

MATERI

1. Sejarah dan Perkembangan Peraturan Zonasi
2. Dasar-dasar penyusunan Peraturan Zonasi
3. Contoh ketentuan pemanfaatan ruang dengan Peraturan Zonasi

FUNGSI UTAMA ZONING REGULATION

Sebagai **INSTRUMEN PENGENDALIAN** pembangunan.

- Peraturan *zoning* yang lengkap akan memuat prosedur pelaksanaan pembangunan sampai ke tata cara pengawasannya

Sebagai **PEDOMAN** penyusunan **RENCANA OPERASIONAL**.

- Ketentuan *zoning* dapat menjadi jembatan dalam penyusunan rencana tata ruang yang bersifat operasional, karena memuat ketentuan-ketentuan tentang penjabaran rencana yang bersifat makro ke dalam rencana yang bersifat sub makro sampai pada rencana yang rinci

Sebagai **PANDUAN TEKNIS** pengembangan/ pemanfaatan lahan.

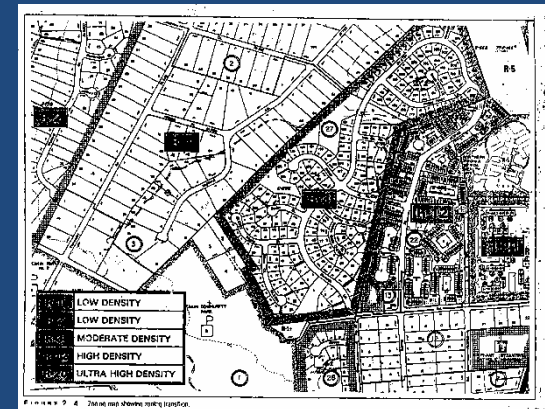
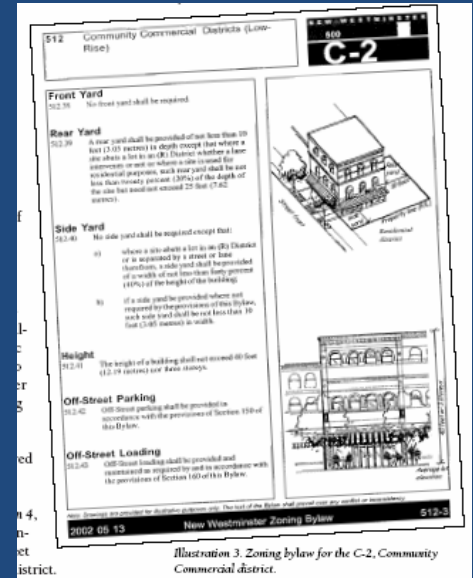
- Ketentuan *zoning* mencakup guna lahan, intensitas pembangunan, tata bangunan, prasarana minimum, dan standar perencanaan

KELENGKAPAN ZONING REGULATION

(1)

Zoning regulation terdiri dari:

- **Zoning text/zoning statement/legal text:**
 - berisi aturan-aturan (= regulation)
 - menjelaskan tentang tata guna lahan dan kawasan, *permitted and conditional uses*, minimum lot requirements, standar pengembangan, administrasi pengembangan zoning
- **Zoning map:**
 - berisi pembagian blok peruntukan (zona), dengan ketentuan aturan untuk tiap blok peruntukan tersebut
 - menggambarkan peta tata guna lahan dan lokasi tiap fungsi lahan dan kawasan



KELENGKAPAN ZONING REGULATION

(2)

TUJUAN UTAMA MATERI ZONING REGULATION

- Mendeskripsikan zona penggunaan lahan yang berbeda-beda
- Menjelaskan **KETENTUAN ATURAN** yang diterapkan pada **SETIAP ZONA**
- Menata **PROSEDUR** untuk mengadministrasikan dan **MENGUBAH** peraturan zoning (*zoning regulation*)

CAKUPAN ZONING REGULATION

- Gabungan **DEFINISI HUKUM, STANDAR**, pernyataan **KEBIJAKAN**, dan **PROSEDUR** untuk memandu aparat daerah dan pemilik lahan dalam pengembangan dan pertumbuhan kota
- **BAHASA** harus **JELAS** dan **RINGKAS**

MATERI UTAMA ZONING REGULATION

(1)

KETENTUAN TEKNIS

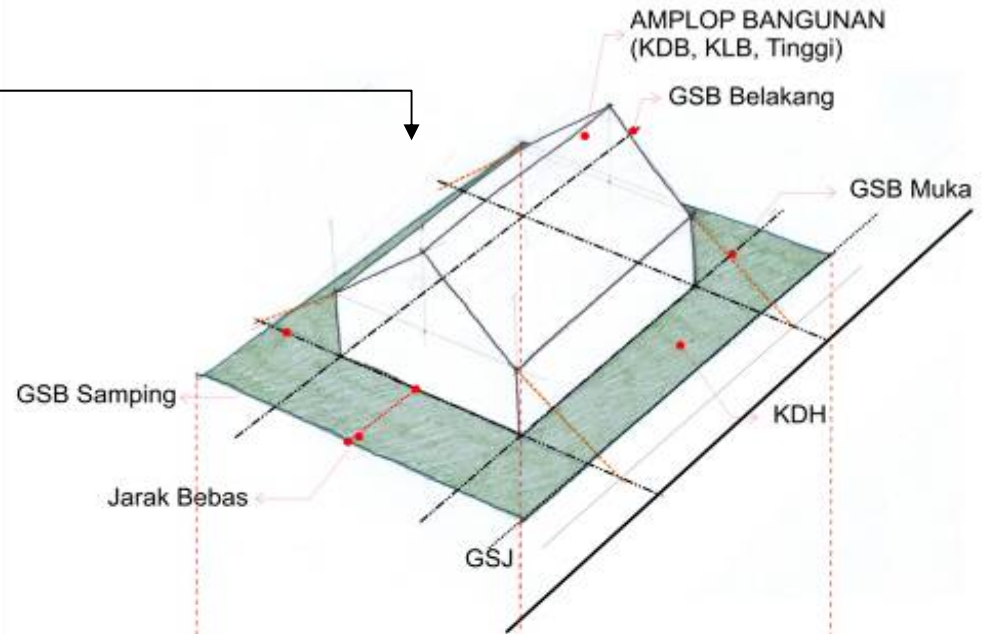
- **Zona-zona dasar**, sub-zona, jenis-jenis perpetakan (*main land use*), jenis-jenis penggunaan (*sub uses*)
- **Use**: Penggunaan lahan dan bangunan (penggunaan utama, penggunaan pelengkap, penggunaan sesuai pengecualian khusus).
- **Intensity**: Intensitas atau kepadatan (KDB, KLB, KDH, kepadatan bangunan, kepadatan penduduk).
- **Bulk/building and massing**: Tata massa bangunan (tinggi, sempadan, luas minimum persil).
- **Required infrastructure**: persyaratan prasarana minimum (parkir, bongkar-muat, dll)
- **Aturan tambahan**: estetika, media reklame, view, dll (dapat diatur terpisah dalam *design guidelines*)

OBJEK YANG DIKENDALIKAN :

