



BUPATI SIAK

PROVINSI RIAU

**PERATURAN BUPATI SIAK
NOMOR 30 TAHUN 2016**

TENTANG

**RENCANA TATA BANGUNAN DAN KAWASAN BERSEJARAH BENTENG
KECAMATAN MEMPURA**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SIAK,

- Menimbang :**
- a. bahwa perkembangan penyelenggaraan penataan bangunan dan lingkungan dewasa ini semakin kompleks baik dari segi intensitas, teknologi, kebutuhan prasarana dan sarana, maupun lingkungannya;
 - b. bahwa Kawasan Bersejarah Benteng termasuk bagian dari Kawasan Istana Siak Sri Indrapura dan Sekitarnya yang merupakan Kawasan Strategis Provinsi dan Kabupaten;
 - c. bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Dokumen RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati;
 - d. bahwa penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Kawasan Bersejarah Benteng Kecamatan Mempura bertujuan untuk membuat panduan perancangan bangunan dan kawasan guna mengendalikan dan mengarahkan kawasan bersejarah sebagai cagar budaya serta mengantisipasi pertumbuhan kawasan yang memiliki jati diri kawasan dan memenuhi kepentingan atau aspirasi para pelaku pembangunan (stakeholder) setempat;
 - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Rencana Tata Bangunan dan Kawasan Bersejarah Benteng Kecamatan Mempura;
- Mengingat :**
1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan Dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

2. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902) sebagaimana telah diubah beberapa kali dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 107, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4880);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 502);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
9. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
10. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
11. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

12. 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);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Siak Nomor 1 Tahun 2002 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Siak (Lembaran Daerah Kabupaten Siak Tahun 2002 Nomor 1 Seri D);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Siak Nomor 3 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Siak (Lembaran Daerah Kabupaten Siak Tahun 2012 Nomor 3);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Siak Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Siak (Lembaran Daerah Kabupaten Siak Tahun 2014 Nomor 1);

MEMUTUSKAN

Menetapkan: PERATURAN BUPATI TENTANG RENCANA TATA BANGUNAN DAN KAWASAN BERSEJARAH BENTENG KECAMATAN MEMPURA.

BAB I KETENTUAN UMUM Bagian Kesatu Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Siak.
2. Pemerintahan 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. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah yang berkedudukan sebagai unsur Penyelenggara Pemerintah Daerah.
6. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.
7. Tata Ruang adalah wujud dari struktur dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak direncanakan.
8. Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian ruang.
9. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang.
10. Struktur Pemanfaatan Ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan satu dengan lainnya.
11. Pola Pemanfaatan Ruang adalah tata guna tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya dalam wujud penguasaan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya
12. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Siak.
13. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional.
14. Kawasan adalah satuan ruang wilayah yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
15. Kawasan Strategis *Waterfront City* Siak adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup Kota Siak terhadap kelestarian air (S.Siak), ekonomi, sosial, budaya, dan atau lingkungan.
16. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (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.
17. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Bersejarah Benteng Kecamatan Mempura, untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan Kawasan Strategis Kesultanan Siak Sri Indrapura dan Sekitarnya.
18. Program Bangunan dan Lingkungan adalah penjabaran lebih lanjut dari perencanaan dan peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan dan sarana penyehatan

lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.

19. Rencana Umum dan Panduan Rancangan adalah ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
20. Rencana Investasi adalah rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan, sehingga terjadi kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
21. Ketentuan Pengendalian Rencana adalah ketentuan-ketentuan yang bertujuan untuk mengendalikan berbagai rencana kerja, program kerja maupun kelembagaan kerja pada masa pemberlakuan aturan dalam RTBL dan pelaksanaan penataan suatu kawasan.
22. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan adalah pedoman yang dimaksudkan untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.
23. Struktur peruntukan lahan merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.
24. Intensitas Pemanfaatan Lahan adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya.
25. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
26. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungan sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.
27. Garis Sempadan Bangunan (GSB) adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dari garis as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
28. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.
29. Sistem Jaringan Jalan dan Pergerakan adalah rancangan pergerakan yang terkait antara jenis-jenis hirarki/kelas jalan yang tersebar pada kawasan perencanaan (jalan lokal/lingkungan) dan jenis pergerakan yang melalui, baik

masuk dan keluar kawasan, maupun masuk dan keluar kaveling.

30. Sistem Sirkulasi Kendaraan Umum adalah rancangan sistem arus pergerakan kendaraan formal, yang dipetakan pada hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
31. Sistem Sirkulasi Kendaraan Pribadi adalah rancangan sistem arus pergerakan bagi kendaraan pribadi sesuai dengan hirarki/kelas jalan yang ada pada kawasan perencanaan.
32. Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau adalah komponen rancangan kawasan, yang tidak sekedar terbentuk sebagai elemen tambahan ataupun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.
33. Tata Kualitas Lingkungan adalah rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa, sehingga tercipta suatu kawasan atau sub area dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.
34. Sistem Prasarana, Utilitas Lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagai mana mestinya.
35. Peran serta masyarakat adalah keterlibatan masyarakat secara sukarela di dalam perumusan kebijakan dan pelaksanaan keputusan dan/atau kebijakan yang berdampak langsung terhadap kehidupan masyarakat pada setiap tahap kegiatan pembangunan (perencanaan, desain, implementasi dan evaluasi).

Bagian Kedua Maksud, Tujuan dan Sasaran

Pasal 2

- (1) Maksud Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Bersejarah Benteng Kecamatan Mempura adalah membentuk, menyelaraskan, dan mengendalikan ruang kota terhadap proses perkembangan yang terjadi guna terwujudnya ruang publik yang berkualitas.
- (2) Tujuan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Bersejarah Benteng Kecamatan Mempura adalah mewujudkan kawasan bersejarah berkarakter lokal (melayu) dan pusat wisata sejarah dan kebudayaan Melayu Riau, dengan mempertahankan struktur kota dan mengkonservasi bangunan-bangunan bersejarah dengan dilengkapi fasilitas penunjang terpadu untuk menciptakan lingkungan yang nyaman, aman, selamat dan sehat.
- (3) Sasaran Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Bersejarah Benteng Kecamatan Mempura adalah:
 - a. menyeimbangkan dan mengintegrasikan berbagai pemanfaatan ruang yang kompak secara fisik dengan fasilitas penunjangnya yang terintegrasi;
 - b. mempertahankan struktur kota lama (struktur jalan, tata masa bangunan) sebagai daya tarik wisata;
 - c. mengembangkan potensi Sungai Siak sebagai identitas kota terutama untuk menata kawasan bersejarah;
 - d. mengembangkan dan menata pendukung kegiatan Lingkungan Kawasan Bersejarah Benteng Kecamatan

- Mempura yang mudah pencapaiannya dan tertata untuk meningkatkan kinerja kegiatan utama kota dan ekonomi kawasan;
- e. mengkonservasi obyek-obyek menarik di kawasan untuk daya tarik kota seperti obyek-obyek peninggalan sejarah.
 - f. mengembangkan dan menata koridor jalan kawasan bersejarah sebagai jalur wisata dan identitas kota yang menonjol;
 - g. menata bangunan dan lingkungan dengan mempertimbangkan aspek lingkungan dan potensi visual kawasan;
 - h. menciptakan aksesibilitas tinggi baik untuk pergerakan regional maupun pergerakan lokal atau setempat;
 - i. mengembangkan perangkat pendukung kegiatan wisata bersejarah;

BAB II BATASAN LOKASI KAWASAN

Pasal 3

Lokasi Perencanaan RTBL Kawasan Bersejarah Benteng dengan Luas kawasan perencanaan RTBL Kurang Lebih 60 Ha dengan batas kawasan perencanaan sebagai berikut:

- a. Utara : Sungai Siak;
- b. Timur : Kampung Benteng Hilir;
- c. Selatan : Jalan Pemda Kecamatan Mempura;
- d. Barat : Komplek Perkantoran Tanjung Agung.

BAB III MATERI POKOK RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN (RTBL)

Pasal 4

- (1) Peraturan Bupati tentang RTBL Kawasan Bersejarah Benteng disusun dengan sistematika sebagai berikut:
 - BAB I : KETENTUAN UMUM
 - BAB II : BATASAN LOKASI KAWASAN
 - BAB III : MATERI POKOK
 - BAB IV : PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
 - BAB V : RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN
 - BAB VI : RENCANA INVESTASI
 - BAB VII : KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA
 - BAB VIII : PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN
 - BAB IX : RENCANA TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN KAWASAN BERSEJARAH BENTENG
 - BAB X : PENUTUP
- (2) Peraturan Bupati tentang RTBL Kawasan Bersejarah Benteng, dilengkapi dengan buku album peta, ilustrasi, gambar teknis, dan lain-lain yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV PROGRAM BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Pasal 5

Konsep dasar perancangan bangunan dan lingkungan diarahkan pada visi pembangunan dan pengembangan RTBL yaitu ***“Terwujudnya Kawasan Benteng Mempura sebagai Kawasan Wisata Budaya dan Sejarah yang Berkelanjutan”***, dengan sasaran yang ingin dicapai:

- a. mempertahankan dan mengembangkan aktivitas budaya yang ada.
- b. mempertahankan bangunan/kawasan yang bersejarah dalam kawasan dengan menentukan tindakan pelestarian yang tepat untuk masing-masing obyek.
- c. merencanakan guna lahan yang efektif dan efisien sesuai dengan karakteristik kawasan.
- d. menciptakan kawasan tepi sungai yang aman dan nyaman dengan menyediakan jalur pejalan dan merancang kawasan tepi sungai sebagai fasilitas publik.
- e. menciptakan sirkulasi yang aman dan nyaman bagi semua pengguna jalan, dengan memisahkan antara jalur pejalan dan kendaraan.
- f. menciptakan sirkulasi yang aman dan nyaman bagi semua pengguna jalan, dengan memisahkan antara jalur pejalan dan kendaraan.

