



WALIKOTA SURABAYA  
PROVINSI JAWA TIMUR

**SALINAN**

**PERATURAN WALIKOTA SURABAYA  
NOMOR 58 TAHUN 2015**

**TENTANG  
PEDOMAN TEKNIS PELAYANAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA SURABAYA,**

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka pelaksanaan ketentuan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 telah ditetapkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor Nomor 53 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan.
  - b. bahwa dalam rangka penyempurnaan ketentuan mengenai penerbitan Izin Mendirikan Bangunan agar pelayanan Izin Mendirikan Bangunan dapat dilaksanakan secara lebih optimal, efektif dan efisien maka Peraturan Walikota Surabaya Nomor Nomor 53 Tahun 2011 sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu ditinjau kembali.
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur/ Jawa Tengah/ Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 19 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2730);
  2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
  3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
  4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);

5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 108 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5252);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2014 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) sebagaimana telah diubah kedua kali dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Tahun 2015 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5679);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 83 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4532);
8. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199);
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara Tahun 2010 Nomor 276);
15. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2005 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2005 Nomor 1/E);
16. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2005 tentang Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan Cagar Budaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2005 Nomor 2/E);

17. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2006 tentang Analisis Dampak Lalu Lintas di Jalan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2006 Nomor 12 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 12);
18. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2010 tentang Penyerahan Prasarana, Perumahan dan Permukiman (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2010 Nomor 7 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 5);
19. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2012 Nomor 12 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 11) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 9 Tahun 2013 (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2013 Nomor 9 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 8);
20. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034 (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2014 Nomor 12 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 10);
21. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 42 Tahun 2011 tentang Rincian Tugas dan Fungsi Dinas Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2011 Nomor 67) sebagaimana telah diubah ketiga kali dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2015 (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2015 Nomor 12);
22. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 75 Tahun 2012 tentang Tatacara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman Kepada Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2012 Nomor 76) sebagaimana telah diubah kedua kali dengan Peraturan Walikota Nomor 36 Tahun 2014 (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2014 Nomor 36);
23. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 28 tahun 2013 tentang Tata Cara Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan secara Elektronik di Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2013 Nomor 28);
24. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 42 Tahun 2014 tentang Peta Rincian Rencana Tata Ruang Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2014 Nomor 42);
25. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 75 Tahun 2014 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan di Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2014 Nomor 75).

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG PEDOMAN TEKNIS PELAYANAN PERIZINAN BANGUNAN.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM****Pasal 1**

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Surabaya.
2. Walikota adalah Walikota Surabaya.
3. Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang yang selanjutnya disebut dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya.
4. Kepala Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang yang selanjutnya disebut Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya.
5. Sekretariat adalah Sekretariat pada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya.
6. Sekretaris adalah Sekretaris pada Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya.
7. Kecamatan adalah Kecamatan di wilayah Kota Surabaya.
8. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.
9. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya baik sebagian maupun keseluruhannya berada di atas atau di dalam tanah dan/atau air, yang terdiri dari bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.
10. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.

11. Bangunan bukan gedung adalah bangunan yang menjadi satu kesatuan atau tidak dengan bangunan gedung/kelompok bangunan gedung pada bumi, baik sebagian maupun keseluruhannya berada di atas dan/atau bawah permukaan daratan dan/atau air yang tidak membentuk ruang kegiatan untuk manusia, antara lain menara, konstruksi reklame dan gapura.
12. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat GSP adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.
13. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah GSP yang ditetapkan dalam rencana kota.
14. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
15. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
16. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
17. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. Basemen adalah ruangan di dalam bangunan yang letak lantainya secara horizontal berada di bawah permukaan tanah yang berada di sekitar lingkup bangunan tersebut.
19. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Dinas kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
20. Membangun Baru adalah kegiatan mendirikan bangunan yang belum pernah ada sebelumnya.

