

PERGUB 135 TAHUN 2019 TENTANG TATA BANGUNAN





VISI JAKARTA

Pembangunan Daerah diarahkan untuk mewujudkan visi Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia yang aman, nyaman, produktif, berkelanjutan, sejajar dengan kota-kota besar dunia, dan dihuni oleh masyarakat yang sejahtera.

**AMAN, NYAMAN, BERKELANJUTAN,
SEJAJAR KOTA-KOTA BESAR DUNIA,
DIHUNI MASYARAKAT SEJAHTERA**



JAKARTA 2030
RENCANA TATA RUANG WILAYAH



PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG guna terwujudnya visi, misi, & tujuan penataan ruang, ditetapkan **KEBIJAKAN PERATURAN ZONASI** meliputi :

- KETENTUAN KEGIATAN DAN PENGGUNAAN RUANG
- KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG
 1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum ;
 2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum ;
 3. Ketinggian Bangunan (KB) maksimum ;
 4. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum ; dan
 5. Koefisien Tapak Besmen (KTB) maksimum
- KETENTUAN PRASARANA DAN SARANA MINIMUM
- KETENTUAN LAIN YANG DIBUTUHKAN UNTUK MENGENDALIKAN PEMANFAATAN RUANG DI KAWASAN CAGAR BUDAYA, KAWASAN RAWAN BENCANA, KAWASAN KESELAMATAN OPERASI PENERBANGAN, DAN KAWASAN LAINNYA SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.





RENCANA DETAIL TATA RUANG & PERATURAN ZONASI

- POLA SIFAT LINGKUNGAN
- ZONASI
- KLASIFIKASI KEGIATAN
- TABEL INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG
- KETETAPAN RENCANA KOTA (KRK)

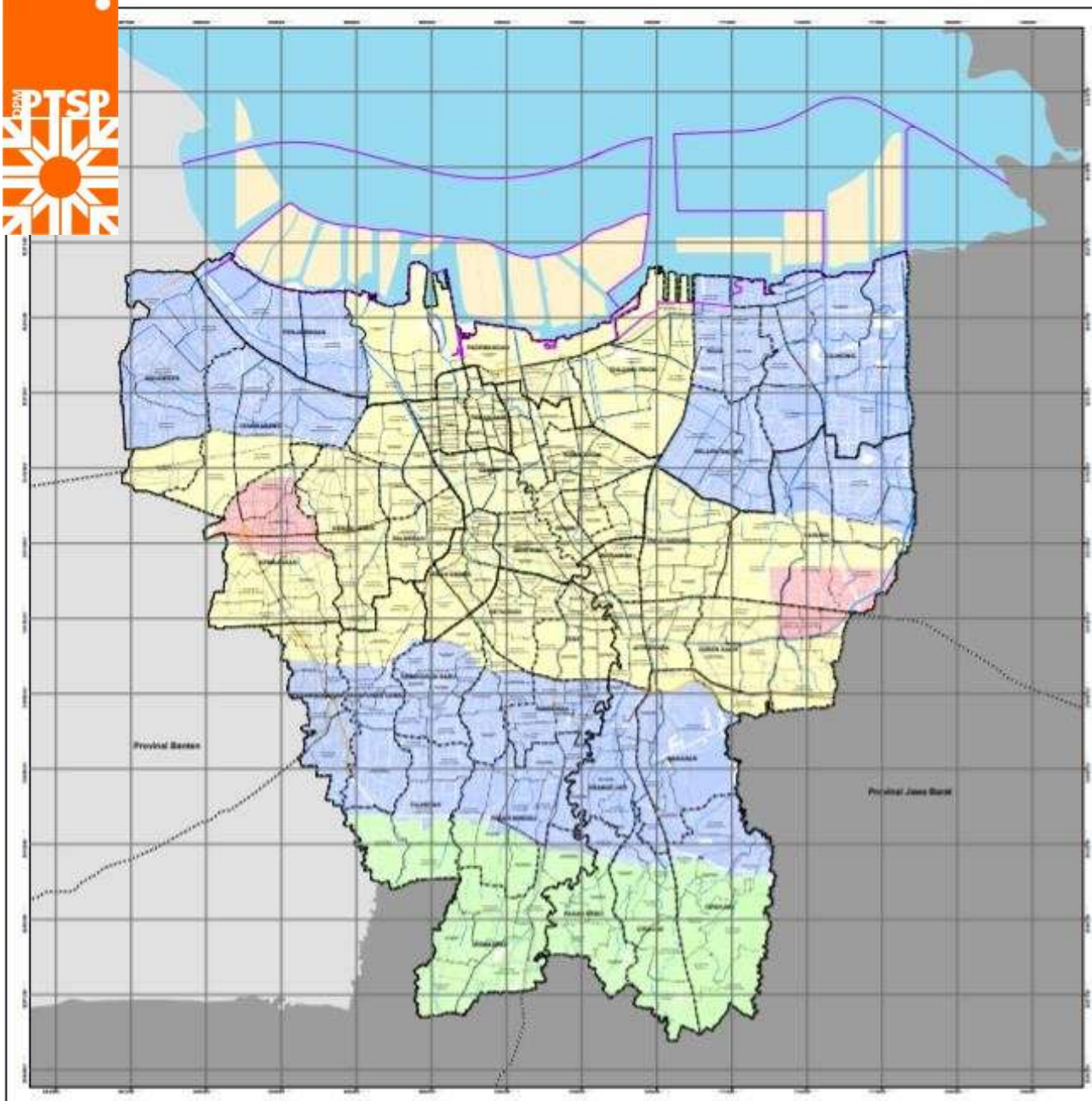


Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014



PETA POLA SIFAT LINGKUNGAN

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014



LAMPIRAN 2: PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NOMOR 1 TAHUN 2014 TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI

GAMBAR-2

PETA POLA SIFAT LINGKUNGAN

PROVINSI DKI JAKARTA

KETERANGAN :

- BATAS PROVINSI
- BATAS KOTAADMINISTRASI
- BATAS KECAMATAN
- BATAS KELURAHAN
- KANAL/SUNGAI/SALURAN
- ✈ BANDARA
- ⚓ PELABUHAN
- REL KERETA KOMUTER
- JALAN TOL
- JALAN
- TANGGUL LAUT

POLA SIFAT LINGKUNGAN

- SANGAT PADAT
- PADAT
- KURANG PADAT
- TIDAK PADAT
- AREA REKLAMASI

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

SE

JOKO WIDODO



SISTEM PROYEKSI DAN GEOD

PROYEKSI : UTM
MERIDIAN : 105° 00' 00" Bujur Timur
DATUM : WGS 84

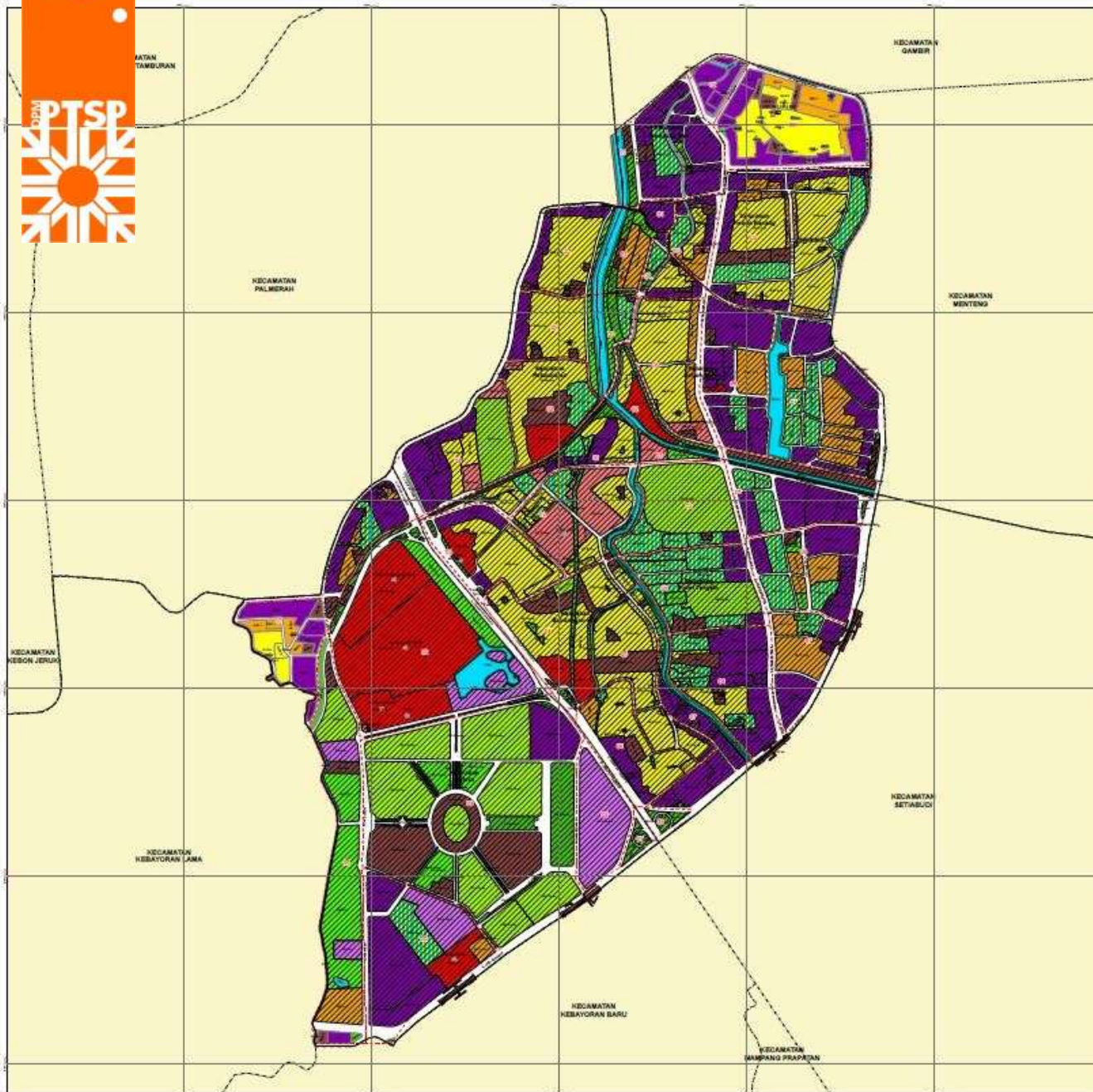


PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA



PETA ZONASI

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014



LAMPIRAN III-1: PERATURAN DAERAH PROVINSI
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
NOMOR 1 TAHUN 2014
TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI

GAMBAR 8A

PETA ZONASI

KECAMATAN TANAH ABANG

KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT

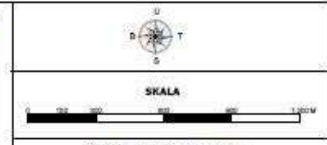
KETERANGAN :

--- DATAS PROVINSI	ZONA PERUMAHAN VERTIKAL
--- DATAS KOTA ADMINISTRASI	SUB ZONA RUMAH SUSUN
--- DATAS KECAMATAN	SUB ZONA RUMAH SUSUN UMUM
--- DATAS KELURAHAN	ZONA PERUMAHAN KDB RENDAH
	SUB ZONA RUMAH KDB RENDAH
ZONA TERBUKA BIRU	ZONA PERUMAHAN VERTIKAL KDB RENDAH
SUB ZONA TERBUKA BIRU	SUB ZONA RUMAH VERTIKAL KDB RENDAH
ZONA LINDUNG	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL
SUB ZONA SUAKA DAN PELESTARIAN ALAM	SUB ZONA PRASARANA PENDIDIKAN
SUB ZONA SEMPADAN LINDUNG	SUB ZONA PRASARANA KESEHATAN
ZONA HUTAN KOTA	SUB ZONA PRASARANA ISADAH
SUB ZONA HUTAN KOTA	SUB ZONA PRASARANA SOSIAL BUDAYA
ZONA TAMAN KOTALINGKUNGAN	SUB ZONA PRASARANA REKREASI DAN OLAHRAGA
SUB ZONA TAMAN KOTALINGKUNGAN	SUB ZONA PRASARANA PELAYANAN UMUM
ZONA PERMAKAMAN	SUB ZONA PRASARANA TERMINAL
SUB ZONA PERMAKAMAN	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA
ZONA JALUR HIJAU	SUB ZONA PERKANTORAN
SUB ZONA JALUR HIJAU	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA
SUB ZONA HUJAU TEGANGAN TINGGI	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH
SUB ZONA HUJAU PENGAMAN JALUR KA	SUB ZONA PERKANTORAN KDB RENDAH
ZONA HUJAU REKREASI	SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH
SUB ZONA HUJAU REKREASI	ZONA CAMPURAN
ZONA PEMERINTAHAN NASIONAL	SUB ZONA CAMPURAN
SUB ZONA PEMERINTAHAN NASIONAL	ZONA INDUSTRI DAN PERDAGANGAN
ZONA PERWAKILAN NEGARA ASING	SUB ZONA PERDAGANGAN
SUB ZONA PERWAKILAN NEGARA ASING	SUB ZONA INDUSTRI
ZONA PEMERINTAHAN DAERAH	KETERANGAN TEKNIK PENGATURAN ZONASI
SUB ZONA PEMERINTAHAN DAERAH	TEKNIK PENGATURAN ZONASI
ZONA PERUMAHAN KAMPUNG	DATAS BLOK
SUB ZONA RUMAH KAMPUNG	KODE BLOK
ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	KODE SUB BLOK
SUB ZONA RUMAH SANGAT KECIL	ID SUB BLOK
SUB ZONA RUMAH KECIL	
SUB ZONA RUMAH SEDANG	
SUB ZONA RUMAH BESAR	
SUB ZONA RUMAH FLAT	

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

td.

JOKO WIDODO



SISTEM PROYEKSI DAN GRID

PROYEKSI: UTM
SISTEM GRID: UTM
DATUM: WGS 84
ZONA: 49S

UNIVERSAL TRANSVERSE MERCATOR
DESI SECANGKAP 6 METER
WGS-84 49 SELATAN

PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA



TABEL INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014

URAHAN	BLOK	SUB BLOK	ZONA	SUB ZONA	ID SUBBLOK	KDB	KLB	KB	KDH	KTB	TIPE	PSL
BENDUNGAN HILIR	01	001	ZONA JALUR HIJAU	H.6	01.001.H.6.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	01	002	ZONA JALUR HIJAU	H.4	01.002.H.4.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	01	003	ZONA JALUR HIJAU	H.6	01.003.H.6.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	01	004	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.5	01.004.R.5.a.b	60	1,20	2	20	0	K	P
BENDUNGAN HILIR	01	005	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	01.005.R.4.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
BENDUNGAN HILIR	01	006	ZONA PERUMAHAN VERTIKAL	R.7	01.006.R.7.a.b	50	3,40	8	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	01	007	ZONA PEMERINTAHAN DAERAH	P.3	01.007.P.3.a.b	50	2,00	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	01	008	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.2	01.008.K.2.a.b	50	2,00	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	01	009	ZONA PERUMAHAN VERTIKAL	R.7	01.009.R.7.a.b	40	3,00	16	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	01	010	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.2	01.010.K.2.a.b	60	2,40	4	30	55	D	P
BENDUNGAN HILIR	01	011	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	01.011.R.4.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
BENDUNGAN HILIR	01	012	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	01.012.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	01	013	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.6	01.013.R.6.a.b	60	2,40	4	20	0	K	P
BENDUNGAN HILIR	01	014	ZONA TERBUKA BIRU	B.1	01.014.B.1	0	0	0	0	0	-	-
BENDUNGAN HILIR	01	015	ZONA PERUMAHAN VERTIKAL	R.7	01.015.R.7.a.b	55	3,00	8	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	01	016	ZONA JALUR HIJAU	H.4	01.016.H.4.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	01	017	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	01.017.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	01	018	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.2	01.018.K.2.a.b	50	2,00	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	01	019	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	01.019.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	01	020	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.2	01.020.K.2.a.b	50	2,00	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	01	021	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.3	01.021.S.3.a.b	40	1,60	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	01	022	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	01.022.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	01	023	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	01.023.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	02	001	ZONA PEMERINTAHAN DAERAH	P.3	02.001.P.3.a.b	55	3,00	8	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	002	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.5	02.002.R.5.a.b	60	1,20	2	20	0	K	P
BENDUNGAN HILIR	02	003	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.3	02.003.R.3.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
BENDUNGAN HILIR	02	004	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	02.004.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	02	005	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.5	02.005.R.5.a.b	60	1,20	2	20	0	K	P
BENDUNGAN HILIR	02	006	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.5	02.006.R.5.a.b	60	1,20	2	20	0	K	P
BENDUNGAN HILIR	02	007	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	02.007.R.4.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
BENDUNGAN HILIR	02	008	ZONA JALUR HIJAU	H.5	02.008.H.5.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	02	009	ZONA PERUMAHAN VERTIKAL	R.7	02.009.R.7.a.b	45	4,00	24	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	010	ZONA JALUR HIJAU	H.5	02.010.H.5.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	02	011	ZONA PEMERINTAHAN DAERAH	P.3	02.011.P.3.a.b	50	2,00	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	012	ZONA PEMERINTAHAN DAERAH	P.3	02.012.P.3.a.b	50	2,00	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	013	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	02.013.R.4.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
BENDUNGAN HILIR	02	014	ZONA TERBUKA BIRU	B.1	02.014.B.1	0	0	0	0	0	-	-
BENDUNGAN HILIR	02	015	ZONA JALUR HIJAU	H.4	02.015.H.4.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	02	016	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.6	02.016.R.6.a.b	60	2,40	4	20	0	K	P
BENDUNGAN HILIR	02	017	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.1	02.017.S.1.a.b	40	0,80	2	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	018	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.3	02.018.S.3.a.b	40	0,80	2	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	019	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	02.019.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	02	020	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.3	02.020.S.3.a.b	60	2,40	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	021	ZONA PEMERINTAHAN DAERAH	P.3	02.021.P.3.a.b	60	2,40	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	022	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	02.022.R.4.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
BENDUNGAN HILIR	02	023	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.6	02.023.R.6.a.b	60	2,40	4	20	0	K	P



KETETAPAN RENCANA KOTA

KETETAPAN RENCANA KOTA
NO.60/C.23a/31.74.02.1007.01.032.K.1.a.b/1-1.711.53/2020
DIBERIKAN ATAS PERMOHONAN DARI

NAMA : PT. KUSUMASENTRAL KENCANA
ALAMAT : JL. BALIKPAPAN RAYA NO. 14, PETAJOJ UTARA, GAMBIR, JAKARTA PUSAT
REFERENSI :
1. SERTIPKAT HAK GUNA BANGUNAN NO.572 TGL.12.02.1990 ATAS NAMA PT. KUSUMASENTRAL KENCANA LUAS 10.051 M2
2. RENCANA TATA LETAK BANGUNAN NO.78/PTSP/2016 YANG DITERBITKAN OLDI BPTSP FROYING IDG JAKARTA
3. KRK UNTUK KONSULTASI BPPRD NO. 34/G.24/G/1-1.711.53/2018 TGL. 24 JANUARI 2018 ATAS NAMA PT. KUSUMASENTRAL KENCANA LUAS 10.051 M2
4. PENYEMPURNAAN IPRR NO. 90/L.151.74.02.1007.01.032.K.1.a.b/1-1.711.53/2020 TGL. 8 JUNI 2020 ATAS NAMA PT. KUSUMASENTRAL KENCANA LUAS 10.051 M2 UNTUK KEGIATAN PERKANTORAN, APARTEMEN DAN RETAIL BESERTA FASILITASNYA

I. TUJUAN PERMOHONAN

Untuk Permohonan IMB

II. KETERANGAN LOKASI

Luas Lahan : ± 10.631 M2
Lokasi : JL. HR. Rasuna Said 14
Kelurahan : Guntur
Kecamatan : Solisabud
Kota Administrasi : Jakarta Selatan
Blok/Sub.blok : 01 / 032

PEMOHON

III. DATA RENCANA KOTA

Zona : Perkantoran, Perdagangan dan Jasa
Sub Zona : Perkantoran (K.1.a.b)
Rencana Jalan/Garis Sempadan Bangunan : 27 / 10 ; 18 / 8
Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 40 %
Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 5
Koefisien Dasar Hijau (KDH) : 30 %
Koefisien Tapak Basemen (KTB) : 55 %
Ketinggian Bangunan : 40 Lt
Pola Sifat Lingkungan (PSL) : Padat / P
Tipe Bangunan : Tanggal/T

IV. PELAKSANAAN KEGIATAN

Kegiatan Yang Dimohon : Perkantoran, Apartemen, dan Retail Beserta Fasilitasnya
Klasifikasi Kegiatan : Usaha, Hunian
Kelompok Kegiatan : Perkantoran, Hunian, Perdagangan
Kebijakan Kegiatan : Berdasarkan Perda No. 1 Tahun 2014 Tentang RDR dan PZ

Kegiatan	Sub.Zona	K.1.a.b
Perkantoran	I	
Apartemen	T	
Retail	T	

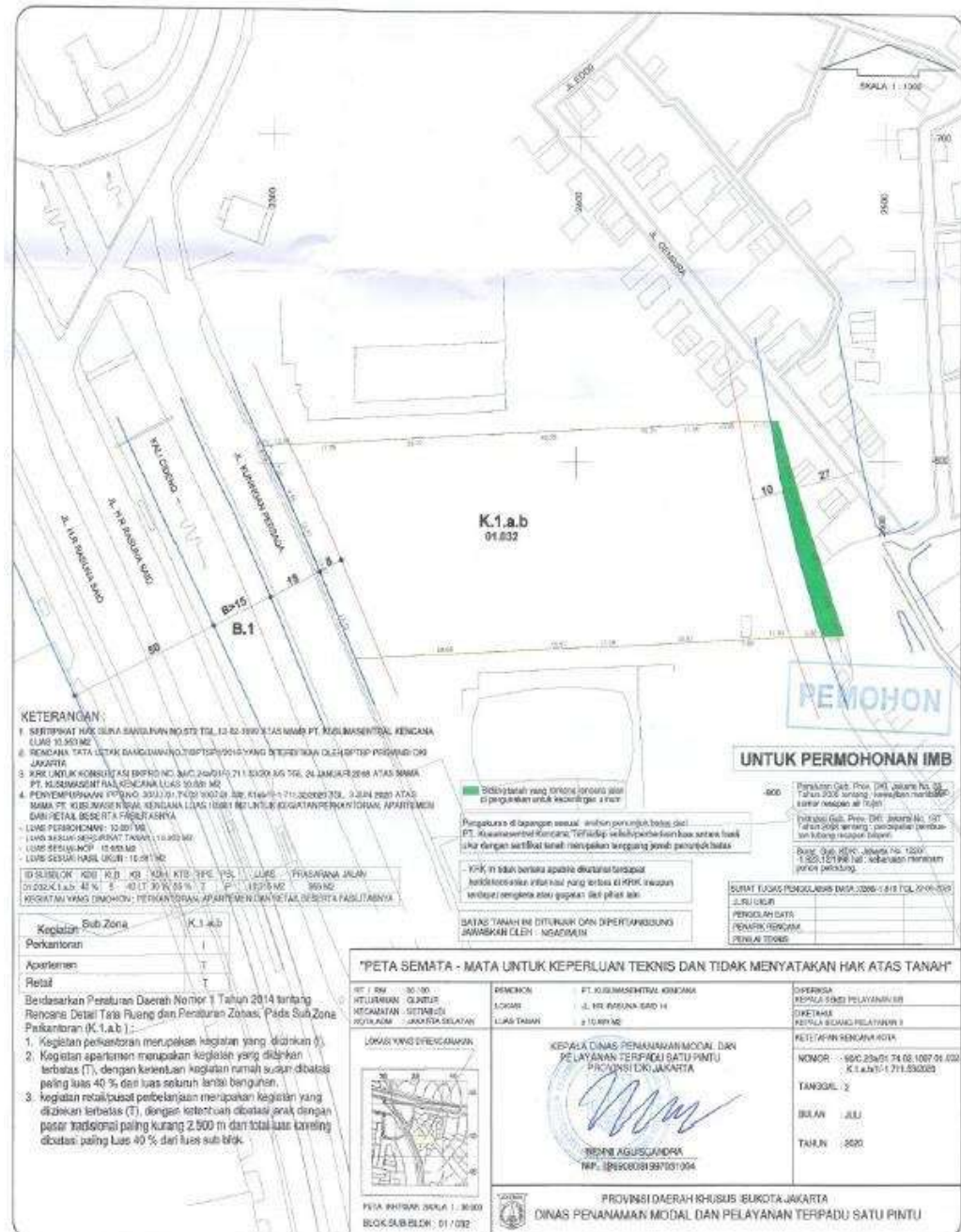
Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, Pada Sub Zona Perkantoran (K.1.a.b) :
1. Kegiatan perkantoran merupakan kegiatan yang diizinkan (I).
2. Kegiatan apartemen merupakan kegiatan yang diizinkan terbatas (T), dengan ketentuan kegiatan rumah susun dibatasi paling luas 40 % dari luas seluruh lantai bangunan.
3. Kegiatan retail/pusat perbelanjaan merupakan kegiatan yang diizinkan terbatas (T), dengan ketentuan dibatasi jarak dengan pasar tradisional paling kurang 2.500 m dan total luas kavling dibatasi paling luas 40 % dari luas sub blok.

V. KETERANGAN LAIN LAIN

- PERDA No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi
- Pasal 618 Ayat (2) Tentang Garis Sempadan Bangunan.
- Pergub No. 135 Tahun 2019 Tentang Pedoman Tata Bangunan
- Diwajibkan untuk menyediakan sumur resapan sesuai Pergub No. 20/2013 tentang sumur resapan dan ruang terbuka hijau yang disiapkan secara utuh dari total luas persil dan menanamnya dengan tanaman peneduh tanpa perkerasan penempatannya pada halaman muka dan atau samping bangunan
- Bidang Tanah Yang Terkena Rencana Jalan Dipergunakan Untuk Kepentingan Umum.
- Perkerasan Halaman Harus Dengan Struktur Yang Dapat Meresap Air.
- Diwajibkan Menyediakan Tempat Panampungan Sampah.
- Surat Gub. DKI Jakarta No. 1220/1.823.12 Tgl. 6 Juli 1998 Hal : Koharusan Menanam Pohon Palindung.
- Instruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 197 Tahun 2008 Tentang Penerimaan Pembuatan Lubang Biopori.
- Ketetapan Rencana Kota Untuk Permohonan IMB Tidak Menyatakan Hak Atas Tanah
- KRK dianggap tidak berlaku apabila diketahui terdapat ketidaksesuaian informasi yang tertera di KRK maupun terdapat seringkata atau gugatan dari pihak lain.
- Pengukuran di lapangan sesuai arah penunjuk batas dari PT. Kusumaseutral Kencana. Terhadap selisih/perbedaan luas antara hasil ukur dengan sertifikat tanah merupakan tanggung jawab penunjuk batas

Jakarta, 2 Juli 2020
KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU
PROVINSI DKI JAKARTA

DENNI AGUSCANDRA
NIP. 196908011997031004



KETERANGAN:

- SERTIPKAT HAK GUNA BANGUNAN NO.572 TGL.12.02.1990 ATAS NAMA PT. KUSUMASENTRAL KENCANA LUAS 10.051 M2
 - RENCANA TATA LETAK BANGUNAN NO.78/PTSP/2016 YANG DITERBITKAN OLDI BPTSP FROYING IDG JAKARTA
 - KRK UNTUK KONSULTASI BPPRD NO. 34/G.24/G/1-1.711.53/2018 TGL. 24 JANUARI 2018 ATAS NAMA PT. KUSUMASENTRAL KENCANA LUAS 10.051 M2
 - PENYEMPURNAAN IPRR NO. 90/L.151.74.02.1007.01.032.K.1.a.b/1-1.711.53/2020 TGL. 8 JUNI 2020 ATAS NAMA PT. KUSUMASENTRAL KENCANA LUAS 10.051 M2 UNTUK KEGIATAN PERKANTORAN, APARTEMEN DAN RETAIL BESERTA FASILITASNYA
- LUAS PERMOHONAN : 10.051 M2
LUAS SESUAI DESKRIPSI TANAH : 10.051 M2
LUAS SESUAI KONSULTASI BPPRD : 10.051 M2
LUAS SESUAI HASIL UKUR : 10.051 M2
- ID SURUTOK KDB KLB KDH KTB TPE PSL LUAS PERAWANA JALAN
01.022.K.1.a.b.41.N.5.40.LT.30.W.03.N.T.P.1.1513.M2.360.M2
- KEGIATAN YANG DIMOHON: PERKANTORAN, APARTEMEN DAN RETAIL BESERTA FASILITASNYA

Pengukuran di lapangan sesuai arah penunjuk batas dari PT. Kusumaseutral Kencana. Terhadap selisih/perbedaan luas antara hasil ukur dengan sertifikat tanah merupakan tanggung jawab penunjuk batas

- KRK ini tidak berlaku apabila diketahui terdapat ketidaksesuaian informasi yang tertera di KRK maupun terdapat seringkata atau gugatan dari pihak lain.

Kegiatan	Sub.Zona	K.1.a.b
Perkantoran	I	
Apartemen	T	
Retail	T	

"PETA SEMATA - MATA UNTUK KEPERLUAN TEKNIS DAN TIDAK MENYATAKAN HAK ATAS TANAH"

PT / NPL : 00 / 00 KETERANGAN : GUGATAN MELAYANAN : SETIAP HARI KOTA/KAB : JAKARTA SELATAN	PERMOHON LOKASI : PT. KUSUMASENTRAL KENCANA JL. HR. Rasuna Said 14 LUAS TANAH : ± 10.051 M2	DIREKSI PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA/KAB : JAKARTA SELATAN
LOKASI YANG DITINGKATKAN	KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU PROVINSI DKI JAKARTA	KETETAPAN RENCANA KOTA
	 DENNI AGUSCANDRA NIP. 196908011997031004	NOMOR : 60/C.23a/31.74.02.1007.01.032.K.1.a.b/1-1.711.53/2020 TANGGAL : BULAN : JULI TAHUN : 2020
PETA RINTAS JERAK 1 : 5000 BLOK/SUB.BLOK : 01 / 032	PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU	



TATA BANGUNAN

Ketentuan Tata Bangunan meliputi :

- 1. LAHAN PERENCANAAN**
- 2. TATA BANGUNAN GEDUNG**
- 3. INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG**
4. PEMANFAATAN RUANG DI ATAS PRASARANA DAN SARANA
5. PEMANFAATAN RUANG DI BAWAH JALUR TEGANGAN TINGGI
6. PEMANFAATAN RUANG DI ATAS PERMUKAAN AIR;
7. PEMANFAATAN RUANG SEMPADAN SUNGAI, PANTAI DAN WADUK/SITU
8. PEMANFAATAN RUANG DI KABUPATEN ADMINISTRASI KEPULAUAN SERIBU





TATA BANGUNAN

1. LAHAN PERENCANAAN



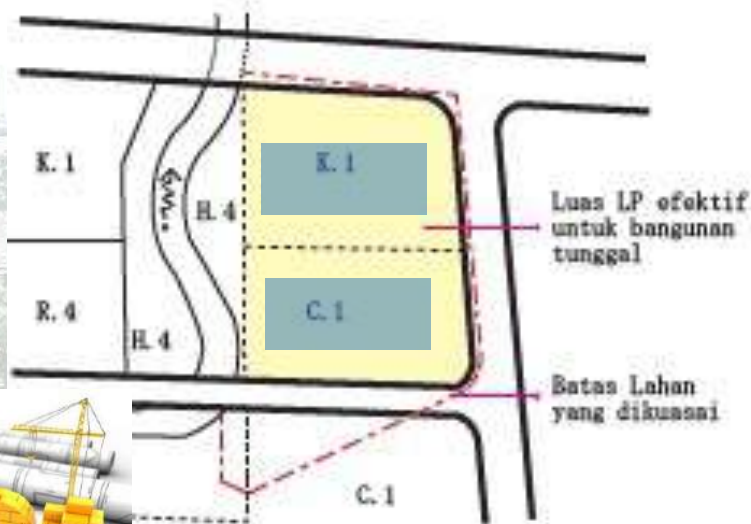


LAHAN PERENCANAAN

Adalah lahan efektif yang direncanakan untuk kegiatan pemanfaatan ruang, dapat berbentuk superblok, blok, subblok dan/ atau kaveling/ persil/ perpetakan.



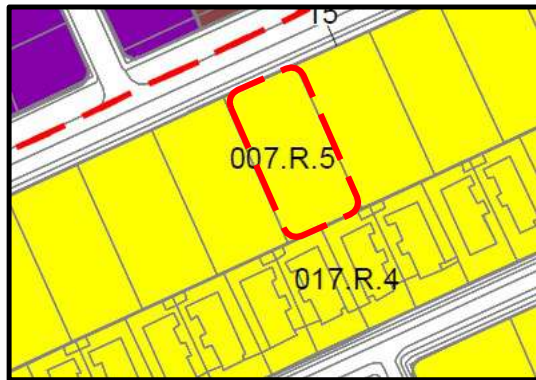
- **luas lahan efektif** yaitu luas lahan perencanaan yang dihitung setelah dikurangi prasarana kota, zona hijau, zona lindung, dan/ atau zona terbuka biru.
- Bidang tanah yang merupakan **arkade** yang terdapat dalam rencana kota diperhitungkan sebagai lahan Perencanaan



- **Bangunan gedung** yang didirikan harus berada di **dalam lahan perencanaan**
- Luas bidang **tapak lahan yang dapat dibangun** adalah luas lahan perencanaan yang dihitung setelah dikurangi GSB, prasarana kota dan jarak bebas bangunan.



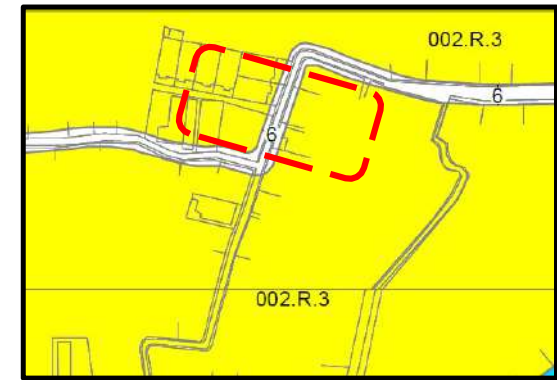
JENIS-JENIS LAHAN PERENCANAAN



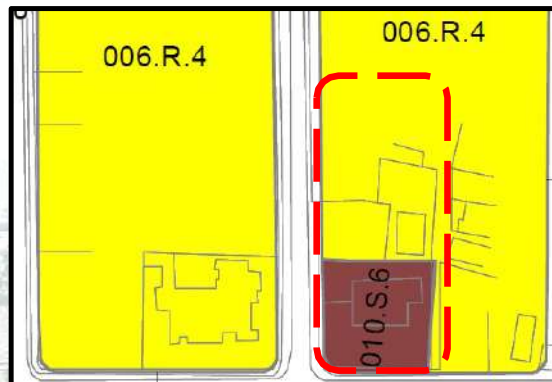
satu intensitas pemanfaatan ruang pada **satu sub zona**.



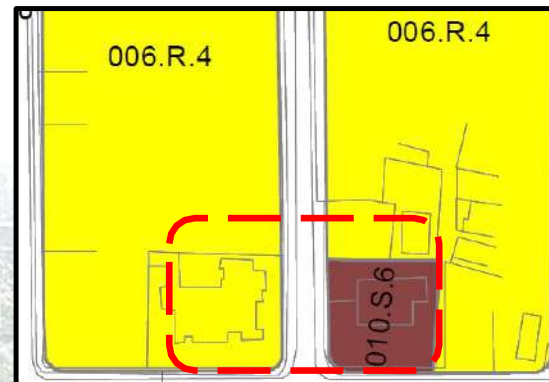
> satu intensitas pemanfaatan ruang pada **satu subzona**.



satu zona dengan satu kepemilikan dibatasi dan/atau **dipisahkan prasarana kota**




memiliki **lebih dari satu zona**



lebih dari satu zona dibatasi dan/atau **dipisahkan prasarana kota**

Keterangan :

 Lahan perencanaan

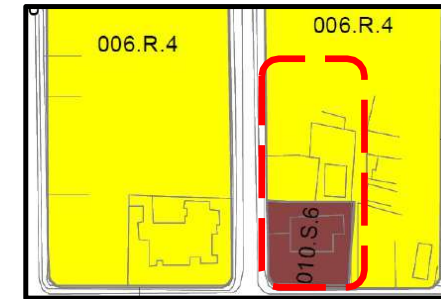
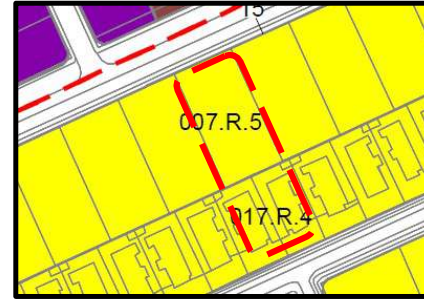




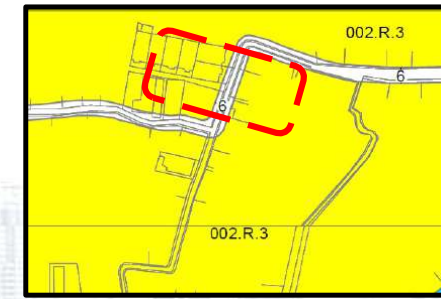
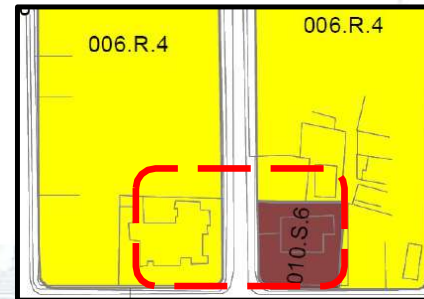
PEMECAHAN/PENGGABUNGAN LAHAN PERENCANAAN

DAPAT DILAKUKAN PADA 1 KEPEMILIKAN/PERMOHONAN PERIZINAN DENGAN SYARAT:

- ✓ Jika LOKASI LAHAN :
 - Saling **BERSINGGUNGAN**



- **DIPISAHKAN PRASARANA KOTA** dengan persentase paling kecil 25% dari lebar lahan terkecil atau 20 m



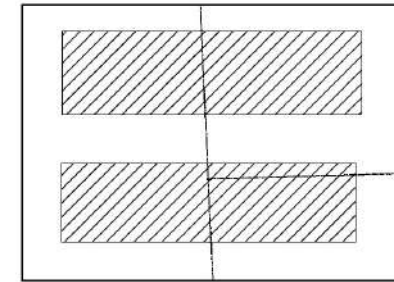
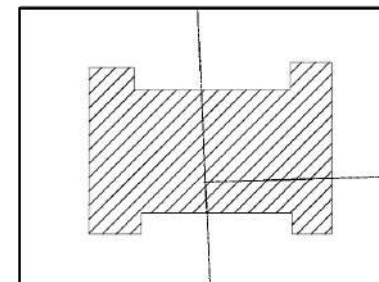
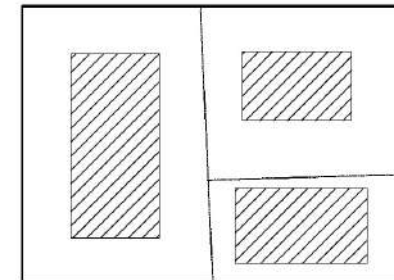
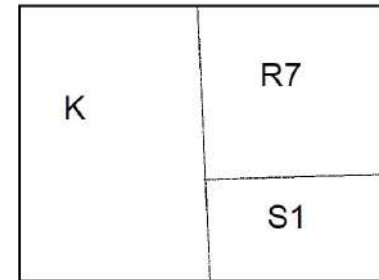
jika **PRASARANA KOTA LEBIH BESAR 12 M** harus memiliki **AKSES PENGHUBUNG** berupa bangunan layang/terowongan penyeberangan orang/akses penghubung antar basemen yang harus ditetapkan melalui Keputusan Gubernur setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD;





PERHITUNGAN BATASAN INTENSITAS PADA LAHAN PERENCANAAN

Lahan Perencanaan	KDB	KLB	KDH	KTB	Ketinggian Bangunan
Lebih dari satu intensitas pemanfaatan ruang pada satu zona	rata-rata				Sesuai batasan bangunan tertinggi
Satu zona dengan satu kepemilikan dan dibatasi prasarana kota	rata-rata				
Satu kepemilikan yang memiliki lebih dari satu zona	rata-rata	proporsional	rata-rata		
<ul style="list-style-type: none"> zona perumahan vertikal dengan zona perumahan vertikal KDB rendah; zona perkantoran, perdagangan dan jasa, dengan zona perkantoran, perdagangan dan jasa KDB rendah 	rata-rata				



Sub Zona	LP	KDB		KLB	
K1	10000	50%	5000	4	40.000
R7	8000	45%	3600	4,5	36.000
S1	3000	40%	1200	1,6	4.800
			9800		80.800

$$\text{KdB rata-rata} = \frac{9800}{10.000 + 8.000 + 3000} \times 100\% = 46\%$$

$$\text{KLB rata-rata} = \frac{80.800}{21.000} = 3.85$$





TATA BANGUNAN

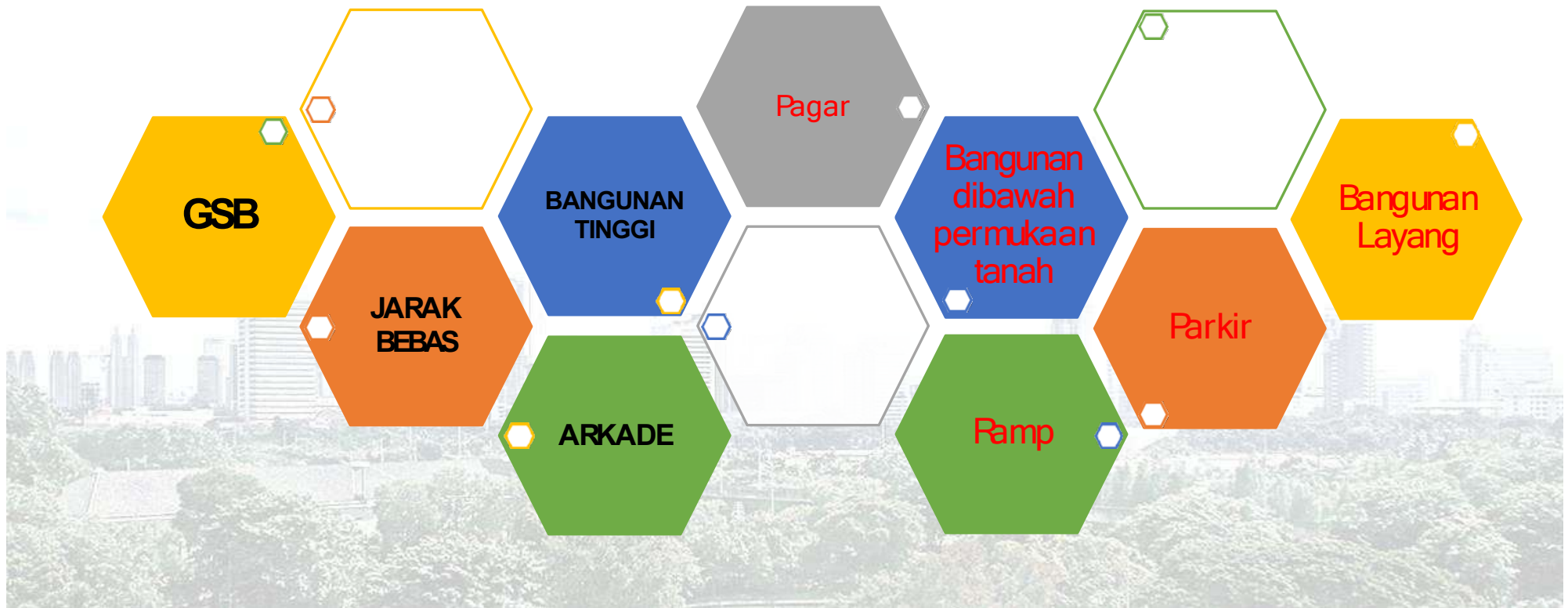
2. TATA BANGUNAN GEDUNG





TATA BANGUNAN GEDUNG

Pemanfaatan bangunan gedung harus mengikuti ketentuan teknis agar terwujud keserasian, keamanan, kenyamanan, dan keselarasan dengan lingkungan





TATA BANGUNAN GEDUNG

GSB & JARAK BEBAS



Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2020

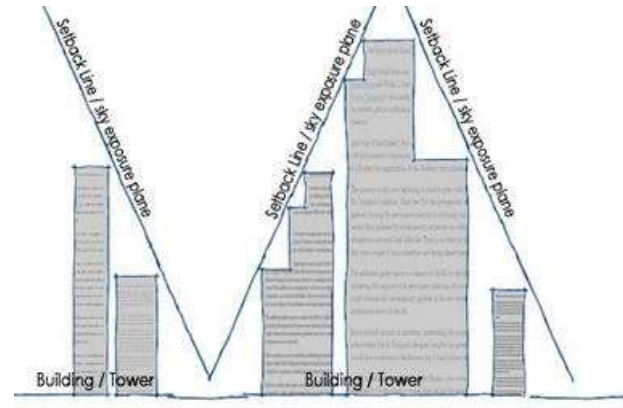


MENGAPA PERLU DIATUR GSB & JARAK BEBAS BANGUNAN?

