



LAPORAN

GPA

(A3)

COVER

JUDUL "LAPORAN GPA"

NAMA PROYEK

JENIS PROYEK

(Perkantoran/hunian/lainnya.. Sesuai Izin Lokasi/KRK/IPPR)

ALAMAT PROYEK

(JL, KEL, KEC, KOTA sesuai dengan KRK)

GAMBAR PERSPEKTIF

TTD, JABATAN, NAMA PERUSAHAAN PEMOHON

TTD, NO IPTB, NAMA IPTB

LAPORAN GAMBAR PERENCANAAN ARSITEKTUR

**NAMA PROYEK
(JENIS PROYEK)**

Alamat Proyek



PEMBERI TUGAS

TTD

NAMA
JABATAN

TTD

NAMA
NO. SIPTB

31 FEBRUARI 2020

DAFTAR GAMBAR

URUTAN DAN JUDUL GAMBAR SESUAI

NO NO. GAMBAR	JUDUL GAMBAR	SKALA	KETERANGAN
I	DATA		
00	COVER	NTS	-
01	DAFTAR GAMBAR	NTS	-
02	PETA LOKASI	NTS	PROYEK BANGUNAN DALAM LINGKUP MAKRO
03	PENCAPAIAN TAPAK	NTS	AKSESIBILITAS KENDARAAN DAN PEJALAN KAKI MENUJU PUBLIK TRANSPORTASI
04	VIEW & VISTA	NTS	VIEW DAN VISTA YANG DIHASILKAN DARI KONTEKS TAPAK
05	POTENSI & KONSTRAIN DESAIN	NTS	ELEMEN ELEMEN PADA TAPAK DAN DAMPAKNYA TERHADAP DESAIN
06	FOTO LINGKUNGAN SEKITAR	NTS	FOTO AKSES JALAN, LAHAN PERENCANAAN DAN BANGUNAN TETANGGA
07	KETETAPAN DAN PEMANFAATAN RUANG KOTA	NTS	KETETAPAN RENCANA KOTA, IZIN PRINSIP PEMANFAATAN RUANG DAN KKOP
08	DATA PENGEMBANGAN	NTS	DATA PENGEMBANGAN DAN PARAMETER TAPAK
II	KONSEP DESAIN		
00	KONSEP DESAIN	NTS	KONSEP DESAIN DAN PROSES IDE PADA DESAIN
01	KONSEP NUSANTARA	NTS	IMPLEMENTASI KONSEP KEPALA, BADAN DAN KAKI PADA BANGUNAN
02	PROGRAM FUNGSI	NTS	BLOK PADA BANGUNAN DAN FUNGSI NYA
03	PERHITUNGAN LUAS BANGUNAN	NTS	INTENSITAS DAN LUAS BANGUNAN
04	ANALISA DAMPAK LINGKUNGAN	NTS	TITIK TRANSPORTASI PUBLIK, AKSES MASUK PEJALAN KAKI DAN PENEMPATAN FUNGSI
05	AKSES DALAM DESAIN	NTS	SIRKULASI PEJALAN KAKI, KENDARAAN, OJEK ONLINE DAN SERVIS DARI/KE DALAM BANGUNAN
06	SKEMA PEMBUANGAN SAMPAH	NTS	JALUR DAN SISTEM PEMBUANGAN/PENGOLAHAN SAMPAH
07	KEWAJIBAN PENEMPATAN FASUM & FASOS	NTS	ZONING FUNGSI BESERTA INTENSITAS PEMANFAATAN RUANGNYA
08	PERHITUNGAN KEBUTUHAN PARKIR		PERHITUNGAN RASIO KEBUTUHAN PARKIR BERDASARKAN FUNGSI RUANG DALAM BANGUNAN
09	KONSEP PERENCANAAN LANSEKAP	NTS	POSISI DAN FUNGSI AREA HIJAU
10	KONSEP TATA AIR	NTS	SISTEM PENANGGULANGAN AIR DAN SKEMA PEMBUANGAN AIR LIMBAH
11	KONSEP EVAKUASI	NTS	SKEMA EVAKUASI, ASSEMBLY POINT, AREA HARDSTANDING DAN SIRKULASI MOBIL DAMKAR
12	KAJIAN PENGHEMATAN ENERGI	NTS	ORIENTASI MASSA, KONSTRUKSI MODULAR DAN TEKNOLOGI SISTEM BANGUNAN
III	DENAH		
00	RENCANA BLOK	1:1200	RENCANA BLOK DAN KETERANGAN FUNGSI MASSA BANGUNAN
01	RENCANA TAPAK	1:1000	RENCANA TAPAK DAN ZONING FUNGSI YANG DIBEDAKAN BERDASARKAN WARNA DAN LUAS GROSS
02	DENAH SETIAP LANTAI BANGUNAN	1:800	DENAH DAN ZONING FUNGSI YANG DIBEDAKAN BERDASARKAN WARNA DAN LUAS GROSS
IV	POTONGAN		
00	POTONGAN & TAPAK BANGUNAN	1:800	ELEVASI TAPAK TERHADAP AKSES JALAN MASUK/KELUAR, TETANGGA DAN KKOP
V	PERSPEKTIF		
00	PERSPEKTIF	NTS	RENDER IMAGE YANG MENUNJUKKAN ILUSTRASI DESAIN , KEGIATAN DAN SUASANA

PETA LOKASI

- PETA GOOGLE EARTH
- DELINIASI LOKASI YANG DIMOHON
- TITIK KOORDINAT BANGUNAN (-6.175699, 106.827203)
- NAMA JALAN JELAS



FOTO LINGKUNGAN

- PETA GOOGLE EARTH
- TITIK PENGAMBILAN FOTO & ARAHNYA
- FOTO LINGKUNGAN
- FOTO DALAM SITE



INFORMASI RENCANA KOTA

IZIN LOKASI (JIKA ADA)

KETETAPAN RENCANA KOTA YANG TELAH DISAHKAN
(PERBAL DAN PETA)

RTLB (JIKA ADA)

IPPR/IPPT/IZIN PRINSIP LAINNYA (JIKA ADA)

- TULISKAN KEWAJIBAN/KETETAPAN YANG ADA

PANDUAN RANCANG KOTA (PRK)/UDGL (JIKA ADA)



- Kegiatan yang diizinkan
- Batas2 lahan perencanaan
- Luas lahan perencanaan
- Batasan intensitas

DIBERIKAN ATAS PERMOHONAN DARI

T. KUSUMASENTRAL KENCANA

RAJ. KRAPAN RAYA NO. 14, PETOGAD UTARA, GAMBIR, JAKARTA PUSAT

SMPN TERAKSIKOR GUNA BANGUNAN PERKANTORAN TATA RUANG BANGUNAN KIRK UNTUK PERKANTORAN TATA RUANG KENDARAAN LAINNYA NO. 36A KUSUMASENTRAL KENCANA LI PASIR TAPPA

DHONAN
IMB

LOKASI

± 10.851 M²
Jl. HR. Rasuna Said 14
Guntur
Sotjabudi
Jakarta Selatan
01 / 032

LOKASI KOTA

Perkantoran, Perdagangan, dan Jasa
Perkantoran (K.1.a.b)
27 / 10 / 10 / 6
40 %
5
30 %
55 %
40 LI
Padiid / P
Tunggai/T

KEGIATAN

Perkantoran, Apartemen, dan Retail Beserta Fasilitasnya
Usaha, Hunian
Perkantoran, Hunian, Perdagangan
Berdasarkan Perda No. 1 Tahun 2014 Tentang RDTR dan PZ
Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Pada Sub Zona Perkantoran (K.1.a.b):

- Kegiatan perkantoran merupakan kegiatan yang dibatasi kebebasan (T), dengan ketentuan kegiatan rumah susun dibatasi paling luas 40 % dari luas seluruh lantai bangunan.
- Kegiatan retail/pusat perbelanjaan merupakan kegiatan yang dibatasi kebebasan (T), dengan ketentuan dibatasi peak dengan lebar maksimal paling kurang 2.500 m dan total luas lantai dibatasi paling luas 40 % dari luas sub blok.

