PEDOMAN PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

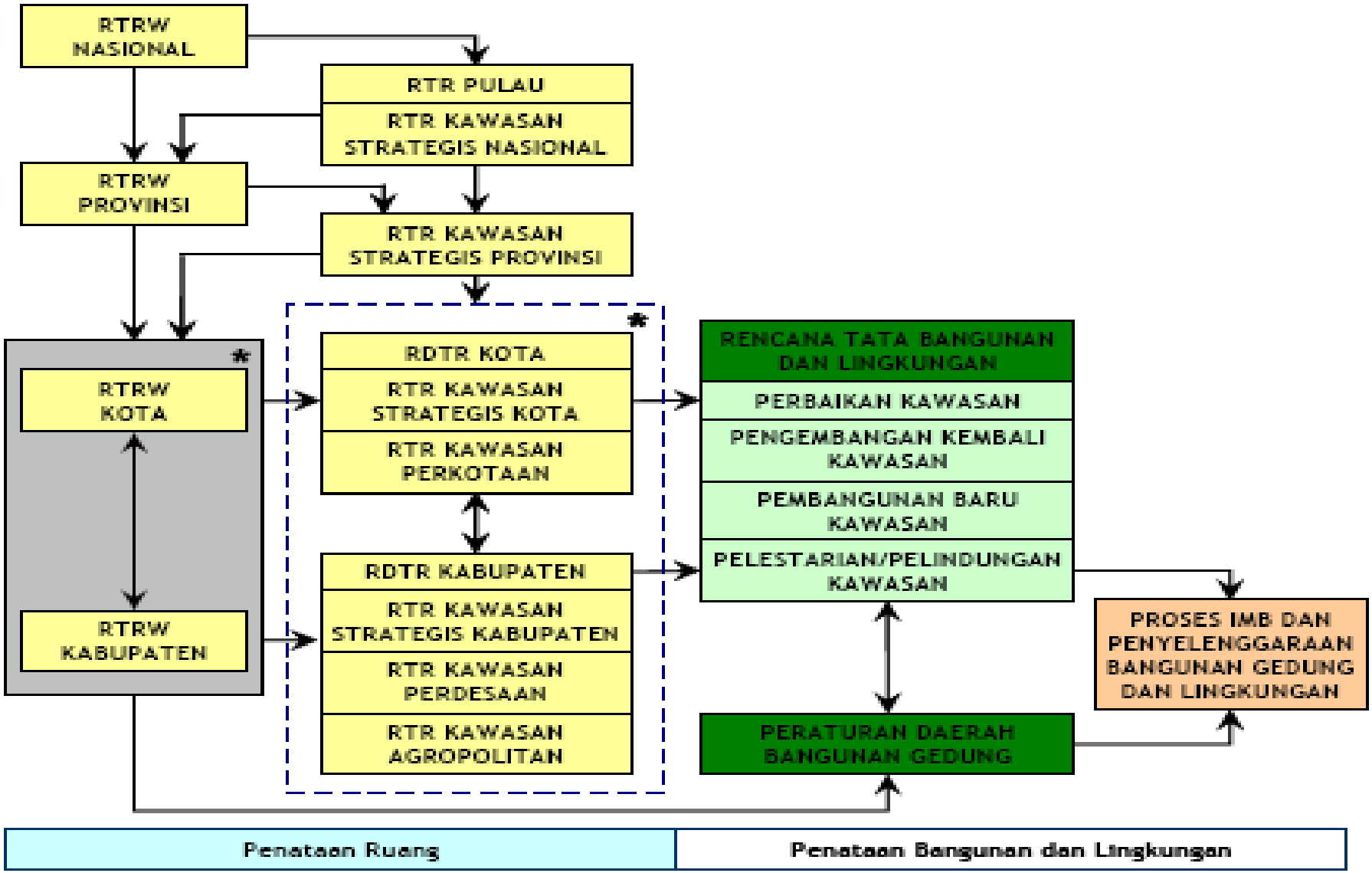
(Permen PU 06/2007)

pengertian

Penataan bangunan dan lingkungan :

- adalah kegiatan pembangunan untuk merencanakan, melaksanakan, memperbaiki,mengembangkan atau melestarikan bangunan dan lingkungan/ kawasan tertentu
- sesuai dengan prinsip pemanfaatan ruang dan pengendalian bangunan gedung dan lingkungan secara optimal
- yang terdiri atas proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung dan lingkungan.

