

Peraturan Gubernur
DKI Jakarta Nomor

20

Tahun 2024

BUKU SAKU

KETENTUAN

TATA BANGUNAN

Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan
Provinsi DKI Jakarta

Daftar Istilah

B	BGCB	Bangunan Gedung Cagar Budaya yaitu Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.
	BGH	Bangunan Gedung Hijau yaitu Bangunan Gedung yang memenuhi standar teknis Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
C	Core	Bagian dari Bangunan Gedung yang merupakan area atau tempat untuk fungsi tertentu, jaringan, instalasi, sirkulasi bangunan, dan sejenisnya.
D	DHB	Daerah Hijau Bangunan yaitu objek yang berfungsi sebagai RTH pada bangunan berupa taman atap, taman podium, taman balkon, taman koridor, taman dalam pot, taman vertikal, hidroponik, dan sejenisnya.
	Dilatasi	Sambungan pada sebuah bangunan yang memiliki perbedaan sistem struktur atau dilakukan pemisahan struktur.
G	GSB	Garis Sempadan Bangunan yaitu batas terluar Bangunan Gedung terhadap rencana jalan, jalan rel, sungai, drainase, SDEW, pantai, dan jalur tegangan tinggi.
	GSJ	Garis Sempadan Jalan yaitu garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.
	GSKA	Garis Sempadan Jalur Kereta Api yaitu garis maya yang berada di kiri dan kanan di sepanjang jalur kereta api.
	GSP	Garis Sempadan Pantai yaitu jarak bebas atau batas wilayah pantai yang berfungsi sebagai kawasan pelindung pantai.
	GSS	Garis Sempadan Sungai yaitu garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.
	GSSDEW	Garis Sempadan SDEW yaitu garis maya yang mengelilingi dan memiliki jarak tertentu dari tepi badan SDEW yang berfungsi sebagai kawasan pelindung SDEW.

I	IHBI	Indek Hijau-Biru Indonesia yaitu metode perhitungan RTH dengan menilai kualitas ruang berdasarkan fungsi ekologis dan sosial.
	Inrit	Bagian dari trotoar yang bisa dilalui kendaraan bermotor sebagai akses keluar atau masuk ke LP.
K	KDB	Koefisien Dasar Bangunan yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan.
	KLB	Koefisien Lantai Bangunan yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas lahan.
	KTB	Koefisien Tapak Basemen yaitu angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan.
	KDH	Koefisien Daerah Hijau yaitu angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka hijau yang diperuntukkan bagi pertamanan atau penghijauan terhadap luas lahan.
L	LP	Lahan Perencanaan yaitu lahan yang dikuasai untuk kegiatan pemanfaatan ruang.
P	PBG	Persetujuan Bangunan Gedung yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
R	RDTR	Rencana Detail Tata Ruang WP Provinsi DKI Jakarta
	<i>Refuge Floor</i>	Lantai Berhimpun Sementara (<i>refuge floor</i>) yaitu lantai di bangunan yang diperuntukkan untuk tempat penghuni gedung berhimpun dan berlindung sementara dalam kondisi darurat akibat kebakaran atau bencana lain.
	RTH	Ruang Terbuka Hijau yaitu area memanjang/jalur dan/atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam, dengan mempertimbangkan aspek fungsi ekologi, resapan air, ekonomi, sosial budaya, dan estetika.
S	SDEW	Situ, Danau, Embung, dan Waduk
	SPKLU	Stasiun Pengisian Kendaraan Listrik Umum
	SPBKLU	Stasiun Penukaran Baterai Kendaraan Listrik Umum

Daftar Isi

	Daftar Isi	04
A	Lahan Perencanaan	06
B	Tata Letak Bangunan	10
01	Garis Sempadan Bangunan	11
02	Garis Sempadan Jalan	18
03	Garis Sempadan Kereta Api	19
04	Garis Sempadan Sungai	20
05	Garis Sempadan SDEW	21
06	Garis Sempadan Pantai	22
07	Jarak Bebas Bangunan	23
08	Pagar	38
09	Arkade Bangunan Gedung	44
10	Ramp Kendaraan	45
11	Parkir	46
C	Intensitas Pemanfaatan Ruang	58
01	Koefisien Dasar Bangunan	59
02	Koefisien Lantai Bangunan	60
03	Koefisien Tapak Basemen	61
04	Koefisien Dasar Hijau	64
D	Ketinggian Bangunan	70
E	Bangunan Layang	78
F	Bangunan Tinggi	84

G	Bangunan Gedung Hijau	90
H	Bangunan Gedung Cagar Budaya	92
I	Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah	96
J	Pemanfaatan Ruang di Atas Permukaan Air	98
K	Pemanfaatan Ruang di Bawah Jalur Tegangan Tinggi	102
L	Stasiun Pengisian	104
	01 SPKLU atau SPBKLU	105
	02 SPBU atau SPBG	106
M	Prasarana Minimal	108
	01 Ruang Ibadah	109
	02 Ruang Laktasi dan Ruang Tunggu	111
	03 Aksesibilitas Penyandang Disabilitas	112
	04 Selter Moda Transportasi Berbasis Daring	114
	05 Ruang Pengumpul dan Pemilah Sampah	116
	06 Rambu dan Marka	117
	07 Bangunan Penampung Air Hujan	118
	08 Akses Keluar Masuk Pejalan Kaki	119
	09 Akses Pemadam Kebakaran	121
N	Ketentuan Lain-lain	122
O	Ketentuan Peralihan	124

A

Lahan Perencanaan



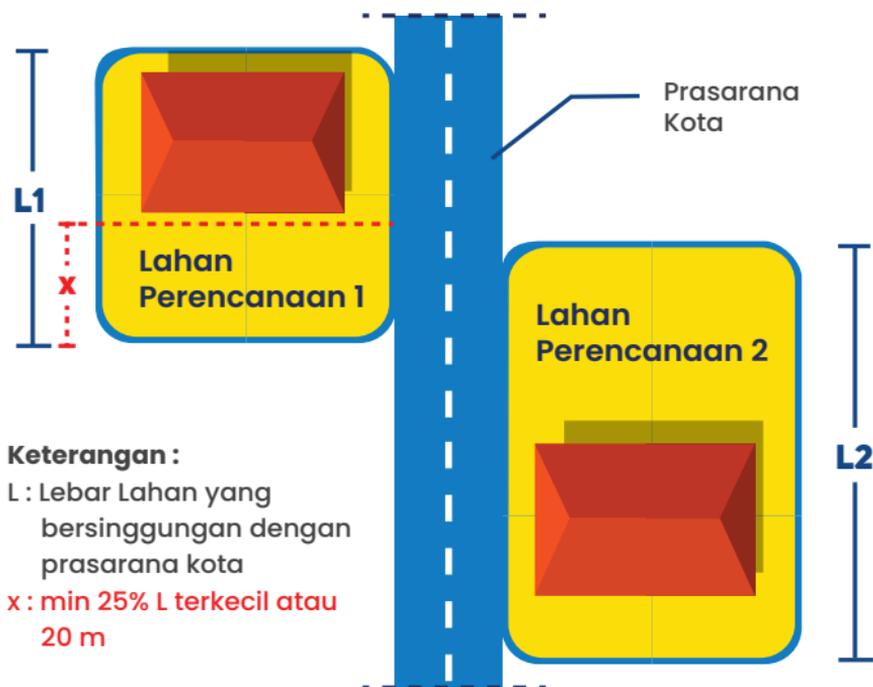


Tahukah Kalian,

Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam 1 LP atau penggabungan lebih dari 1 LP.

Penggabungan 2 atau lebih LP berlaku dengan ketentuan:

- Saling bersinggungan/berhadapan, dan
- Dipisahkan oleh prasarana kota



Keterangan

1

Apabila LP melewati Prasarana kota yang memiliki lebar lebih besar dari 12 m, maka harus disediakan akses penghubung berupa bangunan layang, terowongan, penyeberangan orang, dan/atau akses penghubung.

2

LP pada Zona RTH untuk kegiatan Bangunan Gedung fungsi usaha, nilai Intensitas Pemanfaatan Ruang mengikuti sub zona yang beririsan dengan LP.

3

LP beririsan lebih dari satu sub zona atau lebih dari satu ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang:

- mengikuti sub zona dengan strata sub zona tertinggi,
- urutan strata sub zona sesuai yang tercantum di RDTR,
- LP beririsan dengan sub zona yang sama memiliki besaran Intensitas Pemanfaatan Ruang bervariasi, maka diambil nilai Intensitas Pemanfaatan Ruang tertinggi, dan
- sub zona badan air dan/atau sub zona badan jalan dikecualikan dalam penentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang.

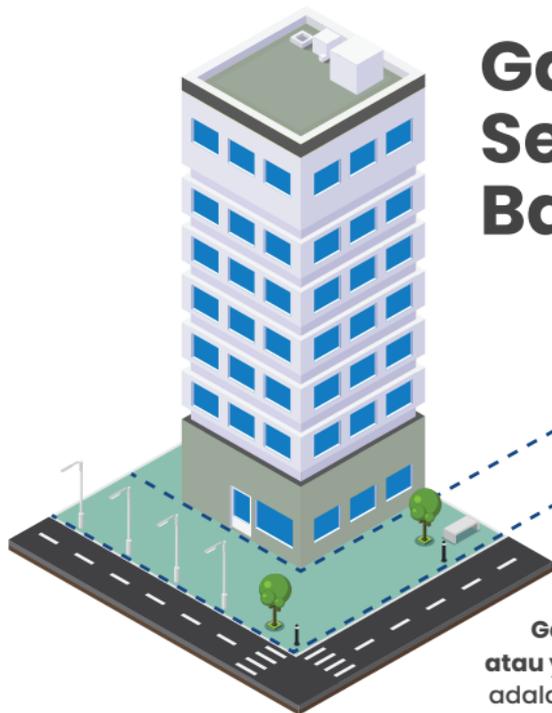


B

Tata Letak Bangunan



Garis Sempadan Bangunan



Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Garis Sempadan Jalan (GSJ)

Garis Sempadan Bangunan atau yang sering disingkat **GSB** adalah batas terluar Bangunan Gedung terhadap rencana jalan, rel, sungai, drainase, SDEW, pantai dan jalur tegangan tinggi.



Tahukah Kalian,

Peraturan Garis Sempadan Bangunan bertujuan untuk menciptakan keamanan, kenyamanan, keteraturan dan estetika kota. Dengan adanya garis sempadan, maka kita dapat mengatur jarak Garis Sempadan Bangunan dengan garis sempadan infrastruktur di sekitarnya.

Ketentuan Teknis GSB

- **Kawasan Cagar Budaya dan/atau BGCB yang telah ditetapkan**, GSB disesuaikan dengan kondisi eksisting di sepanjang koridor atau segmen jalan.
- **Bangunan Gedung dalam Kawasan Kompak atau Kawasan Berorientasi Transit** dapat diberikan GSB 0 dengan tetap memperhatikan kontinuitas akses bagi pejalan kaki dan keserasian lingkungan.
- **Lahan Perencanaan yang terhubung langsung dengan Stasiun/halte Angkutan Umum Massal** dapat diberikan GSB 0.
- **Lahan Perencanaan berada pada sisi rencana jalan yang didalamnya terdapat rencana kota berupa RTH, RTB, Jalan Tol atau Rel Kereta**, GSB dihitung berdasarkan lebar rencana Jalan pada sisi muka Lahan Perencanaan.



Ketentuan GSB 0

- Menyediakan jalur pejalan kaki menerus dengan lebar paling sedikit 3 meter dilengkapi dengan kelengkapan jalan atau complete street berupa jalur pejalan kaki, lampu penerangan yang cukup, pohon peneduh, dan tempat sampah;
- Kesamaan level atau ketinggian ruang jalan/jalur pejalan kaki untuk menunjang faktor keamanan pejalan kaki;
- Menyediakan tempat parkir dalam suatu area khusus yang terintegrasi dengan jalur pejalan kaki;
- Menciptakan koridor ke arah yang aktif atau *active frontage*;
- Memiliki bukaan pintu ke arah dalam Bangunan Gedung;
- Lahan Perencanaan yang telah memiliki GSB pada kondisi eksisting menyediakan ruang antara GSJ dan GSB sebagai jalur pejalan kaki untuk menjaga kontinuitas dalam satu koridor;
- Membatasi kecepatan kendaraan pada sepanjang koridor dengan kecepatan rencana 40–50 km per jam;
- Tidak diperbolehkan parkir di badan jalan, kecuali:
 1. Tidak pada jalan arteri dan kolektor;
 2. Lebar jalan paling sedikit 12 meter;
 3. Tidak terletak pada jalur bus non koridor.



Daftar Koridor GSB 0 di DKI Jakarta

Jakarta Utara

1	Jl. Luar Batang II
---	--------------------

Jakarta Timur

1	Jl. Jatinegara Timur
2	Jl. Otto Iskandar Dinata
3	Jl. Matraman Raya

Jakarta Selatan

1	Jl. Panglima Polim	13	Jl. Tebah II
2	Jl. Melawai Raya	14	Jl. Tebah III
3	Jl. Tebet Raya	15	Jl. Tebah V
4	Jl. Kemang Raya	16	Jl. Pulombangkeng
5	Jl. Duren Tiga Raya	17	Jl. Paletahan 1
6	Jl. Pangeran Antasari	18	Jl. Paletahan 2
7	Jl. Tebet Dalam III C	19	Jl. Melawai 5
8	Jl. Sultan Agung	20	Jl. Melawai 6
9	Jl. Sultan Hasanudin Dalam	21	Jl. Melawai 8
10	Jl. Martimbang Raya	22	Jl. Melawai 9
11	Jl. Ciledug Raya / Jl. Kebayoran Baru	23	Jl. Melawai 4
12	Jl. Kyai Maja		

Jakarta Pusat

1	Jl. Ir. H. Juanda	24	Jl. Kebon Kacang 9
2	Jl. KH. Mas Masyur	25	Jl. Kebon Kacang 11
3	Jl. Biora	26	Jl. Kebon Kacang 30
4	Jl. Kramat Raya	27	Jl. Gunung Sahari 1
5	Jl. H. Agus Salim	28	Jl. Gunung Sahari
6	Jl. Srikaya I	29	Jl. Karang Anyar Utara
7	Jl. Srikaya II	30	Jl. Karang Anyar Selatan
8	Jl. MH. Thamrin	31	Jl. Karang Anyar A
9	Jl. Hos Cokroaminoto	32	Jl. Dwiwarna 6
10	Jl. Kendal	33	Jl. Lautze
11	Jl. Hasyim Ashari	34	Jl. Angkasa Raya
12	Jl. Hayam Wuruk	35	Jl. KH. Samanhudi
13	Jl. Sukarjo Wiryopranoto	36	Jl. Pasar Baru
14	Jl. Ir. Juanda 3	37	Jl. Pasar Baru Timur Dalam
15	Jl. Tanah Abang 1	38	Jl. Pintu Air
16	Jl. Balikpapan	39	Jl. Pintu Air 5
17	Jl. Letjen Suprpto	40	Jl. Bungur Besaar Raya
18	Jl. Tanah Tinggi 1	41	Jl. Kali Baru Timur
19	Jl. Tanah Tinggi 6	42	Jl. Kenari 2
20	Jl. Percetakan Negara II	43	Jl. Gajah Mada
21	Jl. Mardani Raya	44	Jl. Kramat Kwitang I
22	Jl. Kebon Kacang 1	45	Jl. Kramat Bunder
23	Jl. Kebon Kacang 8	46	Jl. Suryopranoto

Jakarta Barat

1	Jl. Pintu Besar Selatan	23	Jl. Pekapuran 8
2	Jl. Gajahmada (Tamansari)	24	Jl. Laksa 2
3	Jl. Mangga Besar	25	Jl. Angke Barat
4	Jl. Perniagaan	26	Jl. Stasiun Angke
5	Jl. Kopi (Tambora)	27	Jl. Tubagus Angke
6	Jl. Bandengan Utara III	28	Jl. Pada Mulya
7	Jl. Gedong Panjang II	29	Jl. Jembatan Besi
8	Jl. Tiang Bendera 5	30	Jl. Kerendang
9	Jl. Tiang Bendera 1	31	Jl. Kalianyar 10
10	Jl. Tiang Bendera 2	32	Jl. Duri Utara
11	Jl. Tiang Bendera	33	Jl. Tanah Sereal 10
12	Jl. Tiang Bendera 4	34	Jl. Tanah Sereal 7
13	Jl. Tiang Bendera 3	35	Jl. Tanah Sereal 13
14	Jl. Malaka	36	Jl. Pancoran
15	Jl. Malaka II	37	Jl. Kali Besar Timur
16	Jl. Telepon Kota	38	Jl. Cengkeh
17	Jl. Ps. Pagi Raya	39	Jl. Kali Besar Timur 3
18	Jl. Ps. Pagi Kecil I	40	Jl. Kunir
19	Jl. Perniagaan Timur	41	Jl. Pintu Besar Utara
20	Gg. Kong Koan	42	Jl. Pos Kota
21	Jl. Tambora 5	43	Jl. Lada
22	Jl. KH. Moch. Mansyur	44	Jl. Kemukus

45	Jl. Jembatan Batu	67	Jl. Kebon Jeruk 17
46	Jl. Pinangsia Raya	68	Jl. Kebon Jeruk 18
47	Jl. Pinangsia 1	69	Jl. Sukarjo Wiruopranoto
48	Jl. Pinangsia 3	70	Jl. Tamansari
49	Jl. Manggis	71	Jl. Tamansari 6
50	Jl. Gg. Burung Dalam	72	Jl. Tamansari 8
51	Jl. Mangga Besar Raya	73	Jl. Tamansari 11
52	Jl. Mangga Besar	74	Jl. Mangga Besar 2
53	Jl. Blustru	75	Jl. Mangga Besar 4
54	Jl. Labu	76	Jl. Kampung Jawa Malang
55	Jl. Kemenangan III	77	Jl. Kebahagiaaan
56	Jl. Toko Tiga Sebrang	78	Jl. Brigjen Katamso
57	Jl. Kemurnian 1	79	Jl. Palmerah Utara
58	Jl. Kemurnian 2	80	Jl. Keamanan
59	Jl. Kemurnian 6	81	Jl. Petak Baru
60	Jl. Kemurnian 4	82	Jl. Palmerah Utara 3
61	Jl. Kemanggisian Raya	83	Jl. Ketapang Utara 1
62	Jl. Keadilan I		
63	Jl. Keadilan Raya		
64	Jl. Kebon Jeruk 3		
65	Jl. Kebon Jenuk 7		
66	Jl. Kebon Jeruk 14		

Garis Sempadan Jalan

GSJ atau Garis Sempadan Jalan merupakan Garis Rencana Jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.

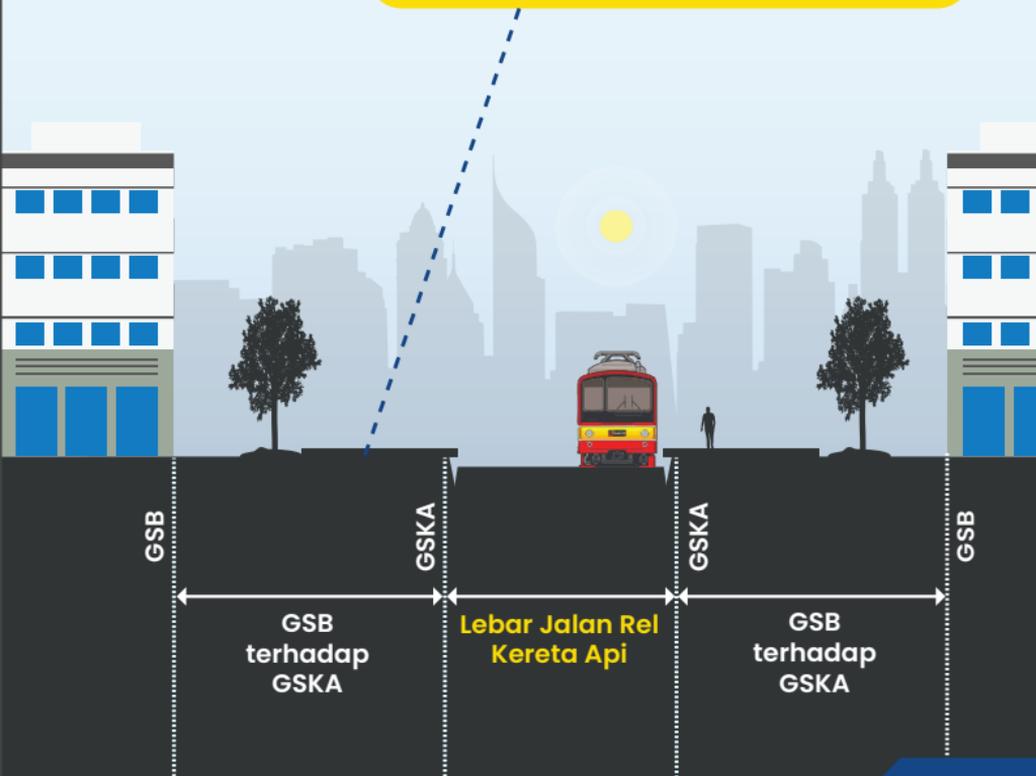
Lebar Jalan (x)	GSB terhadap GSJ	
	Sub Zona R-1 dan R-2	Sub Zona selain R-1 dan R-2
0 – 4 m	GSB Nol	min. 0,5 x atau 8 m
$8 > x > 4$ m	minimal 2 meter	
$x > 8$ m	minimal 0,5 x atau 5 m	



Garis Sempadan Kereta Api

GSKA atau **Garis Sempadan Kereta Api** merupakan garis maya di kiri dan kanan di sepanjang jalur kereta api.

Ketentuan jarak GSB terhadap GSKA adalah sebesar 9 meter dihitung dari ruang milik jalan rel kecuali pada bangunan stasiun.



Garis Sempadan Sungai

GSS atau Garis Sempadan Sungai merupakan garis maya di kiri dan kanan palung Sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan Sungai. Penentuan GSS adalah paling sedikit berjarak 3 meter dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.

Lebar Sungai (x)	GSB terhadap GSS	
	Fungsi Hunian	Selain Fungsi Hunian
0 – 3 m	0 (nol)	
$8 > x > 3$ m	min. 4 m dari GSS	
$18 > x > 8$ m	min. 4 m dari GSS	min. 0,5 x
$X > 18$ m	min. 5 m dari GSS	min. 10 m dari GSS



Garis Sempadan SDEW

GSSDEW atau **Garis Sempadan Situ/Danau/Embung/Waduk** merupakan garis maya yang mengelilingi dan berjarak tertentu dari tepi badan SDEW yang berfungsi sebagai kawasan pelindung SDEW. Penentuan GSSDEW adalah paling sedikit 5 meter dari tepi badan SDEW.

Luas SDEW (a)	Sempadan SDEW	GSB terhadap GSSDEW
$a \leq 1$ Hektar	min. 3 meter	0
$1 < a \leq 2$ Hektar	min. 3 meter	min. 5 meter
$a > 2$ Hektar	min. 5 meter	min.10 meter



Garis Sempadan Pantai

GSP atau Garis Sempadan Pantai merupakan jarak bebas atau batas wilayah pantai yang berfungsi sebagai kawasan pelindung pantai.

Penentuan GSP untuk Pesisir Pantai Utara Jakarta & Kepulauan Seribu selain Pulau Permukiman sebesar 10 meter dari titik pasang tertinggi, sedangkan untuk Pulau Permukiman pada Kepulauan Seribu sebesar 5 meter dari titik pasang tertinggi.

