

STRATEGI UMUM DAN STRATEGI IMPLEMENTASI PENYELENGGARAAN PENATAAN RUANG

Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan :

- a) Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b) Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumberdaya alam dan sumberdaya buatan dengan memperhatikan sumberdaya manusia; dan
- c) Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

STRATEGI UMUM

- a) Menyelenggarakan penataan ruang wilayah nasional secara komprehensif, holistik, terkoordinasi, terpadu, efektif dan efisien dengan memperhatikan faktor-faktor politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan, keamanan, dan kelestarian lingkungan hidup
- b) Memperjelas pembagian wewenang antara Pemerintah, pemerintah provinsi, dan pemerintah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang
- c) Memberikan perhatian besar kepada aspek lingkungan/ekosistem
- d) Memberikan penekanan kepada aspek pengendalian pemanfaatan ruang

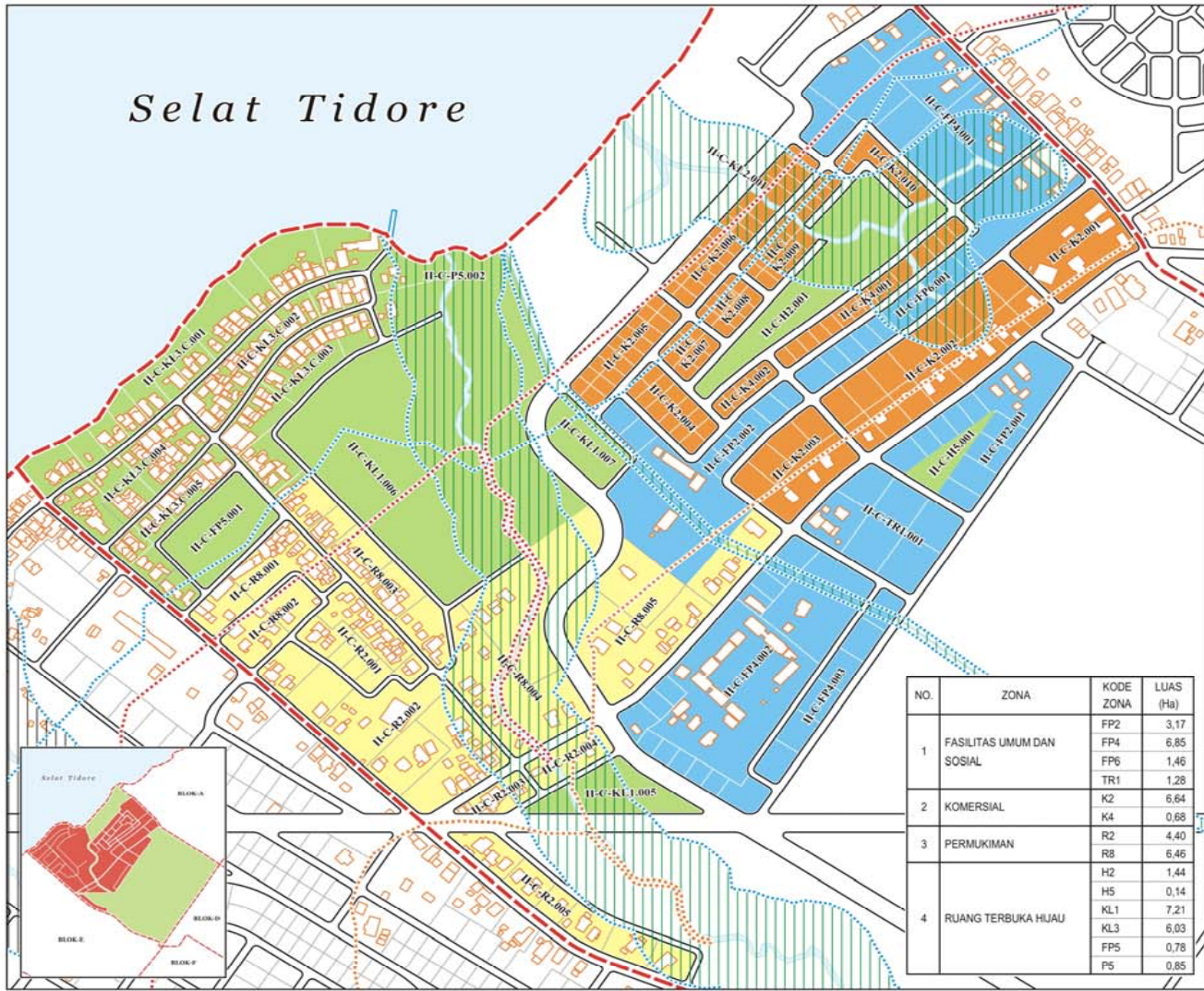
STRATEGI UMUM DAN STRATEGI IMPLEMENTASI PENYELENGGARAAN PENATAAN RUANG...lanjutan