Pasal 6

- (1) Konsep penataan kawasan Bersejarah Benteng Mempura secara umum akan dirumuskan berdasarkan 2 (dua) batasan wilayah. Batasan wilayah pertama adalah wilayah yang mencakup kawasan perencanaan (yang di-RTBL-kan) dan wilayah hinterlandnya.
- (2) Konsep penataan Kawasan Bersejarah Benteng Mempura ini dibagi menjadi dua konsep, yaitu konsep penataan fisik kawasan dan konsep program wisata.

Pasal 7

- (1) Konsep penataan fisik kawasan dihasilkan dari tanggapan terhadap potensi dan kendala fisik kawasan ini, yaitu dengan mempertimbangkan aspek budaya, sejarah dan kondisi eksisting kawasan, serta pertimbangan bahwa kawasan ini akan direncanakan sebagai kawasan wisata sejarah dan budaya, yang terdiri dari kawasan terdiri dari: konsep guna lahan, sirkulasi dan parkir, tata massa bangunan, gaya bangunan, *riverfront*, *streetscapes*, ruang terbuka hijau, utilitas, dan konsep pelestarian bangunan dan kawasan bersejarah.
- (2) Konsep wisata merupakan konsep yang disusun untuk mengembangkan program wisata budaya dan sejarah di kawasan Benteng Mempura. Konsep ini terdiri dari jalur wisata darat dan jalur wisata air.

BAB V
RENCANA UMUM DAN PANDUAN RANCANGAN

Bagian Kesatu
Struktur Peruntukan Lahan

Pasal 8

- (1) Peruntukan lahan dalam Kawasan Bersejarah Benteng Mempura ini terdiri dari guna lahan perkantoran, perumahan, perdagangan dan jasa, fasos fasum ruang terbuka hijau dan konservasi dan revitalisasi.
- (2) Struktur Pengembangan Kawasan Bersejarah Benteng dibagi menjadi 6 Kawasan :
 - a. kawasan Tangsi Belanda;
 - b. kawasan Eks Kantor Kewidanaan;
 - c. kawasan Makam Sultan Buang Asmara;
 - d. kawasan Makam Bersejarah dan Ekowisata Kelakap;
 - e. kawasan Makam Sultan Syarifah; dan
 - f. kawasan Eks Lapangan Tembak.
- (3) Kawasan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibagi menjadi delapan blok.
 - a. Blok A : Konservasi (konservasi dan plaza);
 - b. Blok B : Permukiman (permukiman, fasilitas umum, fasilitas sosial, RTH);
 - c. Blok C : Konservasi (lapangan tembak, permukiman, komersial jasa, RTH);
 - d. Blok D : Gerbang (komersial jasa, RTH);
 - e. Blok E : Kampung Wisata (permukiman tradisional, taman riverfront);
 - f. Blok F : Konservasi (RTH, pemakaman, permukiman); dan
 - g. Blok G : Konservasi (konservasi, permukiman, RTH).
- (4) Peruntukan lahan pada Blok A adalah :
 - a. blok ini terdiri dari 7 sub blok yaitu Sub Blok A1, A2, A3, A4, A5, A6 dan Sub Blok A7 dengan peruntukan lahan yaitu konservasi sejarah, konservasi alam, plaza, perkantoran, permukiman.
 - b. blok A terletak di Kawasan Benteng Tangsi dan sekitar, di sebagian Jalan Sudirman dan Jalan Benteng Hilir dan sekitarnya.
- (5) Peruntukan lahan pada Blok B adalah :
 - a. blok ini terdiri dari 7 sub blok yaitu Sub Blok B1, B2, B3, B4, B5, B6 dan Sub Blok B7 dengan peruntukan lahan yaitu perkantoran, perumahan, pendidikan dan konservasi.
 - b. blok B terletak disebagian Jalan Cempedak, Jalan Sudirman, Jalan Jawa dan sekitarnya.
- (6) Peruntukan lahan pada Blok C adalah :
 - a. blok ini terdiri dari 3 sub blok yaitu Sub Blok C1, C2 dan Sub Blok C3, dengan peruntukan lahan yaitu revitalisasi, permukiman, komersial jasa.
 - b. blok C terletak disebagian Jalan Cempedak serta jalan lokal dan jalan lingkungan sekitarnya.
- (7) Peruntukan lahan pada Blok D adalah :
 - a. blok ini terdiri dari 2 sub blok yaitu Sub Blok D1 dan D2, dengan peruntukan lahan yaitu gerbang kawasan, ruang terbuka hijau, komersil dan jasa, permukiman.

- b. blok D terletak di sebagian Jalan Cempedak serta jalan lokal dan jalan lingkungan sekitarnya.
- (8) Peruntukan lahan pada Blok E adalah :
 - a. blok ini terdiri dari 4 sub blok yaitu Sub Blok E1, E2, E3 dan Sub Blok E4, dengan peruntukan lahan yaitu untuk ruang terbuka hijau, permukiman tradisional.
 - b. blok E terletak di sebagian Jalan Poros Desa Kampung Tengah-Benteng Hulu dan sekitarnya.
- (9) Peruntukan lahan pada Blok F adalah :
 - a. blok ini terdiri dari 4 sub blok yaitu Sub Blok F1, F2, F3 dan Sub Blok F4, dengan peruntukan lahan yaitu untuk permukiman, konservasi, agrowisata, permukiman.
 - b. blok F terletak di sebagian Jalan Pemda dan Jalan lokal serta jalan lingkungan Kampung Tengah dan sekitarnya.
- (10) Peruntukan lahan pada Blok G adalah :
 - a. blok ini terdiri dari 5 sub blok yaitu Sub Blok G1, G2, G3, G4 dan Sub Blok G5, dengan peruntukan lahan yaitu untuk permukiman, konservasi, revitalisasi dankomersial dan jasa.
 - b. blok G terletak di sebagian Jalan Pemda serta jalan lingkungan Sei Mempura (Eks. Kantor Lurah Sei Mempura) dan sekitarnya.
- (11) Peruntukan lahan pada Blok H adalah :
 - a. blok ini terdiri dari 2 sub blok yaitu Sub Blok H1 dan H2, dengan peruntukan lahan yaitu : revitalisasi dan RTH.
 - b. blok H terletak disebagian Jalan Sudirman dan sekitarnya.

Bagian Kedua **Rencana Perpetakan**

Pasal 9

Rencana perpetakan lahan pada kawasan perencanaan, perpetakan tanah dapat berupa sistem blok yang terdiri dari gabungan beberapa persil dan sistem kapling/persil.

Bagian Ketiga **Rencana Tapak**

Pasal 10

- (1) Rencana tapak dibuat dalam kesatuan blok, ataupun kesatuan sub blok.
- (2) Rencana tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk :
 - a. menunjang peranan blok-blok kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menciptakan karakter khas pada masing-masing blok perencanaan yang dilakukan dengan membuat jaringan jalan (jalan kendaraan atau jalan untuk pedestrian) di beberapa bagian blok, yang dapat membuka wilayah perencanaan dengan wilayah lain di sekitarnya;
 - b. membentuk jaringan *pedestrian way* yang menghubungkan semua unit perencanaan sehingga tercipta pedestrian yang humanis;
 - c. mengupayakan agar setiap blok atau sub blok terdapat ruang terbuka hijau yang multi fungsi dan bisa menjadi *urban green space*;

- d. menetapkan jarak bangunan terhadap jalan sedemikian rupa sehingga tercipta *building alignment* yang serasi;
- e. mengarahkan ketinggian bangunan, sehingga akan menghasilkan roof-line yang berirama dan menghasilkan koridor jalan sebagai ruang *closure*;
- f. memberikan link antar bangunan berupa *pedestrian shelter*/koridor bagi pejalan kaki, sehingga wilayah perencanaan bisa disebut sebagai kawasan yang *pedestrian friendly*.