21. Mengubah adalah kegiatan merubah fungsi bangunan, merubah struktur/konstruksi bangunan, merubah tampak bangunan dan merubah denah/*layout* ruang dengan menggunakan bahan permanen sehingga berpengaruh terhadap struktur/konstruksi bangunan.
22. Memperluas adalah kegiatan menambah luasan lantai bangunan baik secara vertikal atau horizontal.
23. Mengurangi adalah kegiatan mengurangi luasan lantai bangunan baik secara vertikal atau horisontal.
24. Retribusi Daerah yang selanjutnya disebut retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.
25. Surat Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat SKRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
26. Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap yang selanjutnya disingkat UPTSA adalah Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap Kota Surabaya.
27. Pemohon adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
28. Pengembang adalah badan usaha/badan hukum penyelenggara pembangunan perumahan, pemukiman, perdagangan dan/atau industri.
29. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
30. Rumah Susun Sederhana adalah rumah susun yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah.
31. Tim Ahli Bangunan adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan tertentu tersebut.

## **BAB II RUANG LINGKUP**

### **Pasal 2**

- (1) Ruang Lingkup Peraturan Walikota ini meliputi perizinan meliputi persyaratan, prosedur, dan pedoman teknis penerbitan IMB gedung yang didirikan di daerah.
- (2) Jenis pelayanan IMB meliputi :
  - a. IMB Rumah Tinggal, dengan klasifikasi sebagai berikut :
    - 1) bangunan tidak bertingkat dan bangunan bertingkat sampai dengan 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sampai dengan 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi);
    - 2) bangunan bertingkat dengan luas bangunan diatas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) atau bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai atau bangunan dengan struktur utama baja;
    - 3) dibangun oleh pengembang.
  - b. IMB non rumah tinggal.

## **BAB III PERSYARATAN**

### **Pasal 3**

- (1) Untuk memperoleh IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, pemohon harus melampirkan persyaratan administrasi sebagai berikut :
  - a. fotokopi SKRK/Rencana Tapak dan atau IMB beserta lampiran gambar IMB yang telah diterbitkan sebelumnya jika bangunan telah memiliki IMB;
  - b. fotokopi KTP Pemohon yang masih berlaku atau fotokopi akta pendirian badan hukum dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang atau didaftarkan ke instansi yang berwenang apabila IMB diatas namakan badan hukum, apabila nama pemohon tidak sesuai dengan SKRK/IMB lama;
  - c. surat kuasa dengan dilampiri fotokopi KTP penerima kuasa yang masih berlaku apabila permohonan dikuasakan;

- d. fotokopi tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah apabila nama pemilik dalam bukti kepemilikan tanah berbeda dengan SKRK, antara lain akta jual beli, akta hibah, akta waris dan/atau bukti peralihan hak atas tanah lainnya yang telah dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang dan/atau perjanjian sewa, dan/atau bukti status penguasaan/ pemanfaatan tanah lainnya yang telah dilegalisasi oleh pejabat yang berwenang.
  - e. Surat pernyataan pertanggungjawaban pendirian bangunan.
- (2) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka khusus bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a angka 1), pemohon harus melampirkan persyaratan teknis sebagai berikut :
- a. fotokopi Rekomendasi dari Tim Cagar Budaya, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya;
  - b. gambar rencana teknis bangunan berupa *softcopy* dalam format *Computer Aided Design* (CAD) sekurang-kurangnya meliputi :
    1. gambar situasi;
    2. gambar denah;
    3. gambar tampak, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya.
  - c. persyaratan sebagaimana dimaksud pada huruf b, untuk luas bangunan di bawah 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) gambar rencana teknis bangunan dapat berupa gambar sketsa;
- (3) Selain melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a angka 2), pemohon harus melampirkan persyaratan teknis berupa gambar dan perhitungan struktur berupa *softcopy* meliputi :
- a. fotokopi rekomendasi dari Tim Cagar Budaya, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya;
  - b. gambar rencana teknis bangunan berupa *softcopy* dalam format *Computer Aided Design* (CAD), terdiri dari :
    1. gambar situasi (skala 1 : 1000 / 1 : 500);
    2. gambar denah (skala 1 : 100 / 1 : 200);
    3. gambar tampak menghadap jalan (skala 1 : 100 / 1 : 200);
    4. gambar tampak atas atap (skala 1 : 100 / 1 : 200);