STRATEGI IMPLEMENTASI

Strategi implementasi dilakukan antara lain, melalui :

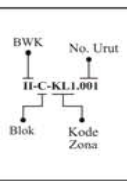
- a) Penerapan **prinsip-prinsip “komplementaritas”** dalam rencana struktur ruang dan rencana pola ruang RTRW Kabupaten/Kota dan RTRW Provinsi.
- b) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) harus dapat dijadikan acuan pembangunan, sehingga RTRW harus memuat arah pemanfaatan ruang wilayah yang berisi **indikasi program utama jangka menengah lima tahunan.**
- c) Pemanfaatan ruang harus mampu mendukung pengelolaan lingkungan hidup yang berkelanjutan dan **tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas ruang.**
- d) Pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui **penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, dan pengenaan sanksi.**
- e) **Penegakan hukum yang ketat dan konsisten** untuk mewujudkan tertib tata ruang.

Contoh Peraturan Zonasi untuk Blok C



NO.	ZONA	KODE ZONA	LUAS (Ha)	
1	FASILITAS UMUM DAN SOSIAL	FP2	3,17	
		FP4	6,85	
		FP6	1,46	
		TR1	1,28	
2	KOMERSIAL	K2	6,64	
		K4	0,68	
3	PERMUKIMAN	R2	4,40	
		R8	6,46	
		H2	1,44	
		H5	0,14	
4	RUANG TERBUKA HIJAU	KL1	7,21	
		KL3	6,03	
		FP5	0,78	
		FP6	0,85	

- Keterangan :**
- Batas BWK
 - Kaw. Perlindungan Setempat/Sempadan
 - Batas Rawan Tsunami (Elev. 3m)
 - Batas Rawan Tsunami (Elev. 5m)
 - Bangunan Eksisting
 - Sungai/Laut Danau/Irigasi
 - Area Sempadan Sungai/Irigasi
 - Zona Fasilitas Umum & Sosial
 - Zona Komersial
 - Zona Permukiman
 - Ruang Terbuka Hijau



Judul Peta :
LEGAL TEXT BLOK - C
 (R2, R8, K2, K4, FP2, FP4, FP5, FP6, TR1, H2, H5, KL1, KL3, P5, K4)

Skala 1 : 5.000

0 50 100 200 m

BANTUAN TEKNIS PENYUSUNAN KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG (ZONING REGULATION) KAWASAN PUSAT PEMERINTAHAN KOTA SOFIFI (MALUKU UTARA)

DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM
 DIREKTORAT JENDERAL PENATAAN RUANG
 DIREKTORAT PENATAAN RUANG WILAYAH IV

KAWASAN PERUMAHAN (R2 & R8)

- I. Sifat Penggunaan Ruang**
- (1) Pada kawasan perumahan tidak diperbolehkan dibangun industri yang mengganggu, terminal dan Tempat Pembuangan Akhir (TPA).
 - (2) **Jenis Penggunaan Ruang yang diperbolehkan**
 - A. Bangunan komersial, Fasilitas Pelayanan, Bangunan Pemerintahan dan Pertahanan Keamanan diijinkan dibangun di kawasan perumahan secara terbatas.
 - B. Industri yang tidak mengganggu, Tempat Hiburan dan Tempat Pembuangan Sementara diijinkan dibangun pada kawasan perumahan dengan syarat-syarat tertentu.
 - C. Rumah Kantor (Rukan), Rumah Toko (Ruko), Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan fasilitas Olah Raga diijinkan dibangun pada kawasan perumahan.