✓ KESERASIAN & KESELARASAN



✓ KENYAMANAN



✓ KEAMANAN





GSB

(Garis Sempadan Bangunan)





GSB adalah **batas terluar bangunan gedung** terhadap rencana jalan, jalan rel, sungai, drainase, waduk, pantai dan jalur tegangan tinggi yang bertujuan untuk menciptakan keamanan, kenyamanan, keteraturan dan estetika kota.

GSB TERDIRI DARI :

- a) GSB terhadap Garis Sempadan **Jalan** (GSJ)
- b) GSB terhadap Garis Sempadan **Sungai** (GSS)
- c) GSB terhadap Garis Sempadan **Pantai** (GSP)
- d) GSB terhadap Garis Sempadan **Danau** (GSD)
- e) GSB terhadap Garis Sempadan **Kereta Api** (GSKa)



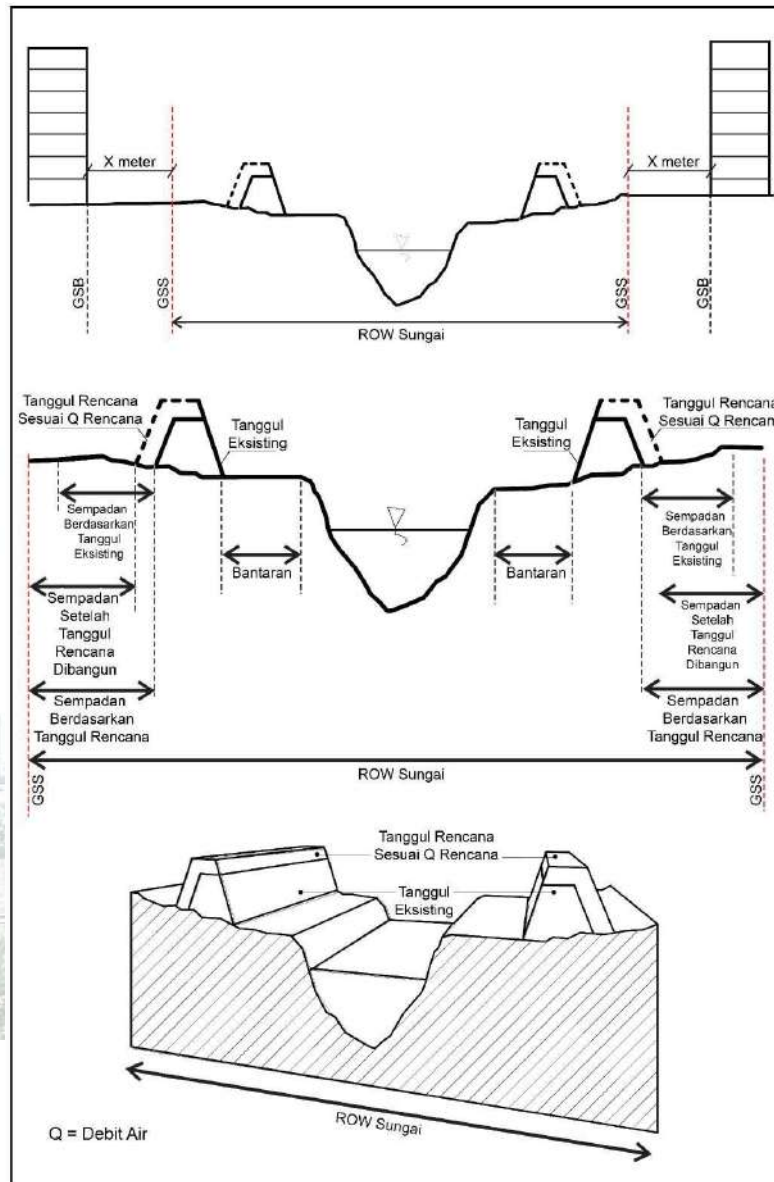
a. Besarnya GSB terhadap Garis Sempadan Jalan (GSJ) dengan ketentuan:

Rencana Jalan	Besar GSB
Lebar s/d 12 m	½ lebar rencana jalan
Lebar lebih 12 m s/d 26 m	8 m
Lebar > 26 m	10 m
Jalan eksisting, bukan rencana jalan lebar < 4 m	0 m

- GSB pada bangunan baru yang bukan merupakan BANGUNAN CAGAR BUDAYA pada kaveling dalam kawasan yang ditetapkan sebagai Kawasan Pelestarian/Cagar Budaya harus menyesuaikan dengan karakter Kawasan Pelestarian/Cagar Budaya dalam satu koridor jalan/segmen jalan untuk menjamin keserasian dalam satu koridor jalan tersebut;
- Dalam rangka menjaga keserasian lingkungan, untuk bidang tanah/lahan perencanaan yang telah ditetapkan GSB pada DOKUMEN PERENCANAAN TATA RUANG TERDAHULU dan telah dituangkan dalam perizinan pemanfaatan ruang yang lama, maka GSB di sepanjang segmen jalan tersebut dapat mengikuti ketentuan tersebut; dan
- Besar GSB pada lahan perencanaan yang berada pada sisi rencana jalan yang di dalamnya terdapat rencana kota berupa ruang terbuka hijau, ruang terbuka biru, jalan tol atau jaringan rel kereta, GSB dihitung berdasarkan lebar rencana jalan pada sisi muka lahan perencanaan.



b. Besarnya GSB terhadap Garis Sempadan Sungai (GSS) dengan ketentuan:

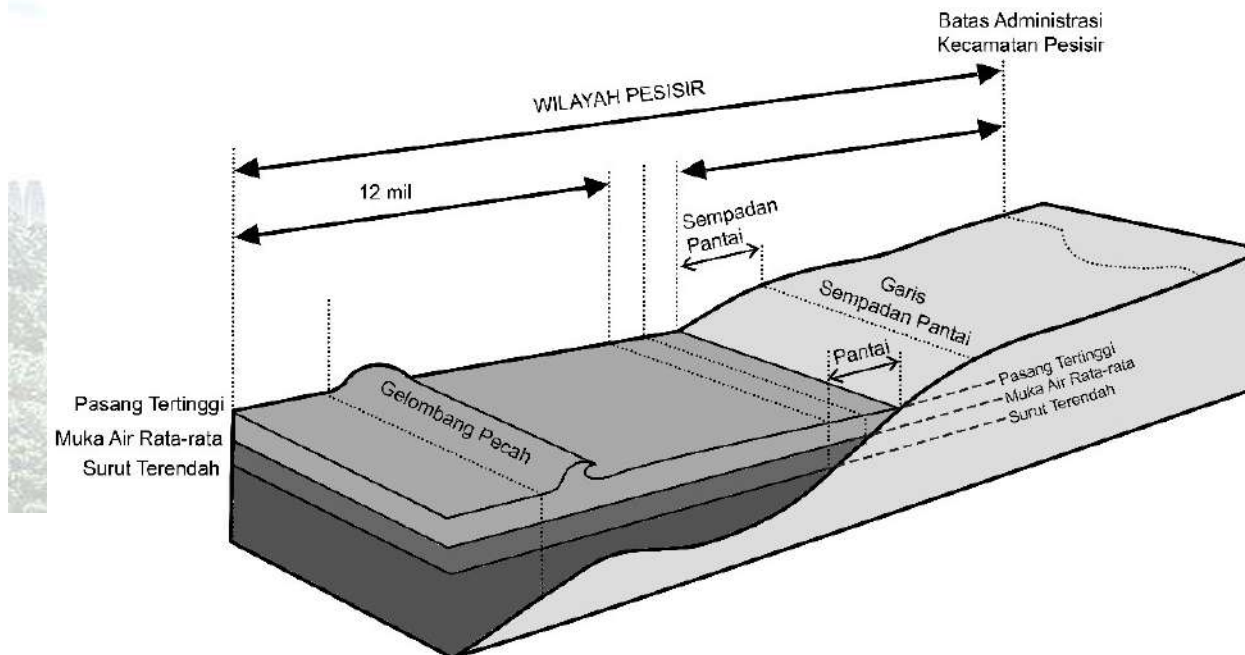


- Garis Sempadan Sungai (GSS) yang belum memiliki jalan inspeksi
- Sempadan sungai adalah zona penyangga antara ekosistem perairan (sungai) dan daratan. Zona ini umumnya didominasi oleh tumbuhan dan/atau lahan basah;
- GSS adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai;
- sungai, kali dan/atau saluran air dengan **lebar kurang dari atau sama dengan 18 m** (delapan belas meter), **GSB setengah kali** lebar sungai kecuali untuk fungsi hunian minimum **4 m** (empat meter) dihitung dari GSS; dan
- sungai, kali dan/atau saluran air dengan **lebar lebih dari 18 m** (delapan belas meter), besar **GSB 10 m** (sepuluh meter) kecuali pada fungsi hunian minimum **5 m** (lima meter) dihitung dari GSS.



c. Besarnya GSB terhadap Garis Sempadan Pantai (GSP) dengan ketentuan:

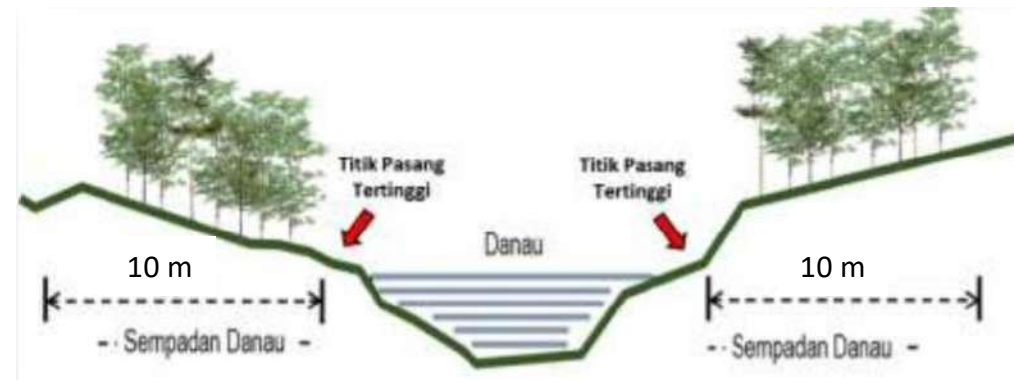
- GSP adalah jarak bebas atau batas wilayah pantai yang tidak boleh dimanfaatkan untuk lahan budi daya atau untuk didirikan bangunan;
- GSP diukur dari titik pasang tertinggi ke arah darat;
- Penetapan GSP disesuaikan dengan karakteristik topografi, biofisik, hidro-oseanografi pesisir, kebutuhan ekonomi dan budaya, serta ketentuan lain;
- GSB pada pantai di pulau-pulau Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu harus memenuhi ketentuan GSP yang ditetapkan dalam RDTR dan PZ atau disesuaikan dengan kondisi pulau;
- GSB pada pantai di pesisir Kota Administrasi Jakarta Utara sebesar 10 m atau disesuaikan dengan kondisi lingkungan dihitung dari GSP ke arah darat;



GSB pada pantai di pesisir Kota Administrasi Jakarta Utara sebesar **10 m** atau disesuaikan dengan kondisi lingkungan dihitung dari GSP ke arah darat;



d. Besarnya GSB terhadap Garis Sempadan Danau, Situ atau Waduk (GSD) dengan ketentuan:



- Besarnya sebesar **10 m** dihitung dari tanggul danau/dari tinggi maks. air danau ke arah darat.
- GSD adalah garis maya yang mengelilingi dan berjarak tertentu dari tepi badan danau yang berfungsi sebagai kawasan pelindung danau.



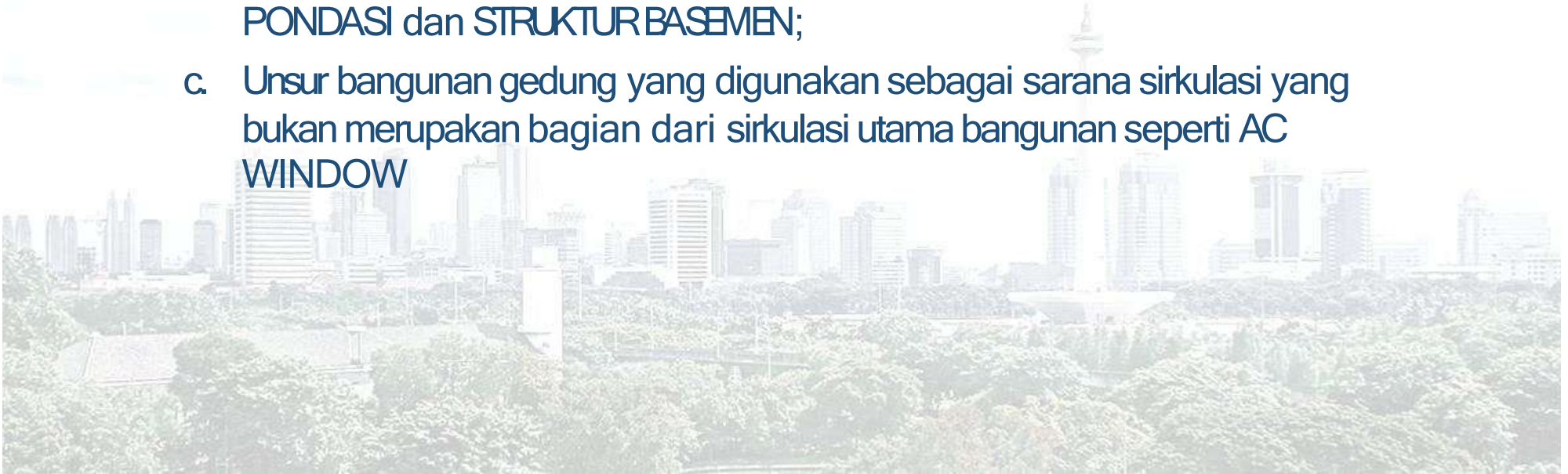
e. Besarnya GSB terhadap terhadap Garis Sempadan Kereta Api (GSKa) dengan ketentuan:

- Merupakan garis batas luar pengamanan rel kereta api.
- Besarnya sebesar **9 m** dihitung terhadap ruang milik jalan rel kecuali pada bangunan stasiun.



UNSUR BANGUNAN DIPERKENANKAN DIANTARA GSB DAN/ATAU GSJ/GSK DENGAN KETENTUAN :

- a. Detail atau unsur bangunan gedung di atas permukaan tanah akibat **keragaman rancangan arsitektur** dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan seperti KANOPI DAN BALKON;
- b. Detail atau unsur bangunan gedung berupa **Struktur Dan/Atau Instalasi Bangunan Gedung** yang berada di bawah permukaan lahan seperti PONDASI dan STRUKTUR BASEMEN;
- c. Unsur bangunan gedung yang digunakan sebagai sarana sirkulasi yang bukan merupakan bagian dari sirkulasi utama bangunan seperti AC WINDOW





JARAK BEBAS





JARAK BEBAS BANGUNAN adalah jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar bangunan gedung sampai batas lahan perencanaan.



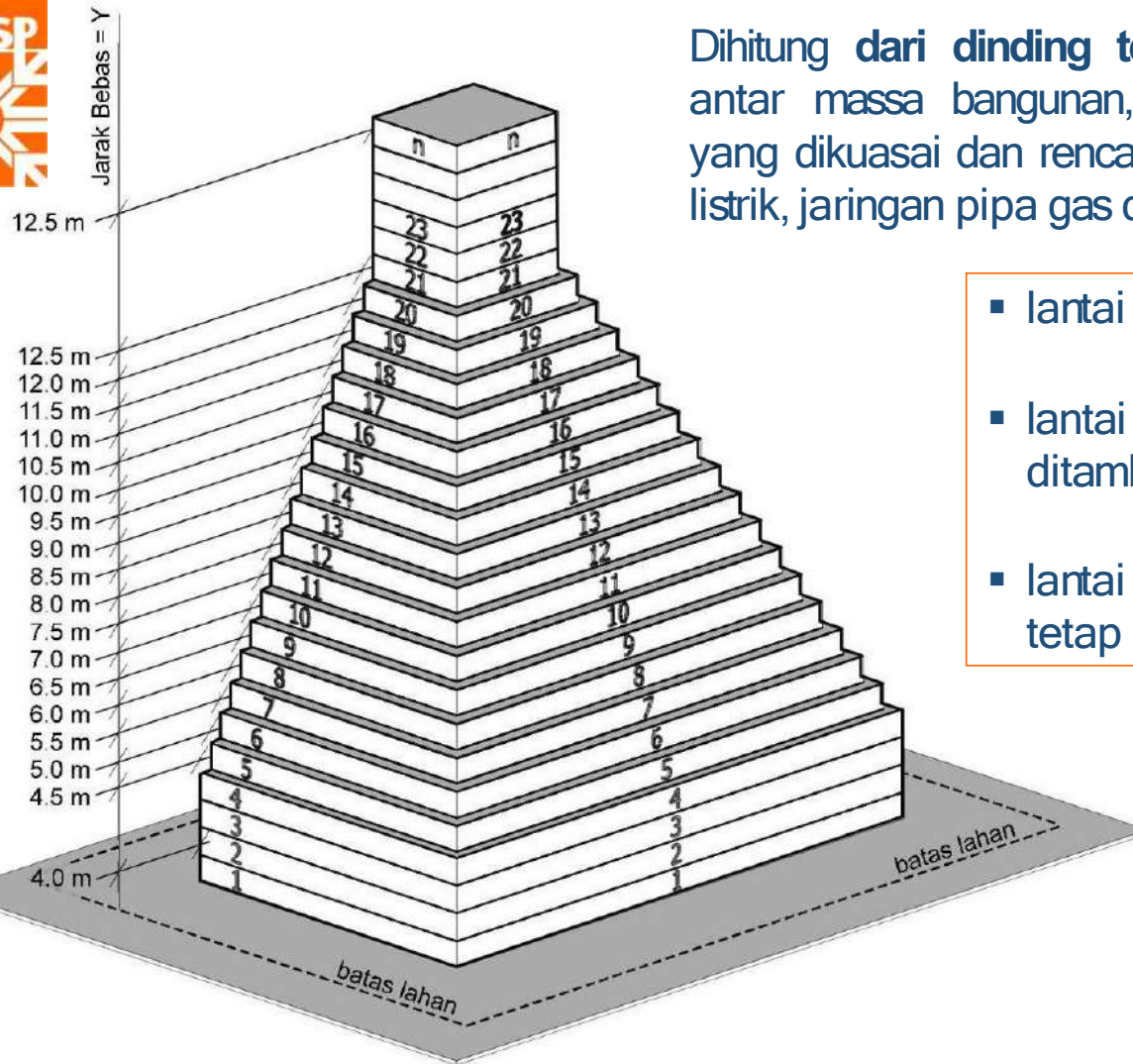
JARAK ANTAR BANGUNAN GEDUNG

JARAK ANTARA BANGUNAN DENGAN BATAS-BATAS PERSIL



JARAK BEBAS ditentukan berdasarkan ketinggian bangunan

Dihitung dari dinding terluar bangunan gedung ke GSI, antar massa bangunan, pagar/batas lahan perencanaan yang dikuasai dan rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas dan sebagainya;

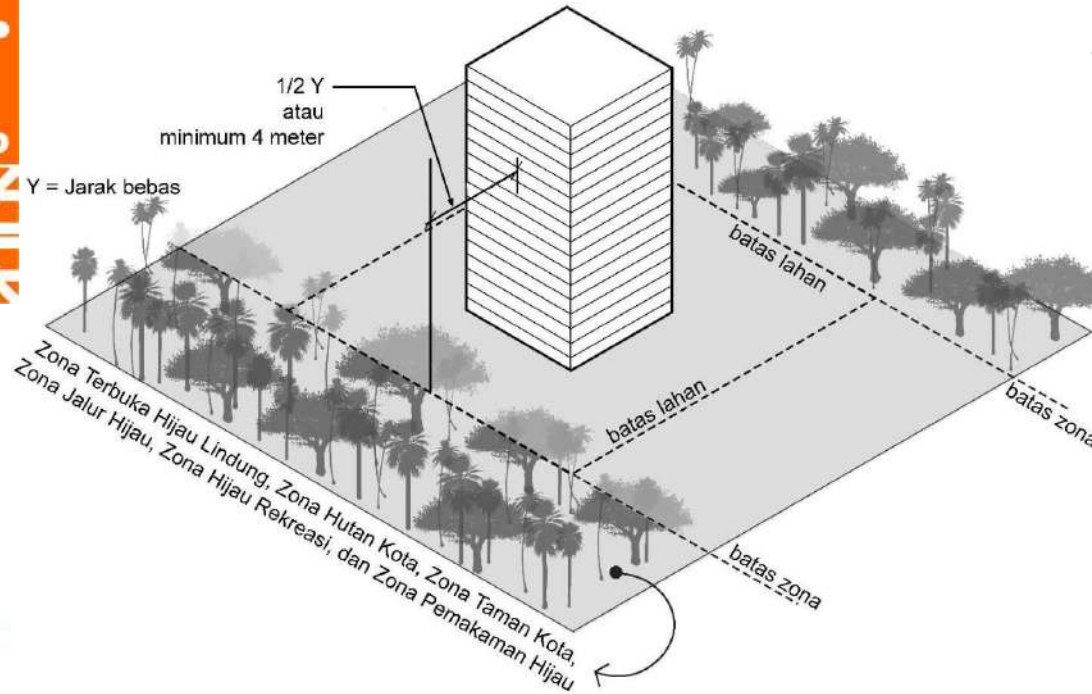


- lantai 1 s/d lantai 4 paling sedikit 4 m
- lantai 5 s/d lantai 21 jarak bebas ditambah 0,5 m sampai mencapai 12,5 m
- lantai 22 dan seterusnya jarak bebas tetap 12,5 m



TATA BANGUNAN GEDUNG

JARAK BEBAS

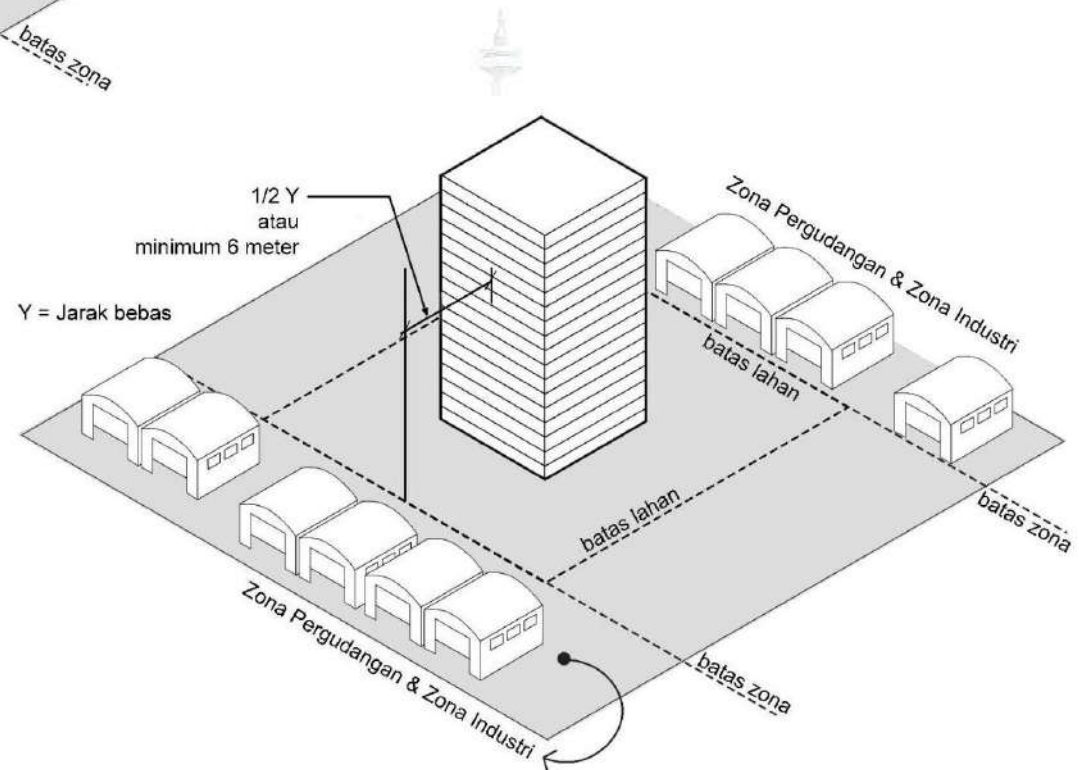


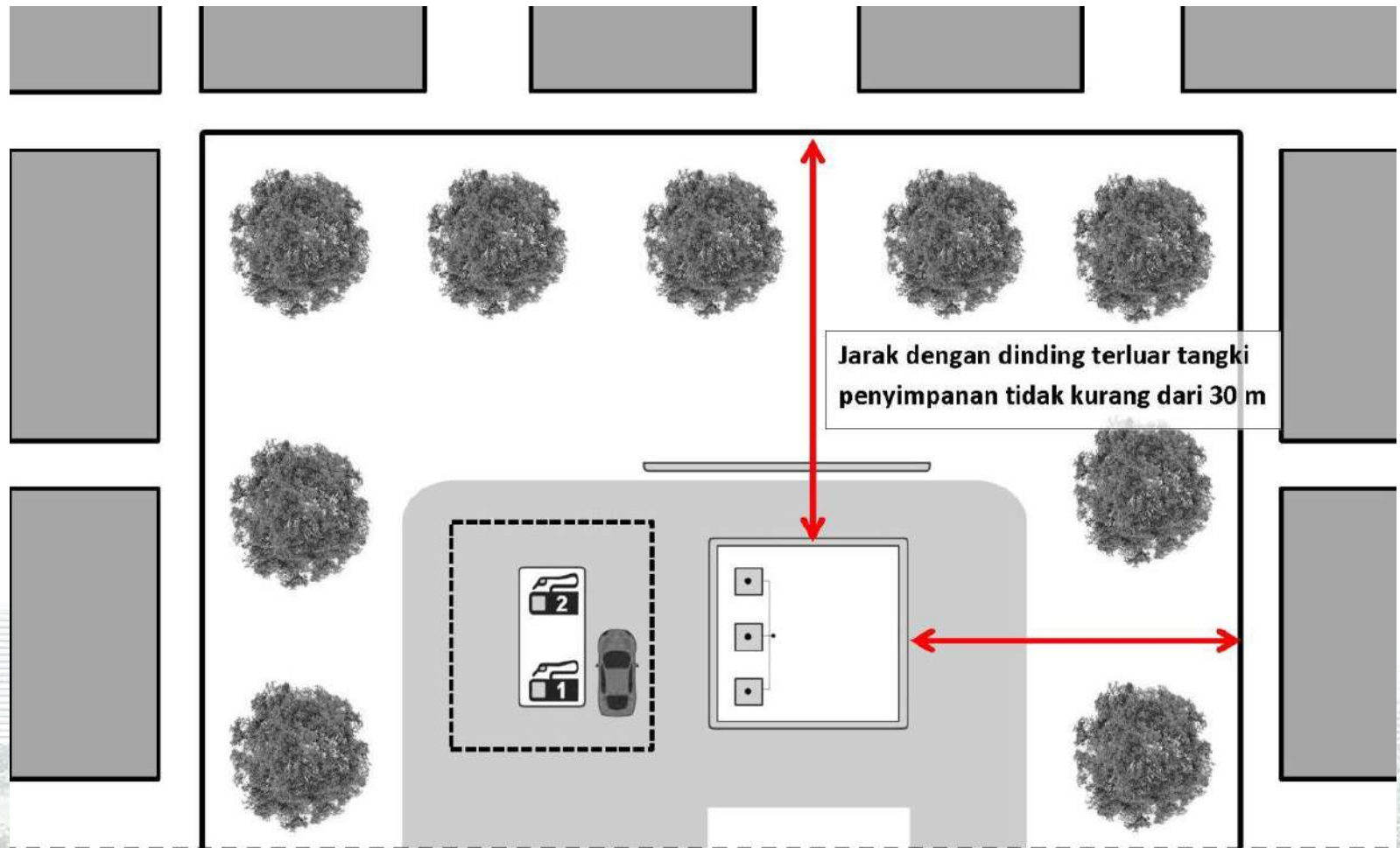
½ JARAK BEBAS ATAU MINIMUM 4 M

Lahan perencanaan yang berimpitan
Zona Terbuka Hijau Lindung, Zona Hutan Kota, Zona Taman Kota, Zona Pemakaman, Zona Jalur Hijau, Zona Hijau Rekreasi :

JARAK BEBAS MINIMUM 6 M

Lahan perencanaan yang berimpitan
ZONA INDUSTRI dan pergudangan dan/atau bangunan dengan kegiatan industri dan pergudangan





SPBU/ SPBG DENGAN KEGIATAN LAIN DI LUAR KAVLING

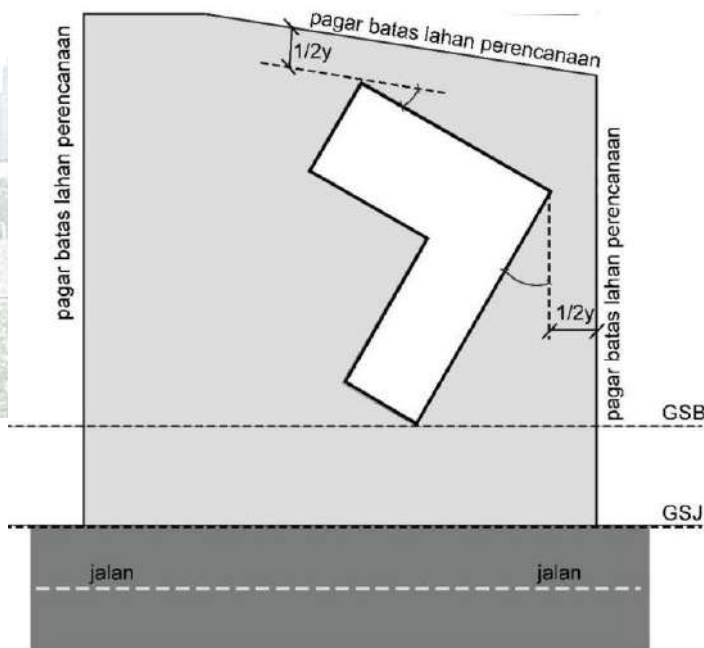
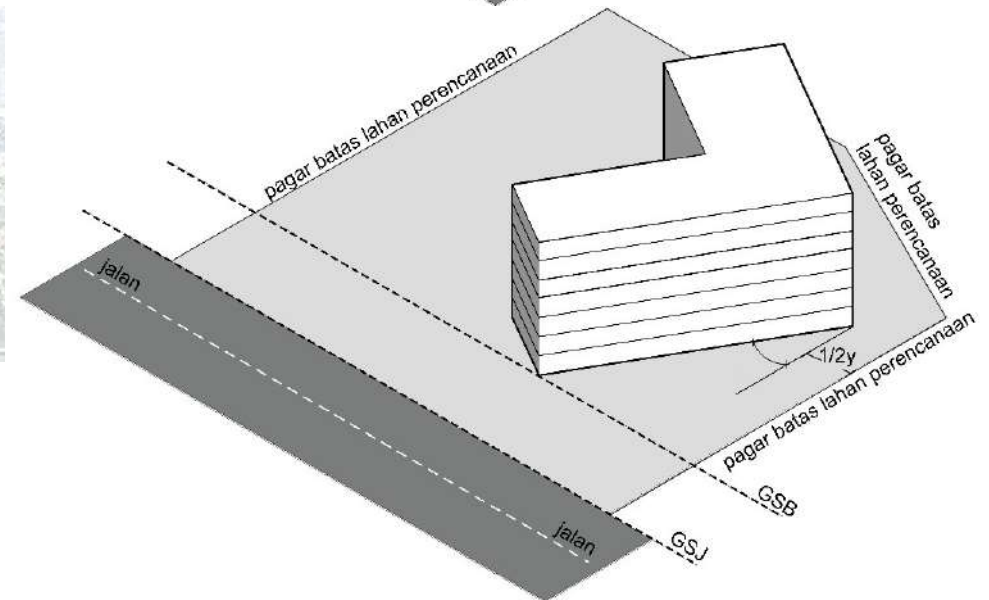
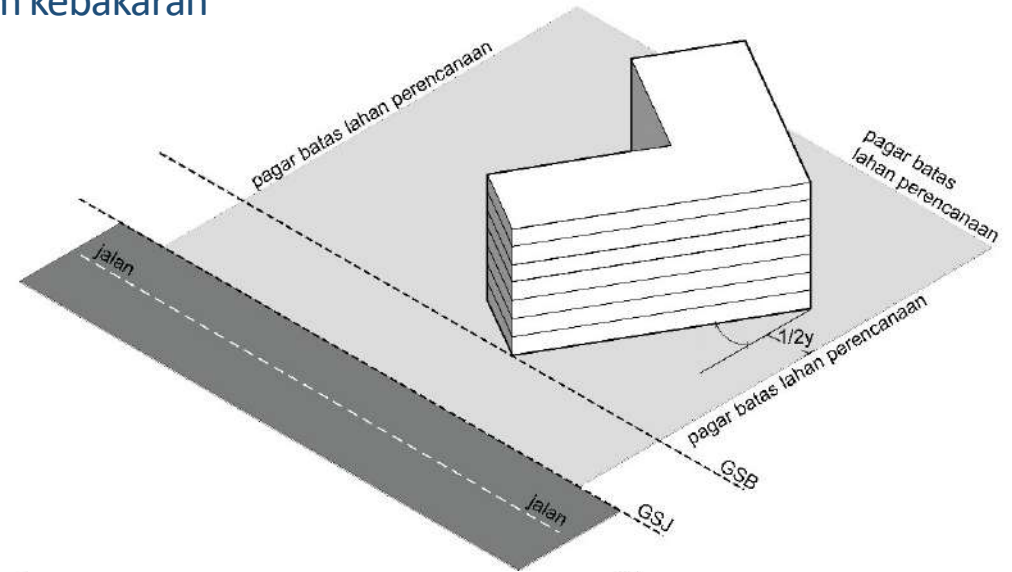
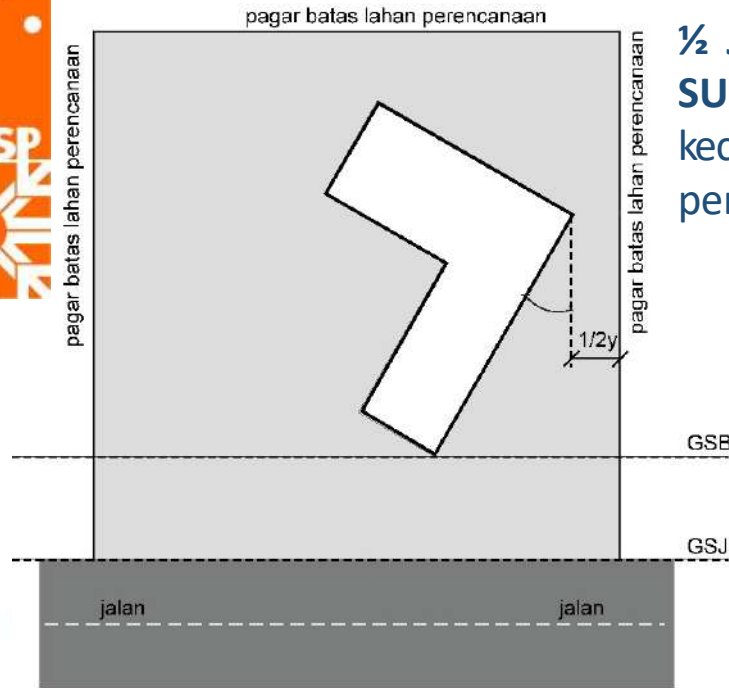
jarak bebas min.30 m dihitung dari bidang dinding terluar konstruksi tangki penyimpanan bahan bakar



