



ZONING REGULATION

LATAR BELAKANG PERLUNYA ZONING REGULATION

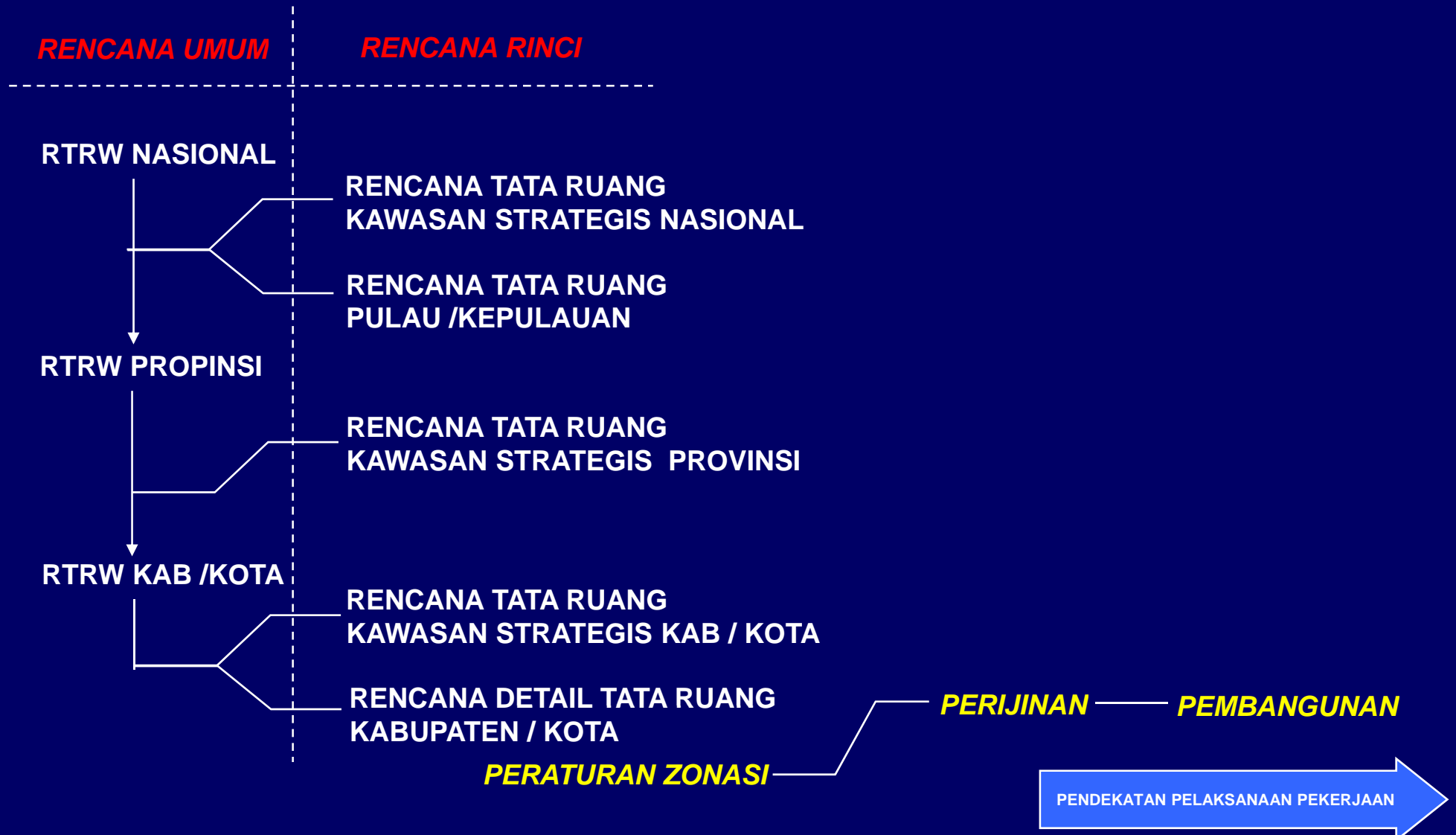
- RTRW Kota dengan skala 1:10.000 dan RTRW Kabupaten dengan skala 1: 100.000 belum operasional sehingga sulit dijadikan rujukan untuk pengendalian
- RDTRK pada skala 1:5000 sudah lebih rinci (mengatur guna lahan, intensitas bangunan, tata masa, prasarana lingkungan), tetapi juga kurang operasional sebagai rujukan pengendalian pembangunan karena tidak disertai dengan aturan yang lengkap
- *Zoning regulation* yang merupakan perangkat aturan pada skala blok yang umum digunakan di negara maju potensial untuk melengkapi RDTRK agar lebih operasional