Hirarki tata ruang wilayah



Komponen perencanaan kawasan

Secara sistematis, konsep harus mencakup gagasan yang komprehensif dan terintegrasi terhadap komponen-komponen perancangan kawasan, yang meliputi kriteria:

i. Struktur peruntukan lahan;
ii. Intensitas pemanfaatan lahan;
iii. Tata bangunan;
iv. Sistem sirkulasi dan jalur penghubung;
v. Sistem ruang terbuka dan tata hijau;
vi. Tata kualitas lingkungan;
vii. Sistem prasarana dan utilitas lingkungan;
viii. Pelestarian bangunan dan lingkungan.

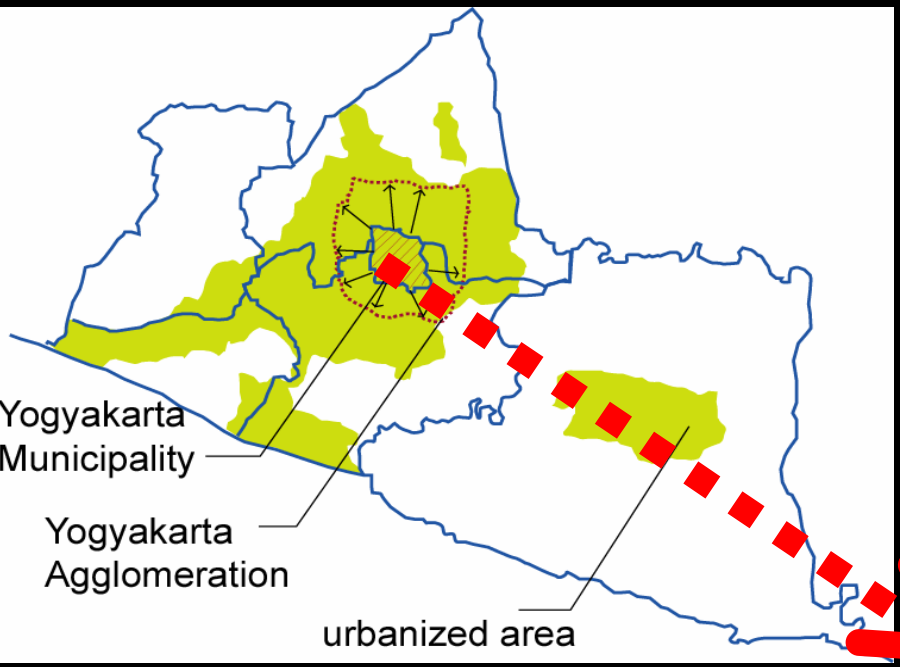
i. Struktur peruntukan lahan

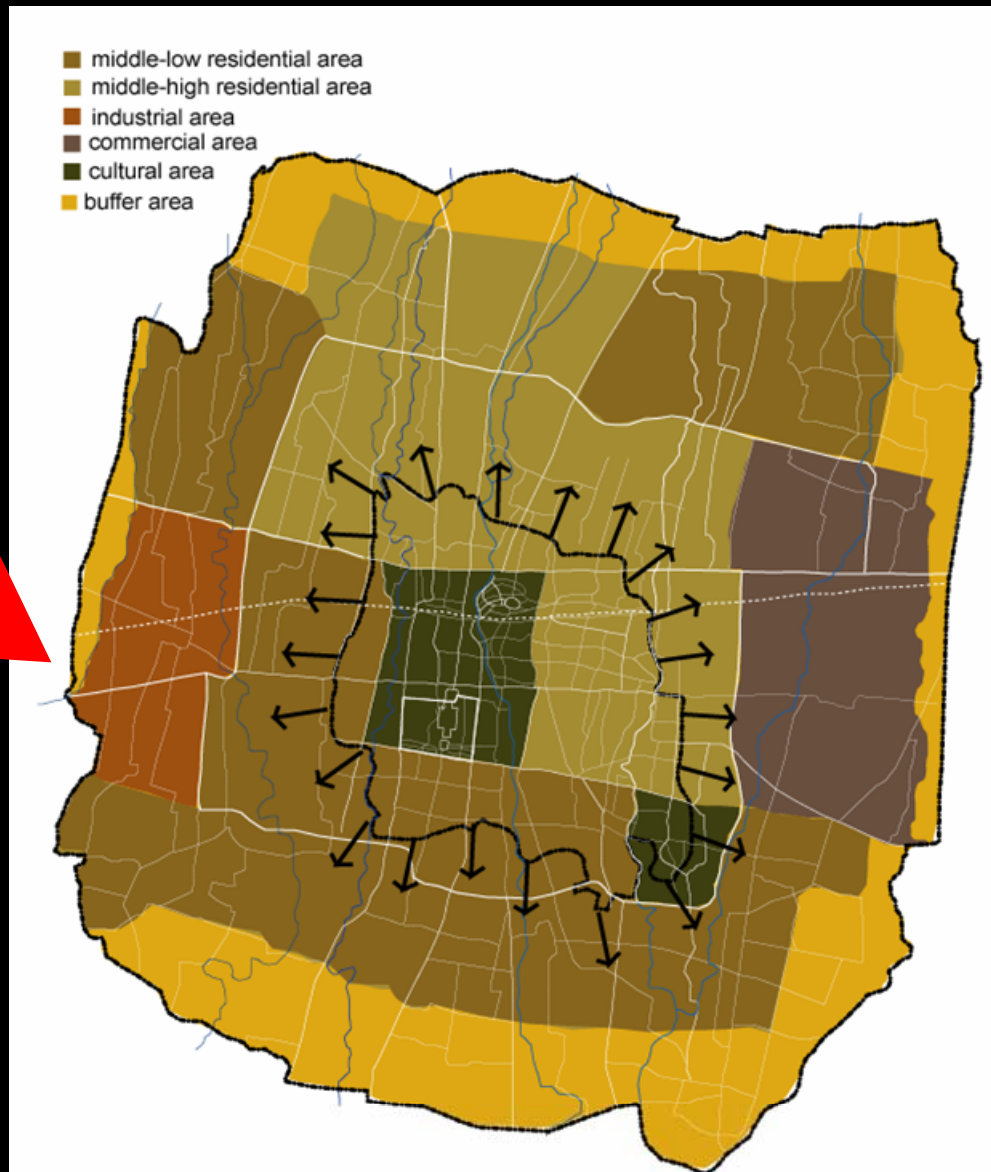
merupakan komponen rancang kawasan yang berperan penting dalam alokasi penggunaan dan penguasaan lahan/tata guna lahan yang telah ditetapkan dalam suatu kawasan perencanaan tertentu berdasarkan ketentuan dalam rencana tata ruang wilayah.

Kriteria penataan, memenuhi :

- Keragaman tata guna yang seimbang dan terintegrasi
- Penetapan jenis peruntukan lahan yang akan dikendalikan oleh pemda, di antaranya RTH, Damija, dll
- Pengaturan kepadatan pengembangan kawasan dengan mempertimbangkan daya dukung dan karakter kawasan
- Skala ruang yang manusiawi dan berorientasi pada pejalan kaki serta aktivitas yang diwadahi

i. Struktur peruntukan lahan (2)





Peruntukan lahan untuk daerah aglomerasi Yogyakarta

ii. Intensitas pemanfaatan lahan

adalah tingkat alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya untuk mencapai efisiensi dan efektivitas pemanfaatan yang adil

Komponen Penataan :

(1) **Koefisien Dasar Bangunan (KDB),** yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/ tanah yang dikuasai.

