, dan Tim Ahli Bangunan Gedung Cagar Budaya merupakan tim ahli yang berkewajiban untuk menilai dan melakukan evaluasi terhadap rencana pembangunan yang akan berlangsung di Kawasan ini.
(2) Kualitas dan pelestarian bangunan dan lingkungan ditingkatkan dengan mekanisme pengawasan oleh Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui evaluasi rencana dan implementasi pembangunan.

Pasal 32

(1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui rencana komponen pembentuk ruang kota, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi.
(2) Pengendalian ketat terhadap kelestarian bangunan cagar budaya di Kawasan ini.
(3) Perizinan dan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 33

Pengendalian dan pelaksanaan dilakukan antara lain dengan melakukan pembinaan kepada instansi terkait dan masyarakat serta para investor.

BAB VIII
HAK DAN KEWAJIBAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu
Hak dan Kewajiban Pemanfaatan Ruang

Pasal 34

Dalam mewujudkan penataan Kawasan, setiap individu masyarakat berhak untuk berpartisipasi aktif dan memberikan aspirasi untuk kemajuan dan percepatan pengembangannya.

Pasal 35

Dalam pemanfaatan ruang pada Kawasan ini, setiap orang wajib:
a. menaati Rencana Penataan Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Pusaka yang telah ditetapkan;
b. memanfaatkan ruang Kota Lama sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang;
c. mematuhi ketentuan yang ditetapkan dalam persyaratan pemanfaatan ruang dan lingkungan khususnya perlakuan terhadap cagar Budaya;

d. mendukung program pemerintah dalam hal mewujudkan Kawasan ini sesuai visi-misi dan arah pembangunan yang berlaku; dan
e. memberi akses bagi publik dan kegiatan publik pada Kawasan yang secara hukum merupakan Kawasan umum.

Bagian Kedua
Insentif dan Disinsentif Cagar Budaya

Pasal 36

(1) Tujuan diberikan insentif sebagai berikut:
   a. mendorong perwujudan rencana struktur ruang, rencana pola ruang dan Kawasan strategis yang telah ditetapkan;
   b. meningkatkan upaya pengendalian perubahan pemanfaatan ruang di kecamatan;
   c. memberikan kepastian hak atas pemanfaatan ruang bagi masyarakat; dan
   d. meningkatkan kemitraan pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang, dan pengawasan penataan ruang.
(2) Obyek pemberian insentif meliputi:
   a. obyek berstatus cagar budaya;
   b. pembangunan sesuai ekspresi bangunan dan lingkungan pada Kawasan cagar budaya; dan
   c. pemilik bangunan cagar budaya.
(3) Jenis insentif dapat berupa:
   a. keringanan, pengurangan dan pembebasan pajak;
   b. pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
   c. pembangunan dan pengadaan fasilitas umum dan sosial; dan
   d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan Pemerintah Daerah.
   e. Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan Bupati setelah mendapatkan pertimbangan dari TKPRD, dan diberikan kepada calon yang akan memanfaatkan ruang sebelum mendapatkan izin kegiatan pemanfaatan ruang.

Pasal 37

(1) Penetapan disinsentif didasarkan atas pertimbangan pemanfaatan ruang dibatasi dan dikendalikan untuk menjaga kesesuaian dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
(2) Objek pengenaan disinsentif diberikan apabila pembangunan dilakukan pada Kawasan yang dibatasi perkembangannya.
(3) Jenis disinsentif dapat berupa:
   a. pengenaan denda secara progresif;
   b. membatasi penyediaan prasarana, pengenaan kompensasi, dan penalti;
   c. pelarangan pengembangan untuk pemanfaatan ruang yang telah terbangun; dan
   d. pengenaan pajak/retribusi yang lebih tinggi disesuaikan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang.
(4) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan pada seluruh blok atau sub zona Kawasan Cagar Budaya.
(5) Jenis disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan Bupati setelah mendapatkan pertimbangan dari TKPRD, dan diberikan kepada calon yang akan memanfaatkan ruang sebelum mendapatkan izin kegiatan pemanfaatan ruang.

BAB IX
KETENTUAN SANKSI

Pasal 38

(1) Setiap orang atau badan hukum yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Bupati ini dikenai saksi administratif.
(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
   a. peringatan tertulis;
   b. penghentian sementara kegiatan;
   c. penghentian sementara pelayanan umum;
   d. penutupan lokasi;
   e. pencabutan izin;
   f. pembatalan izin;
   g. pembongkaran bangunan; dan
   h. pemulihan fungsi ruang.

BAB X
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 39

Terhadap perizinan yang sudah diterbitkan sebelum diberlakukannya Peraturan Bupati ini, dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Bupati ini.

BAB XI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 40

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita daerah Kabupaten Siak.

Ditetapkan Di Siak Sri Indrapura
pada tanggal 9 Maret 2020

BUPATI SIAK,

ALFEDRI

Diundangkan Di Siak Sri Indrapura
pada tanggal 9 Maret 2020

Pj. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SIAK,

Drs. H. JAMALUDDIN, M.Si
Pembina Utama Muda
NIP. 19630808 198702 1 003

BERITA DAERAH KABUPATEN SIAK TAHUN 2020 NOMOR 14