Ketentuan jarak GSB terhadap GSP pada Pesisir Pantai Utara Jakarta sebesar 10 m dihitung dari GSP atau disesuaikan dengan kondisi lingkungan, sedangkan pada Kepulauan Seribu sebesar 0.



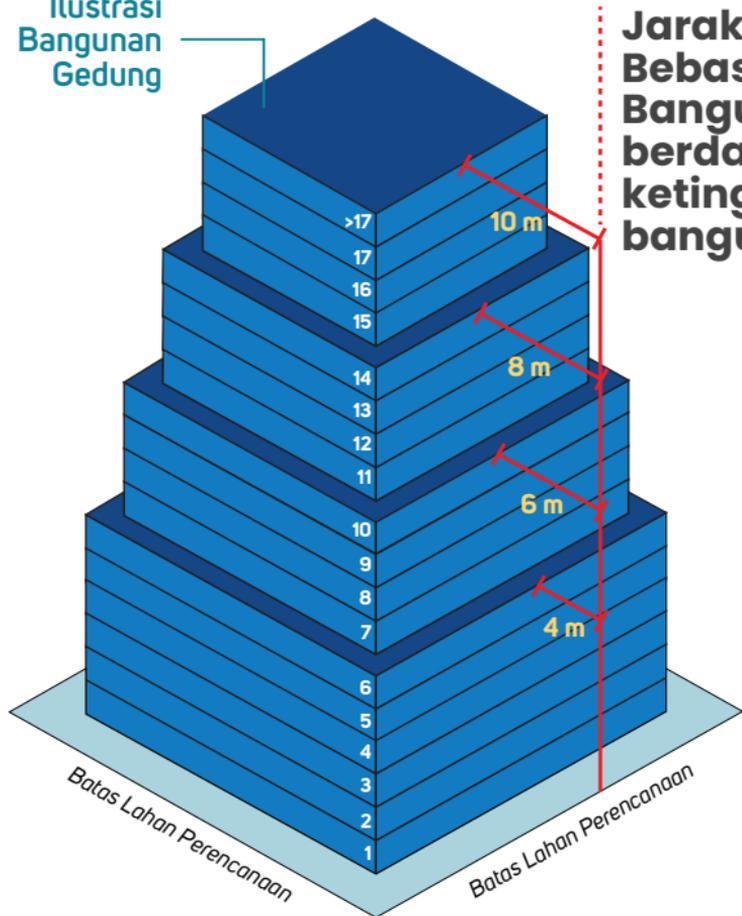
Jarak Bebas Bangunan

Jarak Bebas Bangunan adalah jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar Bangunan Gedung sampai batas Lahan Perencanaan.

Jarak Bebas Bangunan ditetapkan sebagai pertimbangan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan sebuah bangunan.



Ilustrasi
Bangunan
Gedung

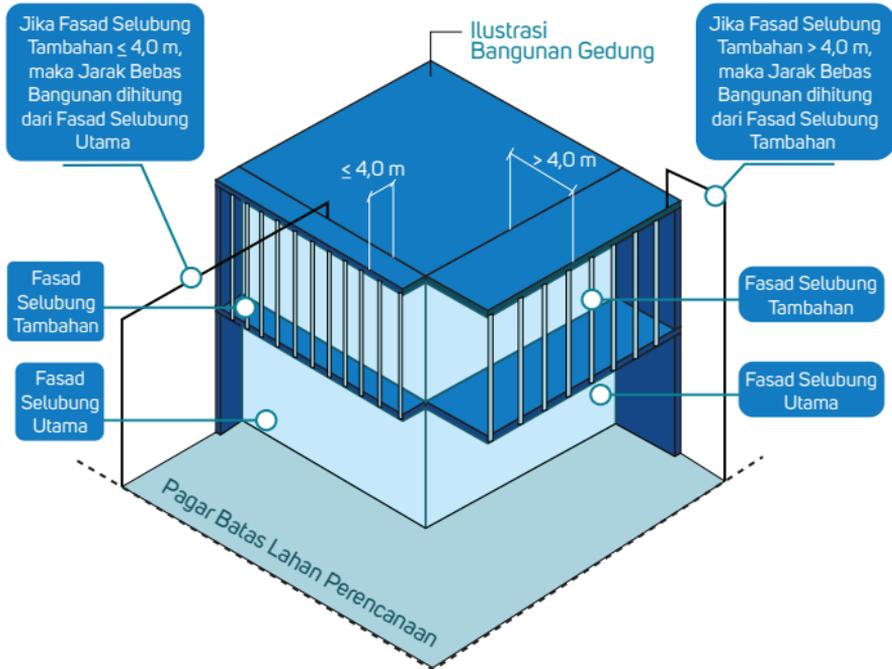


Jarak
Bebas
Bangunan
berdasarkan
ketinggian
bangunan

Lantai 1 - 6	Jarak bebas minimal 4 m
Lantai 7 - 10	Jarak bebas minimal 6 m
Lantai 11 - 14	Jarak bebas minimal 8 m
Lantai 15 - dst	Jarak bebas minimal 10 m

Jarak Bebas Bangunan menyesuaikan dengan ketinggian bangunan gedung, semakin tinggi bangunan maka jarak bebasnya harus semakin besar.

Jarak Bebas Bangunan pada Bangunan Overstek atau Fasad Selubung Ganda



Overstek atau fasad selubung ganda dengan lebar kurang dari atau sama dengan 4 m, maka Jarak Bebas Bangunan dihitung dari bidang Dinding terluar bangunan sepanjang memenuhi ketentuan:

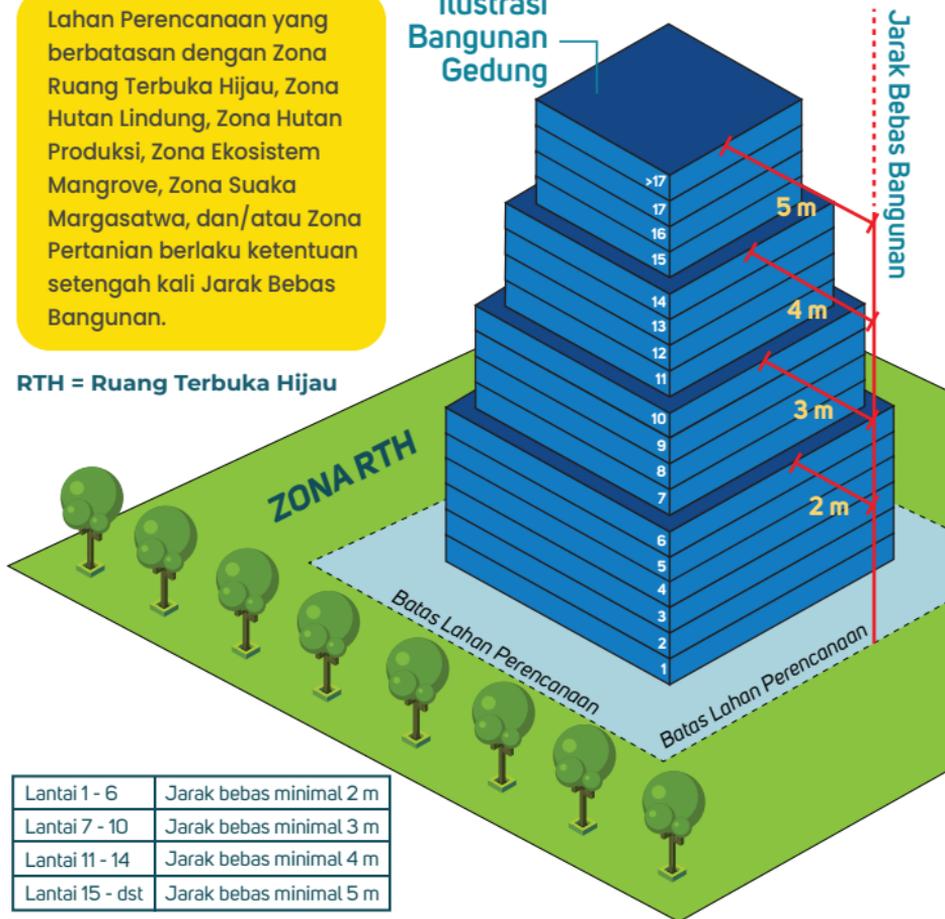
1. tidak melebihi batasan GSJ dan batas LP;
2. hanya diperuntukkan untuk prasarana dan sarana Bangunan Gedung;
3. tidak dijadikan unit yang diperjualbelikan; dan
4. tidak menghalangi akses sirkulasi kendaraan pemadam kebakaran pada lantai dasar.

Jarak Bebas Bangunan pada Lahan Perencanaan yang berbatasan dengan Ruang Terbuka Hijau

Lahan Perencanaan yang berbatasan dengan Zona Ruang Terbuka Hijau, Zona Hutan Lindung, Zona Hutan Produksi, Zona Ekosistem Mangrove, Zona Suaka Margasatwa, dan/atau Zona Pertanian berlaku ketentuan setengah kali Jarak Bebas Bangunan.

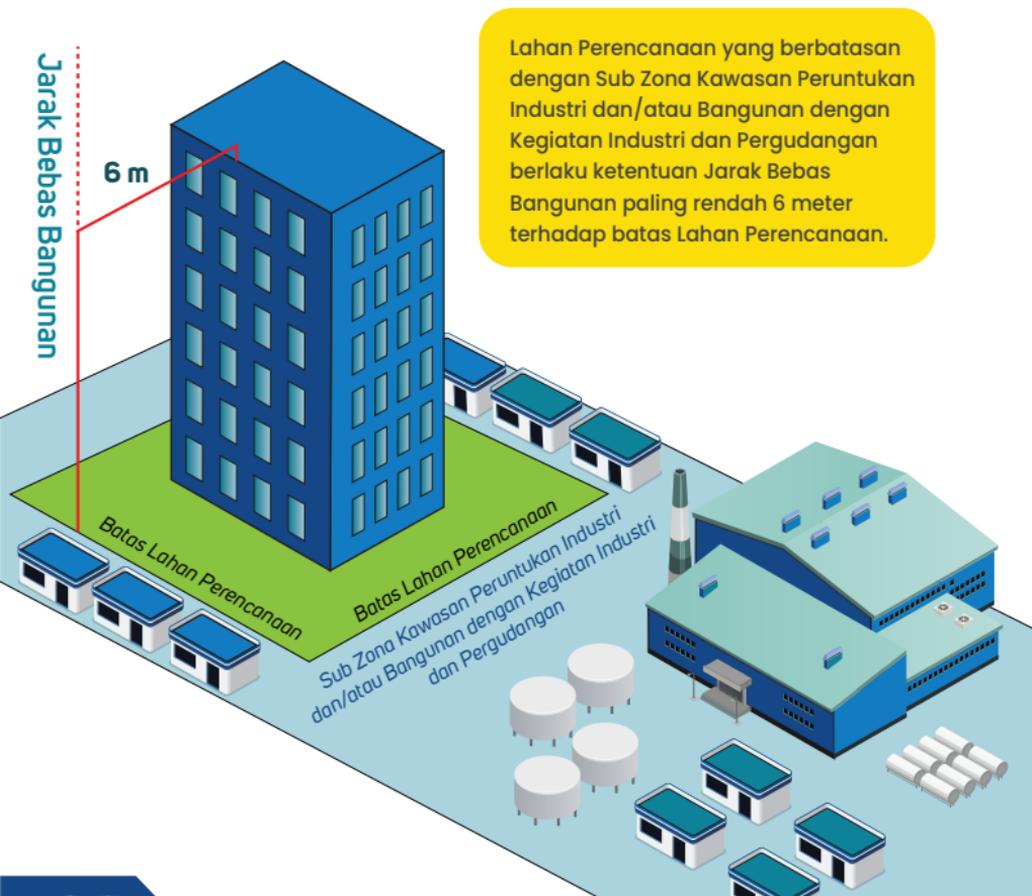
RTH = Ruang Terbuka Hijau

Ilustrasi
Bangunan
Gedung



Lantai 1 - 6	Jarak bebas minimal 2 m
Lantai 7 - 10	Jarak bebas minimal 3 m
Lantai 11 - 14	Jarak bebas minimal 4 m
Lantai 15 - dst	Jarak bebas minimal 5 m

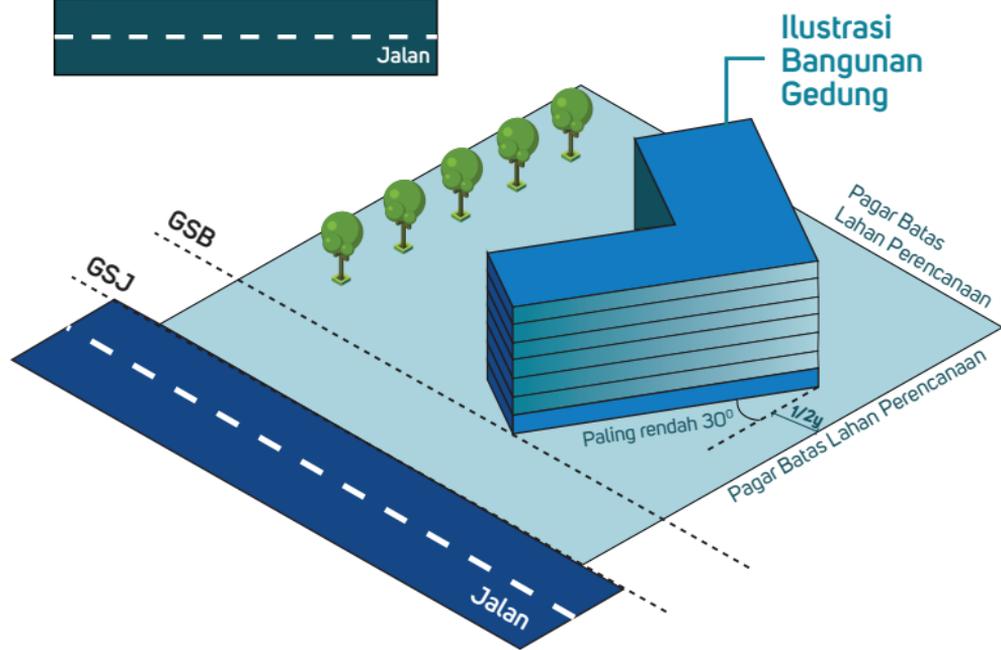
Jarak Bebas Bangunan pada Lahan Perencanaan yang berbatasan dengan kegiatan Industri dan Pergudangan



Jarak Bebas Bangunan berdasarkan sudut Dinding Bangunan



Apabila massa bangunan membentuk sudut paling rendah 30° terhadap bidang pagar atau batas lahan perencanaan, jarak bebas bangunan dihitung setengah dari ketentuan jarak bebas, dengan tetap memperhatikan ketentuan penyediaan akses masuk mobil pemadam kebakaran.



Jarak Bebas Bangunan dengan *core* sarana prasarana atau mekanikal elektrik

Bangunan Gedung dengan Core sarana prasarana atau mekanikal elektrik, meliputi : Core mekanikal elektrik, Ramp spiral yang tidak berding, Parkir dan/atau ramp lurus yang tidak berding, dan/atau Parkir Otomatis yang tidak berding dan tidak beratap berlaku ketentuan setengah kali Jarak Bebas Bangunan.

y = Jarak Bebas Bangunan

Ilustrasi
Bangunan
Gedung



Jarak Bebas Bangunan pada Lahan Perencanaan Bangunan Rumah Tapak

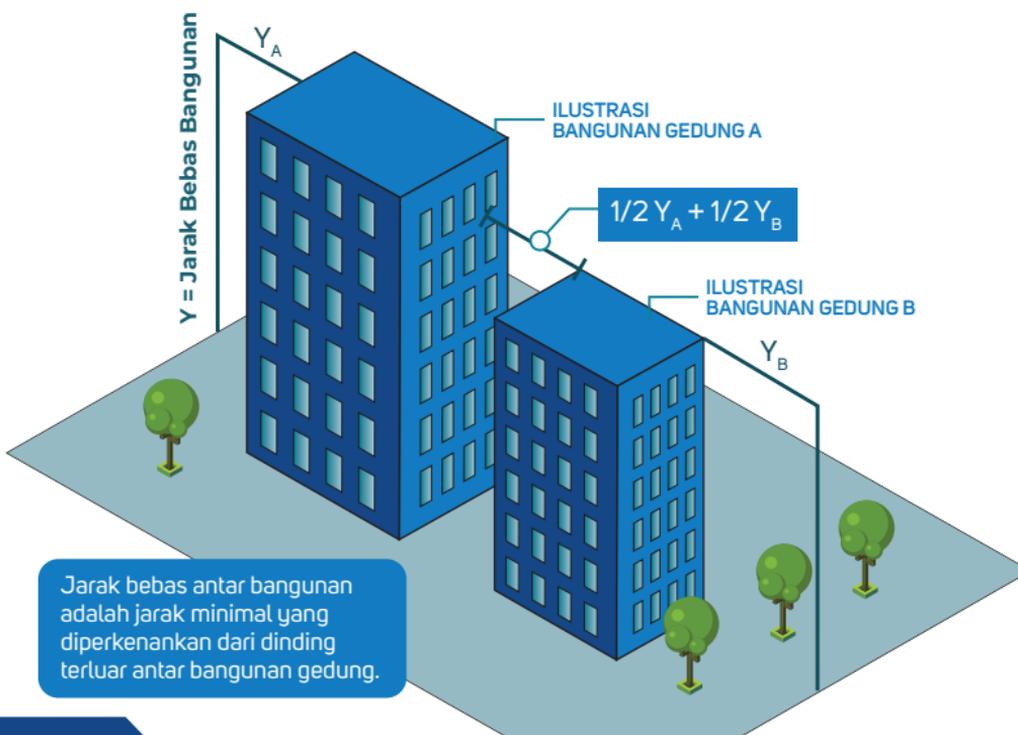
Lahan perencanaan pada bangunan Rumah Tapak dapat dibebaskan dari ketentuan Jarak Bebas Bangunan dengan ketentuan sebagai berikut :

- Untuk lahan perencanaan dengan luas sampai dengan 60 m² dapat dibebaskan dari ketentuan Jarak Bebas Bangunan, kecuali untuk Bangunan Gedung Cagar Budaya atau Kawasan Cagar Budaya.
- Untuk seluruh Rumah Tapak pada bagian belakang dapat dibebaskan dari ketentuan Jarak Bebas Bangunan terhadap lahan perencanaan sepanjang tetap memperhatikan penghawaan dan pencahayaan alami.



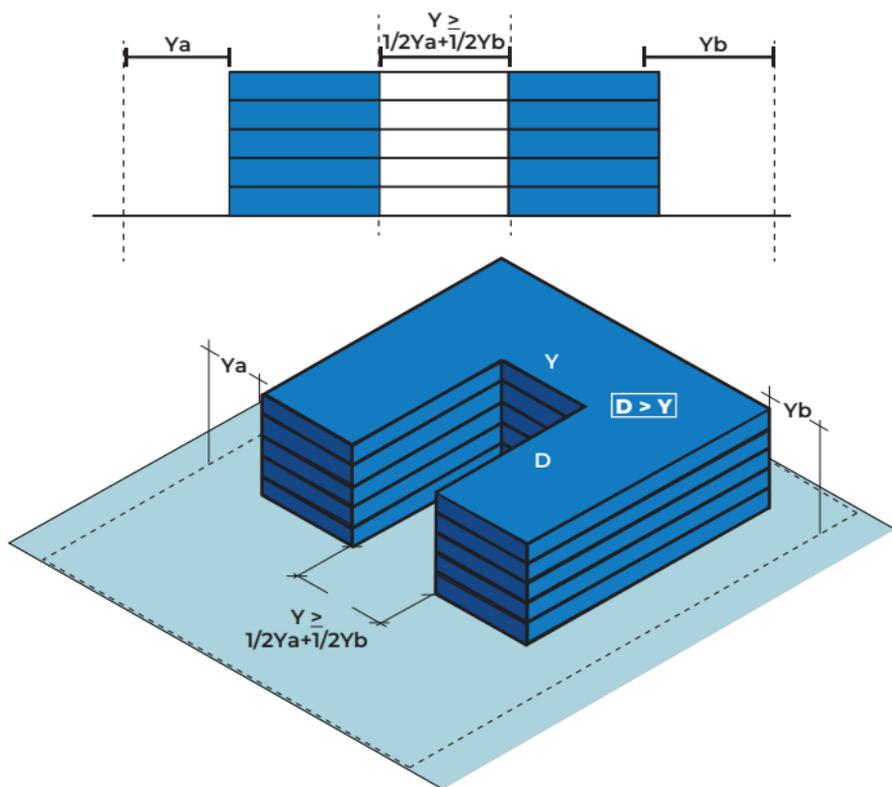
Jarak Bebas Antar Bangunan Gedung

- Jarak bebas antar bangunan dalam satu lahan perencanaan adalah sebesar $\frac{1}{2}$ (setengah) kali ketentuan jarak bebas bangunan terhadap batas lahan perencanaan;
- Apabila suatu bangunan di atas podium terdiri dari beberapa menara bangunan, maka jarak antar menara bangunan ditetapkan mengikuti ketentuan yang sama, yaitu sebesar $\frac{1}{2}$ (setengah) kali ketentuan jarak bebas bangunan terhadap batas lahan perencanaan;
- Apabila dua massa bangunan memiliki jembatan penghubung dan/ atau bangunan penghubung, jarak bebas antar bangunan mengikuti ketentuan yang sama, yaitu sebesar $\frac{1}{2}$ (setengah) kali ketentuan jarak bebas bangunan terhadap batas lahan perencanaan



Jarak Bebas Antar Bangunan Gedung untuk massa membentuk huruf U / H

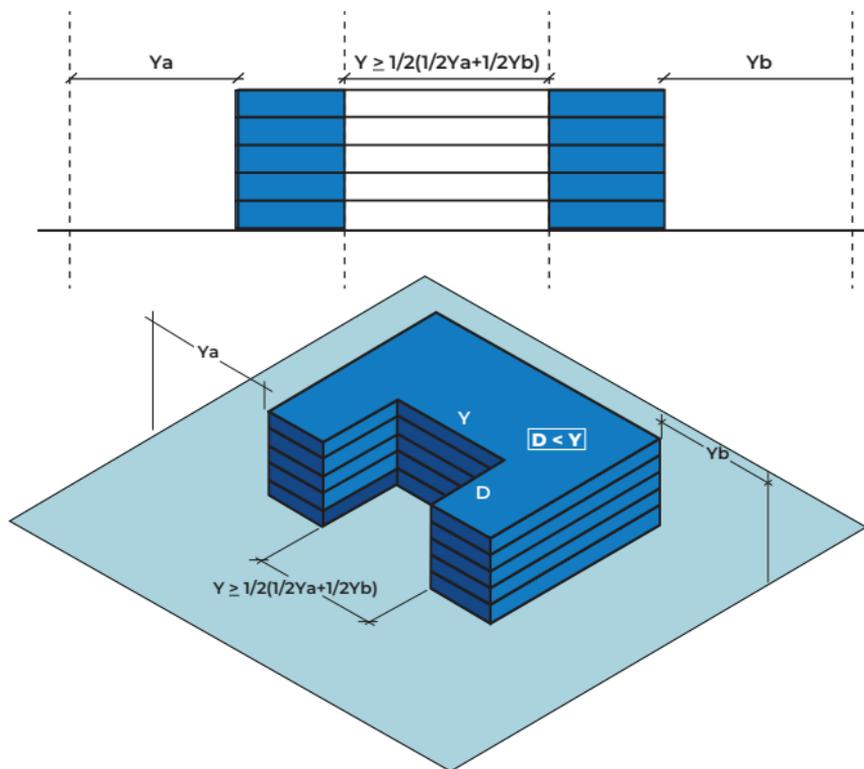
Kedalaman lekukan yang melebihi Jarak Bebas Antarbangunan, maka Jarak Bebas Antarbangunan paling rendah sebesar Jarak Bebas Antarbangunan.