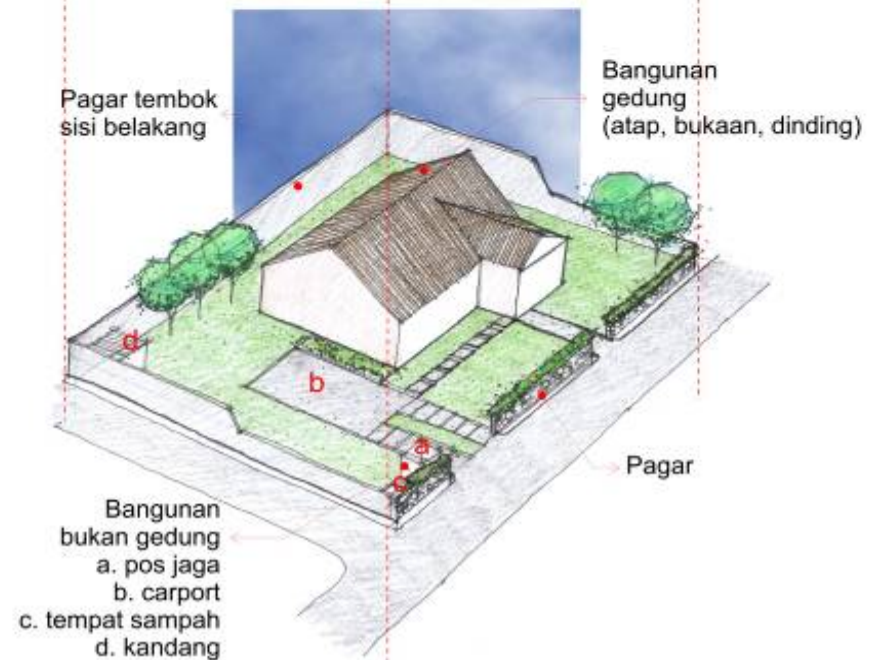
- Penggunaan lahan/kegiatan:
 - (Memperkecil) konflik antarguna lahan (*negative externalities*)
 - (Memaksimalkan) manfaat antarguna lahan
- Lokasi kegiatan/pembangunan
- Waktu pembangunan/*redevelopment*
- Penyediaan prasarana minimum yang diperlukan
- Tampilan lingkungan
 - struktur dan tapak bersejarah/estetik;
 - lingkungan lama yang indah/menarik;
 - keragaman dalam pembangunan baru/*redevelopment*)
- Alat/cara untuk kompensasi ekonomi
- Kecukupan rancangan fisik dari pembangunan baru, dan pemeliharaan kualitas lingkungan binaan/terbangun

PERBEDAAN OBYEK ZONING REGULATION DAN BUILDING CODE

OBYEK ZONING REGULATION

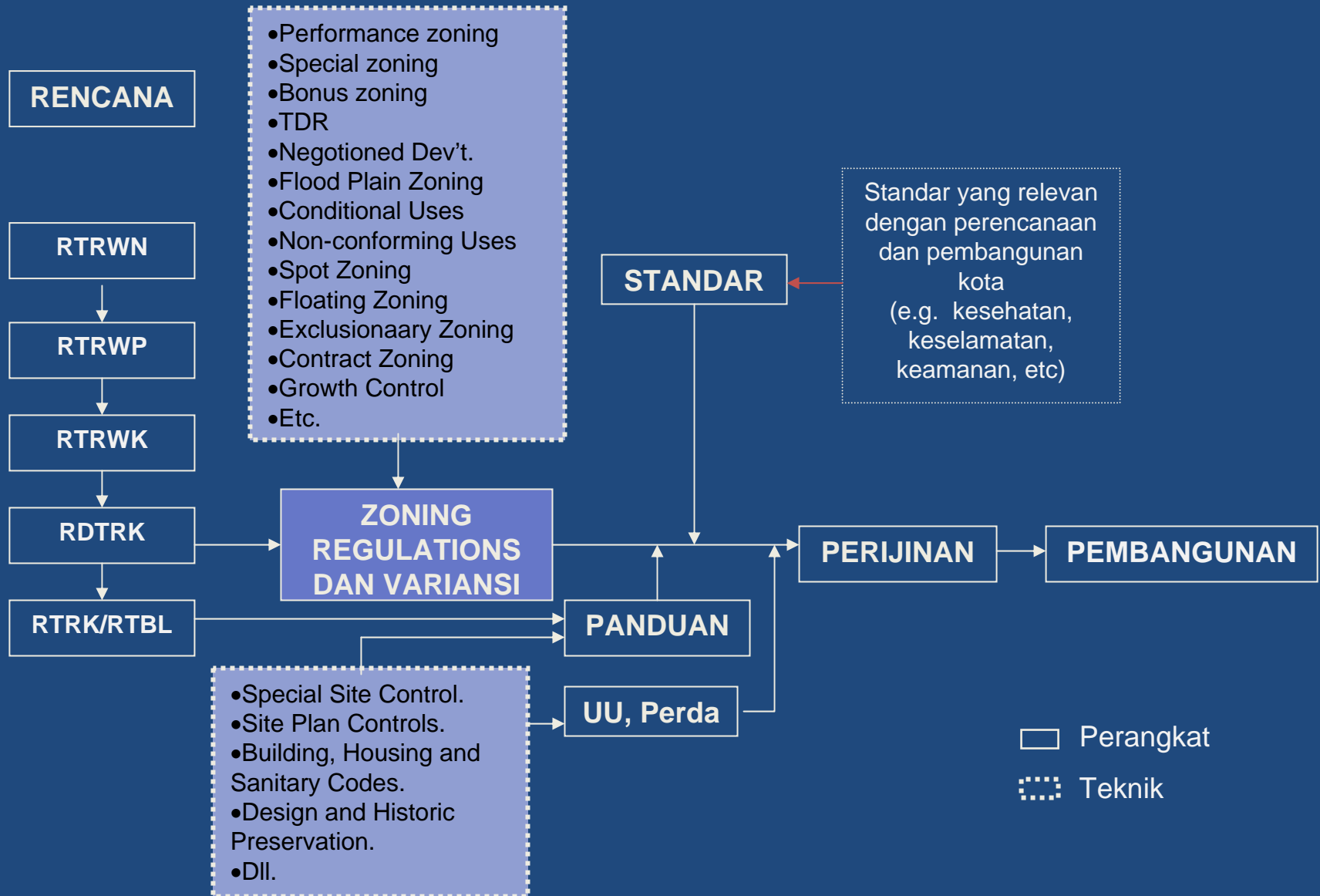


OBYEK BUILDING CODE



- Struktur bangunan

KERANGKA UMUM PENGENDALIAN PEMBANGUNAN



MATERI UTAMA ZONING REGULATION

(2)

- **Prosedur administrasi dan perangkat**
 - Kewenangan dan prosedur administrasi
 - *Development charge*
- **Substansi Penanggulangan Dampak:**
 - Penanggulangan pencemaran lingkungan.
 - *Development impact fees.*
 - alat untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas lingkungan fisik (sarana dan prasarana umum).
 - alat untuk mengendalikan pembangunan.
 - alat untuk mengatasi konflik politik.
 - *Traffic impact assesment.*
 - Beban/biaya kemacetan yang dapat dikenakan pada pengguna kendaraan.

