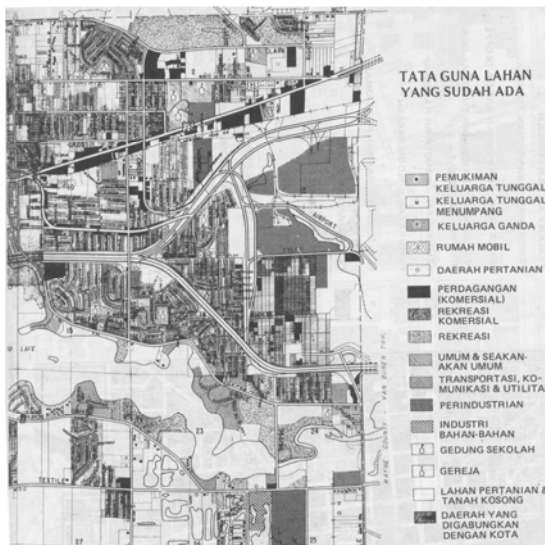


IMPLEMENTASI LAND USE

Penggunaan Lahan

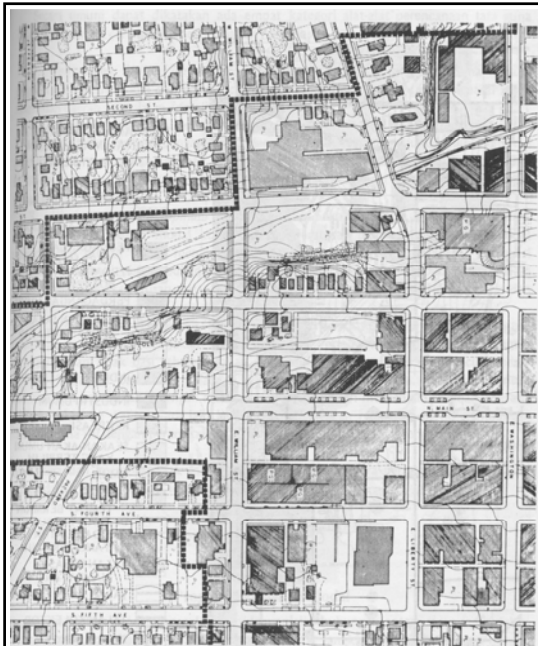
Mata Kuliah
Arsitektur Kota

PELAKSANAAN RENCANA TATA GUNA LAHAN

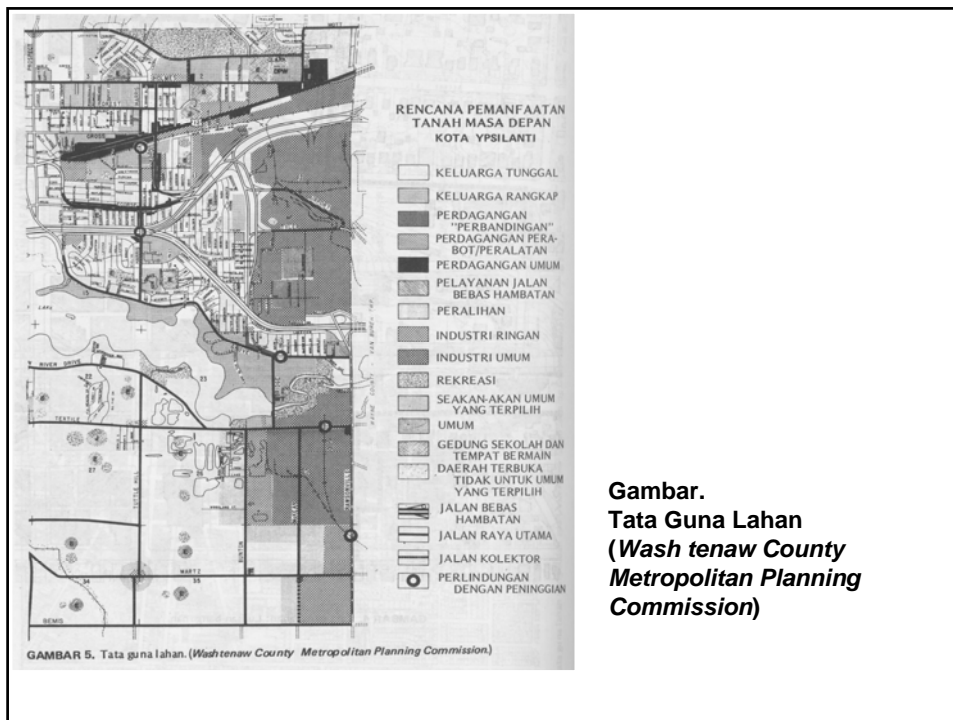


Gambar
Existing Landuse,
(Wash tenaw County
Metropolitan Planning
Commission).