- Y = Jarak Bebas Antarbangunan mengikuti Pasal 32 ayat (1)
 $1/2 Ya$ = Jarak Bebas Bangunan dalam Pasal 21 ayat (2) pada Bangunan A
 $1/2 Yb$ = Jarak Bebas Bangunan dalam Pasal 21 ayat (2) pada Bangunan B
D = Kedalaman Lekukan

Jarak Bebas Antar Bangunan Gedung untuk massa membentuk huruf U / H

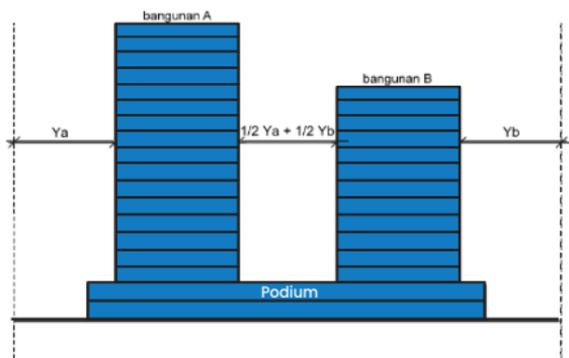
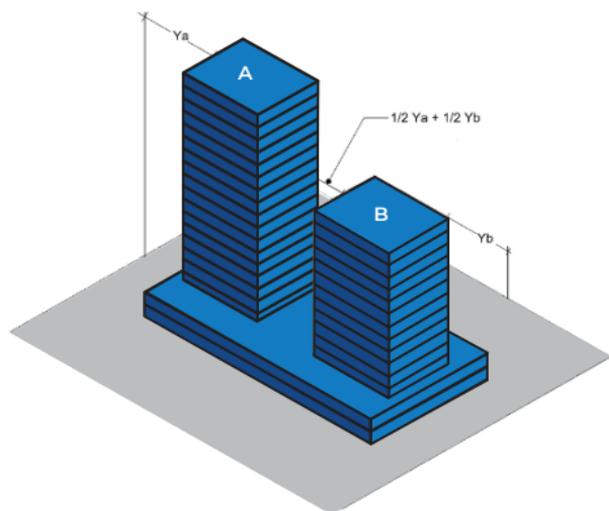
Kedalaman lekukan yang kurang dari Jarak Bebas Antarbangunan, maka Jarak Bebas Antarbangunan paling rendah sebesar 0,5 x Jarak Bebas Antarbangunan.



- Y = Jarak Bebas Antarbangunan berlaku 0,5 x Jarak Bebas Antarbangunan
 $1/2 Ya$ = Jarak Bebas Bangunan dalam Pasal 21 ayat (2) pada Bangunan A
 $1/2 Yb$ = Jarak Bebas Bangunan dalam Pasal 21 ayat (2) pada Bangunan B
D = Kedalaman Lekukan

Jarak Bebas Antar Bangunan Gedung untuk massa bangunan di atas podium terdiri dari beberapa menara bangunan

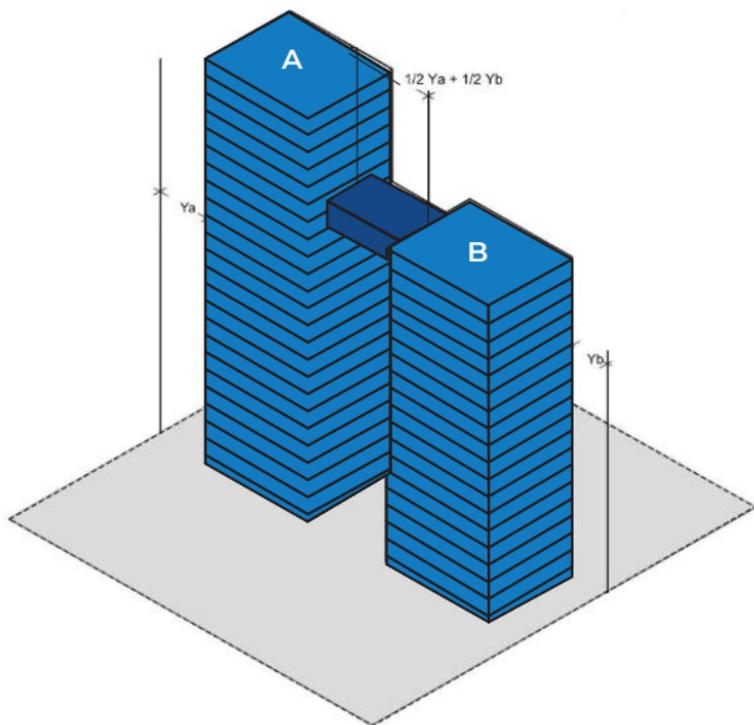
Jarak Bebas Antarbangunan paling rendah 0,5 x ketentuan Jarak Bebas Bangunan pada bangunan A ditambah 0,5 x ketentuan Jarak Bebas Bangunan pada bangunan B.



$1/2 Y_a$ = Jarak Bebas Bangunan dalam Pasal 21 ayat (2) pada Bangunan A
 $1/2 Y_b$ = Jarak Bebas Bangunan dalam Pasal 21 ayat (2) pada Bangunan B

Jarak Bebas Antar Bangunan Gedung untuk dua massa bangunan memiliki jembatan penghubung dan/atau bangunan penghubung

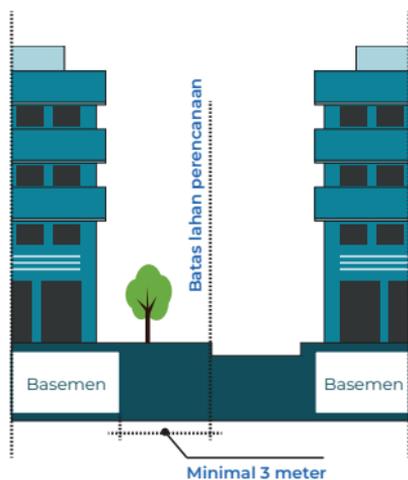
Jarak Bebas Antarbangunan paling rendah 0,5 x ketentuan Jarak Bebas Bangunan pada bangunan A ditambah 0,5 x ketentuan Jarak Bebas Bangunan pada bangunan B.



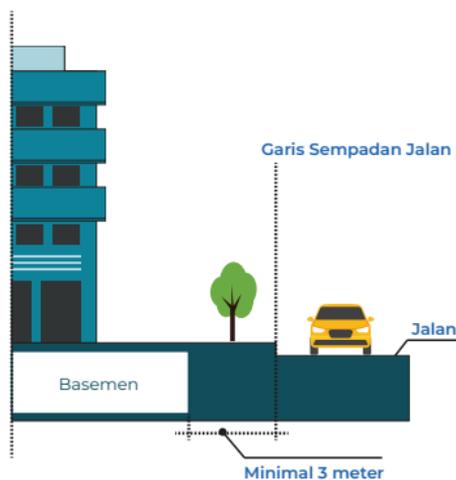
$\frac{1}{2} Y_a$ = Jarak Bebas Bangunan dalam Pasal 21 ayat (2) pada Bangunan A

$\frac{1}{2} Y_b$ = Jarak Bebas Bangunan dalam Pasal 21 ayat (2) pada Bangunan B

Jarak Bebas Antar Basemen



Potongan bangunan dalam dua lahan perencanaan yang berbeda



Potongan bangunan terhadap Garis Sempadan Jalan

- Jarak bebas basemen adalah jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terdalam basemen ditambah 30 cm sampai batas lahan perencanaan;
- Jarak bebas basemen harus berjarak minimal 3 meter dari batas lahan perencanaan;
- Jarak bebas dinding terluar bangunan basemen pada bangunan ketinggian maksimal 4 lantai, minimal berjarak 3 meter dari Garis Sempadan Jalan, serta minimal 1 meter terhadap lahan perencanaan lain, dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap persil/perpetakan sekitar.

Pagar

Pagar pada bangunan gedung memiliki ketentuan :

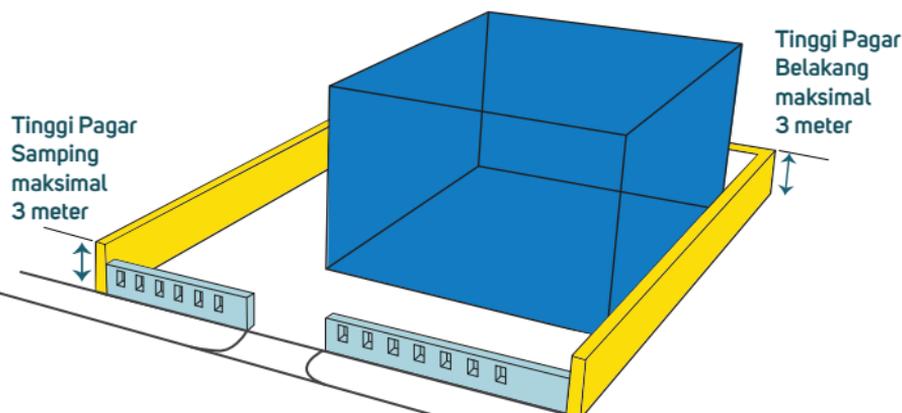
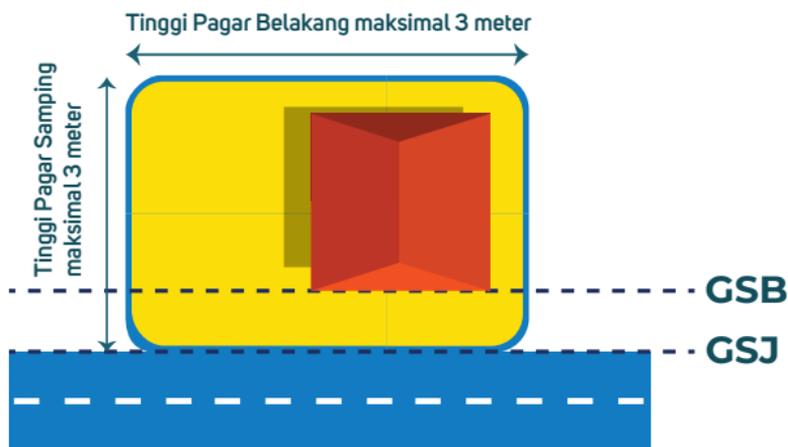
- Diperkenankan terletak pada batas lahan;
- Tidak diperbolehkan membentuk sudut pada tikungan;
- Tidak diperbolehkan pada Bangunan Gedung dengan arkade;
- Pada area belokan, 50% sisi atas pagar harus transparan;
- Bukaan pagar memiliki ketentuan:
 1. Akses masuk kendaraan bermotor pada LP yang membentuk tikungan diletakkan minimal 20 m dari titik belok atau ujung terjauh dari Lahan Perencanaan;
 2. Lebar bukaan ditentukan minimal 3 m dan maksimal 3,5 m untuk satu jalur, serta min. 6 m untuk dua jalur;
 3. Memiliki ruang yang cukup untuk manuver kendaraan;
 4. Tidak mengganggu kontinuitas jalur pejalan kaki;
 5. Memperhatikan desain inrit sesuai dengan yang dipersyaratkan.

Ketinggian pagar berlaku ketentuan:

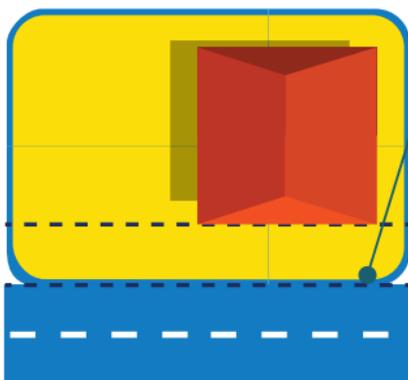
- Pada batas samping dan belakang Lahan Perencanaan maksimal 3 m di atas permukaan tanah pekarangan,
- Pada batas Garis Sempadan Jalan paling tinggi 2 m di atas permukaan tanah pekarangan,
- Pagar pada batas Garis Sempadan Jalan harus transparan, dengan maksimal 1 m dari permukaan tanah diperbolehkan tidak transparan



1. Tinggi Pagar maksimal Samping dan Belakang



2. Tinggi Pagar pada batas Garis Sempadan Jalan



Pagar yang berbatasan langsung dengan GSJ harus transparan dengan tinggi maksimal 2 meter, namun apabila pagar tersebut memiliki tinggi maksimal 1 meter maka diperbolehkan tidak transparan.

-GSB

-GSJ

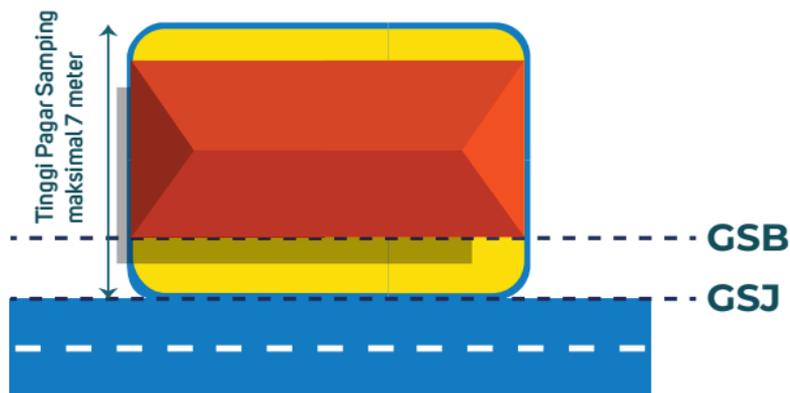
Tinggi Pagar
Transparan
maksimal
2 meter



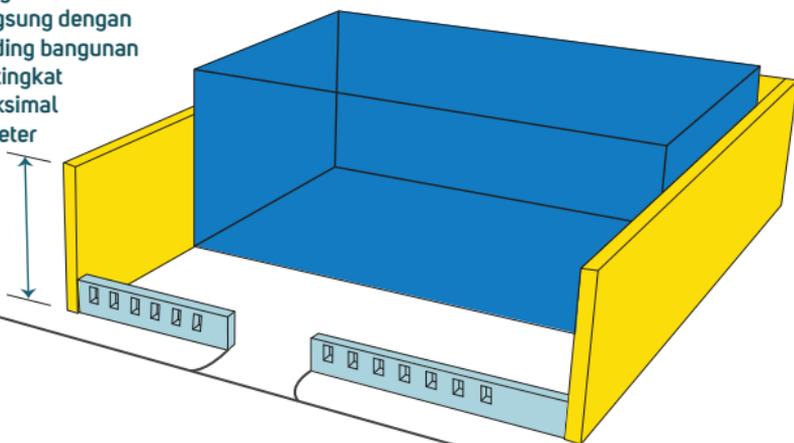
Tinggi Pagar
Tidak Transparan
maksimal
1 meter



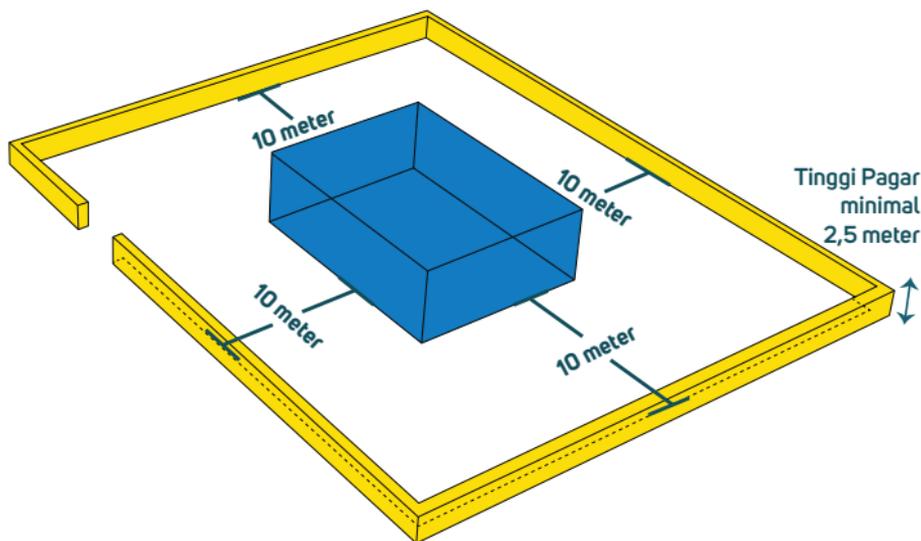
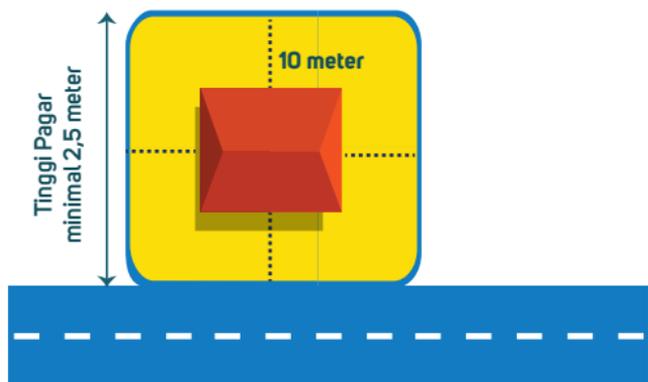
3. Tinggi Pagar Dinding pada Bangunan Hunian Bertingkat



Tinggi Pagar yang berbatasan langsung dengan dinding bangunan bertingkat maksimal 7 meter



4. Tinggi Pagar Bangunan Gedung Fungsi Khusus



Pagar pada Bangunan Gedung dengan fungsi khusus berlaku ketentuan :

- Memiliki pagar dengan tinggi minimal 2,5 meter
- Menyediakan ruang bebas terbuka
- Menyediakan akses utama yang dilengkapi dengan pintu yang kuat dan diberi peringatan
- Pagar pada Bangunan Gedung fungsi khusus atau perwakilan negara asing mengikuti asas resiprositas atau asas timbal balik.

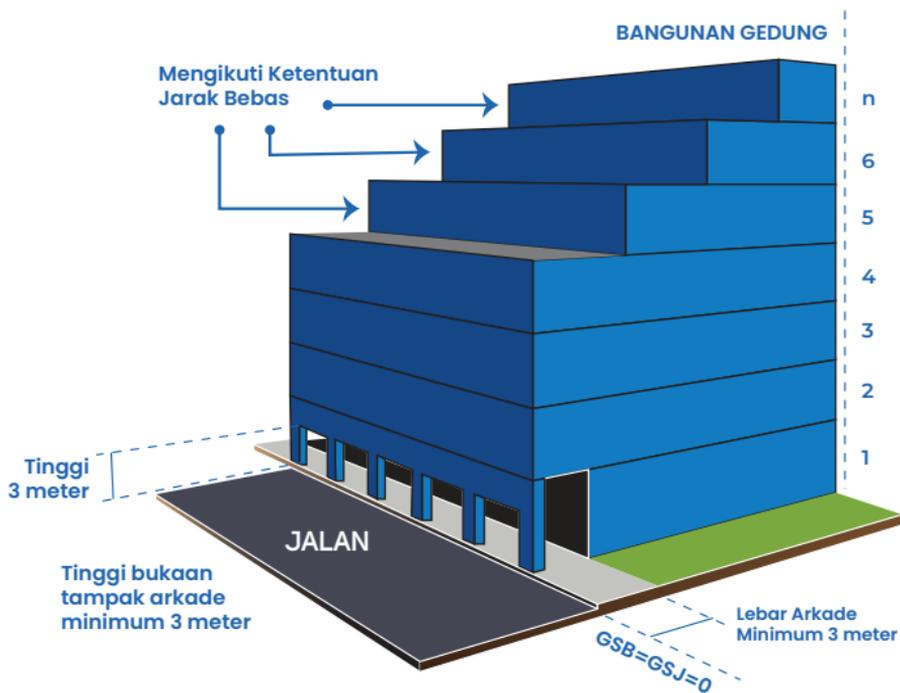
Pembangunan inrit berlaku ketentuan :

- Mempertahankan konstruksi menerus trotoar
- Kemiringan maksimum ramp 15%
- Lebar trotoar menerus minimal 1,2 m dengan kemiringan maksimal 2% ke arah Jalan
- Ketinggian Inrit menyesuaikan dengan ketinggian trotoar
- Material permukaan Inrit menyesuaikan dengan material trotoar
- Dilengkapi dengan ubin peringatan di kedua sisi Inrit
- Pada setiap Inrit harus disediakan perangkat air (*water trap*) yang terhubung dengan bangunan penampungan air
- Dalam hal terdapat penyesuaian elevasi LP terhadap elevasi Inrit, maka penyesuaian dilakukan di dalam LP.



Arkade Bangunan Gedung

- Untuk lantai 1 sampai dengan lantai 4 Bangunan Gedung dapat dibebaskan dari ketentuan Jarak Bebas Bangunan
- Untuk lantai 5 dan seterusnya berlaku ketentuan Jarak Bebas Bangunan
- Tinggi bukaan pada tampak arkade paling rendah 3 meter
- Lebar arkade minimal 3 meter
- Bersifat menerus antar persil untuk membentuk kontinuitas jalur pejalan kaki

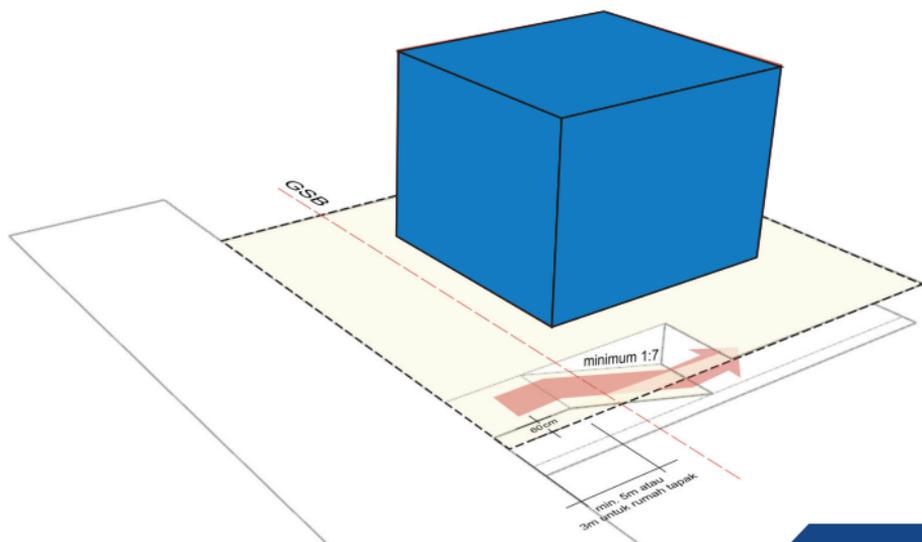


Ramp Kendaraan

Ketentuan ramp kendaraan menuju dan/atau dari basemen yang terletak pada samping bangunan, yaitu:

- Memiliki ruang datar paling sedikit 5 meter dari GSJ jalan utama, kecuali untuk rumah tapak paling sedikit 3 (tiga) meter;
- Berjarak paling sedikit berjarak 60 cm dari batas LP.