Bagian Keempat
Intensitas Pemanfaatan lahan

Pasal 11

- (1) Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Ketinggian maksimal Blok A diatur sebagai berikut :

Subblok	KDB Maks. (%)	KLB Maks.	Tinggi Bangunan Maks. (Lantai)
A1	70	1,4	2
A2	60	0,6	1
A3	20	0,2	1
A4	70	0,7	1
A5	70	1,4	2
A6	70	1,4	2
A7	60	0,6	1

- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Ketinggian maksimal Blok B diatur sebagai berikut :

Subblok	KDB Maks. (%)	KLB Maks.	Tinggi Bangunan Maks. (Lantai)
B1	10	0,1	1
B2	10	0,1	1
B3	70	1,4	2
B4	10	0,1	1
B5	70	1,4	2
B6	60	1,2	2
B7	60	1,2	2

- (3) Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Ketinggian maksimal Blok C diatur sebagai berikut :

Subblok	KDB Maks. (%)	KLB Maks.	Tinggi Bangunan Maks. (Lantai)
C1	10	0,1	1
C2	70	1,4	2
C3	10	0,1	1

- (4) Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Ketinggian maksimal Blok D diatur sebagai berikut :

Subblok	KDB Maks. (%)	KLB Maks.	Tinggi Bangunan Maks. (Lantai)
D1	60	1,8	3
D2	60	1,8	3

- (5) Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefesien Lantai Bangunan (KLB) dan Ketinggian maksimal Blok E diatur sebagai berikut :

Subblok	KDB Maks. (%)	KLB Maks.	Tinggi Bangunan Maks. (Lantai)
E1	20	0,2	1
E2	10	0,1	1
E3	10	0,1	1
E4	20	0,2	1

- (6) Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefesien Lantai Bangunan (KLB) dan Ketinggian maksimal Blok F diatur sebagai berikut :

Subblok	KDB Maks. (%)	KLB Maks.	Tinggi Bangunan Maks. (Lantai)
F1	20	0,2	1
F2	10	0,1	1
F3	20	0,2	1
F4	60	1,8	3

- (7) Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefesien Lantai Bangunan (KLB) dan Ketinggian maksimal Blok G diatur sebagai berikut :

Subblok	KDB Maks. (%)	KLB Maks.	Tinggi Bangunan Maks. (Lantai)
G1	60	1,2	2
G2	70	1,4	2
G3	70	1,4	2
G4	10	0,1	1
G5	20	0,2	1

- (8) Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefesien Lantai Bangunan (KLB) dan Ketinggian maksimal Blok H diatur sebagai berikut :

Subblok	KDB Maks. (%)	KLB Maks.	Tinggi Bangunan Maks. (Lantai)
H1	20	0,2	1
H2	20	0,2	1

Bagian Kelima
Tata Bangunan

Pasal 12

- (1) Tata bangunan Blok A diatur sebagai berikut :

- a. garis sempadan bangunan pada koridor Jalan Benteng Hilir adalah 10 m;
 - b. garis sempadan bangunan pada koridor Jalan Sudirman adalah 10 m;
 - c. garis sempadan bangunan pada koridor Jalan Lokal dan Jalan Lingkungan adalah 6,5 m untuk bangunan baru, sedangkan untuk bangunan lama disesuaikan dengan kondisi eksisting;
 - d. gaya bangunan ditentukan oleh gaya bangunan yang mengadopsi gaya arsitektur melayu riau;
 - e. bangunan eksisting yang kondisinya masih baik dan permanen bisa dipertahankan dengan mengadopsi gaya arsitektur melayu riau;
 - f. pengembangan bangunan baru (infill development merujuk pada karakteristik tipologi morfologi kawasan;
 - g. bangunan perkantoran (pusat informasi, gedung pengelola) dan Pasar Wisata direncanakan dengan tema tradisional Melayu Riau, karena merupakan identitas awal kawasan wisata Benteng Mempura; dan
 - h. bangunan Benteng Tangsi dibangun dan dikembangkan dengan pendekatan revitalisasi dan rekonstruksi bangunan sejarah dengan arahan alih fungsi bangunan menjadi fungsi komersil.
- (2) Tata bangunan Blok B diatur sebagai berikut :
- a. garis sempadan bangunan pada koridor Jalan Cempedak (jalan Kolektor Sekunder) adalah 8 m;
 - b. garis sempadan bangunan pada koridor jalan Sudirman (jalan kolektor sekunder) adalah 10 m;
 - c. garis sempadan bangunan pada koridor jalan Jawa (jalan lokal) adalah 9 m;
 - d. garis sempadan bangunan pada koridor jalan lokal lainnya adalah 6.5 m;
 - e. garis sempadan bangunan pada jalan lingkungan adalah 6.5 m untuk bangunan baru, sedangkan untuk bangunan lama disesuaikan dengan kondisi eksisting;
 - f. gaya Bangunan ditentukan oleh gaya bangunan yang mengadopsi gaya arsitektur Melayu Riau;
 - g. bangunan eksisting yang kondisinya masih baik dan permanen bisa dipertahankan dengan mengadopsi gaya arsitektur Melayu Riau;
 - h. pengembangan bangunan baru (infill development merujuk pada karakteristik tipologi morpologi kawasan; dan
 - i. orientasi Bangunan Permukiman adalah ke taman lingkungan atau RTH dan/atau jalan lokal/ jalan lingkungan.
- (3) Tata bangunan Blok C diatur sebagai berikut :
- a. garis sempadan bangunan pada koridor jalan Cempedak (jalan Kolektor Sekunder) adalah 8 m;
 - b. garis sempadan bangunan pada koridor jalan lokal adalah 6.5 m;
 - c. garis sempadan bangunan pada jalan lingkungan adalah 6.5 m untuk bangunan baru, sedangkan untuk bangunan lama disesuaikan dengan kondisi eksisting;
 - d. gaya bangunan ditentukan oleh gaya bangunan yang mengadopsi gaya arsitektur Melayu Riau;

- e. bangunan eksisting yang kondisinya masih baik dan permanen bisa dipertahankan dengan mengadopsi gaya arsitektur Melayu Riau;
 - f. pengembangan bangunan baru (infill development merujuk pada karakteristik tipologi morfologi kawasan; dan
 - g. bangunan komersial dan jasa direncanakan dengan tema tradisional Melayu Riau, karena merupakan kawasan bersejarah eks lapangan tembak.
- (4) Tata bangunan Blok D diatur sebagai berikut :
- a. garis sempadan bangunan pada jalan kolektor primer (jalan Pemda simpang pejuang-kantor Bupati) adalah 16 m;
 - b. garis sempadan bangunan pada koridor jalan Cempedak (jalan Kolektor Sekunder) adalah 8 m;
 - c. garis sempadan bangunan pada koridor jalan lokal adalah 6.5 m;
 - d. garis sempadan bangunan pada jalan lingkungan adalah 6.5 m untuk bangunan baru, sedangkan untuk bangunan lama disesuaikan dengan kondisi eksisting;
 - e. gaya bangunan ditentukan oleh gaya bangunan yang mengadopsi gaya arsitektur Melayu Riau; dan
 - f. bangunan eksisting yang kondisinya masih baik dan permanen bisa dipertahankan dengan mengadopsi gaya arsitektur Melayu Riau.
- (5) Tata bangunan Blok E diatur sebagai berikut :
- a. garis sempadan bangunan pada koridor (jalan lokal) adalah 6,5 m;
 - b. garis sepadan bangunan jalan lingkungan adalah 6.5 m;
 - c. garis sempadan sungai pada sungai siak yang bertanggung di kawasan terbangun adalah sekurang-kurangnya 5 m di sebelah luar sepanjang kaki tanggul dengan ketentuan daerah sempadan sungai digunakan sebagai rivertwalk (jalan insfeksi) dan jalur hijau;
 - d. garis sempadan sungai pada Sungai Siak yang tidak bertanggung di kawasan terbangun adalah 30 m dengan ketentuan daerah sempadan sungai digunakan sebagai rivertwalk (jalan insfeksi) dan jalur hijau;
 - e. garis Sempadan Sungai pada anak-anak sungai yang mempunyai kedalaman ≤ 3 m yang bertanggung pada kawasan terbangun adalah minimal 3 m;
 - f. garis sempadan sungai pada anak-anak sungai yang mempunyai kedalaman ≤ 3 m yang tidak bertanggung pada kawasan terbangun adalah minimal 10 m;
 - g. jarak antar bangunan adalah 5 m untuk 4 lapis permukiman tradisional melayu di tepi sungai;
 - h. gaya Bangunan ditentukan oleh gaya bangunan yang mengadopsi gaya arsitektur Melayu Riau;
 - i. bangunan eksisting yang kondisinya masih baik dan permanen bisa dipertahankan dengan mengadopsi gaya arsitektur Melayu Riau;
 - j. pengembangan bangunan permukiman pada blok E ini merujuk pada karakteristik bangunan tepian sungai;
 - k. orientasi Bangunan Permukiman adalah ke sungai dan ke taman lingkungan atau RTH dan/atau jalan lokal/ jalan lingkungan;