DASAR-DASAR PENYUSUNAN ZONING REGULATION

- *Prinsip Dasar*
 - *Rincian Materi Zoning Regulation*
- *Perangkat/Teknik dalam Zoning Regulation*
- *Tindakan dalam Penerapan Zoning Regulation*
- *Kelembagaan dalam Penerapan Zoning Regulation*
 - *Penerapan Zoning Regulation untuk RDTR*
 - *Garis Besar Tahapan Penyusunan*
 - *Amandemen dalam Zoning Regulation*

DASAR-DASAR PENYUSUNAN ZONING REGULATION (1)

PRINSIP DASAR:

- Wilayah kota dibagi menjadi beberapa kawasan/zona dengan luas yang tidak perlu sama.
- Setiap zona diatur penggunaannya, intensitas/ kepadatannya, dan massa bangunannya.
- Penggunaan lahan/bangunan paling sedikit dibagi menjadi 4 kategori; perumahan, industri, komersial, dan pertanian.
- Penentuan kegiatan pada tiap zona:
 - Kegiatan yang diperbolehkan, bersyarat, atau kegiatan yang dilarang.
 - Kegiatan yang tidak disebutkan dalam daftar kegiatan yang boleh artinya dilarang, sedangkan kegiatan yang tidak disebutkan dalam kegiatan yang dilarang berarti diperbolehkan.

DASAR-DASAR PENYUSUNAN ZONING REGULATION

(2)

RINCIAN MATERI ZONING REGULATION:

Standar aturan yang perlu disiapkan:

1. Kegiatan yang diperbolehkan
2. Kegiatan yang dilarang
3. Aturan khusus untuk kegiatan
4. Kegiatan tambahan dan aturannya
5. Kegiatan bersyarat dan aturannya
6. Pengecualian khusus
7. Ketentuan luas persil (minimum/maksimum)
8. Ketentuan luas pekarangan (sempadan depan, samping, belakang)
9. KDB maksimum
10. Luas minimum lantai bangunan
11. Batas tinggi bangunan
12. Variansi

DASAR-DASAR PENYUSUNAN ZONING REGULATION

(3)

PERANGKAT/TEKNIK DALAM ZONING REGULATION:

VARIAN ZONING:

- *Incentive/bonus zoning*
- *Minor variance*
- *Special zoning.*
- *TDR (Transfer of development right).*
- *Negotiated Development.*
- *Design and historic preservation.*
- *Flood plain zoning.*
- *Conditional uses.*
- *Non-conforming uses.*
- *Spot zoning.*
- *Floating zoning.*
- *Exclusionary zoning.*
- *Contract zoning.*

SUBSTANSI YANG DIATUR TERPISAH:

- Pengaturan lebih lanjut mengenai penggunaan terbatas dan bersyarat.
- *Setback*, kebun.
- Pengaturan pedagang kaki lima.
- Pengaturan mengenai fasilitas tunawisma, rumah jompo.
- Pengaturan kawasan-kawasan khusus.
- *Off-street parking and loading.*
- Ukuran distrik, *spot zoning* dan *floating zones.*
- Tata informasi, aksesoris bangunan, daya tampung rumah dan keindahan.
- Hal-hal lain yang dianggap penting.

TINDAKAN DALAM PENERAPAN ZONING REGULATION

REZONING

- Perubahan peraturan dan peta zoning

PENELAAHAN

- variansi (pembebasan dari aturan standar)
- keberatan (mendengar dan memutuskan dugaan adanya kesalahan) dan pengecualian khusus (daftar penggunaan yang tidak sesuai rencana yang diperkenankan melalui telaah khusus)

PENEGAKKAN ZONING

- Pengendalian IMB tepat waktu, konsisten, dapat diperkirakan dan tegas (penghentian pembangunan tanpa izin atau menyimpang, *nonconforming uses*)
- Penertiban kegiatan yang tidak sesuai ketentuan

KELEMBAGAAN DALAM PENERAPAN ZONING REGULATION

- ***Governing body*** (DPRD): mengesahkan Perda Zoning, kewenangan tertinggi dalam perubahan peraturan dan peta zoning
- ***Planning commission*** (Bappeda, DTK): merekomendasikan batas zona; menelaah dan membuat rekomendasi untuk semua perubahan terhadap peraturan/peta zoning
- ***Board of Appeal/Board of Adjustment; Zoning Board*** (BKPRD): mempertimbangkan permohonan variansi; pengecualian; mempertimbangkan keberatan; menafsirkan ketidakjelasan aturan/batas zona
- ***Staff***: mengadministrasikan peraturan zoning; menegakkan peraturan zoning; menyediakan telaah proyek atau informasi lainnya untuk ketiga lembaga di atas

PENERAPAN ZONING REGULATION UNTUK RDTR

(1)

- **IMPLIKASI** dari pemenuhan kebutuhan lokal akan hal-hal apa yang harus dan/atau **MEMERLUKAN PENGATURAN** sebagai tindakan **KURATIF**, **PREVENTIF** dan **ANTISIPATIF** terhadap kemungkinan tindakan-tindakan pemanfaatan ruang yang dapat mengganggu kualitas ruang sebagai *common resources*.
- Semua **ATURAN** teknis pemanfaatan ruang harus secara **EKSPLISIT** tercantum di dalamnya
- Sangat **MEMUDAHKAN** bagi **PEMBERIAN IJIN**: pemanfaat ruang dapat menilai sendiri apakah proposal mereka memenuhi ketentuan atau tidak
- **'IJIN'** menjadi persoalan administratif pencatatan formal saja
- **KEJELASAN** aturan **BAGI MASYARAKAT**: dapat membantu segera melaporkan pelanggaran-pelanggaran pemanfaatan ruang (fungsi, intensitas, teknis) yang seringkali kurang dapat terpantau cepat oleh perangkat pemerintah

PENERAPAN ZONING REGULATION UNTUK RDTR

(2)

- Harus ditetapkan dalam bentuk **PERATURAN DAERAH** (Perda), sehingga mengikat baik masyarakat maupun pemerintah daerah
- Penyalahgunaan wewenang oleh pemerintah daerah untuk meloloskan pemanfaatan yang menyalahi aturan *zoning* juga akan sangat mudah diketahui dan dikendalikan oleh masyarakat.
- Perlu ditegaskan bahwa penataan ruang di Indonesia menggunakan ***Zoning System*** dengan perangkat ***Zoning Regulation*** dalam penataan ruang
- Implikasi negatif yang timbul dari ***zoning system*** perlu diatasi sedini mungkin – ***compact & integrated development*** menuju ***sustainable development***

GARIS BESAR TAHAPAN PENYUSUNAN

- Susun klasifikasi penggunaan lahan dan ketentuannya
- Susun daftar kegiatan yang diperbolehkan, berisi:
 - Kegiatan sejenis yang diperbolehkan
 - Melarang kegiatan tidak sejenis
 - Kegiatan yang tidak termasuk dalam aturan dapat disebutkan (contoh: “restoran, tapi tidak termasuk klub malam”)
- Susun aturan khusus untuk beberapa kegiatan yang diperbolehkan, misalnya:
 - Kegiatan usaha di zona hunian (usaha rumahan) yang diperbolehkan
 - Larangan penjualan produk, jasa diperbolehkan
 - Batasan luas % maksimum dari luas lantai
- Tetapkan zona-zona dalam RDTRK dengan peruntukannya dalam peta RDTRK

