

# **Rencana Detail Tata Ruang Kawasan (RDTR Kawasan)**

***Skala peta = 1: 5.000 atau lebih***  
***Jangka waktu perencanaan = 20 tahun***

## ***Fungsi :***

- *Menyiapkan perwujudan ruang, dalam rangka pelaksanaan program pembangunan perkotaan;*
- *Menjaga konsistensi pembangunan dan keserasian perkembangan kawasan perkotaan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota/Kabupaten;*
- *Menciptakan keterkaitan antar kegiatan yang selaras, serasi dan efisien;*
- *Menjaga konsistensi perwujudan ruang kawasan perkotaan melalui pengendalian program-program pembangunan perkotaan.*

## ***Manfaat :***

*Sebagai pedoman untuk:*

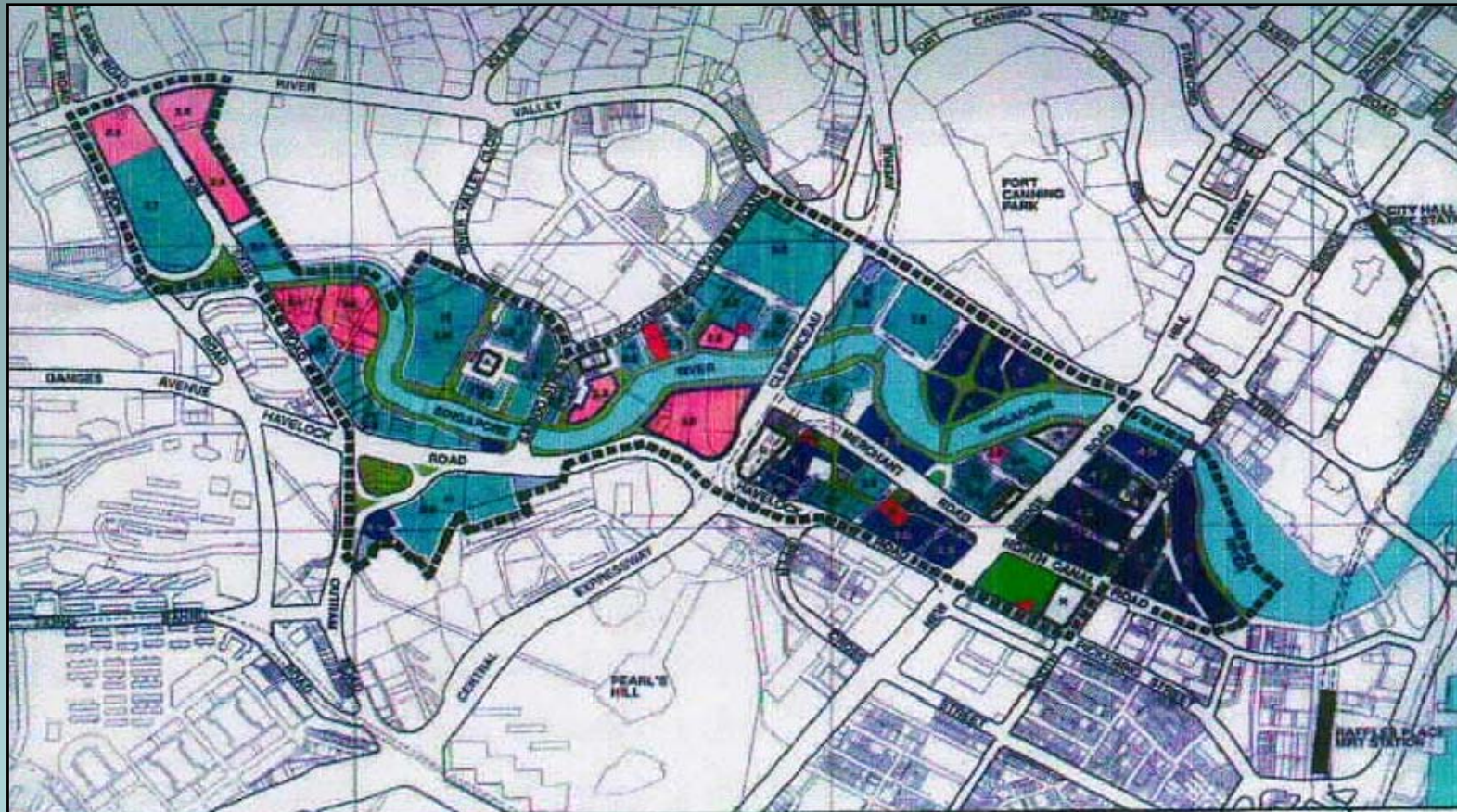
- *Pemberian advis planning;*
- *Pengaturan bangunan setempat;*
- *Penyusunan rencana teknik ruang kawasan perkotaan atau rencana tata bangunan dan lingkungan;*
- *Pelaksanaan program pembangunan.*