- II. Persyaratan Penggunaan Ruang**
- (1) Pembangunan jalan di kawasan perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - Dapat dilewati Pemadam Kebakaran
 - Perlindungan Sipil
 - Lebar Jalan minimal 3,2 meter
 - Terdapat Fasilitas Pejalan Kaki, RTH, dan Penerangan Jalan Umum
 - (2) Pada kawasan perumahan harus tersedia jaringan sanitasi, jaringan drainase, jaringan air bersih, jaringan listrik dan jaringan telekomunikasi

- III. Karakteristik Lahan yang Dapat Dibangun**
- (1) Luas kapling yang dapat dibangun minimal 330 m², dengan panjang bangunan maksimal 15 m.
 - (2) Jika luas kaplingnya diatas 330 m², berlaku ketentuan sebagai berikut :

Luas Kapling	Pjng Bgn mak
600 m ²	20 m
1200 m ²	30 m
> 1200 m ²	> 30 m

- IV. Sempadan Terhadap Jalan dan Bangunan Publik**
- (1) Sempadan terhadap jalan untuk perumahan minimal 4 meter, untuk non perumahan minimal 8 meter
 - (2) Sempadan terhadap bangunan publik lain, minimal setengah dari panjang Facad

- V. Sempadan Terhadap Bangunan Lain**
- (1) Sempadan terhadap bangunan lain dihitung menggunakan rumus yang sesuai.
 - (2) Untuk persil kecil berlaku ketentuan sebagai berikut :

Kedalaman persil	GSB
< 10 m	4 m
< 8 m	3 m

- (3) Apabila nilai GSB pada matrik ketentuan pembangunan tidak sama dengan ketentuan ini, maka yang dipakai adalah yang nilainya lebih kecil.

- VI. Sempadan Antar Bangunan dalam Properti yang sama**
- Untuk property yang sama, sempadan antar bangunan dihitung dengan rumus yang sesuai

- VII. Ketentuan Arsitektural**
- (1) Ketentuan arsitektural yang berlaku pada kawasan ini adalah perumahan dengan Arsitektural Tradisional.
 - (1) Penggunaan Arsitektural Modern harus dikombinasikan dengan Arsitektural Tradisional.

- VIII. Ketinggian Bangunan**
- Jumlah lantai untuk kawasan perumahan maksimal 2 lantai dengan ketinggian bangunan maksimal 9 m.

- IX. Ketentuan Tentang Pemagar**
- Pagar untuk bangunan perumahan jaraknya 5 m dari Damaja.

- X. Ruang Parkir**
- Setiap rumah yang dibangun harus menyiapkan lahan parkir untuk maksimal 2 buah kendaraan.

- XI. Ruang Terbuka Hijau**
- (1) Pembangunan Kawasan perumahan harus memenuhi persyaratan:
 - Ruang Terbuka Hijau 50 % dari luas lahan yang akan dibangun.
 - Setiap 100 m² RTH diharuskan minimum ada 1 pohon tinggi dan rindang.

- XII. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)**
- (1) Perbandingan luas lantai seluruh bangunan terhadap luas lahan yang dibangun, untuk kawasan perumahan dengan kepadatan sedang maksimum 1,5.
 - (2) Perbandingan luas lantai seluruh bangunan terhadap luas lahan yang dibangun, untuk kawasan perumahan dengan kepadatan rendah maksimum 1,2.