PERLUNYA ZONING REGULATION

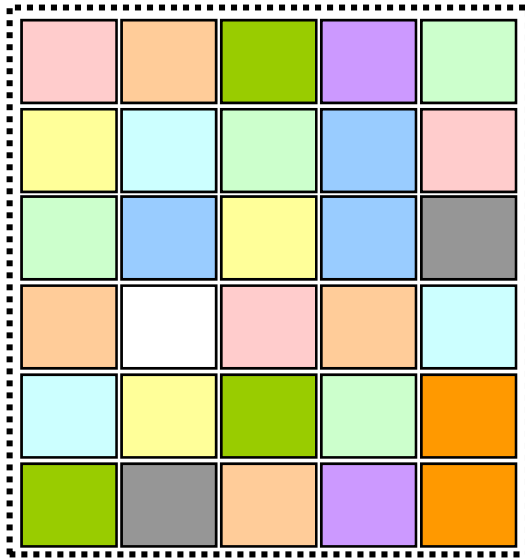
- Untuk meningkatkan efektifitas pelaksanaan rencana tata ruang kawasan perkotaan dibutuhkan aturan dalam pemanfaatan ruang kawasan.
- Tingkat perkembangan kota yang pesat dan berpotensi menimbulkan dampak yang merugikan harus disertai oleh aturan dalam pemanfaatan ruang kawasan.
- Perlunya rujukan teknis dalam mengelola kawasan perkotaan.
- Untuk melaksanakan pembangunan kota yang lebih harmonis dan mampu mengantisipasi berbagai dampak yang timbul.
- Meminimalkan dampak yang merugikan akibat ancaman bencana alam (gempa, longsor dsb)
- Perlunya mekanisme insentif dan disinsentif dalam pemanfaatan ruang kota


KEDUDUKAN PERATURAN ZONASI DALAM SISTEM PENATAAN RUANG

(Sesuai dengan UU No. 26/2007)



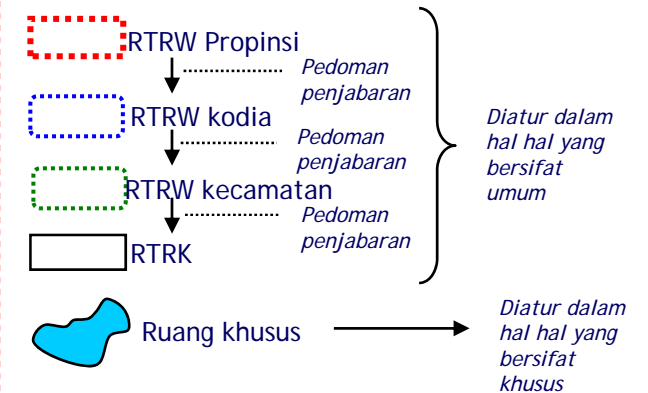
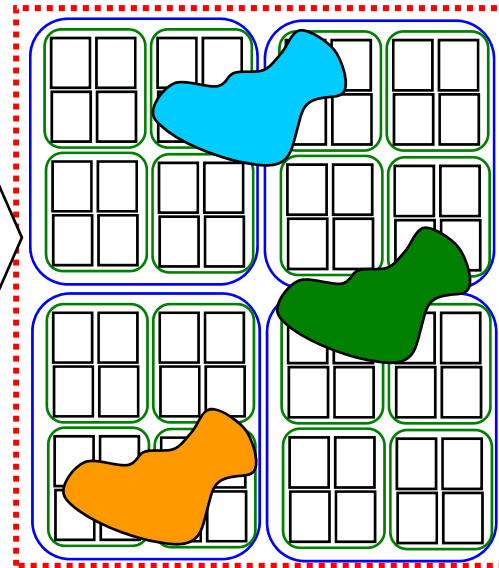
Zonning regulation