LAIN LAIN

1) Tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi
2) Tentang Garis Sempadan Bangunan
3) Tahun 2019 Tentang Pedoman Tata Bangunan
4) menyediakan sumbu resapan sesuai Perpu No. 20/2013 tentang sumbu resapan dan ruang terbuka kan secara utuh dari total luas parkir dan memenuhinya dengan lahan pereduk tanpa perkerasan aspal beton muka dan sisi samping bangunan
5) Terkena Rencana Jalari Dipergunakan Untuk Kepentingan Umum, man Habis Dengan Struktur Yang Dapat Meresap Air.
6) edakan Tempat Penampungan Sampah.
7) Jakarta No. 1920-1.823.12 Tgl. 8 Juli 1998 Hal : Kesehatan Menanam Pohon Palindung
8) Provinsi DKI Jakarta No. 197 Tahun 2008 Tentang Penciptaan Perbuatan Lubang Biopori
9) Kota Untuk Perumahan IMB Tidak Menyatakan Hak Atas Tanah
10) sik berlaku apabila diketahui terdapat ketidaksesuaian informasi yang tertera di KPR maupun terdapat gatan dari pihak lain
11) tingan sesuai arahan pemajak batas dari PT. Kusumasentral Kencana. Terhadap selisih/perbedaan ukur dengan sertifikat tanah merupakan tanggung jawab pemajak batas

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

BENNI ADUSCANDIA
NIP. 199508081997031004

PEMOHON

REMOHON

UNTUK PERMOHONAN IMB

KETERANGAN:

1. BUKTI SAHIB HAK GUNA BANGUNAN SUDAH TERLAKUKAN PENYERAHAN KE PT. KUSUMASENTRAL KENCANA LI PASIR TAPPA
2. RENCANA TATA RUANG BANGUNAN BERSAMA SAMA DENGAN PERUMHOAN GUNA BERTETAPAN DAN JARAK
3. KIR. DAN LAINNYA HOKUS
4. PERMOHONAN IMB
5. NAMA PT. KUSUMASENTRAL KENCANA LI PASIR TAPPA
6. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
7. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
8. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
9. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
10. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
11. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
12. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
13. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
14. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
15. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
16. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
17. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
18. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
19. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
20. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
21. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
22. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
23. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
24. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
25. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
26. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
27. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
28. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
29. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
30. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
31. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
32. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
33. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
34. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
35. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
36. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
37. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
38. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
39. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
40. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
41. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
42. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
43. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
44. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
45. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
46. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
47. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
48. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
49. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
50. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
51. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
52. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
53. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
54. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
55. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
56. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
57. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
58. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
59. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
60. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
61. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
62. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
63. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
64. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
65. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
66. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
67. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
68. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
69. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
70. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
71. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
72. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
73. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
74. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
75. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
76. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
77. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
78. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
79. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
80. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
81. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
82. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
83. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
84. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
85. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
86. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
87. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
88. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
89. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
90. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
91. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
92. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
93. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
94. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
95. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
96. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
97. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
98. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
99. GARIS SEMPADAN BANGUNAN
100. GARIS SEMPADAN BANGUNAN

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

BENNI ADUSCANDIA
NIP. 199508081997031004

INFORMASI RENCANA KOTA

IZIN LOKASI (JIKA ADA)

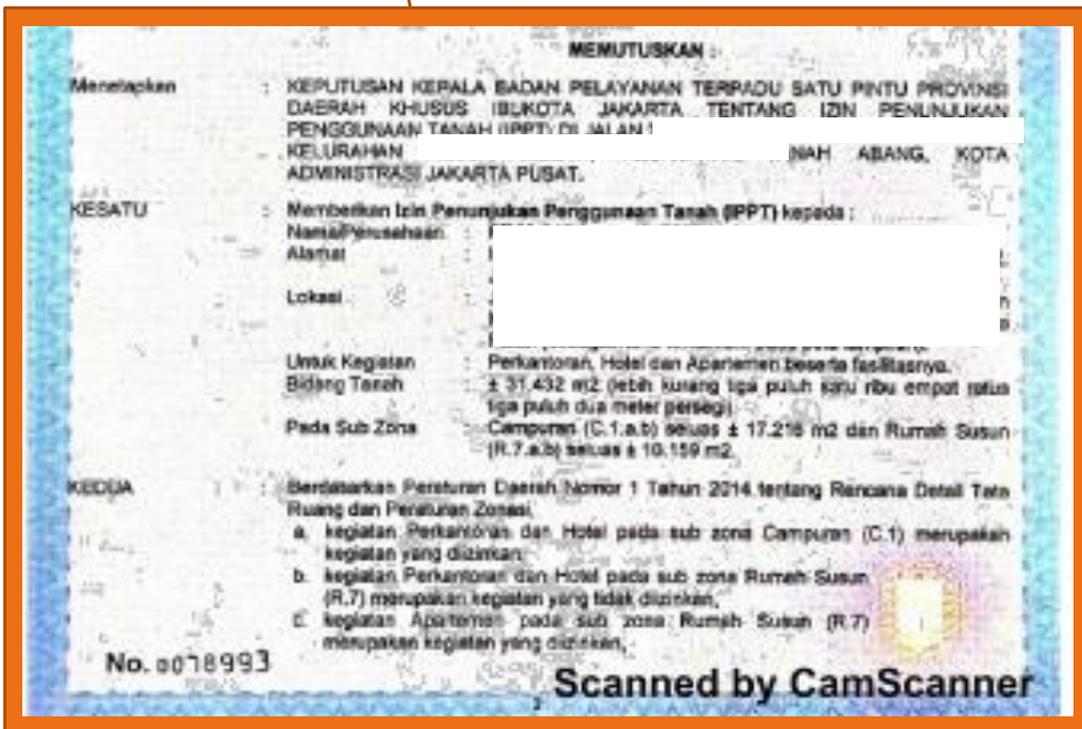
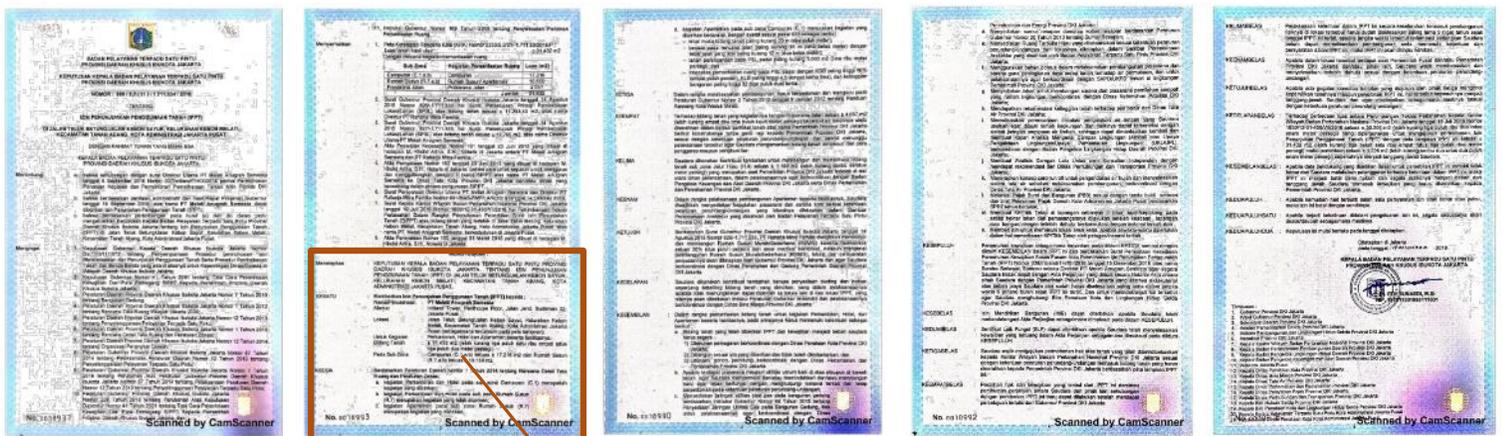
KETETAPAN RENCANA KOTA YANG TELAH DISAHKAN (PERBAL DAN PETA)

RTLB (JIKA ADA)

IPPR/IPPT/IZIN PRINSIP LAINNYA (JIKA ADA)

- TULISKAN KEWAJIBAN/KETETAPAN YANG ADA

PANDUAN RANCANG KOTA (PRK)/UDGL (JIKA ADA)



- Kegiatan yang diizinkan
- Luas lahan perencanaan
- Kewajiban/ketetapan

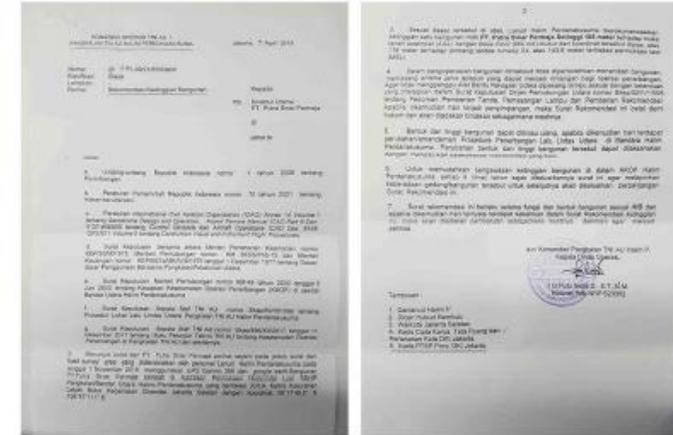
KAJIAN KETINGGIAN BANGUNAN

OVERLAY PETA KKOP & LOKASI BANGUNAN

INFORMASI KETINGGIAN BANGUNAN

INFORMASI BATASAN KKOP

SCAN REKOMENDASI KKOP, JIKA ADA



Surat No. B/1647-09/21/05/Halim, 9 April 2019

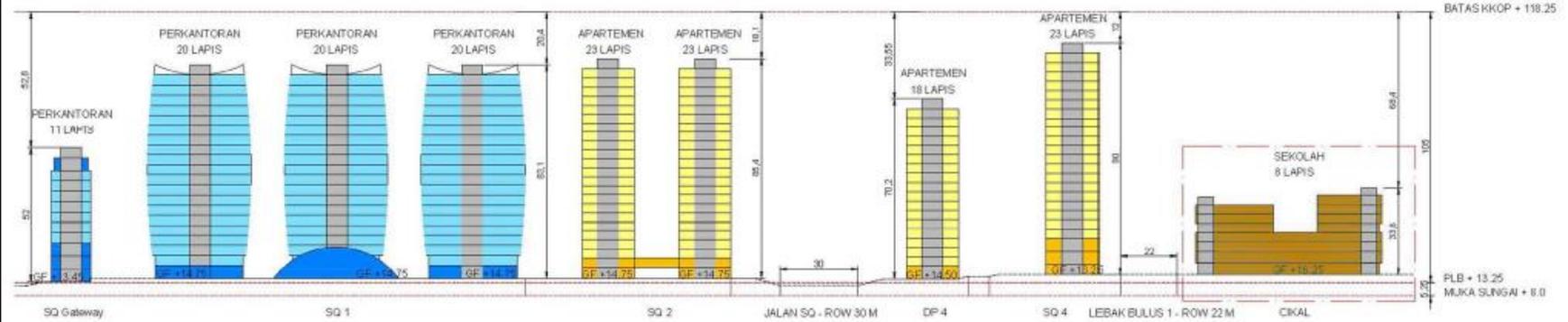
MAKSIMAL KETINGGIAN BANGUNAN DENGAN ACUAN KKOP