(2) **Koefisien Lantai Bangunan (KLB),** yaitu angka persentase perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/ tanah yang dikuasai.

ii. Intensitas pemanfaatan lahan (2)

(3) **Koefisien Daerah Hijau (KDH),** yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/ penghijauan dan luas tanah dikuasai.

(4) **Koefisien Tapak Besmen (KTB)** yaitu angka persentase perbandingan antara luas tapak besmen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.

ii. Intensitas pemanfaatan lahan (3)

(5) **Sistem Insentif-Disinsentif Pengembangan**, terdiri

(a) **Insentif Luas Bangunan**, yaitu insentif yang terkait dengan KLB dan diberikan apabila bangunan gedung terbangun memenuhi persyaratan peruntukan lantai dasar yang dianjurkan. Luas lantai bangunan yang ditempati oleh fungsi tersebut dipertimbangkan untuk tidak diperhitungkan dalam KLB.

(b) **Insentif Langsung**, yaitu insentif yang memungkinkan penambahan luas lantai maksimum bagi bangunan gedung yang menyediakan fasilitas umum berupa sumbangan positif bagi lingkungan permukiman terpadu; termasuk di antaranya jalur pejalan kaki, ruang terbuka umum, dan fasilitas umum.

ii. Intensitas pemanfaatan lahan (4)

6) **Sistem Pengalihan Nilai Koefisien Lantai Bangunan (TDR=Transfer of Development Right),** yaitu hak pemilik bangunan/pengembang yang dapat dialihkan kepada pihak atau lahan lain, yang dihitung berdasarkan pengalihan nilai KLB, yaitu selisih antara KLB aturan dan KLB terbangun. Maksimum KLB yang dapat dialihkan pada umumnya sebesar 10% dari nilai KLB yang ditetapkan. Pengalihan nilai KLB hanya dimungkinkan bila terletak dalam satu daerah perencanaan yang sama dan terpadu, serta yang bersangkutan telah memanfaatkan minimal 60% KLB-nya dari KLB yang sudah ditetapkan pada daerah perencanaan. Pengalihan ini terdiri atas: hak pembangunan bawah tanah dan hak pembangunan layang

iii. Tata bangunan

adalah kegiatan penataan bangunan gedung beserta lingkungannya sebagai wujud pemanfaatan ruang, meliputi berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen-elemen: blok, kaveling/petak lahan, bangunan, serta ketinggian dan elevasi lantai bangunan, yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.

iii. Tata bangunan (2)