TATA BANGUNAN GEDUNG

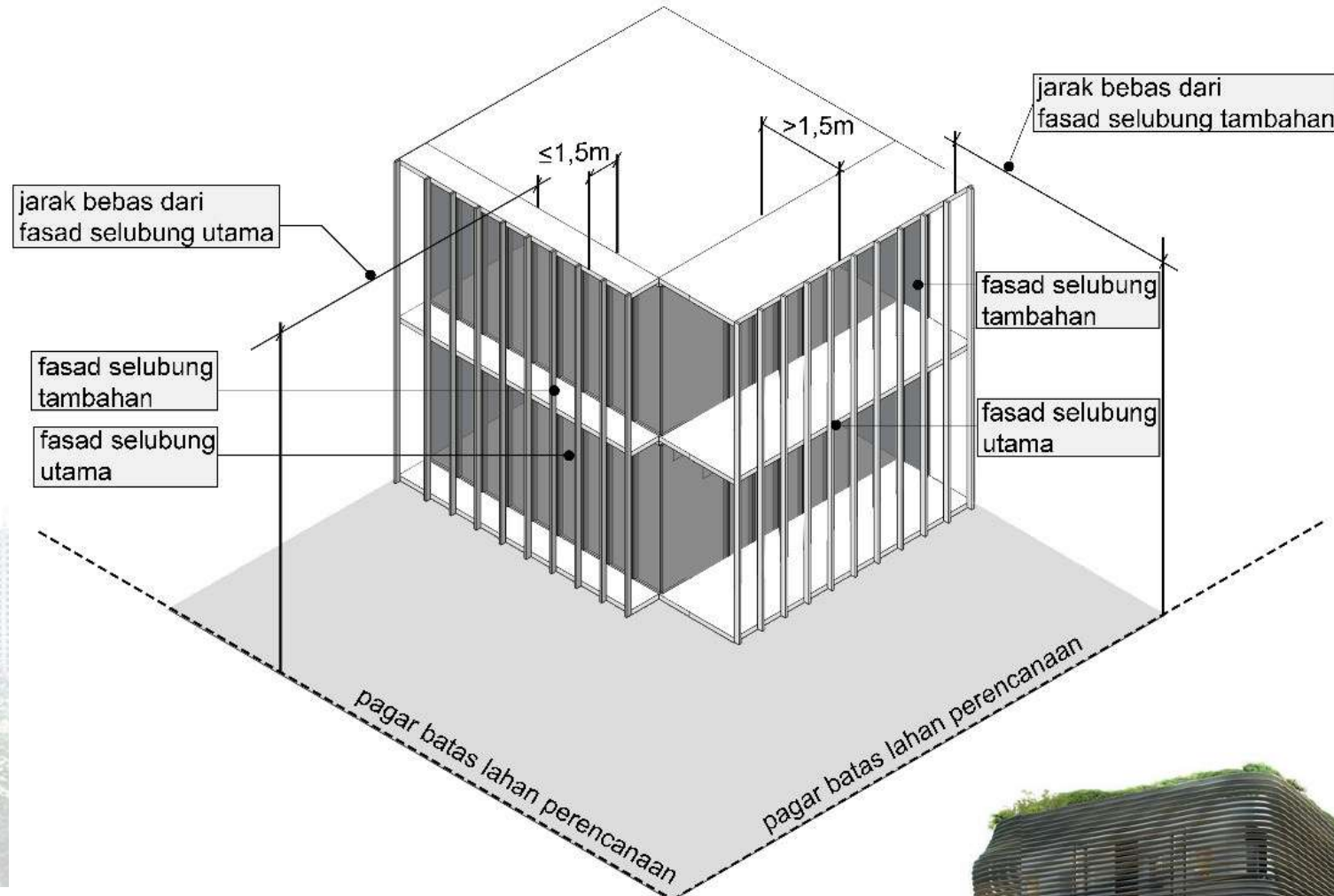
JARAK BEBAS

½ JARAK BEBAS, Jika **MASSA BANGUNAN MEMBENTUK SUDUT** terhadap bidang pagar atau batas lahan perencanaan, kecuali ditentukan harus menyediakan sirkulasi mobil pemadam kebakaran





- Jika lebar **OVERSTEK** $\leq 1,5$ m, jarak bebas bangunan dihitung dari bidang dinding terluar bangunan
- Jika lebar **OVERSTEK** $> 1,5$ m, jarak bebas bangunan dihitung dari bidang terluar overstek



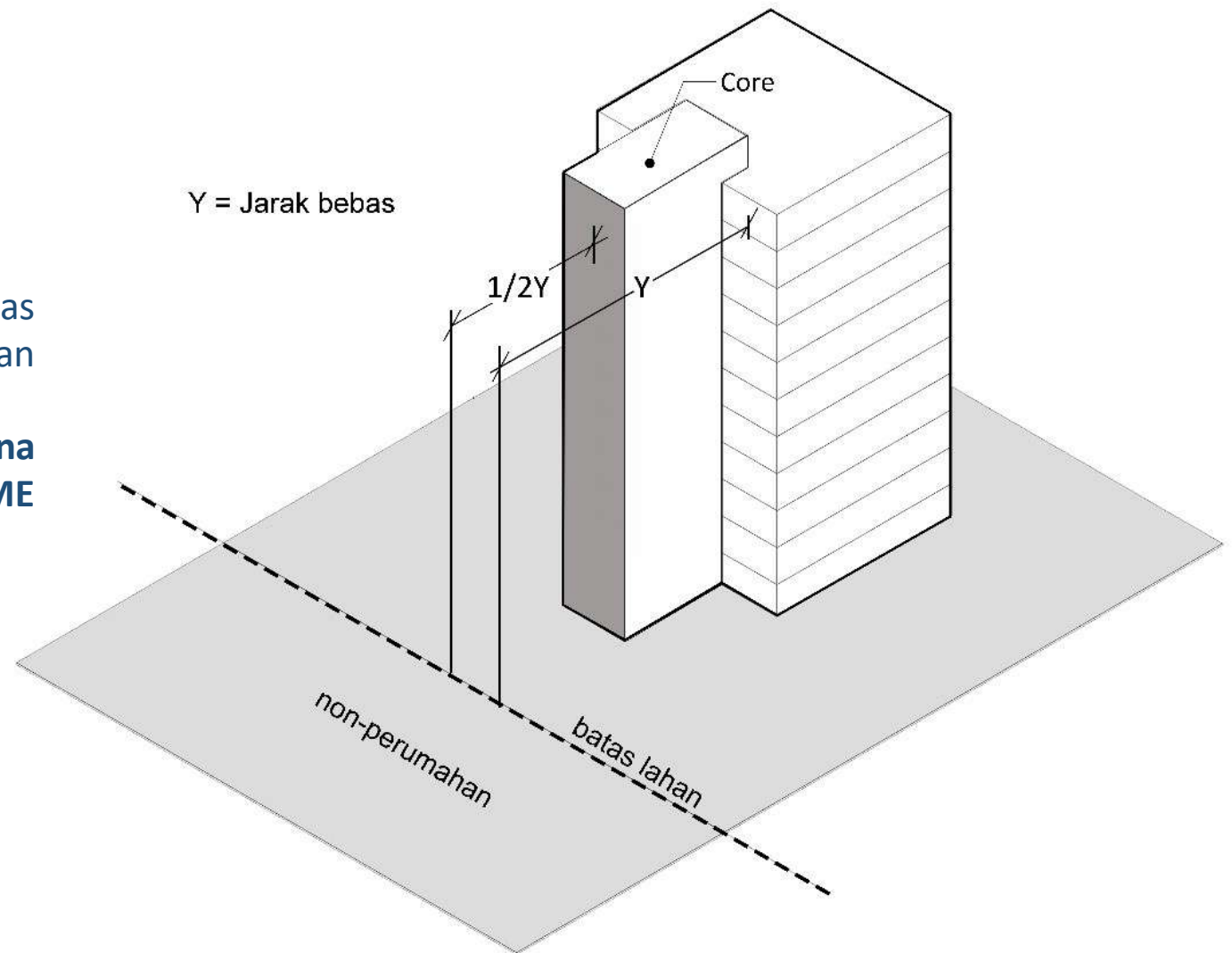
- Jika jarak antar **FASAD SELUBUNG GANDA** $\leq 1,5$ m, jarak bebas bangunan dihitung dari bidang fasad selubung utama bangunan gedung
- Jika jarak antar **FASAD SELUBUNG GANDA** $> 1,5$ m, jarak bebas bangunan dihitung dari bidang fasad selubung (ganda) tambahan bangunan gedung





$\frac{1}{2}$ **JARAK BEBAS** dari batas lahan perencanaan

untuk **CORE** sarana prasarana atau ME

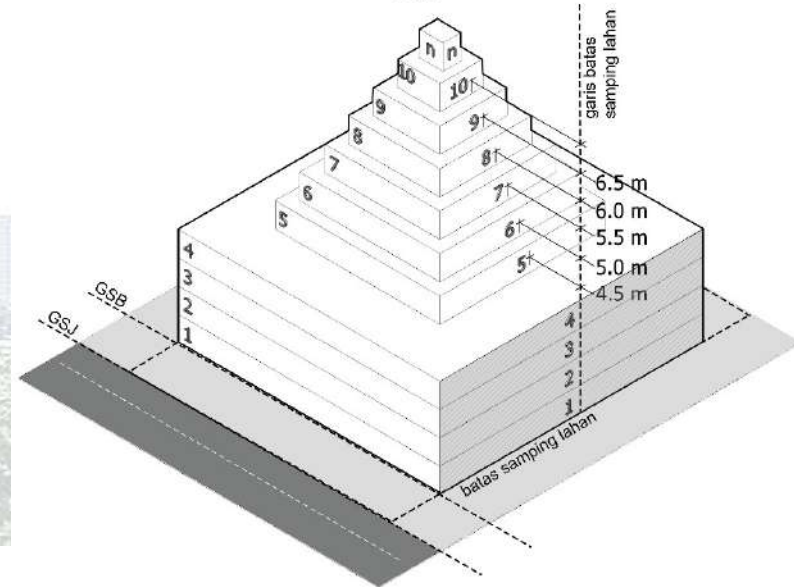
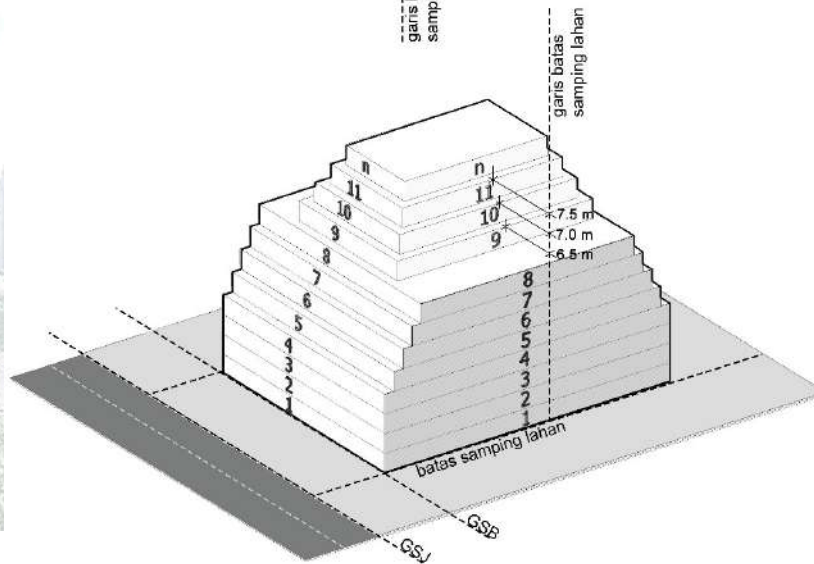
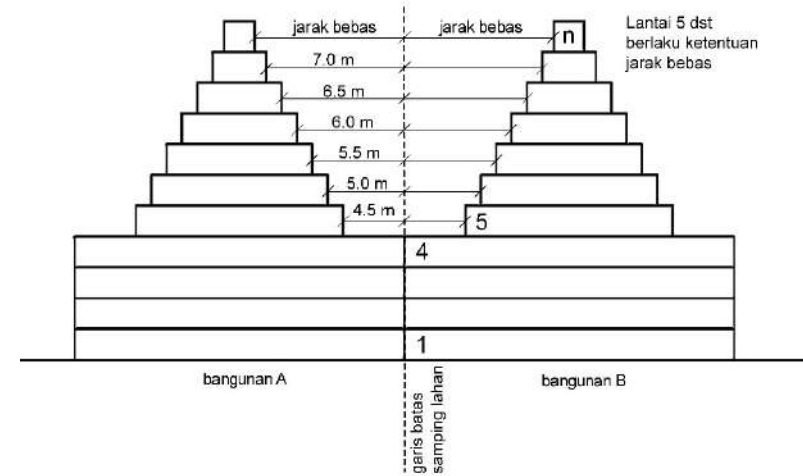
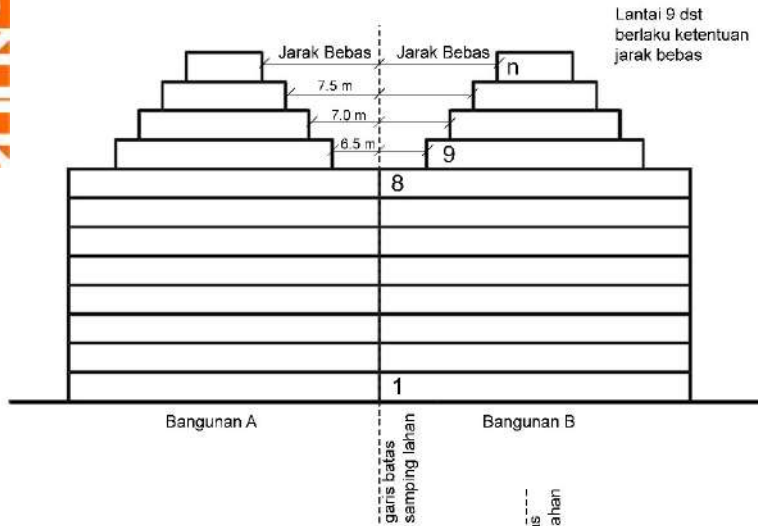




TATA BANGUNAN GEDUNG

JARAK BEBAS

BANGUNAN TIPE DERET yang dibangun tunggal harus memperhatikan keamanan, penghawaan, pencahayaan alami dan keserasian lingkungan



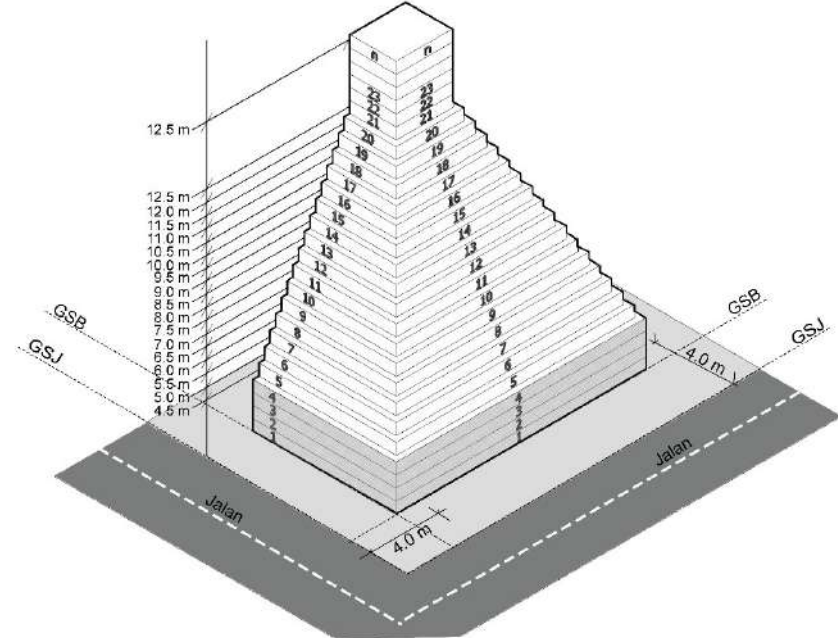
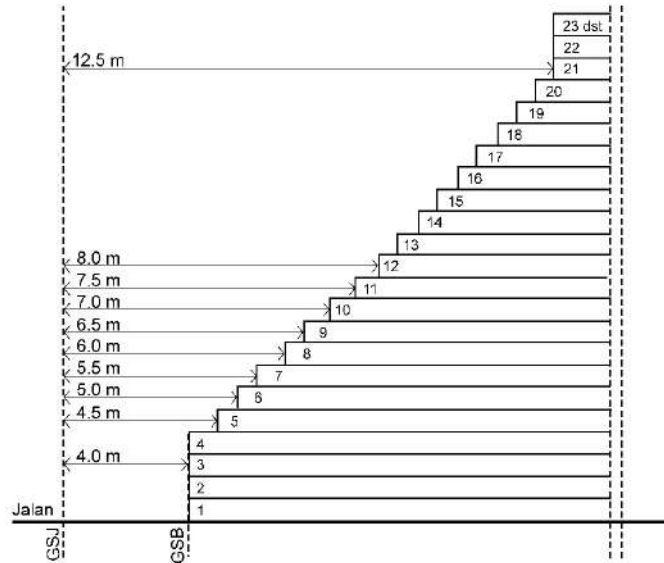
Pada **PSL padat dan sangat padat** bangunan deret diperkenankan s/d 8 lantai, sedangkan lantai 9 dan seterusnya diberlakukan ketentuan jarak bebas

Pada **PSL kurang padat dan tidak padat**, bangunan deret diperkenankan s/d 4 lantai, lantai 5 dan seterusnya diberlakukan ketentuan jarak bebas



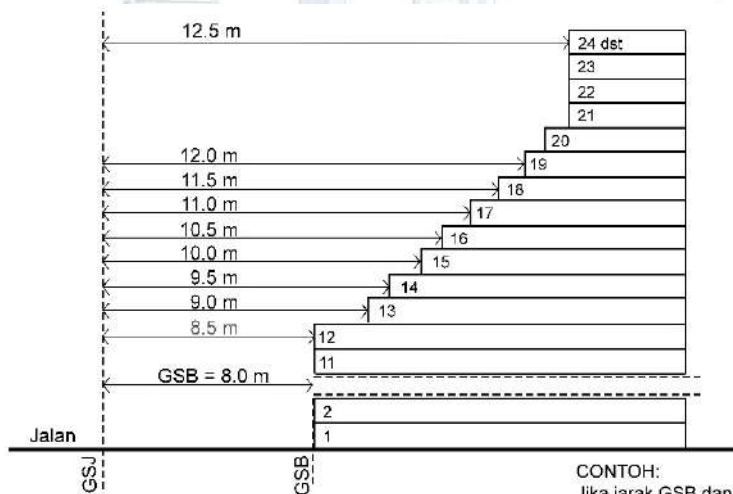
TATA BANGUNAN GEDUNG

JARAK BEBAS

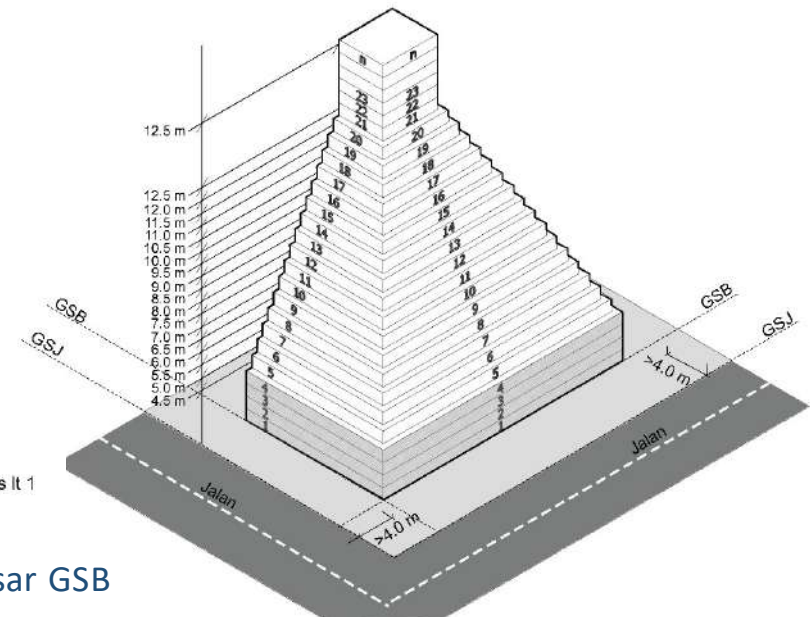


GSB < JARAK BEBAS BANGUNAN

maka jarak bidang tampak depan dengan GSJ/GSS untuk lantai 1 s/d lantai 4 sebesar GSB, sedangkan lantai 5 dan seterusnya jarak bidang tampak depan menggunakan ketentuan jarak bebas bangunan



CONTOH:
Jika jarak GSB dan GSJ = 8.0, maka jarak bebas lt 1 s/d lt. 12 = 8.0 m



GSB > JARAK BEBAS BANGUNAN

maka jarak bidang tampak depan dengan GSJ/GSS paling sedikit sebesar GSB



TATA BANGUNAN GEDUNG

JARAK BEBAS



Rumah Kampung, Rumah Sangat Kecil, Rumah Kecil, Rumah Sedang, Rumah Besar Dan Rumah Flat



Bangunan Gedung

**BEBAS
JARAK BEBAS
SAMPING**



- tipe tunggal atau tipe kopel
- luas bidang tapak lahan yang dapat dibangun (setelah dikurangi GSB, prasarana kota dan jarak bebas) kurang dari 36 m²

- tipe tunggal atau kopel
- lebar lahan perencanaan rata-rata sampai dengan 12 m

**BEBAS
JARAK BEBAS
BELAKANG**



dengan syarat tetap memperhatikan penghawaan dan pencahayaan alami

apabila jarak lahan perencanaan antara GSB dengan batas tanah belakang maksimum 10 m

lebar bangunan maksimum 8 m, dapat mengikuti jarak bebas hingga intensitas pemanfaatan ruang dipenuhi

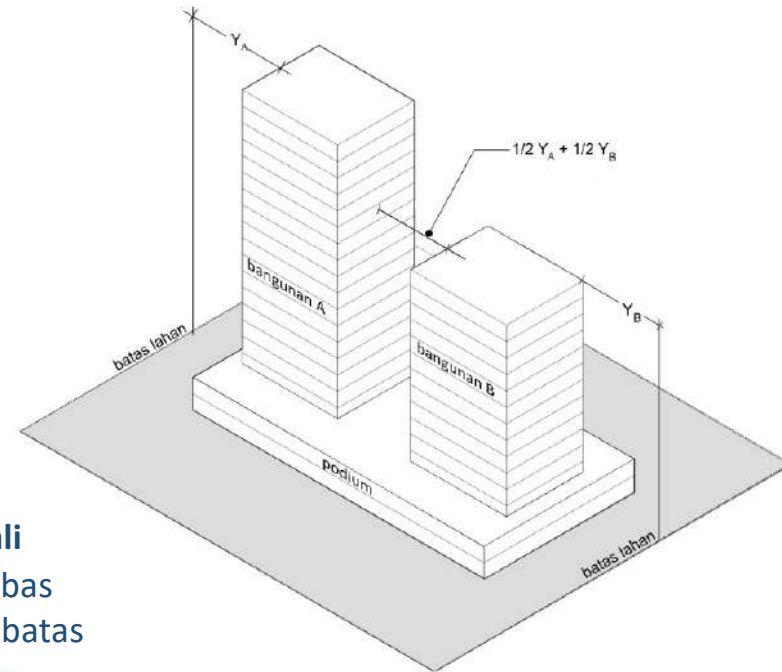
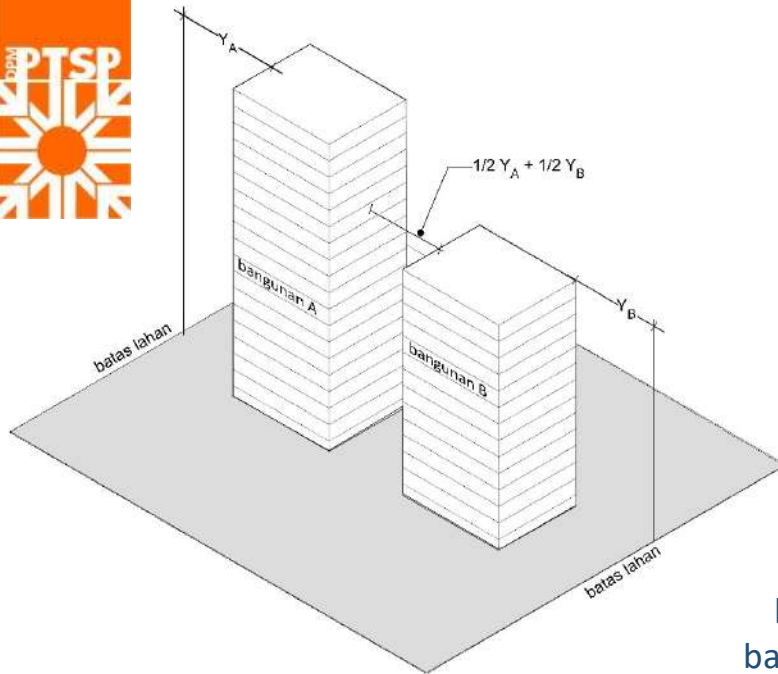


TATA BANGUNAN GEDUNG

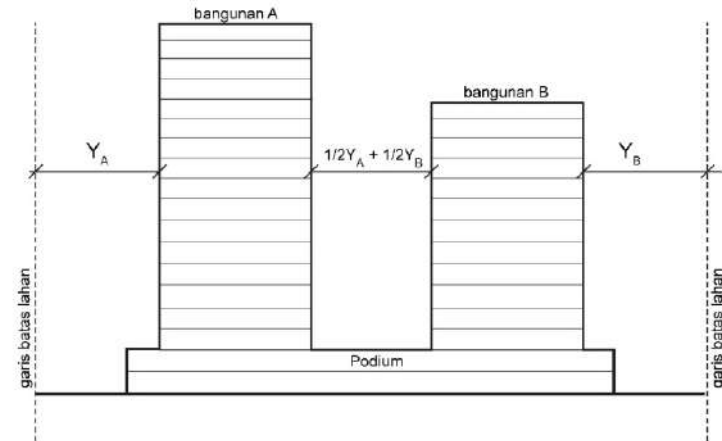
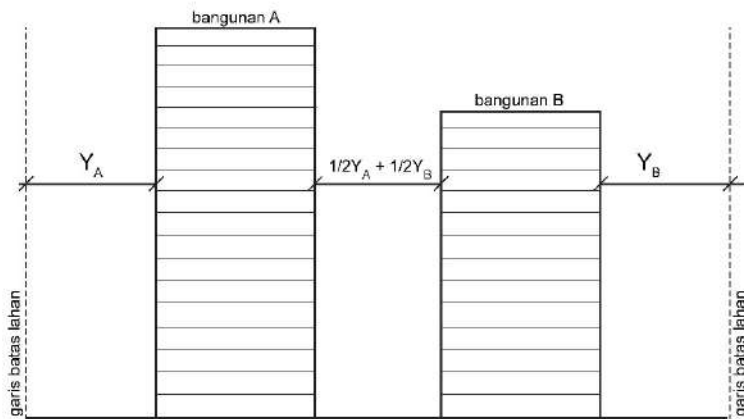
JARAK BEBAS

JARAK BEBAS ANTAR BANGUNAN

jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar antar bangunan gedung;



Jarak bebas 1/2 kali ketentuan jarak bebas bangunan terhadap batas lahan perencanaan



BANGUNAN DI ATAS PODIUM TERDIRI DARI BEBERAPA MENARA BANGUNAN

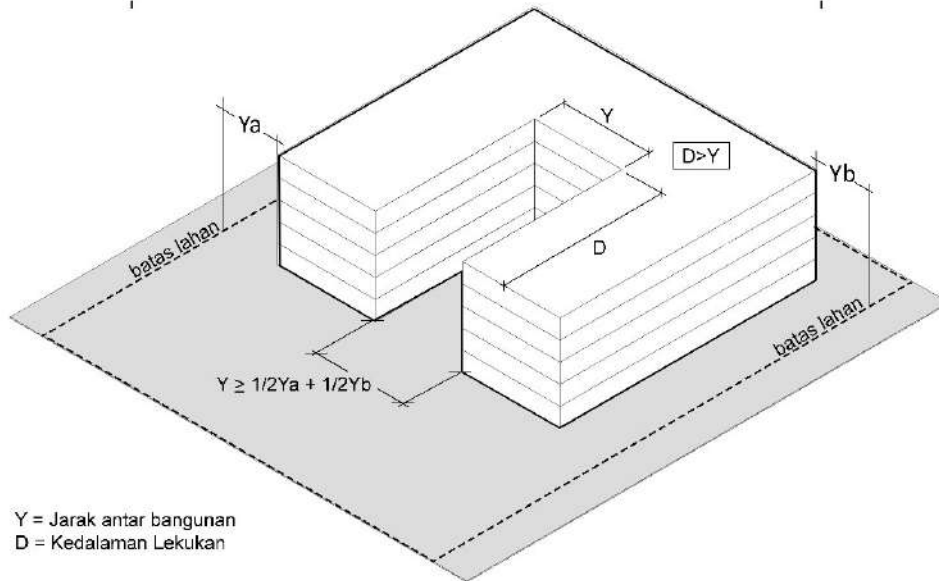
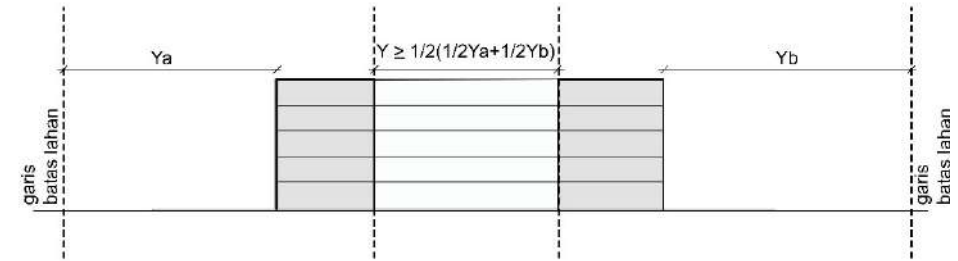
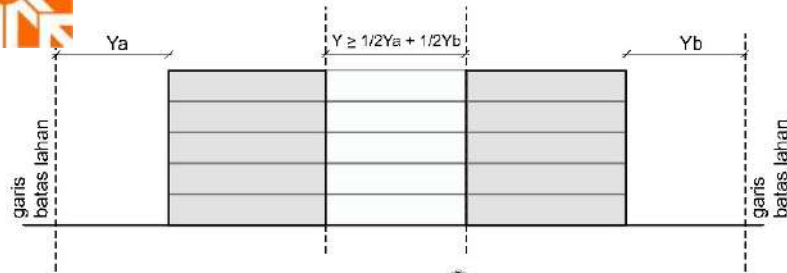


JARAK BEBAS ANTAR BANGUNAN

jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar antar bangunan gedung;

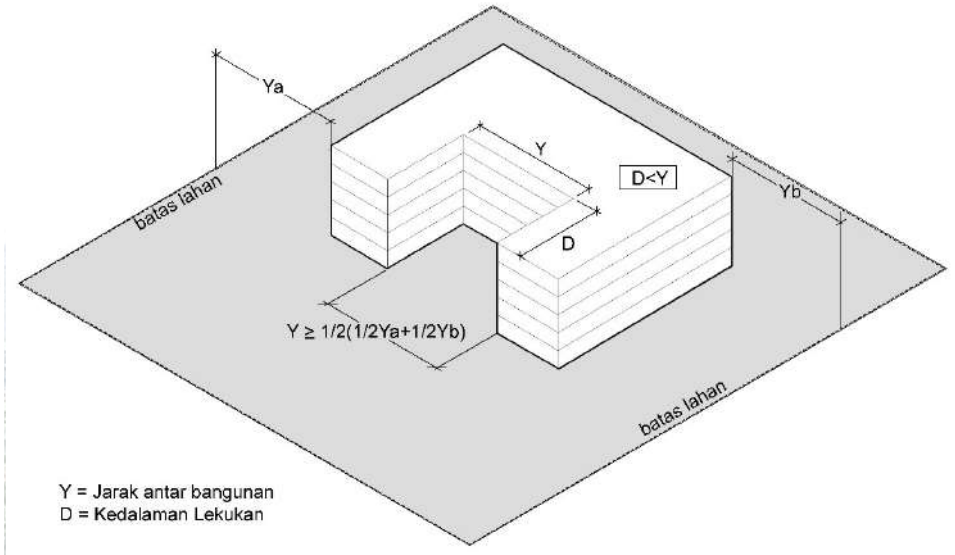


MASSA BANGUNAN DEN HURUF U ATAU HURUF H



Y = Jarak antar bangunan
D = Kedalaman Lekukan

kedalaman lekukan (D) > jarak antar bangunan (Y)



Y = Jarak antar bangunan
D = Kedalaman Lekukan

kedalaman lekukan (D) < jarak antar bangunan (Y)

jarak antara kedua massa bangunan minimum = jarak antar bangunan dalam satu lahan perencanaan

jarak antara kedua massa bangunan minimum = $\frac{1}{2}$ dari jarak antar bangunan dalam satu lahan perencanaan



TATA BANGUNAN GEDUNG

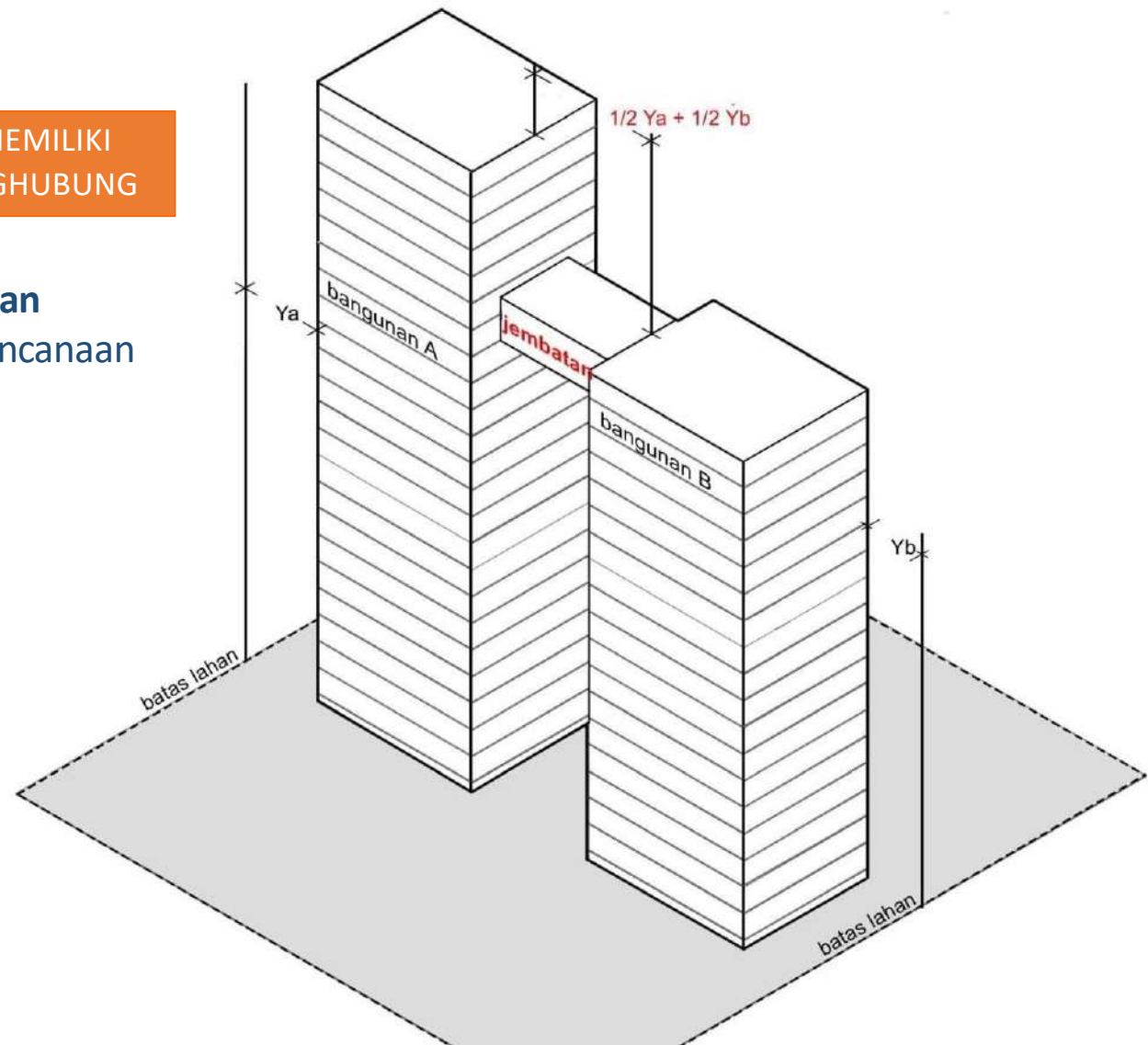
JARAK BEBAS

JARAK BEBAS ANTAR BANGUNAN

jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar antar bangunan gedung;

DUA MASSA BANGUNAN MEMILIKI JEMBATAN/BANGUNAN PENGHUBUNG

$\frac{1}{2}$ kali jarak bebas bangunan terhadap batas lahan perencanaan

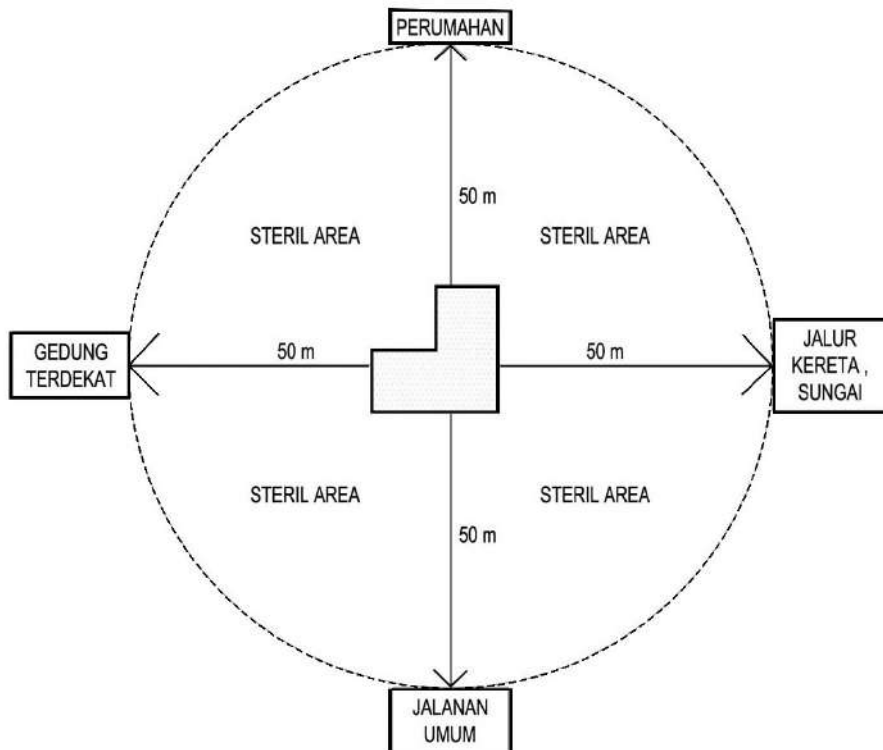




TATA BANGUNAN GEDUNG

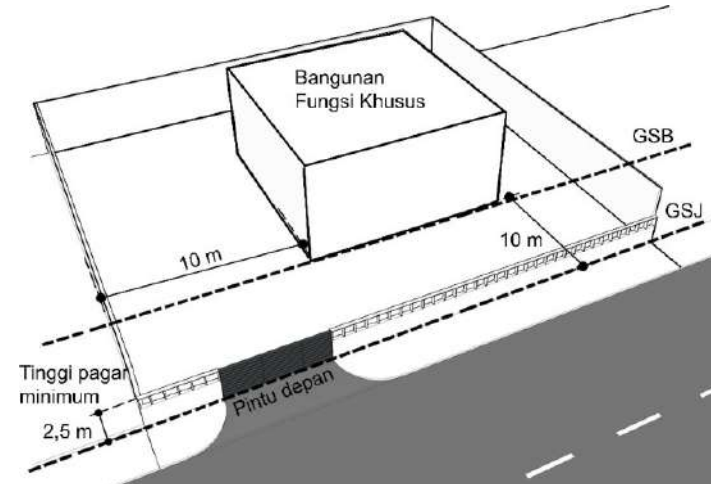
JARAK BEBAS

BANGUNAN KHUSUS untuk menggunakan, menyimpan atau memproduksi BAHAN PELEDAK / BAHAN-BAHAN LAIN YANG SIFATNYA MUDAH MELEDAK, BAHAN RADIOAKTIF, RACUN, MUDAH TERBAKAR / BAHAN BAHAN LAIN YANG BERBAHAYA

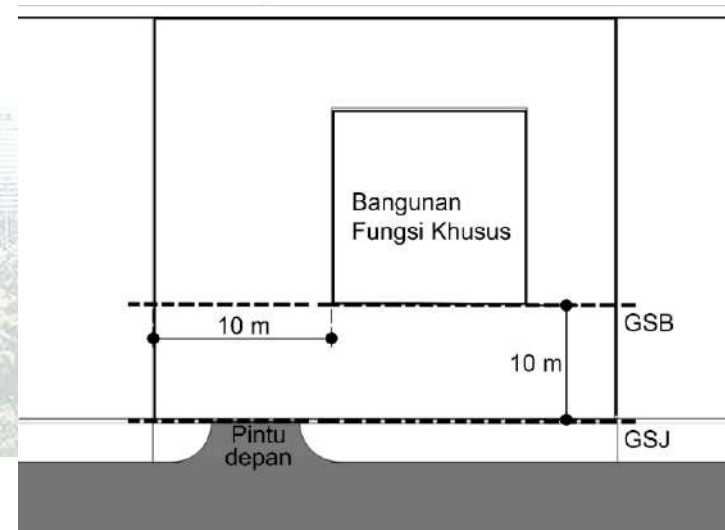


JARAK 50 M, DIAMBIL / DITENTUKAN DARI DINDING BANGUNAN

lokasi bangunan terletak di luar lingkungan perumahan atau jarak minimum 50 m dari jalan umum, jalan kereta api, dan bangunan gedung lain di sekitarnya;



dikelilingi pengaman dengan tinggi minimal 2,5 m dan ruang terbuka pada pintu depan harus ditutup dengan pintu kuat yang diberi peringatan



jarak minimal 10 m dari batas-batas pekarangan serta bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang aman



TATA BANGUNAN GEDUNG

JARAK BEBAS

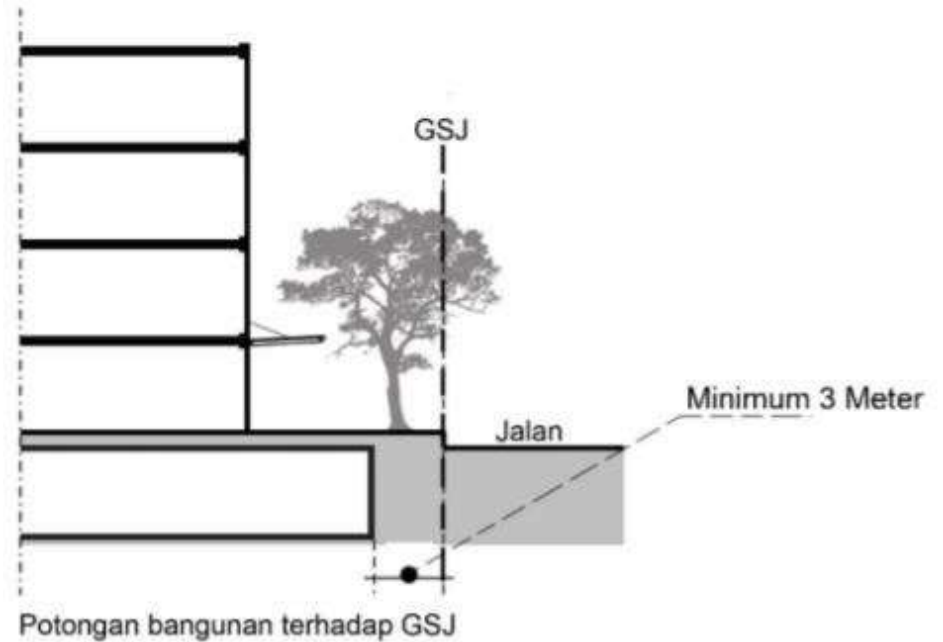
JARAK BEBAS BASEMEN

Jarak minimum yang diperkenankan dari dinding terdalam basement ditambah 30 cm sampai batas lahan perencanaan

Jarak bebas basement harus berjarak minimum 3 m dari batas lahan perencanaan.