Luas Lantai Parkir per Lantai (a)	Penyediaan Ramp
$a \leq 5000 \text{ m}^2$ atau min. 250 SRP	min. masing-masing 1 (satu) unit ramp untuk naik dan turun
$10.000 \geq a > 5000 \text{ m}^2$	min. masing-masing 2 (dua) unit ramp untuk naik dan turun
Penambahan luas lantai parkir setiap 10.000 m ² dan kelipatannya	penambahan 1 (satu) unit ramp untuk naik dan turun



Parkir

Pengadaan sarana parkir kendaraan roda empat, roda dua, dan parkir khusus, dilakukan dengan memenuhi ketentuan:

- Direncanakan dengan tidak mengganggu kelancaran lalu lintas umum;
- Dilengkapi dengan petunjuk arah dan atribut penanda yang jelas, informatif dan tidak tersembunyi;

Ketentuan Teknis

Ketentuan	Parkir Kendaraan Roda Empat	
	Mobil Penumpang	Mobil Bus/Barang
Ukuran Parkir	Mengikuti sudut parkir kendaraan	3,5 m x 8 m
Kebutuhan Parkir	Mengikuti tabel kebutuhan parkir sesuai fungsi bangunan	Mengikuti tabel kebutuhan parkir sesuai fungsi bangunan
Kegiatan yang wajib menyediakan parkir	Mengikuti tabel kebutuhan parkir sesuai fungsi bangunan	a) Bangunan Gedung yang digunakan untuk publik b) Bangunan Gedung Industri skala menengah dan besar c) Bangunan pergudangan d) Bangunan Gedung dengan fungsi usaha skala besar e) Fasilitas olahraga f) Fasilitas wisata, dan rekreasi
Kapasitas Parkir di Kawasan TOD dan Kawasan <i>Low Emission Zone</i> (LEZ)	Parkir maksimum 50% dari kebutuhan penyediaan parkir atau disesuaikan dengan keterhubungan jaringan transportasi massal di seluruh wilayah Provinsi DKI Jakarta	
Parkir Otomatis	Dapat berupa parkir otomatis	

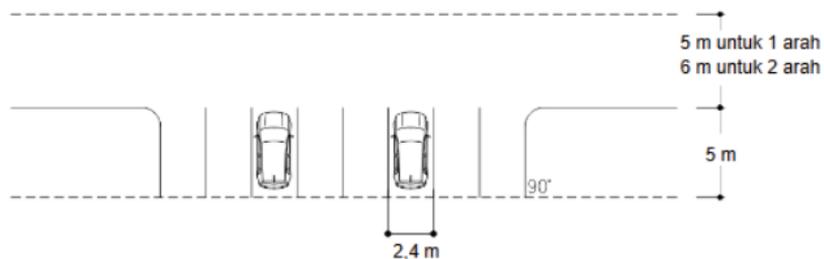


- Dilengkapi ruang manuver pada area parkir dengan satu akses (buntu);
- Dilengkapi jalur pejalan kaki pada posisi parkir tegak lurus dengan lebar minimal 1,5 meter.

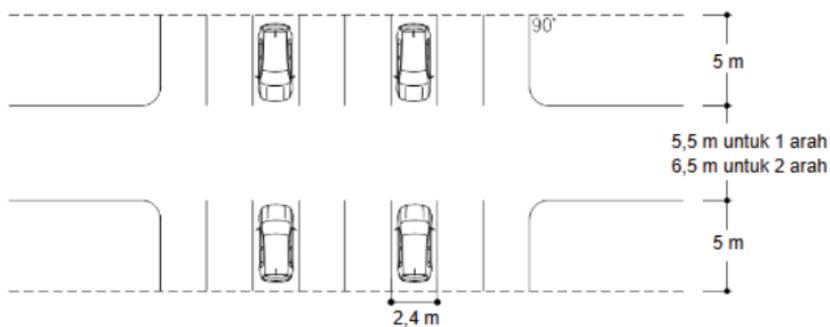
Parkir Kendaraan Roda Dua	Parkir Khusus	
	Parkir Disabilitas	Parkir Sepeda
0,75 m x 2 m	Lebar min. 3,7 m	-
Maks. 12,5% dari luas lantai parkir mobil penumpang	Mengikuti tabel kebutuhan parkir disabilitas	Min. 10% dari total kapasitas parkir mobil penumpang
Maks.12,5% dari luas lantai parkir mobil penumpang	Mengikuti tabel kebutuhan parkir sesuai fungsi bangunan	a) Bangunan Gedung yang digunakan untuk publik b) Bangunan Gedung fungsi usaha c) Sarana transportasi d) Sarana ibadah e) Sarana kesehatan f) Sarana pendidikan g) Fasilitas wisata dan rekreasi h) Fasilitas olahraga
	-	-
	-	-

Dimensi parkir mobil penumpang mengikuti sudut parkir

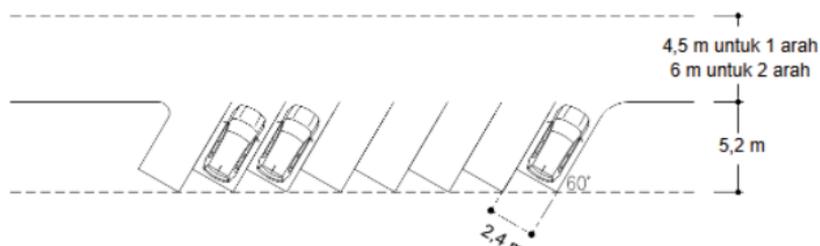
PARKIR 90° - 1 JALUR



PARKIR 90° - 2 JALUR

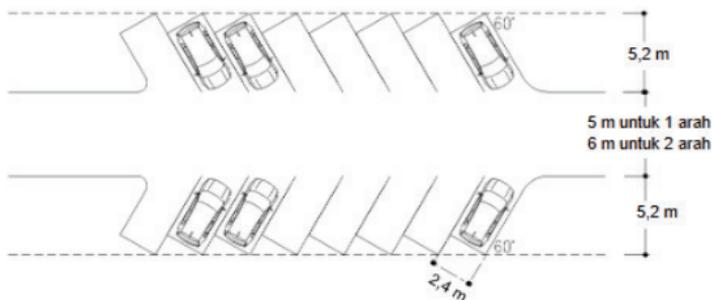


PARKIR 60° - 1 JALUR

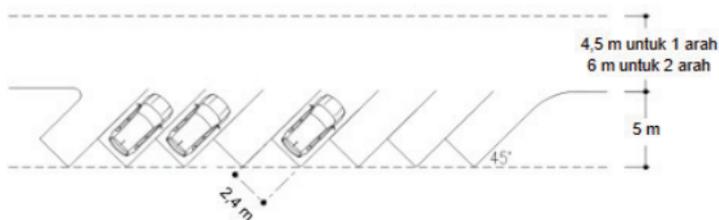


Dimensi parkir mobil penumpang mengikuti sudut parkir

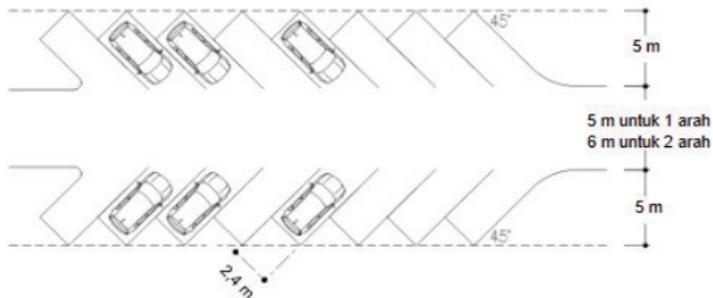
PARKIR 60° - 2 JALUR



PARKIR 45° - 1 JALUR



PARKIR 45° - 2 JALUR

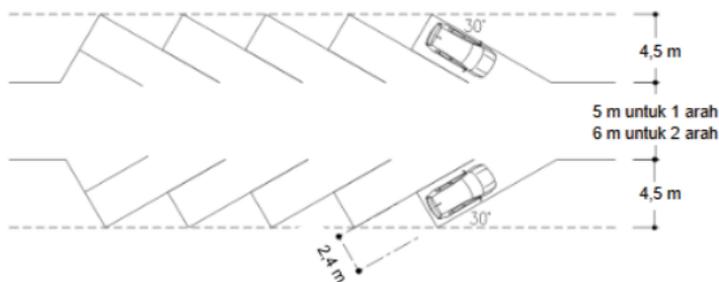


Dimensi parkir mobil penumpang mengikuti sudut parkir

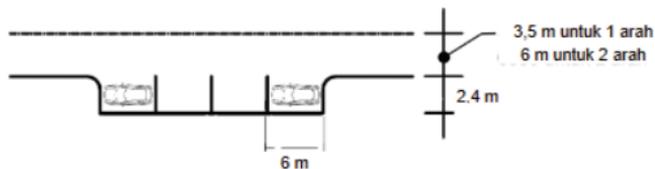
PARKIR 30° - 1 JALUR



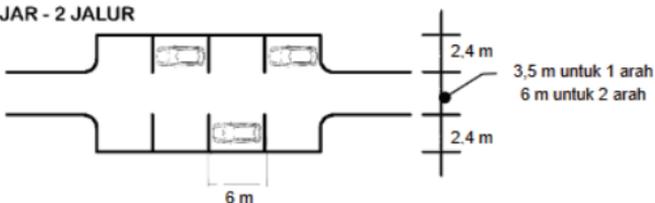
PARKIR 30° - 2 JALUR



PARKIR SEJAJAR - 1 JALUR

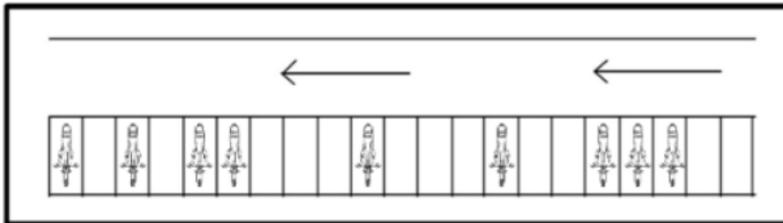


PARKIR SEJAJAR - 2 JALUR

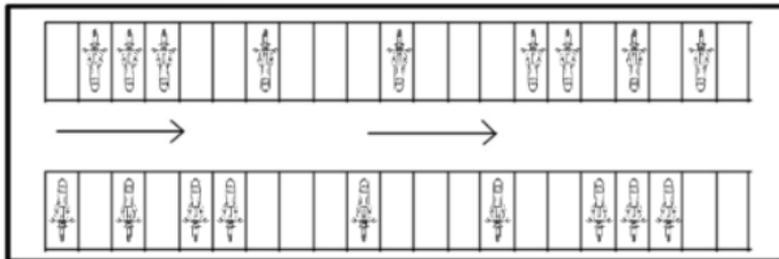


Dimensi parkir kendaraan roda dua

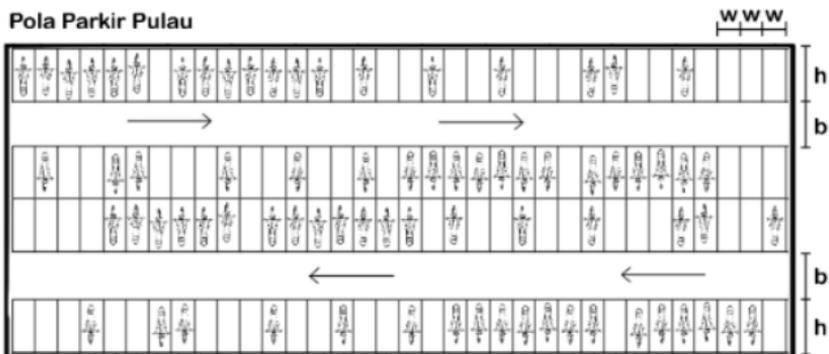
Pola Parkir Satu Sisi



Pola Parkir Dua Sisi



Pola Parkir Pulau



Keterangan :

- h = jarak terjauh antara tepi luar satuan ruang parkir (paling rendah 2 m)
- w = lebar terjauh satuan ruang parkir pulau (paling rendah 0,75 m)
- b = lebar jalur gang (paling rendah 1,5 m)

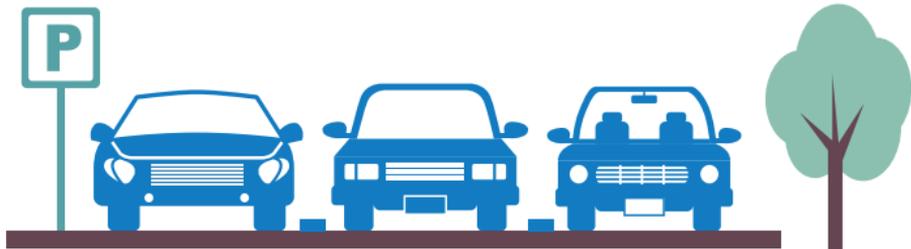
Kebutuhan Paling Rendah Penyediaan Parkir Mobil Penumpang

Bangunan Gedung Fungsi Hunian			
Kegiatan / Subfungsi	Kategori	Rasio SRP	Keterangan
Rumah Flat		1 SRP per 5 Unit	Termasuk <i>guest house</i>
Rumah Susun Umum	Sewa	1 SRP per 10 Unit	
	Milik	1 SRP per 5 Unit	
Rumah Susun Komersial	Luas unit $\leq 36\text{m}^2$	1 SRP per 5 Unit	Termasuk kondotel
	Luas unit $36\text{m}^2 - 54\text{m}^2$	1 SRP per 2 Unit	
	Luas unit $>54\text{m}^2$	1 SRP per 1 Unit	
Rumah Susun Khusus		1 SRP per 10 Unit	Termasuk untuk kebutuhan kebencanaan, warga lanjut usia, penyandang disabilitas
Rumah Susun Negara	Luas unit $\leq 60\text{m}^2$	1 SRP per 5 Unit	Termasuk rumah susun untuk pegawai negeri sipil dan pejabat
	Luas unit $60\text{m}^2 - 100\text{m}^2$	1 SRP per 2 Unit	
	Luas unit $>100\text{m}^2$	1 SRP per 1 Unit	

Bangunan Gedung Fungsi Keagamaan		
Kegiatan / Subfungsi	Rasio SRP	Keterangan
Tempat Ibadah	1 SRP per 100m^2	Masjid, gereja, pura, vihara, kelenteng

Kebutuhan Paling Rendah Penyediaan Parkir Mobil Penumpang

Bangunan Gedung Fungsi Usaha			
Kegiatan / Subfungsi	Kategori	Rasio SRP	Keterangan
Bangunan Industri dan Pergudangan	Luas $\leq 2.000\text{m}^2$	1 SRP truk per 200m^2	Termasuk agen gas elpiji dan pangkalan gas elpiji
	Luas $2.000\text{m}^2 - 5.000\text{m}^2$	1 SRP truk per 300m^2 dan paling rendah 10 parkir truk	
	Luas $\geq 5.000\text{m}^2$	Paling rendah 17 parkir truk	
Bangunan Kantor / Perkantoran		1 SRP per 60m^2	Termasuk kantor Lembaga keuangan, kantor Yayasan / organisasi kemasyarakatan, kantor pemerintahan, kantor perwakilan negara asing, kantor pos, bangunan penelitian dan pengembangan ilmu, bangunan analisis dan uji teknis, pusat kegiatan keagamaan



Kebutuhan Paling Rendah Penyediaan Parkir Mobil Penumpang

Bangunan Gedung Fungsi Usaha			
Kegiatan / Subfungsi	Kategori	Rasio SRP	Keterangan
Bangunan Toko / Perdagangan		1 SRP per 60m ²	Toko besar, toko bahan dan perlengkapan bangunan, bangunan jasa penerbitan, pertokoan, minimarket, hypermarket, department store/mal, toko swalayan, bangunan penyediaan jasa perorangan untuk kebugaran bukan olahraga, karaoke, klub malam eceran selain makanan dan minuman
Bangunan Praktek Dokter		1 SRP per 60m ²	Termasuk klinik pratama, klinik utama, klinik hewan
Bangunan Penunjang Kesehatan		1 SRP per 150m ²	Apotek, puskesmas, bangunan pelayanan penunjang kesehatan, laboratorium
Hotel	Bintang 4 dan Bintang 5	1 SRP per 3 Kamar	Termasuk <i>cottage</i> , <i>homestay</i> , <i>guest house</i> , vila, resor apung
	Bintang 2 dan Bintang 3	1 SRP per 4 Kamar	
	Bintang satu ke bawah	1 SRP per 5 Kamar	

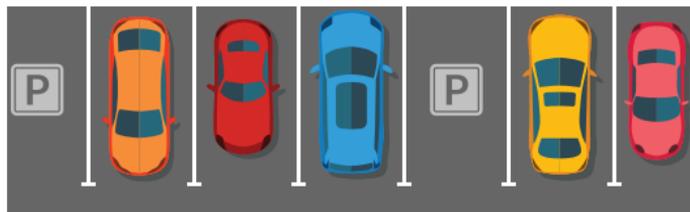
Kebutuhan Paling Rendah Penyediaan Parkir Mobil Penumpang

Bangunan Gedung Fungsi Usaha			
Kegiatan / Subfungsi	Kategori	Rasio SRP	Keterangan
Bioskop		1 SRP per 10 Tempat Duduk	
Restoran		1 SRP per 20m ²	Termasuk kafe
Pasar	Tingkat Kota	1 SRP per 100m ²	
	Tingkat Wilayah	1 SRP per 200m ²	
	Tingkat Lingkungan	1 SRP per 300m ²	

Bangunan Gedung Fungsi Sosial dan Budaya			
Kegiatan / Subfungsi	Kategori	Rasio SRP	Keterangan
Rumah Sakit	VIP	1 SRP per 1 Tempat Tidur	
	Kelas I	1 SRP per 5 Tempat Tidur	
	Kelas II	1 SRP per 10 Tempat Tidur	
	Kelas III	1 SRP per 15 Tempat Tidur	
Bangunan Pertemuan		1 SRP per 10 m ²	Gedung serba guna, ruang pameran, gedung kesenian

Kebutuhan Paling Rendah Penyediaan Parkir Mobil Penumpang

Bangunan Gedung Fungsi Sosial dan Budaya			
Kegiatan / Subfungsi	Kategori	Rasio SRP	Keterangan
Bangunan Olahraga	Memiliki tempat duduk penonton	1 SRP per 15 Tempat Duduk	Gedung serba guna, ruang pameran, gedung kesenian
	Tanpa tempat duduk penonton	1 SRP per 60 m ²	Stadion, fasilitas gelanggang, gelanggang renang, gedung olahraga, pusat kebugaran
Bangunan Pendidikan		1 SRP per 100 m ²	Termasuk pendidikan anak usia dini, dasar, tinggi, perpustakaan, museum, studio keterampilan, kursus, pesantren, bangunan penitipan anak, panti sosial
Tempat Rekreasi		1 SRP per 400 m ²	Wisata agro, kolam pemancingan, arena permainan, resor wisata, taman hiburan, taman rekreasi, kebun binatang, taman budaya



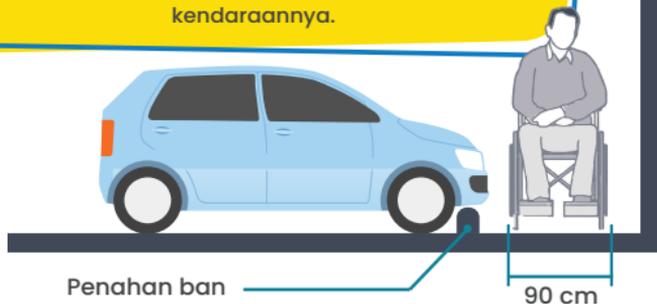
Kebutuhan Paling Rendah Parkir Khusus Disabilitas

Jumlah Paling Rendah Parkir Kendaraan Roda Empat yang Diwajibkan	Jumlah Tempat Parkir Khusus Disabilitas
1 - 25	1
26 - 50	2
51 - 75	3
76 - 100	4
101 - 150	5
151 - 200	6
201 - 300	7
301 - 400	8
401 - 500	9
>500	2% dari jumlah paling rendah parkir kendaraan roda empat yang diwajibkan



Tahukah Kalian,

Tempat Parkir Disabilitas harus memiliki ruang bebas yang cukup bagi pengguna kursi roda keluar/masuk kendaraannya.



C

Intensitas Pemanfaatan Ruang



Koefisien Dasar Bangunan



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

KDB dihitung dengan menjumlahkan luas dinding terluar lantai dasar dengan proyeksi atap atau kantilever yang menutupi ruang terbuka di lantai dasar.

Perhitungan Nilai KDB terhadap atap/kanopi:

Kondisi	Tinggi Dinding di Lantai Dasar	Lebar Bidang Kanopi/Atap	Nilai KDB terhadap bidang atap/kanopi	
			Lantai 1 – 4	> Lantai 4
1	≤1,2 m	≤1,5 m	Tidak dihitung	Tidak dihitung
2	≤1,2 m	>1,5 m	50%	Tidak dihitung
3	>1,2 m	≤1,5 m	100%	100%
4	>1,2 m	>1,5 m	100%	100%

Koefisien Lantai Bangunan


$$\text{KLB} = \frac{\text{Luas Seluruh Lantai Bangunan}}{\text{Luas Lahan}}$$

Luas Seluruh Lantai Bangunan

Luas Lahan

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

Pembebasan perhitungan KLB berlaku pada :

- Bangunan Layang atau jembatan penghubung yang hanya dimanfaatkan untuk pejalan kaki
- Ruang evakuasi bencana dan tidak dimanfaatkan untuk kegiatan lain;
- Lantai yang digunakan untuk kepentingan publik dan/atau dapat diakses publik antara lain ruang ibadah, UMKM, jalur pejalan kaki;
- Ruang penyimpanan (*data storage*) pada bangunan pusat data atau data center;
- Parkir otomatis sepanjang tidak ber dinding dan tidak beratap
- Bangunan penampungan air hujan pada luar Bangunan Gedung sepanjang tidak beratap;
- dan lainnya sesuai yang tertulis pada pasal 56.

Koefisien Tapak Basemen

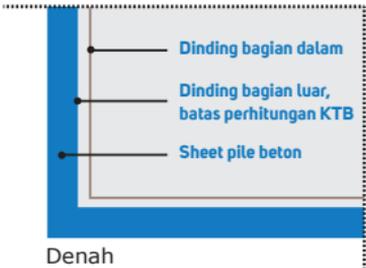
$$KTB = \frac{\text{Luas Lantai Basemen}}{\text{Luas Lahan}} \times 100 (\%)$$

Luas Lantai Basemen

Luas Lahan

KTB dihitung dari dinding terdalam basemen ditambah 30 (tiga puluh) sentimeter.

Ketentuan perhitungan nilai KTB dimulai dari garis dinding terluar bangunan basemen yang dihitung 30 cm dari dinding perimeter sisi dalam dan harus berjarak min. 3 m. dari batas lahan perencanaan.