Komponen Penataan

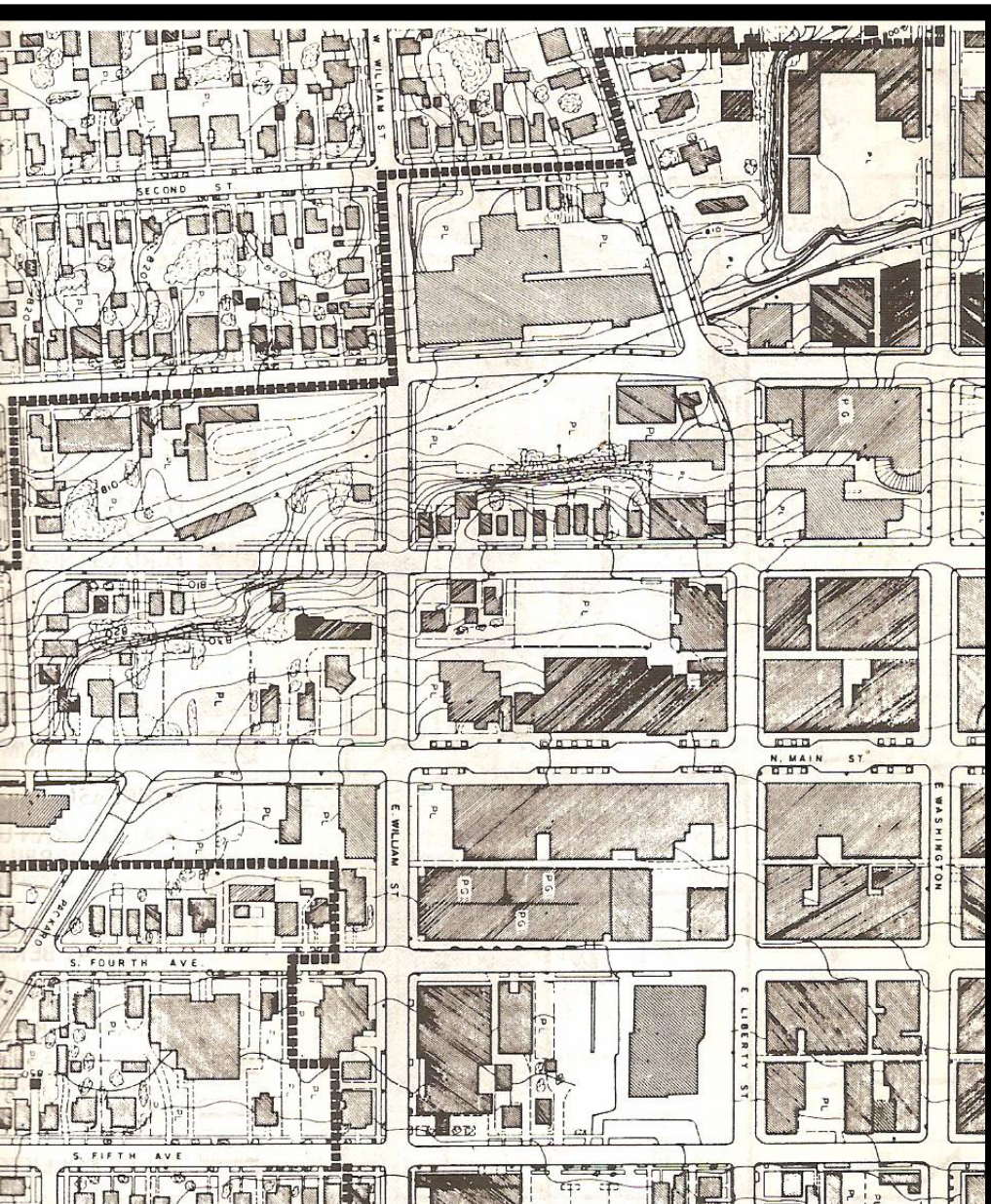
(1) **Pengaturan Blok Lingkungan dan kaveling**, yaitu perencanaan pembagian lahan dalam kawasan menjadi blok dan jalan, dimana blok terdiri atas petak lahan/ kaveling dengan konfigurasi tertentu. Pengaturan ini terdiri :
(a) Bentuk dan Ukuran Blok atau kaveling;
(b) Pengelompokan dan Konfigurasi Blok atau kaveling;
(c) Ruang terbuka dan tata hijau.

iii. Tata bangunan (3)

(3) **Pengaturan Bangunan**, yaitu perencanaan pengaturan massa bangunan dalam blok/kaveling. Pengaturan ini terdiri :
(a) Pengelompokan Bangunan;
(b) Letak dan Orientasi Bangunan;
(c) Sosok Massa Bangunan;
(d) Ekspresi Arsitektur Bangunan.

(4) **Pengaturan Ketinggian Lantai Bangunan**, yaitu perencanaan pengaturan ketinggian bangunan baik pada skala bangunan tunggal maupun kelompok bangunan pada lingkungan yang lebih makro (blok/kawasan). Pengaturan terdiri
(a) Ketinggian Bangunan;
(b) Komposisi Garis Langit Bangunan;
(c) Ketinggian Lantai Bangunan.

iii. Tata bangunan (4)

