

Detail Rencana Kawasan Berorientasi Transit

Detail Kriteria Kawasan Berorientasi Transit meliputi:

- a. jalur pejalan kaki dan fasilitasnya yang terintegrasi, aman dan nyaman paling sedikit memuat ketentuan :
 - 1) berada pada permukaan tanah, bawah tanah dan/atau Ruang udara;
 - 2) jalur pejalan kaki di Ruang udara berupa Jembatan yang dapat dimanfaatkan untuk fungsi usaha;
 - 3) menjamin kontinuitas jalur pejalan kaki;
 - 4) menghubungkan dan mengintegrasikan jalur pejalan kaki dengan angkutan umum massal;
 - 5) diakses semua kalangan termasuk disabilitas;
 - 6) lebar jalur pedestrian:
 - pada Jalan arteri tidak kurang dari 5 (lima) meter;
 - pada Jalan kolektor tidak kurang dari 3,5 (tiga koma lima) meter;
 - pada Jalan lokal dan lingkungan tidak kurang dari 2,5 (dua koma lima) meter;
 - 7) 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*; dan
 - 8) dilengkapi dengan kelengkapan Jalan yang meliputi:
 - rambu, marka dan tata informasi;
 - lampu penerangan saat malam hari;
 - tempat duduk;
 - pelindung atau peneduh;
 - tempat sampah; dan
 - halte atau pemberhentian bus.
- b. Jalur Sepeda dan fasilitasnya yang terintegrasi, aman dan nyaman paling sedikit memuat ketentuan:
 - 1) Lebar Jalur Sepeda:
 - tidak kurang dari 1,5 (satu koma lima) meter untuk satu jalur dan 2,4 (dua koma empat) meter untuk dua jalur;
 - berbagi permukaan dengan kendaraan lain tidak kurang dari 2,4 (dua koma empat) meter; dan/atau
 - berbagi permukaan dengan jalur pejalan kaki tidak kurang dari 5 (lima) meter dan yang digunakan untuk Jalur Sepeda tidak kurang dari 3 (tiga) meter.
 - 2) Dilengkapi dengan fasilitas Jalur Sepeda yang memadai seperti penerangan lampu, rambu dan marka Jalan;
 - 3) dilengkapi dengan parkir sepeda yang diletakkan di Ruang publik, Kavling privat dan/atau di dalam bangunan dengan ketentuan:

- dimensi parkir untuk 1 (satu) unit parkir sepeda yaitu 2 (dua) meter kali 0,6 (nol koma enam) meter;
 - berada di Jalan atau koridor utama Kawasan, area muara stasiun dan Ruang publik; dan
 - mudah dicapai.
- 4) terintegrasi dengan halte dan/atau stasiun angkutan umum massal; dan
 - 5) Fasilitas parkir sepeda disediakan di halte dan/atau stasiun angkutan umum massal paling jauh 100 (seratus) meter dari halte dan/atau stasiun
- c. Konektivitas dan permeabilitas Kawasan yang terintegrasi paling sedikit memuat ketentuan:
- 1) jaringan Jalan, jalur pedestrian dan Jalur Sepeda terhubung dengan titik transportasi angkutan umum massal;
 - 2) menghubungkan antarbangunan di dalam Kawasan yang terintegrasi baik secara fisik maupun fungsi, serta dalam bentuk vertikal, horizontal, atau kombinasi keduanya yang dapat diakses publik;
 - 3) menghubungkan Jalan, jalur pejalan kaki dan Jalur Sepeda dengan Kawasan lain di luar Kawasan;
 - 4) membuka pagar antar-Kavling atau pembatas Ruang milik Jalan dengan bangunan dengan prinsip active frontage;
 - 5) dilengkapi dengan fasilitas selter moda transportasi berbasis daring;
 - 6) akses masuk bangunan utama berorientasi ke Jalan untuk memudahkan akses pejalan kaki;
 - 7) menghubungkan bangunan dengan stasiun angkutan umum massal yang dapat diakses publik baik di bawah tanah, permukaan tanah dan/atau di Ruang udara; dan
 - 8) menyediakan fasilitas drop off di luar badan Jalan dan terhubung dengan sarana angkutan umum massal.
- d. Tata massa bangunan yang padat dan Berorientasi Transit paling sedikit memuat ketentuan:
- 1) mengoptimalisasikan Pemanfaatan Ruang dengan pengembangan bangunan secara vertikal; dan
 - 2) menerapkan Bangunan Gedung hijau pada Bangunan Gedung dengan kriteria tertentu sesuai dengan ketentuan perattwan perundang-undangan paling sedikit memperhatikan
 - reduce, reuse dan recycle sampah;
 - efisiensi penggunaan energi dan air;
 - penggunaan material ramah lingkungan;
 - perlindungan dan pengelolaan terhadap lingkungan hidup;
 - mitigasi risiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim dan bencana; dan
 - inovasi teknologi untuk perbaikan lingkungan Kawasan yang berkelanjutan.