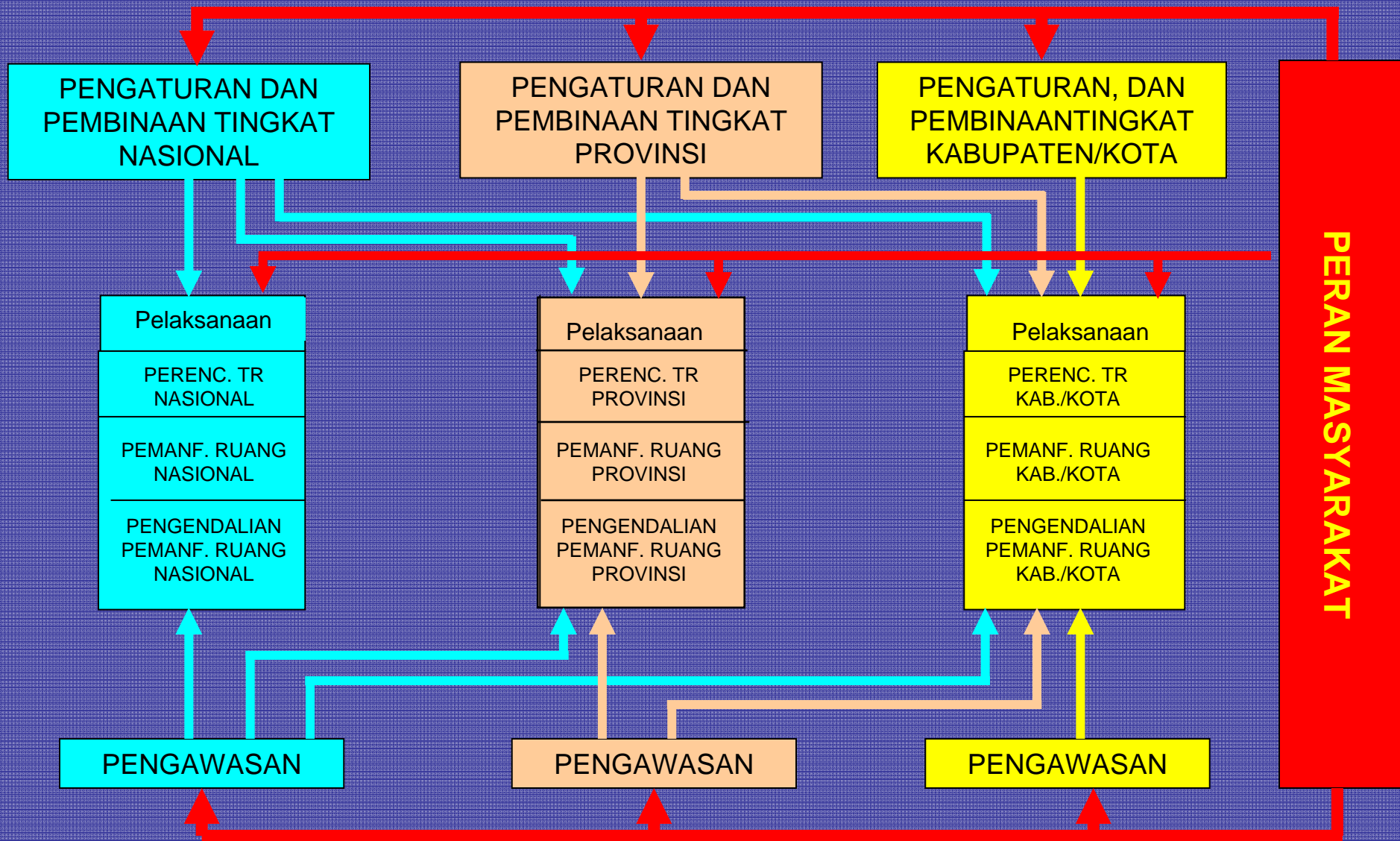
- XIII. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)**
- (1) Perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan dengan luas lahan yang dibangun, pada perumahan dengan kepadatan sedang, maksimum 75 %.
 - (2) Perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan dengan luas lahan yang dibangun, pada perumahan dengan kepadatan rendah, maksimum 60 %.

- XIV. Ketentuan Khusus**
- Pembangunan perumahan harus memperhatikan aspek kebencanaan /tsunami berupa desain dan konstruksi yang memadai serta penyediaan sarana dan prasarana penyelamatan berupa sistem peringatan dini, bangunan dan jalur-jalur penyelamatan serta sabuk hijau



PENYELENGGARAAN PENATAAN RUANG

(Pembagian Kewenangan yang Lebih Jelas antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang)



KEJELASAN PRODUK RENCANA TATA RUANG (BUKAN HANYA ADMINISTRATIF, TETAPI DAPAT PULA FUNGSIONAL)