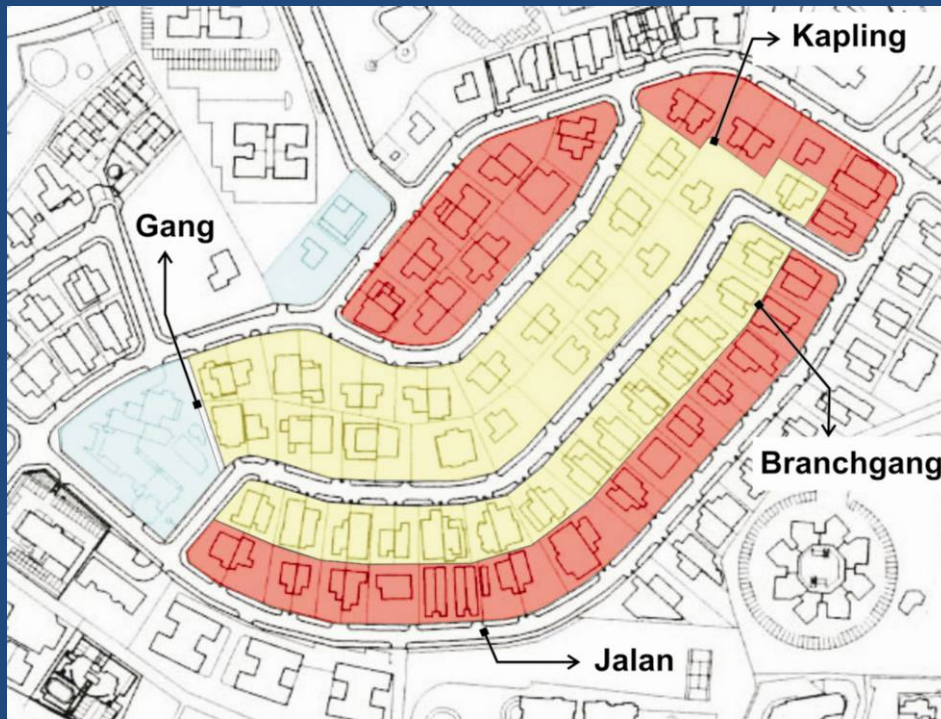
AMANDEMEN DALAM ZONING REGULATION

- Perubahan (amandemen) dapat dilakukan bila diperlukan:
 - Perubahan ketentuan aturan dalam zoning regulation (tambah, hapus, ganti)
 - Perubahan garis batas zona
 - Perubahan peruntukan (guna lahan, kegiatan, intensitas), → dikenal dengan *rezoning*
- Proses amandemen zoning dapat diusulkan oleh:
 - Pemilik lahan, pengembang
 - Pemerintah kota (Bappeda, Dinas Tata Kota, TKPRD)

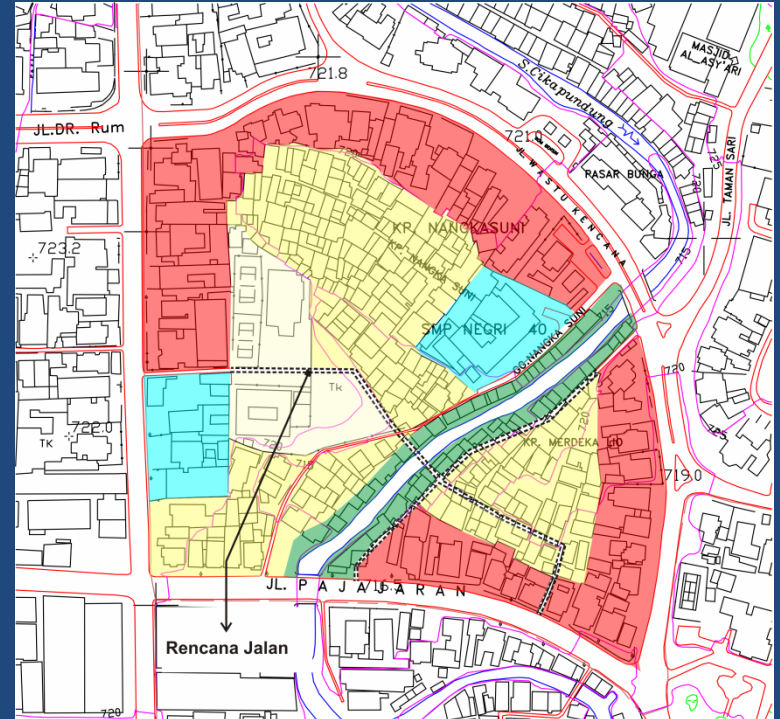
**CONTOH KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG
DENGAN ZONING REGULATION**

CONTOH KETENTUAN PEMBAGIAN BLOK PENGGUNAAN LAHAN

Pembagian zona dengan pertimbangan batasan fisik jalan (termasuk 1 blok dengan batas jalan), gang, branchgang, batas kapling dan orientasi bangunan, lapis bangunan.



Pembagian zona dengan pertimbangan batasan fisik sungai, lapis bangunan, rencana jalan jalan), gang, batas kapling dan orientasi bangunan.