Gambar. Existing Landuse Map (Ann Arbor City Planning Commission)



**Gambar.
Tata Guna Lahan:
Luasan Bangunan**



Gambar.
Tata Guna Lahan
(Wash tenaw County
Metropolitan Planning
Commission)

PELAKSANAAN RENCANA TATA GUNA LAHAN

Secara umum dpt terbagi mjd 4 katagori alat2x yang digunakan dalam merealisasikan rencana tata guna lahan :

1. Penyediaan fasilitas umum (fasum), biasanya melalui perbaikan modal (infarstruktur), dan dng cara melestarikan atau secara dini menguasai lahan umum dan daerah milik jalan (damija)
2. Peraturan peraturan pembangunan : ordonansi yang mengatur pendaerahan (zoning).
3. Hibauan, kepemimpinan & koordinasi, sebagai alat kemudahan dan kelancaran pelaksanaan terkait dengan pengambilan putusan.
4. Rencana tata guan lahan : meninjau, mensahkan kembali dari waktu ke waktu sehingga tercipta kesinambungan dlm mewujudkan cita2x.

Program Perbaikan Modal:

Merupakan proses realisasi jangka pendek terhadap jangka panajang dengan cara menetapkan prioritas pembangunan terhadap instasi terkait.

Peraturan Peraturan Pembangunan :

Peraturan pembagian wilayah (*zoning ordinance*), berupa peta dan teks:

- **Peta membagi-bagi komunitas dalam distrik-distrik**

Peraturan: ukuran, bentuk, tinggi struktur yang diijinkan;kepadatan pengembangan maksimum dan persyaratan halaman dan sepadan minimum

- **Teks mencantumkan jenis-jenis pemanfaatan yang diijinkan yang diijinkan dalam tiap distrik**

Peraturan aspek pengembangan (rambu-rambu & parkir,fasade)

BEBERAPA PRODUK KONSEP ZONING yang TERSEKSI (SELECTED ZONING)

- **DENSITY ZONING** : mempertahankan kontrol yang telah ada thdp ketinggian koefisien lantai bangunan (FAR), lot size, footage dll
- **CONDITIONAL–USE ZONING** : menentukan penggunaan ruang yang diperbolehkan jika petunjuk tertentu diikuti (peruntukan lahan)
- **FLOATING ZONING** :menerapkan kontrol yang terbatas pd seluruh tipe pembangunan (pemukiman, pusat perdagang eceran) sangat bermanfaat dlm pembagian (subdivisi) baru.
- **IMPACT ZONING** : menghubungkan permintaan thdp tata guna lahan dng kapasitas & konsekuensi perubahan mrpk suatu bentuk menejemen tanah yang mengharuskan untk mengevaulasi konsekuensi dr pembangunan .
- **TRANSFER ZONING**: mengizinkan pemilik bangunan/gedung bersejarah) utk menjual hak membangun kpd orang lain yang mampu membangun dimana saja pd kepadatan tinggi serta mampu mempromosikan pelestarian historis.

- **PERCENTAGE ZONING** : lahan campuran (mixed- use) yang diinginkan di tentukan terlebih dahulu dlm proporsi minimum (berapa komposisi fungsi yang pas/keterkaitannya).
- **CONTRACT ZONING**: menentukan petunjuk 2x yang akan dinegosiasikan dng developer
- **SPECIAL – USE ZONING** : katagori yang berbeda/ tersendiri utk penggunaan tertentu, misal distrik utk teater atau kawasan hotel
- **AGRICULTURE AND FORESTRY ZONES**: menentukan daerah2x yang harus tetap dipergunakan sbg daerah hijau /pertanian, mencegah pembangunan spekulatif.
- **BONUS atau INSENTIF** : mengizinkan kepadatan atau ketinggian yang lebih besar jika diikuti petunjuk desain tertentu (misalkan pelataran parkir, rg terbuka, plaza) penggabungan perkantoran, dan teater
- **EXCLUSIONARY ZONING** : menentukan standar performance sering dipergunakan didaerah 2x pinggir utk mempertahankan eksklusifitas keseragaman