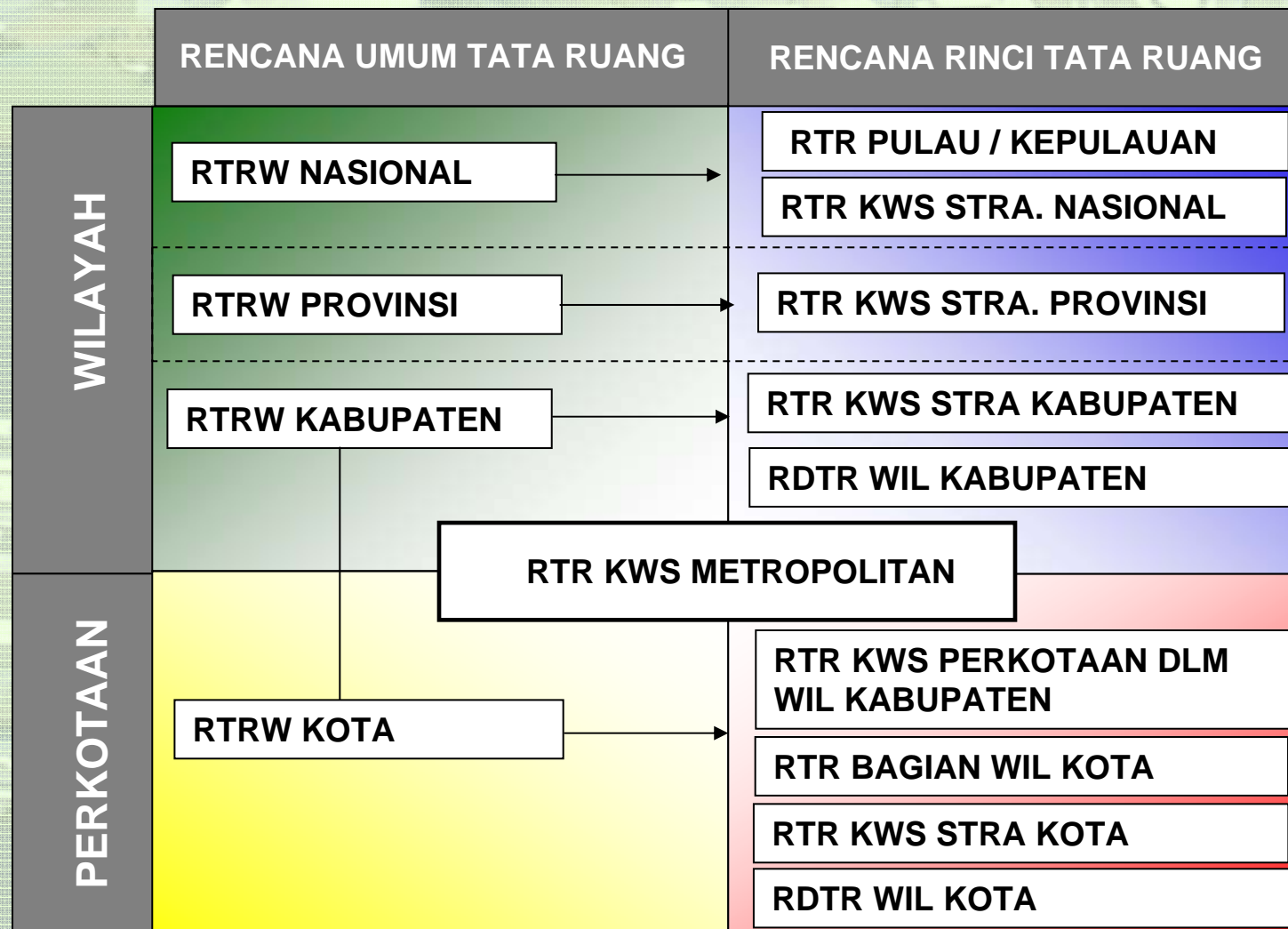
KLASIFIKASI PENATAAN RUANG BERDASARKAN SISTEM, FUNGSI DAN NILAI STRATEGIS KAWASAN



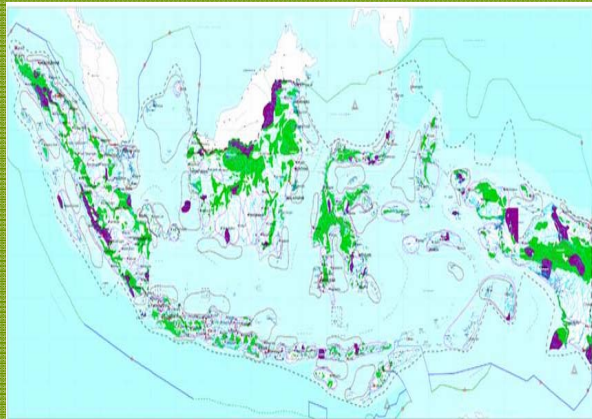
KEJELASAN PRODUK RENCANA TATA RUANG (BUKAN HANYA ADMINISTRATIF, TETAPI DAPAT PULA FUNGSIONAL)...lanjutan