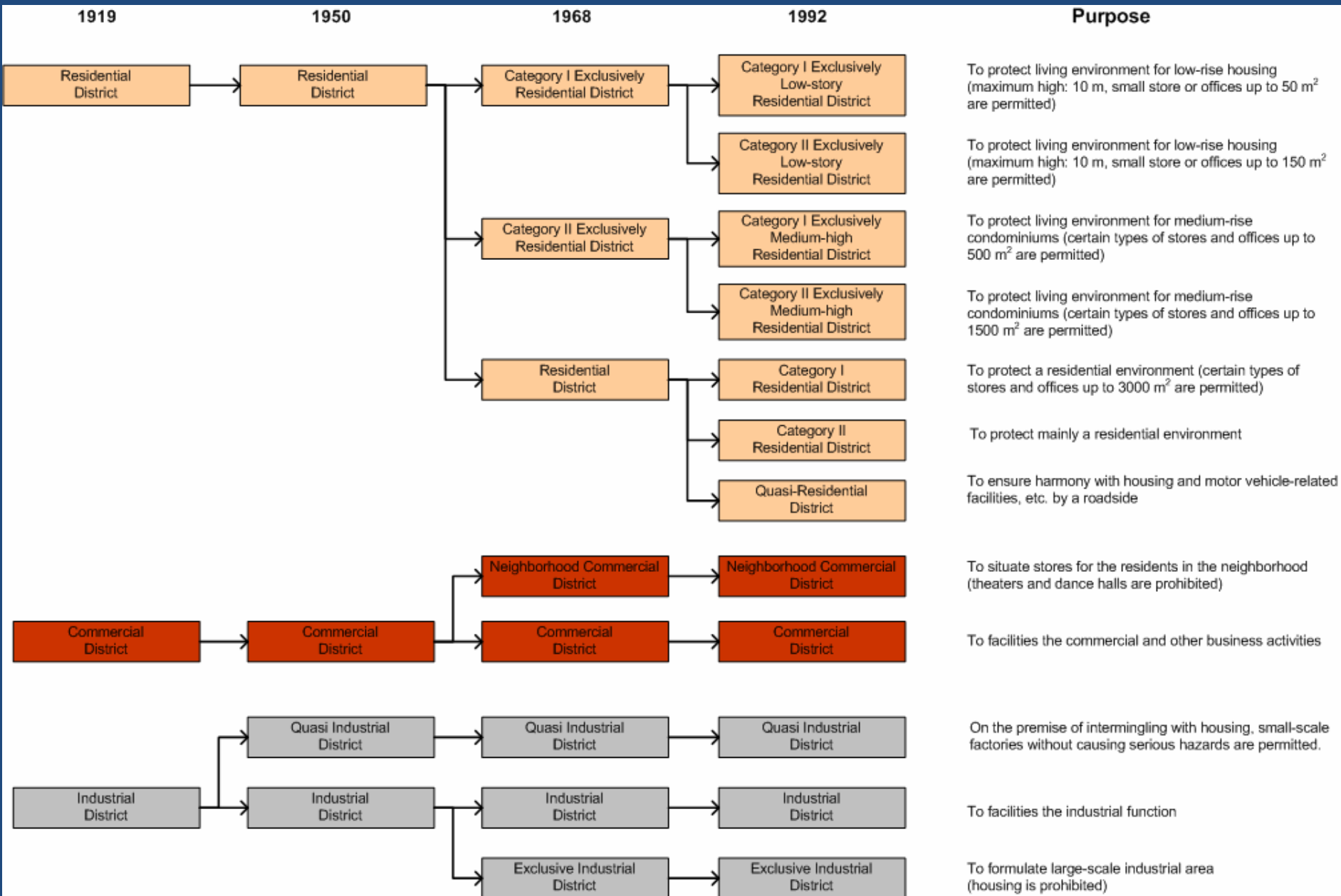


CONTOH KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG DENGAN ZONING REGULATION

Nama berbeda dengan isi *Zoning Regulation*:

- Peraturan Pelaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Kota (*Zoning Regulation*), DKI
- Kebijakan Operasional RUTR Kawasan Bandung Utara
- Petunjuk Operasional RTRWK Bandung
- Petunjuk Teknis RTRWK Cimahi

CONTOH KLASIFIKASI GUNA LAHAN DI JEPANG DAN KETENTUANNYA



CONTOH KLASIFIKASI ZONA

(1)

DIGAMBARAKAN DALAM BENTUK HURUF DAN ANGKA

- R = residential
- C = commercial
- M atau I = Manufacturing atau Industri
- A = agriculture
- P = public use

- R – 1 = residential zone and single district family
- R – 3 = a multifamily residential zone
- M – 1 = a light manufacturing district
- M – 2 = a heavy manufacturing district

CONTOH *KLASIFIKASI ZONA*

(2)

Contoh Zona :

- *A-1 Agricultural district*
- *R-1 One and two-family residential district*
- *R-2 Multifamily residential district*
- *R-3 Mobile home residential district*
- *R-4 Planned unit development district*
- *C-1 Commercial district (low density)*
- *C-2 Commercial district (medium density)*
- *M-1 Light industrial district*
- *M-2 Heavy industrial district*
- *FC-1 Floodplain or conservation district*

Contoh Cakupan Standar/Peraturan :

1. Permitted uses
2. Excluded uses
3. Special rules for uses
4. Accessory uses
5. Conditional uses
6. Special exception
7. Required lot size
8. Required yard size
9. Maximum coverage ratio
10. Minimum building size
11. Height limitation
12. Variances

CONTOH KLASIFIKASI ZONA

NR-1 house in the West End neighbourhood, New Westminster



RS-1 house in the Queen's Park neighbourhood, New Westminster



RQ-1 house in the Queensborough neighbourhood, New Westminster

- **RS-1:** Single Detached Dwelling District
- **NR-1:** Neighbourhood Residential Dwelling District
- **RQ-1:** Queensborough Neighbourhood Residential District
- **RT-1:** Duplex Districts
- **C-1:** Local Commercial Districts
- **C-2:** Community Commercial Districts

CONTOH LEMBAR ATURAN UNTUK SETIAP ZONA (1)



RS-1
Information Sheet (p.1)



NR-1
Information Sheet (p.1)



RQ-1 (p.1)
Information Sheet



RT-1
Information Sheet (p.1)



C-1
Information Sheet (p.1)



C-1 (p.1)
Information Sheet

CONTOH LEMBAR ATURAN UNTUK SETIAP ZONA (2)

512 Community Commercial Districts (Low-Rise)

NEW WESTMINSTER
900
C-2

Front Yard
512.35 No front yard shall be required.

Rear Yard
512.39 A rear yard shall be provided of not less than 10 feet (3.05 metres) in depth except that where a site abuts a lot in an (R) District whether a lane intersection or not or where a site is used for incidental purposes, such rear yard shall be not less than twenty percent (20%) of the depth of the site but need not exceed 25 feet (7.62 metres).

Side Yard
512.40 No side yard shall be required except that:

- a) when a site abuts a lot in an (R) District or is separated by a street or lane intersection, a side yard shall be provided of a width of not less than fifty percent (50%) of the height of the building;
- b) if a side yard be provided where not required by the provisions of this bylaw, such side yard shall be not less than 10 feet (3.05 metres) in width.

Height
512.41 The height of a building shall not exceed 40 feet (12.19 metres) for three stories.

Off-Street Parking
512.42 Off-Street parking shall be provided in accordance with the provisions of Section 150 of this Bylaw.

Off-Street Loading
512.43 Off-Street loading shall be provided and restricted as required by and in accordance with the provisions of Section 160 of this Bylaw.

2002 05 13

New Westminster Zoning Bylaw

512-3

Illustration 3. Zoning bylaw for the C-2, Community Commercial district.

512.01 The intent of this district is to allow only detached dwellings in the Queen's Park, Glenbrook, Victory Heights and Sapperton neighborhoods. Secondary suites are allowed if the City's "Requirements for Secondary Suites" are met.

NEW WESTMINSTER
RS-1
SINGLE DETACHED DWELLING DISTRICTS

Key Information:

Site Coverage: 35% of lot area
Floor Space Ratio: 50% of lot area
Height: maximum 25 feet to ridge/pole of roof
maximum 35 feet to peak of roof

1. SITE COVERAGE
Principal building not to cover more than 35% of lot area. Attached structures (e.g. porches, decks) not to cover more than 10% of lot area.

2. FLOOR SPACE RATIO (FSR)
FSR not to exceed 50% of lot area. FSR means the ratio between the total square footage of all floors of the house (Gross area) to the lot area.

Example: 2,000 square feet house on 4,000 square foot lot = 50% FSR

3. YARDS:
Front Yard: not less than 30% of the site depth but need not exceed 20 feet or the average setback of the two adjacent houses on either side.
Rear Yard: not less than 20% of the site depth but need not exceed 25 feet.
Side Yard: for lots with a frontage of 40 feet or more, side yards of not less than 50%, with any side yard exceeding 5 feet. For lots less than 40 feet, a full minimum side yard is required.