Jarak bebas basement BANGUNAN KETINGGIAN MAKSIMAL 4 LANTAI :

- min. 3 m dari GSJ/ GSK/ saluran
- min. 1 m terhadap lahan perencanaan lain, dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap persil/ perpetakan sekitar.





ARKADE

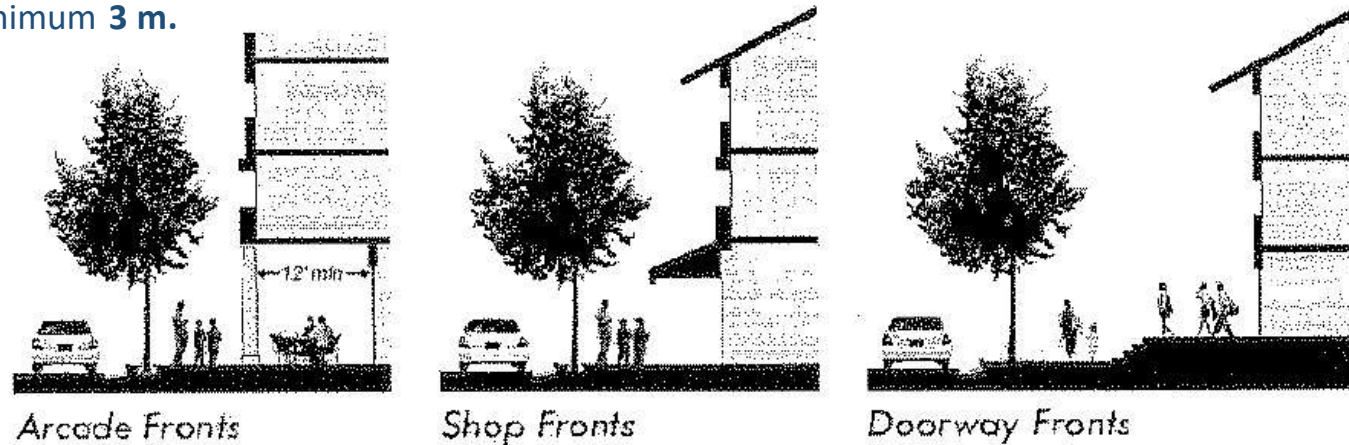




TATA BANGUNAN GEDUNG

ARKADE

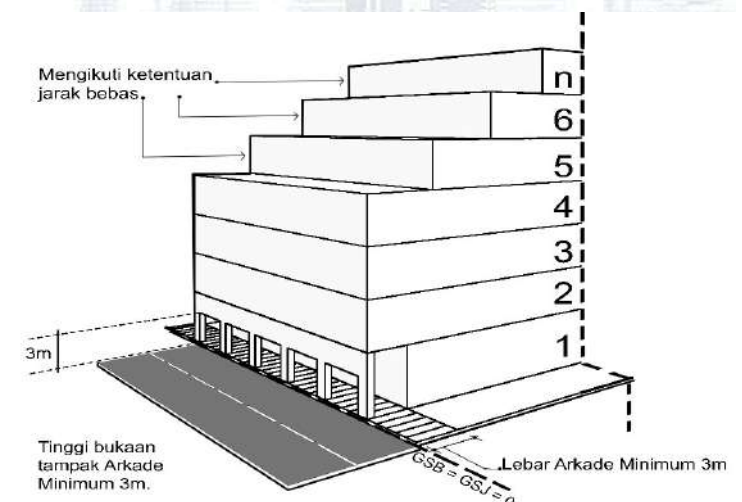
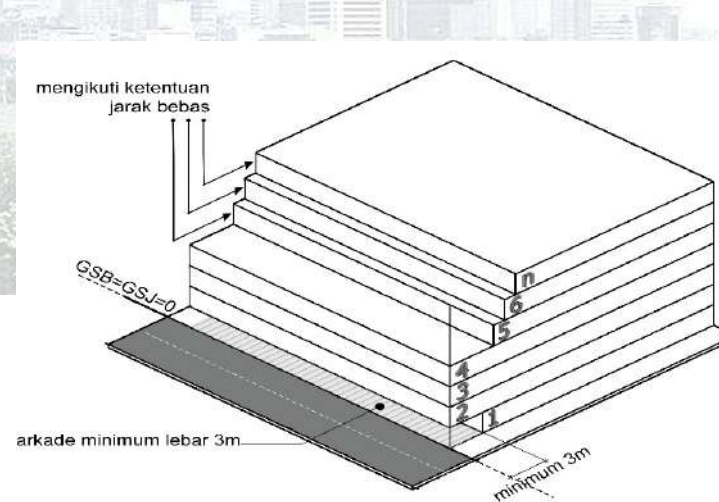
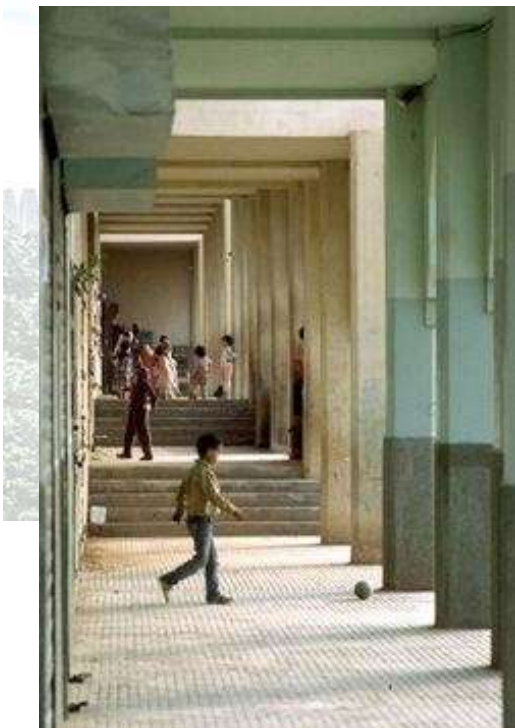
- ✓ MASSA BANGUNAN harus sejajar dan **berhimpit dengan GSJ**.
- ✓ Berfungsi sebagai **jalur sirkulasi pejalan kaki** yang memiliki akses menerus antar persil.
- ✓ Lantai 2 s/d 4 dapat berada di atas arkade, lantai 5 seterusnya berlaku ketentuan jarak bebas.
- ✓ **Tinggi bukaan** pada tampak arkade = **3 m**.
- ✓ Harus **menerus antar persil** untuk membentuk kontinuitas muka kawasan.
- ✓ **Lebar arkade minimum 3 m**.



Arcade Fronts

Shop Fronts

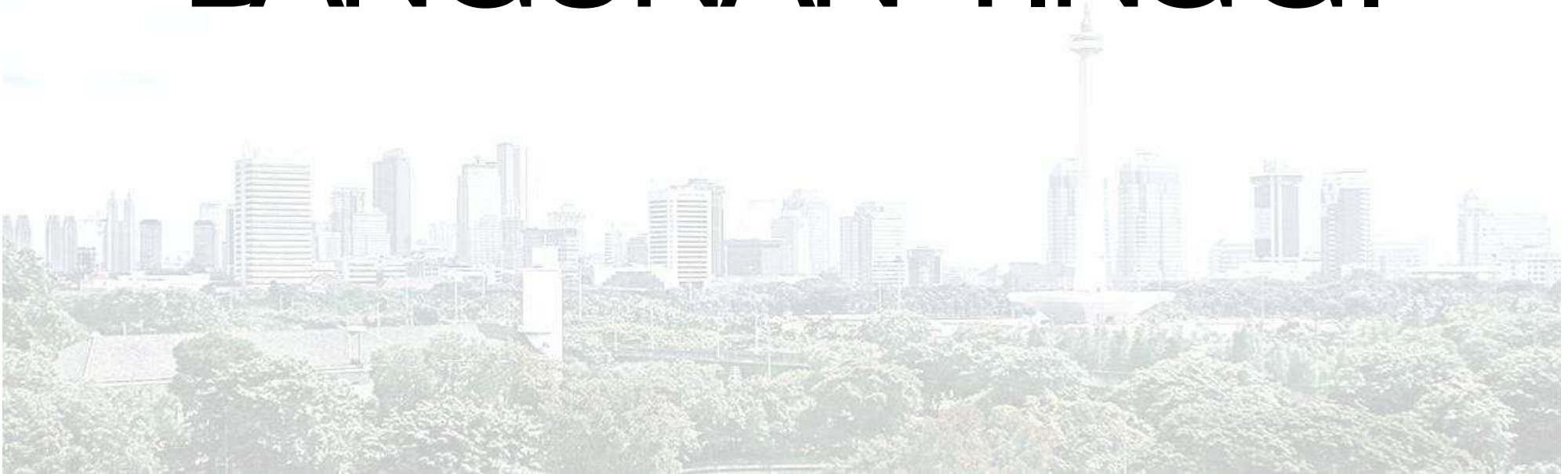
Doorway Fronts





TATA BANGUNAN GEDUNG

BANGUNAN TINGGI

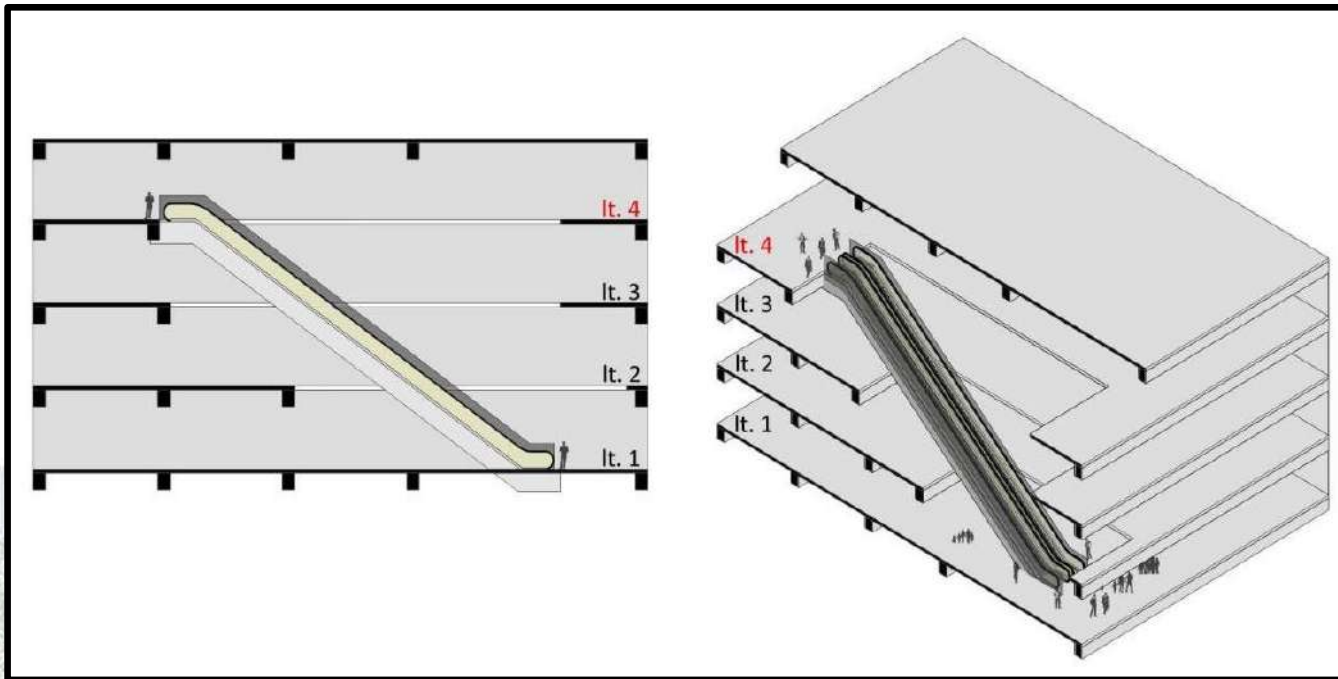


Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2020

Jakarta
a city of collaboration



- LIFT**
- Bangunan tinggi yang karena sifat penggunaannya / ketinggian > 4 lantai harus dilengkapi elevator (lift).
 - Bangunan tinggi kegiatan **rumah susun umum** harus menyediakan elevator (lift) **khusus difabel**.



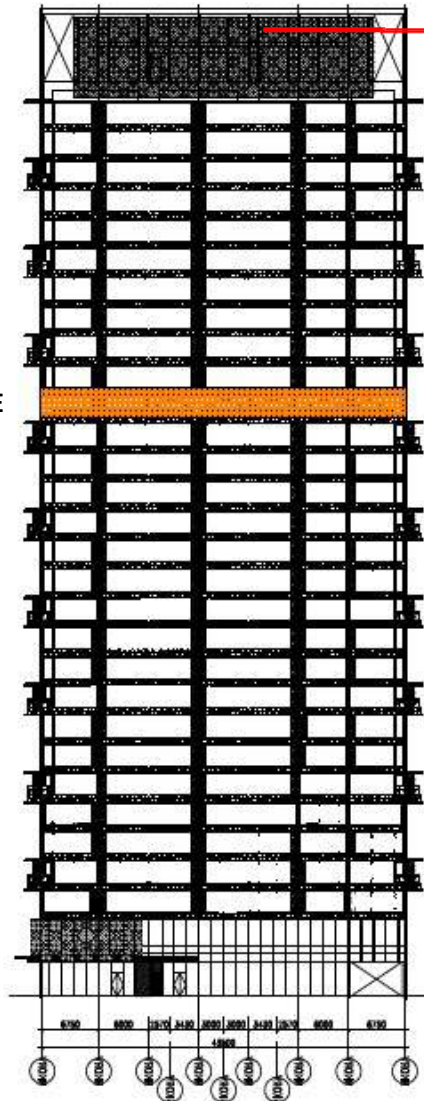
ESKALATOR

eskalator menerus maksimum setinggi 4 lantai

- eskalator menerus > 2 lantai dilengkapi dengan dinding transparan sebagai sarana pengaman



REFUGEE Bangunan lebih dari 24 lantai atau lebih dari 120 m harus menyediakan *Refuge Floor* sebesar 1 lantai penuh atau lebih



> 24 LANTAI / > 120 M

- **Paling sedikit 50%** dari area kotor (gross area) lantai penyelamatan harus dirancang sebagai area berkumpul (holding area) yang dapat dimanfaatkan sebagai ruang publik dan **tidak digunakan sebagai area komersial** dengan memakai material yang tidak mudah terbakar
- Konstruksi yang memiliki **tingkat ketahanan api ≥ 2 jam**, bebas asap, mempunyai sistem ventilasi dan penerangan yang terpisah serta selalu berfungsi dalam keadaan darurat;
- Tangga kebakaran harus berhenti di *Refuge Floor* sebelum menuju jalan keluar lantai berikutnya.
- **Jarak antar *Refuge Floor* \leq** setiap interval maks.16 lantai dan/ atau setiap interval ketinggian maksimum 80 m

LANTAI REFUGEE





TATA BANGUNAN GEDUNG

BANGUNAN TINGGI

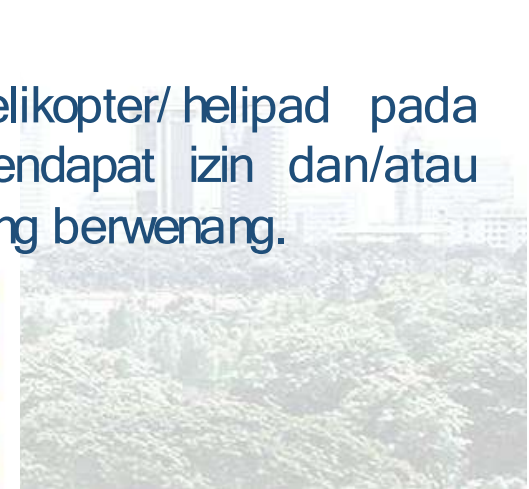
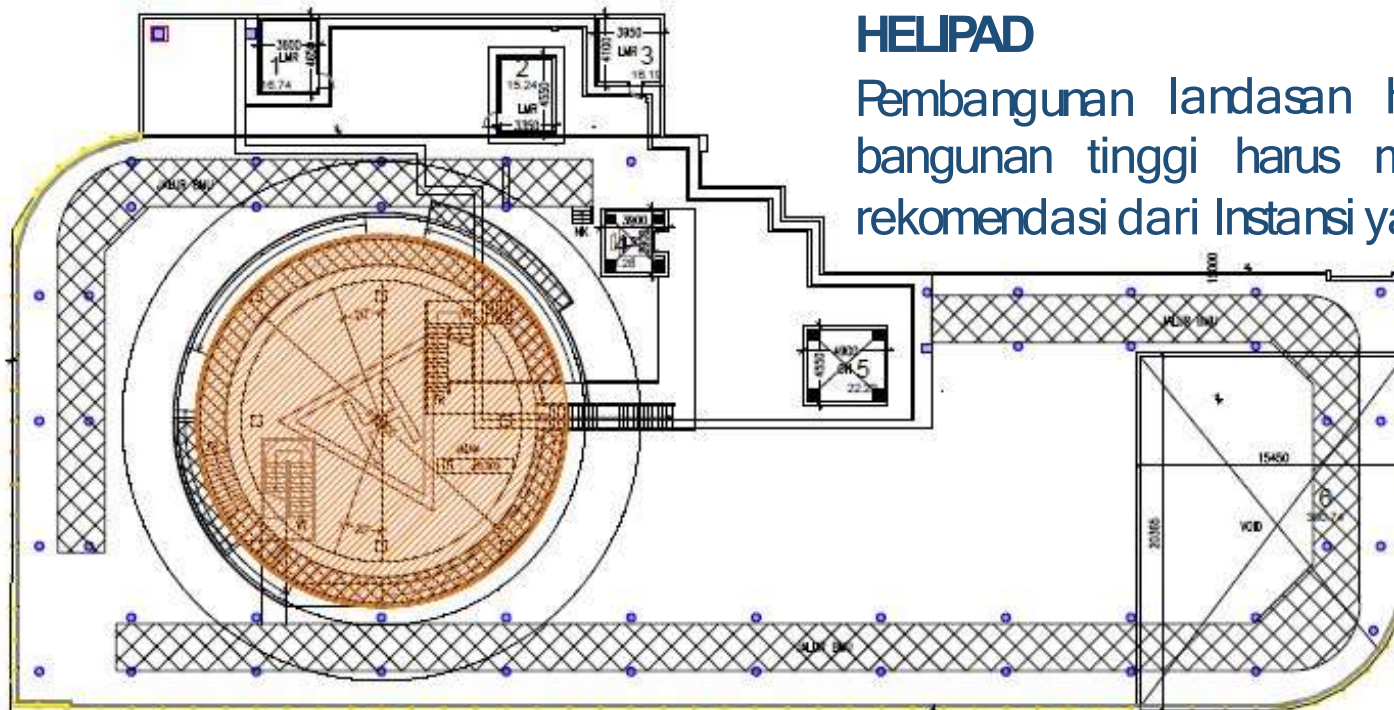
KKOP (KAWASAN KESELAMATAN OPERASIO PENERBANGAN)

Bangunan yang dibangun dengan ketinggian melebihi batasan yang ditetapkan dalam KKOP harus mendapat izin dan/atau rekomendasi dari instansi yang berwenang.



HELIPAD

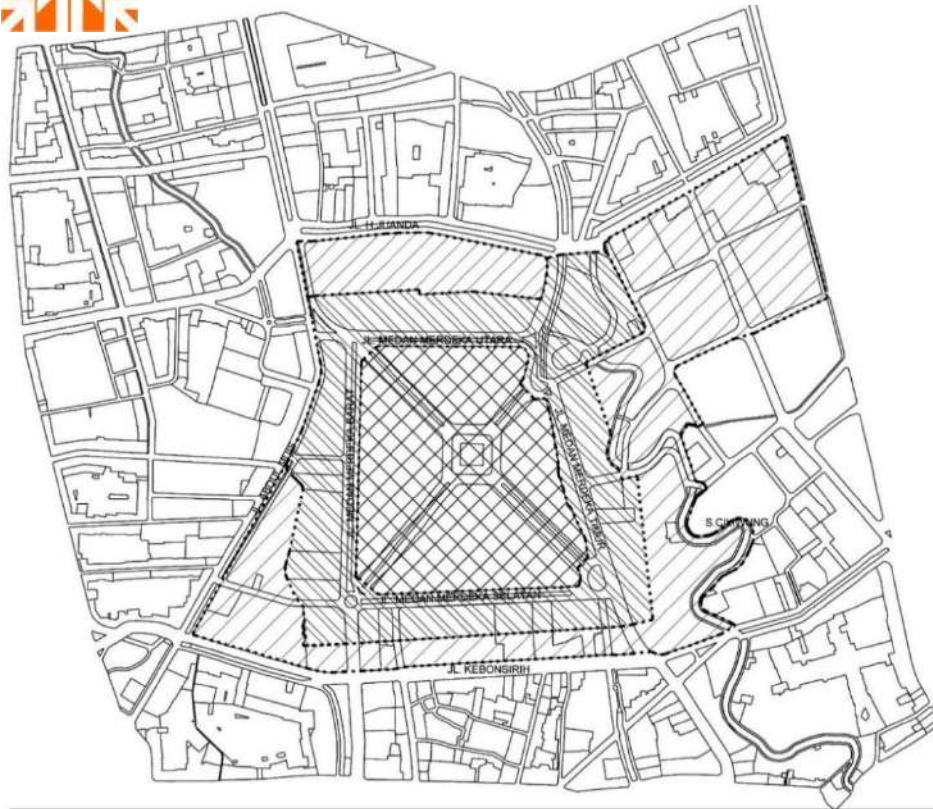
Pembangunan landasan helikopter/helipad pada bangunan tinggi harus mendapat izin dan/atau rekomendasi dari Instansi yang berwenang.





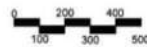
TATA BANGUNAN GEDUNG

KAWASAN MEDAN MERDEKA



PETA KAWASAN MEDAN MERDEKA

LEGENDA	
	ZONA PELINDUNG
	ZONA PENYANGGA
	TAMAN MEDAN MERDEKA



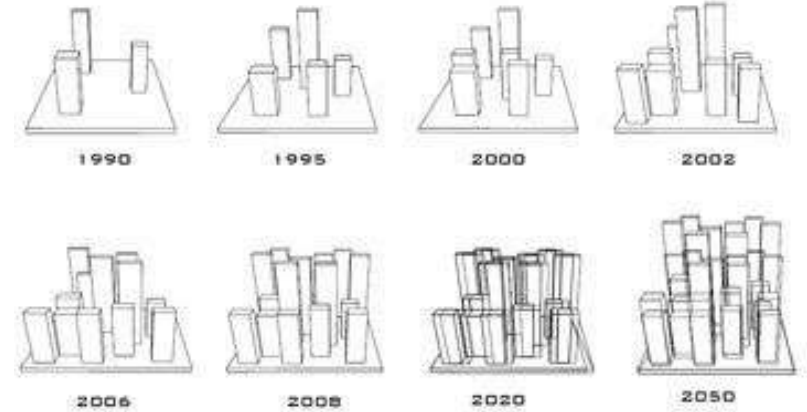
Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1995 Tentang Pembangunan Kawasan Medan Merdeka di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta

BANGUNAN TINGGI

- berada pada zona penyangga dan zona pelindung taman medan merdeka tidak diperkenankan membangun landasan helikopter/helipad kecuali mendapat rekomendasi dari sekretariat presiden dan instansi berwenang.
- berada pada zona penyangga, zona pelindung taman medan merdeka, dan pada koridor di luar zona pelindung taman medan merdeka yang berhadapan langsung dengan kawasan istana presiden dan wakil presiden tidak diperkenankan memiliki jendela dan/atau ruang yang berhadapan langsung kecuali berupa jalur/ sirkulasi pejalan kaki.
- berada pada zona penyangga, zona pelindung taman medan merdeka dan pada kawasan sekitar istana presiden dan wakil presiden sewaktu-waktu dapat digunakan untuk fungsi keamanan dan pertahanan.



TATA BANGUNAN



3. INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG



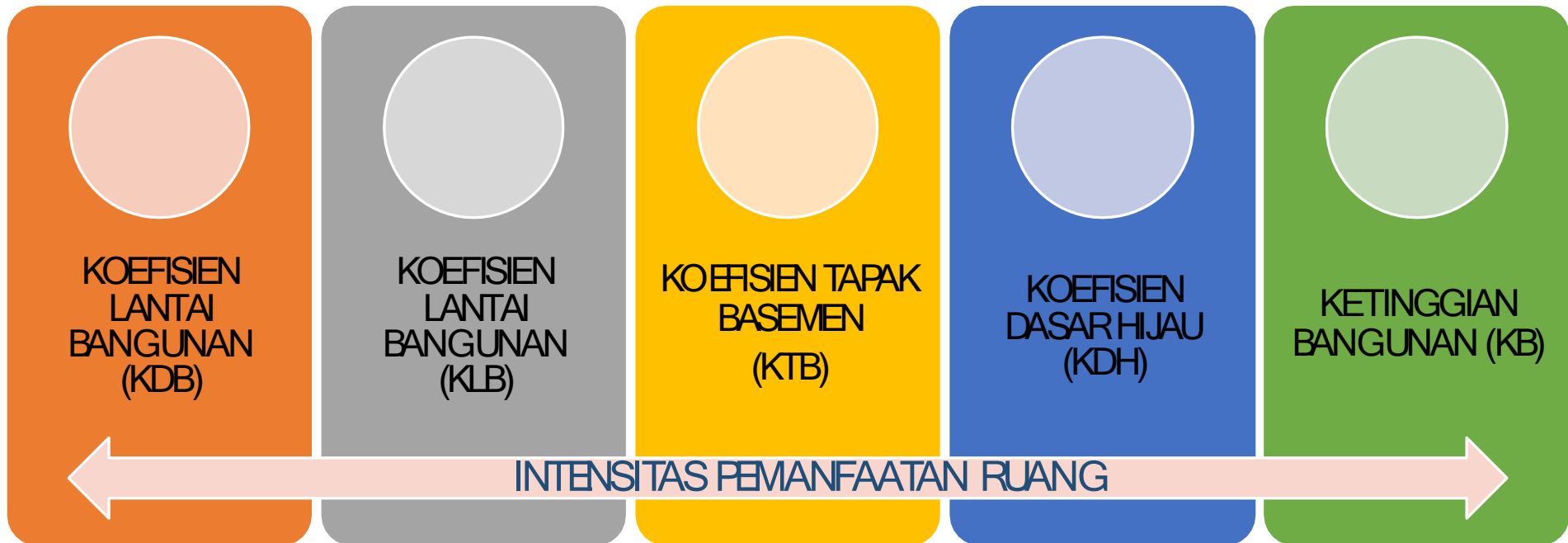
Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2020



INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

Setiap pembangunan harus sesuai **Intensitas Pemanfaatan Ruang RDTR dan PZ !**

KEQUALI pada lahan aset milik Pemerintah/Pemerintah Daerah, intensitas pemanfaatan ruangnya disesuaikan dengan kebutuhan





KDB

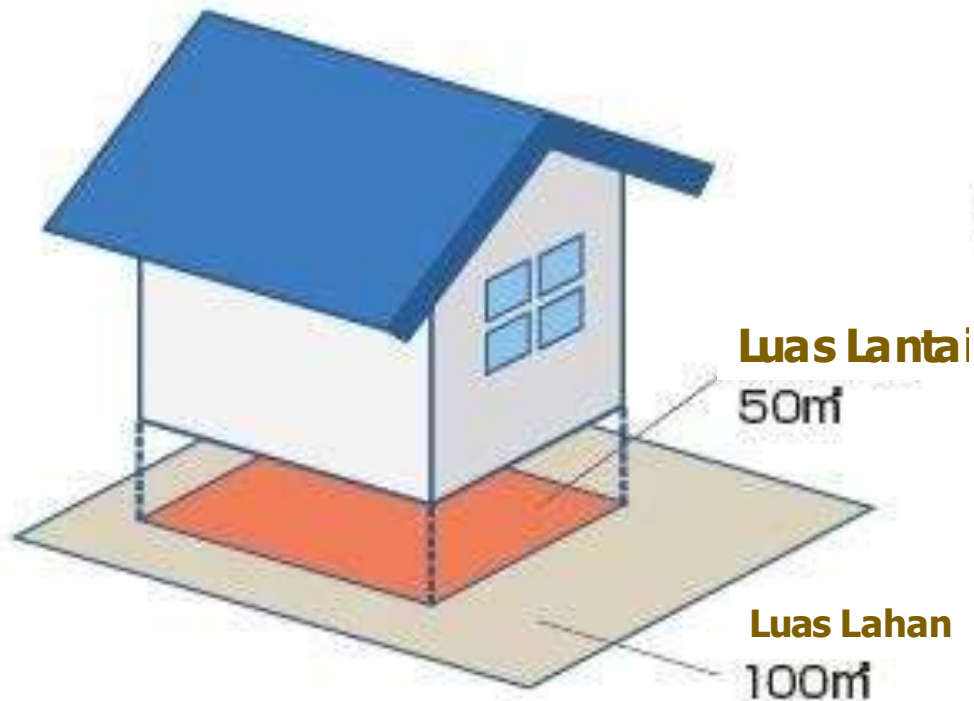
(Koefisien Dasar Bangunan)





KDB?

Angka Persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dihitung berdasarkan batas dinding terluar terhadap luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan

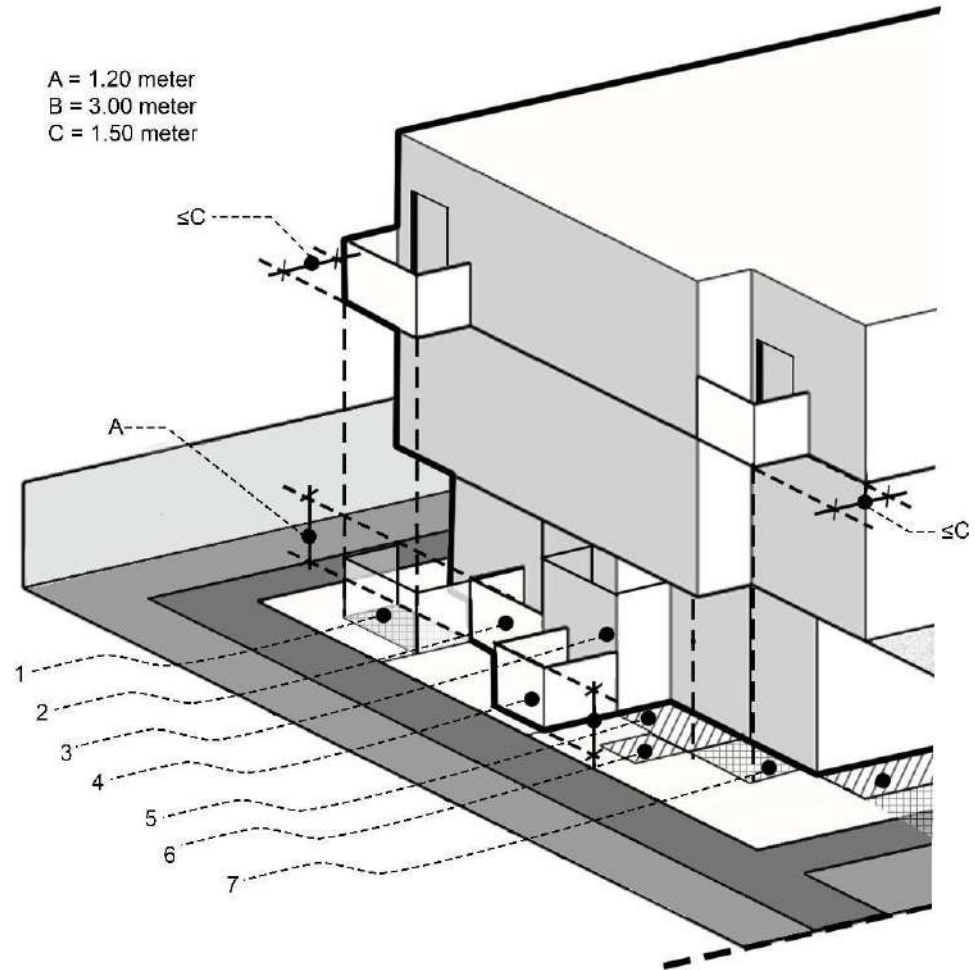
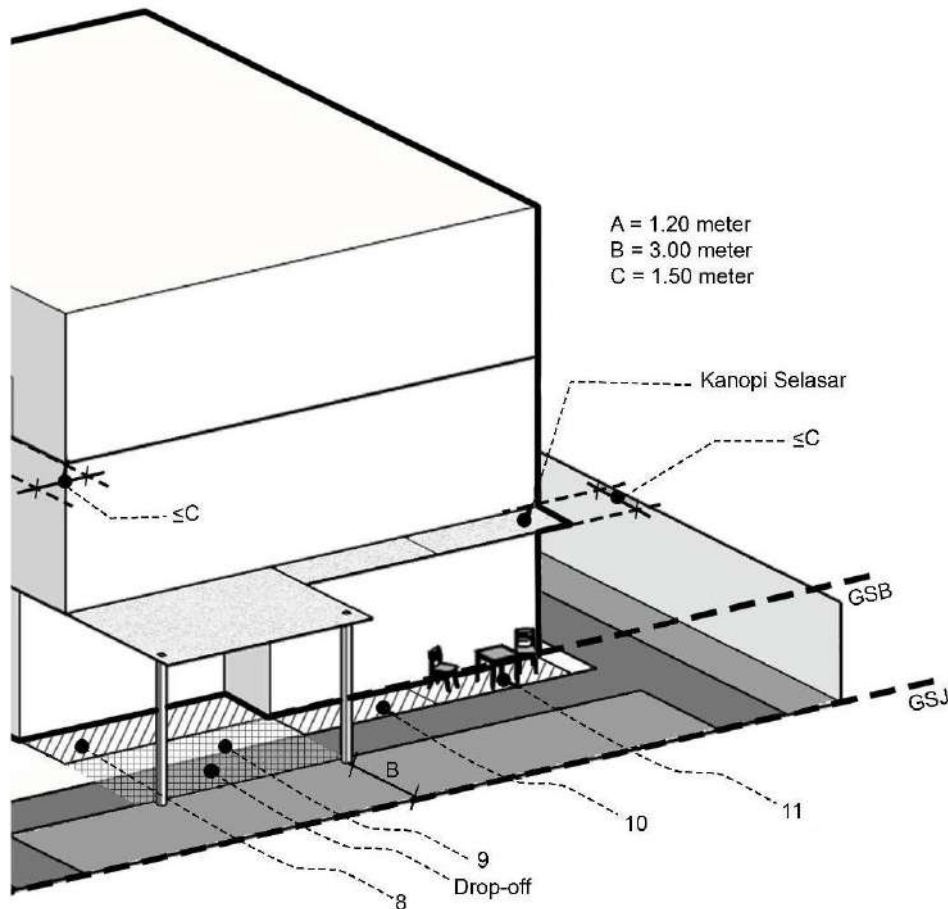


$$\text{KDB} = \frac{\text{Luas Lantai Dasar}}{\text{Luas Lahan}} \times 100(\%)$$
$$\frac{50\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times 100(\%) = 50\%$$



Ketentuan KDB

luas dinding terluar lantai dasar dengan proyeksi atap/ kantilever yang menutupi ruang terbuka di lantai dasar.