RADIUS < 4 KM : MAX 46 M

RADIUS 4-6 KM : GRADUAL 46-150 M

RADIUS > 6 KM : GRADUAL > 150 M

*BERDASARKAN SURAT NO. B/1647-09/21/05/HALIM, TANGGAL 9 APRIL 2019 BATAS KETINGGIAN KKOP KAWASAN ADALAH 105M



POTONGAN MEMANJANG UTARA - SELATAN
SKALA 1:250

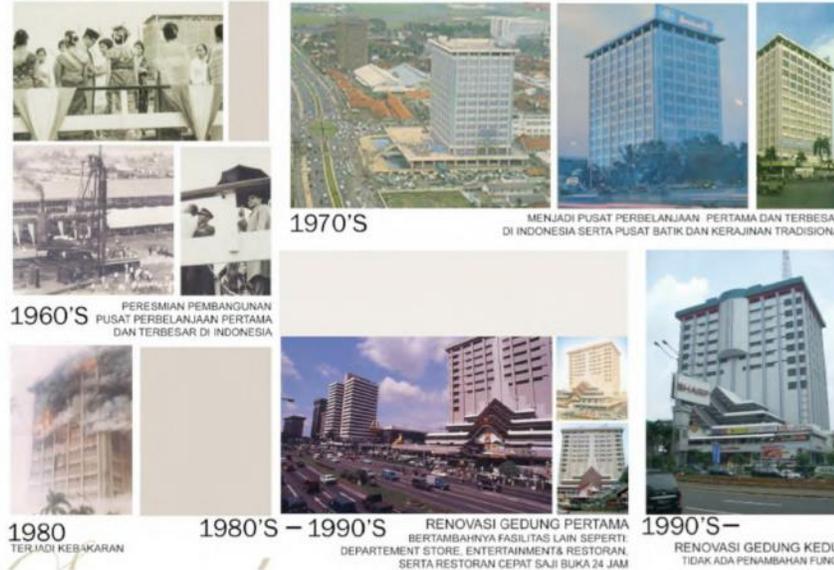
KAJIAN PEMUGARAN/ CAGAR BUDAYA

BANGUNAN CAGAR BUDAYA SESUAI SK
GUBERNUR NO. 475 TAHUN 1993

KAWASAN DENGAN KODE g (MENTENG,
KEBAYORAN, KOTA TUA, DLL),

REKOMENDASI TSP

SARINAH - HISTORY



PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
DINAS KEBUDAYAAN
J. Gede Subroto Kav. 40-41 Telp. (021) 520-5455, 520-9677
Fax. (021) 520-9136, 520-9671
JAKARTA Kode Pos. 12960

Nomor : 3510/1.853/17
Sifat : Segera
Lampiran : 1 (satu) berkas
Hal : Rekomendasi Pemugaran

Kepada : Yh. Tjahjono Solyan R.
di Jakarta

14 Agustus 2020

Menindaklanjuti surat Saudara tanggal 18 Juni 2020 tentang Pemohonan Konsultasi Ijin Pemugaran Dan Rekomendasi Pemugaran atau Pemanfaatan, dengan ini disampaikan hal-hal sebagai berikut:

- Berdasarkan hasil kajian, penelitian dan pembahasan Tim Sidang Pemugaran (TSP) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, bahwa lahan di Jalan Rajasa III No. 4, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berada di dalam Lingkungan Pemugaran Kebayoran Baru sesuai Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. D.IV-6099/d/33/1975 tentang Penetapan Daerah Kebayoran sebagai Lingkungan Pemugaran.
- Dinas Kebudayaan Provinsi DKI Jakarta memberikan surat rekomendasi pemugaran setelah memperoleh catatan sebagaimana tertera dalam berita acara rapat Tim Sidang Pemugaran (TSP), yaitu:
 - Peil:
 - Peil lantai satu/dasar hanya diperbolehkan maksimum +0.60 dari peil +1-0.00 di Jalan Rajasa III dan peil halaman luar sekitar +0.20 - 0.30.
 - Hindari ramp yang terlalu curam di sisi luar pintu gerbang.
 - Lansekap:
 - Jalur hijau di sisi luar pagar hendaknya dirancah sebagai pelengkap rancangan rumah dan harus ditanam pohon peneduh.
 - Tinggi pagar sesuai ketentuan, maksimum 1,5 m.
 - Atap: Dilengkapi talang agar limpahan air hujan tidak mengganggu tetangga.
 - Balkon agar dibuat tidak frontal menghadap ke sisi tetangga.

Atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Kepala Dinas Kebudayaan
Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta
Henry Wardhana
511211994031001

BERITA ACARA RAPAT
TIM SIDANG PEMUGARAN

Hari/Tgl. : Senin, 13 Juli 2020
Waktu : 09.00 s.d selesai
Media : Zoom Meeting Online
Jenis Kegiatan : Konsultasi/Sidang I-4-III-IV
Proyek/kegiatan : Pemohonan Rekomendasi untuk Pembangunan Rumah Kost di Jalan Rajasa III No. 4, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan
Lokasi : Jakarta Selatan
Status Cagar Budaya : Kawasan Pemugaran Kebayoran Baru
Pemohon : Yovita Diana Halim
Arsitek : Pufera Rahmat Ismail, ST, M.Sc
Nomor 6/C-4031-1.785-S/2018
Arsitek Golekang B

No.	Materi	Catatan/Keterangan
1.	Perancangan Arsitektur	<ul style="list-style-type: none"> Peil lantai dasar yang diusulkan (-1.20) tidak diperkenankan. Disarankan peil baru sekitar +0.50 dari peil asli—dengan demikian ketinggian atap jangan melampaui +12.00. Gagasan arsitektur tropis sudah baik, dapat disempurnakan lagi agar menjadi nilai tambah bagi panorama kawasan cagar budaya Kebayoran Baru. Tanam pohon besar di samping tanaman semak dan ground cover. Perhatikan lusan ruang hijau yang harus tersedia (cek XRX). Ramp masuk ke dalam halaman harus menjaga keutuhan trotuar. Pagar dirancah sesuai ketentuan dan serasi dengan gaya arsitektur bangunan.
2.	Lansekap	

Hasil Sidang :

Sidang lanjutan Tidak direkomendasi Tidak melanjutkan sidang

Rekomendasi

Sesuai dengan Berita Acara Rapat ini, maka Tim Sidang Pemugaran menyampaikan rekomendasi kepada Kepala Dinas Kebudayaan Provinsi DKI Jakarta untuk diproses ketahap berikutnya.

Ketua Tim Sidang Pemugaran : Ir. Bambang Eryudhawan, IAI
Wakil Ketua Tim Sidang Pemugaran : Ir. Indro Kusumo Wardhono

Anggota Tim Sidang Pemugaran

- Soedarmadji J.H Damsis
- Ir. Oerfoel Oesman, IAI, M.Hum
- Endy Subijono, IAI, AA
- Suryono Herfambang, ST, M.Sc
- Punto Wijayanto, S.T, M.T
- Aditya W Fibranto, IAI
- Dinas Cipta Karya, Tala Ruang dan Pertanahan
- Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