- l. pada Sub Blok E1 dan E4 Bangunan penunjang fungsi taman play ground tidak boleh lebih dari 1 lantai;
 - m. sub Blok E2 dan E3 ketinggian bangunan permukiman, fasos dan fasum adalah 1 lt.
- (6) Tata bangunan Blok F diatur sebagai berikut :
- a. orientasi Bangunan Permukiman adalah ke sungai dan ke taman lingkungan atau RTH dan/atau jalan lokal/ jalan lingkungan;
 - b. pada Sub Blok F1 dan F3 Bangunan penunjang fungsi taman play ground tidak boleh lebih dari 1 lantai;
 - c. sub Blok F3 bangunan permukiman, fasos dan fasum adalah 1 lt;
 - d. sub Blok F4 Bangunan Komesil dan permukiman adalah maksimal 3 lt;
 - e. garis sempadan bangunan pada jalan kolektor primer (jalan Pemda simpang pejuang - kantor Bupati) adalah 16 m;
 - f. garis sempadan bangunan pada koridor jalan lokal adalah 10 m;
 - g. garis sempadan bangunan jalan lingkungan adalah 6.5 m;
 - h. garis sempadan sungai pada sungai siak yang bertanggung di kawasan terbangun adalah sekurang-kurangnya 5 m di sebelah luar sepanjang kaki tanggul dengan ketentuan daerah sempadan sungai digunakan sebagai rivertwalk (jalan insfeksi) dan jalur hijau;
 - i. garis sempadan sungai pada Sungai Siak yang tidak bertanggung di kawasan terbangun adalah 30 m dengan ketentuan daerah sempadan sungai digunakan sebagai rivertwalk (jalan insfeksi) dan jalur hijau;
 - j. garis Sempadan Sungai pada anak-anak sungai yang mempunyai kedalaman ≤ 3 m yang bertanggung pada kawasan terbangun adalah minimal 3 m;
 - k. garis sempadan sungai pada anak-anak sungai yang mempunyai kedalaman ≤ 3 m yang tidak bertanggung pada kawasan terbangun adalah minimal 10 m;
 - l. gaya Bangunan ditentukan oleh gaya bangunan yang mengadopsi gaya arsitektur Melayu Riau;
 - m. bangunan eksisting yang kondisinya masih baik dan permanen bisa dipertahankan dengan mengadopsi gaya arsitektur Melayu Riau.
- (7) Tata bangunan Blok G diatur sebagai berikut :
- a. orientasi Bangunan Permukiman adalah ke jalan lokal, jalan lingkungan, dan ke taman lingkungan atau RTH untuk permukiman yang berada di koridor jalan sedangkan untuk permukiman yang berada di koridor *rivertwalk/ boardwalk* orientasi bangunan adalah ke sungai atau *boardwalk*;
 - b. sub Blok G1 Bangunan Komesil dan permukiman adalah maksimal 2 lt;
 - c. sub Blok G2 bangunan permukiman, fasos dan fasum adalah 2 lt;
 - d. sub Blok G3 bangunan permukiman, fasos dan fasum serta bangunan komersial retail adalah maksimal 2 lt;
 - e. sub Blok G4 bangunan bangunan permukiman, fasos dan fasum serta bangunan komersial retail adalah maksimal 1 lt;
 - f. sub Blok G5 bangunan penunjang makam bersejarah, dan bangunan kantor kelurahan tidak boleh lebih dari 1 lantai;

- g. garis sempadan bangunan pada jalan kolektor primer (jalan Pemda simpang pejuang - kantor Bupati) adalah 16 m;
 - h. garis sempadan bangunan pada koridor jalan mempura (jalan lokal) adalah 10 m;
 - i. garis sempadan bangunan jalan lingkungan adalah 6.5 m;
 - j. garis Sempadan Sungai pada anak-anak sungai yang mempunyai kedalaman ≤ 3 m yang bertanggung pada kawasan terbangun adalah minimal 3 m;
 - k. garis sempadan sungai pada anak-anak sungai yang mempunyai kedalaman ≤ 3 m yang tidak bertanggung pada kawasan terbangun adalah minimal 10 m;
 - l. gaya Bangunan ditentukan oleh gaya bangunan yang mengadopsi gaya arsitektur Melayu Riau;
 - m. bangunan eksisting yang kondisinya masih baik dan permanen bisa dipertahankan dengan mengadopsi gaya arsitektur Melayu Riau.
- (8) Tata bangunan Blok H diatur sebagai berikut :
- a. pada Blok H ini bangunan penunjang Makam Sultan Syarifah dan fungsi RTH Taman Playground tidak boleh lebih dari 1 Lantai;
 - b. garis Sempadan bangunan pada jalan kolektor sekunder (jalan benteng hilir) adalah 10 meter;
 - c. garis sempadan pada koridor jalan local adalah 10 meter;
 - d. garis sempadan bangunan pada jalan lingkungan adalah 6,5 meter;
 - e. garis sempadan sungai pada Sungai Siak Yang Bertanggung dikawasan terbangun adalah sekurang-kurangnya 5 m disebelah luar sepanjang kaki tunggal dengan ketentuan daerah sempadan sungai digunakan sebagai rivertwalk (jalan insfeksi) dan jalur hijau;
 - f. garis sempadan sungai pada anak-anak sungai yang mempunyai kedalaman < 3 m yang bertanggung pada kawasan terbangun adalah minimal 3 meter;
 - g. garis sempadan sungai pada anak-anak sungai yang mempunyai kedalaman < 3 m yang tidak bertanggung pada kawasan terbangun adalah minimal 10 meter;
 - h. gaya bangunan ditentukan oleh gaya bangunan yang mengadopsi gaya arsitektur melayu riau;
 - i. bangunan eksisting yang kondisinya masih baik dan permanen bisa dipertahankan dengan mengadopsi gaya arsitektur melayu riau.

Pasal 13

Elevasi/peil lantai dasar dengan ketinggian minimal 15 cm dari pedestrian jalan ditentukan bagi seluruh bangunan sepanjang koridor jalan.

Pasal 14

- (1) Orientasi bangunan di sepanjang koridor ditetapkan ke arah muka, atau tegak lurus menghadap ke jalan.
- (2) Bangunan yang terletak di atas kapling yang miring terhadap jalan dianjurkan agar membangun sisi muka yang sejajar jalan.

Pasal 15

Bentuk dasar bangunan dipertimbangkan dari berbagai segi yaitu :

- a. segi kebutuhan ruangnya sendiri;
- b. ekspresi budaya dan nilai-nilai arsitektur setempat yang menciptakan citra kawasan sebagai salah satu pusat perdagangan di kawasan perkotaan dengan segala aktivitas pendukungnya;
- c. rancangan bangunan di dalam kawasan perencanaan menjadi salah satu faktor penting yang perlu diperhatikan.

Pasal 16

Bentuk, posisi massa bangunan harus mempertimbangkan rencana tata letak massa bangunan yang ditetapkan dalam blok empat persegi panjang.

Pasal 17

- (1) Selubung bangunan harus mencirikan kualitas rancangan arsitektur tropis-basah, yang dirancang dalam kualitas bukaan penghawaan dan cahaya, bentuk atap serta material finishing yang tahan terhadap panas matahari dan udara lembab;
- (2) Selubung bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat memberikan kesan khusus terhadap kawasan dengan mempertimbangkan ornamen-ornamen yang dipakai sesuai dengan lingkungan setempat;

Pasal 18

- (1) Garis langit merupakan garis titik tertinggi bangunan terbentuk oleh perbedaan ketinggian masing-masing bangunan pada tiap-tiap zona yang direncanakan;
- (2) Perbedaan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. terciptanya suasana ruang yang menarik dan tidak monoton;
 - b. terbentuknya garis langit yang tepat agar terjadi kesan ruangan yang dinamis.

Pasal 19

- (1) Rencana arsitektur bangunan dirancang mengembangkan langgam arsitektur Melayu.
- (2) Bangunan yang menampilkan kesan Melayu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan kemajuan teknologi serta konsep *green building*.
- (3) Penerapan arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara:
 - a. *street furnitures* dan bangunan-bangunan komersial berupa detail-detail yang bersifat aksentuasi;
 - b. bergaya minimalis, memiliki kemurnian geometri massa (silinder, balok), sederhana, bersih, ringan namun tetap ramah lingkungan.

Pasal 20

- (1) Peraturan bangunan berkaitan dengan konsep penggunaan bahan bangunan eksterior untuk kawasan perencanaan dibuat dengan mempertimbangkan karakter langgam arsitektur lokal meliputi:
 - a. pengembangan ornamen, fasade dan sebagainya yang bercirikan corak lokal;
 - b. bahan bangunan diupayakan menggunakan bahan dari material yang kuat dan tidak rentan terhadap bencana alam, bersih, ringan namun masih tetap ramah lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsi yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan.