NO.	TINGGI DINDING	PENGATAPAN	LEBAR	PERHITUNGAN
1	T ≤ 1,20	*	L ≤ 1,50	Tidak dihitung
2	T ≤ 1,20	100%	*	50% x Luas Bidang Ybs. *)
3	T > 1,20	100%	*	100% x Luas Bidang Ybs. *)
4	T > 1,20	*	*	Tidak dihitung / dihitung 50% x Luas Bidang Ybs, jika dimanfaatkan untuk komersial
5	T = 0	100%	*	50% x Luas Bidang Ybs. *)
6	T = 0	0%	*	Tidak dihitung
7	T = 0	*	L ≤ 1,50	Tidak dihitung
8	T = 0	100%	*	50% x Luas Bidang Ybs. *)
9	T = 0	100%	*	Proyeksi atap kanopi drop off tidak dihitung
10	T = 0	100%	L ≤ 1,50	Tidak dihitung
11	T = 0	100%	L ≤ 1,50	100% x Luas Bidang Ybs. Dimanfaatkan untuk komersial

*) Selama Luasnya kurang dari 10% dari batasan lantai dasar yang diizinkan



Perhitungan KDB

RUANG TERTUTUP

Luas Lantai bangunan yang beratap dan ber dinding lebih dari 12 m



Dihitung sebagai KDB 100%

PROYEKSI

Luas Proyeksi bangunan layang atau kantilever pada bangunan gedung non hunian



dihitung KDB 50% dari luas bangunan, bangunan layang / kantilever

PROYEKSI

proyeksi atap / kantilever rumah kampung, rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang & rumah besar. jika lantai dasarnya sebagai teras rumah, tempat berkumpul dan sejenisnya



dihitung KDB 50% luas atap atau kantilever

* PROYEKSI atap atau kantilever bangunan gedung sampai dengan atap atau kantilever di lantai 8



Perhitungan KDB

KANOPI

tidak i sebagai drop off/antar jemput penumpang,
tidak digunakan sebagai fungsi usaha



lebarnya >15 m
Dihitung sebagai KDB 100%

KANOPI

tidak sebagai drop off/ antar jemput penumpang,
digunakan sebagai Fungsi usaha



dihitung sebagai KDB 100%

PARKIR

lantai dasar pada bangunan gedung non hunian yang digunakan sebagai parkir



proyeksi dari lantai atasnya dihitung sebagai lantai parkir, dan dihitung sebagai KDB 100%



Perhitungan KDB

RUANG ME

lantai dasar pada ruang mekanikal elektrik yang terpisah dari bangunan utama

dihitung sebagai KDB 100%

BANGUNAN KONTAINER

lantai bangunan kontainer baik satuan, disusun berjejer, maupun disusun bertingkat dengan pondasi yang digunakan sebagai fungsi bangunan gedung

dihitung sebagai KDB 100%

ATM

lantai bangunan Anjungan Tunai Mandiri (ATM).



dihitung sebagai KDB 100%



Perhitungan KDB

PROYEKSI

proyeksi atap / kantilever rumah kampung, rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang & rumah besar dari overstek datar/ miring yang tidak untuk kegiatan/aktifitas



Tidak dihitung sebagai KDB

KANOPI

kanopi yang berfungsi sebagai drop off



Tidak dihitung sebagai KDB

BALKON

Proyeksi balkon



Lebar ≤ 15 m Tidak dihitung sebagai KDB, lebihnya dihitung 100%

* PROYEKSI atap atau kantilever bangunan gedung sampai dengan atap atau kantilever di lantai 8



Perhitungan KDB

PROYEKSI ARKADE

proyeksi bangunan
ARKADE yang
digunakan untuk
jalur/sirkulasi pejalan
kaki publik



Tidak dihitung
sebagai KDB

CARPORT

lantai parkir/carport
pada rumah kampung,
rumah sangat kecil,
rumah kecil, rumah
sedang dan rumah
besar, yang beratap
tidak berdinding,
kecuali dinding pagar
pembatas antar persil



Tidak dihitung
sebagai KDB

RUANG PUBLIK

pemanfaatan ruang
antar bangunan
yang dimanfaatkan
untuk kepentingan
publik



Tidak dihitung
sebagai KDB

* PROYEKSI atap atau kantilever bangunan gedung sampai dengan atap atau kantilever di lantai 8

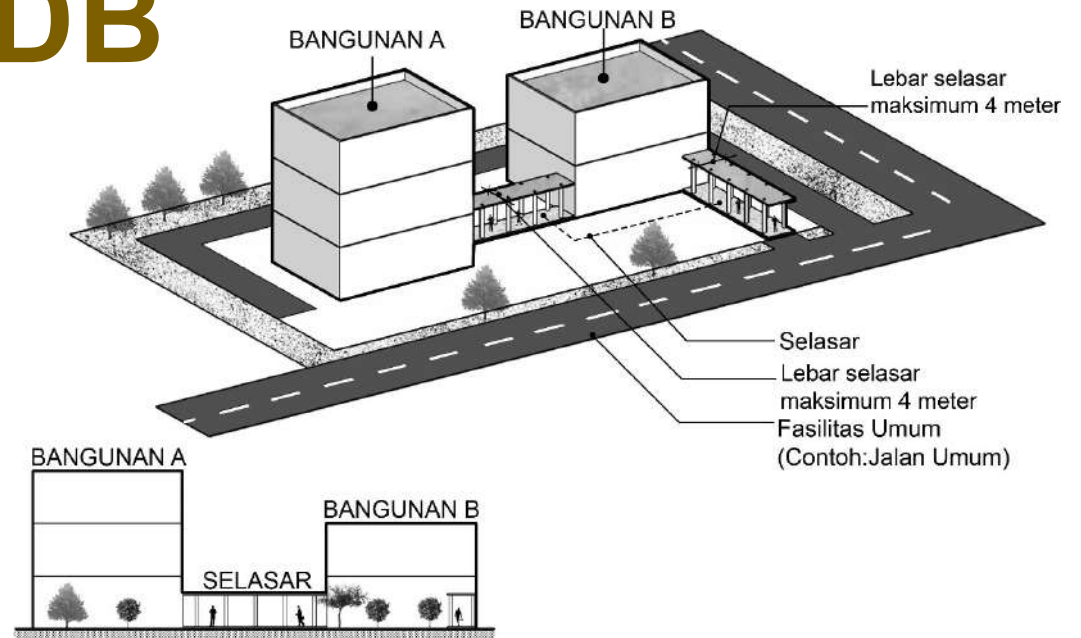


Perhitungan KDB

BANGUNAN PENGHUBUNG

Bangunan penghubung antar bangunan gedung dan atap pedestrian di lantai dasar berbentuk selasar, beratap, dan tidak berdinging dan hanya digunakan untuk sirkulasi pejalan kaki

Lebar maks 4 m tidak dihitung sebagai KDB





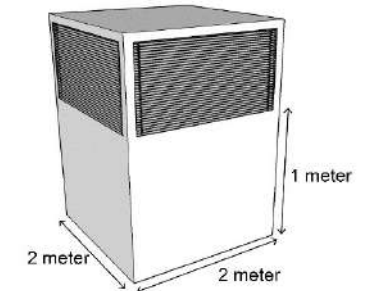
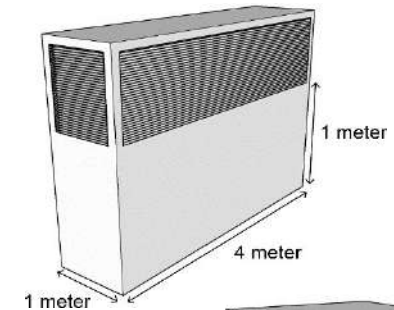
INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB)

SARANA PENUNJANG DI LUAR GEDUNG

- Gardu PLN dan genset
- Tangki air/ tangki BBM
- Dudukan chiller, ruang solar genset, & sejenisnya
- Tempat pembuangan sampah;
- Garasi mobil pemadam kebakaran / ambulans
- Gapura;
- Posjaga luas @maks 4 m²
- Security check*, dinding hanya satu sisi dan kanopi
- Ramp beratap
- Cerobong udara basemen @maks 4 m²
- Toilet umum
- Mushola & T.wudhu
- Ruang tunggu sopir;
- Shelter tunggu transportasi

tidak dihitung sebagai KDB





Rumus perhitungan KDB

1. Bangunan untuk kegiatan rumah (Sangat Kecil/Kecil/Sedang/Besar) :

$$KDB = \frac{(\text{Luas Lantai Dasar Bangunan termasuk proyeksi})}{\text{Lahan Perencanaan}} \times 100\%$$

2. Bangunan bukan kegiatan rumah :

$$\text{Rumus Persentasi Proyeksi} = \frac{(\text{Luas Lt.proyeksi})}{\text{Luas Batasan KDB}} \times 100\%$$

□ Rumus Perhitungan KDB jika Persentasi PROYEKSI TIDAK LEBIH DARI 10% :

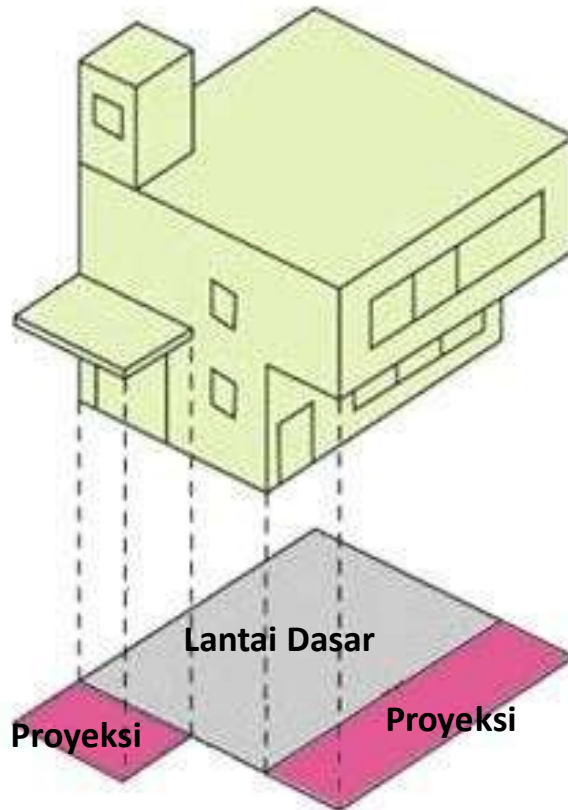
$$KDB = \frac{(\text{Luas Lantai Dasar Bangunan} + \text{proyeksi}) - (50\% \times \text{Lt. Proyeksi})}{\text{Lahan Perencanaan}} \times 100\%$$

□ Rumus Perhitungan KDB jika Persentasi PROYEKSI LEBIH DARI 10% :

$$KDB = \frac{(\text{Luas Lantai Dasar Bangunan} + \text{proyeksi}) - (10\% \times 50\% \times \text{Batasan KDB})}{\text{Lahan Perencanaan}} \times 100\%$$



Contoh perhitungan KDB



Data Lahan :

- Lahan Perencanaan = 1000 m²
- **KDB = 40%**
- Luas Batasan KDB = 400 m²
- Luas Lantai Dasar = 200 m²

CONTOH I. Luas Total Proyeksi = 30 m²

Presentase Proyeksi :

$$\begin{aligned} &= \text{Total Proyeksi} : \text{Batasan KDB} \\ &= 30 \text{ m}^2 / 400 \text{ m}^2 \\ &= \mathbf{7,5 \%} \quad (\text{Proyeksi} < 10\% \text{ Batasan KDB}) \end{aligned}$$

Perhitungan Luas KDB:

$$\begin{aligned} &= \text{Total Luas Lantai Dasar} - (\text{Proyeksi} \times 50\%) \\ &= 200 - (30 \times 50\%) = 200 - 15 = \mathbf{185 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\text{KDB} = \frac{185 \text{ m}^2}{1000 \text{ m}^2} \times 100\% = \mathbf{18.50 \%}$$

CONTOH II. Luas Total Proyeksi = 60 m²

Presentase Proyeksi :

$$\begin{aligned} &= \text{Total Proyeksi} : \text{Batasan KDB} \\ &= 60 \text{ m}^2 / 400 \text{ m}^2 \\ &= \mathbf{15 \%} \quad (\text{Proyeksi} > 10\% \text{ Batasan KDB}) \end{aligned}$$

Perhitungan Luas KDB:

$$\begin{aligned} &= \text{Total Luas Lantai Dasar} - (10\% \times 50\% \times \text{Batasan KDB}) \\ &= 200 - (10\% \times 50\% \times 400) = 200 - 20 \\ &= \mathbf{180 \text{ m}^2} \end{aligned}$$

$$\text{KDB} = \frac{180 \text{ m}^2}{1000 \text{ m}^2} \times 100\% = \mathbf{18.00 \%}$$



KLB

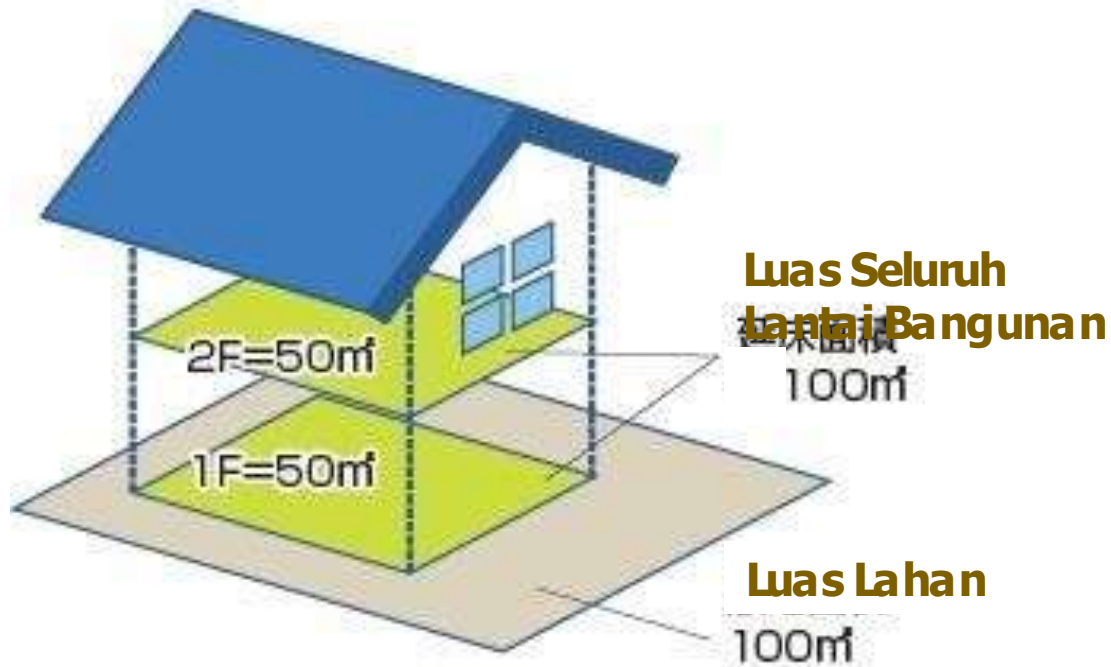
(Koefisien Lantai Bangunan)





KLB?

angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dihitung berdasarkan batas dinding terluar dengan luas lahan perpetakan terhadap lahan perencanaan



$$KLB = \frac{\text{Seluruh Lantai Bangunan}}{\text{Lahan}} = \frac{100m^2}{100m^2} = 1$$



Dihitung dengan menjumlahkan seluruh luas lantai bangunan gedung yang dimanfaatkan untuk aktivitas kegiatan.



Perhitungan KLB

FUNGSI UTAMA

Apartemen
Kantor
Hotel

Dihitung sebagai KLB 100%

FASILITAS

Toko
Warung
Lobby

Dihitung sebagai KLB 100%

SARANA PENUNJANG DALAM GEDUNG

Shaft pemadam
Lift & shaft lift
Ruang & shaft MEP
Mushola & T. wudhu
Ruang tunggu sopir
FFC
Toilet & Janitor
IPAL
T. kumpul sampah
Ruang laktasi
Ruang genset
AHU & ruang fan
Tangga kebakaran
Outdoor AC
Ruang UMK

≤20% dari luas lantai bangunan tidak dihitung KLB, kelebihannya dihitung dalam KLB 100%

SARANA PENUNJANG DI LUAR GEDUNG

Gardu PLN
Tangki air/BBM
Dudukan chiller/ruang solar genset
TPS
Garasi mobil damkar/ambulans
Gapura
Posjaga maks 4 m2
Security check
Ramp beratap
Cerobong udara besmen @maks 4 m2

tidak dihitung KLB,



PARKIR

lantai yang digunakan untuk parkir beserta sirkulasinya sebagai fasilitas bangunan gedung

≤50% dari batasan KLB tidak dihitung KLB, kelebihanannya dihitung sebagai KLB 100%;



BANGUNAN KHUSUS PARKIR

Bukan bangunan pelengkap dari bangunan utama

Luas lantai bangunan boleh mencapai **150 %** dari luas total lantai yang telah ditetapkan pada RDTR dan PZ

BANGUNAN KHUSUS PARKIR

Prasarana parkir perpindahan moda (**PARK AND RIDE**), terintegrasi dengan angkutan umum massal, dan bukan bangunan pelengkap dari bangunan utama

Luas lantai bangunan mencapai **200 %** dari luas total lantai yang telah ditetapkan pada RDTR dan PZ

BANGUNAN KHUSUS PARKIR

Parkir mekanikal bertingkat atau parkir otomatis

Luas lantai bangunan mencapai **150 %** dari luas total lantai yang telah ditetapkan pada RDTR dan PZ
Dihitung sebagai Satuan Ruang Parkir (SRP)



Perhitungan KLB

BALKON

Balkon menjorok keluar

Balkon didalam struktur massa bangunan

lebar > 15 m dari dinding terluar bangunan

ATAU tertutup oleh dinding / elemen penutup lainnya

Dihitung sebagai KLB 100%

BALKON

Dengan overstek yang menempel pada fasad bangunan gedung apartemen/kondotel/hotel dengan

Lebar ≤ 15 m,
Tidak dihitung KLB

BALKON

yang beratap pada bangunan rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang, rumah besar dan rumah kos

Tidak dihitung KLB

MEZANINE

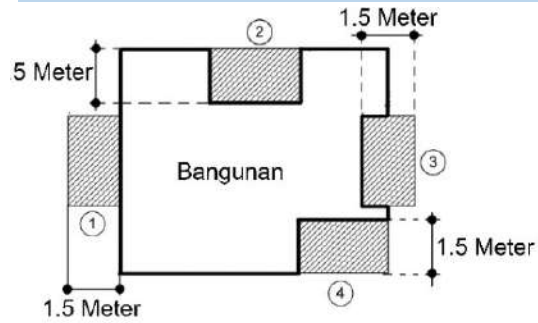
lantai yang berada di atas Toilet/ruang makan/kantor/koridor/tribun/auditorium/teater/bioskop dan lain-lain baik datar / miring

tinggi plafon/tribun > 15 m & lebar > 1 m, dihitung sebagai KLB 100%



INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB)

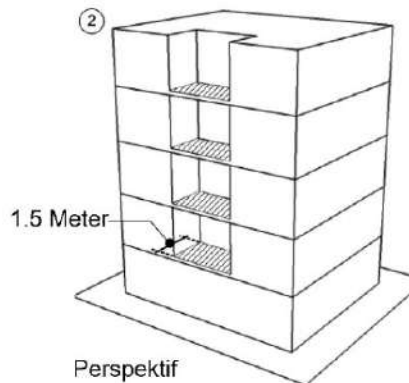


Denah

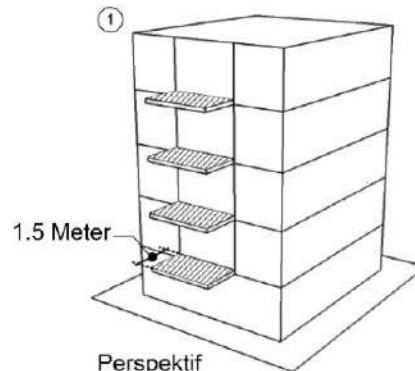
Keterangan:



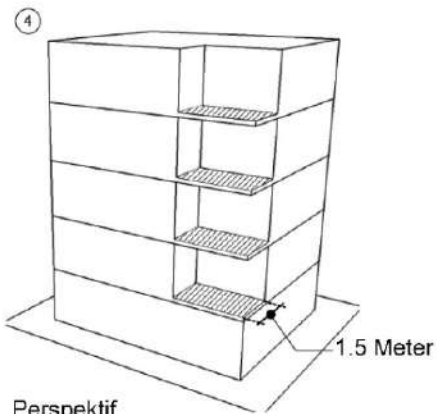
Batasan ruang balkon tidak dihitung KLB



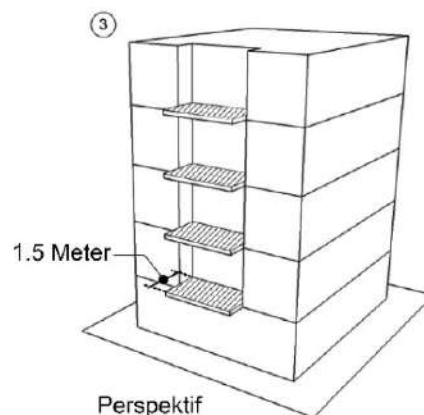
Perspektif



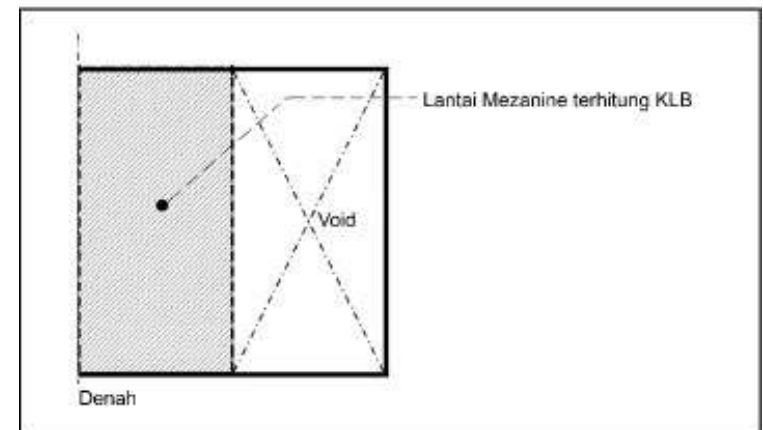
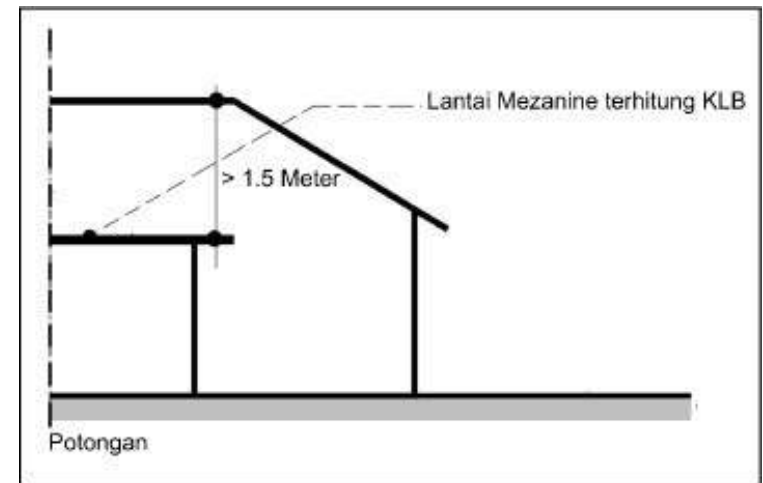
Perspektif



Perspektif



Perspektif



Balkon

Mezanine



Perhitungan KLB

KOLAM RENANG

bidang mendatar pada area kolam renang yang beratap

Dihitung sebagai KLB 100%

LANTAI DIBAWAH TANGGA

lantai di bawah tangga / ramp / panggung,

Tinggi > 1,5 m dari lantai sampai dengan batas bawah lantai tangga/ ramp/ panggung, dihitung sebagai KLB 100%

LANTAI BERLUBANG

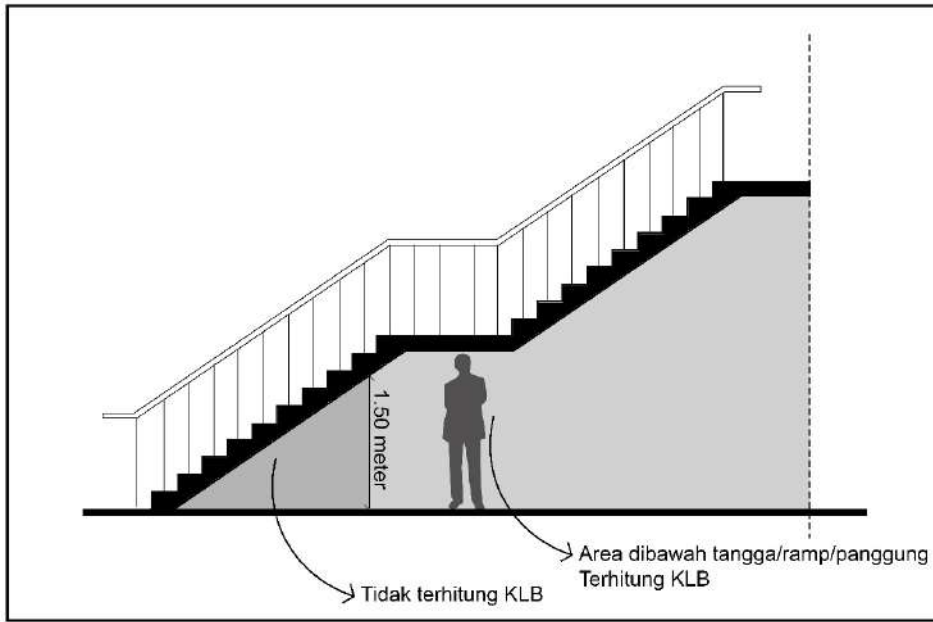
lantai berlubang (perforated floor) / lantai berbentuk jala (heavy duty mesh floor)

Dihitung sebagai KLB 100%

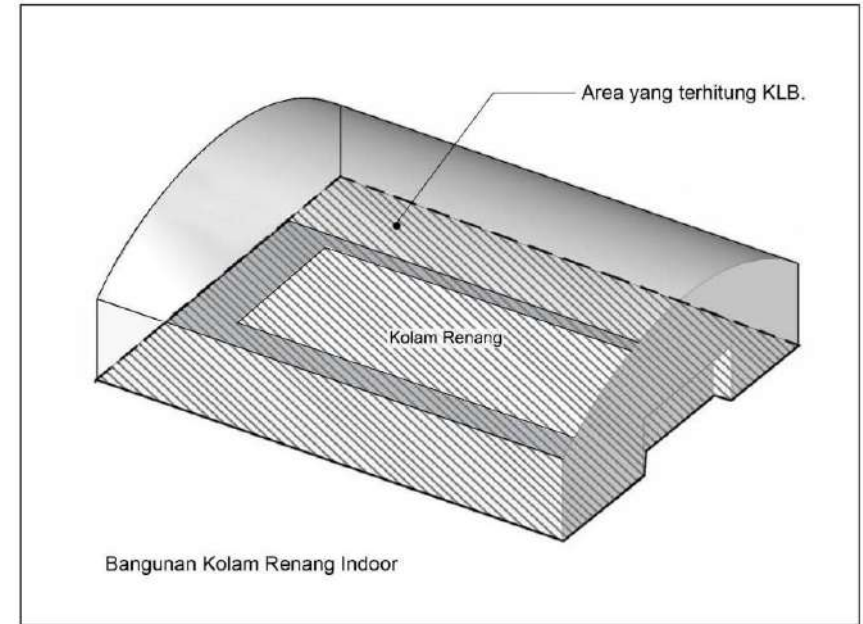
LANTAI DIBAWAH JENDELA

luas bidang mendatar pada area di bawah jendela tersembunyi

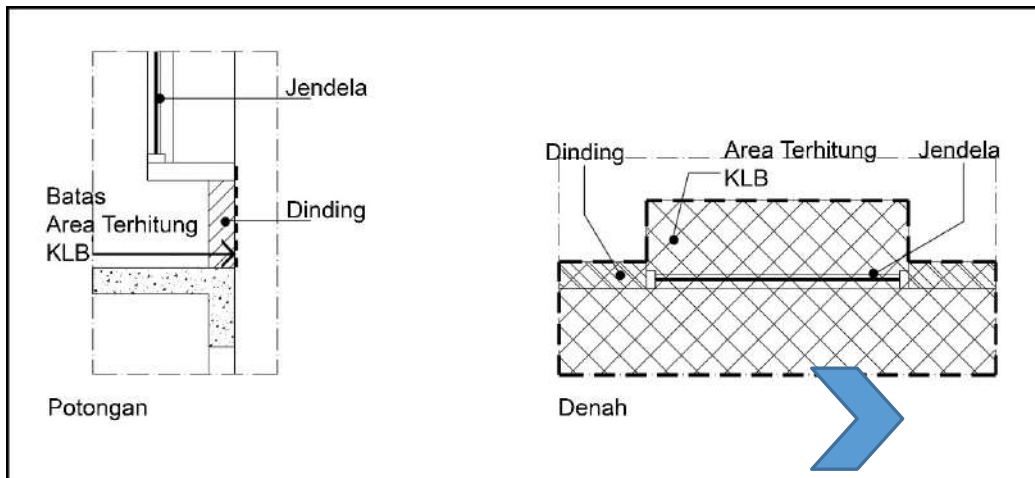
tinggi bersih > 1,2 m, dihitung sebagai KLB 100%



Lantai di bawah tangga



Kolam Renang beratap



Lantai di bawah jendela



Perhitungan KLB

BANGUNAN PENGHUBUNG

antara GSB dan GSJ yang digunakan untuk kegiatan KOMERSIAL menuju stasiun angkutan umum massal berbasis rel

Dihitung sebagai KLB 100%

BANGUNAN PENGHUBUNG

antara GSB dan GSJ yang digunakan untuk jalur PEDESTRIAN / akses penghubung menuju stasiun berbasis rel

Tidak dihitung KLB

BANGUNAN KONTAINER

baik satuan, disusun berjejer / bertingkat dengan pondasi, digunakan sebagai fungsi bangunan gedung

Dihitung sebagai KLB 100%

KEGIATAN UMK

pada bangunan sementara dan tidak ber dinding atau kontainer tunggal tanpa pondasi

Tidak dihitung KLB



Perhitungan KLB

BANGUNAN ATM

lantai bangunan Anjungan Tunai Mandiri (ATM)

Dihitung sebagai KLB 100%

SHAFT LIFT / TANGGA

Bidang mendatar shaft lift dan tangga apabila tidak berhenti pada satu lantai

Tidak dihitung KLB

VOID TANGGA

void tangga lantai paling atas

Tidak dihitung KLB

RUANG PUBLIK

ruang antar bangunan dan ruang privat digunakan untuk kepentingan publik selama lebih dari 15 jam

Tidak dihitung KLB



Perhitungan KLB

ATAP BANGUNAN

luas bidang mendatar ruang terbuka tidak beratap pada lantai atap bangunan gedung yang dimanfaatkan hanya sebagai fungsi atap/ taman atap/ kolam renang

Tidak dihitung KLB

LANTAI CATWALK

yang berfungsi untuk pemeliharaan dengan lebar < 1m

Tidak dihitung KLB

BANGUNAN LAYANG

yang digunakan pejalan kaki dan tidak dipergunakan untuk kegiatan lain

Tidak dihitung KLB

LANTAI EVAKUASI BENCANA

bangunan di atas 24 lantai yang menyediakan lantai evakuasi bencana satu lantai / lebih dan tidak dimanfaatkan untuk kegiatan lain

Tidak dihitung KLB



PROPORSI KLB Pada Sub Zona Campuran

Perhitungan proporsi KLB pada sub zona campuran berdasarkan PSL dihitung dari luas seluruh lantai bangunan yang direncanakan.

PSL PADAT

KOMERSIAL paling tinggi
65 %

HUNIAN
paling kurang 35 %

PSL KURANG PADAT

KOMERSIAL paling tinggi
50 %

HUNIAN
paling kurang 50 %

KAWASAN TOD

proporsi KLB ditetapkan lain berdasarkan karakteristik dan mengacu pada peraturan perundang-undangan



KTB

(Koefisien Tapak Bangunan)





KTB?

KTB

=

Luas Lantai
Basement

×100(%)

Luas Lahan

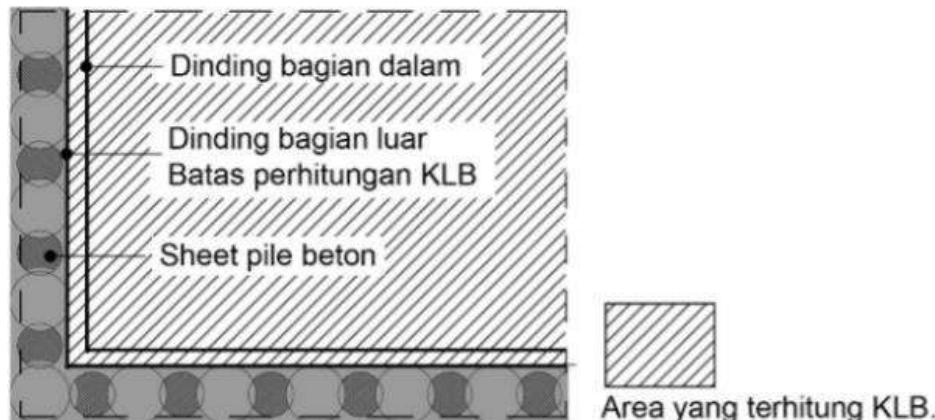
$$\frac{50\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times 100(\%) = 50\%$$



Luas Lantai Basement = 50 m²

Luas Lahan Perencanaan = 100 m²

angka persentase perbandingan antara luastapak basemen terluas dihitung dari dinding terluar struktur basemen terhadap lahan perencanaan.



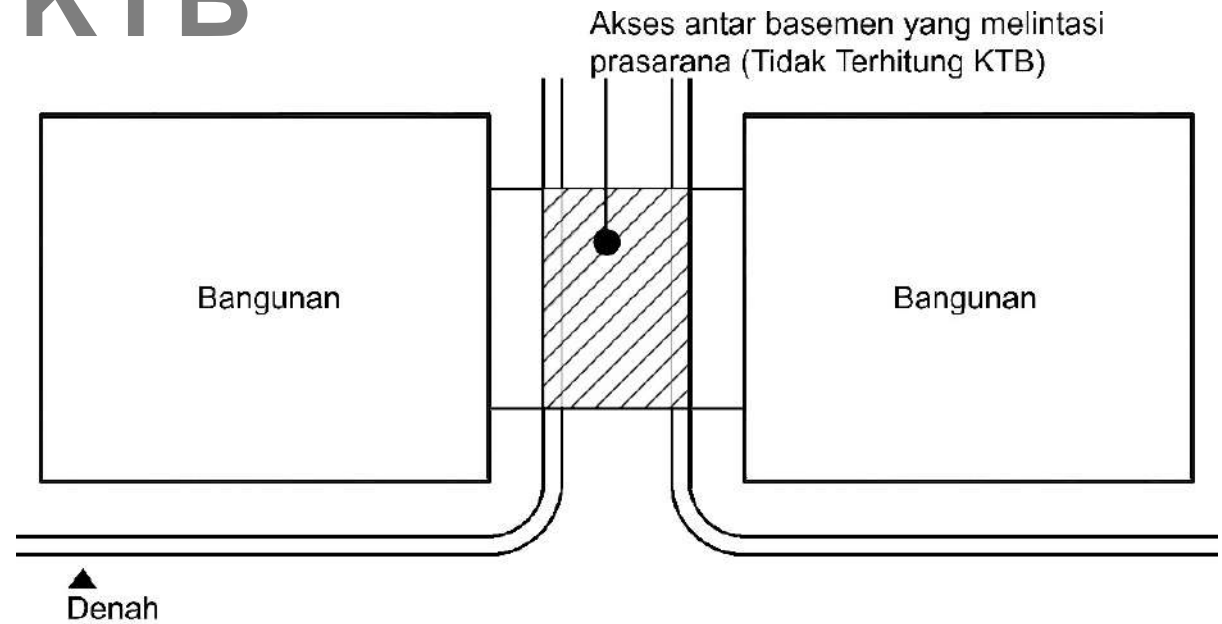
Denah

dinding terluar bangunan basemen yang dihitung 30 cm dari dinding perimeter sisi dalam.

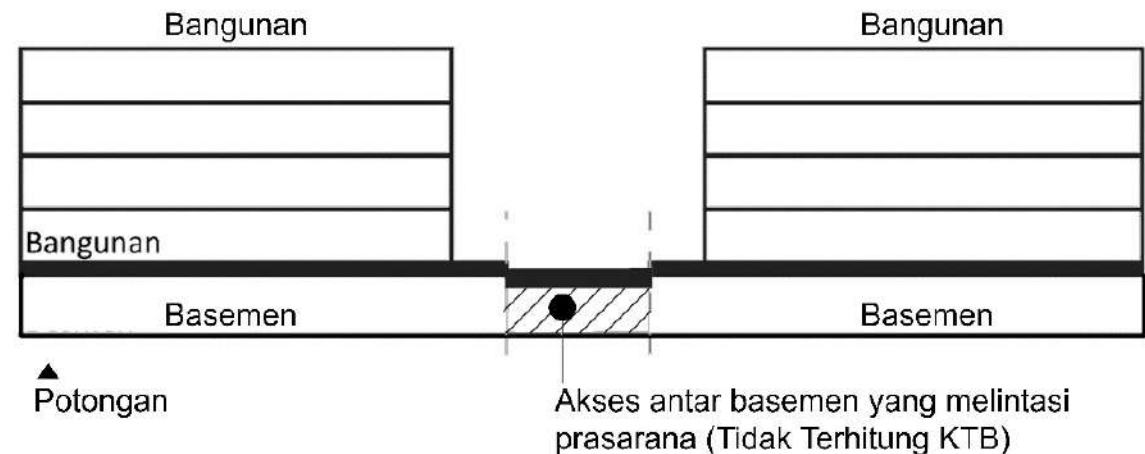


Pembebasan KTB

1. basemen yang menghubungkan antar basemen yang berada di bawah prasarana umum seperti jalan dan saluran



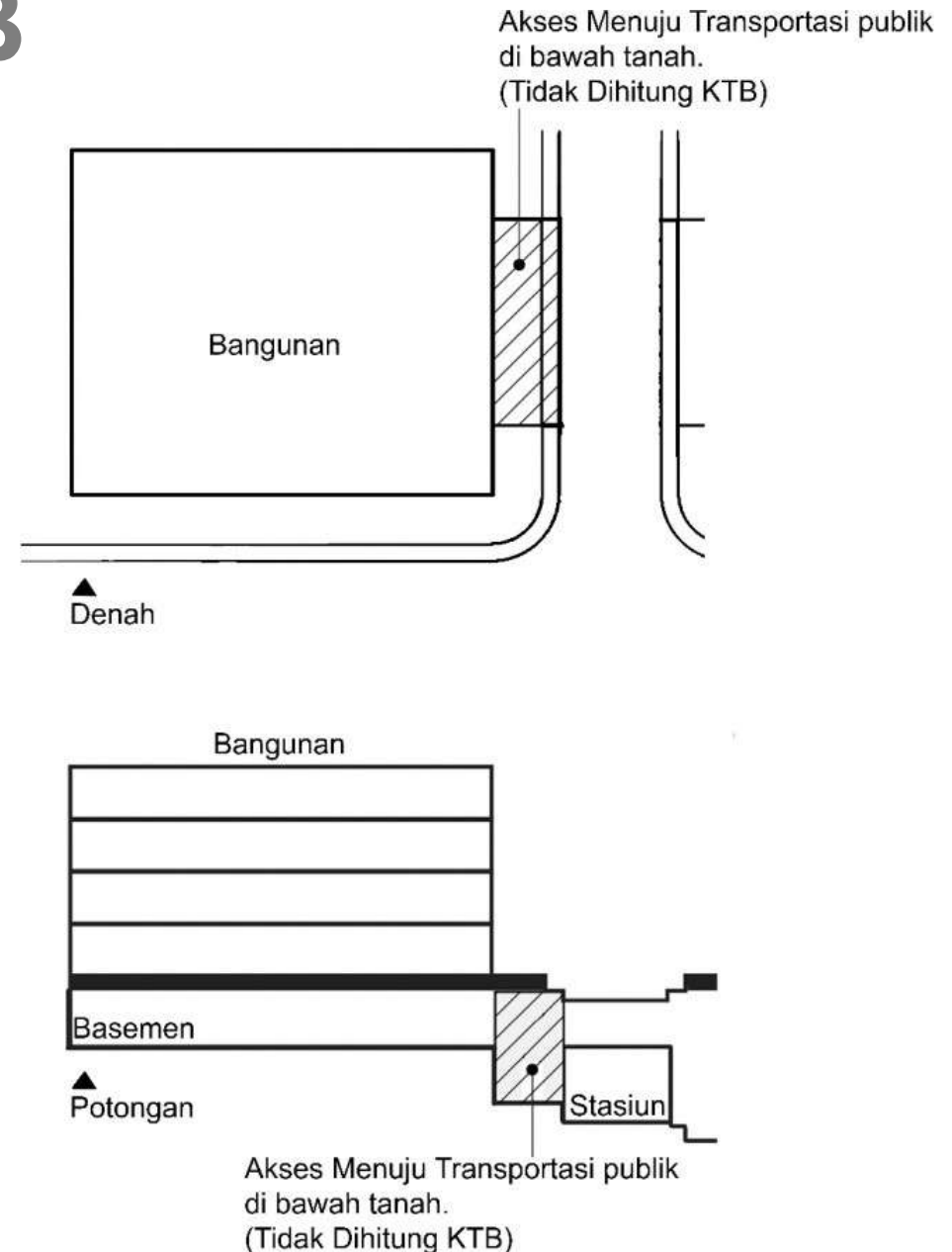
Penggunaan basemen yang berada **di bawah prasarana umum dan RTH** harus mendapatkan persetujuan Gubernur setelah mendapat pertimbangan dari BKPRD





Pembebasan KTB

- koridor basemen yang berada pada area 3 m dari GSI yang menghubungkan basemen gedung/ halaman/ ruang publik dengan prasarana/ sarana stasiun transportasi bawah tanah, lebar maks. 7 m dan hanya untuk jalur pejalan kaki.





KTB sesuai RDTR dan PZ, kecuali :

sub zona R1, R2, R3, R4, R5, R6 dan R9, **KTB paling tinggi sama dengan KDB** yang telah ditetapkan, dan hanya **sebagai fungsi penunjang** kegiatan utama hunian



KETENTUAN KHUSUS KEGIATAN RUMAH SUSUN (rumah susun komersial/apartemen dan yang menggunakan ketentuan khusus sesuai RDTR dan PZ besar KTB :

- PSL sangat padat paling tinggi 60%,
- PSL padat paling tinggi 55%,
- PSL kurang padat paling tinggi 50%,
- PSL tidak padat paling tinggi 45%,
- sub zona KDB rendah dan sub zona rumah vertikal KDB rendah besar KTB paling tinggi 50%

sub blok dengan KTB yang tidak ditentukan dalam RDTR dan PZ, besar KTB paling tinggi sama dengan KDB yang telah ditetapkan dalam RDTR dan PZ.



KDH

(Koefisien Dasar Hijau)





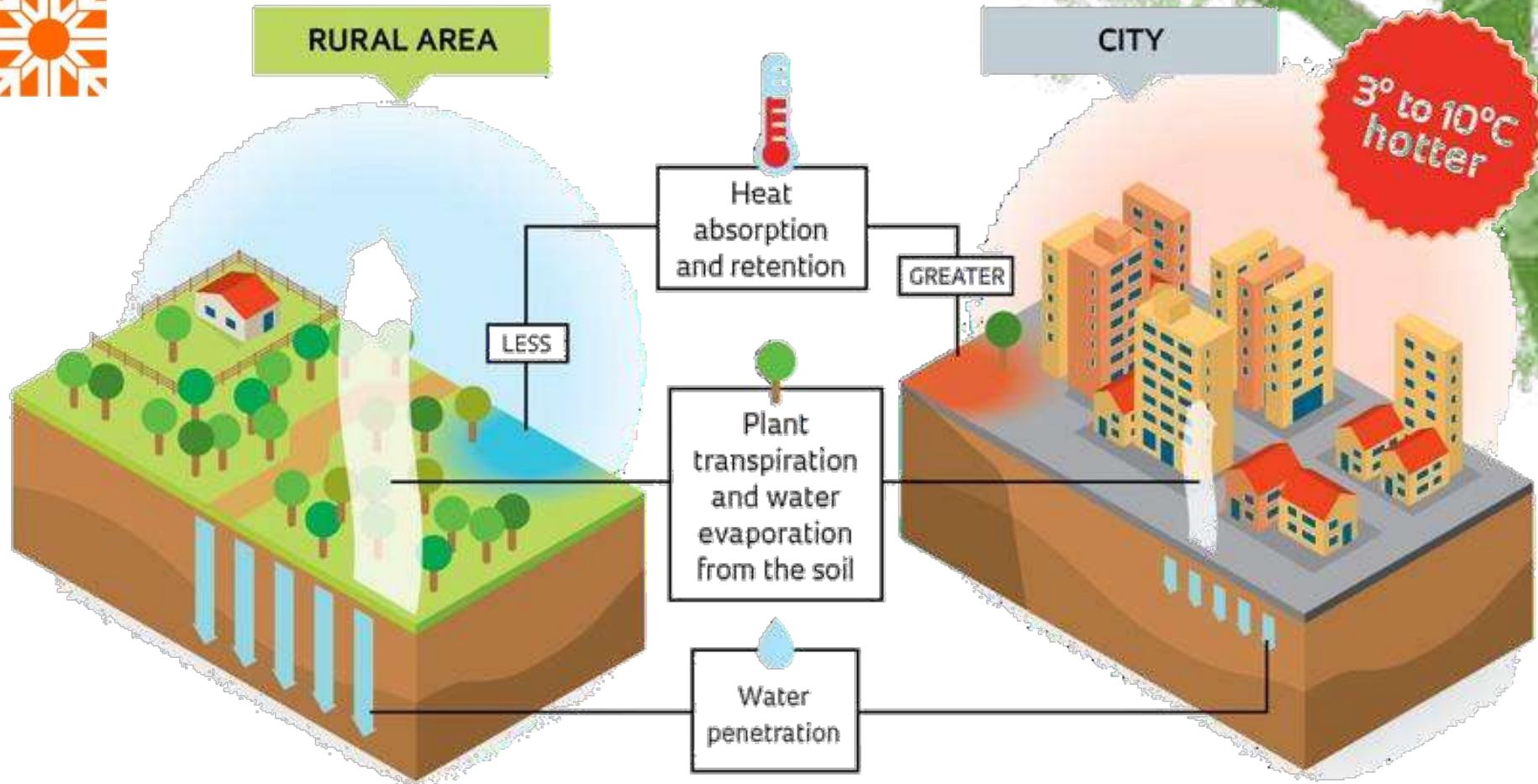
KDH ?

angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai.

Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2020

$$\text{NILAI KDH} = \frac{\text{LUAS BIDANG TANAH YANG DIHITUNG KDH}}{\text{LUAS LAHAN PERENCANAAN (LUAS ABCD)}} \times 100\%$$







INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

KOEFISIEN DASAR HIJAU (KDH)

INDEKS HIJAU JAKARTA (IHJ)

Permen Kehutanan No. P.71 Tahun 2009 dan
Pergub Provinsi DKI Jakarta No. 17 Tahun 2017

HUTAN KOTA
sebesar 10% dari wilayah
kotanya sebagai acuan
kualitas tutupan lahan



RTH 10% nilai IHJ nya 50
=
Memiliki kondisi cukup

Matriks Kategori Penilaian IHJ

Tabel 2. Matriks kategori penilaian IHJ

Kategori	Nilai IHJ
Sangat Baik	$X > 90$
Baik	$70 < X < 90$
Cukup	$50 < X < 70$
Kurang	$30 < X < 50$
Sangat Kurang	$X < 30$

Berikut ini adalah rumus yang digunakan dalam menghitung IHJ :

$$IHJ = 100 - \left[(29,5 - (RTH \times 100)) \times \frac{50}{19,5} \right]$$

Rumus RTH tanpa pendekatan Ruang Hijau (RH):

$$RTH = \frac{RTH\ 1 + RTH\ 2 + RTH\ 3 + \dots + RTH\ n}{Luas\ Wilayah}$$

Rumus RTH dengan pendekatan Ruang Hijau (RH):

$$RTH = \frac{RTH\ 1\ (FHJ) + RTH\ 2\ (FHJ) + \dots + RTH\ n\ (FHJ)}{Luas\ Wilayah}$$

Keterangan:

IHJ : Indeks Hijau Jakarta

RTH : Ruang Terbuka Hijau

FHJ : Faktor Hijau Jakarta sebagai komponen pencapaian proses pembangunan dan pengembangan RTH baik dalam konteks elemen maupun tipologi.

29,5 : Luasan RTH terbesar di DKI Jakarta berdasarkan baseline data tahun 2018 (dapat berubah sesuai kondisi RTH eksisting terbaru).

Berikut ini adalah simulasi penggunaan IHJ berdasarkan baseline data RTH tahun 2018:

- Luas Wilayah : 66.233 ha
- Luas RTH : 2.372 ha (3,6%)
- IHJ : 29,86 (sangat kurang)

Adapun jika luasan RTH 30% terpenuhi maka nilai IHJ sebagai berikut:

- Luas Wilayah : 66.233 ha
- Luas RTH : 19.870 ha (30%)
- IHJ : 70,51 (baik)

Simulasi penggunaan IHJ dalam penilaian kondisi RTH di Provinsi DKI Jakarta menunjukkan bahwa wilayah DKI Jakarta masih sangat memerlukan penambahan RTH. Baseline data RTH Tahun 2018 dengan luasan RTH 2.372 ha (3,6% dari wilayah DKI Jakarta) mendapatkan nilai IHJ dengan kategori sangat kurang. Untuk mendapatkan nilai IHJ dengan kategori baik, diperlukan penambahan RTH hingga mencapai 19.870 ha (30% dari wilayah DKI Jakarta).



INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

KOEFISIEN DASAR HIJAU (KDH)

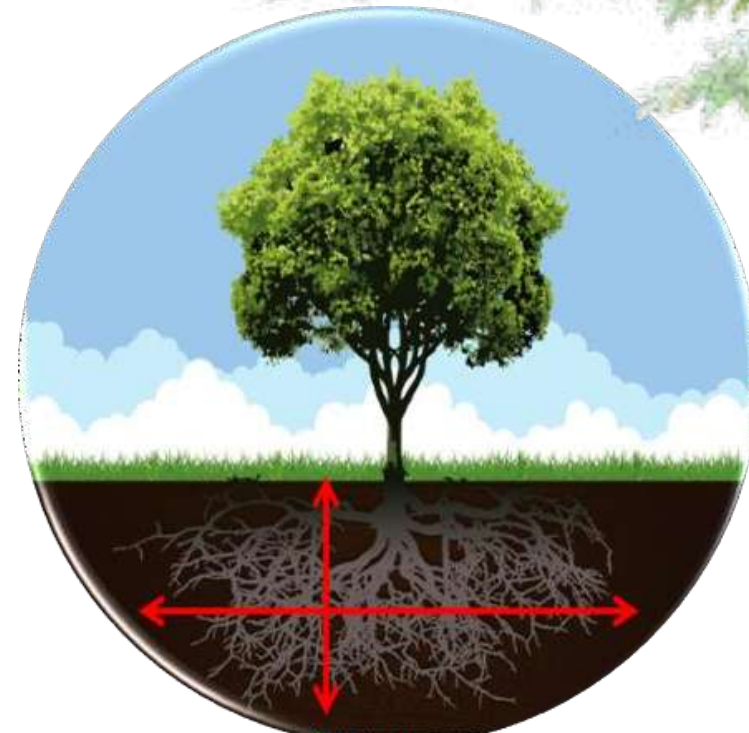
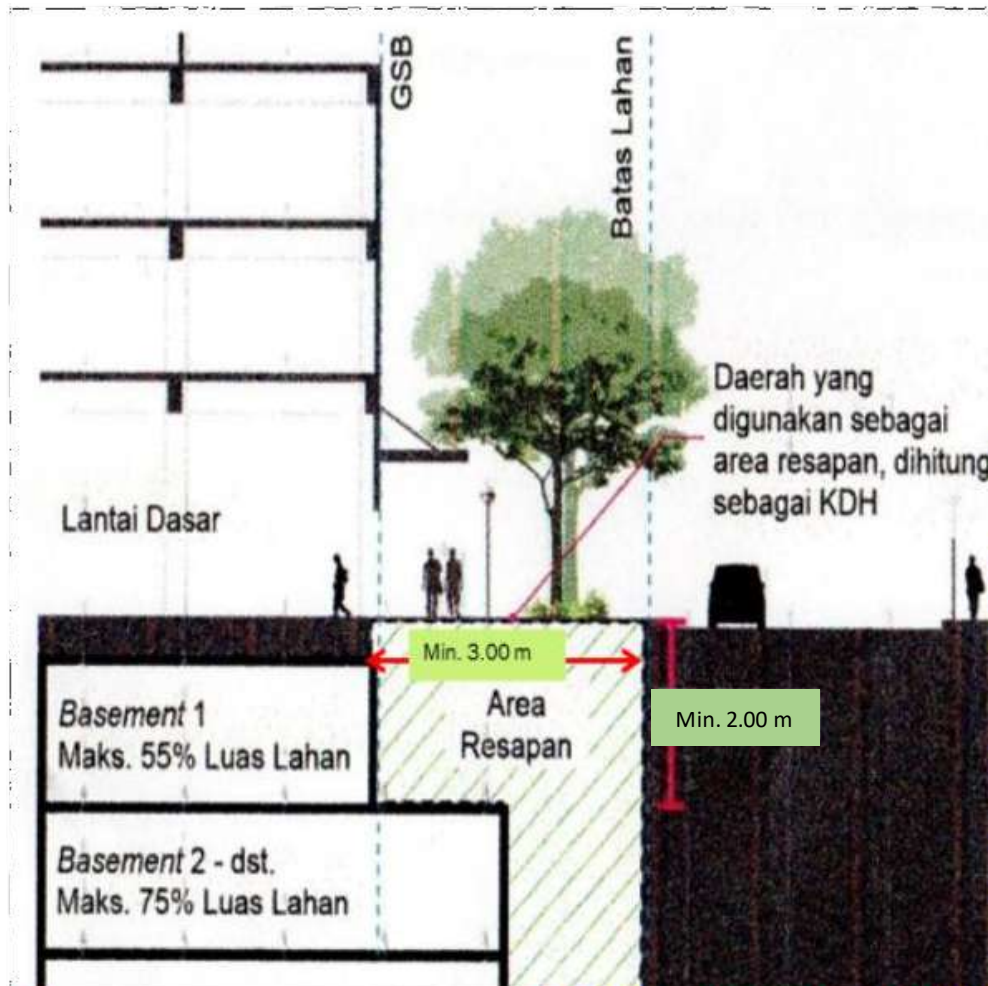
TIPOLOGI RTH DKI JAKARTA





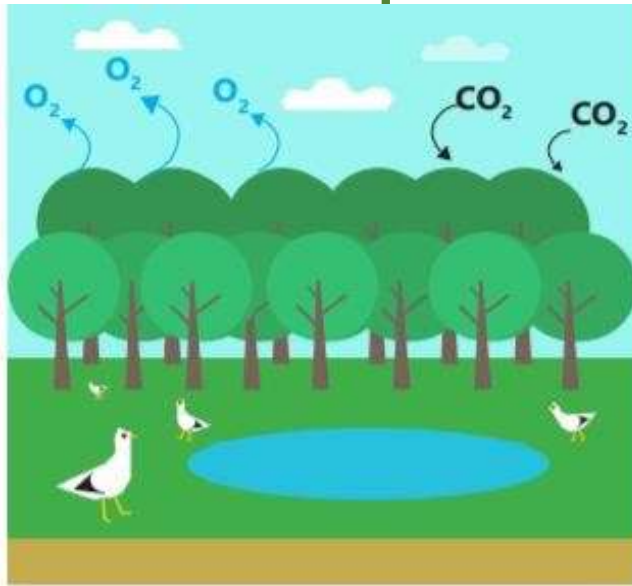
Perhitungan KDH

Pemukaan tanah yang dimanfaatkan sebagai resapan air dan RTHdi atas basemen 2 dengan kedalaman min. 2 m dan menyatu dengan tanah sekitarnya.





Minimal 10% dari lahan perencanaan



Fungsi Pertamanan/ Penghijauan

Reponan/ Daerah Hijau Bangunan (DHB) seperti taman atap, taman vertical, hidroponik dan sejenisnya

- ✓ SISTEM SIRKULASI UDARA (paru-paru kota);
- ✓ PENGATUR IKLIM MIKRO
- ✓ SEBAGAI PENEDUH;
- ✓ PRODUSEN OKSGEN;

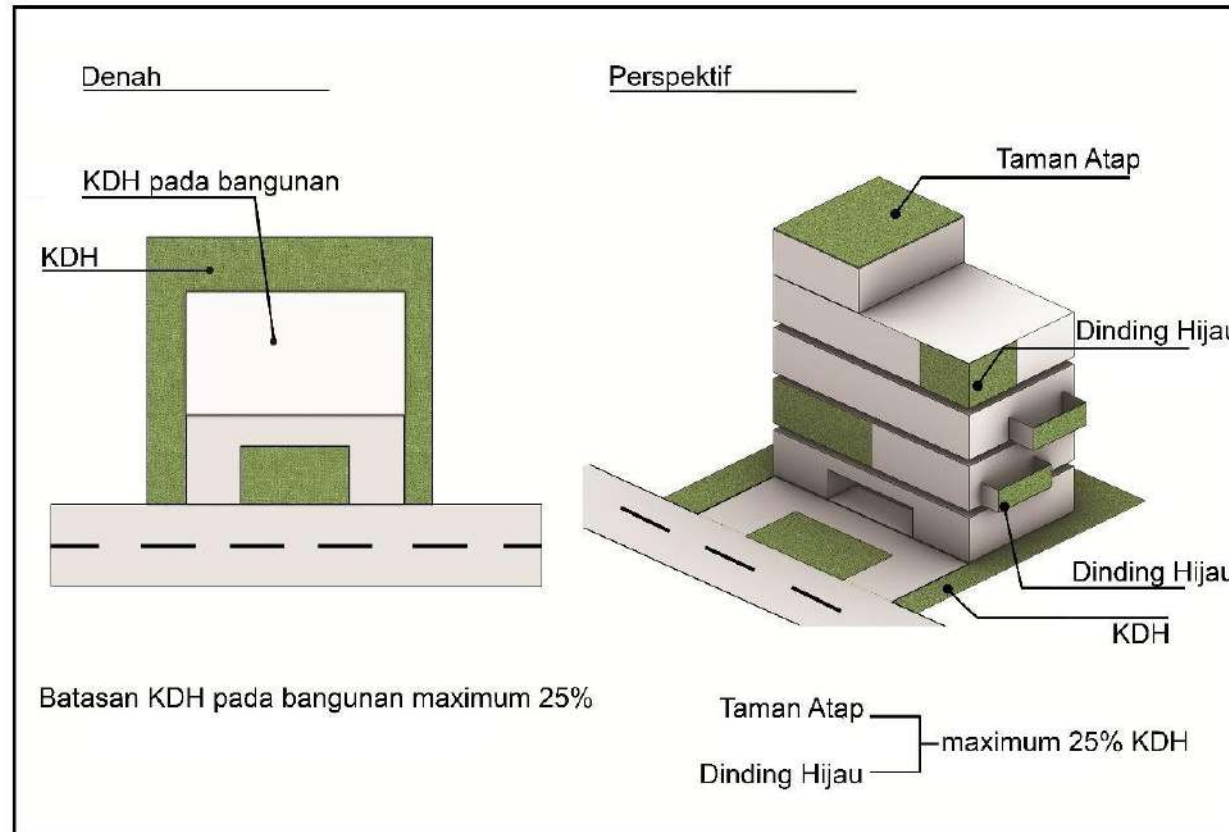


Fungsi Resapan Air

Biopori/sumur resapan/ kolam resapan memanjang (long soak pond) yang dapat menyerap air.

- ✓ PENYERAP AIR HUJAN;
- ✓ PENYEDIA HABITAT SATWA;
- ✓ PENYERAP POLUTAN;
- ✓ PENAHAN ANGIN.

PADA SUB ZONA KDB SEDANG-TINGGI

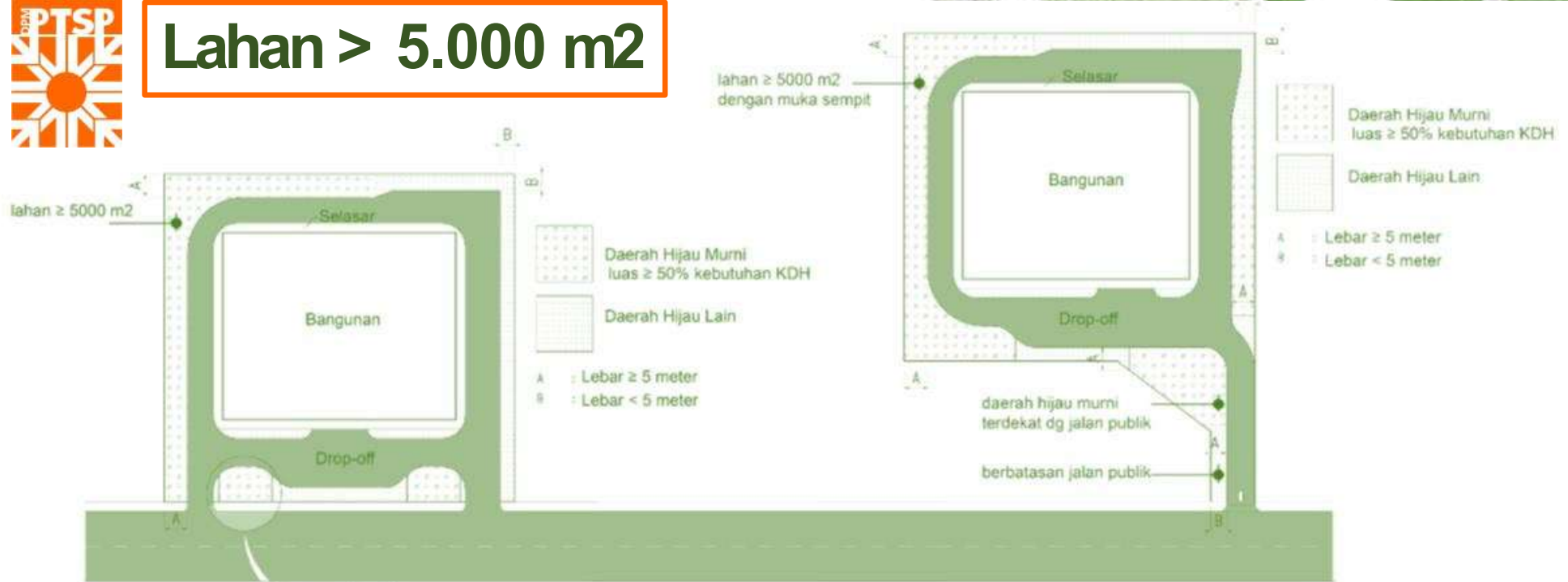


Maks. 25%
batasan KDH

- Diperbolehkan sebagai Daerah Hijau Bangunan (DHB) seperti taman atap, taman vertical, hidroponik, dan sejenisnya



Lahan > 5.000 m²



**50%
batasan
KDH**

- Harus memiliki lebar min. 5 m
- Penempatannya berbatasan dengan jalan publik, serta ditanam pohon pelindung, kecuali pada kawasan yang diatur dalam ketentuan lain



PERKERASAN BAGIAN DARI LANSEKAP/TAMAN

DIHITUNG SEBAGAI KDH

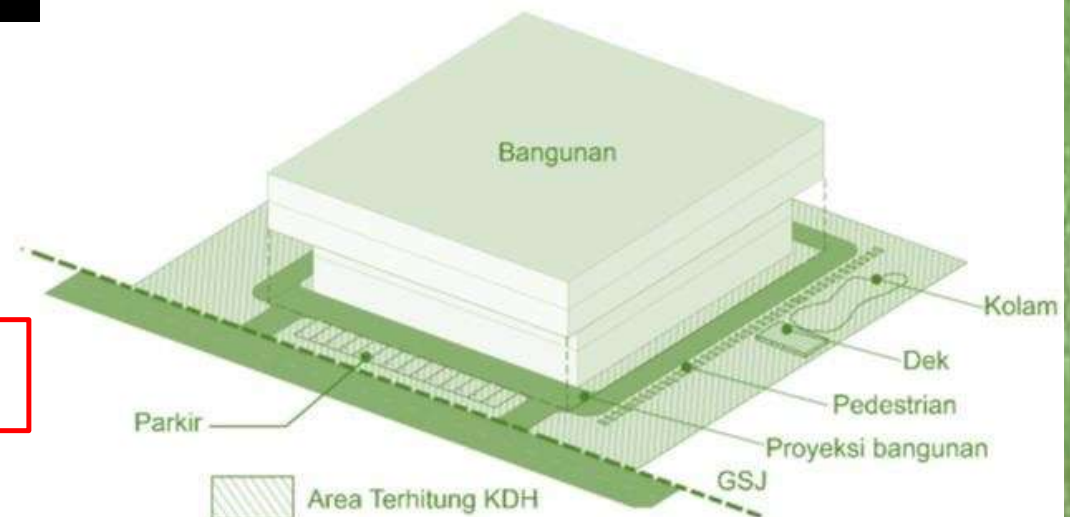
- ✓ lintasan lari (jogging track)
- ✓ perkerasan tepi kolam renang (pool deck) dengan lebar maksimum 1,50 m
- ✓ jalur pedestrian
- ✓ jalur sepeda dengan

TIDAK DIHITUNG SEBAGAI KDH

- × kolam hias
- × air mancur



dengan material meresapkan air





PRASARANA PARKIR dapat dihitung KDH dengan syarat:



Maks. 25%
batasan KDH

- Mempunyai FUNGSI RESAPAN
- Dapat ditumbuhi RUMPUT/ dengan MATERIAL MERESAPKAN AIR
- Kedalamant tanah minimum 2 m
- Wajib menanam pohon peneduh dengan rasio 1 pohon : 3 Parkir (SRP)



JALUR MOBIL PEMADAM KEBAKARAN

DIHITUNG SEBAGAI KDH

- ✓ BUKAN bagian dari jalur sirkulasi internal untuk kegiatan operasional dan servis.
- ✓ KHUSUS untuk akses pemadam kebakaran, BUKAN untuk kegiatan yang lain, termasuk parkir kendaraan.
- ✓ MAKS. 50% dari batasan KDH.
- ✓ MAKS. 5% dari total lahan Perencanaan dan merupakan bagian dari batasan KDH pada Sub zona KDB rendah.

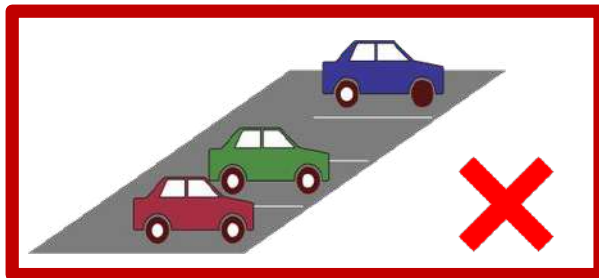
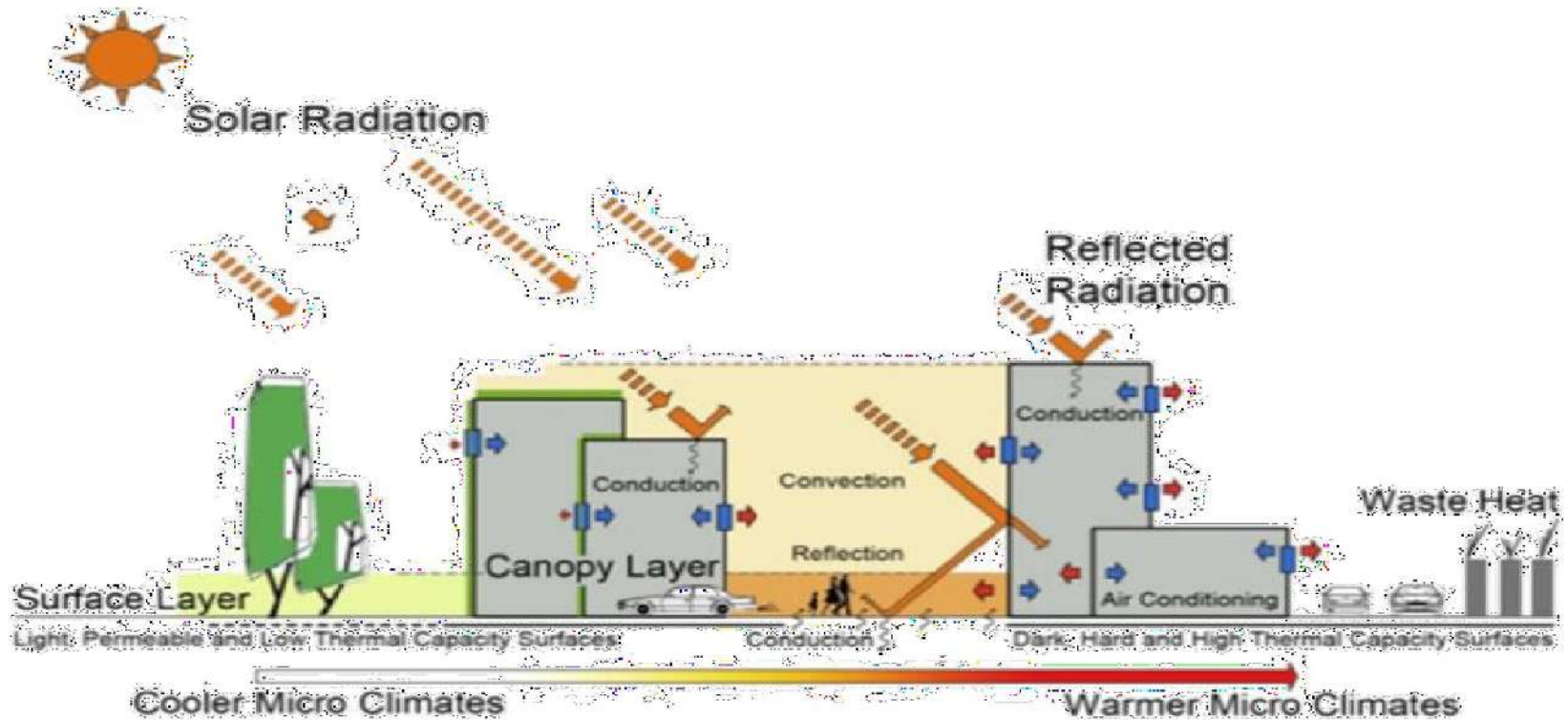
TIDAK DIHITUNG SEBAGAI KDH

- × Perkerasan Mobil Pemadam kebakaran/
Hardstanding



dengan material meresapkan air

TIDAK DIHITUNG SEBAGAI KDH :



1. jalan kendaraan, parkir, plaza, kolam, air mancur berada di atas bangunan
2. jalur pedestrian bukan merupakan bagian dari taman.



INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

KOEFISIEN DASAR HIJAU (KDH)

RUMAH SUSUN DAN RUMAH SUSUN UMUM DENGAN KETENTUAN KHUSUS SESUAI RDTR DAN PZ



PSL	KDH paling rendah
Sangat Padat	25%
Padat	30%
Kurang Padat	35%
Tidak Padat	35%

SUB ZONA KDB RENDAH

KDH paling rendah 45%



TATA BANGUNAN GEDUNG

KB

(Ketinggian Bangunan)





KB ?

KB dihitung berdasarkan jumlah lapis lantai bangunan gedung (lantai penuh) dalam suatu bangunan mulai dari lantai dasar sampai dengan lantai tertinggi.

Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2020



Tinggi bangunan merupakan total tinggi bangunan gedung dalam satuan meter mulai dari peil perkarangan setempat (sesuai titik koordinat KKOP jika ada KKOP) sampai dengan elemen tertinggi bangunan dihitung dengan ketentuan :

Tipe Bangunan	Jumlah lantai
Rendah	1 – 4 Lantai
Sedang	5 – 8 Lantai
Tinggi	> 8 Lantai



Batas KETINGGIAN BANGUNAN?



Tinggi Bangunan

1

MASSA

Massa Bangunan sebagai batas atas ketinggian Bangunan

Tinggi Bangunan

Tinggi Bangunan

Muka Tanah

2

UTILITAS

Elemen utilitas sebagai batas atas ketinggian Bangunan

Tinggi Bangunan

Tinggi Bangunan

1. MASSA BANGUNAN

berlaku pada massa bangunan dengan batas TERTINGGI ELEMEN STRUKTUR (bubungan atap tertinggi, ataupun dinding parapet & mencakup elemen estetis/fasade bangunan yang ada)

2. ELEMEN UTILITAS

berlaku apabila terdapat jaringan peralatan UTILITAS (penangkal petir, menara telekomunikasi, peralatan MEP) pada area atap bangunan/menempel pada bangunan.

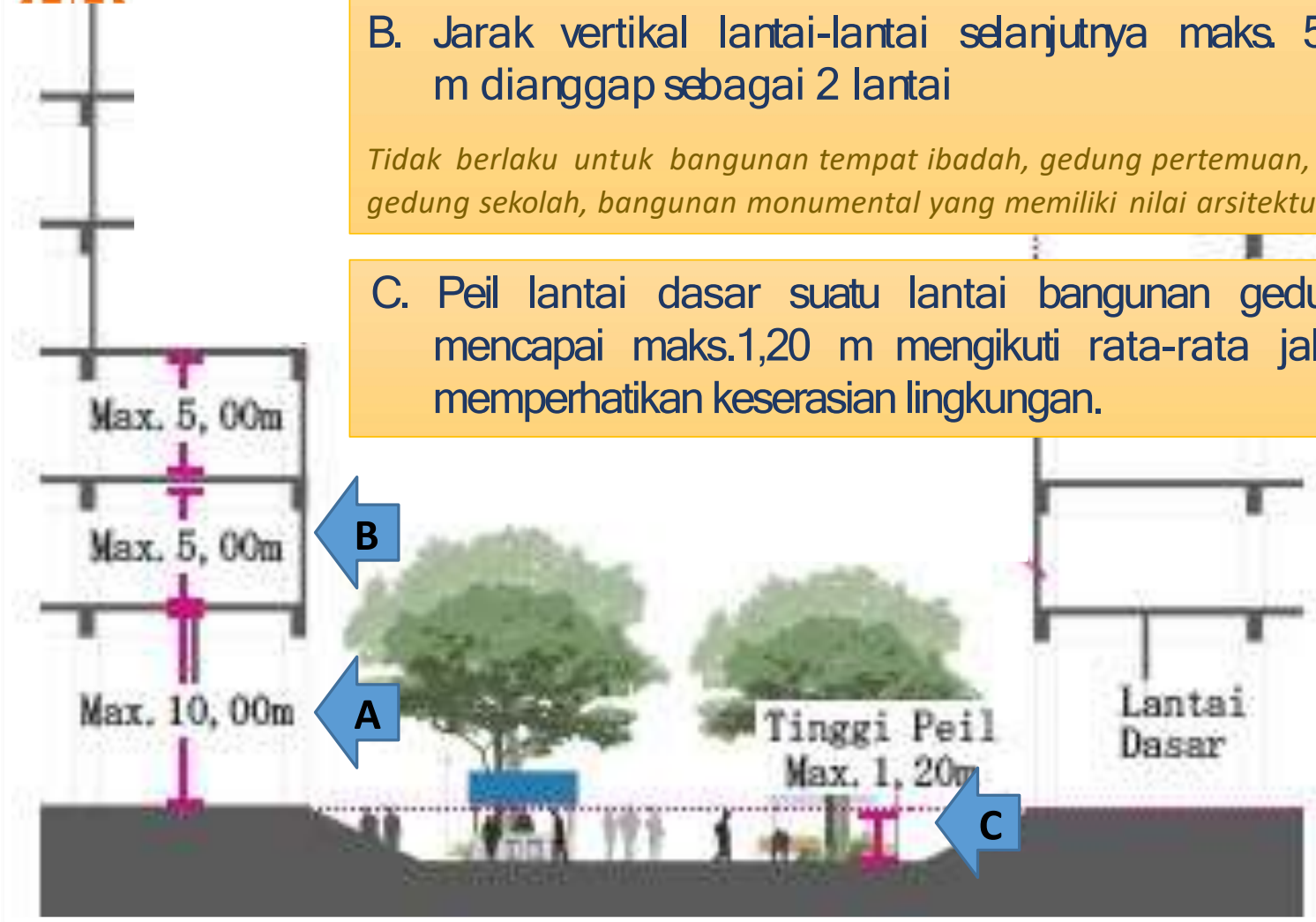


Ketentuan KETINGGIAN BANGUNAN ?

- A. NON-HUNIAN Jarak vertikal dari permukaan lantai dasar ke lantai 2 maks. 10 m, tidak dihitung sebagai 2 lantai
- B. Jarak vertikal lantai-lantai selanjutnya maks. 5 m, Jika > 5 m dianggap sebagai 2 lantai

Tidak berlaku untuk bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental yang memiliki nilai arsitektur spesifik.

- C. Peil lantai dasar suatu lantai bangunan gedung diperkenankan mencapai maks.1,20 m mengikuti rata-rata jalan, dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan.

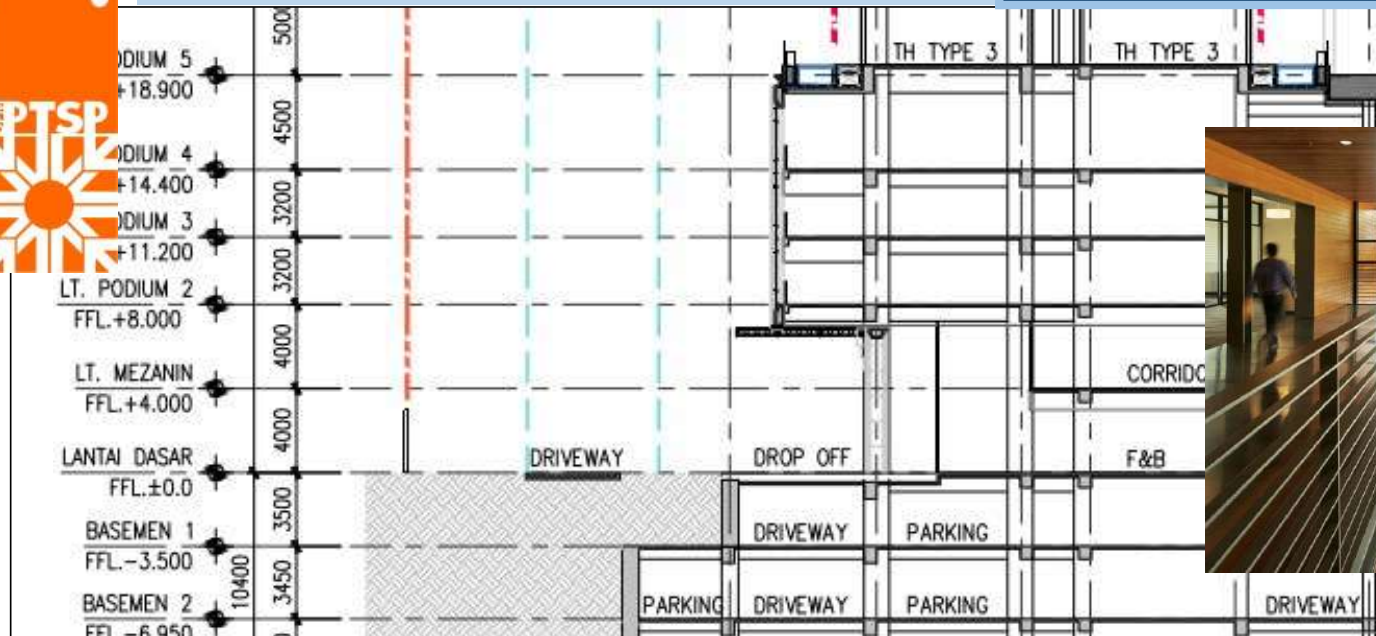




INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

KETINGGIAN BANGUNAN (KB)

MEZANIN



- Luasnya $< 50\%$ dari luas lantai penuh di bawahnya **tidak dihitung** lantai bangunan;
- Luasnya $> 50\%$ dari luas lantai penuh di bawahnya, **dihitung** lantai bangunan.



- Hunian kegiatan rumah kos, rumah susun, & hotel diperbolehkan mezanin dengan mempertahankan tinggi antar lantai maks. 5 m
- Kegiatan rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang, rumah besar & rumah flat diperbolehkan mezanin paling besar 1 buah



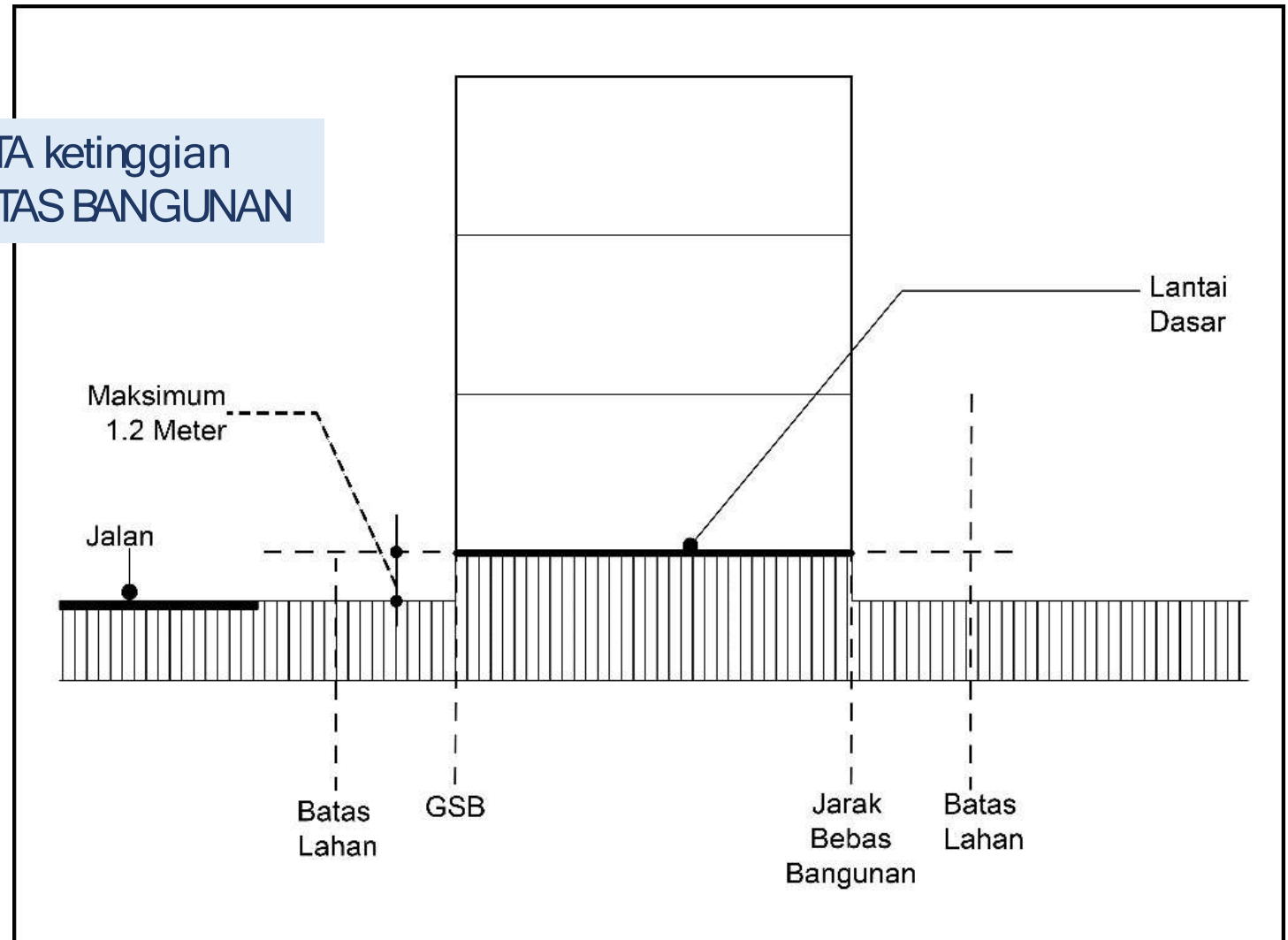
INTENSITAS PEMANFAATAN
RUANG

KETINGGIAN BANGUNAN (KB)

PEL LANTAI DASAR BANGUNAN

PEKARANGAN/PERSIL BERKONTUR PADA BASEMEN TUNGGAL (1 TOWER)

dihitung dari RATA-RATA ketinggian lahan berdasarkan BATAS BANGUNAN





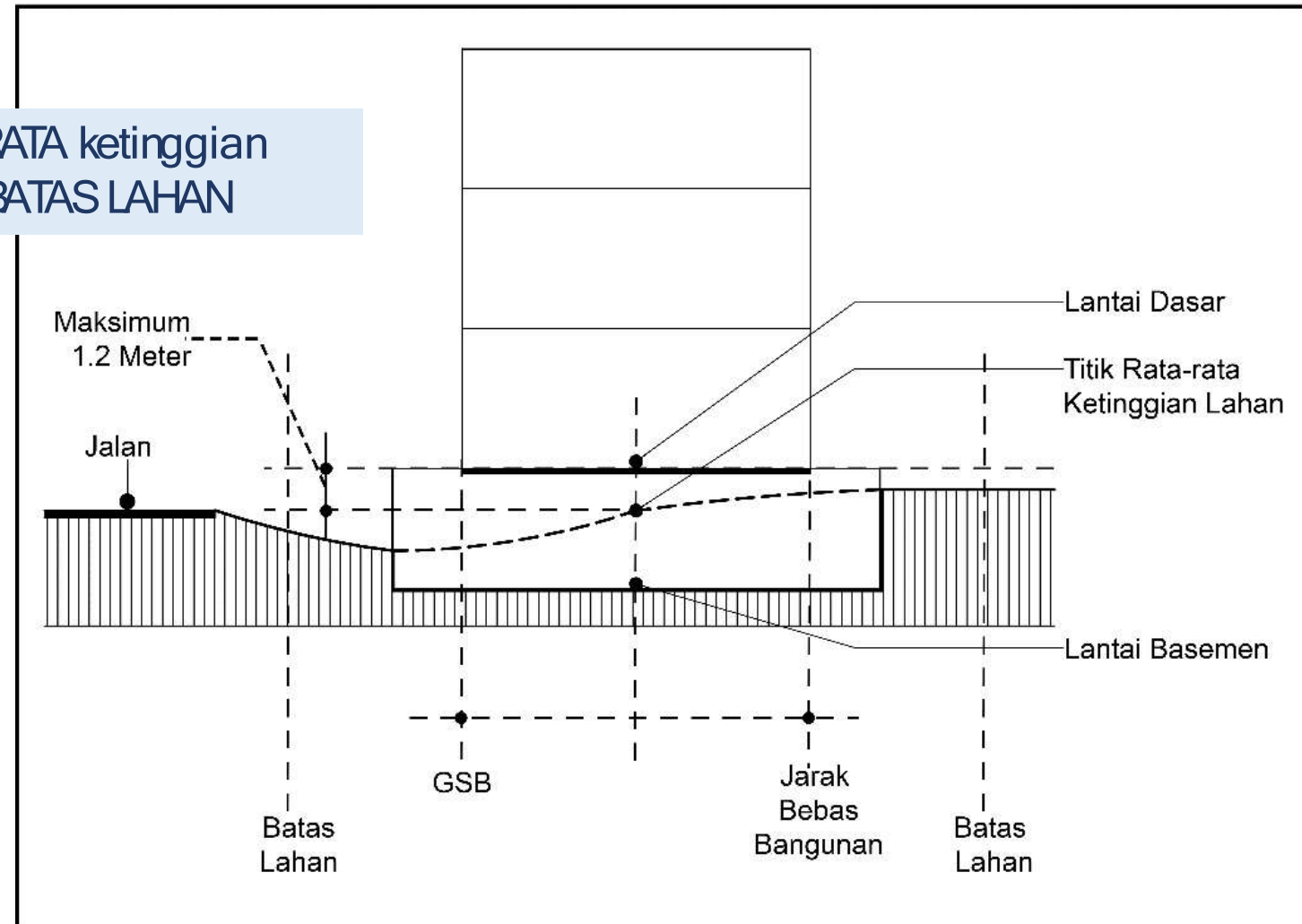
INTENSITAS PEMANFAATAN
RUANG

KETINGGIAN BANGUNAN (KB)