 Varian zona di kawasan percn → *Masing masing diatur dalam regulasi zona*

adopsi

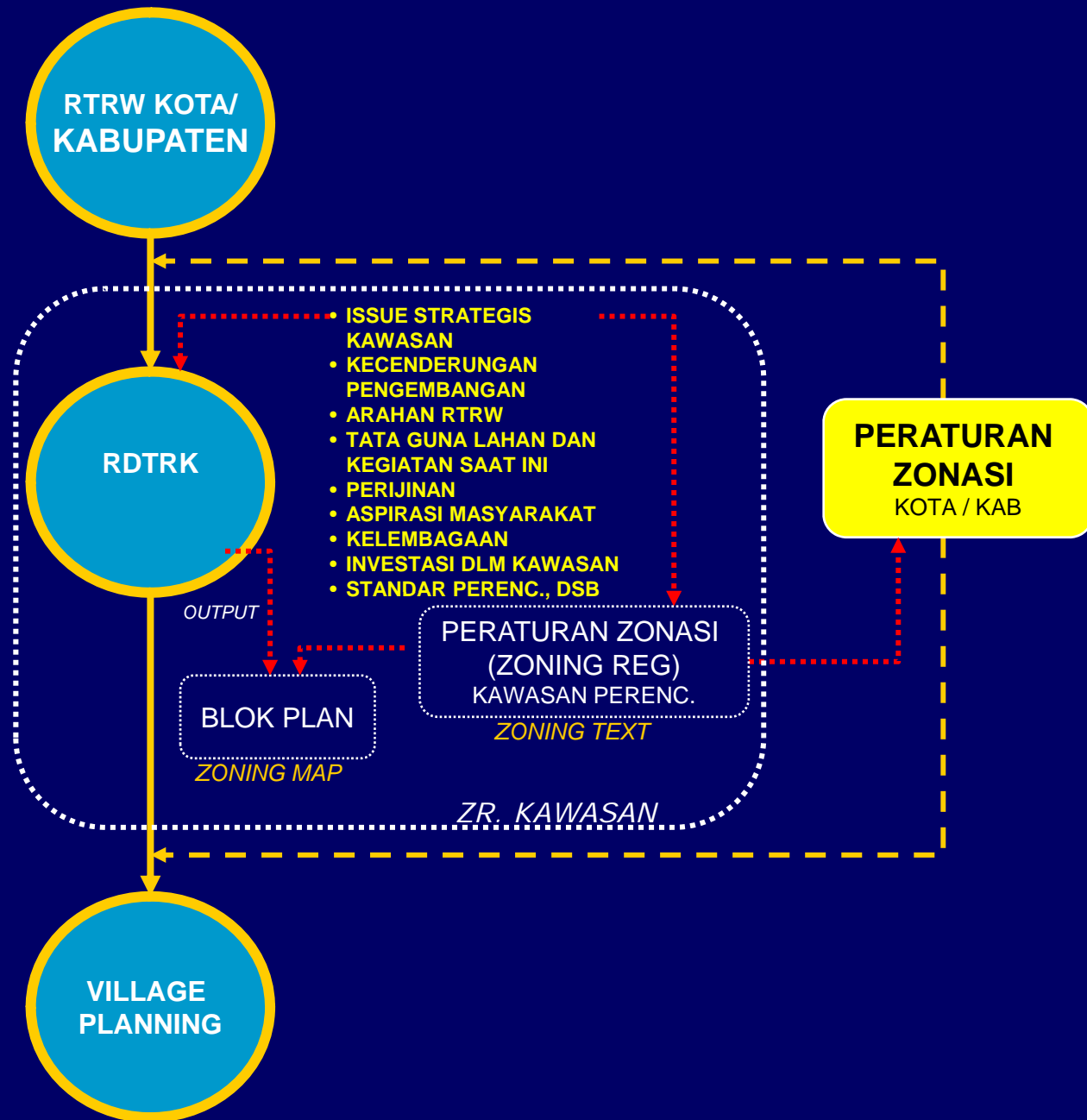
Peraturan penataan ruang



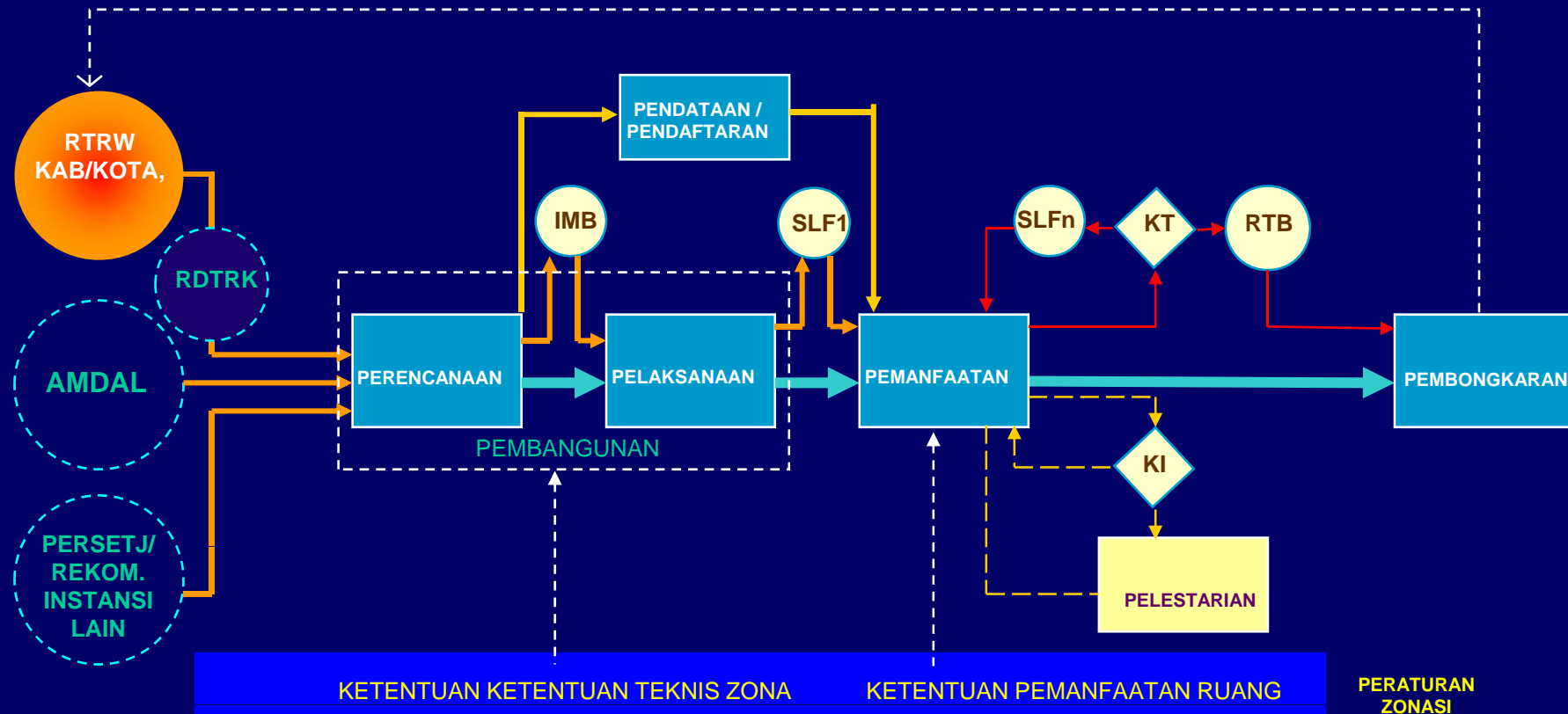
- Varian terlalu banyak sehingga memerlukan waktu dan biaya yang besar
- Pola ini membuat sistem penataan ruang yang baru sama sekali terhadap pola penataan ruang yang sudah berlaku saat ini
- Pengaturan ruang sangat rigit sehingga kurang pas pada kota yang dinamis dan sedang berkembang