Pasal 21

Signage/tanda untuk kawasan perencanaan direncanakan untuk:

- a. papan nama bangunan, tulisan terbaca jelas dari jarak minimal 10 m di siang maupun malam hari, tidak diperkenankan menutupi lebih dari $\frac{1}{4}$ tampak bangunan, menjadi komposisi desain bangunan;
- b. papan penanda lalu lintas jalan dan lingkungan, tulisan terbaca jelas pada jarak maksimal 20 m oleh pengendara, diletakkan di sisi kiri badan jalan, searah sirkulasi kendaraan, maksimal 4 m sebelum perempatan atau ujung jalan, simbol rambu pengarah sesuai standart lalu lintas jalan;
- c. papan nama kawasan, terletak di tempat strategis pada tiap zona kawasan serta bangunan, berhuruf besar agar terbaca;
- d. papan informasi dan peta kawasan, serta papan pengarah jalan, terletak di tempat strategis dan tulisan terbaca jelas pada jarak minimal 2 m;

Pasal 22

- (1) Bilamana terjadi penurunan kualitas bangunan/lingkungan, dilakukan upaya penanganan terhadap bangunan dan lingkungan melalui proses penertiban bangunan;
- (2) Penertiban bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui upaya pemugaran terhadap kavling bangunan yang mempunyai permasalahan bangunan akibat tidak memenuhi ketentuan pengembangan bangunan yang ada;

Pasal 23

- (1) Pengembangan bangunan direncanakan untuk bangunan yang memenuhi persyaratan bangunan sehingga memberikan kenyamanan dan keamanan bagi penghuninya;
- (2) Persyaratan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang harus dipenuhi yaitu:
 - a. persyaratan kesehatan
 1. Ventilasi
 - a) setiap bangunan rumah tinggal harus memiliki ventilasi;

- b) ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu, atau sarana lainnya yang dapat dibuka sesuai dengan standar teknis yang berlaku;
- c) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% dari luas lantai ruangan yang diventilasi;
- d) sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak memenuhi persyaratan. Penempatan fan pada ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- e) penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

2. Pencahayaan

- a) setiap bangunan harus memiliki pencahayaan alami dan/atau buatan sesuai dengan fungsinya;
- b) penerangan alami dapat diberikan pada siang hari untuk rumah dan gedung;
- c) untuk penerangan malam hari digunakan penerangan buatan;
- d) perencanaan sistem pencahayaan diarahkan dengan menggunakan lampu hemat energi dengan menggunakan kebutuhan dan mempertimbangkan upaya konservasi energi pada bangunan gedung.

b. persyaratan kenyamanan

1. Sirkulasi Udara

- a) setiap bangunan diharuskan untuk memberikan pengaturan udara untuk menjaga suhu udara dan kelembaban ruang;
- b) sistem sirkulasi udara ini bisa diarahkan untuk dilakukan di dinding dan atap bangunan.

2. Pandangan

- a) peletakan dan penataan elemen-elemen alam dan buatan pada bagian bangunan maupun ruang luar diatur untuk tujuan melindungi hak pribadi;
- b) peletakan bukaan pada bagian-bagian persimpangan jalan agar pengguna jalan saling dapat melihat sebelum tiba pada persimpangan.

3. kebisingan

- a) elemen-elemen alami berupa deretan tanaman dengan daun lebat, atau elemen buatan berupa pagar dapat mengurangi kebisingan yang diterima oleh penghuni di dalam bangunan;
- b) perletakan elemen-elemen alam dan buatan untuk mengurangi/meredam kebisingan yang datang dari luar bangunan dan luar lingkungan.

4. getaran

- a) penggunaan material dan sistem konstruksi bangunan untuk meredam getaran yang datang dari bangunan lain dan dari luar lingkungan;
- b) bangunan-bangunan baru berlantai dua ke atas konstruksinya harus memperhitungkan bahaya getaran terhadap kerusakan konstruksi dan elemen bangunan.

Bagian Keenam
Rencana Sistem Sirkulasi dan Jalur Penghubung

Pasal 24

- (1) Sirkulasi pada kawasan perencanaan harus membedakan antara sirkulasi untuk kendaraan dan sirkulasi pejalan kaki;
- (2) Sirkulasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dalam satu sistem yang *integratif* antara :
 - a. sirkulasi *internal* dan *eksternal* bangunan;
 - b. pemakai atau pelaku kegiatan dan sarana transportasinya;
 - c. pertemuan antara pemakai dan alat transportasi yang ada pada tempat parkir dan halte sedang perpotongan antar keduanya akan direncanakan fasilitas *zebra cross*.
- (3) Sirkulasi lalu lintas di jalan kolektor/jalan utama direncanakan untuk empat lajur dua arah dengan pemisah yang berupa median dan jalur hijau;
- (4) Sirkulasi jalur kendaraan pribadi dapat melalui semua jalan yang disediakan, tidak berubah dan lebih fleksibel untuk mencapai tujuan dengan tetap memperhatikan rambu-rambu lalu-lintas dan kelengkapan kendaraan dengan batasan:
- (5) Sirkulasi bagi pejalan kaki berada pada dua sisi jalan berupa jaringan *pedestrian ways* yang dilengkapi dengan:
 - a. elemen-elemen petunjuk jalan (rambu-rambu lalu lintas);
 - b. elemen-elemen pengarah;
 - c. elemen perabot ruang luar;
 - d. peneduh pada fasilitas sirkulasi pejalan kaki.

Pasal 25

- (1) Jalur pejalan kaki berada disepanjang jalan wilayah perencanaan, dengan ketentuan:
 - a. jalur pejalan kaki harus diteduhi oleh deretan pohon peneduh di sepanjang jalan dengan bahan yaitu pohon damar atau sejenisnya dengan jarak 7,6 m;
 - b. material untuk pedestrian tidak licin, dapat menyerap air, mudah perawatan, kuat dengan motif dan pola yang sesuai dengan nuansa lokal;
 - c. jaringan pedestrian juga didukung dengan fasilitas-fasilitas perabot jalan yang mendukung kegiatan pedestrian seperti kursi, tempat sampah dan lampu penerangan yang cukup;
- (2) Jalur pedestrian di kawasan perencanaan direncanakan dapat dilalui oleh penyandang cacat sehingga penggunaan tangga diganti atau dilengkapi dengan *ramp*;
- (3) Jalur sirkulasi pedestrian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan *zebra cross* dan halte;
- (4) Jalur pejalan kaki pada wilayah perencanaan dirancang dalam bentuk:
 - a. jalur pejalan kaki di kedua sisi jalan (trotoar) dengan ukuran antara 2 sampai 5 m ;
 - b. jalur pejalan kaki dilengkapi dengan tempat sampah, penerangan jalan, pohon peneduh dan tempat duduk;
 - c. *arcade* merupakan jalur pejalan kaki dengan enutup yang terdapat pada sisi-sisi bangunan. Jalur pedestrian berupa Arcade diarahkan pada seluruh sisi bangunan menghadap ke dalam blok bangunan.

Pasal 26

- (1) Penataan sistem parkir di kawasan perencanaan diatur dengan sistem *off street parking*;
- (2) Parkir kendaraan direncanakan terletak di pelataran parkir dalam lahan bangunan, baik di ruang terbuka (*surface parks*) maupun di dalam bangunan (*basement parks*);
- (3) Pelataran parkir dapat disediakan baik di halaman depan bangunan, di samping dan di belakang bangunan;
- (4) Sistem parkir dapat dilakukan dengan menyediakan kantong-kantong parkir dengan aksesibilitas ke segala arah dan dapat mengakses langsung ke jalur pedestrian;
- (5) Pelataran parkir diluar bangunan menggunakan material yang dapat menyerap air dan dilengkapi dengan tata vegetasi yang teduh;
- (6) Pelataran parkir di dalam bangunan (*basement parks*) menggunakan material tahan air dan dilengkapi dengan saluran drainase yang mengarah pada saluran drainase utama atau bak penampung yang dilengkapi pompa penyedot;
- (7) Jalan masuk parkir mempertimbangkan kepadatan, keramaian atau arus lalu lintas dengan jarak minimal dari simpang 25 m dan dilengkapi dengan rambu.

Bagian Ketujuh Sistem Prasarana dan Utilitas Lingkungan

Pasal 27

- (1) Pada tahap awal, penataan jaringan listrik kabel udara di sepanjang tepi jalan maupun yang menyeberangi jalan menggunakan jenis kabel NYY dengan syarat mempunyai tinggi minimum 5 m di atas permukaan jalan. Jalan-jalan di kawasan non perumahan keberadaan kabel ditanam dalam tanah;
- (2) Jalan-jalan lingkungan perumahan di wilayah jalan di dalam lingkungan tetap menggunakan kabel listrik udara, yang ditata sejajar dengan jalan;
- (3) Untuk mempermudah pemeliharaan kabel tanah digunakan *shaft* khusus agar tidak sering melakukan penggalian dan pengurukan yang mengganggu lalu lintas dan keadaan lingkungan dengan kedalaman 1–1.5 m mengikuti jaringan jalan yang ada dengan menggunakan pipa PVC berdiameter 8" dengan *manhole* tiap jarak 25 m.

Pasal 28

- (1) Layanan air minum diberikan oleh PDAM atau Badan pengelola air minum kawasan / swasta;
- (2) Sumber air alternatif untuk mengatasi permasalahan kekurangan air minum, dilakukan melalui:
 - a. pembangunan kolam retensi yang direncanakan untuk pelayanan skala lokal; dan
 - b. pengembangan melalui SPAM Regional untuk pelayanan skala kota/ kawasan.

- (3) Penataan jaringan pipa air minum di kawasan perencanaan diarahkan terpisah dengan jaringan pipa utilitas pendukung lainnya.

Pasal 29

- (1) Pelayanan telekomunikasi disesuaikan dengan ketersediaan dan pengembangan satuan sambungan telepon PT. Telkom dan provider selular;
- (2) Jaringan kabel telepon idealnya menggunakan jaringan kabel bawah tanah (*box utility*);
- (3) Jaringan kabel telepon bawah tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) direncanakan mengikuti rute sisi jalan guna mencapai pelanggan yang ditempatkan secara terpadu sejajar bersamaan dengan kabel listrik di dalam pipa PVC berdiameter 8" dengan *manhole* setiap 25 m.