PENGUATAN ASPEK PERENCANAAN

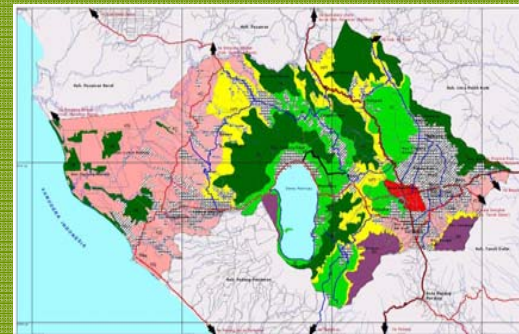
- Produk perencanaan pada tingkat administrasi terdiri dari rencana umum tata ruang dan rencana rinci tata ruang yang dilengkapi dengan pengaturan zonasi sebagai pedoman perijinan.



KEJELASAN PRODUK RENCANA TATA RUANG (BUKAN HANYA ADMINISTRATIF, TETAPI DAPAT PULA FUNGSIONAL)...lanjutan



RTRWN



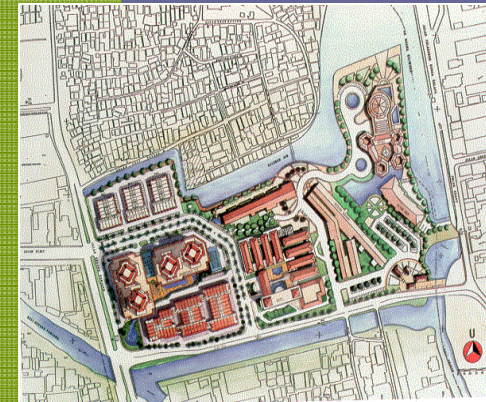
RTRW-KABUPATEN



RTRWP



RTR KOTA

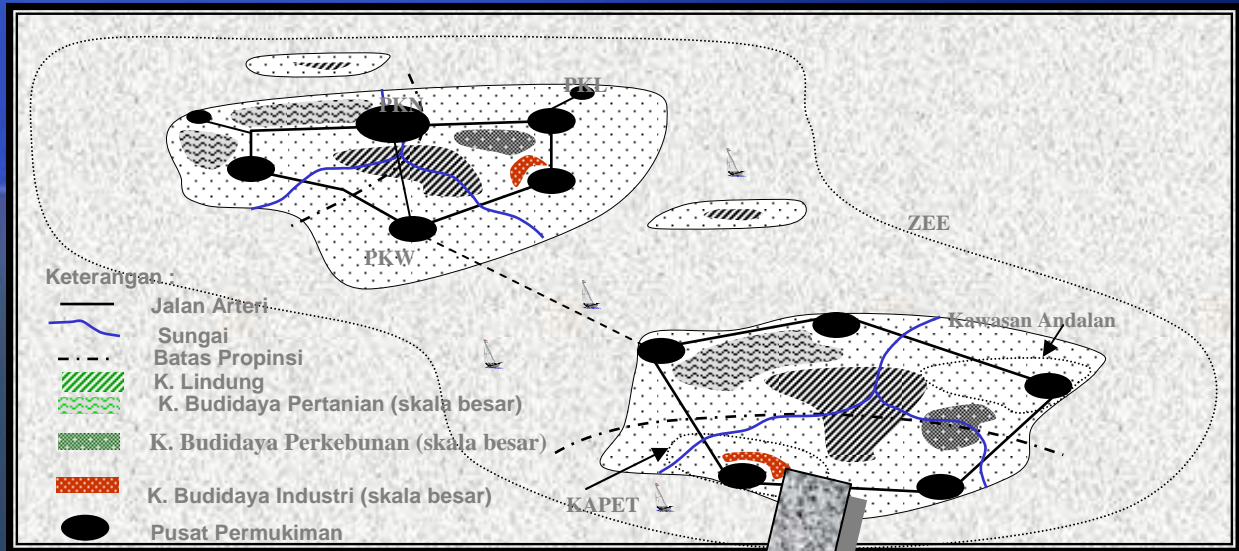


RDTR

Dilengkapi Peraturan Zonasi
(Zoning Regulation)