- Varian yang ada diatur secara khusus sedangkan yang tidak ditetapkan secara khusus diatur dalam tata cara penataan ruang yang umum
- Pola ini menegaskan terhadap sistem penataan ruang yang sudah berkembang
- Pengaturan ruang dapat flesibel

KEDUDUKAN PERATURAN ZONASI DALAM PENATAAN RUANG KOTA



KETERKAITAN PERATURAN ZONASI DENGAN PROSES PEMBANGUNAN FISIK



KETERANGAN :

- M - Masyarakat
- KT - Kajian Teknis
- KI - Kajian Identifikasi
- RTB - Rencana Teknis Pembongkaran
- TA - Tim Ahli Bangunan
- SLF1 - Sertifikat Laik Fungsi Pertama
- SLFn - Sertifikat Laik Fungsi Berkala Selanjutnya

Zoning Text

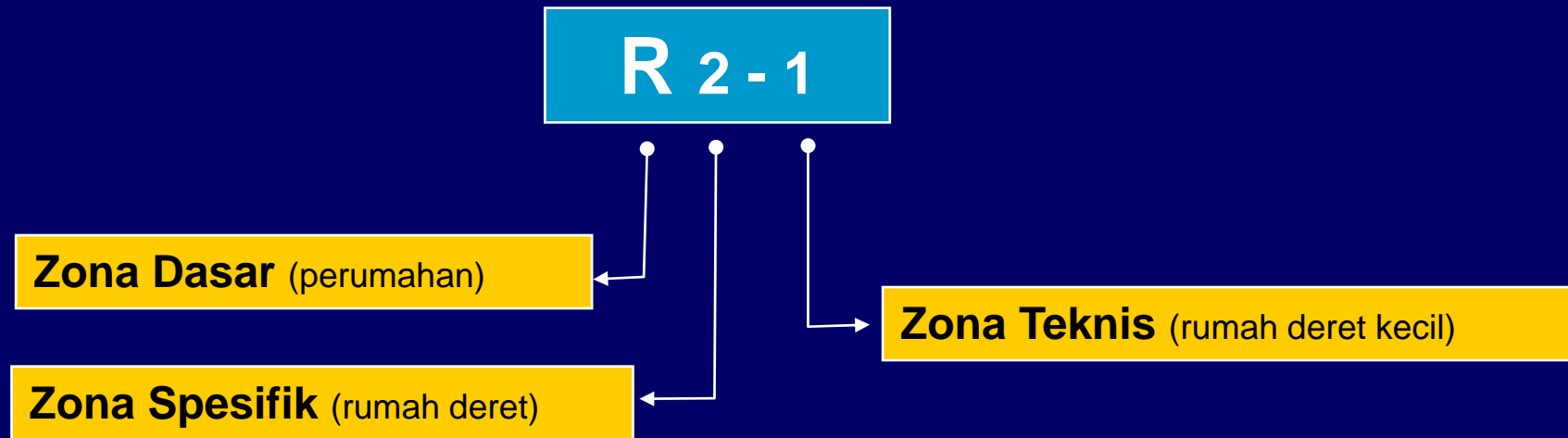
Berisi tentang :