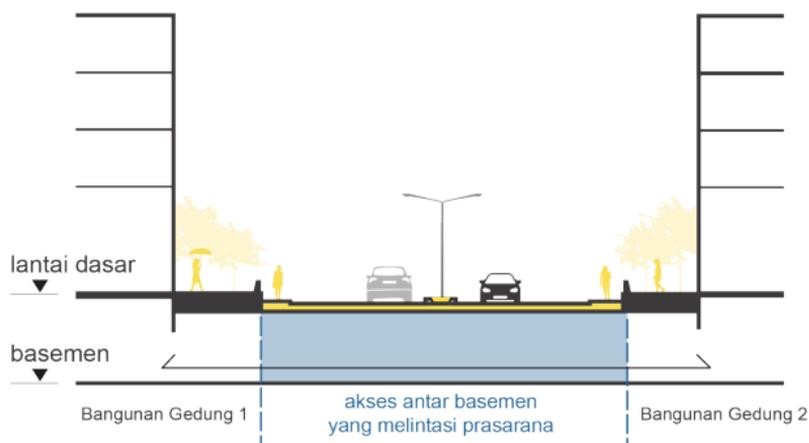
Dinding bagian dalam
Dinding bagian luar,
batas perhitungan KTB
Sheet pile beton

Denah

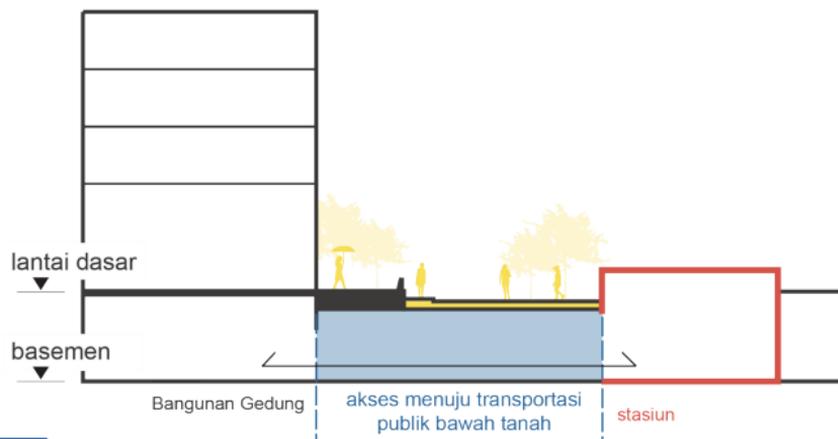
Area yang
terhitung KTB

Ketentuan Pembebasan KTB :

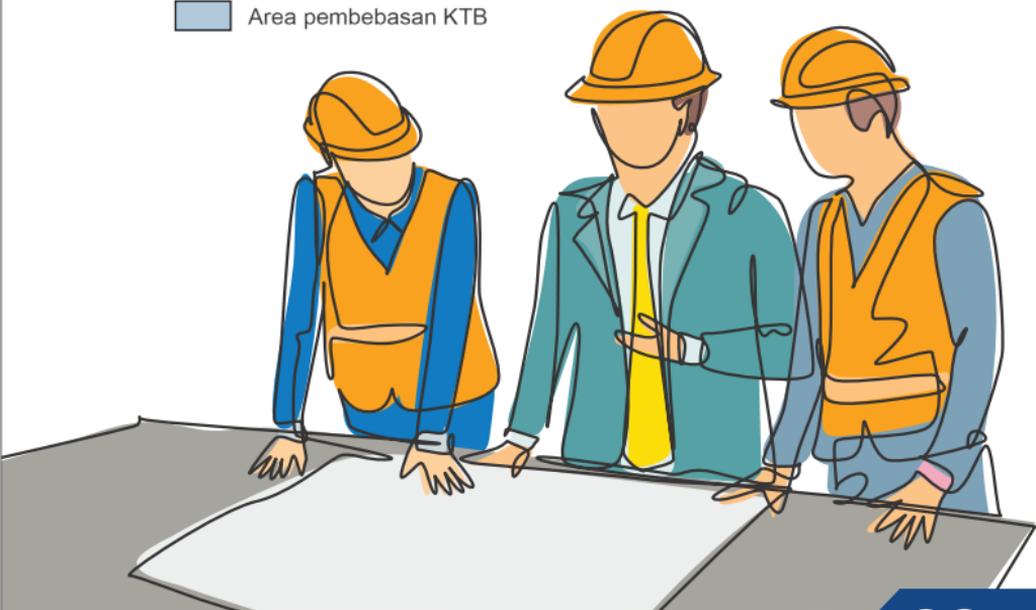
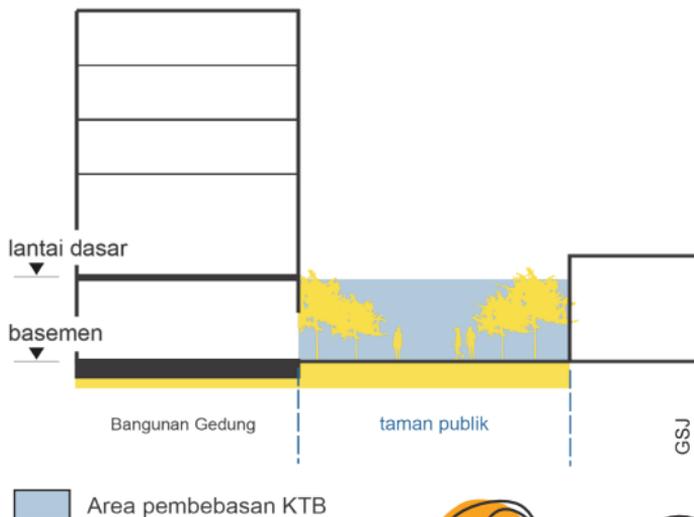
1. Basemen yang menghubungkan antar basemen yang berada di bawah prasarana umum seperti jalan atau saluran



2. Koridor basemen yang berada pada area 3 meter dari Garis Sempadan Jalan dan menghubungkannya dengan sarana stasiun



3. Taman yang dapat diakses publik pada basemen, sepanjang menembus tanah dan tanpa lantai struktur di bawahnya



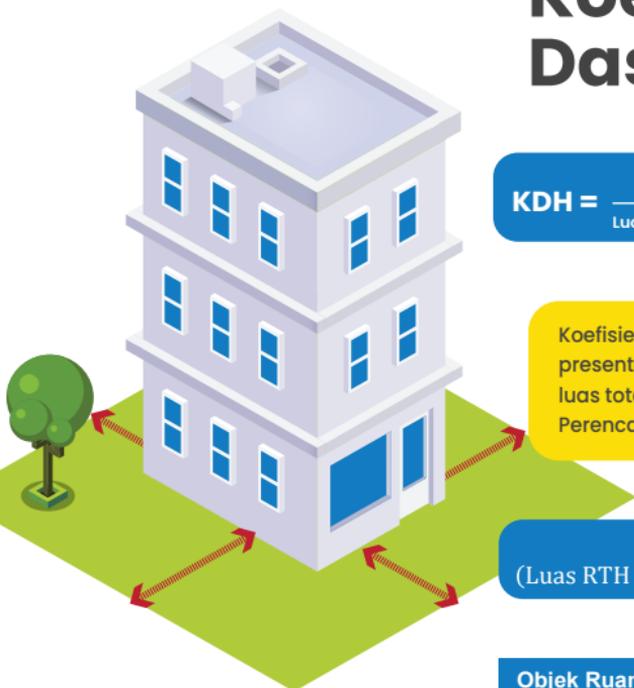
Koefisien Dasar Hijau

$$\text{KDH} = \frac{\sum_{i=1}^n \text{IHBI } i}{\text{Luas Lahan Perencanaan}} \times 100 (\%)$$

Koefisien Daerah Hijau adalah presentase perbandingan antara luas total IHBI terhadap luas Lahan Perencanaan.

IHBI

(Luas RTH × Bobot × FHBI) + Bonus



Objek Ruang pada Kavling

Objek	Bobot	FHBI
RTH pada Kavling	*)	*)
*) Berdasarkan jenis tutupan yang tercantum pada tabel bobot, FHBI-RTB, dan Bonus Elemen Pembentuk RTH mengoptimalkan DHB		

Objek Ruang pada Bangunan

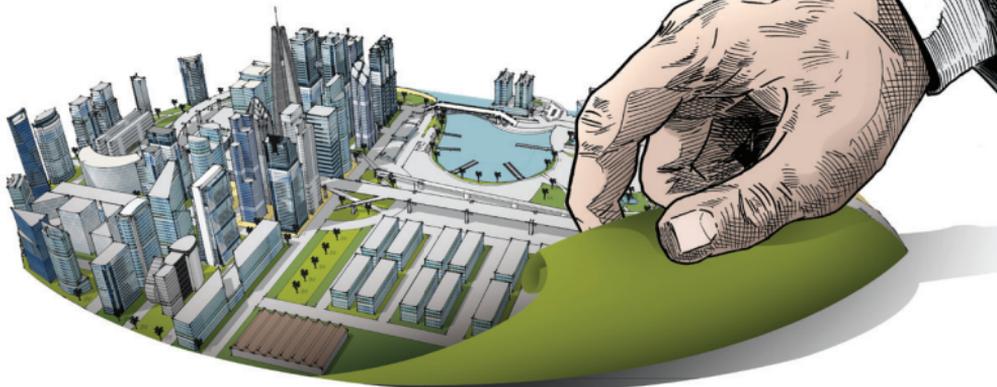
Objek	Bobot	FHBI
Taman Atap	100	0,65
Taman Podium	100	0,65
Taman Balkon	100	0,65
Taman Koridor	100	0,65
Taman Vertikal	100	0,50
Taman dalam Pot	100	0,40
Taman dalam Kontainer	100	0,45
Dihitung maksimal 25% dari besaran KDH, kecuali pada lahan terbatas dapat		

RTB

Objek	Bobot	FHBI
Danau	100	1,3
Waduk	100	1,3
Sungai	100	1,3
Embung	100	1,3
Situ	100	1,3
Mata Air termasuk sempadan	100	1,0
Rawa	100	1,0
Biopori	100	0,2
Sumur Resapan	100	0,5
Bioswale	100	1,5
Kebun Hujan	100	1,2
Kolam Retensi dan Detensi	100	1,3
Kolam Buatan	100	0,5
Rawa Buatan	100	1,5

Bonus Elemen

Objek	FHBI
Aspal Berpori	0,1
Paving Block	0,15
Beton Berpori	0,2
Paving Berpori	0,25
Taman dalam pot	0,40
Taman dalam container	0,45
Taman vertikal	0,5
Tanah atau batuan terbuka	0,5
Grass block	0,6
Permukaan vegetasi	0,5 - 1,0
Semak	1,1
Tanaman rambat	1,2
Pohon sangat kecil, kecil, sedang, dan besar	1,0; 1,3; 1,5; 2,0

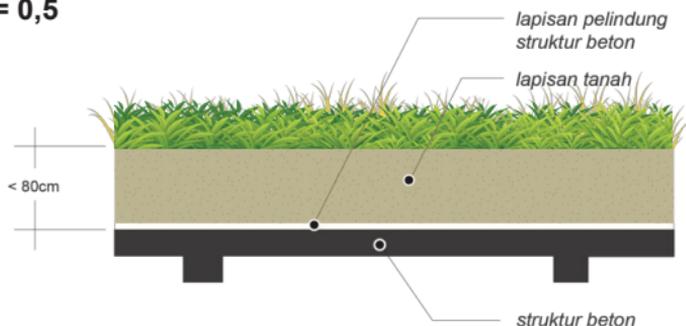


Contoh Ilustrasi Penerapan IHBI pada Permukaan Vegetasi

A

Permukaan vegetasi dengan tebal tanah dangkal

FHBI = 0,5

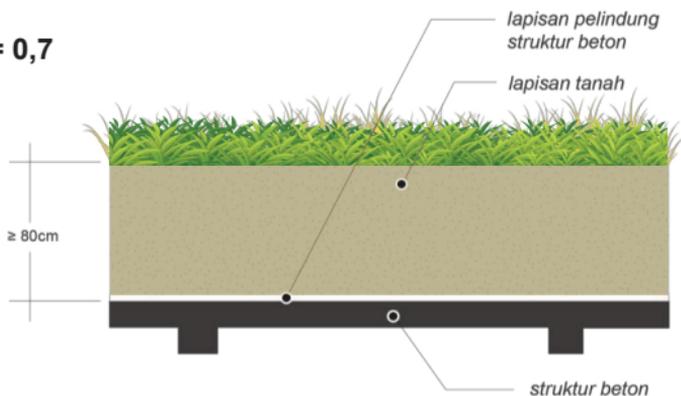


Ilustrasi : Penerapan IHBI pada permukaan vegetasi dengan tebal tanah dangkal

B

Permukaan vegetasi dengan tebal tanah sedang

FHBI = 0,7



Ilustrasi : Penerapan IHBI pada permukaan vegetasi dengan level tanah sedang

C

Permukaan vegetasi dengan tebal tanah dalam

FHBI = 1,0



tanah tanpa lapisan perkerasan dan struktur di bawahnya

Ilustrasi : Penerapan IHBI pada permukaan vegetasi dengan tebal tanah dalam

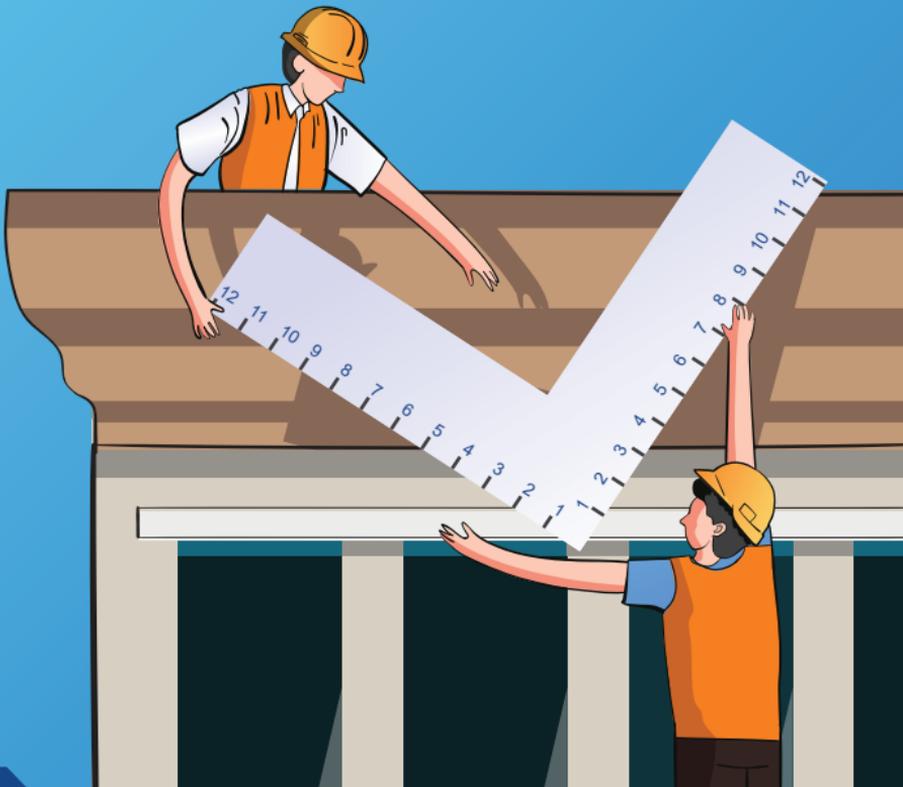


Format Perhitungan KDH dalam Pengajuan Dokumen Perizinan

No	Objek Ruang Berfungsi RTH	Foto Eksisting/Lokasi Rencana
C.1	Objek Ruang pada Bangunan	
C.1.a	Taman Atap	
C.1.b	Taman Podium	
C.1.c	Taman Balkon	
...		
C.2	Objek Ruang pada Kavling	
C.3	RTB	
C.3.a	Danau	
C.3.b	Waduk	
C.3.c	Sungai	
...		
C.4	Bonus Elemen Pembentuk RTH	
C.4.a	Aspal Berpori	
C.4.b	Kavling Block	
C.4.c	Beton Berpori	
...		
	TOTAL LUAS IHBI (m ²)	
	LUAS LAHAN PERENCANAAN (m ²)	
	*KDH	

D

Ketinggian Bangunan



Ketinggian Bangunan

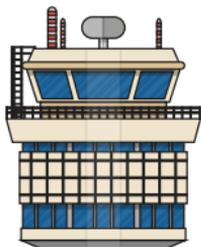
Ketinggian Bangunan dihitung berdasarkan jumlah lapis lantai Bangunan Gedung mulai dari lantai dasar hingga lantai tertinggi, atau dalam satuan meter dari permukaan tanah.



Tahukah Kalian,

Ketentuan Ketinggian Bangunan ternyata sangat berkaitan erat dengan ketentuan KKOP.

Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan yang selanjutnya disingkat KKOP adalah wilayah daratan dan/atau perairan dan Ruang udara di sekitar bandar udara yang dipergunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan.



Ketentuan Teknis Ketinggian Bangunan

1. Ketinggian Antar Lantai Bangunan

Jenis Bangunan		Ketinggian Maksimal (h)	Keterangan
Bangunan fungsi hunian		5 m	-
Bangunan fungsi non hunian	Lantai 1 ke lantai 2	10 m	Tidak terhitung sebagai 2 lantai
	Antar lantai penuh berikutnya	5 m	Terhitung 1 lantai
		$h > 5 \text{ m}$	Terhitung 2 lantai

Tidak berlaku pada :

- Bangunan Gedung fungsi keagamaan;
- Bangunan Gedung pertemuan, baik sebagai fungsi utama maupun fungsi penunjang;
- Bangunan Gedung pertunjukan termasuk bioskop;
- Bangunan Gedung prasarana pendidikan;
- Bangunan monumental dengan nilai arsitektur spesifik;
- Infrastruktur menara;
- Bangunan Gedung olahraga;
- Bangunan Gedung serbaguna, baik sebagai fungsi utama maupun fungsi penunjang;
- Refuge floor;
- Bangunan Gedung industri;
- Pergudangan.

2. Ketinggian Bangunan Maksimum

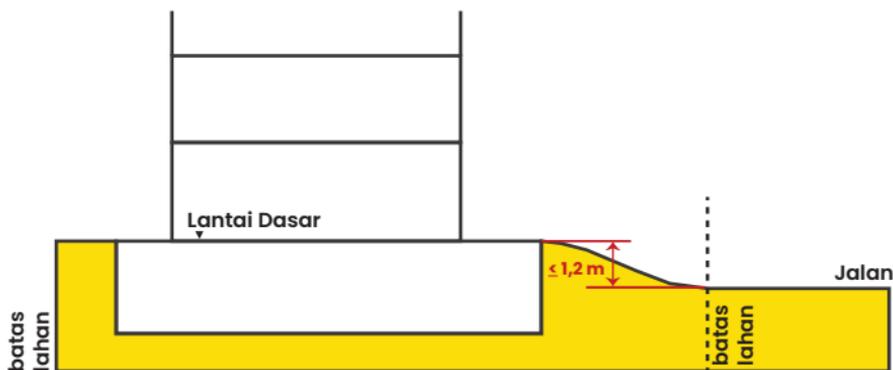
- Jumlah lapis maksimum **Kontainer** adalah 2 lapis;
- Jumlah lantai maksimum **Rumah Tapak dan Rumah Flat** adalah 4 lantai;
- Jumlah lapis atau lantai **Bangunan Gedung** masih dalam Batasan KLB dan memenuhi Batasan ketinggian pada KKOP;
- Peil lantai dasar suatu lantai Bangunan Gedung diperkenankan memiliki tinggi maksimal 1,2 meter dari rata-rata jalan;
- Peil lantai dasar > 1,2 meter dihitung sebagai lantai 2;
- Peil lantai dasar sebagai elevasi 0.00 dalam Gambar Rencana Arsitektur.



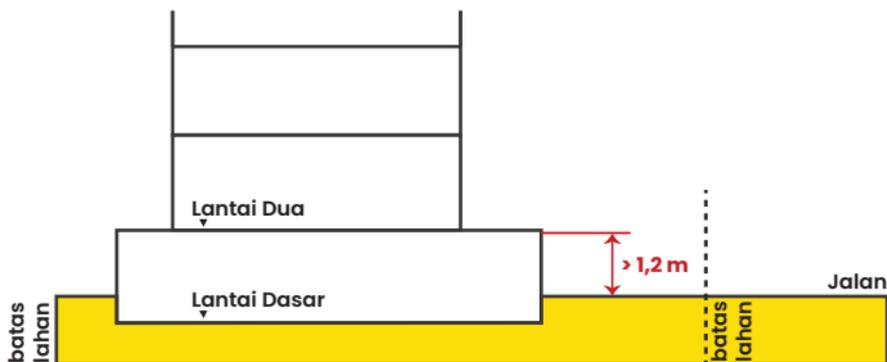
Ketentuan Peil Lantai Dasar Bangunan Gedung

a

Peil lantai terhadap jalan dengan level yang rata pada muka bangunan



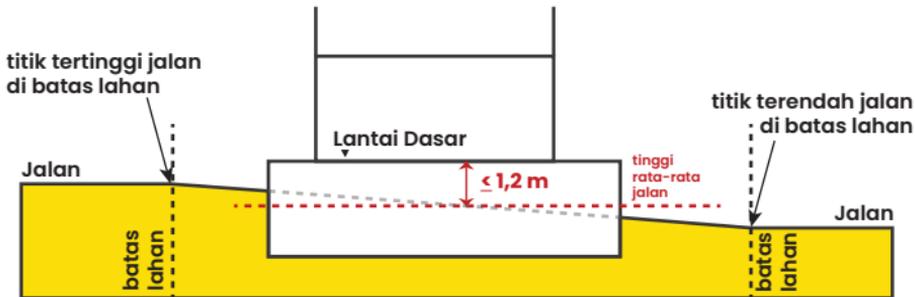
Ilustrasi : Kondisi peil lantai $\leq 1,2$ meter dari jalan dengan level rata pada muka jalan



Ilustrasi : Kondisi peil lantai $> 1,2$ meter dari jalan dengan level rata pada muka jalan

b

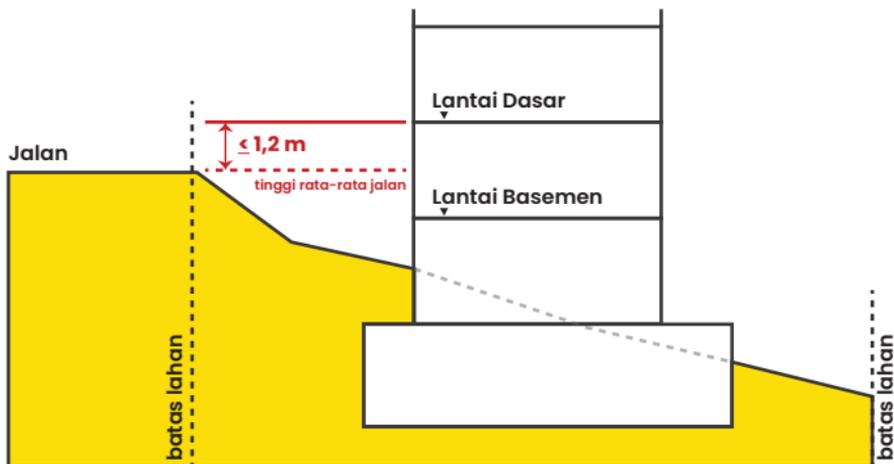
Peil lantai terhadap jalan dengan level bervariasi pada muka bangunan