Sekretaris Merangkap Anggota
Linda Eriani
NIP. 197301072000122002

KONSEP PERENCANAAN

SKEMATIK KONSEP

- KONSEP DESAIN
- KONSEP NUSANTARA & ARSITEKTUR TROPIS
- JARAK BEBAS BANGUNAN

3D & KETERANGANNYA, SESUAI 3D & LEMBAR GPA

TABEL REKAP INTENSITAS, SESUAI LEMBAR GPA

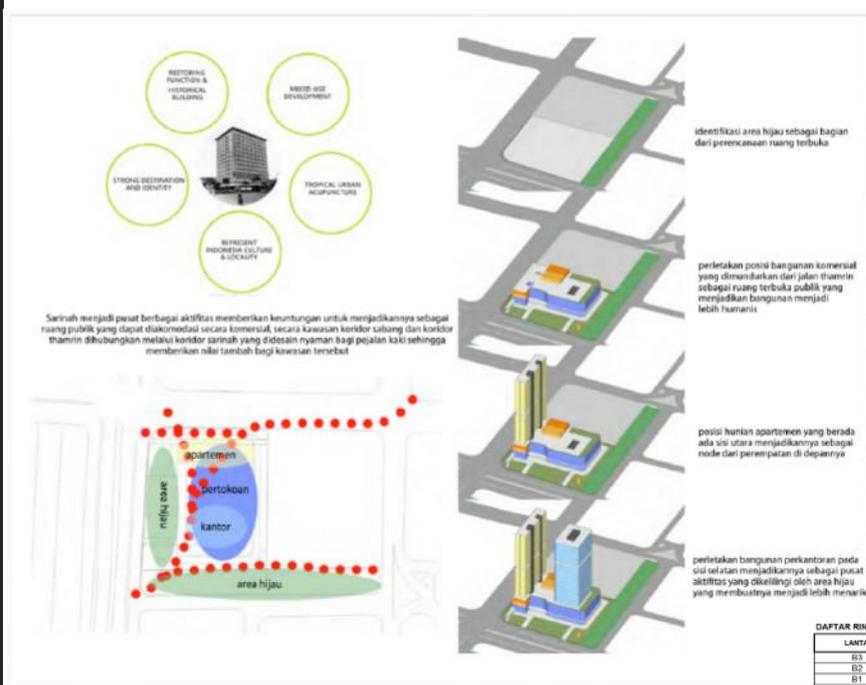
TABEL PROPORSI KEGIATAN, SESUAI EXCEL

TABEL RINCIAN LUAS BANGUNAN, SESUAI EXCEL

PERHITUNGAN INTENSITAS

KAJIAN PENGHEMATAN ENERGI

KAJIAN SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



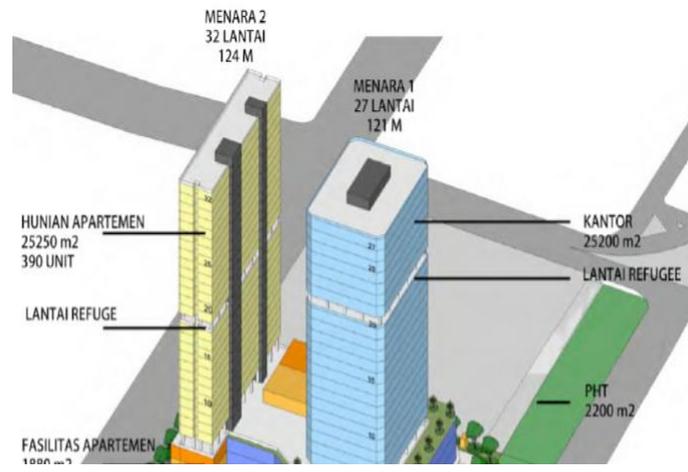
	RENCANA	BATASAN	PENJELASAN
LUAS DAERAH PERENCANAAN	10315 M2	10315 M2	LUAS HASIL UKUR ± 10681 M2
LUAS LANTAI DASAR BANGUNAN	4.118,44 M2	4126 M2	LUAS SESUAI SURAT RENCANA JALAN ± 10953 M2
LUAS SELURUH LANTAI BANGUNAN	51.373,98 M2	51575 M2	± 366 M2
KOEFISIEN DASAR BANGUNAN (KDB)	39,93 %	40 %	DAERAH PERENCANAAN ± 10315 M2
KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB)	4,981	5	
KETINGGIAN BANGUNAN	41 LT	41 LT	KETINGGIAN BATASAN = 169,02M, KETINGGIAN RENCANA = 145 M (KKOP NO. AU.105/17/DRJU-DSU-2015)
PARKIR	675 MOBIL	432 MOBIL	
KOEFISIEN DASAR HIJAU (KDH)	30,19 %	30 %	LUAS = 3.114,09 M2
KOEFISIEN TAPAK BASEMEN (KTB)	49,32 %	55 %	LUAS = 5.087,28 M2
PENGUNAAN	PERKANTORAN, APARTEMEN, RETAIL & FASILITASNYA		

Sub Zona	Luas	KLB	Luas KLB	Kegiatan	%	Luas Batasan	Luas Kegiatan Apartemen	Luas Kegiatan Komersial	Luas Kegiatan Kantor
Perkantoran (K.1.a,b)	10.315.00	5	51575	Apartemen (max)	40%	20.630.00	19.755.70	6.413.29	23.284.08
				Kantor	60%	30.945.00			29.697.37
Jumlah	10.315.00	5	51575				39.96%		60.06%

LANTAI	FASILITAS	SPIME	VOID	PARKIR	TOTAL JUMLAH
B3	252.1	487.9		4333.4	5073.4
B2	566.2	821.2		3546	1333.2
B1	137.8	696.1	248.9	2762.2	1865.2
JUMLAH	946.1	2075.2	248.9	10631.8	13912

FUNGSI	FUNGSI 1 KANTOR (TOWER 1)					TOTAL JUMLAH	FUNGSI 2 HOTEL (TOWER 2)					TOTAL JUMLAH
	FASILITAS	SPIME	VOID	PROYEKSI	PROYEKSI		FASILITAS	SPIME	VOID	PROYEKSI		
DASAR (1)	177.9	442.0	216.3		526.3	1363.4	1187.6	270.5	43.3	413.4	1.880.0	
Mesuarine	2	504.0	163.3	227.1		104.4	106.1	238.6	179.5		1.700.1	
3	822.7	98.7	188.2			803.0	662.4	242.7	704.9		1.810.0	
4	614.4	97.0	185.5			606.4	821.4	287.3	521.7		1.810.0	
5		951.1	100.4			1147.3	1026	237.2			1.383.2	
6	880.4	97.8	185.5			1172.7	853.3	153.4	18.8		1.125.0	
7	880.4	97.8	185.5			1172.7	873.9	144.0			1.390.3	
8	880.4	97.8	185.5			1172.7	876.3	267.6	144.0		1.397.0	
9	880.4	97.8	185.5			1172.7	674.3	224.1	144.0	41.0	1.383.4	
10	880.4	97.8	185.5			1172.7	676.3	258.8	144.0		1.379.1	
11	880.4	97.8	185.5			1172.7	674.3	223.8	144.0	33.0	1.373.1	
12	880.4	97.8	185.5			1172.7	536.9	343.7	162.4	28.3	1.071.3	
13	806.1	150.8	185.5			1144.4	738.4	157.7	106.9		1.091.0	
LRI/ATAP		126.7		29.8		156.4		225.1			255.1	
JUMLAH	8448.9	2929.1	2987.4	295.1	526.3	14747.8	8847.4	7788.1	2623.1	1870.2	413.4	16.905.1

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



PERHITUNGAN KOEFISIEN DASAR BANGUNAN (KDB)

1. PRESENTASE PROYEKSI
 = (Total proyeksi : Batasan KDB) x 100%
 = (939.7 : 3146.4) x 100%
 = 29.87%

2. PERHITUNGAN KDB
 = Total luas lantai dasar - (10% x 50% x Batasan KDB)
 = 3243.9 - (157.32)
 = 3086.6 m2
 = 44.14%

PERHITUNGAN KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB)

1. PRESENTASE SPIME
 = (Total SPIME : (fungsi + fasilitas + SPIME)) x 100%
 = (7295.7 : (12096.3 + 11689.9 + 7295.7)) x 100%
 = (7295.7 : 32081.9) x 100%
 = 22.86%

2. PERHITUNGAN KLB
 = (Total luas bangunan - proyeksi - parkir - void) x 80%
 = (45564.9 - 939.7 - 10631.8 - 2033.2 - 1784.3) x 80%
 = 25534.57 m2
 = 3.85

PERHITUNGAN KOEFISIEN DASAR HIJAU (KDH)

1. PRESENTASE LUAS DAERAH HIJAU
 = (Total Luas Daerah Hijau : Luas Daerah Perencanaan) x 100%
 = (2098.4 : 6992) x 100%
 = 30.01%

PERHITUNGAN KOEFISIEN TAPAK BASEMEN (KTB)

1. BASEMENT 1
 = (Total Basement 1 : Luas Daerah Perencanaan) x 100%
 = (3845.2 : 6992) x 100%
 = 54.99%

2. BASEMENT 2
 = (Total Basement 2 : Luas Daerah Perencanaan) x 100%
 = (5033.4 : 6992) x 100%
 = 71.99%

3. BASEMENT 3
 = (Total Basement 3 : Luas Daerah Perencanaan) x 100%
 = (5033.4 : 6992) x 100%
 = 71.99%



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



a. desain yang mengakomodasi sistem edukasi baik jarak dekat maupun jarak jauh untuk mendukung tidak hanya masyarakat sekitar tetapi juga yang berada di berbagai daerah di perantauan Indonesia, untuk menghasilkan bibit-bibit sumber daya manusia yang dapat menghidupi dan melindungi diri dari kemiskinan



a. desain yang menyediakan sarana olah raga dan ruang terbuka hijau untuk dapat menjaga dan meningkatkan kesehatan pengguna, seperti fasilitas lapangan sepak bola, lapangan basket, area pedestrian, serta parkir sepeda

b. sarana aktivitas yang disediakan dalam berbagai bentuk untuk mengakomodir kegiatan dalam berbagai bentuk, baik dari sarana edukatif maupun rekreatif sehingga proses belajar menjadi lebih menyenangkan.

c. mengoptimalkan cahaya matahari dan penghawaan alami untuk menjaga kesehatan pengguna di dalam bangunan

d. mendorong mobilitas sehat melalui transportasi umum, dan berjalan kaki



a. desain merupakan bangunan untuk fungsi khusus pendidikan

b. sarana pendidikan bersifat inklusif dan adil, memiliki sarana untuk siswa-siswa inklusif atau berkebutuhan khusus

c. menghasilkan mindset lifelong learner pada pembelajarannya, tidak hanya pada siswa tapi juga pada setiap pengguna bangunan yang fungsinya berbeda-beda, sehingga menjamin peserta didik memperoleh pengetahuan dan keterampilan yang berkelanjutan.