- Ketentuan Teknis Zona
- Peraturan Pemanfaatan Ruang
- Peraturan Pemanfaatan Ruang Khusus
- Mekanisme / Prosedur Pembangunan (perijinan)
- Kelembagaan
- Insentif dan disinsentif
- Dampak pembangunan

PENGEMBANGAN ZONA DI DALAM KAWASAN PERENCANAAN

- **Zona Dasar** adalah : zona / peruntukkan tanah dasar yang masih memiliki sifatnya yang asli;
- **Zona Spesifik** adalah zona dasar yang telah diberikan karakter-karakter tertentu sehingga memiliki sifat-sifat pembatasan ataupun keleluasaan tertentu;
- **Zona Teknis** adalah : penjabaran dari zona spesifik yang memberikan keterangan jenis penggunaan untuk mengidentifikasi pengaruhnya pada penggunaan sehingga dapat disusun ketentuan-ketentuan teknis ruang yang dapat mendukung pemanfaatan ruang yang diizinkan

NOMENKLATUR ZONA



Zona Perumahan

Tujuan Zona Dasar Perumahan :

- Menyediakan lahan untuk pengembangan hunian dengan kepadatan yang bervariasi;
- Mengakomodasi bermacam tipe hunian dalam rangka mendorong penyediaan hunian bagi semua lapisan masyarakat;
- Merefleksikan pola-pola pengembangan yang diinginkan masyarakat pada lingkungan hunian **yang ada** dan **untuk masa yang akan datang**.

Rumah Renggang : Zona spesifik rumah renggang ditujukan untuk pemanfaatan ruang unit-unit perumahan tunggal dengan mengakomodasi berbagai ukuran perpepetakan serta mengupayakan peningkatan kualitas lingkungan hunian, karakter, dan suasana kehidupannya. Hanya boleh ditempati oleh unit-unit hunian untuk keluarga tunggal dengan peletakan bangunan renggang, dan juga tidak ditata secara rapat dengan jumlah lantai maks. 2 lantai.

Rumah Deret : Zona spesifik rumah deret bertujuan menyediakan pembangunan perumahan unit deret dalam perpepetakan sedang dan kecil dengan akses jalan lingkungan. Hanya boleh ditempati oleh unit-unit hunian untuk keluarga tunggal dengan peletakan bangunan rapat/deret dengan jumlah lantai maksimum 2 (dua) lapis.

Rumah Susun : Peruntukan tanah Rumah susun bertujuan menyediakan pembangunan unit multi-hunian dengan kepadatan yang bervariasi. Dalam pembangunan perumahan susun berlaku kepemilikan berdasarkan *strata title*, dimana setiap pemilik unit hunian memiliki hak menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dan kewajiban yang sama dalam menyediakan fasilitas lingkungan di dalam satuan perpepetakannya.



Zona Perdagangan & Jasa

Tujuan Zona Dasar Perdagangan & Jasa :

- Menyediakan lahan untuk menampung tenaga kerja, dalam wadah berupa perkantoran, pertokoan, jasa, rekreasi dan pelayanan masyarakat;
- Menyediakan peraturan-peraturan yang jelas (dimensi, intensitas, dan desain) dalam merefleksikan berbagai macam pola pengembangan yang diinginkan masyarakat

Zona Perdagangan & Jasa menyediakan ruang untuk kegiatan perkantoran, *jasa-jasa, tempat hiburan / entertain* maupun *perdagangan*, baik tunggal , deret maupun kompleks perkantoran (pusat bisnis) atau kompleks perdagangan (pusat belanja), dan juga dapat berisi pembangunan hunian yang berorientasi pada kegiatan perdagangan (*rumah toko / rumah kantor*) dan kedekatannya ke tempat-tempat kerja

Zona Sarana Umum

Tujuan Zona Dasar Sarana Umum :

- Menyediakan ruang yang cukup bagi penempatan kelengkapan dasar fisik berupa sarana-sarana penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya dapat berfungsi sebagaimana mestinya;
- Menyediakan ruang yang cukup bagi sarana-sarana transportasi dan sarana umum, terutama untuk melayani kegiatan-kegiatan produksi dan distribusi, yang diharapkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi kota .



Zona Industri

Tujuan Zona Dasar Industri :

- Menyediakan ruang bagi kegiatan-kegiatan produksi suatu barang yang mempunyai nilai lebih untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan yang berkaitan dengan lapangan kerja perekonomian lainnya;
- Memberikan kemudahan pertumbuhan industri baru dengan mengendalikan pemanfaatan ruang lainnya, untuk menjaga keserasian lingkungan sehingga mobilitas antar ruang tetap terjamin serta terkendalinya kualitas lingkungan.