5. gambar potongan memanjang dan melintang (skala 1 : 100 / 1 : 200);
  6. gambar rencana sanitasi (skala 1 : 100 / 1 : 200).
- c. gambar dan perhitungan struktur berupa *softcopy* dan *hardcopy* untuk bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) atau bangunan dengan struktur utama baja, yang meliputi :
1. perhitungan struktur yang ditandatangani oleh perencana;
  2. gambar struktur dan detailnya yang ditandatangani oleh perencana.
- (4) Selain melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) untuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a angka 3), pemohon harus melampirkan persyaratan teknis sebagai berikut :
- a. fotokopi berita acara serah terima administrasi prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial bagi pengembang pada kawasan perdagangan terpadu, kawasan industri/pergudangan estate, rumah susun dan real estate (induk);
  - b. fotokopi rekomendasi, meliputi :
    1. fotokopi rekomendasi dokumen lingkungan sesuai ketentuan yang berlaku;
    2. fotokopi rekomendasi drainase sesuai ketentuan yang berlaku;
    3. fotokopi rekomendasi lalu lintas sesuai ketentuan yang berlaku;
- (5) Untuk memperoleh IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) huruf b, selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemohon harus melampirkan persyaratan teknis sebagai berikut :
- a. fotokopi Rekomendasi Cagar Budaya, apabila merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya;
  - b. fotokopi rekomendasi, meliputi :
    1. fotokopi rekomendasi dokumen lingkungan sesuai ketentuan yang berlaku;
    2. fotokopi rekomendasi drainase sesuai ketentuan yang berlaku;
    3. fotokopi rekomendasi lalu lintas sesuai ketentuan yang berlaku;

- c. fotokopi berita acara serah terima administrasi prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial bagi pengembang pada kawasan perdagangan terpadu, kawasan industri/ pergudangan estate, rumah susun dan real estate (induk) untuk bangunan Non Rumah Tinggal yang dibangun oleh pengembang (real estate/ induk) sesuai ketentuan yang berlaku;
- d. gambar rencana teknis bangunan berupa softcopy dalam format *Computer Aided Design* (CAD), terdiri dari :
  - 1. gambar situasi (skala 1:1000/ 1:500);
  - 2. gambar denah (skala 1:100/1:200);
  - 3. gambar tampak menghadap jalan (skala 1:100/1:200);
  - 4. gambar tampak atas atap (skala 1:100/1:200);
  - 5. gambar potongan memanjang dan melintang (skala 1:100/1:200);
  - 6. gambar rencana sanitasi (skala 1:100/1:200).
- e. gambar dan perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat dengan luas bangunan diatas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi) atau bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai atau berstruktur baja berupa softcopy, meliputi :
  - 1. perhitungan struktur yang ditandatangani oleh perencana;
  - 2. gambar struktur dan detailnya yang ditandatangani oleh perencana.
- f. gambar rencana teknis untuk bangunan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan yang disetujui oleh Tim Ahli Bangunan dan ditandatangani penanggung jawab (pemilik, perencana dan pengawas/ pelaksana) berupa *hardcopy* sebanyak 2 (dua) set dan *softcopy*, terdiri dari :
  - 1. gambar situasi (skala 1:1000/ 1:500);
  - 2. gambar denah (skala 1:100/1:200);
  - 3. gambar tampak menghadap jalan (skala 1:100/1:200);
  - 4. gambar tampak atas atap (skala 1:100/1:200);
  - 5. gambar potongan memanjang dan melintang (skala 1:100/1:200);
  - 6. gambar detail arsitektur yang dianggap perlu (skala 1:20/1:50);
  - 7. gambar dan perhitungan struktur;
  - 8. gambar skematik dan analisa Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing (MEP).