Ilustrasi : Kondisi peil lantai $> 1,2$ meter dari jalan dengan level bervariasi pada muka jalan

c

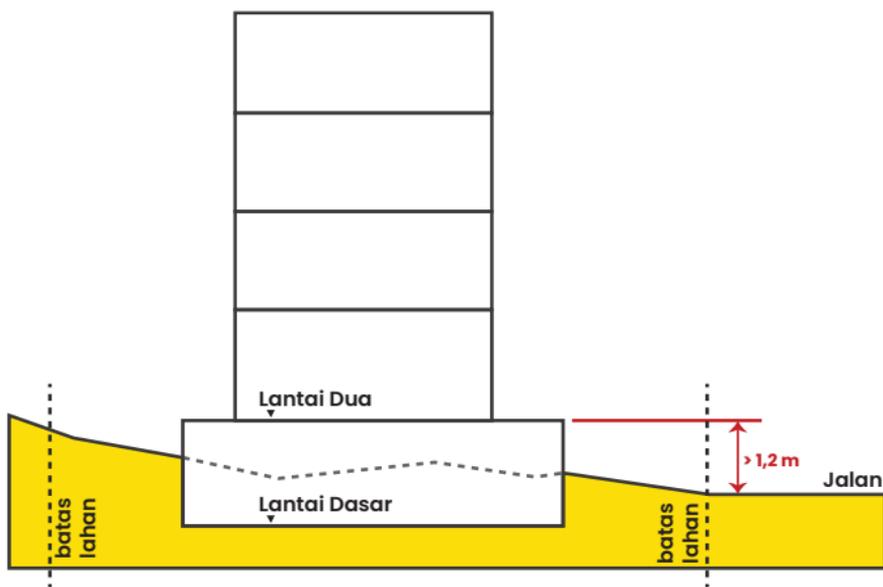
Peil Lantai terhadap LP dengan kontur yang tidak rata dan memiliki elevasi lebih rendah dari jalan



Ilustrasi : Kondisi peil lantai $\leq 1,2$ meter dari jalan dengan kontur tidak rata dan lebih rendah dari jalan

d

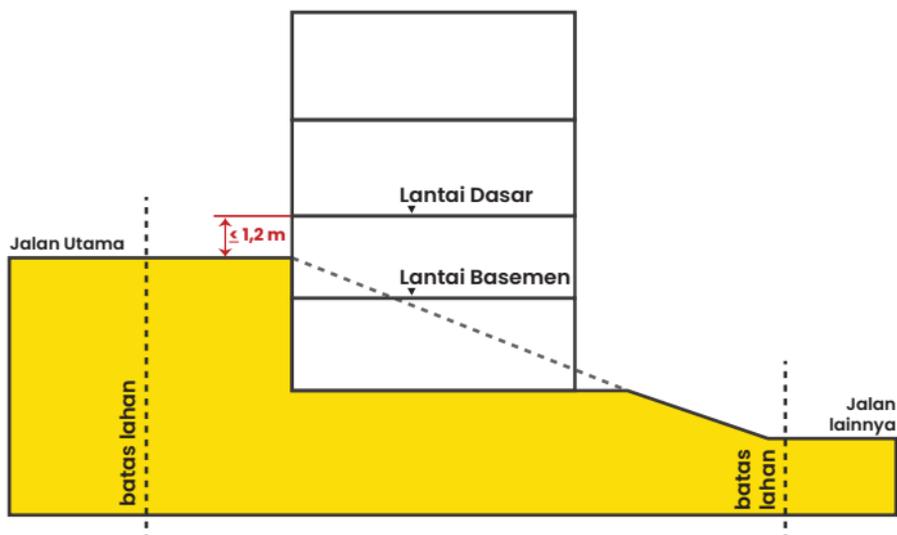
Peil lantai terhadap LP dengan kontur yang tidak rata dan memiliki elevasi lebih tinggi dari jalan



Ilustrasi : Kondisi peil lantai $> 1,2$ meter dari jalan dengan kontur tidak rata dan lebih tinggi dari jalan

e

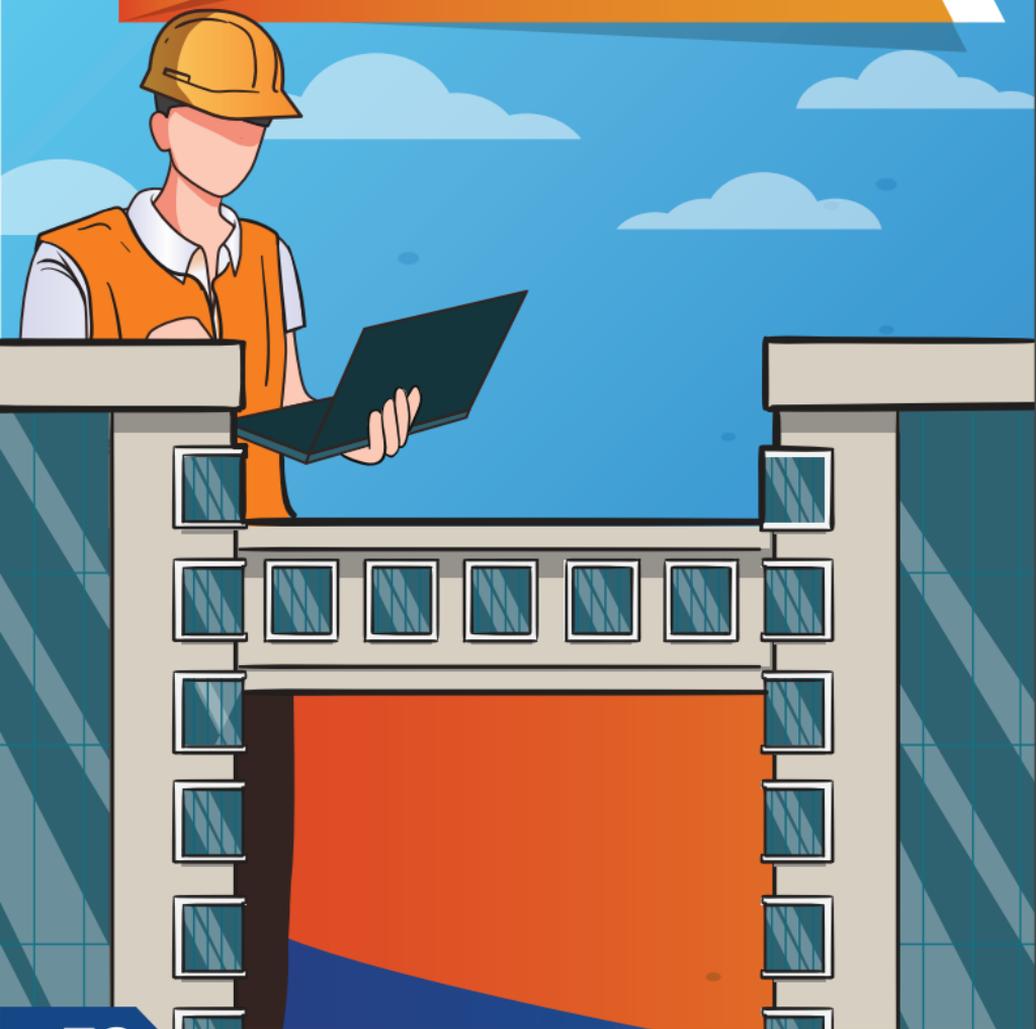
Peil lantai dasar pada berbagai kondisi jalan dan kontur



Ilustrasi : Kondisi peil lantai $\leq 1,2$ meter dsri jalan utama pada berbagai kondisi jalan dan kontur

E

Bangunan Layang



Bangunan Layang

Bangunan layang adalah bangunan penghubung antar bangunan yang dibangun melayang di atas permukaan tanah. Bangunan layang berdasarkan fungsi dapat digunakan untuk fungsi usaha (multiguna) dan/atau untuk fungsi sirkulasi pejalan kaki/penghubung antar bangunan.



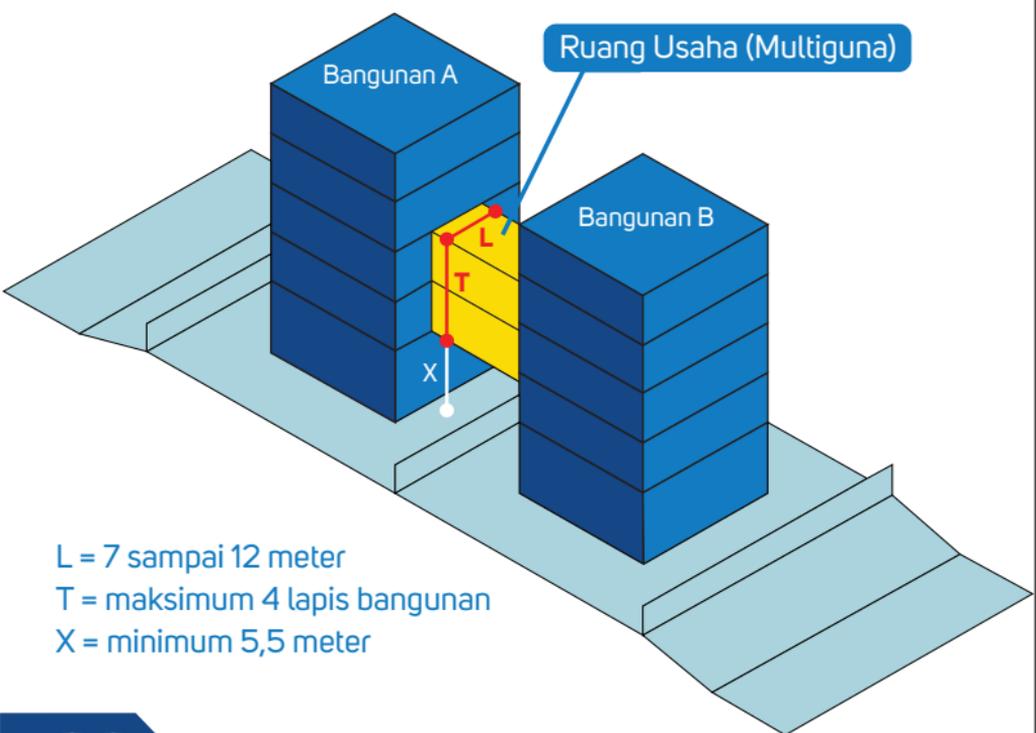
Tahukah Kalian,

Bangunan layang yang berada di atas prasarana jalan, sungai, jalan rel dan/atau Ruang Terbuka Hijau harus mendapat persetujuan dari Gubernur melalui BKPRD yang dituangkan dalam Surat Keputusan Gubernur. Pemilihan jenis konstruksi pada bangunan layang juga harus dapat menjamin keamanan maupun keselamatan pengguna bangunan tersebut.



Bangunan Layang dengan fungsi usaha (multiguna)

Bangunan layang yang berfungsi sebagai ruang usaha (multiguna) memiliki ketentuan maksimum 4 lantai/lapis bangunan dengan lebar bangunan minimum 7 meter dan maksimum 12 meter, serta memiliki tinggi bersih minimum 5,5 meter dari muka tanah tertinggi.



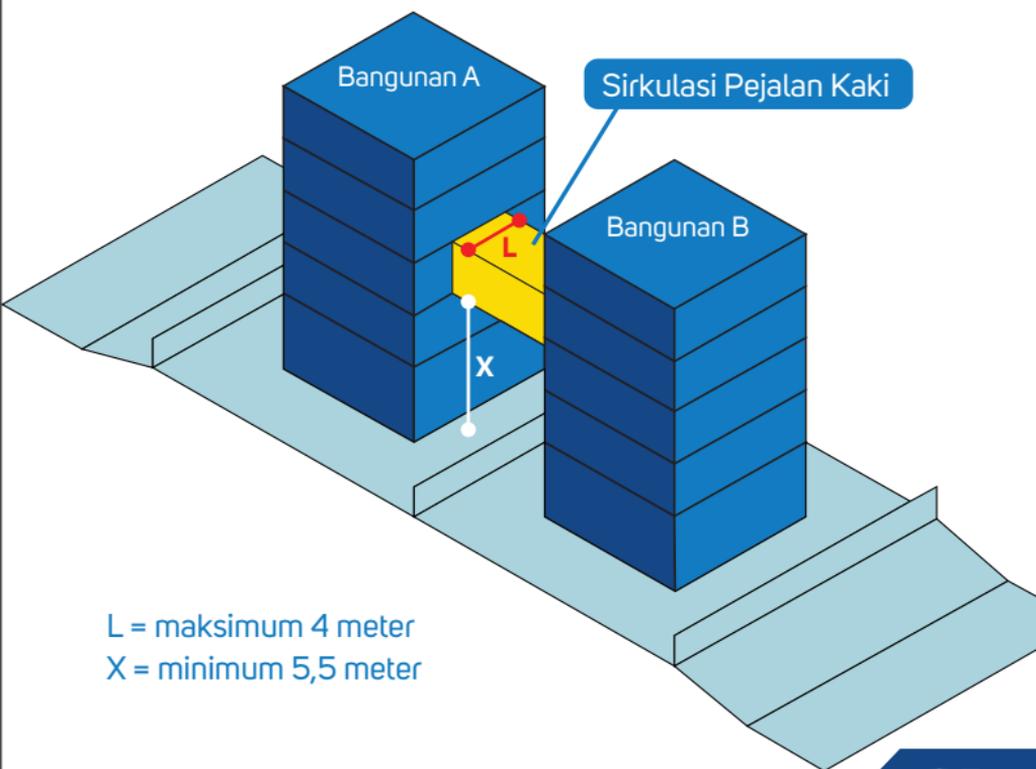
L = 7 sampai 12 meter

T = maksimum 4 lapis bangunan

X = minimum 5,5 meter

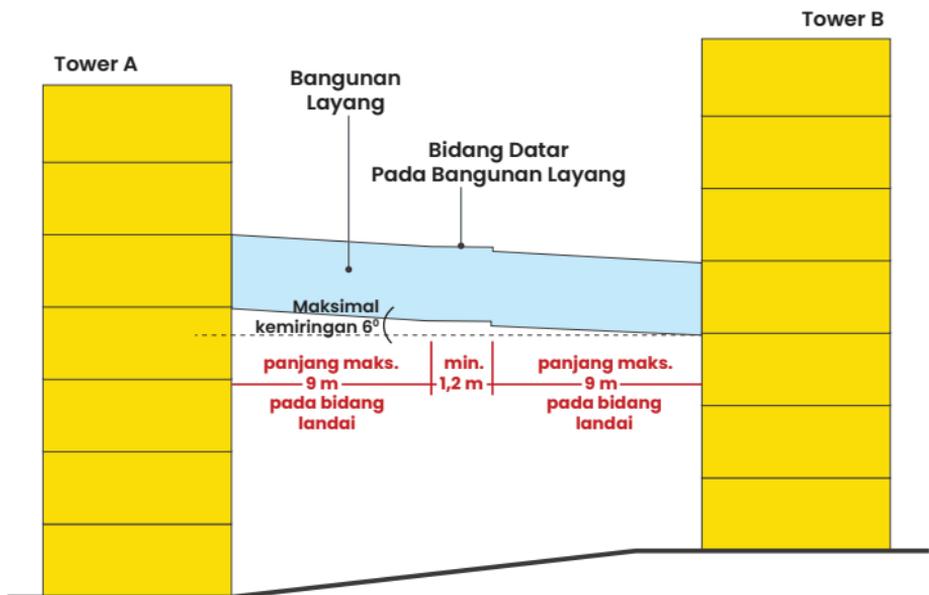
Bangunan Layang dengan fungsi sirkulasi

Bangunan layang yang berfungsi hanya sebagai sirkulasi pejalan kaki memiliki ketentuan lebar bangunan maksimum 4 meter, dengan tinggi bersih minimum 5,5 meter dari muka tanah tertinggi.



L = maksimum 4 meter
X = minimum 5,5 meter

Ketentuan Teknis Bangunan Layang



Bangunan Layang dilengkapi dengan :

- Dinding pembatas;
- Petunjuk arah yang informatif dan mudah dilihat, terutama menuju pintu keluar dan pintu keluar darurat;
- Pencahayaan alami atau artifisial, sensor otomatis hemat energi, dan pencahayaan darurat yang berfungsi otomatis saat terjadi keadaan darurat;
- Memperhatikan perbedaan ketinggian lantai atau bangunan dengan ketentuan:
 - Memiliki kelandaian paling besar 6° atau dengan perbandingan 1 : 10;
 - Setiap jarak terjauh 9 meter terdapat bagian mendatar dengan panjang paling sedikit 1,2 meter.



F

Bangunan Tinggi



Bangunan Tinggi

Ketentuan Teknis :

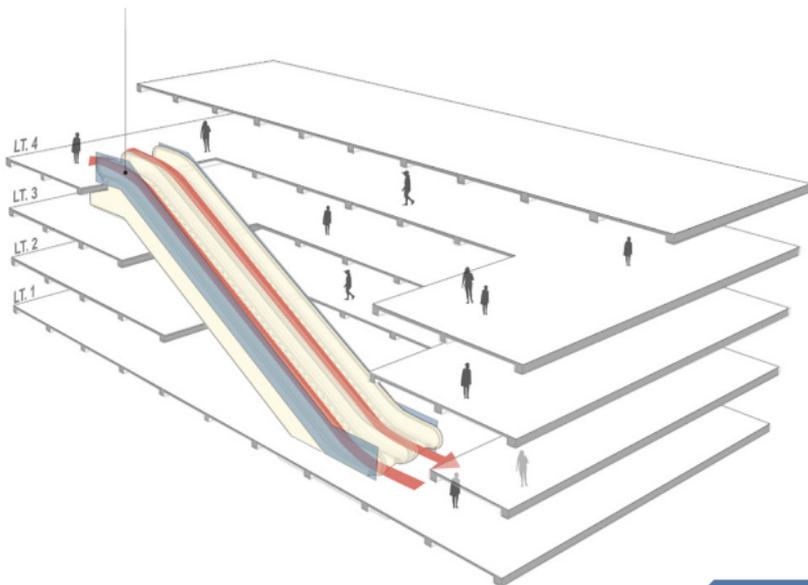
a Lift atau elevator

- Bangunan tinggi > 5 lantai dilengkapi dengan elevator atau lift;
- Rumah susun umumnya menyediakan elevator atau lift khusus difabel.

b Eskalator

- Secara menerus hanya diperbolehkan untuk menghubungkan paling tinggi 4 lantai;
- Apabila lebih dari 2 lantai, dilengkapi dengan dinding transparan sebagai sarana pengaman.

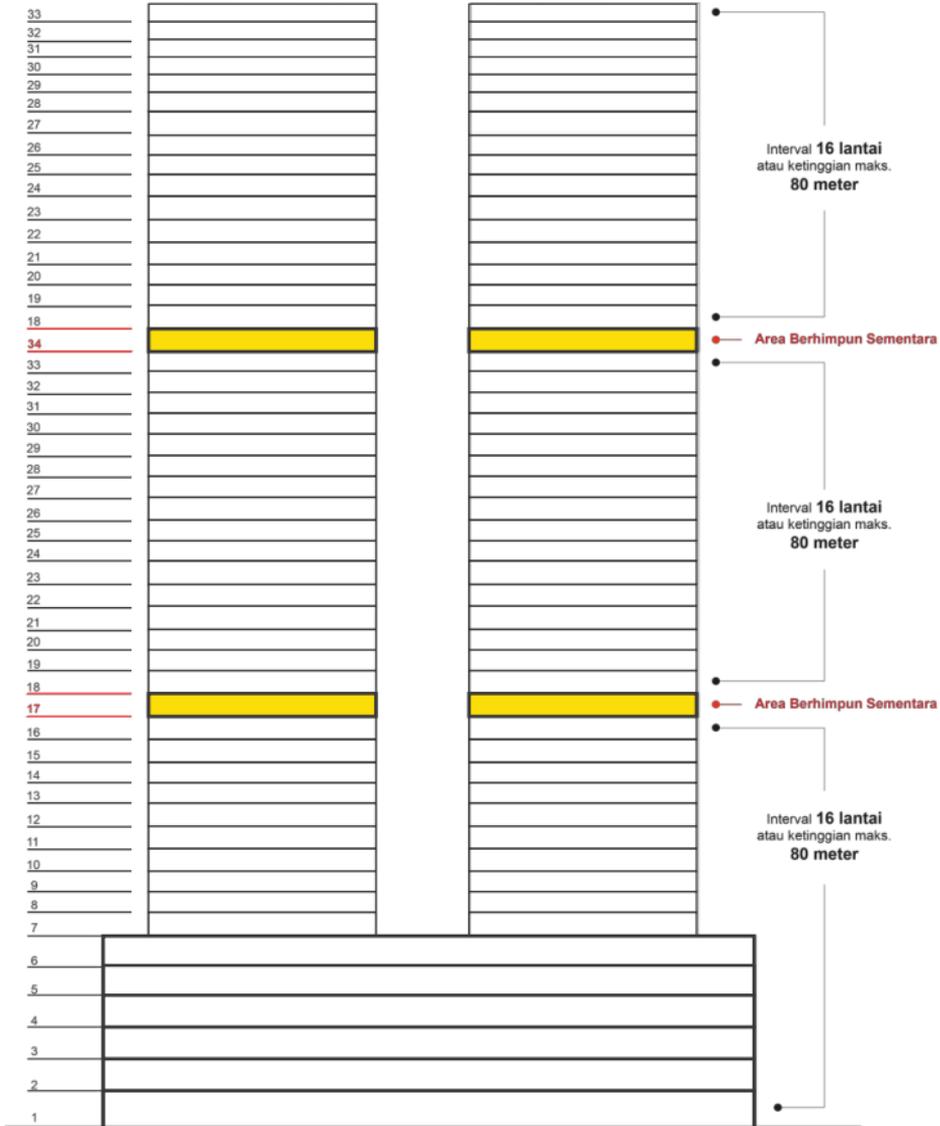
dilengkapi dengan dinding transparan
apabila menerus lebih dari 2 lantai



Ketentuan Teknis Bangunan Tinggi

- Paling jauh setiap interval 16 lantai atau ketinggian 80 meter;
- Bebas asap, memiliki tingkat ketahanan api min. 2 jam, sistem ventilasi, dan penerangan yang terpisah;
- 50% dari *gross area* pada *refuge floor* dirancang sebagai area bebas atau *holding area*;
- Dapat diakses dari seluruh bagian ruang melalui tangga kebakaran terlindung;
- Dilengkapi tanda penunjuk arah pada tangga kebakaran untuk menuju *refuge floor*;
- Tinggi lantai diperbolehkan >5 meter dan tetap dihitung sebagai satu lantai;
- Pada bangunan >24 lantai, paling sedikit menyediakan *refuge floor* 1 lantai penuh

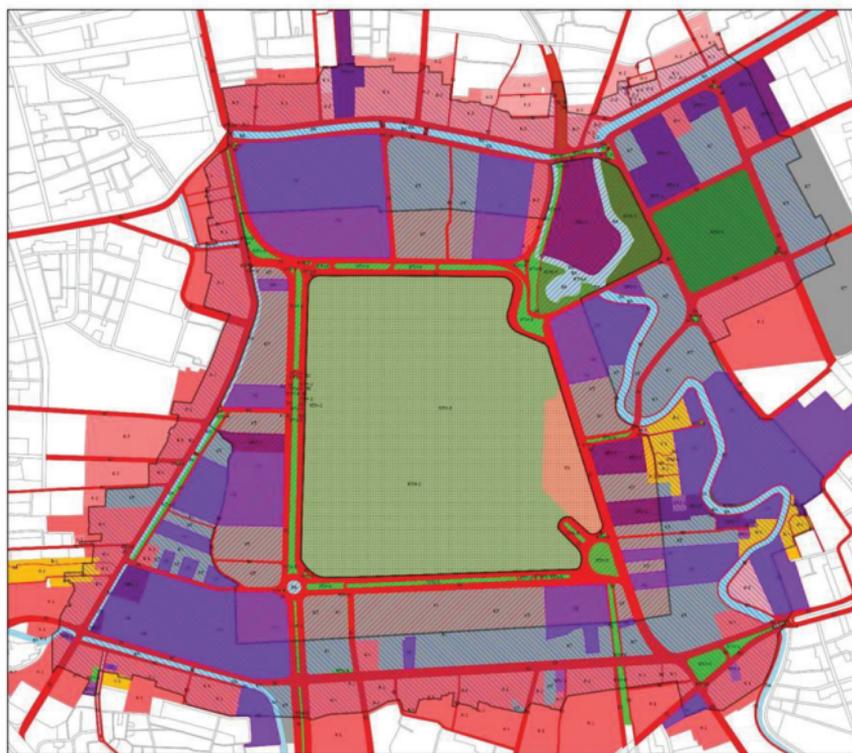






Tahukah Kalian,

Bangunan tinggi yang berada pada Zona Khusus memiliki ketentuan pemanfaatan untuk ruang pameran, pusat informasi, parkir, prasarana dan sarana penunjang Bangunan Gedung, pertahanan dan keamanan.