4. HEIGHT
Building Height: maximum 25 feet
Roof Peak: maximum 35 feet
Average or Greater = Greater of (a) or (b) or (c)

2002 05 13

Information Sheet

Page 1 of 2

Illustration 4. Information sheet for the RS-1 district.

CONTOH KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG DI SINGAPURA

Klasifikasi Zona

Klasifikasi Kegiatan

	Residential	Commercial	Main Shopping	Hotel	Local Shopping	Mixed Use	Community Building	Administrative Area	Industry	Warehouse	Rural Centre & Settlement	Agriculture	Rural Area	Recreation
Master Plan Zone														
Land/Building Use														
Detached House	P	X	X	C	X	X	X	X	X	X	P	C	C	X
Semi-detached House	P	X	X	C	C	X	X	X	X	X	P	C	C	X
Terrace House	P	X	C	C	C	C	C	C	C	X	P	X	X	X
Residential Flat	C	C	P	P	P	C	C	C	C	C	C	X	X	X
Hotel	C	C	C	P	C	C	C	X	X	X	C	X	X	C
Residential Club and Hostel	C	C	C	P	P	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Hospital and Related Institution	C	X	X	C	C	C	C	X	X	X	C	C	C	C
Educational	C	C	C	C	C	C	P	C	C	X	C	C	C	C
Shop	C	C	P	C	P	C	C	C	C	C	C	C	C	X
Tyre & Battery and Motor-cycle Repair	X	X	X	X	C	X	X	X	P	C	C	C	C	X
Restaurant	C	C	P	C	P	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Market	C	C	C	C	P	C	X	X	C	C	C	C	C	X
Foodshop	C	C	P	C	P	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Laundry and Dry Cleaner	C	C	C	C	C	C	X	X	P	C	C	C	C	X
Petrol Filling Station and Auto Service	C	C	C	C	P	C	C	X	P	C	C	X	X	X
Commercial Garage	C	C	C	C	P	C	X	X	P	C	C	X	X	X
Car Park	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C	C	P
Commercial Premises and Office	X	P	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X
Warehouse and Godown	X	X	X	X	X	C	X	X	C	P	X	X	X	X
Non-Residential Club	X	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	C
Civic, Cultural and Community	C	C	C	C	C	C	P	C	C	X	P	C	C	C
Religious	C	X	C	C	C	C	C	C	C	X	C	C	C	X
Theatre, Cinema and Music Hall	X	X	P	C	P	C	C	X	X	X	C	X	X	C
Amusement Park	X	X	C	C	C	C	X	X	C	X	C	X	X	C
Light Industrial	C	C	X	X	C	C	X	X	P	C	C	C	C	X
General Industrial	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	C	C	X
Special Industrial	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	X	X	X	X
Public Utilities	C	C	C	C	P	C	C	C	C	C	P	C	C	C
Extraction of Mineral	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	C	C	C	X
Agricultural	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	P	X
Sports and Recreation	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	C	C	C	P

“P” = diperbolehkan (*permitted*)
 “C” = bersyarat (*consideration, conditional*)
 “X” = dilarang

Notation: 'P' — Purpose for which buildings and lands may be used.
 'C' — Purpose for which buildings and lands may be used subject to special consideration.
 'X' — Purpose for which buildings and lands may not be used.

CONTOH PENETAPAN ZONA DAN ATURANNYA

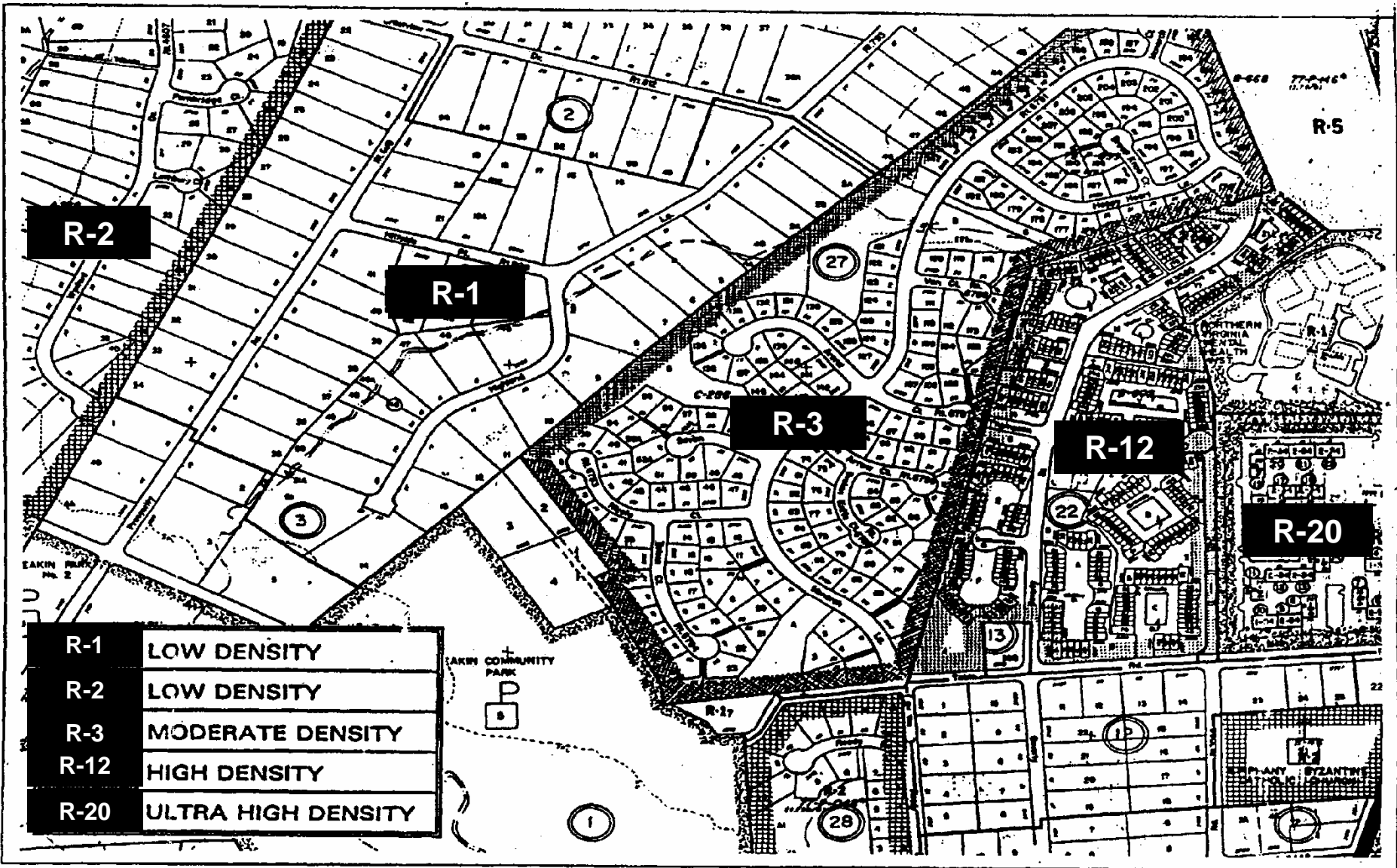


FIGURE 2.4 Zoning map showing zoning transition.