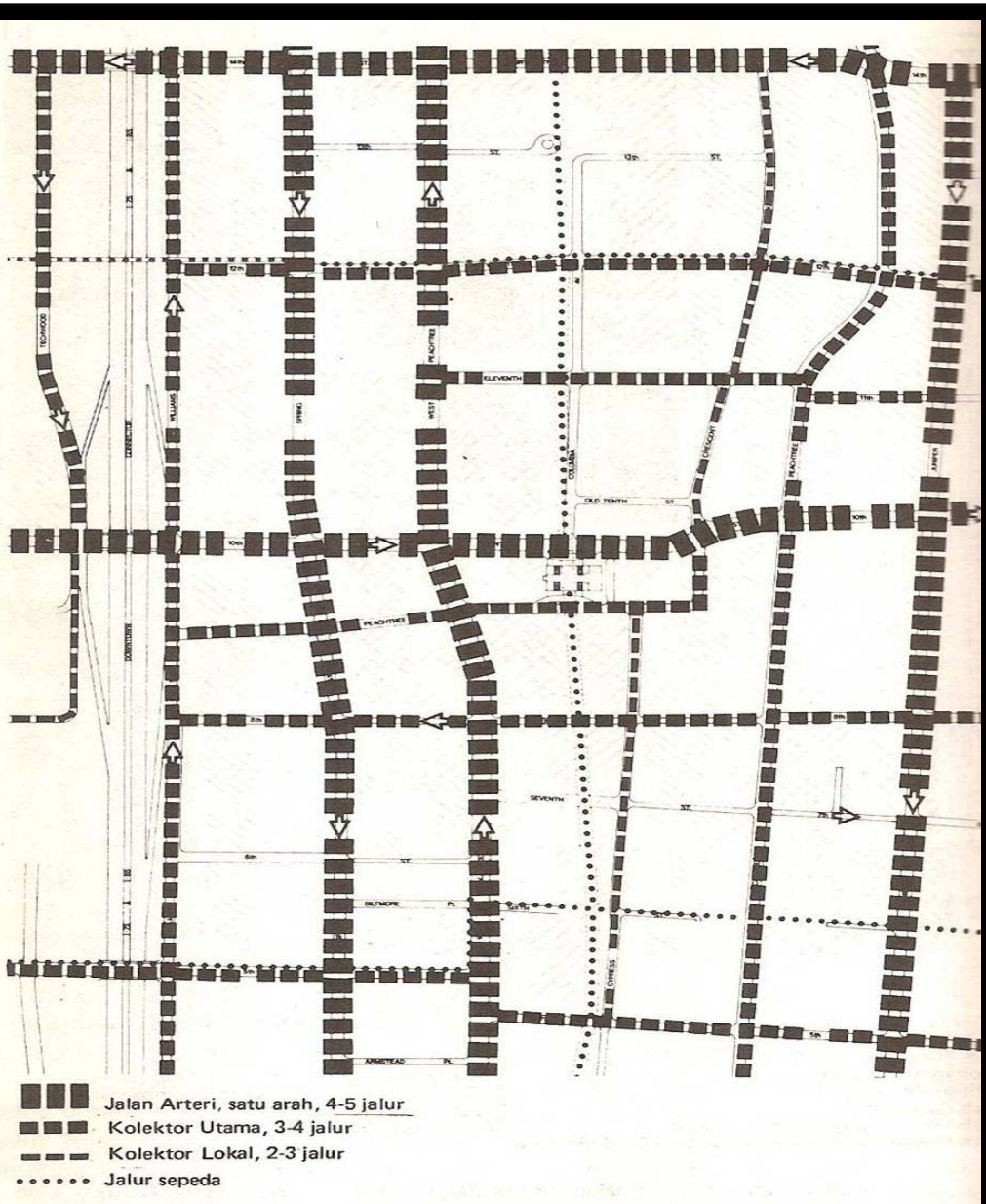


Penataan besaran massa bangunan untuk efisiensi dan efektivitas pemanfaatan sesuai daya dukung dan karakter lingkungan

iv. Sistem sirkulasi dan penghubung

Sistem sirkulasi dan jalur penghubung terdiri dari jaringan jalan dan pergerakan, sirkulasi kendaraan umum, sirkulasi kendaraan pribadi, sirkulasi kendaraan informal setempat dan sepeda, sirkulasi pejalan kaki (termasuk masyarakat penyandang cacat dan lanjut usia), sistem dan sarana transit, sistem parkir, perencanaan jalur pelayanan lingkungan, dan sistem jaringan penghubung.

iv. Sistem sirkulasi dan penghubung (2)



Dalam skala linkungan yang lebih luas sistem dan jalur pergerakan ditata sesuai dengan hirarki besaran dan peruntukan untuk efektivitas, kemudahan akses, dan distribusi yang berimbang

v. Sistem ruang terbuka dan tata hijau

Sistem Ruang Terbuka dan Tata Hijau merupakan komponen rancang kawasan, yang tidak sekadar terbentuk sebagai elemen tambahan atau pun elemen sisa setelah proses rancang arsitektural diselesaikan, melainkan juga diciptakan sebagai bagian integral dari suatu lingkungan yang lebih luas.