Pasal 30

- (1) Pengembangan sistem pengelolaan sampah di Kawasan perencanaan direalisasikan melalui pengembangan Tempat;
- (2) Pembuangan Sampah Sementara Terpadu (TPSST) yang terintegrasi dengan sistem kota sebagai penunjang tempat pemrosesan dan pengolahan akhir sampah kota;
- (3) Sampah dikumpulkan dari tempat sampah khusus 3R yang memiliki 3 sekat yang berasal dari sumber rumah tangga, pasar, fasilitas umum dan jalan, diangkut menggunakan gerobak sampah dengan kapasitas 6 m³, yang diletakkan dengan radius 200-500 m;
- (4) Dari bak sampah, diangkut ke TPSST untuk di pilah kembali, menggunakan mobil sampah dengan kapasitas 3 m³/motor dan kapasitas 2 m³, untuk dibawa ke TPPAS;
- (5) Sistem organisasi dan manajemen sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dikelola oleh pemerintah daerah/swasta.

Pasal 31

- (1) Pengembangan kolam retensi Kawasan perencanaan sebagai pengendali banjir/tangkapan air dari atas, yang terintegrasi dan dapat dikembangkan menjadi penyedia air pemasok pemadam kebakaran;
- (2) Pengembangan saluran drainase dengan kapasitas cukup dan diusahakan mampu mengendalikan aliran air hujan;
- (3) Rencana pembuatan saluran-saluran drainase harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. dalam setiap bangunan harus disediakan saluran-saluran pembuangan air hujan;
 - b. saluran tersebut diatas harus cukup besar dan cukup mempunyai kemiringan untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik;
 - c. air hujan yang jatuh harus segera dapat disalurkan di atas permukaan tanah dengan pipa atau cara lain dengan jarak antara 25 m;

- d. curahan air hujan yang langsung tidak boleh jatuh keluar pekarangan dan harus dialirkan ke bak peresapan pada kapling bangunan bersangkutan, dan selebihnya ke saluran umum kota.
- (4) Sistem jaringan drainase di kawasan direncanakan menggunakan pola aliran gravitasi, dengan rincian sebagai berikut.
 - a. sebagai penampung utama aliran air di kawasan perencanaan adalah sungai, kolam retensi atau Parit Belanda.
 - b. pada kawasan perencanaan direncanakan menggunakan saluran sekunder yang berada di sisi Jl. Cempedak, jalan Sudirman dan Jl. Pemda;
 - c. saluran drainase tersier direncanakan di jalan permukiman, dan jalan didalam lingkungan perdagangan, jasa dengan menggunakan saluran tertutup.

Pasal 32

- (1) Air limbah di kawasan perencanaan diklasifikasikan atas air limbah domestik dan air limbah non domestik;
- (2) Air limbah domestik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari *sewerage* dan *sewage*.
- (3) *Sewerage* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan air buangan yang berasal dari dapur dan kamar mandi;
- (4) *Sewage* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan air buangan yang berasal dari kotoran manusia (tinja);
- (5) Air limbah rumah tangga terbagi menjadi 2 yaitu:
 - a. air limbah aman yang dapat dibuang langsung ke saluran drainase (*grey water*) seperti air bekas cucian, air bekas mandi;
 - b. air limbah yang harus melalui proses terlebih dahulu (*black water*) seperti air dari wc.
- (6) Sistem pengelolaan untuk *grey water* direncanakan disalurkan ke bidang resapan ataupun saluran drainase lingkungan;
- (7) Sistem pengelolaan untuk *black water* di kawasan perencanaan direncanakan menggunakan sistem *septic tank* individual atau komunal, yang dikelola oleh individu dan masyarakat setempat serta pemerintah/swasta;
- (8) Untuk jangka panjang direncanakan pembuatan IPAL komunal untuk kawasan dan IPAL terpusat atau komunal untuk kawasan permukiman dikelola oleh masyarakat dan pemerintah.

Pasal 33

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif dan sistem proteksi pasif terhadap bahaya kebakaran dengan dilengkapi *fire extinguisher*;
- (2) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif meliputi:
 - a. kemampuan stabilitas struktur dan elemennya;
 - b. konstruksi tahan api;
 - c. kompartemenisasi dan pemisahan;
 - d. proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan/ kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.

- (3) Sistem proteksi aktif merupakan proteksi terhadap harta milik terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, yang digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman;
- (4) Untuk melakukan proteksi terhadap meluasnya kebakaran dan memudahkan operasi pemadaman, di dalam lingkungan bangunan gedung harus tersedia jalan lingkungan dengan perkerasan agar dapat dilalui oleh kendaraan pemadam kebakaran;
- (5) Lingkungan perumahan, perdagangan, harus tersedia *hydrant fire extinguisher*, atau sumber air berupa sumur maupun reservoir air dan sarana prasarana umum untuk mempermudah instansi pemadam kebakaran dalam pemadaman kebakaran;
- (6) Setiap bangunan gedung dapat dijangkau oleh pancaran air unit pemadam kebakaran dari jalan di lingkungannya.
- (7) Sistem pemadam kebakaran terdiri dari 2 sistem, yaitu:
 - a. sistem pemadam api ringan, sebagai sarana pemadam awal yang disediakan PAR *dry chemical* yang terpasang di dinding;
 - b. sistem *hydrant*, pipa tegak terletak di jalan antara 60 m sampai 100 m.
- (8) Setiap zona pelayanan akan dilayani oleh sistem terpisah dengan 1 *Central Fire Station*
- (9) Tiap area pelayanan disediakan *Header Hydrant Pump* yang disalurkan menuju *Hydrant Pillar*, *Outdoor Hydrant Box (OHB)*, *Siamese Connection*;
- (10) Pipa suplai air harus mempunyai tekanan minimal 10 kg/cm², dan untuk daerah perkantoran tekanan yang diperlukan berkisar minimum 5,3 kg/cm²
- (11) *Header Hydrant Pump* sebagaimana dimaksud pada ayat (9) berkapasitas 1500 gpm;

Bagian Kedelapan Ruang Terbuka dan Tata Hijau

Pasal 34

- (1) Ruang terbuka umum pada kawasan perencanaan meliputi:
 - a. tata hijau kawasan sempadan sungai;
 - b. tata hijau/jalur hijau tepi jalan; dan
 - c. taman/rekreasi kota.
- (2) Ruang terbuka umum, pada kawasan merupakan ruang sempadan antara bangunan sampai dengan batas pagar atau halaman mempunyai akses terbatas bagi umum;
- (3) Ruang terbuka privat merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh orang, seperti kebun, halaman rumah/gedung milik perseorangan, atau korporasi yang ditanami tumbuhan;
- (4) Ruang terbuka privat yang berada di kawasan permukiman direncanakan untuk di gunakan sebagai lahan parkir kendaraan pribadi atau sebagai halaman yang ditanami pohon peneduh sebagai pembentuk iklim mikro depan bangunan dan peneduh area parkir kendaraan;
- (5) Pola tata vegetasi dan penciptaan iklim mikro merupakan unsur penting dalam penciptaan ruang terbuka pada iklim tropis;

- (6) Konsep ruang terbuka kawasan menganjurkan penanaman pohon peneduh dengan kanopi, terutama pada ruang terbuka umum yaitu pada jalur hijau sisi pedestrian selebar 3 m dengan jarak penanaman setiap 8 m;
- (7) Selain sebagai peneduh, pola tata hijau dilakukan sebagai pengarah, terutama pada median pembatas jalan;
- (8) Vegetasi pengarah yang dapat ditanam antara lain palem-paleman maupun cemara atau glodogan tiang.

Bagian Kesembilan Tata Informasi dan Wajah Jalan

Pasal 35

- (1) Area peletakan informasi yang harus bebas dari segala tata informasi yaitu:
 - a. papan penanda terbaca dari jarak minimal 100 m;
 - b. papan penanda/tulisan keterangan jalan pedestrian terbaca dari jarak minimal 5 m, sedangkan jalan kendaraan minimal terbaca 10 m
- (2) Rambu pertandaan jalan maupun rambu untuk jalur penyelamatan bencana diarahkan pada kawasan yang mudah terlihat, kuat, dan terpelihara;
- (3) Penataan reklame pada kawasan perencanaan diarahkan untuk:
 - a. kepentingan penempatan harus mengupayakan keseimbangan, keterkaitan dan keterpaduan dengan semua jenis elemen pembentuk wajah jalan atau perabot jalan lain dalam hal fungsi, estetis dan sosial;
 - b. penempatan reklame pada kawasan perencanaan dilakukan hanya pada titik-titik tertentu, tidak mengganggu dan menutupi keberadaan bangunan yang ada pada kawasan;
 - c. penempatan reklame berada di pilar-pilar lampu sepanjang jalan pemda dengan jarak 8 m;
 - d. penempatan reklame harus menciptakan karakter lingkungan kawasan, pada kawasan perencanaan materi reklame komersial disesuaikan dengan visi pengembangan Kota Siak Sri Indrapura.