## **Produk Rencana :**

- 1. Tujuan pengembangan kawasan fungsional perkotaan;**
- 2. Rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang Kawasan Perkotaan, meliputi:**
  - Struktur pemanfaatan ruang, yang meliputi distribusi penduduk, struktur pelayanan kegiatan kawasan perkotaan, sistem jaringan pergerakan, sistem jaringan telekomunikasi, sistem jaringan energi, dan sistem prasarana pengelolaan lingkungan;**
  - Pola pemanfaatan ruang, yang meliputi pengembangan kawasan fungsional (kawasan permukiman, perdagangan, jasa, pemerintahan, pariwisata, perindustrian) dalam blok-blok peruntukan.**
- 3. Pedoman pelaksanaan pembangunan kawasan fungsional perkotaan meliputi:**
  - Arahkan kepadatan bangunan (net density/KDB) untuk setiap blok peruntukan;**
  - Arahkan ketinggian bangunan (maximum height/KLB) untuk setiap blok peruntukan;**
  - Arahkan garis sempadan bangunan untuk setiap blok peruntukan;**
  - Rencana penanganan lingkungan blok peruntukan;**
  - Rencana penanganan jaringan prasarana dan sarana.**
- 4. Pedoman pengendalian pemanfaatan ruang kawasan fungsional perkotaan.**

# CONTOH

## Rencana Pemanfaatan Ruang Kawasan dan Arahkan Koefisien Lantai Bangunan



Gambar 4.2

### RENCANA PEMANFAATAN RUANG KAWASAN & ARAHAN KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN

RESIDENTIAL	HOTEL	PARK AND GARDEN	RESERVE FUTURE DEVELOPMENT	MASS RAPID TRANSIT
RESIDENTIAL WITH COMMERCIAL AT 1ST STOREY ONLY	CIVIC AND COMMUNITY INSTITUTION	WATERBODY	CONSERVATION AREA	MAXIMUM PERMISSIBLE FLOOR RATIO
COMMERCIAL/RESIDENTIAL	PLACE OF WORK	TRANSPORT FACILITIES	MONUMENT	
COMMERCIAL	OPEN SPACE	UTILITY	ROAD	