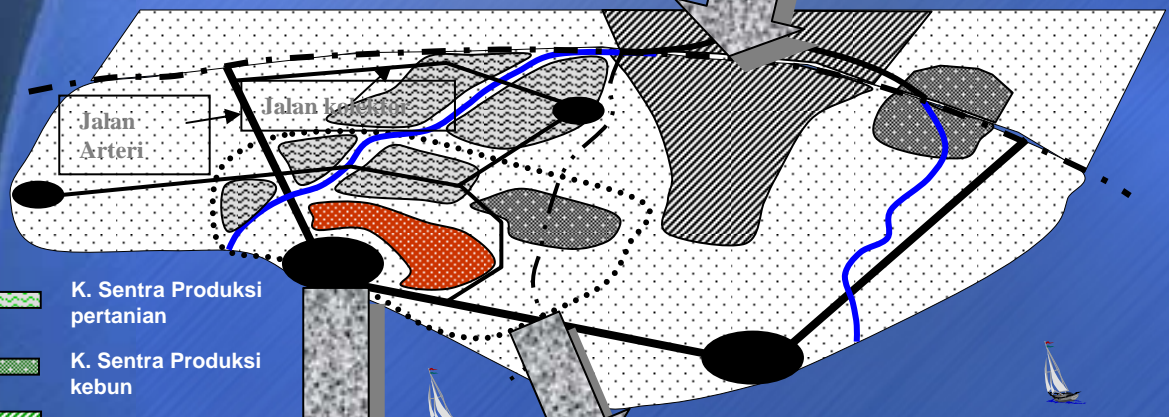
PEMBEDAAN MUATAN RENCANA TATA RUANG

ILUSTRASI PENATAAN RUANG WILAYAH ADMINISTRASI DAN NON ADMINISTRASI



RTRWN :

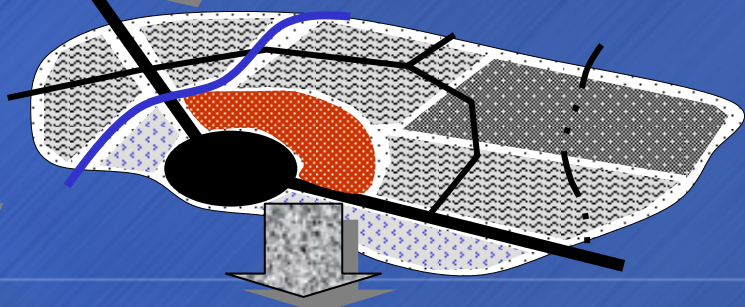
- ☆ Diupayakan agar penataan sistem pusat-pusat permukiman tidak mengganggu kawasan-kawasan yang berfungsi lindung
- ☆ Diupayakan agar pusat -pusat permukiman terkait secara selaras, saling memperkuat dan serasi dalam ruang wilayah nasional, sehingga dapat membentuk satu kesatuan dan menunjang pertumbuhan serta penyebaran kegiatan budidaya dalam ruang wilayah nasional
- ☆ Sistem permukiman / perkotaan nasional berfungsi sebagai acuan dalam perencanaan pembangunan kota
- ☆ Diupayakan untuk meningkatkan keterkaitan permukiman perkotaan dan kawasan sekitarnya (perdesaan)