Pasal 36

- (1) Untuk kawasan perencanaan wajah jalan dibentuk dengan:
 - a. peletakan vegetasi peneduh pada jalur pedestrian dan dalam kavling privat;
 - b. peletakan ruang hijau pada pedestrian berdasar pada jarak 8 m / 1 pohon;
 - c. Ruang hijau pada lahan sendiri sekitar jembatan 100 % ruang hijau terbagi atas 50 % rumput, 30 % rumput dan paving , sisanya paving dan wajib menanam pohon per 50 m² ditanami 1 pohon dengan *shading/ coverage*;
 - d. peletakan pencahayaan buatan harus mempunyai jarak setiap titik lampu sekurang-kurangnya 8 meter, sesuai kebutuhan jenis ruang terbuka hijau dan sempadan jalan;

- e. pencahayaan buatan di ruang terbuka hijau harus memperhatikan karakter lingkungan, fungsi, dan arsitektur bangunan, estetika amenity dan komponen promosi;
 - f. pembentukan jalur pedestrian dengan permukaan jalur yang nyaman untuk berjalan bagi pejalan kaki maupun penyandang cacat.
- (2) Penataan *street furniture* di kawasan perencanaan, meliputi:
- a. halte/ *shelter* Angkutan Kota
 Peletakan halte pada kawasan perencanaan diarahkan pada titik keramaian dan dekat dengan jembatan penyebrangan. Peletakan halte harus dibuat senyaman mungkin dan tidak mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Pada bangunan halte harus dilengkapi dengan nama halte dan diperkenankan untuk memasang reklame. Bentuk halte harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal Melayu. Untuk memperjelas identitas shelter agar mudah dikenali, terutama pada tempat-tempat pemberhentian angkutan kota yang berupa rambu-rambu saja, antara lain dengan memisahkan secara jelas dengan trotoar, membuat kemunduran pagar, ditanami dengan tanaman peneduh yang khas;
 - b. Tempat sampah
 Peletakan tempat sampah umum ditetapkan pada tiap jarak 25 m. Peletakan tempat sampah umum tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk tempat sampah umum harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal, selain itu harus ada pemisah antara sampah organik dan anorganik. Penataan tempat sampah di kawasan perencananan.
 Penataan tempat sampah di kawasan perencananan diarahkan sebagai berikut:
 1. perlu penyeragaman bentuk dan besaran tempat sampah yang berada dalam satu koridor jalan;
 2. setiap pembangunan baru, perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi dengan tempat atau kotak pembuangan sampah yang ditempatkan sedemikian rupa sehingga kesehatan umum masyarakat sekitarnya terjamin;
 3. lingkungan pertokoan kotak-kotak sampah yang tertutup disediakan sedemikian rupa sehingga petugas-petugas yang menangani kebersihan dapat dengan mudah melakukan tugasnya;
 4. penyediaan tempat sampah agar mempertimbangkan segi estetika;
 5. dipisahkan antara tempat sampah kering dan sampah basah;
 6. rancangan penempatannya pada batas antara jalur pejalan kaki dengan jalur kendaraan (mudah dijangkau dari dua sisi), dengan tiap jarak 50 m.
- (3) Perabotan jalan
- a. peletakan bangku jalan ditetapkan pada tiap jarak 8 m bersampingan dengan tempat sampah umum. Peletakan bangku jalan tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk bangku jalan harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal;

- b. peletakan papan informasi ditempatkan berdekatan dengan halte. Peletakan papan informasi tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki;
- c. pos jaga polisi untuk memantau dan mengamankan arus lalu-lintas. Peletakan pos jaga polisi ditempatkan pada tiap simpul jalan. Peletakan pos jaga polisi tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki.
- d. peletakan ATM (Anjungan Tunai Mandiri) ditempatkan pada titik-titik strategis dan tempat-tempat yang menjadi konsentrasi massa, seperti pusat perdagangan dan jasa. Peletakan ATM tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk ATM harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal;
- e. peletakan pot bunga ditempatkan pada setiap jarak 8 m. Peletakannya tidak boleh mengganggu sirkulasi pejalan kaki. Bentuk pot bunga harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal;
- f. lampu penerangan jalan dan pedestrian Peletakan lampu jalan ditempatkan di median jalan dan pada jalur pedestrian ditempatkan secara terpadu dengan lampu penerangan pedestrian di trotoar, dengan jarak setiap 23 m. Bentuk penerangan jalan dan pedestrian harus bercirikan dan mencitrakan nuansa khas lokal. Elemen ini di samping berfungsi sebagai penerangan di malam hari, juga dapat berfungsi sebagai elemen estetika dan pengarah pada rancangan ruang luar. Hal ini berkaitan dengan rancangan tiang lampu, lampunya sendiri dan perletakannya. Lampu penerangan umum di sepanjang koridor dan taman kota perlu disediakan tersendiri, dan hendaknya tidak mengandalkan pada penerangan kapling (perumahan, perdagangan dan jasa) atau penerangan yang berasal dari lampu reklame.

Arahan penataan lampu jalan dan lampu pedestrian sebagai berikut:

1. lampu penerangan untuk sepanjang jalan diletakkan pada pinggir jalan. Lampu penerangan jalan di sepanjang koridor agar diseragamkan tinggi, model maupun penempatannya;
2. lampu penerangan di sepanjang pedestrian;
3. lampu taman, untuk memperkuat karakter kawasan pada malam hari, dan lampu sorot untuk memperkuat elemen-elemen yang ditonjolkan pada malam hari;
4. pada deretan lampu yang ditempatkan berselang seling dengan pepohonan, perlu menghindari pemilihan pohon yang bermahkota lebar, agar kerimbunannya tidak menghalangi sinar lampu;
5. sejauh mungkin, dipersimpangan jalan utama perlu dipasang jenis lampu spesifik sebagai pembentuk identitas lingkungan sekitarnya;
6. lampu penerangan umum agar tidak digunakan untuk menempatkan reklame tempel, spanduk, selebaran atau lainnya yang sifatnya merusak keindahan lampu;
7. sumber tenaga lampu penerangan jalan agar dipisahkan dengan kapling sekitarnya, sehingga pada saat terjadi pemadaman listrik lokal, lampu penerangan jalan masih tetap menyala.

**Bagian Kesepuluh
Batas Halaman dan Pagar**

Pasal 37

- (1) Halaman Depan Bangunan diatur sebagai berikut:
 - a. penanaman pohon tidak mengganggu estetika fasade bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
 - b. penataan taman pada halaman depan bangunan haruslah menambah nilai estetika dari bangunan dan lingkungannya secara keseluruhan;
 - c. perkerasan pada halaman depan bangunan harus dari bahan yang dapat berfungsi sebagai penyerap air;
 - d. apabila dipergunakan sebagai tempat parkir kendaraan, harus direncanakan dengan seksama kapasitas lahan, sirkulasi dalam lahan sehingga tidak mengganggu nilai estetika bangunan dan lingkungan secara keseluruhan serta penempatan pintu masuk keluar kendaraan sehingga tidak menimbulkan tekanan pada arus lalu-lintas;
 - e. halaman samping dan belakang bangunan, dapat dipilih jenis pepohonan yang bersifat *buffer* kebisingan dan menyerap polutan.
- (2) Pagar diatur sebagai berikut:
 - a. ketinggian maksimum pagar 1,5 m;
 - b. pagar harus transparan dengan motif bebas;
 - c. pada bagian bawah pagar diperbolehkan masif dengan ketinggian maksimal 50 cm;
 - d. dianjurkan untuk menanam tanaman sepanjang pagar dengan ketinggian yang tidak lebih dari 60-80 cm;
 - e. dilarang menggunakan kawat berduri sebagai pemisah di sepanjang jalan umum untuk halaman muka;
 - f. ketinggian dinding pembatas samping bangunan sampai GSB maksimum 1,5 m untuk menciptakan keleluasan pandangan;
 - g. warna pagar dianjurkan tidak mencolok, sehingga berkesan teduh dan asri, serta tidak menimbulkan kesan membatasi bangunan.

**Bagian Kesebelas
Mitigasi Bencana**

Pasal 38

- (1) Peringatan Dini dan Kesadaran Warga (*Early Warning System & Community Awareness*) diarahkan pada:
 - a. Sistem peringatan dini di kawasan direncanakan menggunakan sistem yang terintegrasi untuk kawasan yang lebih luas (kecamatan – kota);
 - b. Peningkatan Kesadaran warga dibentuk melalui jalur pendidikan formal maupun informal (penyuluhan masyarakat, dan lain lain) serta pelatihan.
- (2) Rencana Jalur dan Arah Penyelamatan (*Evacuation/Escape Routes*) diarahkan pada:
 - a. jalur evakuasi/penyelamatan, menggunakan jaringan jalan yang ada;

- b. arah evakuasi, menuju area penyelamatan/*escape area* yang terdiri dari bangunan penyelamatan untuk menampung korban bencana yang dapat diterapkan pada kawasan perencanaan berupa/berbentuk ruang terbuka/taman kota (*Escape Area*), maupun gedung penyelamatan (*Escape Building*) seperti fasilitas peribadatan, fasilitas pendidikan (sekolah), gedung pertemuan, gedung perkantoran.
- (3) Rencana Area Bangunan Penyelamatan direncanakan berupa/berbentuk ruang terbuka/taman kota maupun gedung penyelamatan seperti:
- a. fasilitas peribadatan;
 - b. fasilitas pendidikan (sekolah);
 - c. gedung pertemuan;
 - d. gedung perkantoran, namun desain bangunan dimaksud harus memiliki kekuatan struktural yang handal sebagai gedung super kuat yang tahan bencana alam;
 - e. bangunan beratap datar sehingga memungkinkan untuk penyelamatan (*evacuation*), juga dilengkapi dengan tangga darurat. Luas lahan yang dibutuhkan sekitar 1 m² per orang.
- (4) Dalam hal terdapat kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, kebakaran, dan/atau bencana lainnya atau adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya, maka Penerbitan SLF bangunan gedung dan/atau perpanjangan SLF bangunan gedung harus segera dilaksanakan.