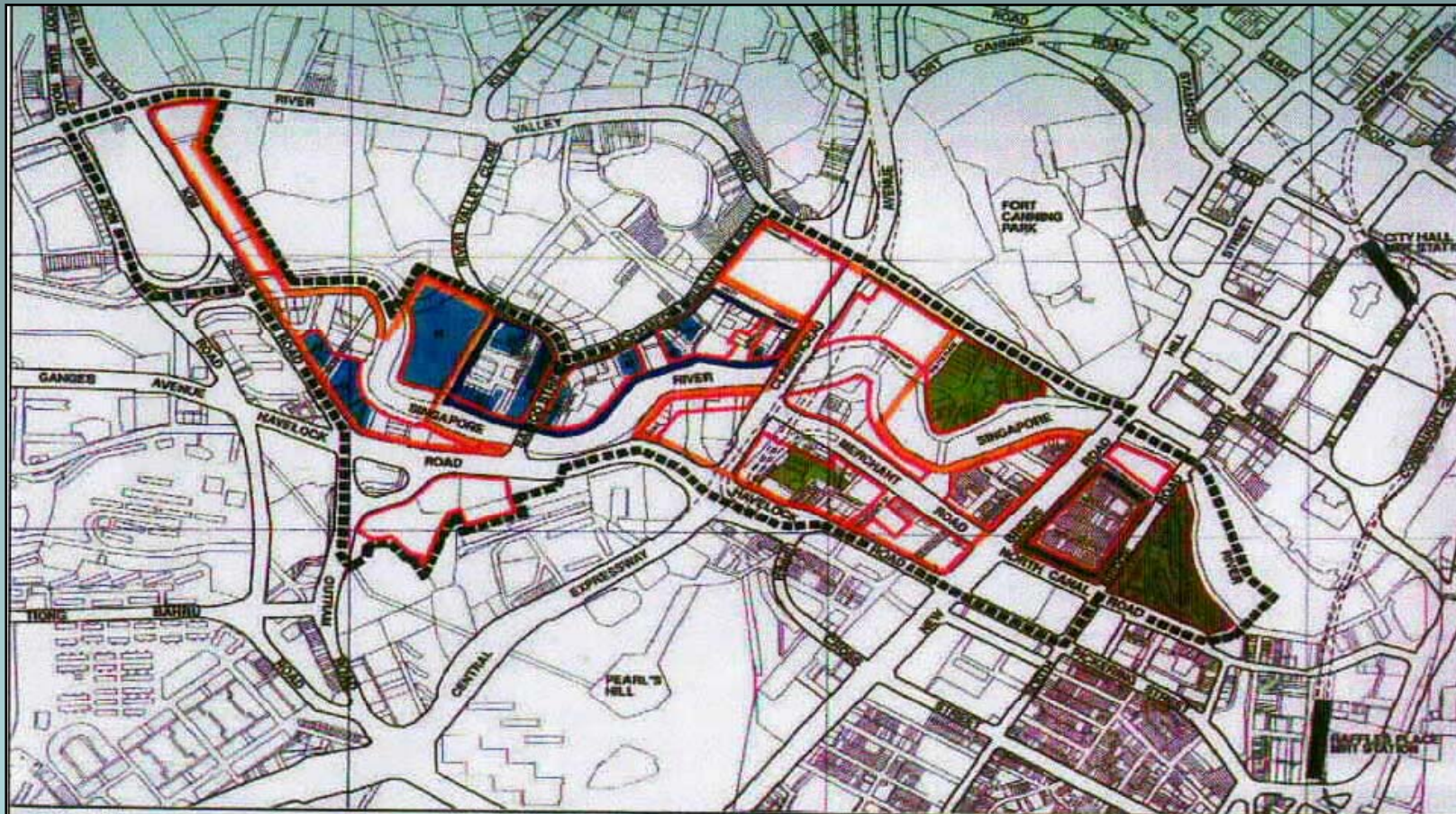
4 HA



0 50 100 200 300m

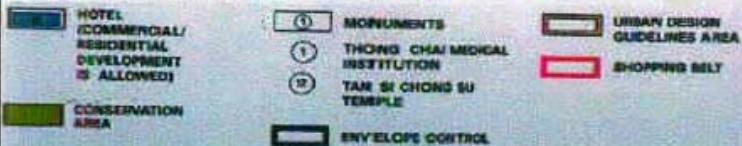
# CONTOH

## Rencana Penanganan Blok Peruntukan



Gambar 4.3

### RENCANA PENANGANAN BLOK PERUNTUKAN



4 HA



# **Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan (RTR Kawasan Perkotaan)**

*Skala peta = 1 : 1.000 atau lebih*

*Jangka waktu perencanaan = 20 tahun*

## ***Fungsi :***

*Mewujudkan keselarasan dan keserasian bangunan dengan bangunan, bangunan dengan prasarana dan lingkungannya, serta menjaga keselamatan bangunan dan lingkungannya.*

## ***Manfaat :***

*Sebagai pedoman untuk :*

- pemberian ijin mendirikan bangunan dan pemanfaatan bangunan;*
- penertiban letak, ukuran bangunan gedung dan bukan gedung serta bukan bangunan;*
- penyusunan rancang bangun bangunan gedung dan bukan gedung;*
- jaminan kepastian hukum dalam pelaksanaan pembangunan, termasuk kepastian untuk mendapatkan pelayanan, kondisi yang selaras dan serasi dalam melakukan kegiatannya.*

## **Produk Rencana :**

### **1. Rencana tapak pemanfaatan ruang lingkungan perkotaan, meliputi:**

- Rencana perpetakan lahan lingkungan perkotaan (kavling);
- Rencana tata letak bangunan dan pemanfaatan bangunan;
- Rencana tata letak jaringan pergerakan lingkungan perkotaan hingga pedestrian dan jalan setapak, perparkiran, halte dan penyeberangan;
- Rencana tata letak jaringan utilitas lingkungan perkotaan;
- Rencana ruang hijau dan penghijauan.

### **2. Arahan pelaksanaan pembangunan lingkungan perkotaan, yang meliputi:**

- Ketentuan letak dan penampang (Pra Rencana Teknik) bangunan gedung dan bangunan bukan gedung;
- Ketentuan letak dan penampang (Pra Rencana Teknik) jaringan pergerakan;
- Ketentuan letak dan penampang (Pra Rencana Teknik) jaringan utilitas lingkungan perkotaan;
- Ketentuan (Pra Rencana Teknik) sempadan bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, ketinggian bangunan, elevasi, bentuk dasar bangunan, selubung bangunan, pertandaan, bahan bangunan, dan ketentuan bangunan lainnya.