Ketentuan pada zona penyangga dan zona pelindung Taman Medan Merdeka, yaitu:

- Ketinggian bangunan tidak melebihi tinggi Monas;
- Warna bangunan netral atau putih;
- Pada zona ini, bangunan 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;
- Bangunan pada zona ini sewaktu-waktu dapat digunakan untuk fungsi keamanan dan pertahanan.



Zona Inti Taman Medan Merdeka



Zona Penyangga Taman Medan Merdeka



Zona Pelindung Taman Medan Merdeka



G

Bangunan Gedung Hijau



Bangunan Gedung Hijau

Bangunan Gedung Hijau atau BGH adalah bangunan gedung yang dibangun sesuai standar dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya.

Ketentuan Teknis :

Bangunan Gedung Hijau harus memenuhi beberapa prinsip, yaitu:

- Kesamaan tujuan, pemahaman, serta rencana tindak;
- Pengurangan penggunaan sumber daya seperti lahan, material, air, sumber daya alam, maupun sumber daya manusia;
- Pengurangan hasil limbah, baik fisik maupun non-fisik;
- Penggunaan kembali (reuse) sumber daya yang telah digunakan sebelumnya;
- Penggunaan sumber daya hasil siklus ulang (recycle);
- Upaya pelestarian lingkungan hidup melalui pengelolaan dan perlindungan;
- Mitigasi risiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim, dan bencana;
- Orientasi pada siklus hidup;
- Bertujuan pada kualitas yang diinginkan;
- Inovasi teknologi yang berkelanjutan;
- Peningkatan dukungan kelembagaan, kepemimpinan, dan manajemen.

Bangunan Gedung Hijau menggunakan sumber energi terbarukan seperti solar panel di Jakarta Barat, Jakarta Pusat, Jakarta Selatan, Jakarta Timur, Jakarta Utara, dan Kepulauan Seribu.



H

Bangunan Gedung Cagar Budaya



Bangunan Gedung Cagar Budaya

Bangunan Gedung Cagar Budaya adalah bangunan gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.

Ketentuan Teknis Kawasan Cagar Budaya:

- Memelihara dan menjaga karakter Kawasan Cagar Budaya / BGCB;
- Pemanfaatan ruang bawah tanah atap (attic) diperbolehkan selama tetap mempertahankan karakter benruk atap kawasan dan hanya diperbolehkan membuat bukaan samping dan belakang;
- Rumah tapak tidak diperbolehkan membangun akses ramp kendaraan ke basemen;
- Penambahan bangunan baru dalam LP diperkenankan memiliki basemen dengan jarak min. 3 meter dari dinding terluar BGCB;
- LP pada Kawasan Cagar Budaya dlat dilakukan penggabungan atau pemecahan selama:
 1. Mempertahankan karakter asli kawasan seperti sebelum dilakukan penggabungan atau pemecahan;
 2. Memenuhi ketentuan jarak bebas bangunan dan ketentuan GSB seperti sebelum dilakukan penggabungan atau pemecahan.



Ketentuan Pemugaran Bangunan Cagar Budaya

a Bangunan Gedung Cagar Budaya Gol. A

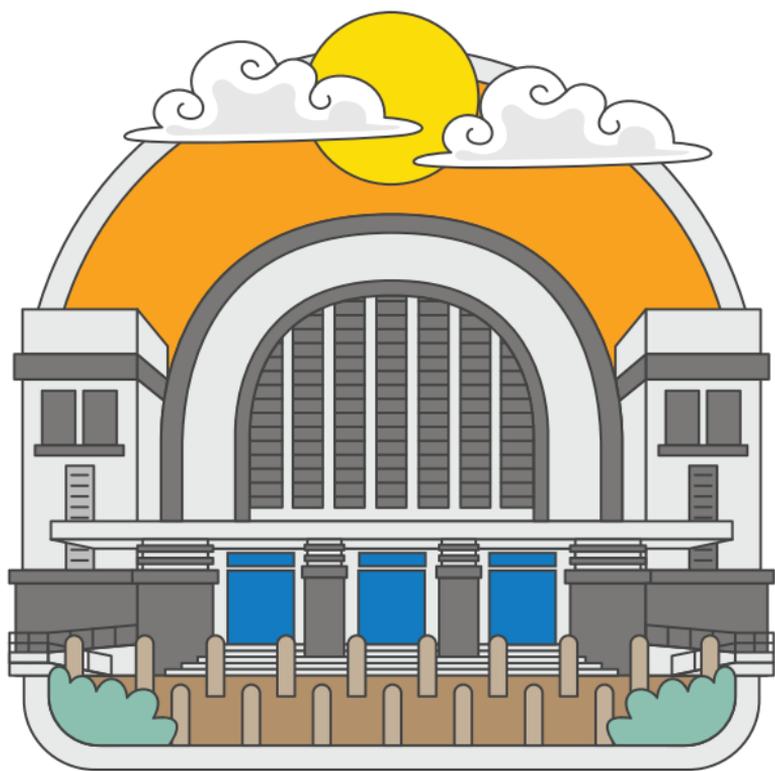
- Dilarang diubah, apabila kondisi fisik tidak layak dapat dibongkar dan dibangun kembali sesuai dengan kondisi asli dan menggunakan material yang sama;
- Revitalisasi tanpa merubah bentuk asli;
- Dalam persil BGCB dimungkinkan ada bangunan tambahan yang menjadi kesatuan dengan bangunan utama;
- Fungsi bangunan gedung dapat diubah.

b Bangunan Gedung Cagar Budaya Gol. B

- Dilarang diubah, apabila kondisi fisik tidak layak dapat dibongkar dan dibangun Kembali sesuai dengan kondisi asli;
- Revitalisasi dimungkinkan tanpa merubah struktur utama;
- Pemeliharaan tanpa merubah pola, tatap, tampak, warna, dan detail bangunan;
- Dalam persil BGCB dimungkinkan ada bangunan tambahan yang menjadi kesatuan dengan bangunan utama;
- Fungsi bangunan gedung dapat diubah.

c Bangunan Gedung Cagar Budaya Gol. C

- Fungsi bangunan Gedung dapat diubah, perubahan bangunan dapat dilakukan dengan mempertahankan pola, tampak, atap, arsitektur utama, detail ornament dapat disesuaikan;
- Penambahan bangun dalam persil BGCB hanya dapat di belakang bangunan.



Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah



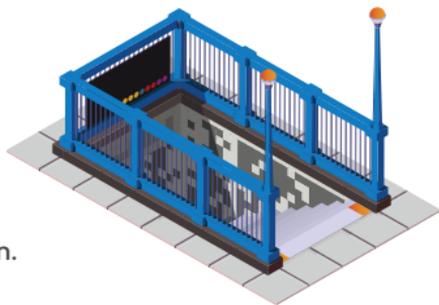
Pemanfaatan Ruang Bawah Tanah

Ruang di bawah permukaan tanah sampai dengan kedalaman 30 meter, diperbolehkan untuk :

- Akses atau sirkulasi pejalan kaki ke stasiun angkutan umum massal yang terhubung dengan bangunan gedung dan/atau jaringan jalan di sekitarnya;
- Prasarana umum,
- Parkir,
- Prasarana dan sarana penunjang bangunan gedung;
- Sumur resapan atau tangkapan air bawah tanah;
- Jaringan angkutan umum massal;
- Stasiun angkutan umum massal;
- Sirkulasi vertikal atau lift;
- Gudang atau ruang penyimpanan;
- Bangunan gedung fungsi usaha;
- Bangunan gedung fungsi keagamaan;
- Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya;
- Kegiatan keamanan dan pertahanan.

Ruang di bawah permukaan tanah dari kedalaman lebih dari 30 meter, diperbolehkan untuk :

- Prasarana umum;
- Jaringan angkutan umum massal;
- Sumur resapan;
- Sirkulasi vertikal atau lift;
- Stasiun angkutan umum massal;
- Gudang atau ruang penyimpanan;
- Kegiatan keamanan dan pertahanan.



J

Pemanfaatan Ruang di Atas Permukaan Air



Pemanfaatan Ruang di Atas Permukaan Air

Diperbolehkan untuk :

- Bangunan gedung fungsi keagamaan;
- Dermaga atau marina;
- Pelabuhan;
- Kegiatan perikanan tangkap;
- Kegiatan perikanan budidaya;
- Kegiatan restoran apung;
- Kegiatan resort apung;
- Ruang Terbuka Hijau;
- Jalur pejalan kaki;
- Fasilitas olahraga;
- Fasilitas wisata dan rekreasi;
- Tanggul;
- Pemecah ombak;
- Parkir kapal;
- Bangunan pengolahan air bersih;
- Bangunan pengolahan air limbah;
- Bangunan pengolahan air limbah B3;
- Bangunan saringan sampah;
- Rumah pompa;
- Prasarana umum.

Ketentuan Teknis :

- Untuk bangunan apung dengan tipe bangunan panggung, ketinggian minimal 1,5 meter di atas permukaan air tertinggi;
- Memperhatikan kebersihan, pencahayaan, dan sirkulasi udara;
- Mempertimbangkan keandalan bangunan gedung;
- Dilengkapi dengan fasilitas dan peralatan sarana keselamatan dalam kondisi darurat seperti kebakaran, gempa, dan banjir;
- Menyediakan jaringan limbah, sanitasi, dan sampah yang terkamuflase;
- Tidak menimbulkan perubahan arus air dan pencemaran yang dapat merusak lingkungan.

Ketentuan Teknis Pemanfaatan Ruang di Atas Laut Dangkal dan/atau Laguna

- Daerah perairan di sekeliling pulau dengan kedalaman 0,2–6 meter;
- Bagian dari daratan pulau yang terintegrasi dalam pengembangan pulau yang tidak dapat dipisahkan dengan daratannya;
- Bagian yang terintegrasi dan dikembangkan bersama dengan pulau-pulau kecil yang berada di dalam laut dangkalnya;
- Kajian analisis mengenai dampak lingkungan, geoteknik, topografi, dan batimetri, serta kajian seperti hasil survei dan pemetaan kondisi eksisting yang mendukung dan saling terintegrasi dijadikan sebagai bahan pertimbangan;
- Kegiatan rekreasi dan pariwisata dilengkapi dengan prasarana sarana dan fasilitas pendukung wisata sesuai standar dengan mempertimbangkan keamanan, tidak mengganggu keseimbangan dan fungsi lindung kawasan, tidak menimbulkan perubahan arus air yang bisa merusak lingkungan, serta tidak menimbulkan pencemaran;
- Pengerukan pantai dilakukan hanya untuk penyediaan akses utama pulau dan harus mendapatkan izin dari instansi yang berwenang;
- Menggunakan sumber energi terbarukan seperti solar panel untuk memenuhi kebutuhan energi;
- Bangunan menutupi muka pantai maksimal 50% dari panjang pantai yang boleh dikelola, kecuali pada area yang tidak boleh dimanfaatkan seperti area mangrove, area berawa/berlumpur, lamun dan area rumah koral hidup, serta area lain yang telah diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.



K

Pemanfaatan Ruang di Bawah Jalur Tegangan Tinggi



Pemanfaatan Ruang di Bawah Jalur Tegangan Tinggi

Diperbolehkan untuk :

- Pembangunan, pengoperasian atau pemeliharaan jaringan transmisi tenaga listrik;
- Jalan;
- Ruang Terbuka Hijau;
- Saluran;
- Prasarana Umum

Di Luar Batasan Ruang Bebas

Diperbolehkan untuk semua kegiatan (termasuk hunian), selama tidak melakukan kegiatan sebagai berikut :

- Tempat penyimpanan barang yang mudah meledak dan/atau terbakar; SPBU dengan radius <50 meter dari konduktor terluar;
- Bermain layang-layang, balon udara, dan/atau drone di sekitar jaringan transmisi tegangan listrik;
- Mengambil, mengganggu, merusak, dan/atau membongkar bagian pondasi, penyangga, tanda peringatan dan bahaya, seta pencegah panjat yang dipasang untuk pengamanan jaringan transmisi tenaga listrik;
- Memanjat penyangga, menembak, melempar, menjolok, dan menyentuh konduktor jaringan transmisi tenaga listrik;
- Menimbun atau menguruk tanah di bawah ruang bebas yang mengakibatkan perubahan jarak minimum antara konduktor jaringan transmisi tenaga listrik dan tanah;
- Menggali tanah atau melakukan pekerjaan konstruksi lainnya yang berpotensi mempengaruhi kekuatan konstruksi tapak menara atau tiang.

L

Stasiun Pengisian



SPKLU atau SPBKLU

Stasiun Pengisian Kendaraan Listrik Umum yang selanjutnya disingkat SPKLU adalah sarana pengisian energi listrik untuk kendaraan berbasis listrik berbasis baterai untuk umum.

Stasiun Penukaran Baterai Kendaraan Listrik Umum yang selanjutnya disingkat SPBKLU adalah sarana penukaran baterai yang akan diisi ulang dengan baterai yang telah diisi ulang untuk kendaraan berbasis listrik/berbasis baterai untuk umum.

Diperbolehkan pada :

- Peruntukkan Lahan yang diperbolehkan, diizinkan terbatas atau diizinkan bersyarat dalam ketentuan Rencana Detail Tata Ruang;
- SPBU (Stasiun Pengisian Bahan Bakar untuk Umum);
- SPBG (Stasiun Pengisian Bahan Bakar Gas);
- Perkantoran dan bisnis professional lain;
- Hotel
- Bengkel;
- Showroom kendaraan bermotor;
- Pusat perbelanjaan;
- Stadion;
- Sarana Olahraga;
- Ruang Terbuka Hijau;
- Ruang Publik; dan/atau
- Lapangan parkir



Ketentuan Teknis :

- Mudah diakses oleh pemilik KBL Berbasis Baterai;
- Menyediakan tempat parkir khusus SPKLU atau SPBKLU; dan
- Tidak mengganggu keamanan, keselamatan, ketertiban dan kelancaran berlalu lintas.

SPBU atau SPBG

Ketentuan Teknis :

- Tidak menghambat sirkulasi lalu lintas;
Berada pada jalan dengan lebar minimal 12 meter;
- Diperbolehkan berada pada persimpangan jalan dengan memperhatikan:
 1. Jarak dari persimpangan jalan minimal 45 meter;
 2. Memiliki pintu masuk dan keluar pada setiap ruas jalan di persimpangan tersebut.
- Memiliki jalur masuk dan keluar:
 1. Pintu masuk dan keluar tidak diperbolehkan saling bersilangan;
 2. Jumlah lajur masuk dan keluar minimal 2 lajur;
 3. Jumlah lajur keluar minimal 3 lajur atau sama dengan lajur pengisian BBM;
 4. Lebar pintu masuk dan keluar minimal 6 meter;
 5. Mudah untuk berbelok ke tempat pompa dan antrian dekat pompa, serta pada saat keluar dari tempat pompa tanpa terhalang.
- Mendapat persetujuan warga di sekitar lokasi dalam radius minimal 30 meter sebagai persyaratan permohonan perizinan usaha;
- Konstruksi tangki penyimpanan bahan bakar dapat dibangun di antara GSJ dan GSB dengan jarak min. 3 meter dari batas LP atau GSJ;
- Lokasi SPBU harus bebas banjir dan di atasnya tidak dilalui Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) atau dekat transformer listrik.



Sarana dan Prasarana yang wajib disediakan :

- Sarana pemadam kebakaran;
- Sarana lindungan lingkungan terdiri atas:
 1. Instalasi limbah;
 2. Instalasi *oil catcher* dan *well catcher*;
 3. Saluran untuk mengalirkan minyak yang tercecer;
 4. Sumur pantau untuk memantau tingkat polusi terhadap air tanah;
 5. Saluran drainase.
- Sistem keamanan terdiri atas:
 1. Pipa ventilasi tangki;
 2. *Ground point* atau *strip* tahan karat;
 3. Dinding pembatas atau pagar pengaman;
 4. Rambu tanda peringatan.
- Sistem pencahayaan mampu menerangi seluruh area, jaur pengisian BBM dan papan penunjuk agar keberadaan SPBU mudah dilihat oleh pengendara;
- Duiker sebagai saluran air umum di depan bangunan SPBU;
- Sensor api dan perangkat pemadam kebakaran;
- Fasilitas umum berupa toilet, mushola, dan lahan parkir;
- Instalasi listrik dan air yang memadai;
- Rambu bertuliskan dilarang merokok, dilarang menggunakan telepon seluler, jagalah kebersihan, tata cara penggunaan alat pemadam kebakaran, dll.

SPBU Skala Kecil

Ketentuan Teknis :

- Memiliki persetujuan dari lingkungan warga sekitar;
- Berada pada jalan yang dapat dilalui mobil tangki dengan bobot 8 ton;
- Luas LP paling sedikit 210 meter persegi;
- Diprioritaskan lokasi yang tidak berdekatan dengan SPBU, strategis, dan ketersediaan jaringan listrik yang memadai;
- Tidak menghambat sirkulasi lalu lintas;
- Tidak mengakibatkan penurunan kualitas lingkungan; dan
- Lokasi berada tepat dipersimpangan jalan, harus memiliki akses masuk dan keluar yang berada pada setiap ruas jalan di persimpangan tersebut.

M

Prasarana Minimal



Ruang Ibadah

Disediakan pada Bangunan Gedung yang menyediakan layanan publik atau digunakan oleh publik berupa mushola, masjid, atau *praying room*.

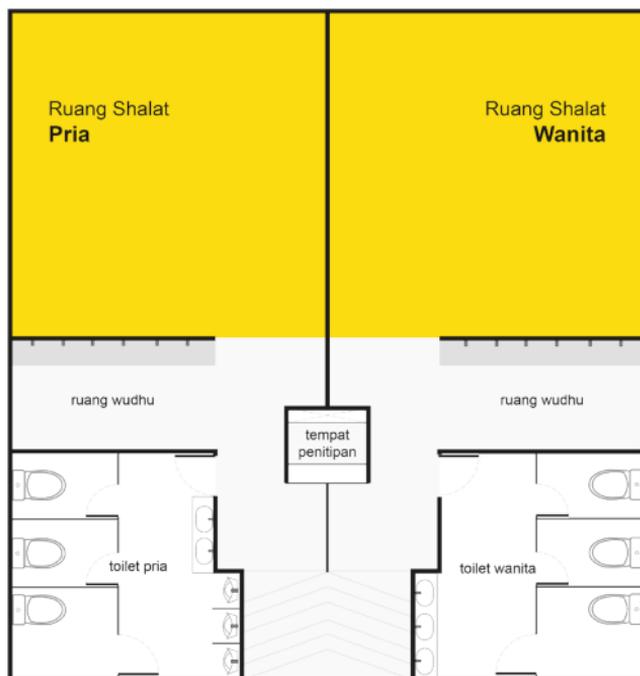
Ketentuan Penyediaan	Kegiatan	Kapasitas Minimum
Kebutuhan Ruang	Bangunan Gedung yang menyediakan layanan publik atau digunakan oleh publik	10 orang
Dikecualikan pada	Pusat perbelanjaan, pasar, rumah sakit, atau kantor	20 orang
	Bangunan industri	10% jumlah pegawai.
	Sarana olahraga berupa stadion, gelanggang	10% jumlah pengunjung.
	Bangunan pendidikan	10% kapasitas siswa.
Dibebaskan	Bangunan Gedung dengan luas lantai <120m ²	-
	Rumah tapak	-
	Rumah toko	-
	Halte	-
	Bangunan infrastruktur atau prasarana umum	-

Ketentuan lainnya :

- Ditempatkan pada lokasi yang layak, suci, mudah dilihat, mudah dicapai, dilengkapi dengan penunjuk arah dan penanda yang informatif;
- Pencahayaan dan penghawaan yang memadai;
- Untuk masjid atau mushola;
 - Dilengkapi dengan ruang wudhu;
 - Perlu adanya orientasi yang jelas terhadap kiblat untuk mushola atau masjid;
 - Ruang ibadah untuk laki-laki dan perempuan dapat disediakan secara terpisah atau disatukan dan dilengkapi dengan fasilitas peribadatan; dan
 - Pintu masuk mushola atau masjid disarankan tidak langsung berhadapan dengan arah kiblat.

Ketentuan Teknis Ruang Wudhu :

- Ruang Wudhu laki-laki dan perempuan terpisah;
- Ruang wudhu dengan toilet atau kamar mandi terpisah;
- Lantai menggunakan material bertekstur kasar, tidak licin, dan mudah dibersihkan;
- Dapat diakses secara mudah dan aman;
- Dapat dilengkapi dengan kelengkapan ruang wudhu seperti bangku, pijakan kaki, tempat meletakkan barang pribadi selama berwudhu, gantungan, dan cermin;
- Penyediaan ramp untuk pengguna kursi roda jika terdapat perbedaan ketinggian lantai tempat wudhu dan ruang ibadah; dan
- Penyediaan loker untuk menyimpan sepatu atau barang bawaan penggunanya.



Ruang Laktasi

Wajib disediakan pada :

- Gedung Pertemuan
- Kantor
- Pusat perbelanjaan atau mall
- Tempat rekreasi atau hiburan
- Rumah sakit atau puskesmas
- Laboratorium, industri atau pabrik
- Bangunan Gedung berupa sarana transportasi, seperti terminal bandara, pelabuhan atau stasiun.

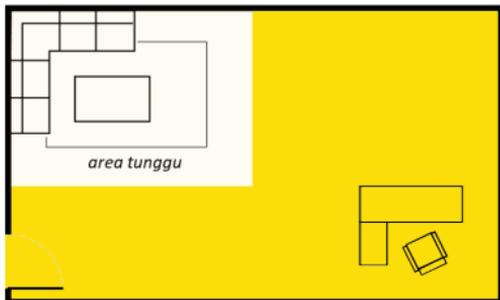


Ketentuan Teknis Ruang Laktasi :

- Ruang laktasi berupa ruangan khusus dengan ukuran minimal 3 x 4 m²
- Ruangan memiliki ventilasi dan sirkulasi udara yang cukup
- Lingkungan cukup tenang dan jauh dari kebisingan
- Penyediaan cahaya penerangan yang cukup dan tidak menyilaukan
- Penyediaan wastafel dengan air mengalir untuk cuci tangan dan mencuci peralatan.