CONTOH KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG PER ZONA

NO	SUB KATEGORI PEMANFAATAN	HIRARKI 3								
		RD-1	RR-1	RR-2	RG-1	RG-2	RT-1	RT-2	RS-1	RS-2
A	Hunian									
	Rumah Tunggal	I	I	I	I	I	I	I	I	T
	Rumah Kopel, Rumah Deret	x	x	T	I	I	I	I	I	I
	Apartemen, Kondominium	x	B	B	B	B	B	B	I	T
	Rumah Susun	x	-	T	T	T	I	I	I	T
	Rumah Dinas	I	I	I	I	I	I	I	x	x
	Wisma Tamu (<i>Guest House</i>), sebagai aksesori	x	I	I	I	I	I	I	x	-x
	Kost	x	x	x	I	I	I	I	I	x
	Rumah Usaha sebagai aksesori	I	T	I	I	I	I	I	x	I
	Rumah Jompo	T	T	I	I	x	x	x	x	x
	Panti Perawatan/Rehabilitasi	T	T	T	I	I	I	I	x	x
	Panti Asuhan/Penampungan	T	T	T	I	I	I	I	x	x
	Asrama	x	x	x	T	T	I	I	x	x
Rumah/Hunian Sementara	x	x	B	B	B	B	B	B	B	

RD: Perumahan Kepadatan Sangat Rendah

RR: Perumahan Kepadatan Rendah

RG: Perumahan Kepadatan Sedang

RT: Perumahan Kepadatan Tinggi

RS: Perumahan Susun

I : Diijinkan

T: Diijinkan secara terbatas (standar pembangunan minimum, pembatasan pengoperasian maupun peraturan tambahan lainnya.

B: Memerlukan izin penggunaan bersyarat.

x : Tidak diizinkan

**CONTOH KETENTUAN
INTENSITAS DAN TATA MASSA PEMBANGUNAN PER ZONA**

PERUNTUKAN		KDB MAKS (%)	KLB MAKS (%)	KDH MIN (%)	GSB DEPAN (m)	GSB SAMPING (m)	GSB BLKG (m)	TINGGI BANGUNAN (LT)	
R	RD	RD-1	20	0.4	76	R	R	R	2
	RR	RR-1	40	0.8	64	R	R	R	2
		RR-2	40	0.8	52	R	R	R	2
	RG	RG-1	60	1.2	28	R	R	R	2
		RG-2	60	1.2	10	R	R	R	2
	RT	RT-1	80	1.6	10	R	R	R	2
		RT-2	80	1.6	40	R	R	R	2
	RS	RS-1	50	3	52	R	R	R	6
		RS-2	40	2.4	28	R	R	R	6

CONTOH KASUS (1)

Ketentuan Pembangunan

PERUNTUK AN	KDB MAKS (%)	KLB MAKS (%)	KDH MIN (%)	GSB DEPAN (m)	GSB SAMPIN G (m)	GSB BLKG (m)	TINGGI BANGUN (LT)
R	RD-1	20	0.4	R	R	R	2

Ket: R = menggunakan rumus, baik rumus untuk GSB depan, samping, belakang, maupun KDH.

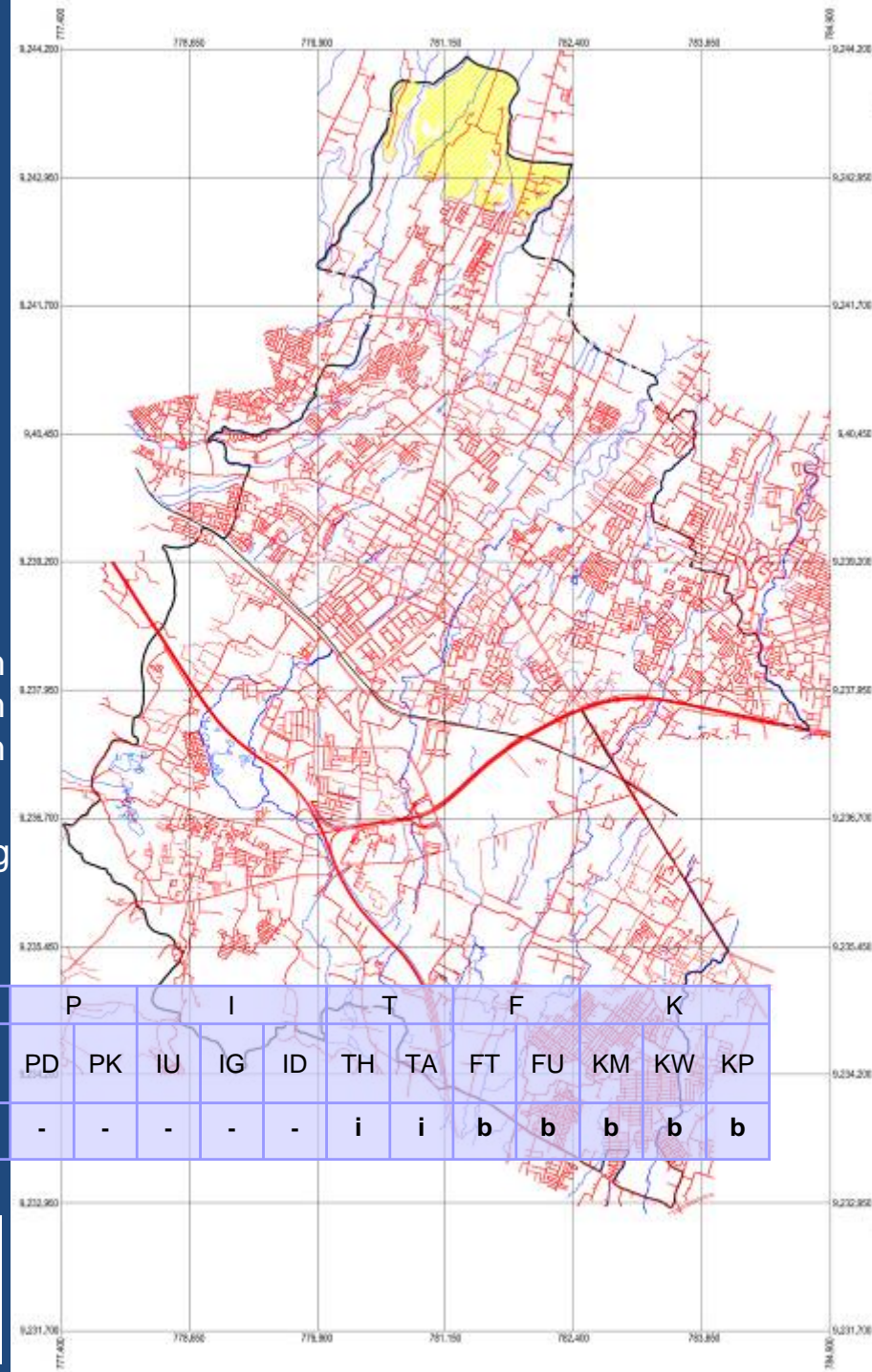
Ketentuan Tambahan

- Salah satu sisi bangunan diperkenankan rapat sejauh 2x GSB, sisi lain mengikuti tabel di atas (tidak berlaku untuk rumah tinggal di kawasan khusus atau bangunan cagar budaya).
- Persil kecil: Jika kedalaman persil < 10m → GSB 4m
Jika kedalaman persil < 8m → GSB 3m
Jika kedalaman persil < 6m → GSB 0m
- Jika nilai GSB pada matriks ketentuan pembangunan lebih kecil dari ketentuan, maka yang dipakai adalah nilai terkecil diantara keduanya.