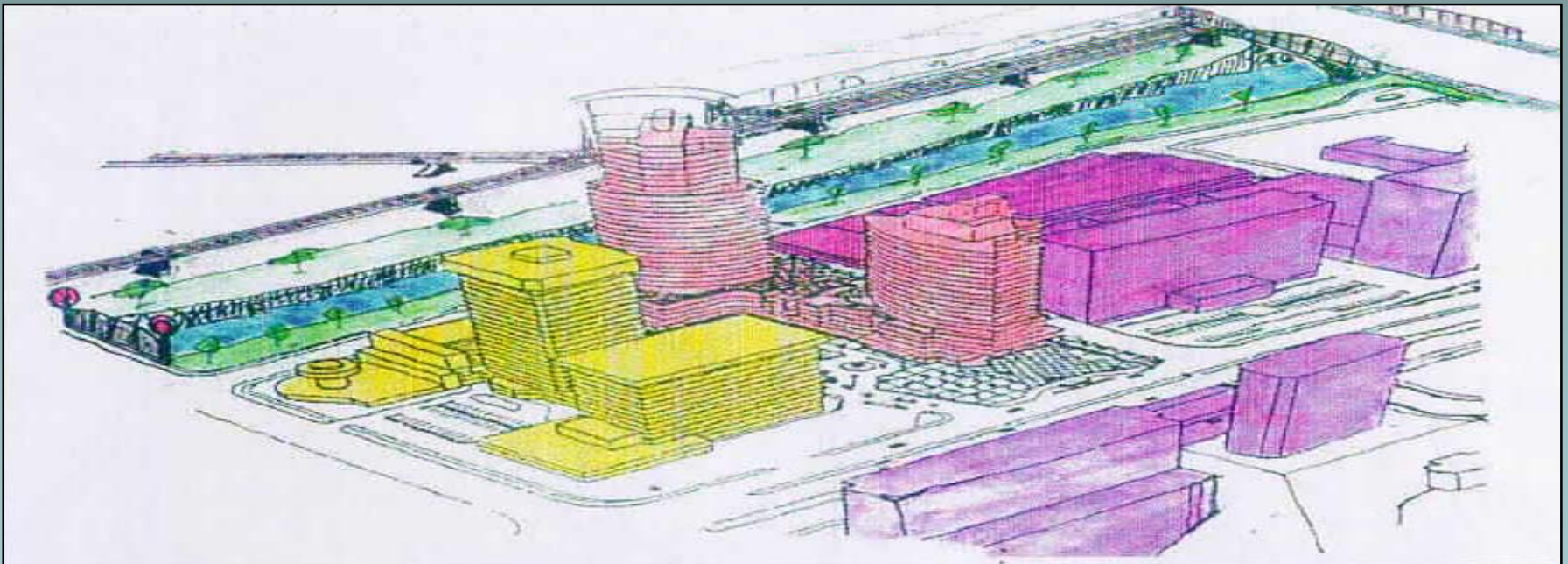
### **3. Pedoman pengendalian pelaksanaan pembangunan lingkungan perkotaan, yang meliputi :**

- Ketentuan administrasi pengendalian pelaksanaan rencana dan program, misalnya melalui mekanisme perijinan mendirikan bangunan;
- Ketentuan pengaturan operasionalisasi penerapan pola insentif, dis-insentif, hak pengalihan intensitas bangunan, hak bangunan di atas tanah/di bawah tanah;
- Arahan pengendalian pelaksanaan berupa ketentuan penata pelaksanaan/manajemen pelaksanaan bangunan;
- Mekanisme pelaporan, pemantauan, dan evaluasi program (baik yang dilakukan oleh instansi yang berwenang maupun keterlibatan masyarakat dalam pengawasan), serta pengenaan sanksi (berupa teguran, pencabutan ijin, perdata maupun pidana).






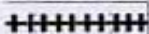




# CONTOH

## Rencana Tata Letak dan Pemanfaatan Bangunan



Gambar 5.1

### RENCANA TATA LETAK DAN PEMANFAATAN BANGUNAN

	Penampang Sungai		Bangunan Mall		Bangunan Stasiun KA
	Penampang Jalan KA		Bangunan Perdagangan		Penampang Jalur Hijau
	Penampang Jalan		Bangunan Perkantoran Jasa		

# CONTOH Rencana Selubung Bangunan