Zona Ruang Terbuka

Tujuan Zona Dasar Ruang Terbuka :

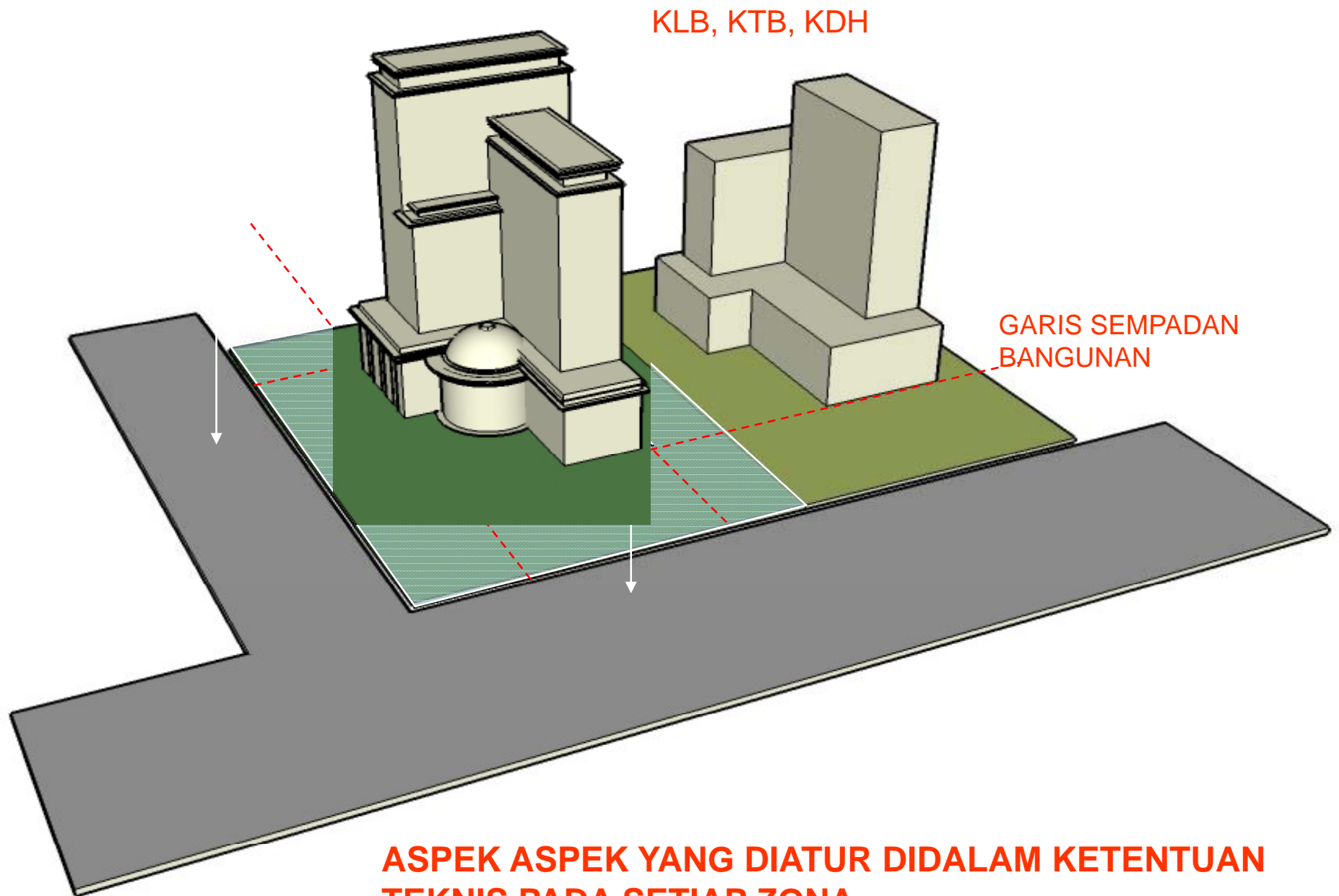
- Melestarikan/melindungi lahan-lahan sarana kota/ lingkungan yang digunakan rekreasi di luar bangunan, sebagai sarana pendidikan, dan untuk dinikmati nilai-nilai keindahan visualnya;
- Preservasi dan perlindungan lahan-lahan yang rawan lingkungan hidup;
- Pengamanan jaringan prasarana dan penyekatan (*buffer*) antara fungsi-fungsi pemanfaatan lahan yang saling mengganggu;
- Pemanfaatan nilai ekonomi budidaya pertanian.

