



KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT
DIREKTORAT JENDERAL PERUMAHAN
DIREKTORAT SISTEM DAN STRATEGI PENYELENGGARAAN PERUMAHAN

FGD Kebijakan Pengembangan Hunian Berbasis Transit (TOD)

Bogor, 8 Oktober 2020

Prinsip Pengembangan Hunian dan Fungsi Campuran di Kawasan TOD

Danang Priatmodjo

Housing and Urban Development Institute

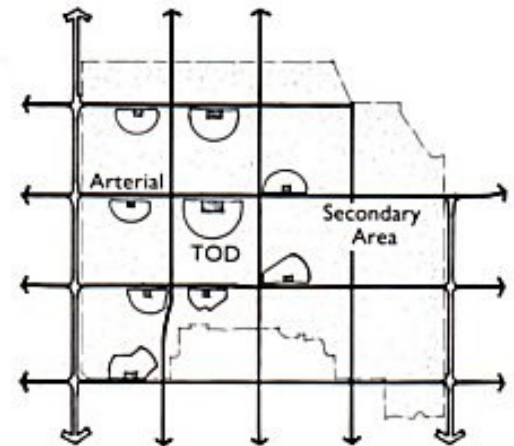
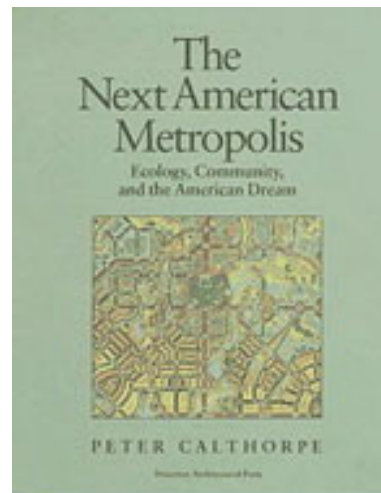
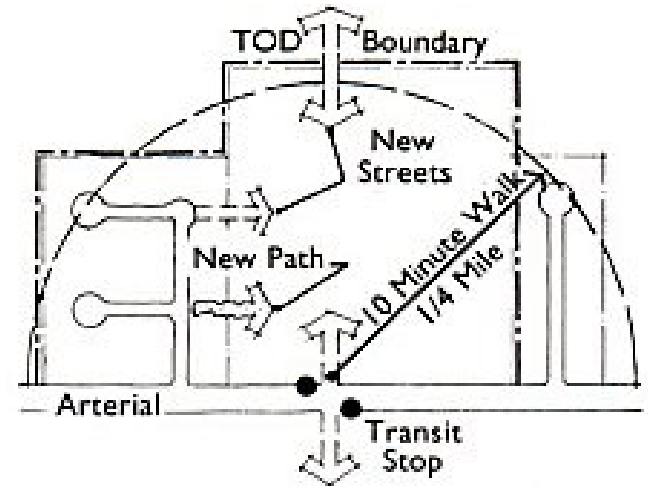


Konsep TOD lahir dari semangat NEW URBANISM

Principles of NEW URBANISM:

1. Walkability
2. Connectivity
3. Mixed-Use & Diversity
4. Mixed Housing
5. Quality Architecture & Urban Design
6. Traditional Neighborhood Structure
7. Increased Density
8. Smart Transportation
9. Sustainability
10. Quality of Life

Transit Oriented Development (TOD)



PRINSIP PENGEMBANGAN: **SMART TRANSPORTATION** sebagai prasyarat

Kawasan TOD hanya bisa dikembangkan bila tersedia **sistem transit** yang andal (dalam hal daya angkut, kecepatan, dan frekuensi)



PRINSIP PENGEMBANGAN:

MIXED-USE & DIVERSITY agar kawasan hidup 24 jam

Pusat kawasan TOD berupa kawasan fungsi campuran.
Lantai dasar untuk fungsi bisnis/komersial, lantai-lantai atas untuk fungsi hunian.



PRINSIP PENGEMBANGAN:

MIXED-HOUSING agar tercipta kehidupan sosial yang harmonis

Hunian di kawasan TOD hendaknya merupakan perpaduan berbagai tipe, luas unit rumah dan harga, sesuai dengan prinsip “hunian berimbang”.



3



2



1



Berbagai strata sosial yang berbeda,
menggunakan fasilitas publik yang sama

PRINSIP PENGEMBANGAN:

INCREASED DENSITY agar penggunaan lahan efisien

Pengembangan kawasan TOD perlu disertai dengan peningkatan kepadatan (penduduk/bangunan) yang dinyatakan dengan peningkatan angka KLB, agar penggunaan lahan lebih efisien. Bangunan dikembangkan vertikal agar kompak dan memberi peluang menghadirkan ruang-ruang terbuka.