## **BAB IV PEDOMAN TEKNIS PROSES IMB**

### **Bagian Kesatu Pedoman Umum**

#### **Pasal 4**

- (1) Pemrosesan IMB mengacu pada SKRK/rencana tapak/IMB yang diterbitkan sebelumnya dengan mempertimbangkan rekomendasi yang telah diterbitkan dari instansi terkait.
- (2) Terhadap permohonan IMB yang diajukan atas sebagian lahan yang tercantum dalam SKRK maka pemrosesan IMB atas sebagian lahan sisanya dilakukan sebagai berikut:
  - a. tidak diperlukan pengajuan SKRK baru, untuk bangunan tambahan yang sifatnya melengkapi/mendukung bangunan sebelumnya dan tidak membutuhkan nomor persil tersendiri;
  - b. diperlukan pengajuan SKRK baru, untuk bangunan yang membutuhkan nomor persil tersendiri.
- (3) Dalam hal terdapat beberapa permohonan pada lokasi yang berhimpitan dan/atau masing-masing unit merupakan bagian dari satu kawasan perumahan/ perdagangan/ industri/ pergudangan dengan kepemilikan lahan yang sama maka IMB diproses dengan mempertimbangkan persyaratan rekomendasi yang diperlukan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (4) Gambar permohonan IMB sekurang-kurangnya memuat fungsi utama sesuai permohonan penggunaan bangunan.
- (5) Luasan maksimal untuk fungsi bangunan penunjang yang menunjang fungsi utama bangunan yang dimaksud harus mengikuti ketentuan pada SKRK.
- (6) Apabila terdapat 1 (satu) permohonan IMB atas beberapa persil yang memiliki ketentuan garis sempadan dan syarat zoning yang berbeda maka terhadap SKRK yang diterbitkan pada persil-persil yang dimaksud wajib dilakukan peninjauan kembali melalui pengajuan SKRK baru.

### **Bagian Kedua Pedoman Perhitungan Luasan Bangunan**

#### **Pasal 5**

- (1) Perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar.
- (2) Luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100% (seratus persen).

- (3) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas lantai ruangan dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan.
- (4) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai.
- (5) Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, apabila tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh persen) terhadap KLB, namun keseluruhan luas lantai bangunan untuk parkir tersebut diperhitungkan dalam perhitungan retribusi.
- (6) Bangunan berupa lift, shaft, ramp dan/atau tangga tertutup dihitung penuh 100% (seratus persen).
- (7) Bangunan berupa Ramp dan/atau tangga terbuka dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
- (8) Dalam perhitungan KDB, KLB dan KTB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GSP.
- (9) Untuk pembangunan yang berskala kawasan (superblok), perhitungan KDB, KLB dan KTB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan, dan total keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan.
- (10) Luasan bangunan yang dihitung untuk perhitungan kebutuhan parkir adalah jumlah luas ruang fungsi utama yang menimbulkan bangkitan parkir beserta luas ruang fungsi pendukungnya.

### **Bagian Ketiga** **Pedoman Penggunaan IMB Lama**

#### **Pasal 6**

- (1) IMB yang pernah diterbitkan pada persil yang sama dapat dipergunakan sebagai acuan permohonan IMB.
- (2) Penggunaan bangunan pada permohonan harus tetap sama/tidak berubah dari IMB yang pernah diterbitkan.

- (3) Intensitas bangunan yang diajukan tidak melebihi/tetap antara lain :
  - a. ketinggian bangunan/ jumlah lantai;
  - b. bentuk dan ukuran persil.

### **Bagian Keempat Pedoman Bangunan Tambahan**

#### **Pasal 7**

- (1) Pengajuan IMB untuk bangunan tambahan harus memiliki IMB bangunan eksisting.
- (2) Dalam perhitungan intensitas bangunan dan retribusi tetap memperhitungkan luasan bangunan eksisting.
- (3) Untuk permohonan IMB bangunan tambahan pada lantai tertentu masih dimungkinkan dengan persyaratan ketinggian tetap mengacu pada IMB lama.
- (4) Apabila melebihi ketinggian pada IMB lama maka acuan yang dipakai adalah SKRK dengan persyaratan lantai dibawahnya masih sesuai dengan IMB lama.
- (5) Untuk bangunan eksisting yang berbeda dengan IMB lama, maka berlaku ketentuan retribusi bangunan renovasi.