d. meningkatkan pasokan guru berkualitas melalui pelatihan guru baik di tingkat nasional maupun internasional.



a. sarana pendidikan mengakomodir semua gender, dan memberikan hak kepada semua gender untuk menggunakan fasilitas secara setara.

b. fasilitas nursery room serta toilet yang disesuaikan dengan perhitungan kebutuhan masing-masing gender



a. menyediakan air bersih melalui jaringan yang terpusat

b. mengelola beberapa sampah didalam tapak melalui program pembelajaran

c. menggunakan sistem rain water harvesting untuk dimanfaatkan kembali pada tapak.



a. massa bangunan di olah untuk memastikan masing-masing ruangan mendapatkan pencahayaan dan penguasaan alami sehingga dapat meminimalkan penggunaan energi listrik

b. program ruang bangunan juga dibuat sedemikian rupa agar penggunaan fasilitas listrik dapat digunakan secara bersamaan antar satu ruang dan ruang lainnya untuk mengoptimalkan penggunaan energi tersebut.



a. desain yang mengakomodasi sistem edukasi baik jarak dekat maupun jarak jauh untuk mendukung tidak hanya masyarakat sekitar tetapi juga yang berada di berbagai daerah di perantauan Indonesia.

b. sistem pembelajaran menanamkan potensi pembelajar secara maksimal melalui keragaman fungsi ruang sekolah, (tidak bersifat tipikal) sehingga dapat berkarya dan diarahkan untuk siap menciptakan lapangan kerja sendiri.



a. dengan bangunan yang cenderung tinggi, desain tetap berusaha meminimalkan penggunaan material lokal seperti penggunaan bata tempel terakota untuk mendukung industri pengrajin lokal



a. desain yang berangkat dari sistem edukasi bagi semuanya, baik pengajar maupun siswa, serta siswa yang berkebutuhan khusus, baik jarak dekat maupun jarak jauh, baik secara langsung maupun secara online untuk mendukung tidak hanya masyarakat sekitar tetapi juga yang berada di berbagai tempat, sehingga membuka kesempatan belajar yang sama untuk berbagai kalangan.



a. memiliki sistem transportasi publik yang terintegrasi baik secara tapak maupun secara kawasan

b. mengarahkan pengguna bangunan untuk menggunakan transportasi publik sehingga dapat berkontribusi dalam mengurangi polusi kendaraan bermotor.

c. terintegrasi dengan kawasan south quarter dengan fasilitas pedestrian yang nyaman, sehingga dapat saling berbagi fungsi pemanfaatan ruang antara satu dengan yang lainnya.

d. mengadopsi sistem kelola limbah dan sampah yang dapat mengurangi dampak negatif bagi lingkungan.



a. mengusahakan penghijauan sebanyak-banyaknya, tidak hanya pada lantai dasar tetapi juga pada beberapa lantai bangunan

b. menerapkan green plot ratio pada perencanaan sehingga tidak mengurangi kualitas penghijauan dari yang sebelumnya ada.

c. mempertahankan jenis-jenis tanaman sebagai sarana edukasi keanekaragaman hayati bagi siswa.

e. penyediaan ruang-ruang belajar dan fasilitas yang dapat diakses oleh warga sekitar melalui program pendidikan gratis

KEWAJIBAN & PENEMPATAN FASUM/FASOS (JIKA ADA)

SESUAI KETENTUAN RUSUN/APARTEMEN

SESUAI KETENTUAN PADA IPPR / IZIN PRINSIP LAINNYA

PERHITUNGAN KEWAJIBAN

DENAH

LEGENDA

CANTUMKAN PERATURAN YANG DIGUNAKAN PADA KOLOM PENJELASAN, SEPERTI :

- PERGUB NO. 27 TAHUN 2009 TENTANG RUSUN SEDERHANA
- PERDA NO.4 TAHUN 1975 TENTANG KETENTUAN BANGUNAN BERTINGKAT
- IPPR/IZIN PRINSIP NO... TAHUN...



LANTAI 2

LANTAI 3

LANTAI 4

LANTAI 5



SKALA 1:500

LEGENDA:

1. TAMAN BERMAIN
2. TK
3. POSYANDU
4. WARUNG
5. BALAI PENGOBATAN
6. BALAI PERTEMUAN
7. MASJID

PERHITUNGAN FASOS DAN FASUM						
JUMLAH UNIT	312					
JUMLAH UNIT X 4 (A)	=312*4					
		1248 JIWA				
JENIS SARANA	KEBUTUHAN			RENCANA		
	JUMLAH PENGHUNI (B)	UNIT	LUAS m2 (C)	JUMLAH LUAS m2 (D)	LUAS (m2)	LOKASI
TK	1250	1	170	169,728	436.80	LANTAI 3
TAMAN BERMAIN	250	1	200	998,4	1300	LANTAI 2 DAN 3
WARUNG	250	1	50	249,6	624	LANTAI 4
POSYANDU	-	-	-	-	74,88	LANTAI 3
BALAI PENGOBATAN	-	-	-	-	187,2	LANTAI 4
BALAI PERTEMUAN	-	-	-	-	187,2	LANTAI 5
MASJID	-	-	-	-	374,4	LANTAI 5

RUMUS PERHITUNGAN LUASAN FASOS FASUM

$$D = (A/B)*C$$

MENGACU PERGUB NO.27 TAHUN 2009 TENTANG RUSUN SEDERHANA, INSTRUKSI KEPALA DINAS TATA RUANG NO.17 TAHUN 2014 TENTANG STANDAR KEBUTUHAN PRASARANA