KLB rendah, tanpa ruang terbuka

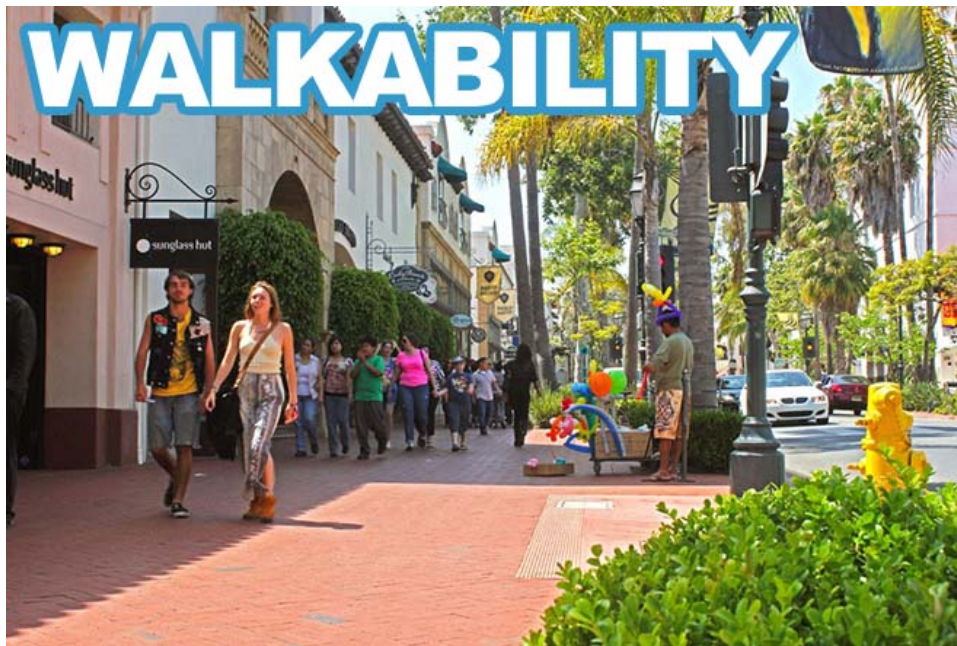


KLB lebih tinggi, tersedia ruang terbuka

PRINSIP PENGEMBANGAN:

WALKABILITY untuk kenyamanan/keselamatan pejalan kaki

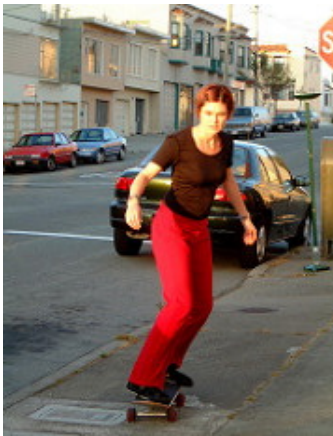
Kawasan TOD dikembangkan dengan sebanyak mungkin pergerakan manusia dilakukan dengan berjalan kaki.



Pendorong *walkability*:

- trotoar lebar
- fungsi *retail* di *street level*
- pohon-pohon peneduh
- bangku-bangku istirahat
- *universal access*
- *amenities* lain-lain
- konektivitas kawasan

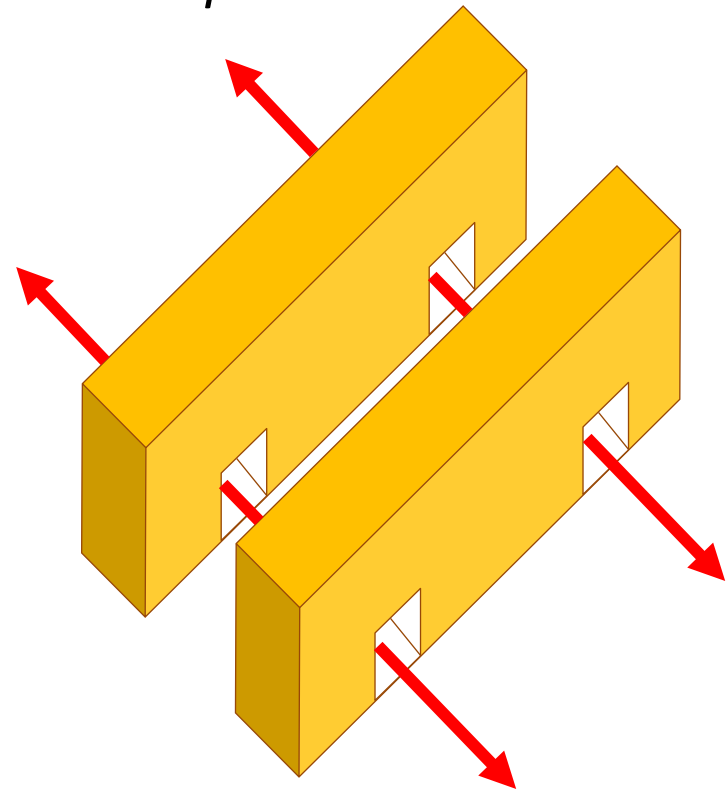
WALKABILITY ++ (sepeda, scooter, skateboard, rollerblades, dll.)



PRINSIP PENGEMBANGAN:

CONNECTIVITY untuk kemudahan akses pejalan kaki

Kawasan TOD dikembangkan dengan blok-blok yang *permeable*, memberi kemudahan akses melalui jalan/lorong tembus bangunan (*passage*) serta *skywalk/overpass* dan *underpass*.



passage

CONNECTIVITY



Bridge building, skywalk, overpass...



Tunnel, underpass...



PRINSIP PENGEMBANGAN: **QUALITY OF LIFE** untuk kesehatan jiwa-raga

Kawasan TOD dilengkapi dengan ruang-ruang publik berupa taman/plaza, baik milik pemerintah (di atas tanah negara) maupun milik privat (POPS – *privately owned public space*).





**THANK YOU FOR
WEARING A MASK.**

**Wearing a mask helps me protect
you, and you protect me.**