Zona Khusus

Tujuan Zona Peruntukan Khusus :

- Menyediakan ruang bagi kegiatan-kegiatan tertentu yang karena sifatnya mempunyai kekhususan di luar ketentuan-ketentuan yang ditetapkan pada zona dasar lainnya misalnya menyangkut keamanan negara, tingkat resiko atau dampak yang berat terhadap lingkungan hidup sehingga memerlukan penanganan operasional, desain dan spesifikasi yang khusus





**ASPEK ASPEK YANG DIATUR DIDALAM KETENTUAN
TEKNIS PADA SETIAP ZONA**

Ketentuan Teknis Rumah Renggang

Berisi hal hal khusus yang perlu disampaikan sebagai keterangan yang akan dijabarkan lebih lanjut dalam aturan khusus atau aturan tambahan

Ketentuan Teknis Perpetakan	Zona			
	Zona Dasar Zona Spesifik Zona Teknis	Perumahan (R)		
		Rumah Renggang (R1)		
		R1-3	R1-2	R1-1
Dimensi Perpetakan Minimum				
Luas Perpetakan (m2)	1.000	500	300 ^{*)}	
Lebar Perpetakan (m)	20	15	10	
Lebar Jalan (ROW) min. (m)	8	6	3	
Persyaratan Jarak Bebas				
Garis Sempadan Bangunan (m)	10	8	4	
Samping Min (m)	Y ^{**)}	Y ^{**)}	Y ^{**)}	
Belakang Min (m)	Y ^{**)}	Y ^{**)}	Y ^{**)}	
besmen depan min (m)	-	-	-	
besmen samping dan belakang min (m)	-	-	-	
Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Maks. (%):	40	40	40	
Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Maks.	0.8	0.8	0.8	
Koefisien Dasar Hijau Min. (%):	15	15	15	
Koefisien Tapak Besmen Maks (%)	40	40	40	
Keterangan				

PERATURAN PEMANFAATAN RUANG

• Kategori dan Sub-Kategori Pemanfaatan Ruang :

- KATEGORI PENGGUNAAN HUNIAN
- KATEGORI PENGGUNAAN PERDAGANGAN RETAIL
- KATEGORI PENGGUNAAN JASA KOMERSIAL
- KATEGORI PENGGUNAAN PERKANTORAN
- KATEGORI PENGGUNAAN INSTITUSIONAL
- KATEGORI PENGGUNAAN INDUSTRI
- KATEGORI PENGGUNAAN GROSIR , DISTRIBUSI DA PERGUDANGAN
- KATEGORI PENGGUNAAN PERDAGANGAN / JASA KENDARAAN BERMOTOR DAN PERALATAN KEND BERMOTOR
- KATEGORI PENGGUNAAN RUANG TERBUKA
- KATEGORI PENGGUNAAN PERTANIAN
- KATEGORI PENGGUNAAN TATA INFORMASI

• Diskripsi Kategori dan Sub-Kategori Pemanfaatan Ruang

• Peraturan Pemanfaatan Ruang

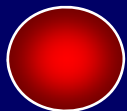
- DIIZINKAN (I)
- DIIZINJAKAN TERBATAS (T)
- DIIZINKAN BERSYARAT (B)
- TIDAK DIIZINKAN (-)

PERATURAN PEMANFAATAN RUANG

Pemanfaatan ruang	Zona			
	Zona Dasar Zona Spesifik Zona Teknis	Perumahan (R)		
		Rumah renggang (R1)		
		R1-1	R1-2	R1-3
KATEGORI HUNIAN				
rumah dinas	I	I	I	
rumah kost	-	-	I	
Asrama	-	I	I	
Akomodasi hunian bersama	-	-	I	
Unit hunian multiple	-	-	-	
Unit Hunian Tunggal	I	I	I	
Wisma Tamu	I	I	I	
Panti Asuhan, Tempat penitipan anak	-	I	I	
Panti Jompo	-	I	I	
Rumah Produksi / rumah usaha	-	-	B	
KATEGORI RITEL				
Pasokan bahan bangunan	-	-	-	
Alat Rumah Tangga	-	-	-	
Pakaian	-	-	T	
Makanan dan minuman	-	T	T	

PERATURAN PEMANFAATAN RUANG KHUSUS

- **RUANG SEKTOR INFORMAL**
- **MEDIA LUAR RUANG (REKLAME)**
- **PARKIR**
- **MENARA TELEKOMUNIKASI**
- **RUANG DI BAWAH SUTT DAN SUTET**
- **RUANG DI ATAS DAN DIBAWAH PRASARANA KOTA**
- **KAWASAN BANDARA**
- **KAWASAN CAGAR BUDAYA**
- **KAWASAN RAWAN BENCANA**
- **KAWASAN REKLAMASI**
- **DSB ...**