Penataan sistem ruang terbuka diatur melalui pendekatan desain tata hijau yang membentuk karakter lingkungan serta memiliki peran penting baik secara ekologis, rekreatif dan estetis bagi lingkungan sekitarnya, dan memiliki karakter terbuka sehingga mudah diakses sebesar-besarnya oleh publik.

v. Sistem ruang terbuka dan tata hijau (2)

Komponen Penataan

(1) **Sistem Ruang Terbuka Umum** (kepemilikan publikaksesibilitas publik), yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka, bebas dan mudah diakses publik karena bukan milik pihak tertentu.

(2) **Sistem Ruang Terbuka Pribadi** (kepemilikan pribadi–aksesibilitas pribadi), yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka tapi terbatas, yang hanya dapat diakses oleh pemilik, pengguna atau pihak tertentu.

v. Sistem ruang terbuka dan tata hijau (3)

3) **Sistem Ruang Terbuka Privat yang dapat diakses oleh Umum** (kepemilikan pribadi–aksesibilitas publik), yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka, serta bebas dan mudah diakses oleh publik meskipun milik pihak tertentu, karena telah didedikasikan untuk kepentingan publik sebagai hasil kesepakatan antara pemilik dan pihak pengelola/pemerintah daerah setempat, di mana pihak pemilik mengizinkan lahannya digunakan untuk kepentingan publik, dengan mendapatkan kompensasi berupa insentif/disinsentif tertentu, tanpa mengubah status kepemilikannya.

v. Sistem ruang terbuka dan tata hijau (4)

(4) **Sistem Pepohonan dan Tata Hijau**, yaitu pola penanaman pohon yang disebar pada ruang terbuka publik.

(5) **Bentang Alam**, yaitu ruang yang karakter fisiknya terbuka dan terkait dengan area yang dipergunakan sebesarbesarnya untuk kepentingan publik, dan pemanfaatannya sebagai bagian dari alam yang dilindungi. Misal : daerah pantai, sungai, lereng bukit, puncak bukit

(6) **Area Jalur Hijau**, yaitu salah satu ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai area preservasi dan tidak dapat dibangun. Pengaturan ini untuk kawasan: damija, bantaran sungai, kanan kiri rel KA, bawah sutet, taman/hutan kota

v. Sistem ruang terbuka dan tata hijau (5)

Ruang terbuka hijau dirancang (dengan sengaja) sebagai bagian dari estetika lingkunga sekaligus memenuhi kaidah ekologis. Ruang terbuka tidak sekedar sebagai ruang sisa (tidak sengaja) yang terbentuk antar bangunan

vi. Tata kualitas lingkungan

Penataan Kualitas Lingkungan merujuk pada upaya rekayasa elemen-elemen kawasan yang sedemikian rupa sehingga tercipta suatu kawasan atau subarea dengan sistem lingkungan yang informatif, berkarakter khas, dan memiliki orientasi tertentu.