PELANTAI DASAR BANGUNAN

PEKARANGAN/PERSIL BERKONTUR PADA BASEMEN BERSAMA (LEBIH DARI 1 TOWER)

dihitung dari RATA-RATA ketinggian lahan berdasarkan BATAS LAHAN

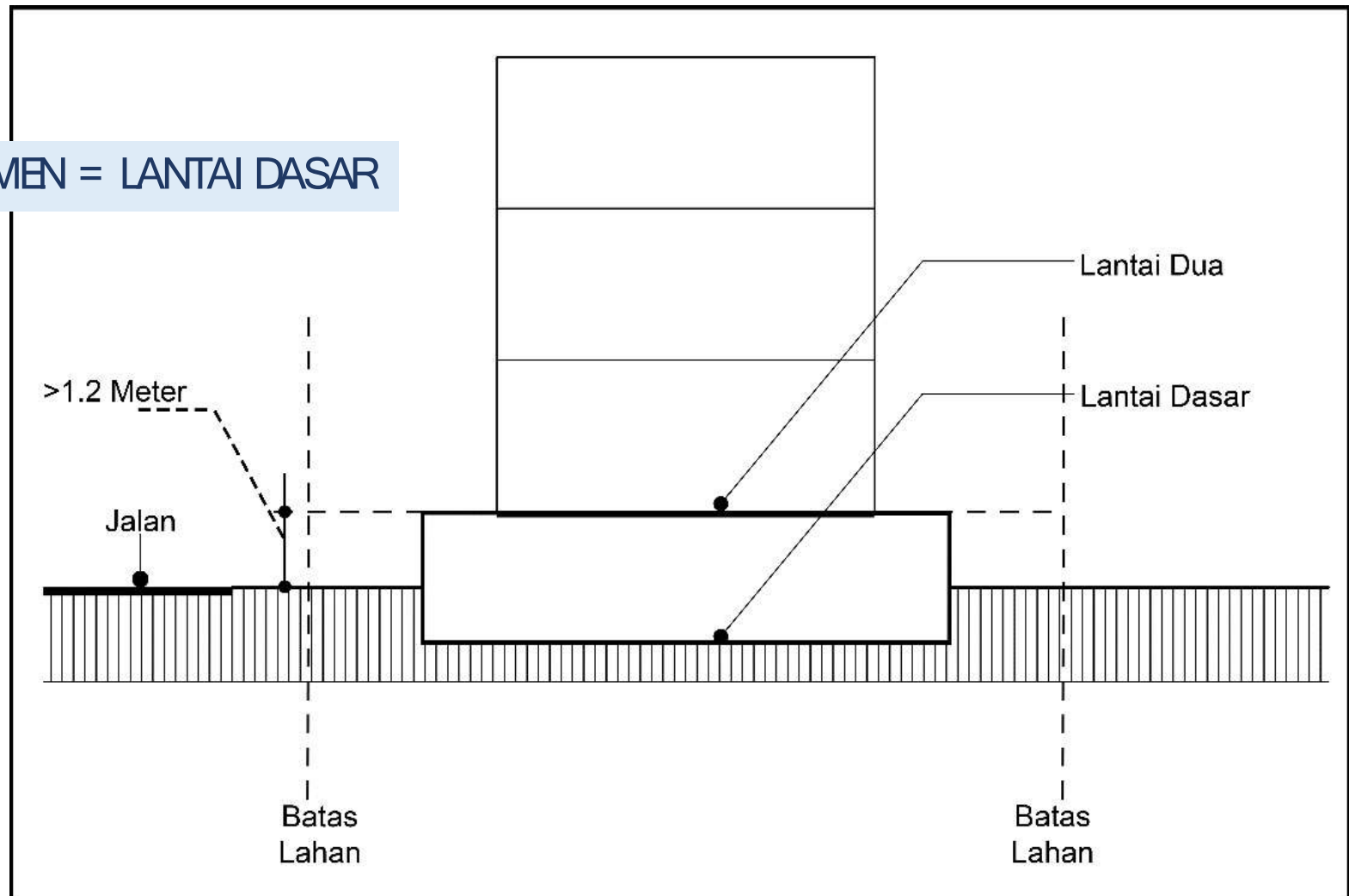




PEIL LANTAI DASAR BANGUNAN

Peil atap basemen dengan muka tanah RATA-RATA persil > 1,20 m

LANTAI BASEMEN = LANTAI DASAR

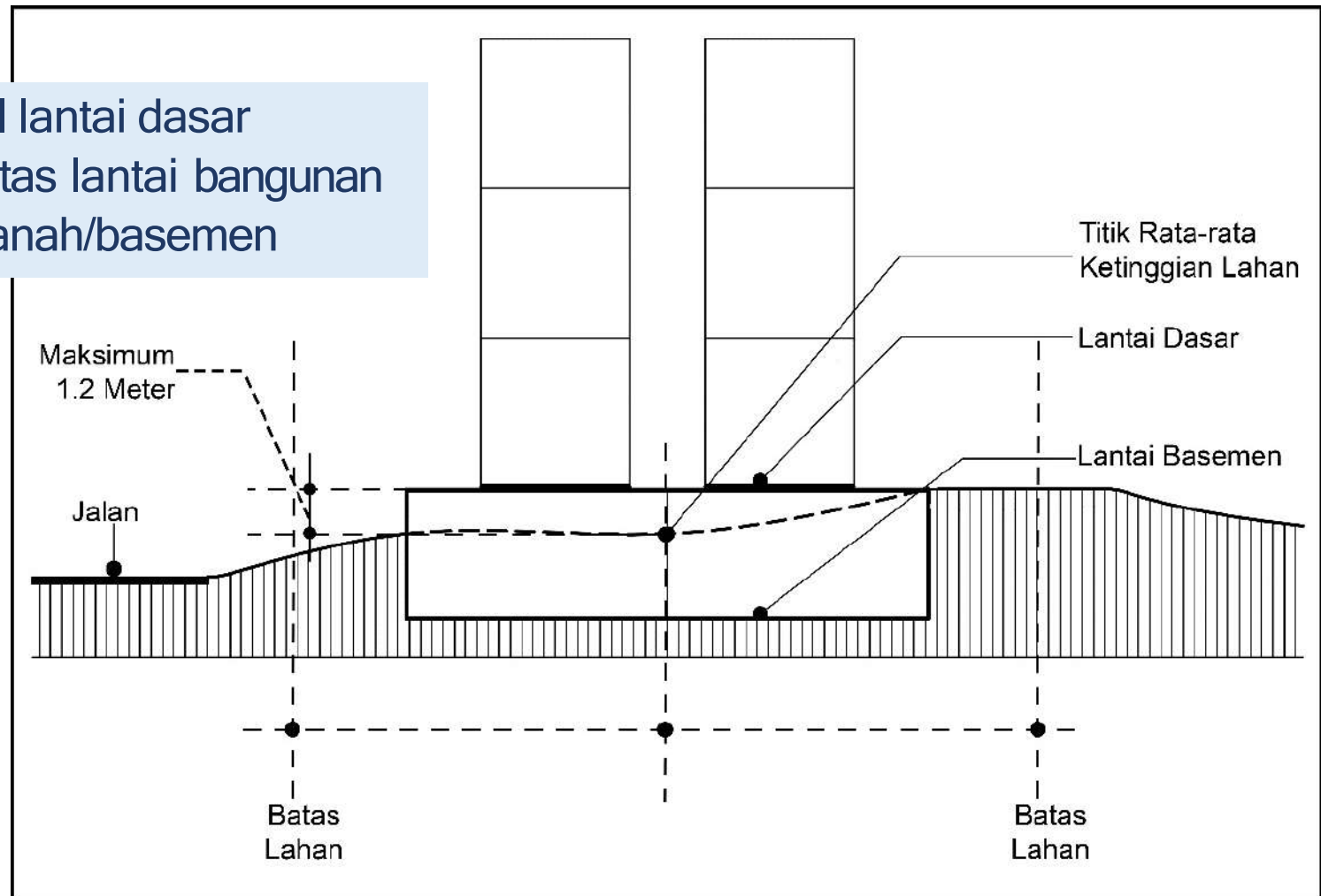




PEIL LANTAI DASAR BANGUNAN

Tinggi rata-rata tanah/pekarangan/persil > 1,20 m di atas jalan

maka tinggi peil lantai dasar
ditetapkan di atas lantai bangunan
yang tertutup tanah/basemen

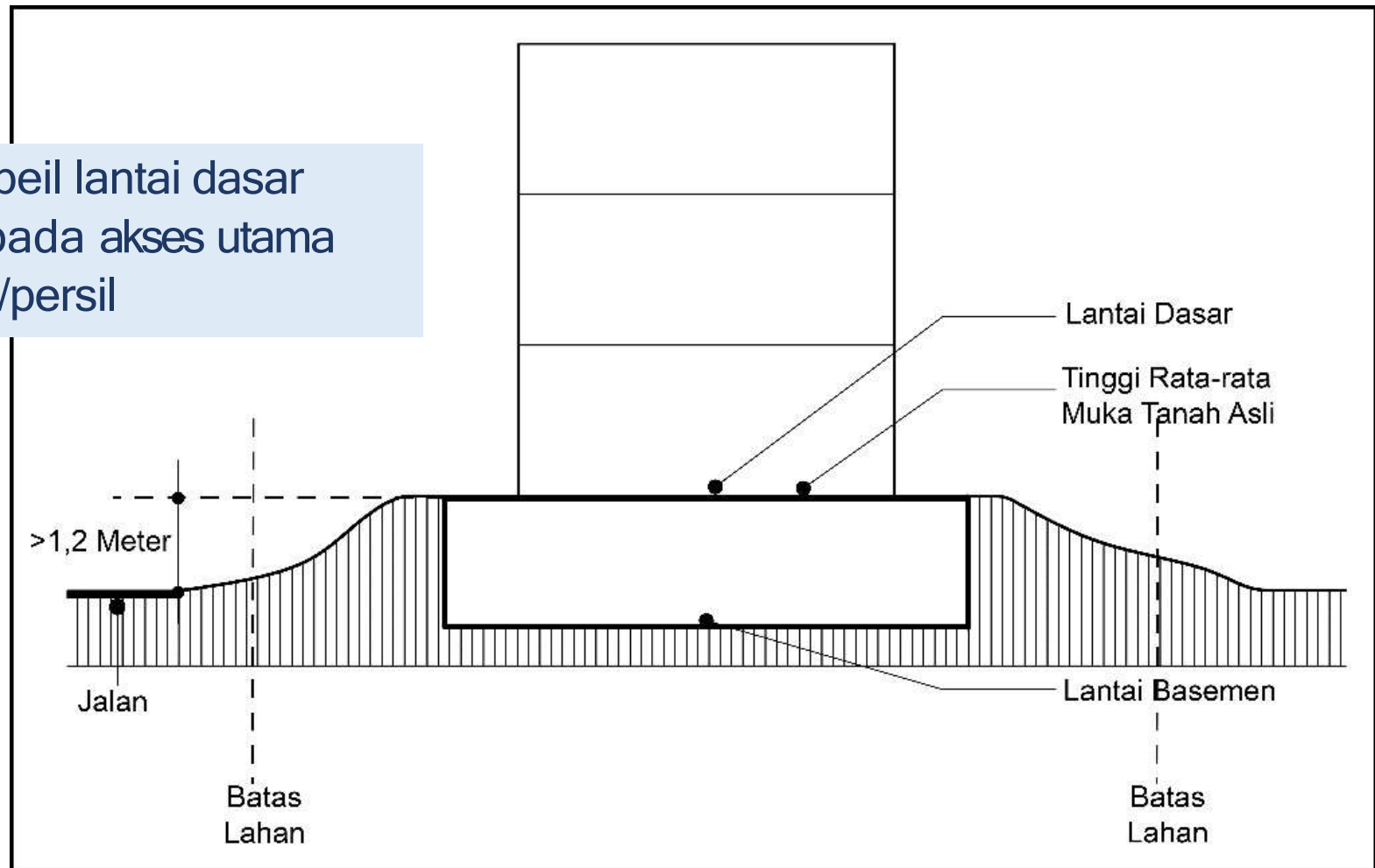




PEIL LANTAI DASAR BANGUNAN

Pekarangan/persil yang memiliki kemiringan yang curam / perbedaan yang besar pada tanah asli suatu pekarangan

maka tinggi peil lantai dasar
ditetapkan pada akses utama
pekarangan/persil





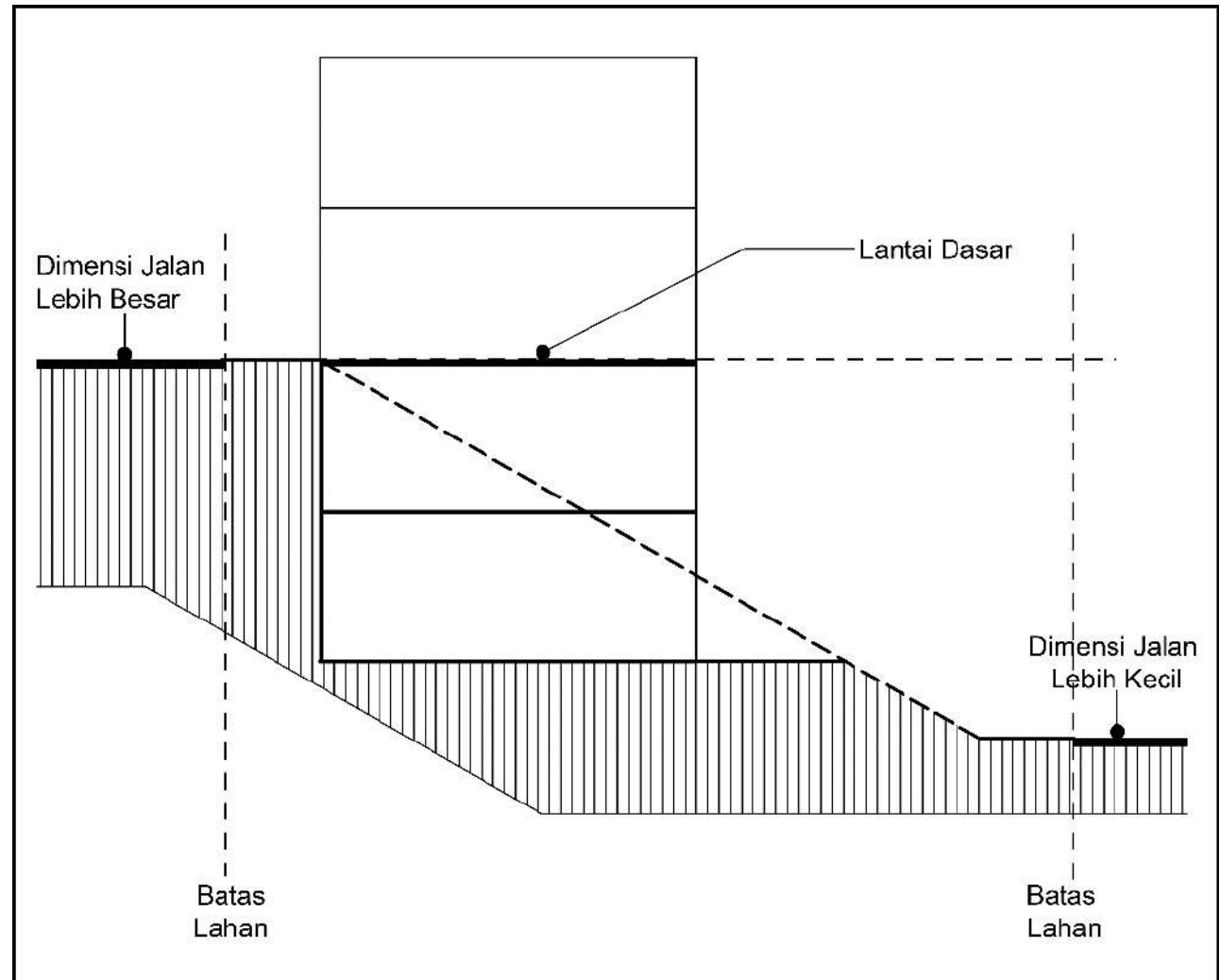
INTENSITAS PEMANFAATAN
RUANG

KETINGGIAN BANGUNAN (KB)

PEIL LANTAI DASAR BANGUNAN

Pekarangan/persil yang memiliki > 1 akses jalan dengan kemiringan yang tidak sama

maka tinggi peil lantai dasar ditentukan dari peil rata-rata dimensi permukaan jalan yang terlebar

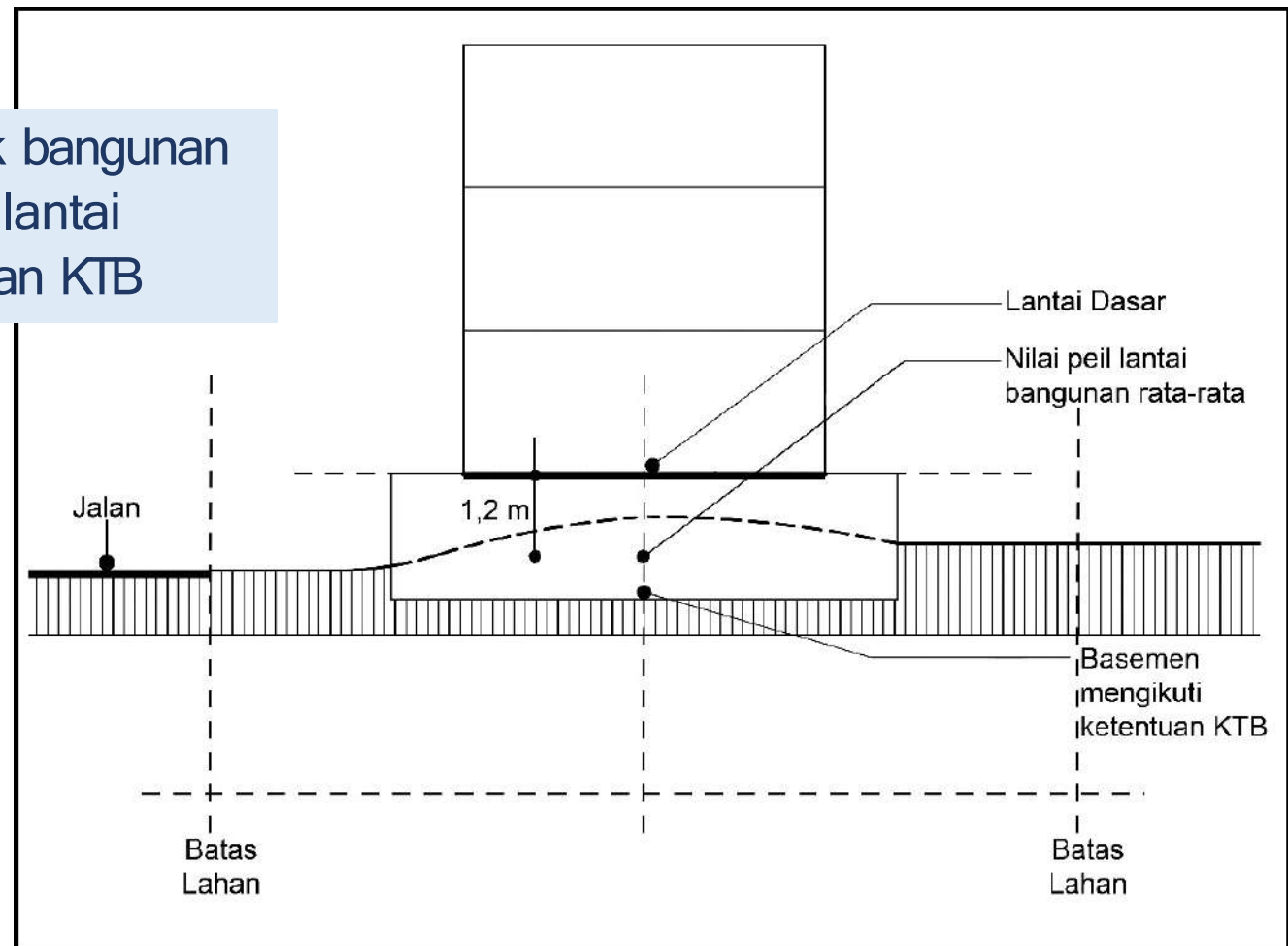




PEIL LANTAI DASAR BANGUNAN

Tinggi lantai dasar bangunan gedung dapat dihitung maks.1,2 m dari nilai peil lantai bangunan rata-rata yang ditetapkan sebagai nilai batasan ketinggian permukaan tanah

dengan ketentuan tapak bangunan yang berada di bawah lantai dasar mengikuti ketentuan KTB



TERIMA KASIH

TATA BANGUNAN

- UNDANG-UNDANG 26/2007 TENTANG PENATAAN RUANG
- UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 2016 TENTANG PENYANDANG DISABILITAS
- PERMEN PUPR NO.14/PRT/M/2017 TAHUN 2017 TENTANG PERSYARATAN KEMUDAHAN BANGUNAN GEDUNG
- PERDA NO.4 TAHUN 1975 TENTANG KETENTUAN BANGUNAN BERTINGKAT
- PERDA NO. 6 TAHUN 1999 TENTANG STANDAR KEBUTUHAN SARANA KOTA (FASUM/FASOS)
- PERDA NO. 7 TAHUN 2010 TTG BANGUNAN GEDUNG
- PERDA DKI No.1 Tahun 2014 tentang Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ)
- PERGUB NO. 135 TAHUN 2019 TENTANG PEDOMAN TATA BANGUNAN
- PERGUB NO. 27 TAHUN 2009 TENTANG RUSUN SEDERHANA

RUANG TERBUKA HIJAU & KDH

- PERGUB NO. 38 TAHUN 2012 TTG BANGUNAN GEDUNG HIJAU
- PERGUB NO. 135 TAHUN 2019 TTG TATA BANGUNAN
- KETENTUAN RTH DINASPERTAMANAN DAN HUTAN KOTA

PARKIR

PERDA NO.4 TAHUN 1975 TENTANG KETENTUAN BANGUNAN BERTINGKAT

PERGUB DKI JAKARTA NO.135 TAHUN 2019

SK DIREKTUR PERHUBUNGAN DARAT NO. 272/HK.105/DRJD/96 TENTANG PEDOMAN TEKNIS PENYELENGGARAAN FASILITAS PARKIR

KEBAKARAN

- PERMENPU NO. 26 TAHUN 2008
- PERGUB NO. 200 TAHUN 2015



LINGKUNGAN

- PERDA DKI NO 2 TAHUN 2005 TENTANG PENGENDALIAN PENCEMARAN UDARA
- KEPUTUSAN KEPALA BAPEDAL NO 205 TAHUN 1996, TENTANG PEDOMAN TEKNIS PENGENDALIAN PENCEMARAN UDARA SUMBER TIDAK BERGERAK
- LAMPIRAN III KEPUTUSAN KEPALA BAPEDAL NO 205 TAHUN 1996, TENTANG PEDOMAN TEKNIS PENGENDALIAN PENCEMARAN UDARA SUMBER TIDAK BERGERAK
- KEPUTUSAN MENTERI LH NO 48 TAHUN 1996 TENTANG BAKU TINGKAT KEBISINGAN

PENGELOLAAN SAMPAH

- PERDA DKI NO 3 TAHUN 2013 TENTANG PENGELOLAAN SAMPAH
- PERMENPU NO 3 TAHUN 2013 TENTANG PENYELENGGARAAN PERSAMPAHAN

TATA AIR

- INSTRUKSI GUBERNUR DKI JAKARTA NO.43 TAHUN 2013 TENTANG WATER TRAP
- PERGUB DKI NO 20 TAHUN 2013 TENTANG SUMUR RESAPAN
- PERGUB DKI NO 38 TAHUN 2012 TENTANG BANGUNAN GEDUNG HIJAU

PENGELOLAAN AIR LIMBAH

- PP NO 101 TAHUN 2014 TENTANG PENGELOLAAN LIMBAH BAHAN BERBAHAYA DAN BERACUN
- PERMENLHK NO P.68/MENLHK-SETJEN/2016 TENTANG BAKU MUTU AIR LIMBAH DOMESTIK
- PERMENLHK NO. P.12/MENLHK/SETJEN/PLB.3/5/2020 TENTANG PENYIMPANAN LIMBAH BAHAN BERBAHAYA DAN BERACUN
- PERGUB DKI NO 122 THN 2005 TENTANG PENGELOLAAN AIR LIMBAH DOMESTIK DI PROVINSI DKI JAKARTA
- PERGUB DKI NO 38 TAHUN 2012 TENTANG BANGUNAN GEDUNG HIJAU





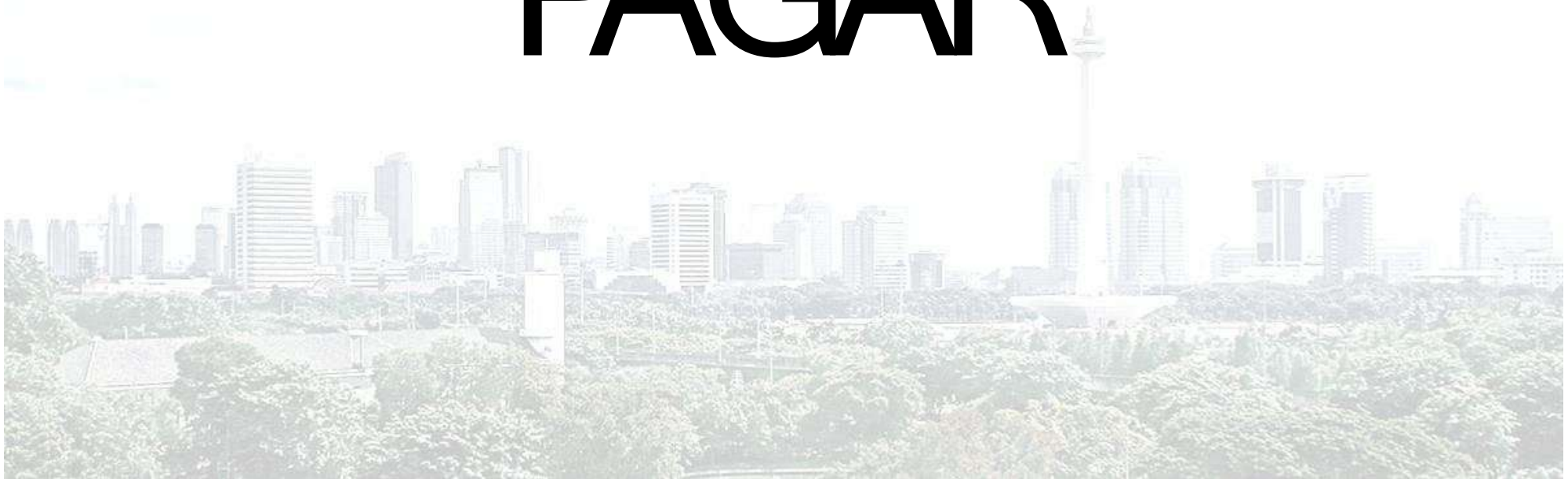
PERATURAN TATA RUANG & BANGUNAN

- UNDANG-UNDANG 26/2007 TENTANG PENATAAN RUANG
- UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 2016 TENTANG PENYANDANG DISABILITAS
- PERATURAN MENTERI PUPR NO. 14/PRT/M/2017 TAHUN 2017 TENTANG PERSYARATAN KEMUDAHAN BANGUNAN GEDUNG
- PERATURAN MENTERI PU NO. 26 TAHUN 2008 TENTANG PERSYARATAN TEKNIS SISTEM PROTEKSI KEBAKARAN
- PERATURAN MENTERI PUPR NO. 30/PRT/M/2006 TAHUN 2006 TENTANG PEDOMAN TEKNIS FASILITAS DAN AKSESIBILITAS PADA BANGUNAN GEDUNG DAN LINGKUNGAN
- PERATURAN DAERAH NO. 1 TAHUN 2014 TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG & PERATURAN ZONASI
- PERATURAN DAERAH DKI JAKARTA NOMOR 10 TAHUN 2011 TENTANG PERLINDUNGAN PENYANDANG DISABILITAS
- PERATURAN DAERAH NO. 7 TAHUN 2010 TENTANG BANGUNAN GEDUNG
- PERATURAN DAERAH NO. 6 TAHUN 1999 TENTANG STANDAR KEBUTUHAN SARANA KOTA (FASUM/FASOS)
- PERATURAN GUBERNUR DKI JAKARTA NO. 135 TAHUN 2019 TENTANG PEDOMAN TATA BANGUNAN
- PERATURAN GUBERNUR NO. 200 TAHUN 2015 TENTANG PERSYARATAN TEKNIS AKSES PEMADAM KEBAKARAN
- PERATURAN GUBERNUR DKI JAKARTA NO. 20 TAHUN 2013 TENTANG SUMUR RESAPAN
- PERATURAN GUBERNUR DKI JAKARTA NO. 38 TAHUN 2012 TENTANG BANGUNAN GEDUNG HIJAU

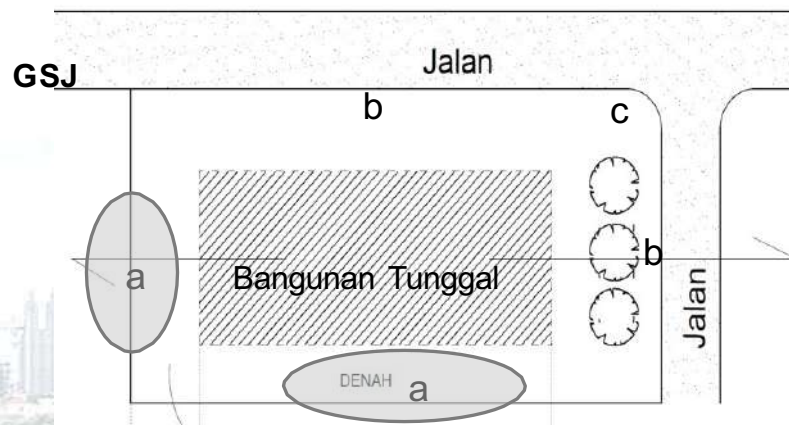




PAGAR

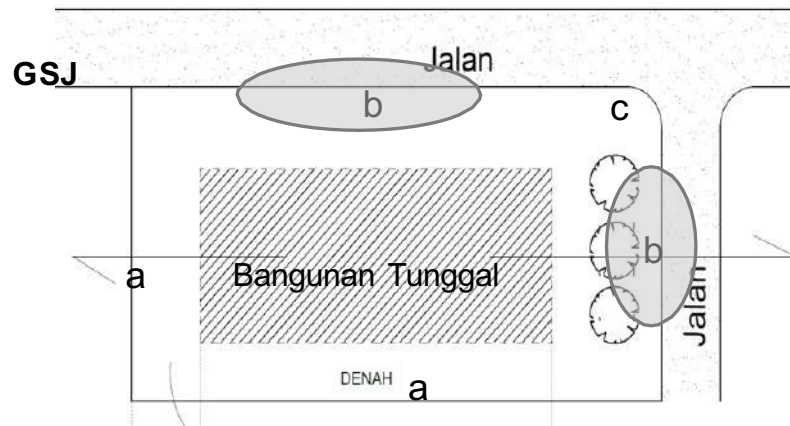


- Posisi pagar diperkenankan terletak pada batas lahan perencanaan
- ARKADE tidak diperbolehkan menggunakan pagar.



Pagar "a" :
 Ketinggian pagar maksimal 3 m diatas permukaan lahan perkarangan

Ketinggian pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping & belakang untuk bangunan tunggal **paling tinggi 3 m** di atas permukaan lahan pekarangan



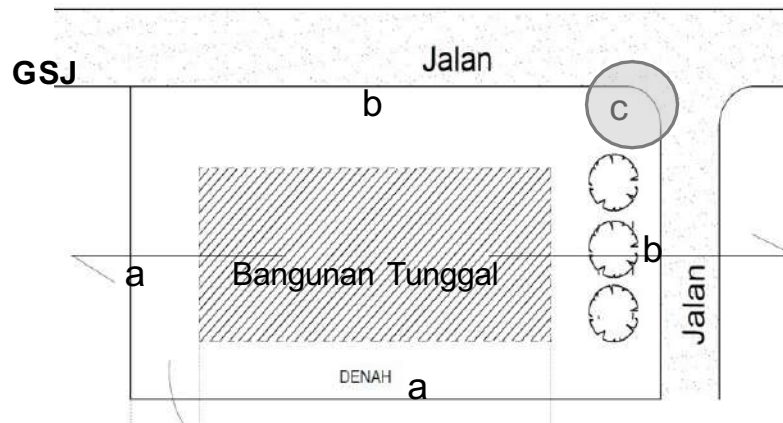
Pagar “b” :

- Ketinggian pagar maksimal :
 - 1,5 m untuk rumah tinggal,
 - 2,0 m untuk bukan rumah Tinggal
- bagian tidak tembus pandang maksimal 75 cm di atas permukaan lahan

Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal paling tinggi 1,50 m di atas permukaan lahan, dan pada bangunan bukan rumah tinggal paling tinggi 2 m di atas permukaan lahan pekarangan;



Pagar pada GSJ harus tembus pandang dengan bagian bawah dapat tidak tembus pandang paling tinggi setinggi 75 cm di atas permukaan lahan pekarangan, dan pintu pagar pekarangan tidak boleh melebihi GSJ;



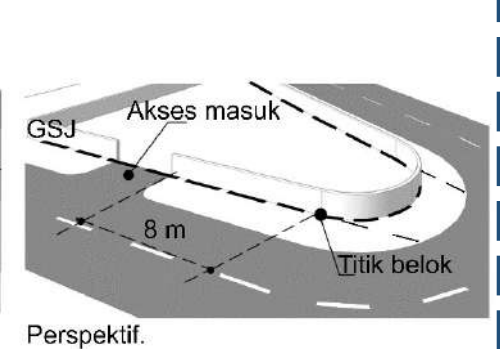
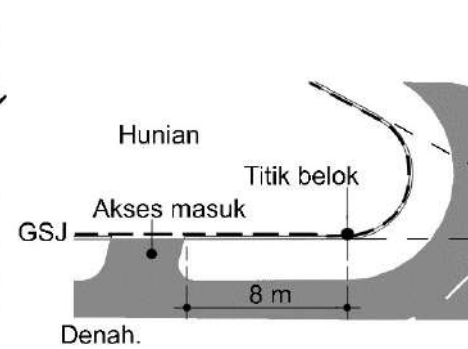
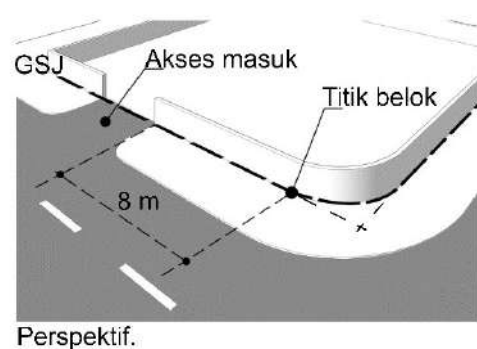
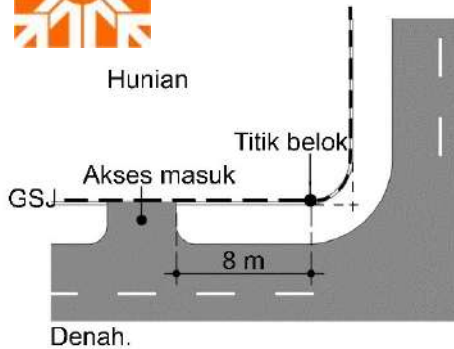
Pagar “c” :

Pagar yang berada di tikungan/hook/ persimpangan

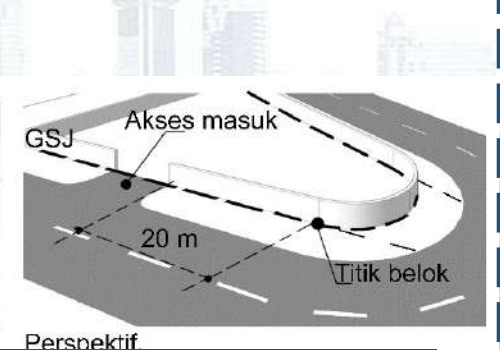
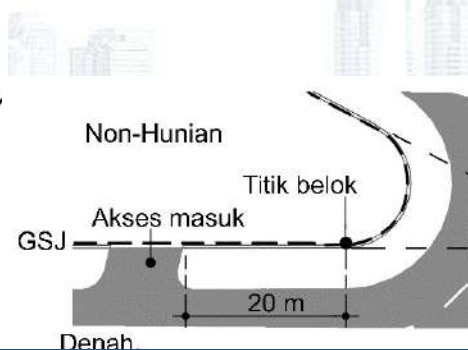
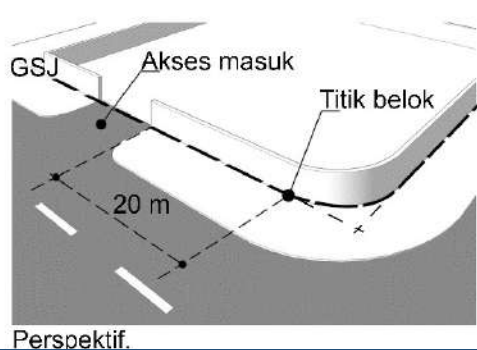
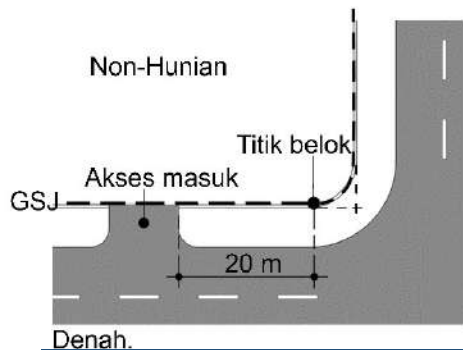
Lahan perencanaan yang berada di tikungan, persimpangan dan/atau hook, **pagar wajib dimundurkan** untuk penyediaan ruang bagi pejalan kaki dan memperluas sudut pandang pengemudi kendaraan;



Letak pintu untuk kendaraan bermotor roda empat pada lahan perencanaan yang membentuk sudut tikungan diberi jarak minimum:



HUNIAN 8 m dari titik belok



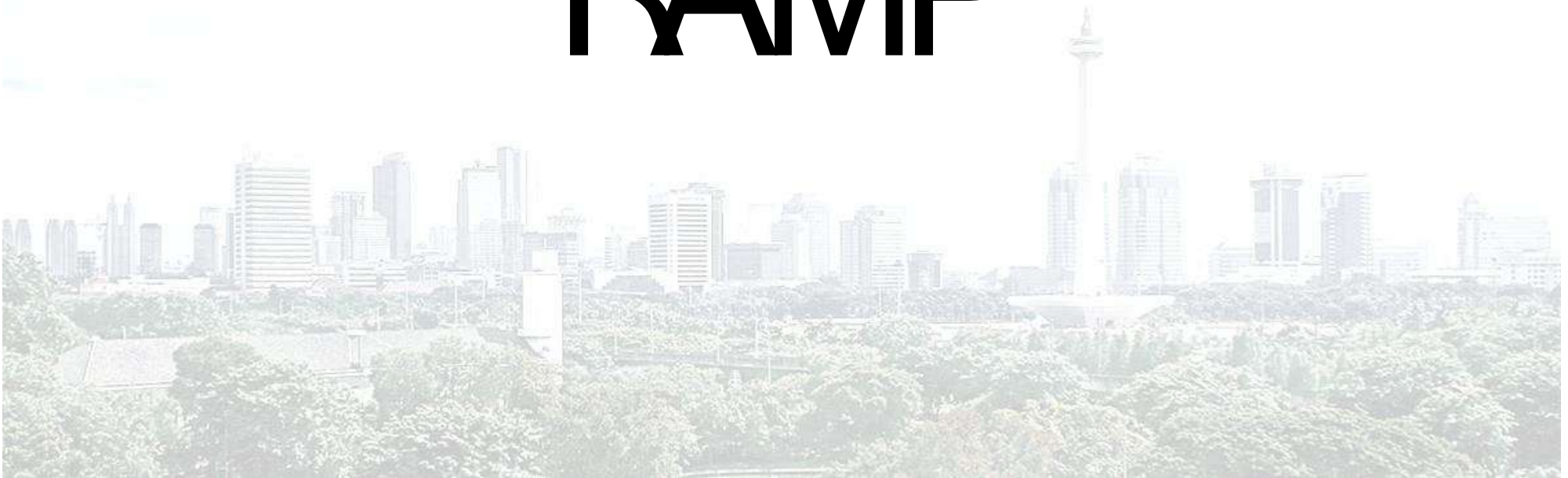
NON-HUNIAN 20 m dari titik belok

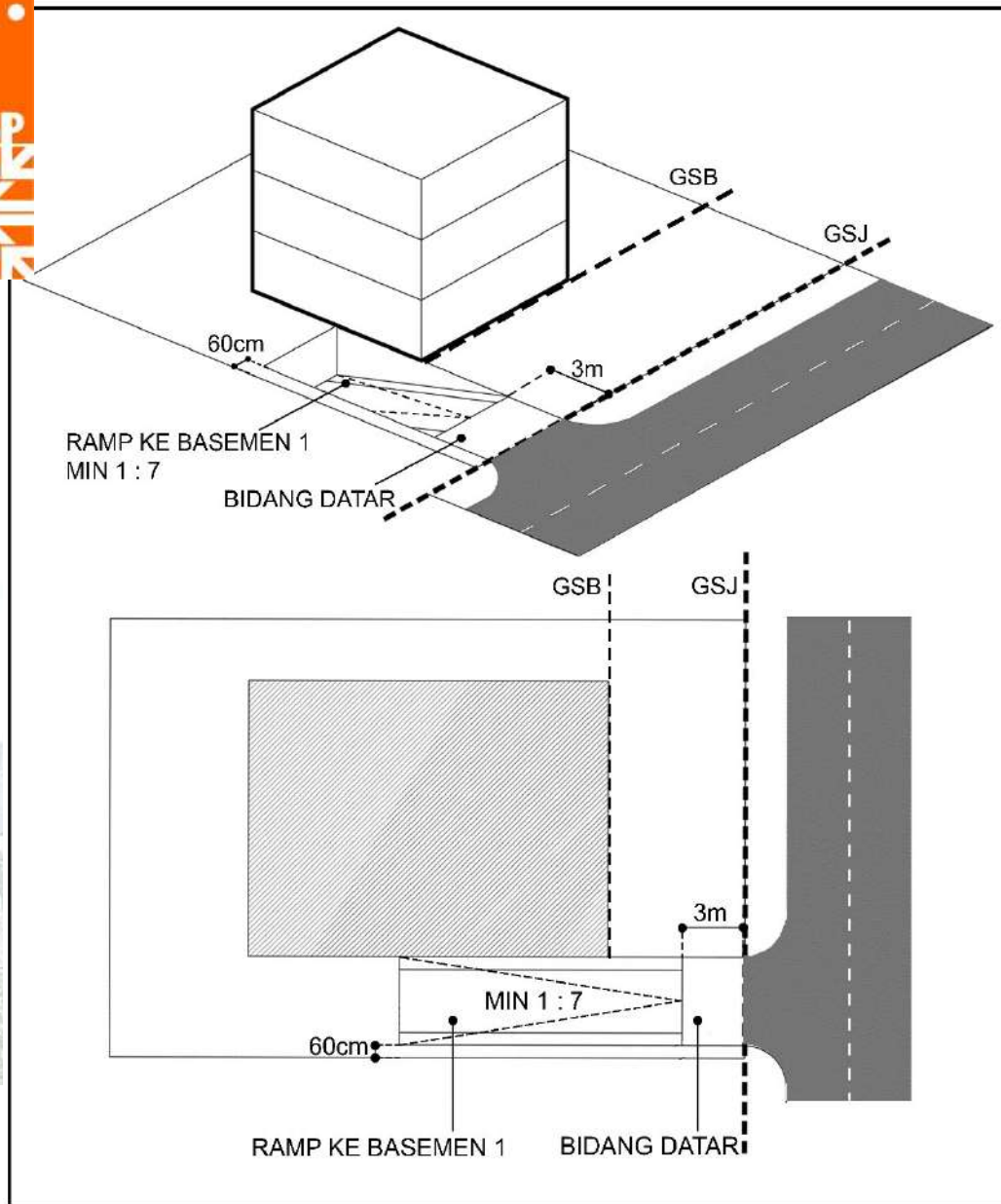


Letak pintu akses pada lahan perencanaan yang tidak memenuhi persyaratan ketentuan diatas, diletakkan pada ujung terjauh batas lahan perencanaan terhadap titik belok.