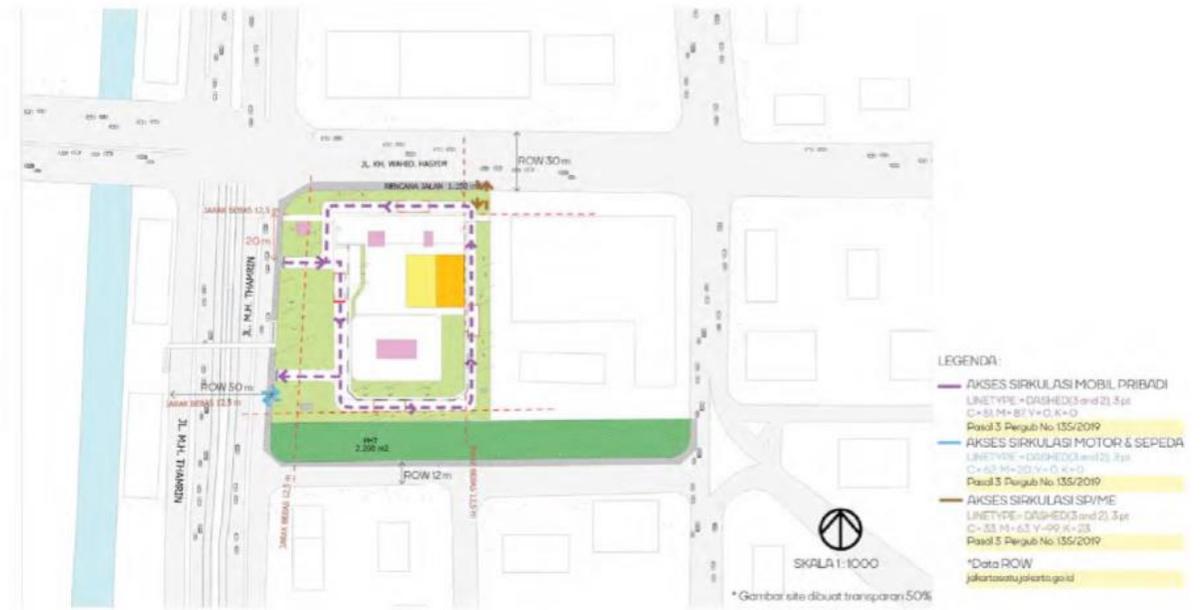
AKSES KENDARAAN

SIRKULASI MOBIL PRIBADI

SIRKULASI MOTOR & SEPEDA

SIRKULASI SERVIS

LEBAR AKSES KELUAR/MASUK KENDARAAN

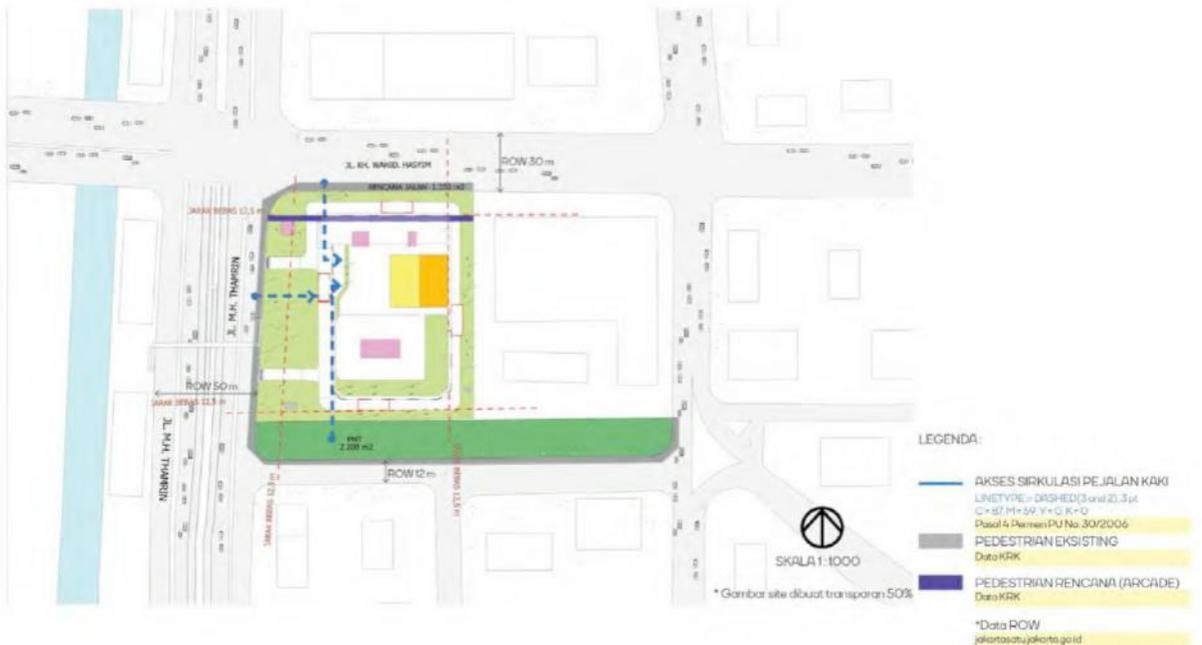


AKSES PEJALAN KAKI

SIRKULASI PEJALAN KAKI

PEDESTRIAN

LEBAR AKSES KELUAR/MASUK PEJALAN KAKI



GAMBAR DASAR

GARIS SIRKULASI/NOTASI

LEGENDA/KETERANGAN NOTASI

NOTASI LEBAR AKSES JELAS

KAJIAN TATA AIR (Pengelolaan Air & Banjir)

POTONGAN RENCANA GALIAN/BESMEN TERHADAP MUKA AIR TANAH

LOKASI & PERHITUNGAN KOLAM DAN SUMUR RESAPAN

LOKASI & PERHITUNGAN PENGUMPUL AIR HUJAN
(RECYCLE WATER)

PERHITUNGAN ZERO RUN OFF

LUBANG BIOPORI

SKEMA SIKULASI SALURAN AIR

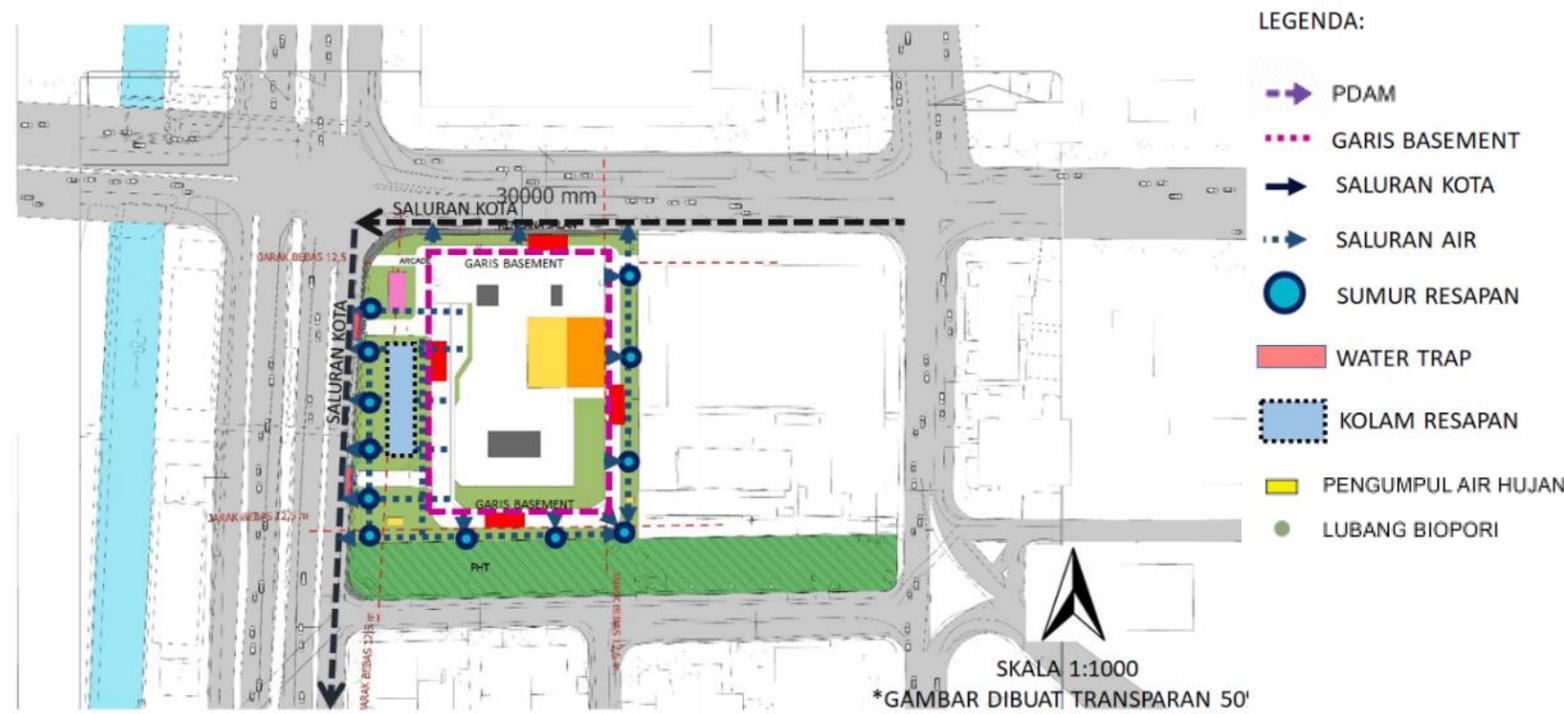
PERHITUNGAN KEBUTUHAN DAN RENCANA AIR BERSIH

PDAM, JIKA ADA

LEGENDA

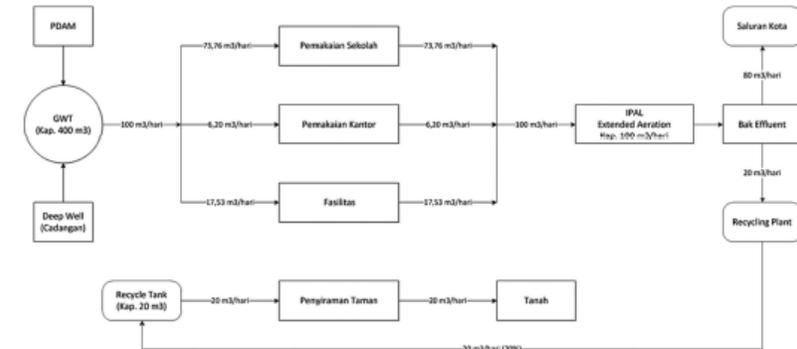
CANTUMKAN PERATURAN YANG DIGUNAKAN PADA KOLOM
PENJELASAN, SEPERTI :

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



KEBUTUHAN AIR

No.	Kegiatan	Besaran	Jumlah orang	Kebutuhan Air Bersih	
				Faktor	Total
1	Sekolah				
	TK & SD	41 ruang kelas	24 orang/kelas	40 liter/orang/hari	39.36 m ³ /hari
	SMP & SMA	15 ruang kelas	24 orang/kelas	80 liter/orang/hari	28.80 m ³ /hari
	Staff Sekolah		100 orang	50 liter/orang/hari	5.00 m ³ /hari
	Laboratorium	16 meja (dengan sink)	-	100 liter/meja/hari	1.60 m ³ /hari
2	Kantor		62 orang	50 liter/orang/hari	3.10 m ³ /hari
3	Fasilitas				
	Parkir	1,030 m ²		5 liter/m ² /hari	5.15 m ³ /hari
	Mushola		866 orang	10 liter/orang/hari	8.66 m ³ /hari
	Kantin Gedung A	64 kursi		30 liter/kursi/hari	1.92 m ³ /hari
	Kantin Gedung B	60 kursi		30 liter/kursi/hari	1.80 m ³ /hari
				Total kebutuhan air bersih	95.39 m ³ /hari



PENGENDALIAN BANJIR

- Bagaimana perencanaan sistem tata air (drainase mikro dan drainase makro), apakah drainase makro (saluran kota) masih dapat menampung buangan air dari kegiatan ini? Pastikan kegiatan ini tidak menyebabkan genangan pada lingkungan sekitar dan saluran kota masih dapat menampung buangan air dari kegiatan ini.
- Perencanaan sistem tata airnya agar berkoordinasi dengan Dinas Sumber Daya Air Provinsi DKI Jakarta. Pastikan kegiatan ini tidak menyebabkan genangan pada lingkungan sekitar dan saluran kota masih dapat menampung buangan air dari kegiatan ini.