terimakasih





PENDEKATAN PENENTUAN LOKASI KEGIATAN

TIPOLOGI PERKEMB. KWS. POLA PENGEMB. KWS.	KAWASAN DINAMIS	KAWASAN STABIL	KAWASAN PERALIHAN
PENGEMBANGAN BARU	<ul style="list-style-type: none"> ■ DIDORONG ■ DIKENDALIKAN 	<ul style="list-style-type: none"> ■ DIKENDALIKAN 	<ul style="list-style-type: none"> ■ DIKENDALIKAN
PEREMAJAN	<ul style="list-style-type: none"> ■ DIDORONG 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 	<ul style="list-style-type: none"> ■
PERBAIKAN LINGKUNGAN	<ul style="list-style-type: none"> ■ DIKENDALIKAN 	<ul style="list-style-type: none"> ■ DIKENDALIKAN ■ DIBATASI DNG KETAT 	<ul style="list-style-type: none"> ■ DIKENDALIKAN
PRESERVASI DAN KONSERVASI	<ul style="list-style-type: none"> ■ DIKENDALIKAN ■ DIBATASI DNG KETAT 	<ul style="list-style-type: none"> ■ DIBATASI DNG KETAT 	<ul style="list-style-type: none"> ■ DIBATASI DNG KETAT

DITETAPKAN DALAM RTRW KOTA

PERANGKAT PEMANFAATAN DAN PENGENDALIAN DIATUR DALAM ZR

Ketentuan Perubahan Zona

-  Tidak diperkenankan
-  Diperkenankan berubah dengan persyaratan khusus
-  Diperkenankan berubah sementara
-  Perubahan yang Diperkenankan

PRINSIP PERUBAHAN ZONA

- Harus mencerminkan pertumbuhan ekonomi kota.
- Merupakan antisipasi pertumbuhan kegiatan ekonomi perkotaan yang cepat.
- Tidak boleh mengurangi kualitas lingkungan.
- Tidak mengganggu ketertiban dan keamanan.
- Tidak menimbulkan dampak yang mempengaruhi derajat kesehatan; dan
- Tetap sesuai dengan azas perubahannya yaitu: keterbukaan, persamaan, keadilan, perlindungan hukum, mengutamakan kepentingan *masyarakat golongan ekonomi lemah*.
- Hanya perubahan-perubahan yang dapat ditoleransi saja yang diinginkan, karena izin perubahan tersebut akan dilegalkan di rencana berikutnya.
- Usul perubahan cukup beralasan sebagaimana tersebut di atas.

		R 1-1	R 1-2	R 1-3
R 1-1	RUMAH RENGANG KECIL			
R 1-2	RUMAH RENGANG SEDANG			
R 1-3	RUMAH RENGANG BESAR			
R 2-1	RUMAH DERET KECIL			
R 2-2	RUMAH DERET SEDANG			
R 2-3	RUMAH DERET BESAR			
R 3-1	RUMAH SUSUN SEDANG			
R 3-2	RUMAH SUSUN BESAR			
R 4-1	RUMAH PANGGUNG KECIL			
R 4-2	RUMAH PANGGUNG SEDANG			
R 4-3	RUMAH PANGGUNG BESAR			
K 1-1	KANTOR PEMERINTAH			
K 1-2	PERWAKILAN PEM. ASING			
K 2-1	PERD JASA TUNGGAL KECIL			
K 2-2	PERD JASA TUNGGAL SEDANG			
K 2-3	PERD JASA TUNGGAL BESAR			
K 3-1	PERD JASA DERET KECIL			
K 3-2	PERD JASA DERET SEDANG			
K 3-3	PERD JASA DERET BESAR			
SU 1-1	PENDIDIKAN DASAR			
SU 1-2	PENDIDIKAN MENENGAH			
SU 1-3	PENDIDIKAN TINGGI			
SU 2-1	SEKALA PELAYANAN LOKAL			
SU 2-2	SEKALA PELAYANAN KEC			
SU 2-3	SEKALA PELAYANAN KOTA+REG			
SU 3-1	SEKALA PELAYANAN LOKAL			
SU 3-2	SEKALA PELAYANAN KEC			
SU 3-3	SEKALA PELAYANAN KOTA+REG			
SU 4-1	TERMINAL LOKAL			
SU 4-2	TERMINAL REGIONAL			
SU 4-3	STASIUN KA			
SU 4-4	BANDAR UDARA			
SU 4-5	DERMAGA			
SU 4-6	PELABUHAN			
I 1-1	INDUSTRI KECIL			
I 1-2	INDUSTRI SEDANG			
I 1-3	INDUSTRI BESAR			
	PERGUDANGAN			
RT 1-1	RG TERBUKA REKREASI / OR			
RT 1-2	RG TERBUKA PEMAKAMAN			
RT 1-3	RG TERBUKA TAMAN (FASILITAS)			
RT 2-1	RG TERBUKA PERTANIAN			
RT 2-2	RG TERBUKA SEMPADAN			
RT 2-3	RG TERBUKA KONSERVASI			
	KHUSUS MILITER			
	KHUSUS INSTALASI VITAL			