Ruang Tunggu

Disediakan pada Bangunan Gedung yang menyediakan layanan publik atau digunakan oleh publik. Ketentuan penyediaan ruang tunggu mengikuti ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Aksesibilitas Penyandang Disabilitas

Wajib disediakan pada Bangunan Gedung yang menyediakan layanan publik atau digunakan oleh publik :

1. Akses ke, dari, dan dalam bangunan

- Lebar paling sedikit 1,8 meter;
- Penutup lantai tidak licin;
- Bebas dari penghalang;
- Menyediakan handrail pada area yang dinilai berbahaya;
- Memiliki pencahayaan yang cukup;
- Dilengkapi dengan jalur pemandu; dan
- Tinggi bersih lantai paling sedikit 2 meter.

2. Ramp

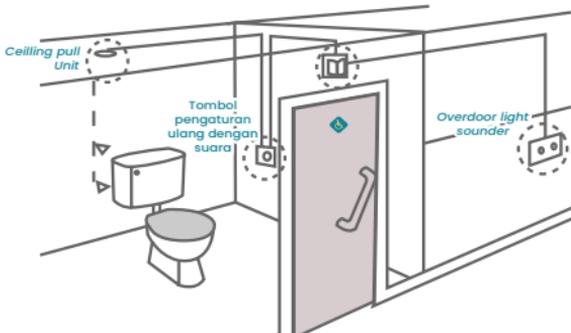
- Tingkat kelandaian meliputi;
- Pada sisi lebar paling besar 2 derajat; dan
- Pada sisi panjang paling besar 5 derajat untuk diluar bangunan dan paling besar 6 derajat untuk di dalam bangunan;
- Tinggi kanstin paling sedikit 10 cm;
- Dilengkapi dengan handrail menerus pada kedua sisi dengan tinggi paling sedikit 80 cm;
- Permukaan datar pada awalan dan akhiran dengan ketentuan ;
- Panjang paling sedikit 1.2 m;
- Permukaan bertekstur dan tidak licin;
- Ubin peringatan, dan
- Tidak disarankan berhadapan langsung dengan pintu.
Permukaan datar setiap 9m dengan panjang permukaan datar paling sedikit 1,5 m.

3. Parkir Kendaraan Roda Empat

- Terletak pada lintasan terdekat menuju bangunan, fasilitas dan/ atau pintu parkir utama dengan jarak terjauh 60 meter;
- Mempunyai cukup ruang bebas bagi pengguna kursi roda dan mempermudah masuk dan keluar kursi roda dari kendaraan;
- Memiliki lebar parkir paling sedikit 3,7m untuk parkir tunggal dan paling sedikit 6,2 m untuk parkir ganda;
- Terhubung dengan akses menuju bangunan gedung; dan
- Ditandai dengan symbol tanda parkir dengan warna yang kontras dan rambu untuk membedakan dengan parkir lain.

4. Toilet Disabilitas

- Paling sedikit 1 toilet untuk penyandang disabilitas;
- Ukuran paling sedikit 152,5 cm x 227,5 cm;
- Dilengkapi dengan rambu atau marka dengan cetak timbul "toilet difabel" pada bagian luar toilet;
- Memiliki ruang gerak yang cukup;
- Lebar bersih pintu toilet paling sedikit 90 cm dengan pintu membuka ke arah luar;
- Dilengkapi dengan pegangan rambat atau handrail yang mudah dijangkau;
- Kertas tisu, air, kran air atau pancuran dan perlengkapan lain pada posisi yang mudah diakses pengguna kursi roda; dan
- Lantai menggunakan material yang tidak licin.



Selter Moda Transportasi Berbasis Daring

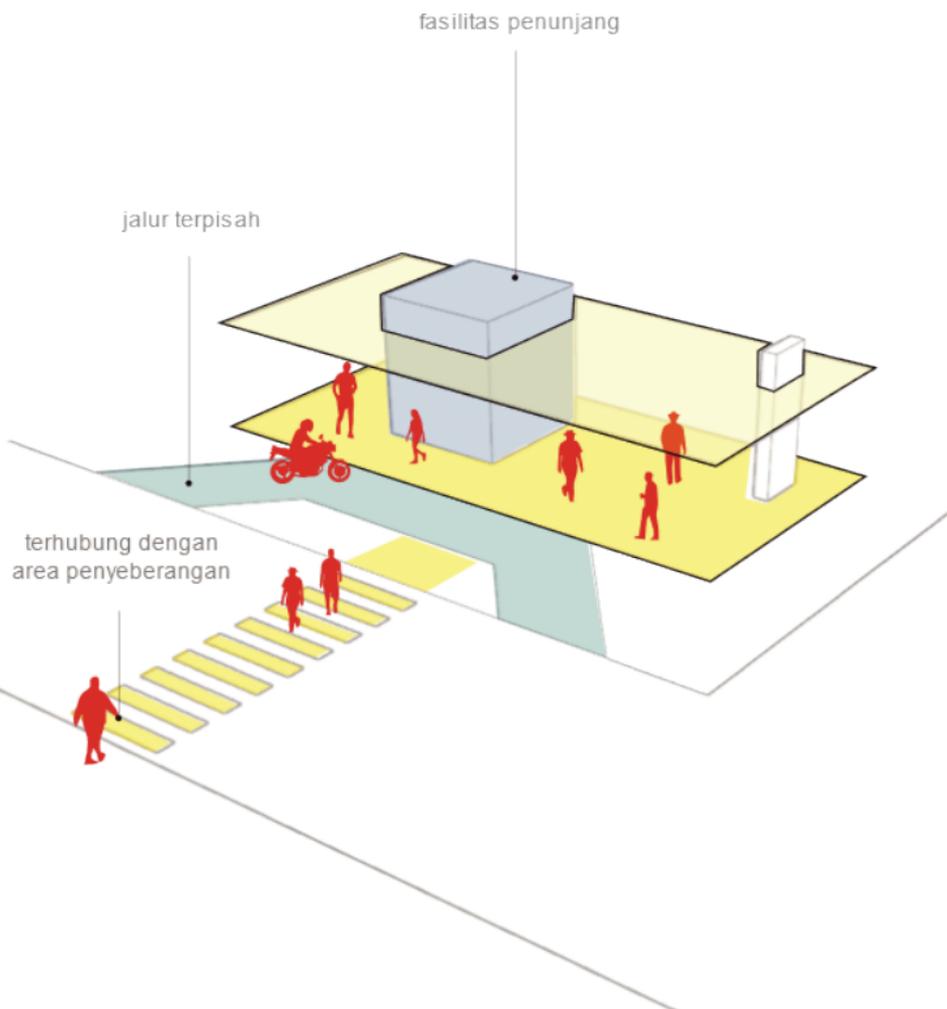
Wajib disediakan oleh :

- Hotel dengan standar min. bintang 2; Perkantoran, pasar rakyat, pusat perbelanjaan, hypermarket dan took dengan luas bangunan min. 1.000 m²;
- Bangunan Pendidikan dengan luas min. 2.000 m²;
- Stasiun;
- Terminal

Ketentuan Teknis :

- Dilengkapi dengan ;
 - Rambu, Marka dan tata informasi;
 - Lampu penerangan saat malam hari;
 - Tempat duduk, atap pelindung dan tempat sampah;
- Diakses semua kalangan termasuk disabilitas;
- Menyediakan paling sedikit 1 (satu) area tunggu khusus bagi pengguna kursi roda dengan ukuran paling sedikit 90 x 130 cm;
- Mematuhi ketentuan keselamatan berlalu lintas;
- Tidak menimbulkan kemacetan;
- Berada dalam LP;
- Tidak menimbulkan gangguan keamanan dan ketertiban sosial;
- Area menaikkan dan menurunkan penumpang paling sedikit 8 m².





Ruang Pengumpul dan Pemilah Sampah

Wajib disediakan oleh :

- Gedung hunian seperti rumah susun umum, rumah susun komersial, rumah susun negara, rumah susun khusus dan rumah flat;
- Gedung hotel;
- Gedung perkantoran;
- Gedung sarana pendidikan;
- Gedung sarana kesehatan;
- Gedung sarana transportasi seperti bandara, terminal, pelabuhan dan stasiun;
- Pusat perbelanjaan seperti toko swalayan dan mall;
- Restoran;
- Bangunan gedung industri.

Ketentuan teknis mengikuti ketentuan dalam peraturan perundang-undangan.



Rambu dan Marka

Ketentuan Teknis :

- Informatif dan mudah dilihat serta tanpa adanya penghalang;
- Tersedianya pencahayaan yang cukup, termasuk pada kondisi gelap;
- Tidak dilapisi dengan material yang menyilaukan atau memantulkan cahaya;
- Tidak mengganggu arus pejalan kaki dan sirkulasi buka atau tutup pintu;
- Rambu huruf timbul bagi penyandang disabilitas;
- Rambu dibutuhkan pada:
 - Arah dan tujuan jalur pedestrian;
 - Jalur evakuasi;
 - Titik kumpul;
 - Kamar mandi atau toilet umum;
 - Parkir khusus penyandang disabilitas;
 - Nama fasilitas dan tempat;
 - ATM.

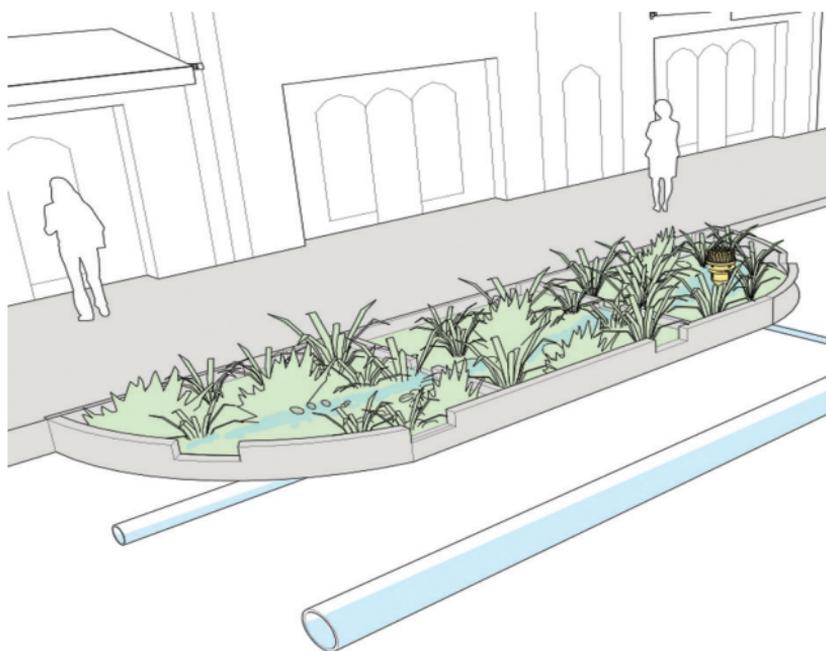


Bangunan Penampung Air Hujan

Disediakan pada setiap Bangunan Gedung untuk memenuhi prinsip zero run-off atau zero delta Q dalam Lahan Perencanaan.

Ketentuan Teknis :

- Sumur resapan dangkal;
- Sumur resapan dalam;
- Kolam resapan;
- Biopori;
- Kolam retensi;
- Bak penampung air hujan;
- Bangunan penampungan air hujan lainnya.



Akses Keluar Masuk Pejalan Kaki

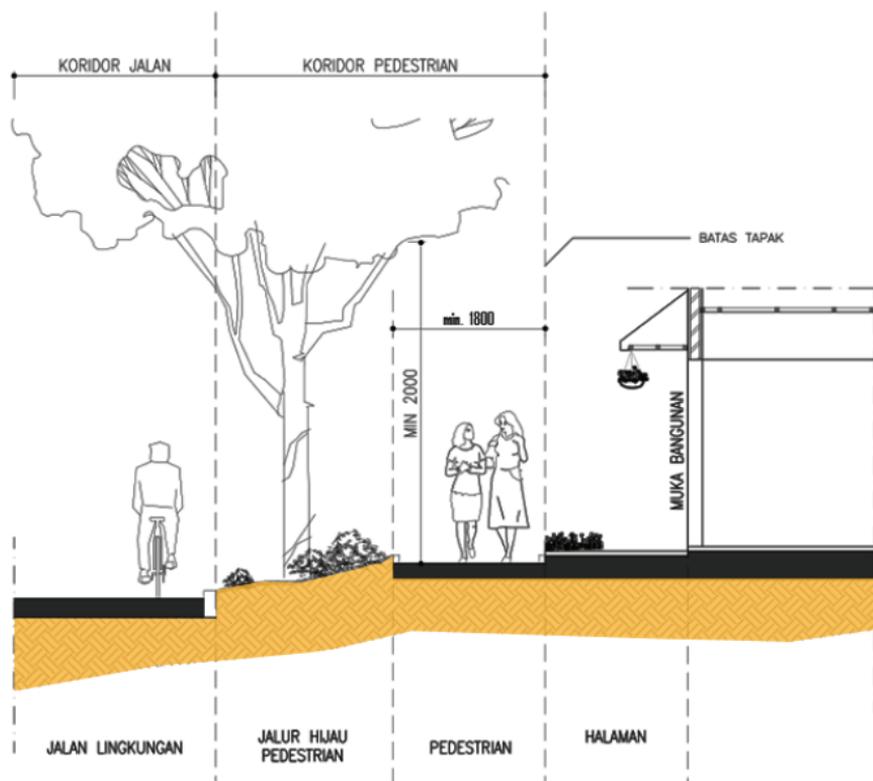
Disediakan pada Bangunan Gedung yang menyediakan layanan publik atau digunakan oleh publik

Ketentuan Teknis :

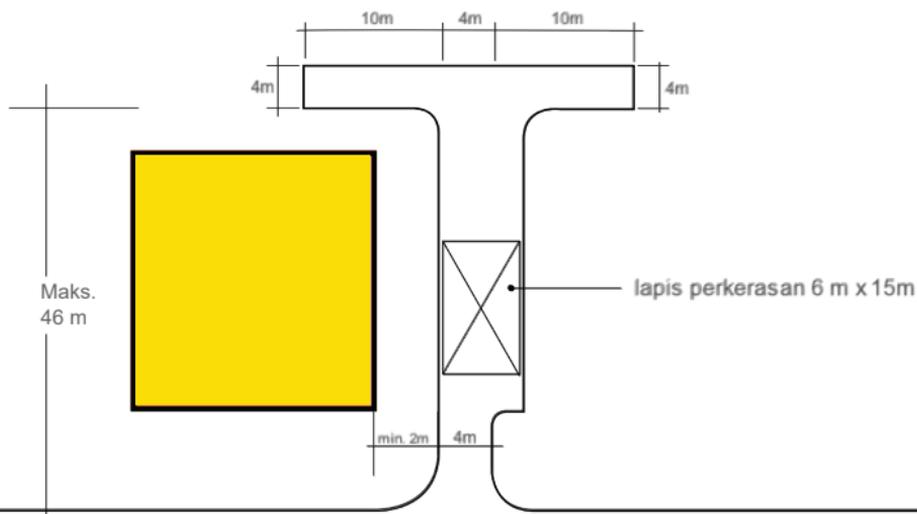
- Lebar paling sedikit 1,8 (satu koma delapan) meter;
- Menjamin kontinuitas jalur pejalan kaki;
- Terintegrasi dengan bangunan gedung dan jalur pejalan kaki di luar Lahan Perencanaan;
- Mudah diakses semua kalangan termasuk disabilitas;
- Perkerasan jalur pejalan kaki terbuat dari material yang kuat, tidak mudah rusak, tidak licin, mudah dirawat, mampu meresapkan air atau menggunakan perkerasan beton porous, dan menyediakan guiding blocks;
- Diletakkan terpisah dengan akses masuk kendaraan dan dekat dengan akses utama bangunan gedung; dan
- Penyediaan kelengkapan jalur pejalan kaki yang meliputi :
 - Rambu, marka dan tata informasi;
 - Lampu penerangan saat malam hari;
 - Pelindung atau peneduh; dan
 - Tempat sampah.



Akses Keluar Masuk Pejalan Kaki



Akses Pemadam Kebakaran dan Sarana



N

Ketentuan Lain-lain



Kegiatan pemanfaatan ruang pada lahan asset milik Pemerintah Pusat atau Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dibebaskan dari ketentuan GSB dan/atau ketentuan jarak bebas bangunan sepanjang memenuhi:

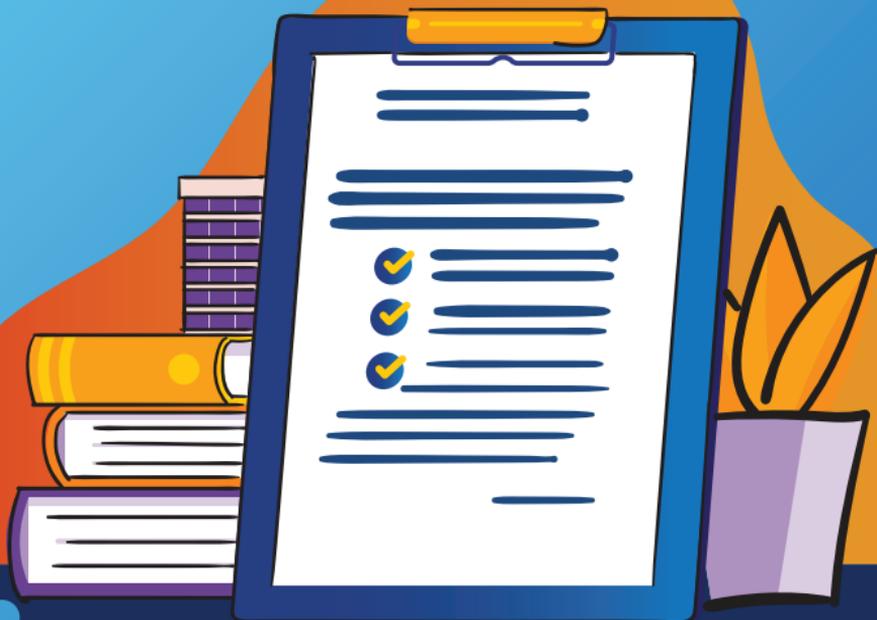
- Keandalan bangunan gedung;
- Sirkulasi mobil pemadam kebakaran;
- Memperhatikan pencahayaan dan sirkulasi udara; dan
- Menyediakan drop off di dalam LP.



- Dalam hal jalan yang tidak tergambarkan dalam RDTR atau terdapat perbedaan lebar jalan antara kondisi eksisting dan yang tergambar dalam RDTR, GSB, terhadap GSJ dihitung berdasarkan lebar jalan pada kondisi eksisting.
- Dalam hal lahan perencanaan terkena pembangunan jalan layang, ketentuan GSB terhadap GSJ atau GSB terhadap GSKA dihitung berdasarkan lebar jalan pada permukaan tanah sampai dengan dilakukan pembebasan lahan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Provinsi DKI Jakarta kecuali pada koridor yang ditetapkan ketentuan GSB Nol sesuai RDTR.

P

Ketentuan Peralihan



Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, IMB atau PBG yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini dinyatakan tetap berlaku.

IMB atau PBG yang telah diterbitkan namun terdapat ketidaksesuaian dengan beberapa ketentuan teknis Peraturan Gubernur ini dinyatakan dapat tetap berlaku dan dipergunakan oleh pemilik sepanjang tidak terdapat :

- Perubahan fungsi bangunan gedung;
- Perubahan lapis bangunan;
- Perubahan luas bangunan;
- Perubahan spesifikasi dan dimensi komponen pada bangunan gedung yang mempengaruhi aspek keselamatan dan/atau kesehatan;
- Perkuatan bangunan gedung terhadap tingkat kerusakan sedang atau berat; dan/atau
- Perlindungan dan/atau pengembangan BGCB; atau
- Perbaikan bangunan gedung yang terletak di Kawasan Cagar Budaya dengan tingkat kerusakan ringan, sedang atau berat.





Dalam hal terdapat permohonan perubahan IMB atau PBG yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini oleh Pemilik dengan memohon perubahan terhadap intensitas pemanfaatan ruang yang mengakibatkan sebagian kondisi LP tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Gubernur ini, maka berlaku ketentuan :

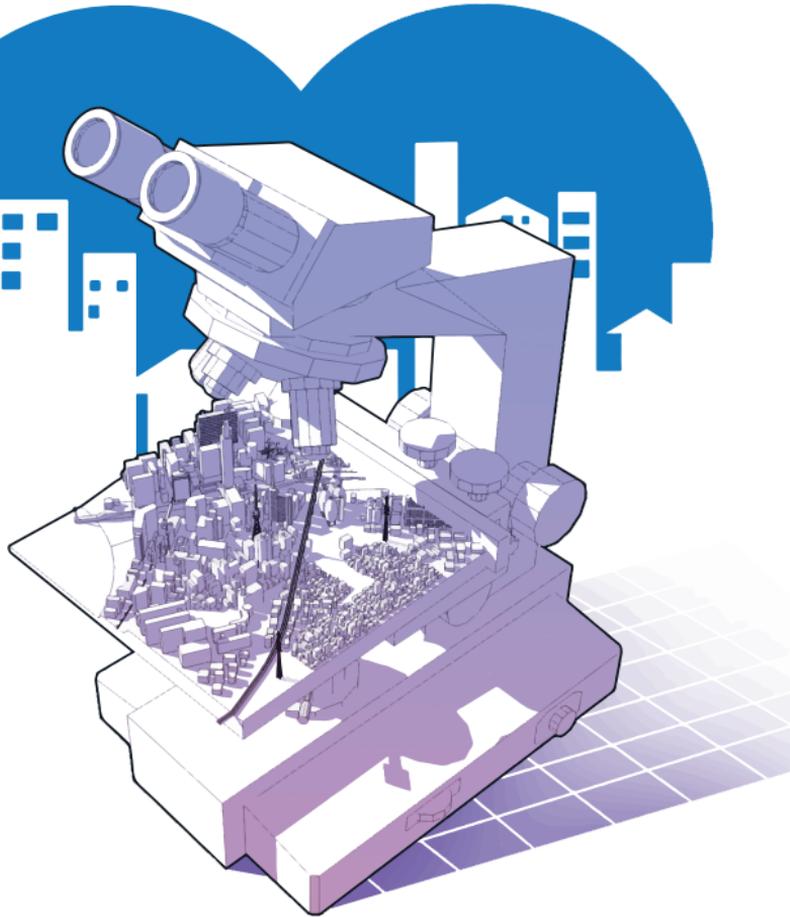
- **Apabila KDH lebih kecil dari RDTR**
- **Apabila KLB lebih besar dari RDTR**
- **Apabila KTB lebih besar dari RDTR**

1. Penyediaan Daerah Hijau Bangunan dalam Lahan Perencanaan;
2. Penyediaan objek yang tercantum dalam Indeks Hijau Biru Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 Ayat (6).

- Disediakan sampai dengan terpenuhinya nilai KDH sesuai yang tercantum dalam RDTR.
- Dalam hal penyediaan nilai KDH tidak dapat dipenuhi dalam Lahan Perencanaan maka pemenuhan KDH dapat dilakukan di luar Lahan Perencanaan dengan dibatasi maksimum 50% dari nilai KDH.

- **Apabila KDB lebih besar dari RDTR**

Kewajiban tambahan untuk menerapkan prinsip zero run off atau zero delta Q sesuai aturan RDTR melalui penyediaan bangunan penampung air hujan;





KONTAK KAMI

 dcktrp.jakarta.go.id

 [dcktrpdkiJakarta](https://www.facebook.com/dcktrpdkiJakarta)

 [Dinas CKTRP Pemprov DKI Jakarta](https://www.youtube.com/DinasCKTRP)

    [dinascktrpdki](https://www.instagram.com/dinascktrpdki)