KAJIAN TATA AIR (Pengelolaan Air Limbah)

SKEMA SIRKULASI SALURAN AIR

SKEMA PD PAL, JIKA ADA

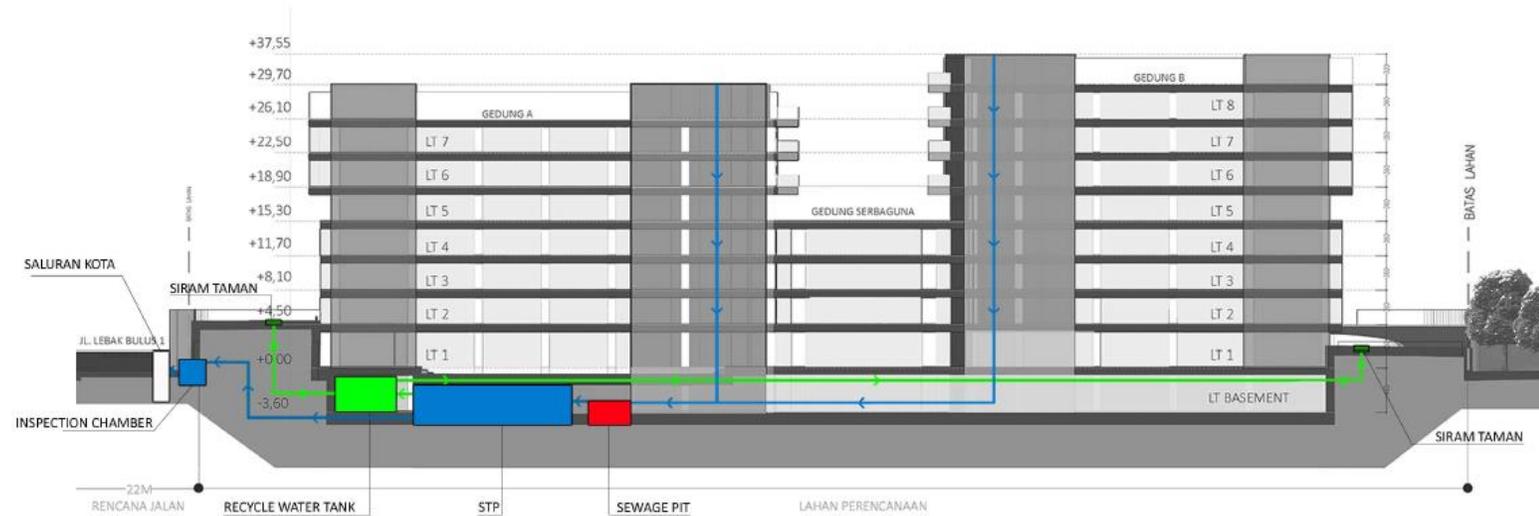
RECYCLE WATER

LIMBAH B3

LEGENDA

CANTUMKAN PERATURAN YANG DIGUNAKAN PADA KOLOM
PENJELASAN, SEPERTI :

- PerMenLHK Nomor P.68/Menlhk-Setjen/2016 tentang Baku Mutu Air Limbah Domestik
- Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Air Limbah Domestik di Provinsi DKI Jakarta
- Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 38 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung Hijau
- Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 38 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung Hijau
- Peraturan Pemerintah Nomor 101 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun
- PerMenLHK No. P.12/MENLHK/SETJEN/PLB.3/5/2020 tentang Penyimpanan Limbah Bahan Berbahaya dan Beracun



INSTALASI PENGOLAHAN AIR LIMBAH

CAPACITY	100m ³ /hari
SYSTEM	Extended Aeration
RECYCLE	20m ³ /hari
(PxLxT)	30 m x 3 m x 4 m (360 m ³)

KETERANGAN: RECYCLE TANK MENGGUNAKAN SISTEM SAND FILTER DAN CARBON FILTER. AIR HASIL OLAHAN SISTEM TERSEBUT MENJADI AIR BAKU SIRAM TAMAN.

PARKIR

PERHITUNGAN PARKIR

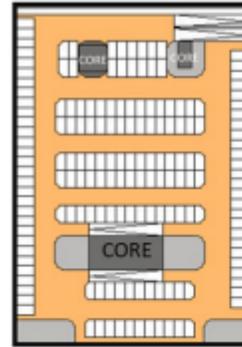
DENAH PARKIR

(mobil, motor, sepeda, Taksi, Ojol)

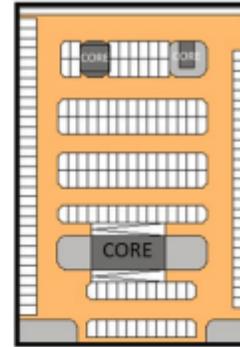
LEGENDA

CANTUMKAN PERATURAN YANG DIGUNAKAN PADA KOLOM PENJELASAN, SEPERTI :

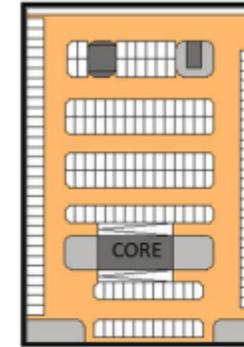
- PERDA NO.4 TAHUN 1975 TENTANG KETENTUAN BANGUNAN BERTINGKAT
- PERGUB DKI JAKARTA NO.135 TAHUN 2019
- SK DIREKTUR PERHUBUNGAN DARAT NO. 272/HK.105/DRJD/96 TENTANG PEDOMAN TEKNIS PENYELENGGARAAN FASILITAS PARKIR



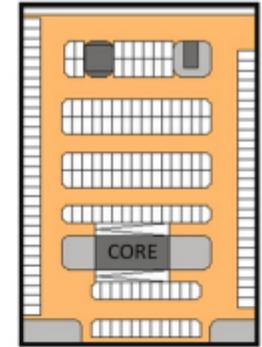
BASEMENT 1: 169 LOT



BASEMENT 2: 169 LOT



BASEMENT 3: 169 LOT



BASEMENT 4: 169 LOT



SKALA 1:500

PERHITUNGAN PARKIR			
RUMAH SUSUN			
TIPE UNIT	>90m ²	70m ² -<90 m ²	<70m ²
JUMLAH UNIT	28	26	260
RASIO PARKIR	1/1	1/2	1/5
KEBUTUHAN PARKIR	28	13	52
PUSAT PERTOKOAN			
AREA PUSAT PERTOKOAN	17333,1		
RASIO PARKIR	1/60		
KEBUTUHAN PARKIR	289		
PUSAT PERKANTORAN			
AREA PUSAT PERKANTORAN	25200		
RASIO PARKIR	1/100		
KEBUTUHAN PARKIR	252		
TOTAL KEBUTUHAN PARKIR			
632			

MENGACU PERDA NO.4 TAHUN 1975 TENTANG KETENTUAN BANGUNAN BERTINGKAT

MENGACU PERGUB DKI JAKARTA NO.135 TAHUN 2019

LEGENDA:

AREA PARKIR : 169 LOT PER LANTAI BASEMENT

CORE
 SP/ME, TERDIRI ATAS :
 183 m² MILIK RUSUN,
 300 m² MILIK PUSAT PERKANTORAN
 301 m² MILIK PUSAT PERBELANJAAN

LANTAI PARKIR	AREA PARKIR	LOT PARKIR
B1	5.407	169
B2	5.407	169
B3	5.407	169
B4	5.407	169
TOTAL	21.628	676

KONSEP PERENCANAAN LANDSCAPE

PERHITUNGAN GREEN PLOT RATIO
 NOTASI DAN PERHITUNGAN KDH
 LOKASI & JENIS POHON
 DENAH/SITE & POTONGAN VEGETASI
 LEGENDA

CANTUMKAN PERATURAN YANG DIGUNAKAN PADA KOLOM PENJELASAN, SEPERTI :

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



PERHITUNGAN KDH

KDH MURNI (LEBAR $\geq 5m$)
 KDH MURNI (LEBAR $< 5m$)
 MATERIAL MENYERAP AIR
 TAMAN ATAP



LEGENDA:



$$\text{GREEN PLOT RATIO} = \frac{\text{TOTAL LEAF AREA}}{\text{SITE AREA}}$$

KONSEP EVAKUASI

POSISI & DIMENSI HARDSTANDING

POSISI SHAFT KEBAKARAN

KETERANGAN LEBAR JALAN YANG DILALUI UNIT DAMKAR
(DALAM & LUAR SITE)

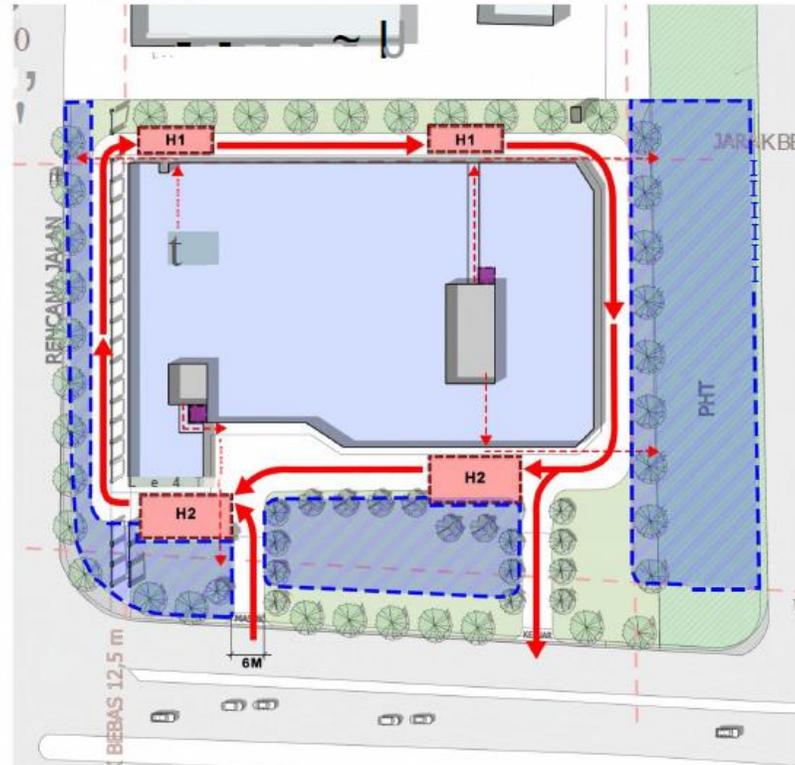
DELINIASI & PERHITUNGAN AREA TITIK KUMPUL