### **Bagian Kelima Pedoman Bangunan Renovasi**

#### **Pasal 8**

- (1) Pengajuan IMB untuk bangunan renovasi harus memiliki IMB bangunan eksisting yang akan direnovasi.
- (2) Pada bangunan yang akan direnovasi terdapat fisik bagian bangunan/ struktur utama yang masih dipertahankan sebagaimana IMB yang pernah diterbitkan.
- (3) Untuk permohonan renovasi bangunan pada lantai tertentu masih dimungkinkan dengan syarat fungsi bangunan pada lantai lainnya masih sesuai dengan IMB yang pernah diterbitkan.
- (4) Kegiatan renovasi bangunan meliputi :
  - a. renovasi ringan, adalah perubahan fungsi dan/atau perubahan yang bersifat non-struktural terhadap bangunan lama, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dan dinding pengisi;

- b. renovasi sedang, adalah perubahan fungsi dan/ atau perubahan yang bersifat non struktural dan/atau struktural terhadap bangunan lama, seperti struktur atap, lantai;
- c. renovasi berat, adalah perubahan pada sebagian besar komponen bangunan yang bersifat struktural terhadap bangunan lama.

## **BAB V PEDOMAN TEKNIS UMUM BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Kesatu Pedoman Umum**

#### **Pasal 9**

- (1) Dalam perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 (lima) meter, maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai dua lantai, kecuali untuk penggunaan ruang lobby, atau ruang pertemuan dalam bangunan komersial (antara lain hotel, perkantoran, dan pertokoan).
- (2) *Mezzanine* yang luasnya melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- (3) Dalam hal pemisah berbentuk pagar, maka tinggi pagar pada GSP dan antara GSP dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 (satu koma lima puluh) meter di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 (dua) meter di atas permukaan tanah pekarangan.
- (4) Pagar harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 (satu) meter di atas permukaan tanah pekarangan.
- (5) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 (tiga) meter di atas permukaan tanah pekarangan, dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat tembok maksimal 7 (tujuh) meter dari permukaan tanah pekarangan, atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbangkan kenyamanan dan kesehatan lingkungan.
- (6) Setiap penggunaan ruang rongga atap yang luasnya tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari luas lantai di bawahnya, tidak dianggap sebagai penambahan tingkat bangunan.

- (7) Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai maksimal 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (8) Ketinggian maksimum/minimum lantai dasar bangunan dari muka jalan ditentukan untuk pengendalian keselamatan bangunan, seperti dari bahaya banjir, pengendalian bentuk estetika bangunan secara keseluruhan/ kesatuan lingkungan, dan aspek aksesibilitas, serta tergantung pada kondisi lahan.
- (9) Untuk keperluan penyediaan RTH yang memadai, lantai *basemen* pertama (B-1) tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan (di atas tanah) dan atap *basemen* kedua (B-2) yang di luar tapak bangunan harus berkedalaman sekurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman.
- (10) Percobaan pembebanan pada pondasi dalam harus dilakukan dengan berdasarkan tata cara yang lazim dan hasilnya harus dievaluasi oleh perencana ahli yang memiliki sertifikasi sesuai.
- (11) Jumlah percobaan pembebanan pada pondasi dalam adalah 1% (satu persen) dari jumlah titik pondasi yang akan dilaksanakan dengan penentuan titik secara random, kecuali ditentukan lain oleh Tim Ahli Bangunan di bidang struktur serta disetujui oleh Dinas Pekerjaan Umum Cipta Karya dan Tata Ruang.
- (12) Setiap bangunan gedung non rumah tinggal untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung yang juga dapat dimanfaatkan oleh penyandang cacat atau lansia, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, ruang laktasi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.
- (13) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alam dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

## **Bagian Kedua Perancangan Ruang Dalam**

### **Pasal 10**

- (1) Bangunan tempat tinggal sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan.