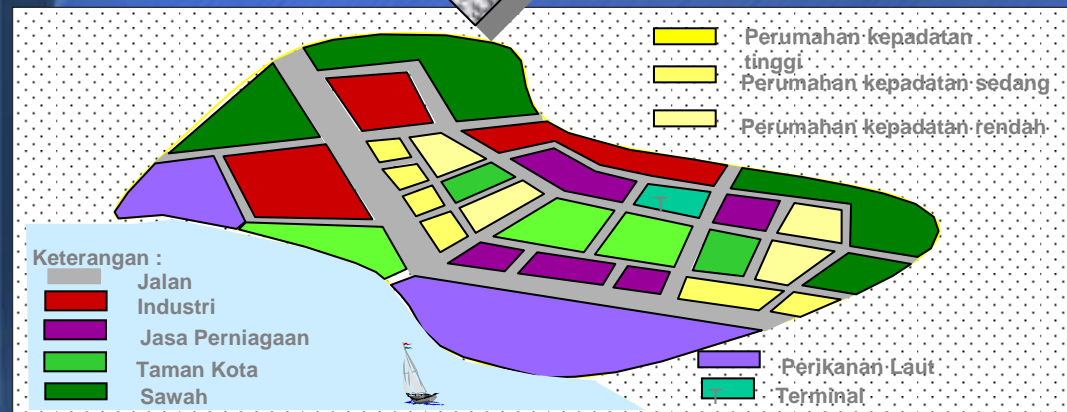
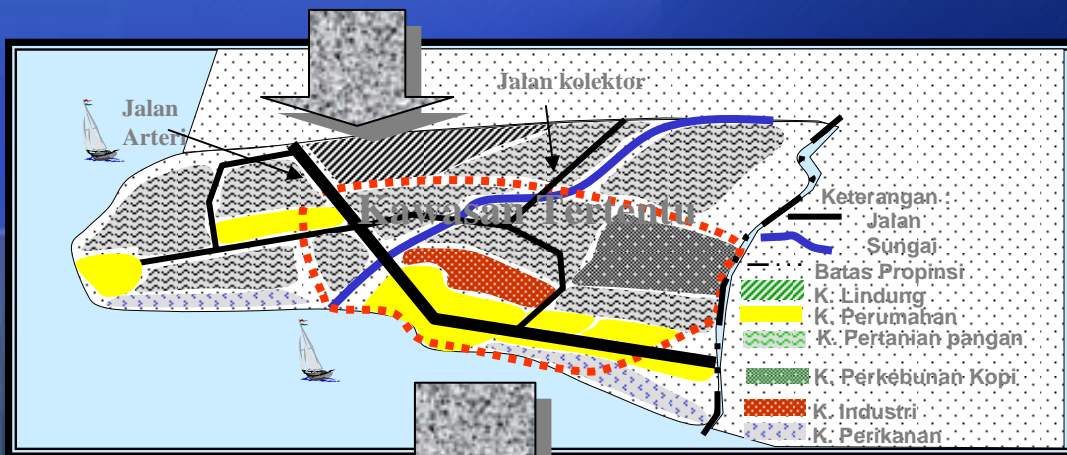
RTRWP

- ☆ Diupayakan pengelolaan kawasan perkotaan tidak mengganggu kawasan-kawasan berfungsi lindung
- ☆ Diupayakan pengembangan sistem permukiman terkait dengan pengembangan sentra-sentra produksi
- ☆ Sistem permukiman dan sentra-sentra produksi terkait dengan pengembangan sistem prasarana wilayah

RTR Kawasan Strategis (Lindung)



- ☆ Pengembangan kawasan didasarkan pada potensi atau kendala yang dimiliki
- ☆ Prioritas pengembangan infrastruktur ditekankan pada upaya menggali potensi atau mengatasi kendala yang ada
- ☆ Upaya pengembangan/pengelolaan kawasan dilakukan dengan penerapan insentif dan disinsentif



RTRW Kabupaten :

- ☆ Pengembangan wilayah tidak berada atau tidak mengganggu fungsi lindung
- ☆ Pengembangan permukiman perumahan perkotaan dan budidaya lainnya diupayakan sinergis dan saling mendukung
- ☆ Pengembangan ekonomi wilayah/kota diupayakan dengan memanfaatkan seoptimal mungkin potensi sumberdaya yang dimiliki melalui pola insentif dan disinsentif
- ☆ Pengembangan ditekankan pada upaya menghubungkan kawasan dengan pusat pertumbuhan
- ☆ Pengendalian pengembangan aktivitas wilayah/kota dengan mempertimbangkan kendala/keterbatasan wilayah

RDTR :

- ☆ Pengembangan bagian wilayah kabupaten diimbangi dengan pelestarian fungsi lindung
- ☆ Pengembangan antar bagian wilayah kabupaten diupayakan saling terkait dan sinergis dalam rangka mendukung aktivitas wilayah
- ☆ Pengembangan infrastruktur dan fasilitas bagian wilayah kabupaten diupayakan untuk menunjang aktivitas wilayah
- ☆ Aksesibilitas antar bagian wilayah kabupaten dihubungkan dengan jaringan prasarana dan sarana primer dan sekunder