LEGENDA

CANTUMKAN PERATURAN YANG DIGUNAKAN PADA KOLOM
PENJELASAN, SEPERTI :

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

AKSES PEMADAM KEBAKARAN PADA
DENAH LANTAI DASAR



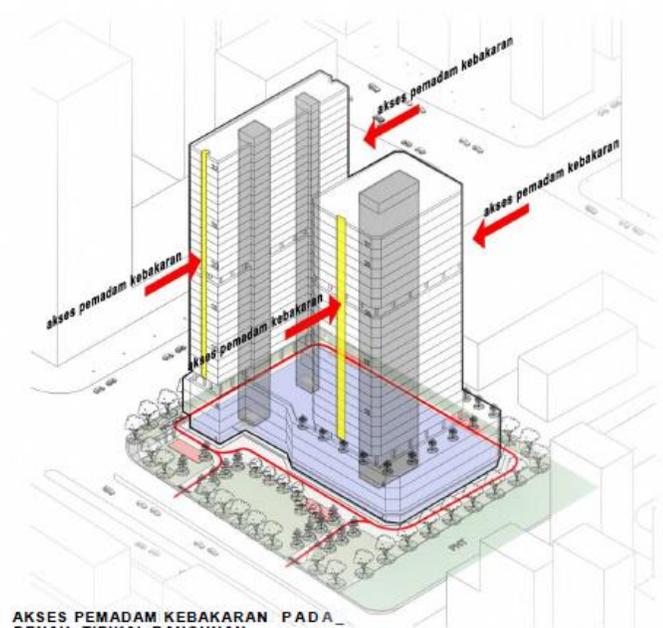
LEGENDA

- H1 Fire Truck Hardstanding 6x15m
- H2 Fire Truck Hardstanding 10x18m
- FCC / Fire Command Center
- Sirkulasi Pemadam Kebakaran
- > Akses Keluar Tangga Kebakaran
- Assembly Area

PERHITUNGAN LUASAN TITIK KUMPUL

	Retail dan Sport Club	Apartemen	Office
2. Titik Kumpul			
Jumlah Luas / Luas	8.909,46 m ²	556 Unit	56.991,71 m ²
Jumlah Jiwa	Luas area : 5,6 Jiwa	Jumlah unit * 4 Jiwa	Luas area : 9,3 Jiwa
	1.591 Jiwa	2.224 Jiwa	6.128 Jiwa
Kebutuhan Titik Kumpul (jumlah jiwa * 0,3 * 50%)	1.591 * 0,3 * 50% m ²	2.224 * 0,3 * 50% m ²	6.128 * 0,3 * 50% m ²
	288,65 m ²	333,6 m ²	919,22 m ²
Total Kebutuhan Titik Kumpul	1.491,47 m ² *		
Rencana Titik Kumpul	1.496,04 m ²		

* Note: Perhitungan kebutuhan berdasarkan nilai KLB 5.35 (rencana pengembangan)



AKSES PEMADAM KEBAKARAN PADA
DENAH TIPIKAL BANGUNAN



GAMBAR PENDUKUNG

RENCANA TAPAK SESUAI LAHAN PERENCANAAN

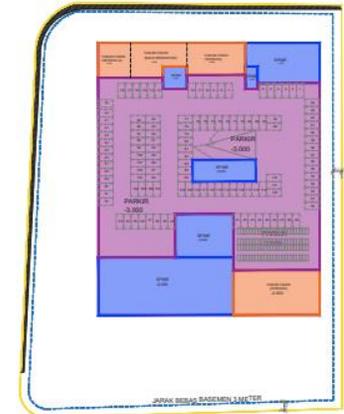
RENCANA BLOK SESUAI LAHAN PERENCANAAN

DENAH LANTAI

- TIDAK PERLU DETAIL
- CANTUMKAN LUAS PERLANTAI

POTONGAN

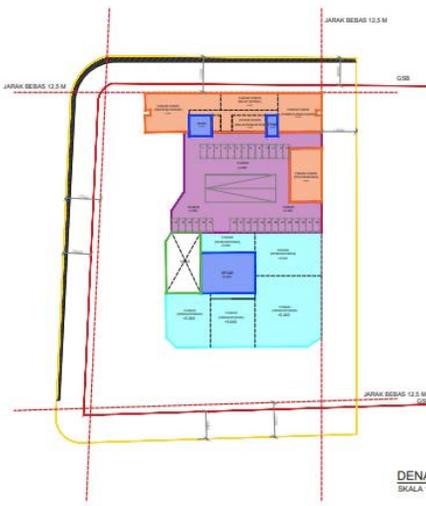
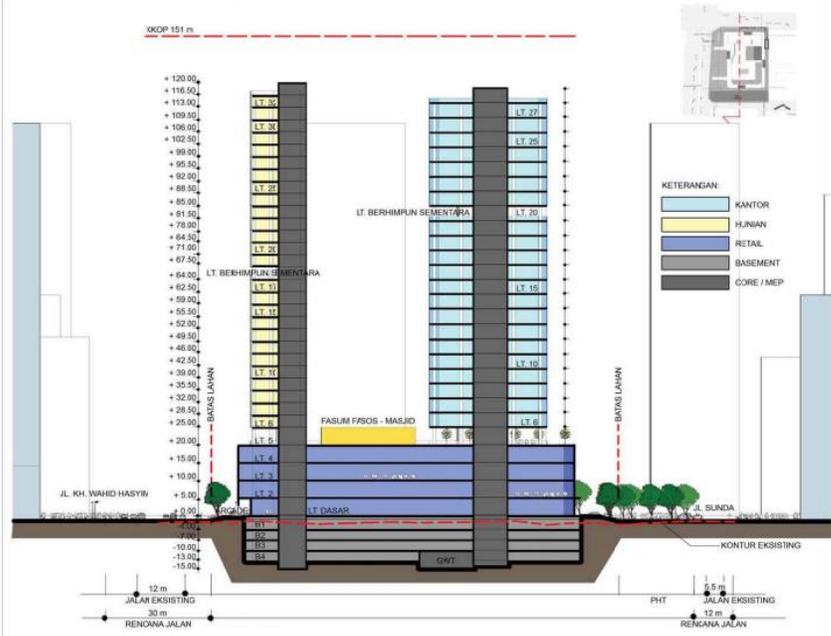
- TERLIHAT BAGIAN BASEMENT
- GAMBARKAN GARIS POSISI MUKA AIR TANAH
- BATAS KETINGGIAN KKOP



DENAH LANTAI BASEMEN
SKALA 1 : ...

NO.	FASILITAS	SPINE	PARKIR	JUMLAH
1	982,22 m ²	1728,21 m ²	4.197,21 m ²	6.907,64 m ²
PARKIR MOBIL				
122 MOBIL				

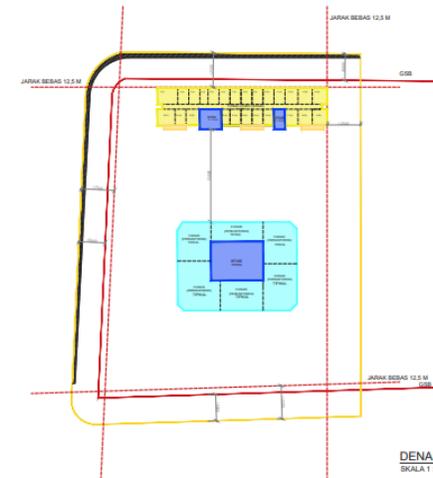
NO.	KATEGORI	JUMLAH
1	Asuransi	881,22 m ²
2	Administrasi	128,28 m ²
3	Administrasi/Service	198,54 m ²



DENAH LANTAI 2
SKALA 1 : ...

NO.	FASILITAS	SPINE	KANTOR	YSD	PARKIR	JUMLAH
1	1020,26 m ²	384,37 m ²	1712,49 m ²	277,20 m ²	1020,99 m ²	5415,31 m ²
PARKIR MOBIL						
122 MOBIL						

NO.	KATEGORI	JUMLAH
1	Asuransi	222,02 m ²
2	Administrasi	252,63 m ²
3	Administrasi/Service	163,77 m ²
4	Administrasi	33,72 m ²
5	Administrasi/Service	237,18 m ²



DENAH LANTAI TIPIKAL 6 - 17, 19
SKALA 1 : ...

NO.	KOP	SPINE	KANTOR	JUMLAH
1	824,31 m ²	84,16 m ²	37,20 m ²	945,67 m ²

NO.	KANTOR	SPINE	JUMLAH
1	1020,26 m ²	384,37 m ²	1404,63 m ²

Tipe	Jumlah
1-Bedroom	10
2-Bedroom	10
3-Bedroom	10
4-Bedroom	10
5-Bedroom	10

NO.	Tipe	Jumlah
1	1-Bedroom	10
2	2-Bedroom	10
3	3-Bedroom	10
4	4-Bedroom	10
5	5-Bedroom	10