- (2) Bangunan kantor sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan kerja, ruang umum dan ruang pelayanan.
- (3) Bangunan toko sekurang-kurang memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan toko, kegiatan umum dan pelayanan.
- (4) Suatu bangunan gudang sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang kebutuhan karyawan.
- (5) Suatu bangunan pabrik sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, ruang ganti pakaian karyawan, ruang makan, ruang istirahat, serta ruang pelayanan kesehatan yang memadai.
- (6) Penempatan fasilitas kamar mandi dan kakus pada bangunan yang dimanfaatkan untuk kepentingan umum harus terpisah antara pria dan wanita.

### **Bagian Ketiga Kebutuhan Parkir**

#### **Pasal 11**

- (1) Standar ukuran 1 (satu) Satuan Ruang Parkir (SRP) untuk 1 (satu) unit mobil adalah panjang 5 (lima) meter dan lebar 2,50 m (dua koma lima puluh meter) untuk lebar SRP dapat diminimalkan hingga 2,30 m (dua koma tiga puluh meter) dengan ketentuan jarak lintasan tengah antar parkir yang berhadapan diperlebar.
- (2) Standar ukuran 1 (satu) Satuan Ruang Parkir (SRP) Sedangkan SRP untuk 1 (satu) unit truk adalah panjang 12,5 m (duabelas koma lima meter) dan lebar 3,40 m (tiga koma empat puluh meter).
- (3) Jumlah dan perhitungan kebutuhan parkir bangunan mengacu pada rekomendasi lalu lintas sesuai peraturan yang berlaku dan ketentuan yang terdapat di SKRK.
- (4) Ketentuan mengenai standar kebutuhan parkir untuk masing-masing fungsi bangunan ditetapkan lebih lanjut oleh Kepala Dinas sesuai dengan hasil kajian perhitungan teknis.

## **Bagian Keempat Aksesibilitas**

### **Pasal 12**

- (1) Aksesibilitas bangunan harus mempertimbangkan kemudahan bagi semua orang, termasuk para penyandang cacat dan lansia.
- (2) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang, termasuk penyandang cacat dan lansia.
- (3) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas lima lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift/elevator.
- (4) Setiap rumah susun harus menyediakan sarana hubungan horizontal dengan lebar 1,8 m (satu koma delapan meter), sedangkan rumah susun sederhana harus menyediakan sarana hubungan horizontal dengan lebar minimal 1,2 m (satu koma dua meter).

## **Bagian Kelima Proteksi Kebakaran**

### **Pasal 13**

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 24 m (dua puluh empat meter) harus menyediakan tangga kebakaran sesuai dengan standard teknis dan peraturan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lift harus tersedia lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi gedung berdasarkan tingkat resiko kebakaran ditetapkan oleh Kepala Dinas sesuai dengan hasil kajian.

## **BAB VI PENYESUAIAN IMB**

### **Pasal 14**

IMB wajib dimohonkan penyesuaian apabila terdapat rencana kegiatan mengubah bangunan.

**BAB VII  
KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 15**

Pada saat Peraturan Walikota ini mulai berlaku, maka Peraturan Walikota Surabaya Nomor 53 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2011 Nomor 87) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

**Pasal 16**

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Surabaya.

Ditetapkan di Surabaya  
pada tanggal 25 September 2015

**WALIKOTA SURABAYA,**

ttd.

**TRI RISMAHARINI**

Diundangkan di Surabaya  
pada tanggal 23 Mei 2016

**SEKRETARIS DAERAH KOTA SURABAYA,**

ttd.

**HENDRO GUNAWAN**

**BERITA DAERAH KOTA SURABAYA TAHUN 2016 NOMOR 18**

Salinan sesuai dengan aslinya  
**KERALA BAGIAN HUKUM,**

  
**IRA TURSILOWATI, S.H., M.H.**

Pembina Tingkat I.  
NIP. 19691017 199303 2 006