Komponen Penataan

(1) **Konsep Identitas Lingkungan**, yaitu perancangan karakter (jati diri) suatu lingkungan yang dapat diwujudkan melalui pengaturan dan perancangan elemen fisik dan nonfisik lingkungan atau subarea tertentu.

vi. Tata kualitas lingkungan (2)

((2) **Wajah Jalan**, yaitu perancangan elemen fisik dan nonfisik guna membentuk lingkungan berskala manusia pemakainya, pada suatu ruang publik berupa ruas jalan yang akan memperkuat karakter suatu blok perancangan yang lebih besar. Pengaturan ini terdiri atas:

(a) Wajah penampang jalan dan bangunan;
(b) Perabot jalan (street furniture);
(c) Jalur dan ruang bagi pejalan kaki (pedestrian);
(d) Tata hijau pada penampang jalan;
(e) Elemen tata informasi dan rambu pengarah pada penampang jalan;
(f) Elemen papan reklame komersial pada penampang jalan.

vii. Prasarana dan utilitas lingkungan

Sistem prasarana dan utilitas lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik suatu lingkungan yang pengadaannya memungkinkan suatu lingkungan dapat beroperasi dan berfungsi sebagaimana semestinya.

Sistem prasarana dan utilitas lingkungan mencakup jaringan air bersih dan air limbah, jaringan drainase, jaringan persampahan, jaringan gas dan listrik, serta jaringan telepon, sistem jaringan pengamanan kebakaran, dan sistem jaringan jalur penyelamatan atau evakuasi.

vii. Prasarana dan utilitas lingkungan (2)

Komponen Penataan

(1) **Sistem jaringan air bersih**, yaitu sistem jaringan dan distribusi pelayanan penyediaan air yang memenuhi persyaratan bagi operasionalisasi bangunan dan terintegrasi dengan jaringan air bersih secara makro

(2) **Sistem jaringan air limbah dan air kotor**, yaitu sistem jaringan dan distribusi pelayanan pembuangan/pengolahan air buangan yang berasal dari manusia, binatang atau tumbuh-tumbuhan, untuk diolah dan kemudian dibuang dengan cara-cara sedemikian rupa sehingga aman bagi lingkungan, termasuk di dalamnya buangan industri dan buangan kimia.

vii. Prasarana dan utilitas lingkungan (3)

(3) **Sistem jaringan drainase**, yaitu sistem jaringan dan distribusi drainase suatu lingkungan yang berfungsi sebagai pematus bagi lingkungan, yang terintegrasi dengan sistem jaringan drainase makro

(4) **Sistem jaringan persampahan**, yaitu sistem jaringan dan distribusi pelayanan pembuangan/pengolahan sampah yang terintegrasi dengan sistem jaringan pembuangan sampah makro

(5) **Sistem jaringan listrik dan telepon**, yaitu sistem jaringan dan distribusi daya listrik/telepon dan jaringan sambungan listrik/telepon memenuhi persyaratan bagi operasionalisasi bangunan

vii. Prasarana dan utilitas lingkungan (4)

(6) **Sistem jaringan pengamanan kebakaran,** yaitu sistem jaringan pengamanan lingkungan/kawasan untuk memperingatkan penduduk terhadap keadaan darurat, penyediaan tempat penyelamatan, membatasi penyebaran kebakaran, dan/atau pemadaman kebakaran.

(7) **Sistem jaringan jalur penyelamatan atau evakuasi,** yaitu jalur perjalanan yang menerus (termasuk jalan ke luar, koridor/selasar umum dan sejenis) dari setiap bagian bangunan gedung termasuk di dalam unit hunian tunggal ke tempat aman, yang disediakan bagi suatu lingkungan/ kawasan sebagai tempat penyelamatan atau evakuasi.

Peraturan dan pemangku peraturan

(i) Peruntukan Lahan;
(ii) Luas Lahan dan Batas Lahan;
(iii) Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
(iv) Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
(v) Ketinggian Maksimum Bangunan;
(vi) Transfer KLB > 10% antar blok
(vii) Standar Perencanaan Kota.

Gubernur/bupati/walikota

(i) Garis Sempadan Bangunan (GSB);
(ii) Jarak Bebas;
(iii) Transfer KLB < 10% dalam blok
(iv) Komposisi peruntukan lahan;
(v) Penggabungan/pemecahan kaveling
(vi) Bentuk dan komposisi bangunan
(vii) Sirkulasi kendaraan;
(viii) Sirkulasi pejalan kaki;
(ix) Ruang terbuka dan tata hijau;
(x) Utilitas bangunan dan lingkungan.

Dinas tata kota