BAB VI RENCANA INVESTASI

Pasal 39

- (1) Kegiatan pelaksanaan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Bersejarah Benteng Kecamatan Mempura dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Siak, Pemerintah Provinsi Riau dan Masyarakat Kabupaten Siak;
- (2) Kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus mengacu kepada panduan Tata Bangunan dan Lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Siak;
- (3) Kegiatan pembangunan oleh masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan melalui pembangunan fisik bangunan di dalam lahan yang dikuasainya, termasuk pembangunan ruang terbuka hijau, ruang terbuka dan sirkulasi pejalan kaki dengan tetap mengacu pada syarat dan ketentuan berlaku.

Pasal 40

- Skenario rencana investasi yang akan dilakukan kawasan perencanaan diprioritaskan sebagai berikut;
- a. prioritas pertama Kawasan Konservasi Blok A karena terdapat bangunan bersejarah di Kawasan Benteng;
 - b. prioritas kedua adalah pembangunan Kampung wisata Blok E, kawasan konservasi Blok F dan Blok G;

- c. prioritas ketiga adalah Kawasan konservasi Blok C yaitu pengembangan lapangan tembak sebagai areal *outbond airsoft gun*;
- d. prioritas keempat adalah pembangunan di kawasan paling luar dari pembangunan prioritas pertama, kedua dan ketiga, yaitu kawasan di Blok B, Blok D dan Blok H.

Pasal 41

Untuk operasional dan pemeliharaan Rencana Tata Bangunan dan Kawasan Bersejarah Benteng Kecamatan Mempura dapat melakukan kerja sama sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

BAB VII KETENTUAN PENGENDALIAN RENCANA Bagian Satu Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Pasal 42

- (1) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui beberapa tahapan kegiatan diantaranya:
 - a. penetapan peraturan zonasi;
 - b. perizinan;
 - c. pemberian insentif dan disinsentif;
 - d. pengenaan sanksi.
- (2) Peraturan zonasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan ketentuan yang mengatur persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendalian dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang;
- (3) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dalam pemanfaatan ruang diatur sesuai ketentuan dalam undang-undang penataan ruang berdasarkan kewenangan yang dimiliki pemerintah Kabupaten Siak;
- (4) Izin pemanfaatan ruang harus dilakukan melalui prosedur yang benar, apabila peruntukan terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, Pemerintah Kabupaten Siak sesuai dengan kewenangannya dapat membatalkan perizinan;
- (5) Perizinan pemanfaatan ruang dimaksudkan sebagai upaya penertiban pemanfaatan ruang diatur dan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten Siak sesuai dengan kewenangan dan rencana tata ruang;
- (6) Dalam hal pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang, baik yang dilengkapi dengan izin maupun yang tidak memiliki izin, dikenai sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (7) Pemberian insentif dan disinsentif dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan supaya pemanfaatan ruang yang dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan;

- (8) Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
 - a. keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
 - b. pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
 - c. kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
 - d. pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.
- (9) Disinsentif merupakan perangkat mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:
 - a. pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
 - b. pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti;
- (10) Insentif dan disinsentif dalam penataan bangunan dan lingkungan diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat;
- (11) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d bahwa setiap orang atau badan hukum yang dalam pemanfaatan ruang melanggar rencana tata bangunan lingkungan dikenai sanksi administratif terdiri atas:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan;
 - b. penghentian sementara pelayanan umum;
 - c. penutupan lokasi;
 - d. pencabutan izin;
 - e. pembatalan izin;
 - f. pembongkaran bangunan;
 - g. pemulihan fungsi ruang; dan/atau;
 - h. denda administratif.

Bagian Kedua

Kajian Analisis Mengenai Dampak Lingkungan

Pasal 43

- (1) Setiap penyelenggaraan pembangunan atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL harus memenuhi kriteria penyusunan AMDAL yang diatur dalam ketentuan peraturan Bupati;
- (2) Setiap penyelenggaraan pembangunan atau pengembangan sub kawasan yang berada pada kawasan RTBL harus memenuhi kriteria penyusunan AMDAL harus dilakukan penyusunan AMDAL/UKL/UPL sesuai peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Partisipasi Masyarakat

Pasal 44

- (1) Partisipasi Masyarakat dalam pemanfaatan ruang meliputi:

- a. pemanfaatan ruang daratan dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, agama, adat, atau kebiasaan berlaku;
 - b. bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan;
 - c. penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana;
 - d. konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain untuk tercapainya pemanfaatan kawasan yang berkualitas dan pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
 - e. perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana;
 - f. pemberian usulan dalam penentuan lokasi dan bantuan teknik dalam pemanfaatan ruang; dan
 - g. kegiatan menjaga, memelihara dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan kawasan.
- (2) Partisipasi masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang meliputi:
- a. pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan; dan
 - b. bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban dalam kegiatan pemanfaatan ruang kawasan dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang kawasan.

BAB VIII PEDOMAN PENGENDALIAN PELAKSANAAN PENGELOLAAN KAWASAN

Bagian Kesatu Pengelola Kawasan

Pasal 45

- (1) Pedoman Pengendalian Pengelolaan kawasan dilaksanakan oleh pemerintah Kabupaten Siak;
- (2) Ketentuan pedoman pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
 - a. ketentuan umum peraturan zonasi sesuai RDTR Kota Siak Sri Indrapura;
 - b. ketentuan perizinan;
 - c. ketentuan pemberian insentif dan disinsentif;
 - d. arahan pengenaan sanksi.
- (3) Bagian yang mengatur mekanisme kerja, fungsi, dan tata peran pengelola dilaksanakan oleh pemerintah Kabupaten Siak;
- (4) Ketentuan pedoman pengendalian pelaksanaan pengelolaan kawasan digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang.

Bagian Kedua Prosedur/Mekanisme/Tata Cara Pengelolaan, Pemanfaatan, Pengembangan dan Perubahan Rencana Kawasan

Pasal 46

- (1) Prosedur/Mekanisme/Tata Cara Pengelolaan, Pemanfaatan, Pengembangan dan Perubahan Rencana Kawasan, ditentukan sebagai berikut:
 - a. ketentuan umum peraturan zonasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) huruf a digunakan sebagai pedoman bagi Pemerintah Kota Siak dalam menyusun peraturan zonasi berdasarkan RDTR Kota Siak Sri Indrapura yang memuat :
 1. intensitas pemanfaatan ruang;
 2. kegiatan yang diperbolehkan;
 3. kegiatan yang diberi persyaratan; dan
 4. kegiatan yang dilarang.
 - b. ketentuan perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) huruf b berupa proses administrasi dan teknis yang harus dipenuhi sebelum kegiatan pemanfaatan ruang dilaksanakan, untuk menjamin kesesuaian pemanfaatan ruang dengan rencana tata bangun lingkungan yang memuat
 1. izin prinsip;
 2. izin lokasi;
 3. izin penggunaan pemanfaatan tanah (IPPT);
 4. izin mendirikan bangunan; dan
 5. izin lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan
 - c. pemberian insentif dan disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) huruf c diberikan oleh pemerintah daerah sesuai kewenangannya dengan tetap menghormati hak masyarakat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (2) Prosedur, cara pengelolaan, pemanfaatan, pengembangan dan perubahan rencana kawasan dilalui melalui beberapa tahapan, mulai dari tahapan pemantauan, pelaporan, evaluasi;
- (3) Apabila ditemukan ketidaksesuaian dengan rencana yang telah ditetapkan maka perlu diadakan review untuk melakukan perubahan atas rencana kawasan dengan melibatkan SKPD terkait.

BAB IX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 47

Dengan berlakunya Peraturan Bupati ini, maka :

- a. segala pembangunan yang telah ada di Kawasan Bersejarah Benteng Kecamatan Mempura sebelum tanggal berlakunya Peraturan Bupati ini, diproses berdasarkan ketentuan yang lama;
- b. rencana kegiatan pembangunan di Kawasan Bersejarah Benteng Kecamatan Mempura yang akan dibangun pelaksanaannya disesuaikan dengan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan berdasarkan Peraturan Bupati ini.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 48

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 10 Mei 2016

BUPATI SIAK,


SYAMSUAR

Diundangkan di Siak Sri Indrapura
pada tanggal 19 Mei 2016

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SIAK,


Drs. H.T.S. HAMZAH
Pembina Utama Madya
NIP. 19600125 198903 1 004

BERITA DAERAH KABUPATEN SIAK TAHUN 2016 NOMOR 30