RAMP





- ✓ ADA 3 JENIS :
 1. ramp kendaraan lurus
 2. ramp kendaraan lurus dengan parkir
 3. ramp spiral
- ✓ tidak boleh memotong jalur pedestrian/ sarana pejalan kaki umum.
- ✓ ramp kendaraan menuju dan/atau dari basemen harus memiliki **ruang datar minimum 3 m** dari GSJ jalan utama.
- ✓ ramp kendaraan menuju dan/atau dari basemen di luar bangunan minimum **berjarak 60 cm** dari GSJ jalan dan **batas persil/perpetakan**.



JENIS RAMP KENDARAAN :



ramp kendaraan lurus



ramp kendaraan lurus dengan parkir



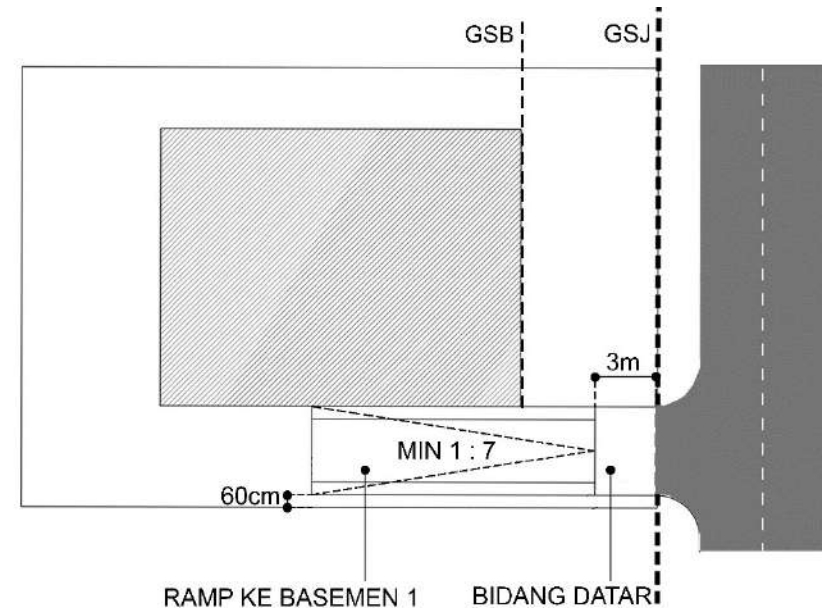
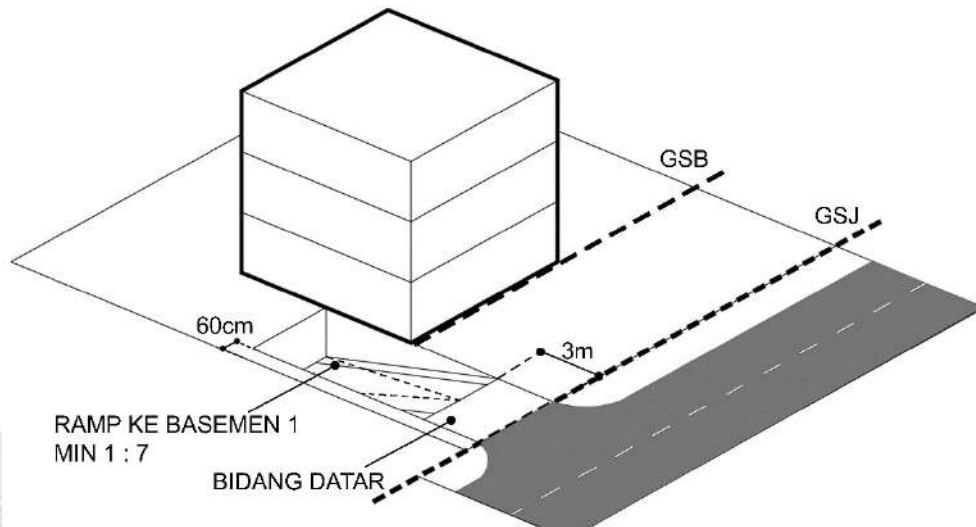
Ramp spiral



Ramp tidak boleh memotong jalur pedestrian/ sarana pejalan kaki umum !



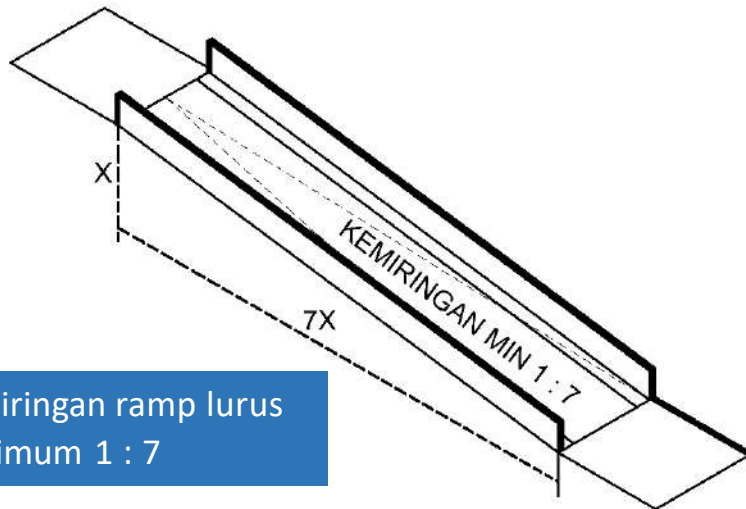
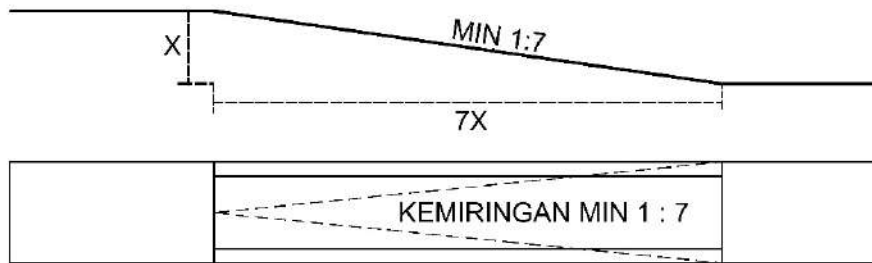
Setiap lantai untuk fungsi parkir dengan luas diatas 5.000 m² / minimum 250 SRP (Satuan Ruang Parkir) harus dilengkapi *ramp* kendaraan paling sedikit masing-masing 1 unit untuk *ramp* naik dan *ramp* turun!



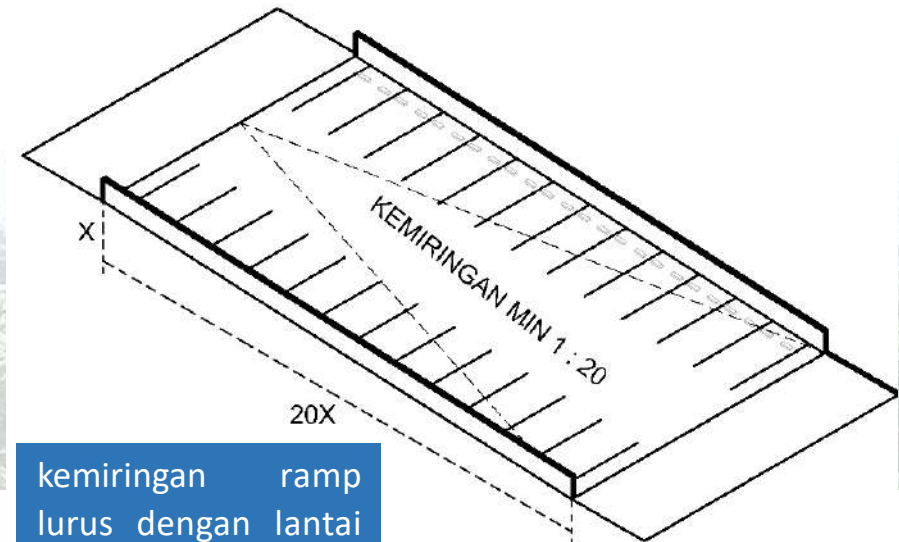
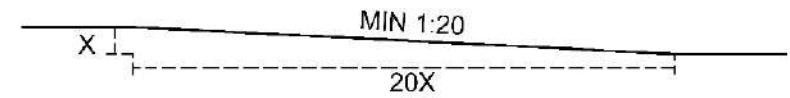
- ramp kendaraan menuju/dari basemen harus memiliki ruang datar min. 3 m dari GSJ jalan utama.
- ramp kendaraan menuju dan/atau dari basemen di luar bangunan minimum berjarak 60 cm dari GSJ jalan dan batas persil/perpetakan.



KEMIRINGAN RAMP KENDARAAN



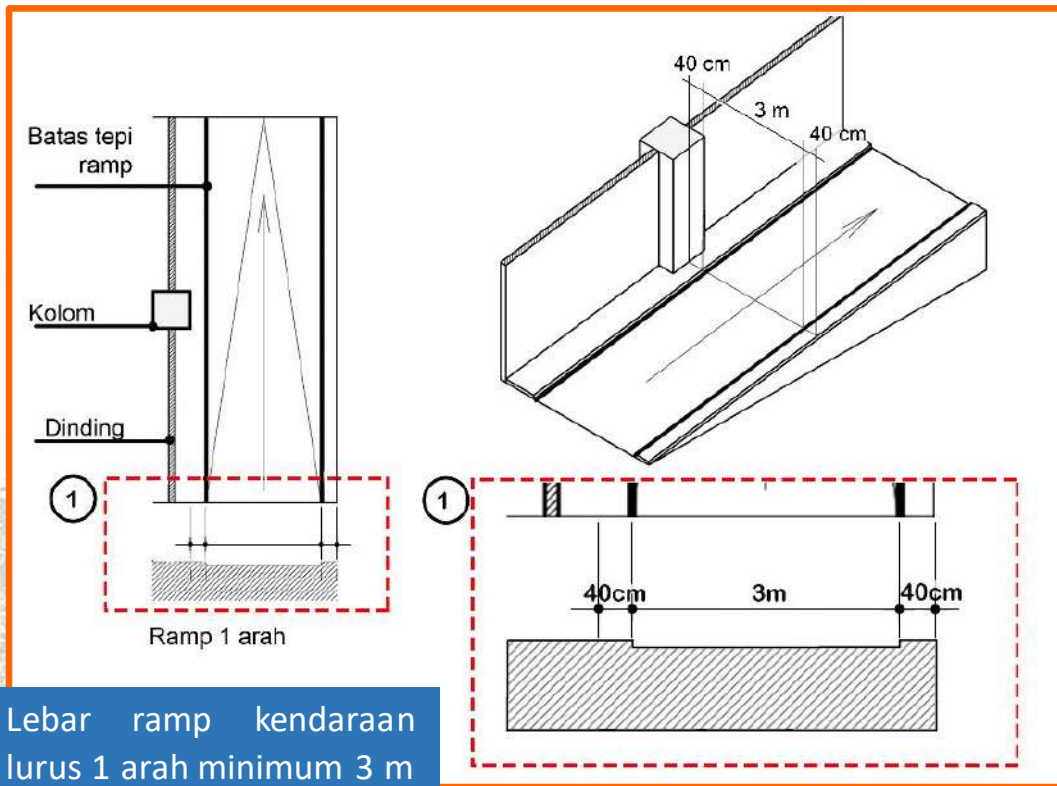
kemiringan ramp lurus minimum 1 : 7



kemiringan ramp lurus dengan lantai parkir Min. 1 : 20

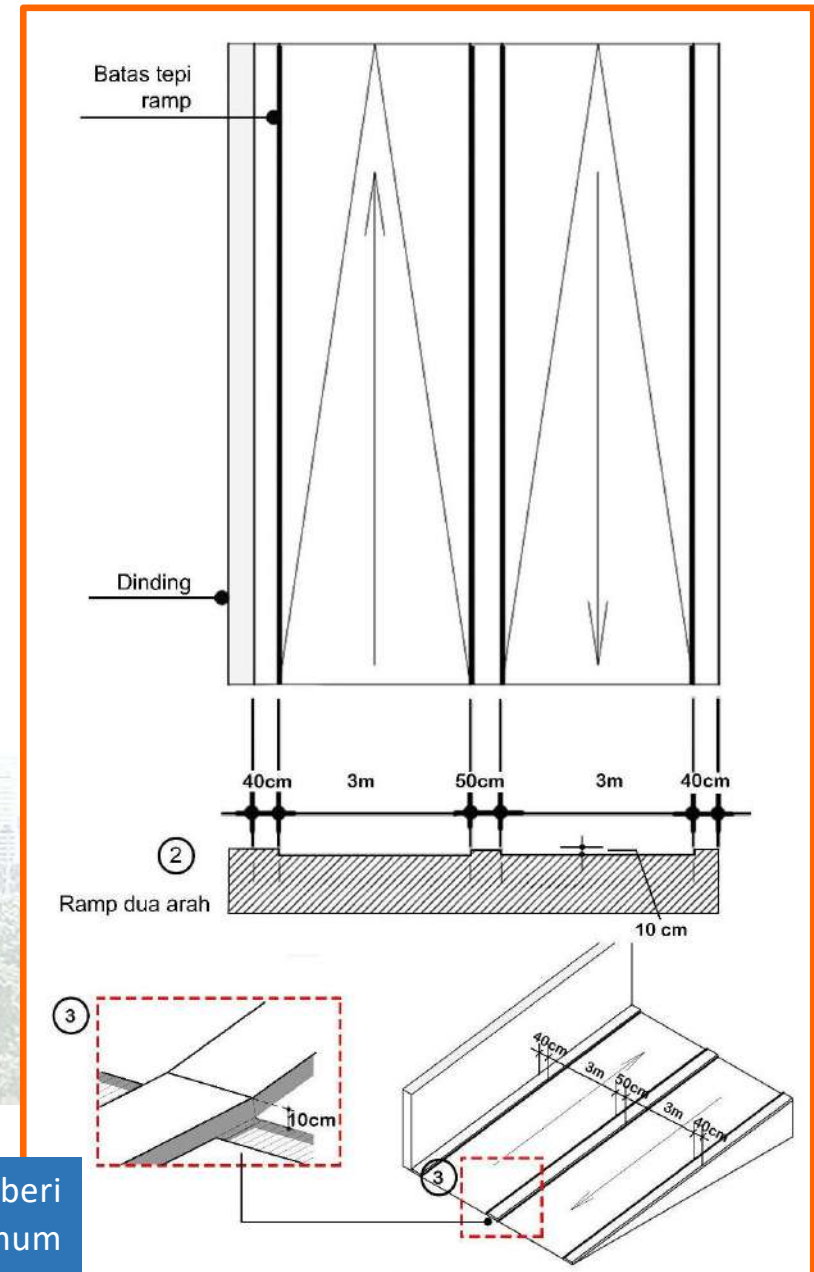


LEBAR RAMP KENDARAAN



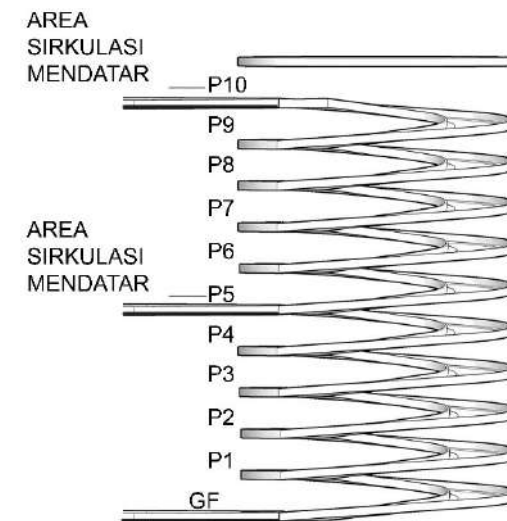
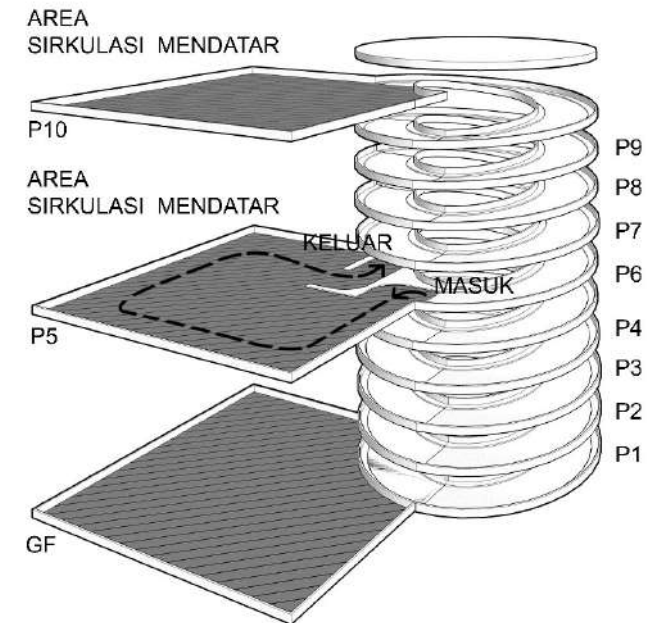
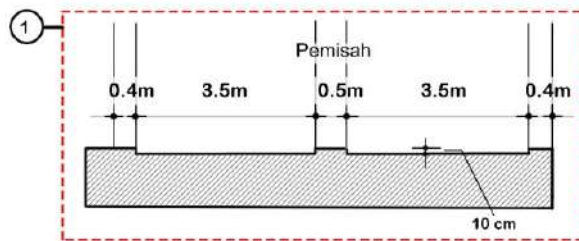
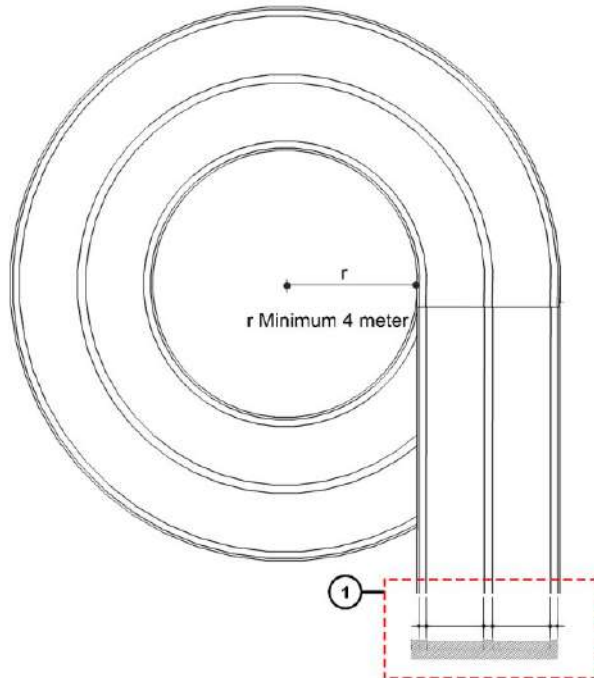
Lebar ramp kendaraan lurus 1 arah minimum 3 m

Lebar ramp kendaraan lurus untuk 2 arah harus diberi pemisah dengan lebar 50 cm sehingga lebar minimum $(3,00 + 0,50 + 3,00)$ m, dan tinggi pemisah sebesar 10 cm





RAMP KENDARAAN SPIRAL



- lebar ramp kendaraan spiral 1 arah minimum 3,5 m
- lebar ramp kendaraan spiral untuk 2 arah diberi pemisah lebar 50 cm sehingga lebar minimum $(3,50 + 0,50 + 3,50)$ m dan tinggi pembatas 10 cm

Ramp secara menerus maksimum 5 lantai, jika lantai parkirnya lebih dari 5 lantai harus menggunakan sirkulasi datar sebelum ke lantai berikutnya



PARKIR





TATA BANGUNAN GEDUNG

PARKIR

PENYEDIAAN PARKIR DAPAT DITERAPKAN PADA :

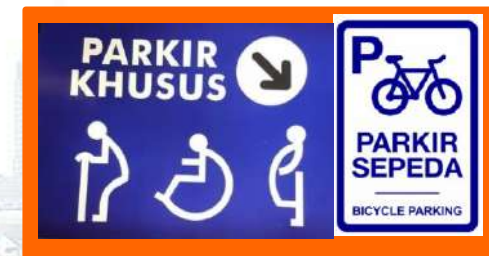


Parkir di Halaman



Parkir Dalam Bangunan

FASILITAS PARKIR DISEDIAKAN BAGI KENDARAAN :



PARKIR KHUSUS penyandang disabilitas, orang lanjut usia, ibu hamil dan pengguna sepeda :

- ✓ Posisi terdekat menuju bangunan/fasilitas yang dituju dan/atau pintu parkir utama;
- ✓ Cukup ruang bebas bagi pengguna kursi roda dan mempermudah masuk dan keluar kursi roda dari kendaraan;
- ✓ disediakan jalur khusus bagi penyandang disabilitas; dan
- ✓ ditandai dengan simbol tanda parkir.



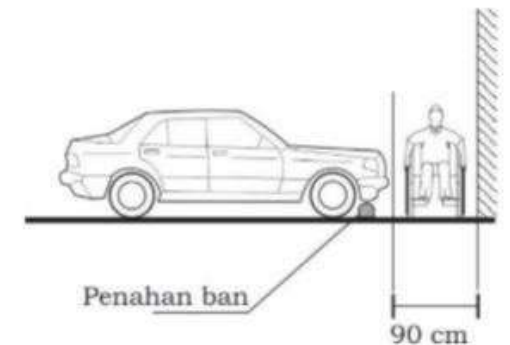
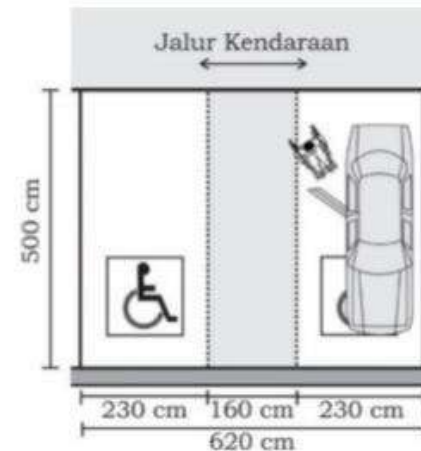
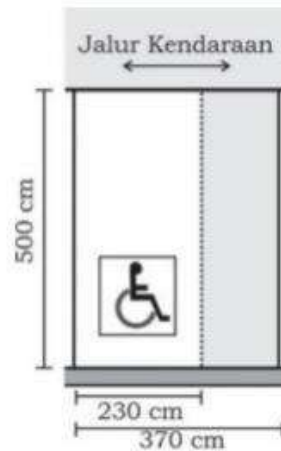
PARKIR KHUSUS

Jumlah Tempat Parkir yang Tersedia	Jumlah Tempat Parkir Penyandang Disabilitas
1-25	1
26-50	2
51-75	5
76-100	4
101-150	5
151-200	6
201-300	7
301-400	8
401-500	9
501-1000	2% dari total
1001-dst	20 (+1 untuk setiap ratusan)

Tempat parkir penyandang disabilitas harus memiliki ruang bebas yang cukup bagi pengguna kursi roda keluar/masuk kendaraannya.

Tempat parkir lebar 370 cm untuk parkir tunggal dan 620 cm untuk parkir ganda

Tempat parkir penyandang disabilitas diletakkan pada permukaan datar dengan kelandaian paling besar 20°





PARKIR DI HALAMAN

- ✓ Menyediakan **pohon-pohon peneduh**
- ✓ parkir > 20 mobil harus sediakan **ruang duduk/tunggu sopir** minimum 2 m x 3 m
- ✓ Parkir ruang terbuka **antara GSI-GSB** :



NO.	Lebar Rencana Jalan (L)	Luas Maksimum Lahan Parkir
1.	$L < 30 \text{ m}$	Diperbolehkan s/d 100 %
2.	$30 \text{ m} < L < 50 \text{ m}$	Diperbolehkan s/d 50 %
3.	$L > 50 \text{ m}$	Mutlak harus dihijaukan.

- ✓ Terhadap sisa **ruang parkir eksisting** yang terkena ketentuan parkir maksimum dalam Kawasan berorientasi transit (**Transit Oriented Development/TOD**) dapat **dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau/taman** dan sejenisnya yang ditanami pohon pelindung/peneduh untuk fungsi sosial dan ekologis yang dapat diakses public .



PARKIR DALAM BANGUNAN

- ✓ Tinggi ruang bebas struktur (head room) min. 2,25 m
- ✓ Setiap lantai harus **dilengkapi tangga** dengan radius 25 m jika tanpa sprinkler / 40 m jika ada sprinkler.
- ✓ Setiap lantai bila parkir > **20 mobil** harus sediakan **ruang tunggu/kantin sopir**.
- ✓ Pada kawasan pembatasan lalu lintas, Kawasan berorientasi transit dan/atau pada koridor moda angkutan umum massal dengan **radius 400 m** dari rencana **sumbu jalur angkutan umum dikenakan batasan parkir maksimum**.
- ✓ Terhadap **siswa ruang parkir eksisting yang terkena ketentuan parkir maksimum** dalam Kawasan berorientasi transit (Transit Oriented Development/TOD) dapat dimanfaatkan secara optimal **untuk kegiatan usaha mikro dan kecil** serta kegiatan publik lainnya.

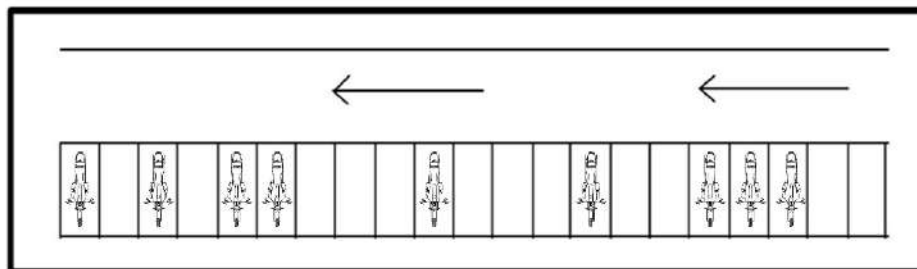




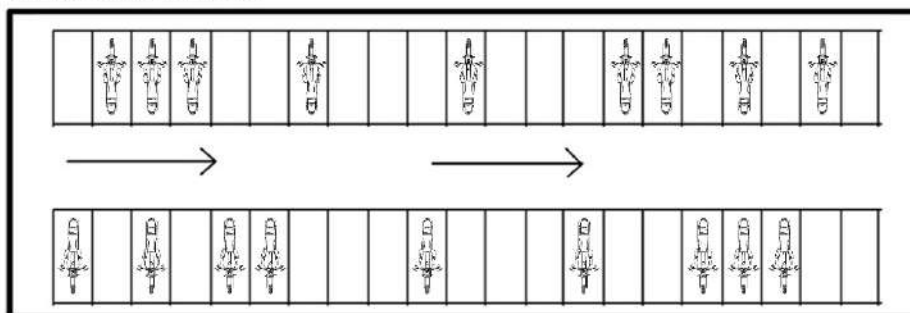
TATA LETAK DAN DIMENSI PARKIR MOTOR



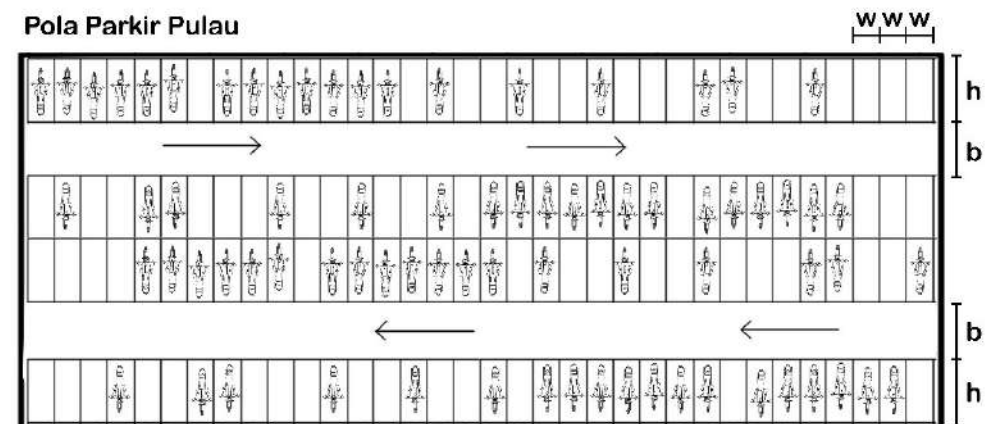
Pola Parkir Satu Sisi



Pola Parkir Dua Sisi



Pola Parkir Pulau



Keterangan :

h = jarak terjauh antara tepi luar satuan ruang parkir (minimum 2 m)

w = lebar terjauh satuan ruang parkir pulau (minimum 0.75 m)

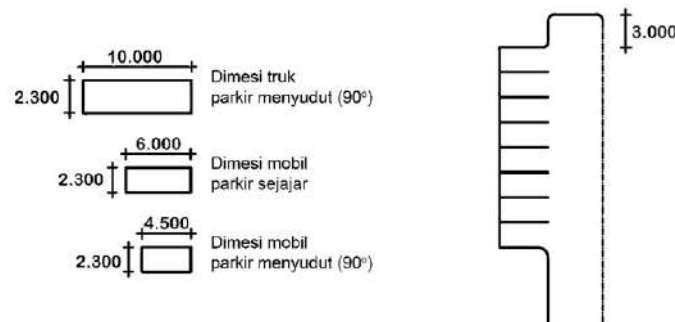
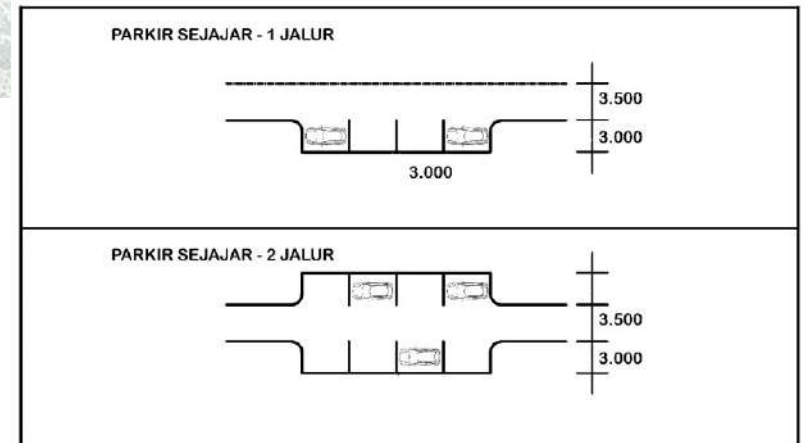
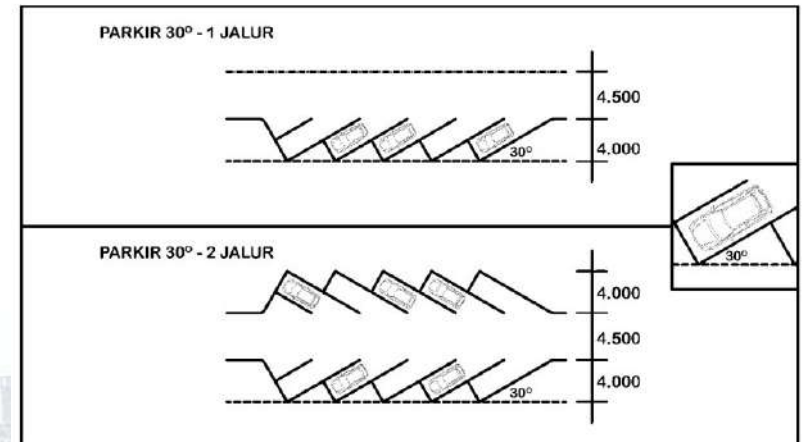
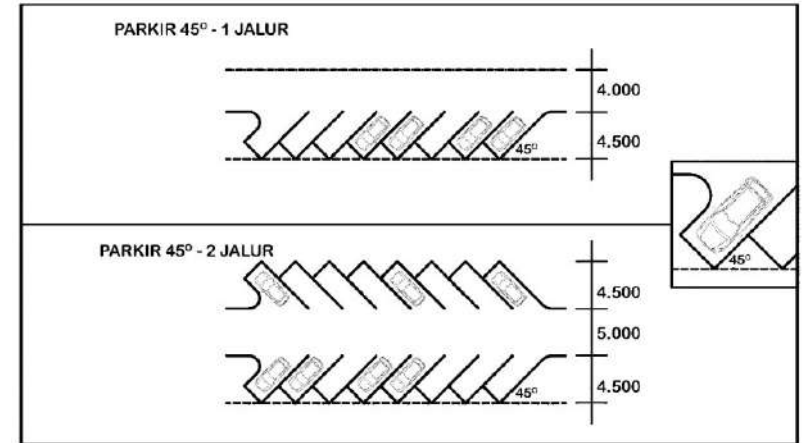
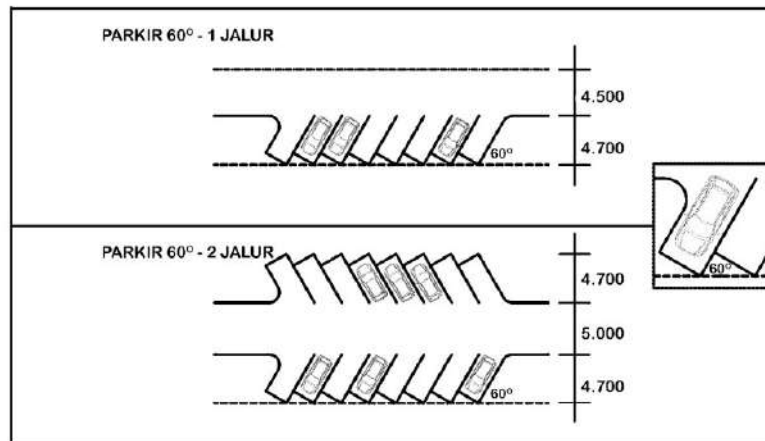
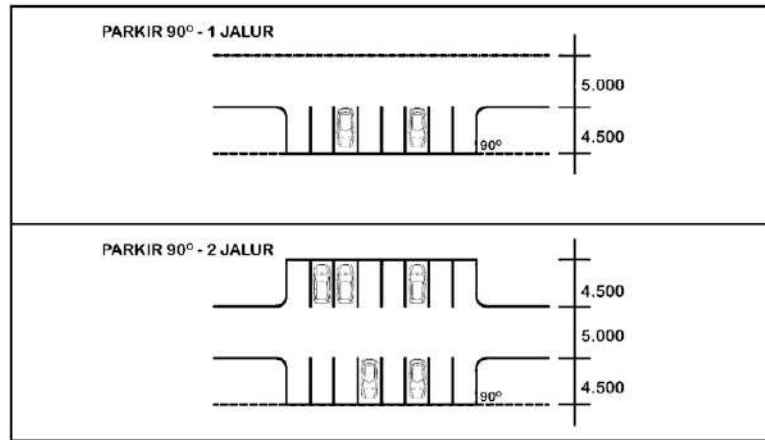
b = lebar jalur gang (minimum 1.5 m)



TATA BANGUNAN GEDUNG

PARKIR

TATA LETAK DAN DIMENSI PARKIR MOBIL



Peraturan Gubernur Provinsi



BANGUNAN DI BAWAH PERMUKAAN TANAH



RUANG DI BAWAH PERMUKAAN TANAH, DIPERBOLEHKAN UNTUK :


BUKAN UNTUK
FUNGSI UTAMA HUNIAN
(kamar tidur, dapur,
ruang tamu/ keluarga)

- Akses pejalan kaki ke stasiun angkutan umum massal
- Prasarana jalan dan utilitas kota
- Perkantoran, perdagangan dan jasa
- Fasilitas parkir
- Sarana penunjang kegiatan gedung di atasnya
- Jaringan angkutan umum massal
- Kegiatan keamanan dan pertahanan.



TATA BANGUNAN GEDUNG

BANGUNAN LAYANG

DEFINISI Bangunan penghubung antar bangunan yg dibangun melayang di atas permukaan tanah.

FUNGSI



usaha (multiguna)



sirkulasi pejalan kaki

LETAK

- berada dalam satu lahan perencanaan;
- berada pada lebih dari satu lahan perencanaan;
- berada di atas prasarana jalan, sungai, jalan rel, dan/ atau RTH.



- Pemilihan jenis konstruksi bangunan layang harus dapat **menjamin keamanan dan keselamatan pemakai maupun yang lainnya!**
- Bangunan layang yang berada di atas prasarana jalan, sungai, jalan rel dan/atau RTH harus mendapat **persetujuan dari Gubernur melalui BKPRD** yang dituangkan dalam Surat Keputusan gubernur.



KDB Diperhitungkan dalam KDB berdasarkan proyeksi kecuali berada di atas prasarana jalan, sungai, jalanrel, dan/ atau RTH.

Bangunan layang berfungsi hanya **sirkulasi pejalan kaki** :

- lebar maks. 4 m
- tinggi bersih min. 5,5 m dari muka tanah tertinggi.

Bangunan layang berfungsi **usaha (multiguna)** dihitung sebagai KDB dan KLB :

- lebar min. 7 m & maks. 12 m
- tinggi bersih min. 5,5 m dari muka tanah tertinggi
- Maks. 4 lapis.