Ketentuan Perubahan Pemanfaatan Ruang

PERUNTUKKAN TANAH UTAMA	PERUBAHAN PERUNTUKKAN SPESIFIK		R				
			RD	RR	RG	RT	RS
PERUMAHAN	RD	PERUMAHAN KEPADATAN SANGAT RENDAH		-	-	-	-

Ket: i = perubahan diijinkan b = perubahan bersyarat - = tidak boleh berubah



		P I T F K											
		PD	PK	IU	IG	ID	TH	TA	FT	FU	KM	KW	KP
PERUMAHAN	RD	-	-	-	-	-	i	i	b	b	b	b	b

ZONASI Perumahan Kepadatan Sangat Rendah (RD) dan Ketentuan Pemanfaatan Ruangnya di Kota Cimahi.

CONTOH KASUS (2)

Ketentuan Pembangunan

PERUNTUKAN		KDB MAK S (%)	KLB MAKS (%)	KDH MIN (%)	GSB DEPAN (m)	GSB SAMPIN G (m)	GSB BLKG (m)	TINGGI BANGUN (LT)
R	RR-1	30	0.6	R	R	R	R	2

Ket: R = menggunakan rumus, baik rumus untuk GSB depan, samping, belakang, maupun KDH.

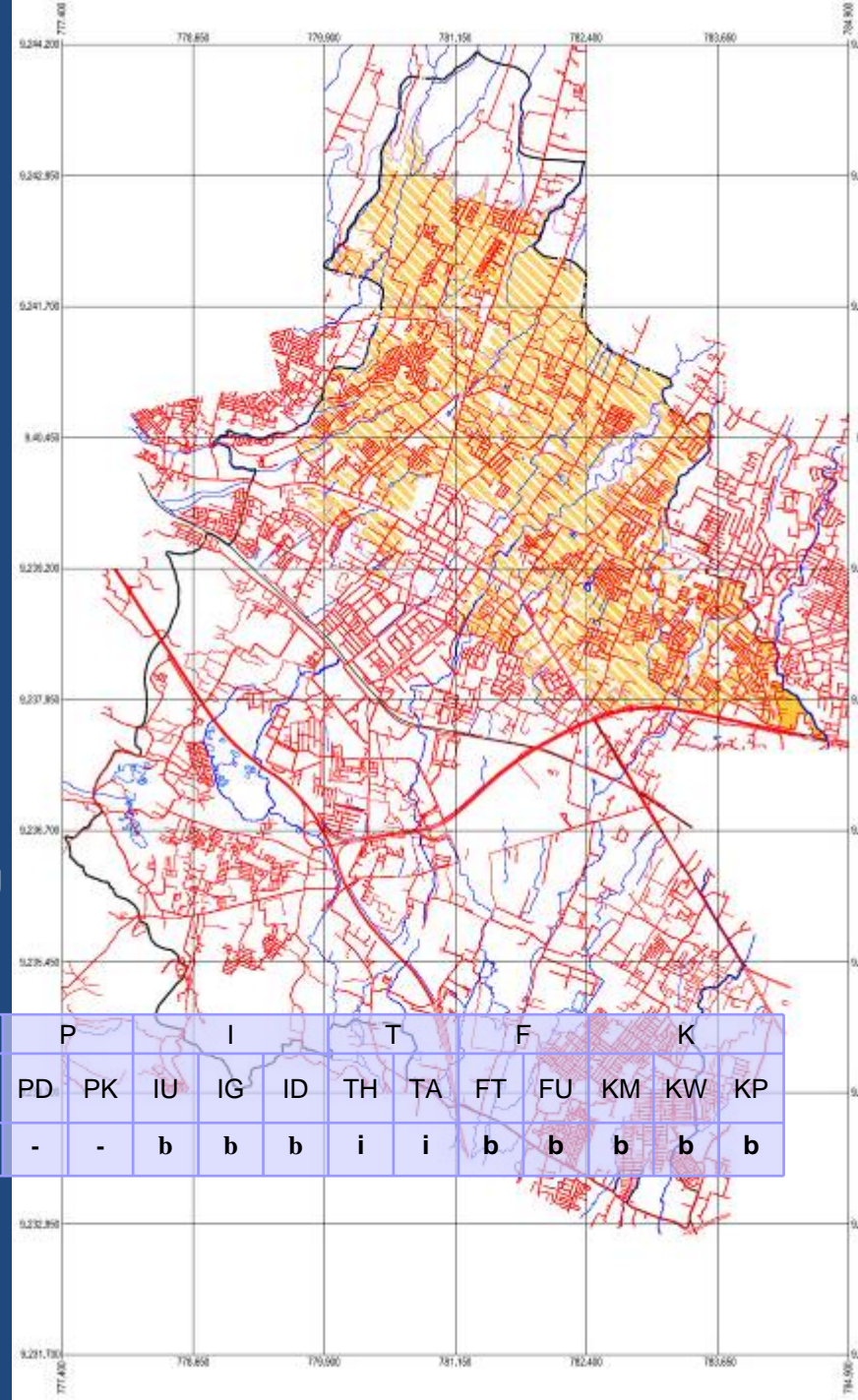
Ketentuan Tambahan

- Salah satu sisi bangunan diperkenankan rapat sejauh 2x GSB, sisi lain mengikuti tabel diatas (tidak berlaku untuk rumah tinggal di kawasan khusus atau bangunan cagar budaya).
- Persil kecil: Jika kedalaman persil < 10m → GSB 4m
Jika kedalaman persil < 8m → GSB 3m
Jika kedalaman persil < 6m → GSB 0m
- Jika nilai GSB pada matriks ketentuan pembangunan lebih kecil dari ketentuan, maka yang dipakai adalah nilai terkecil diantara keduanya.

Ketentuan Perubahan Pemanfaatan Ruang

PERUNTUKAN TANAH UTAMA	PERUBAHAN PERUNTUKAN SPESIFIK		R				
	PERUNTUKAN SPESIFIK LAMA	PERUBAHAN SPESIFIK	RD	RR	RG	RT	RS
PERUMAHAN	RR	PERUMAHAN KEPADATAN RENDAH	i		-	-	-

Ket: i = perubahan diijinkan b = perubahan bersyarat - = tidak boleh berubah



ZONASI Perumahan Kepadatan Rendah (RD) dan Ketentuan Pemanfaatan Ruangnya di Kota Cimahi

TERIMA KASIH

10 Maret 2009

Ir. Haryo Winarso, M.Eng., Ph.D

Disusun Oleh:
Denny Zulkaidi, Ir., MUP
Petrus Natalivan, ST., MT

Kelompok Keahlian Perencanaan dan Perancangan Kota
Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan
Institut Teknologi Bandung

Jl. Ganesha 10 Bandung 40132
Tel. 022-2504735, 2509171
Fax. 022-2501263
E-mail: denny@pl.itb.ac.id
E-mail: natalivan@pl.itb.ac.id