- e. Kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan fungsi campuran paling sedikit memuat ketentuan:
 - 1) Kawasan dengan fungsi campuran;
 - 2) lantai dasar dapat dimanfaatkan sebagai Ruang publik atau fungsi usaha kecuali untuk industri menengah dan besar;
 - 3) penyediaan hunian mengakomodir penghuni eksisting yang berada di dalam delineasi Kawasan;
 - 4) bangunan hunian dikembangkan dengan prinsip hunian tangguh berkelanjutan; dan
 - 5) penyediaan hunian Masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah paling sedikit 20 (dua puluh) persen dari total unit yang disediakan.
 - 6) mitigasi risiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim dan bencana; dan
 - 7) inovasi teknologi untuk perbaikan lingkungan Kawasan yang berkelanjutan.
- f. Penyediaan infrastruktur dasar paling sedikit memuat ketentuan:
 - 1) menyediakan jaringan air bersih dan jaringan listrik;
 - 2) menyediakan SPALD-S atau water treatment plant;
 - 3) pengambilan air tanah tidak diperbolehkan sepanjang sudah terlayani jaringan perpipaan air bersih;
 - 4) menyediakan sistem pemadam kebakaran aktif dan/ atau pasif di setiap bangunan;
 - 5) menyediakan pengolahan limbah secara mandiri berupa TPS limbah B3, TPS-3R dan/ atau FPSA mikro; dan
 - 6) mendorong penggunaan kendaraan ramah lingkungan dengan penyediaan SPKLU atau SPBKLU.
- g. Penyediaan RTH dan badan air paling sedikit memuat ketentuan:
 - 1) menyediakan RTH paling sedikit 20 (dua puluh) persen dari luas Lahan;
 - 2) pemecahan RTH sedikit 1.000 (seribu) meter persegi secara utuh;
 - 3) luas tajuk hijau paling sedikit 40 (empat puluh) persen dari luas Kawasan diutamakan menanam pohon pelindung;
 - 4) ramah pejalan kaki dan penyandang disabilitas;
 - 5) mudah dicapai, nyaman dan mewadahi kegiatan yang aktif dan atraktif dengan tetap menerapkan fungsi ekologis, sosiologis dan rekreasi;
 - 6) dilengkapi dengan fasilitas olahraga dan fasilitas penunjang protokol kesehatan seperti tempat untuk mencuci tangan, bangku, toilet dan tempat sampah yang dibedakan sesuai dengan tipe sampah;
 - 7) memiliki penerangan yang cukup;
 - 8) menyediakan kolam retensi dan/atau SDEW paling sedikit 5 (lima) persen dari keseluruhan luas Kawasan sebagai

pengendali banjir Kawasan dan terhubung dengan saluran drainase primer, sekunder dan/atau tersier; dan

9) menyediakan sumur resapan sesuai ketentuan yang dipersyaratkan.

h. Penyediaan Ruang publik memuat ketentuan:

- 1) berupa Ruang terbuka dan/atau tertutup seperti RTH, plaza, alun-alun, sarana olahraga, taman bermain dan rekreasi, Ruang di bawah Jalan layang, Ruang antar-Bangunan Gedung, jalur hijau, sirkulasi dalam bangunan dan/atau Lahan parkir;
- 2) digunakan untuk mewadahi kegiatan yang aktif dan atraktif seperti pagelaran seni, penyediaan Ruang usaha UMKM, pameran, titik berkumpul terutama pada saat terjadi evakuasi bencana dan aktivitas publik lainnya;
- 3) ramah pejalan kaki dan penyandang disabilitas;
- 4) dilengkapi dengan Prasarana pendukung berbasis digital seperti jaringan nirkabel atau spot wifi access point, kamera pengawas dan stasiun pengisian baterai perangkat elektronik; dan
- 5) dilengkapi dengan wastafel, tempat sampah, bangku, tempat bersandar dan penerangan yang baik.

i. Penyediaan signage yang jelas dan lengkap paling sedikit memuat ketentuan:

- 1) berupa petunjuk arah, peta jalur evakuasi, tata informasi dan/atau reklame terutama pengarah ke pusat kegiatan dan titik angkutan umum;
- 2) diletakkan pada fasad bangunan, di atas pintu masuk, dinding dan/atau koridor;
- 3) ukuran huruf pada rambu atau penanda terlihat jelas;
- 4) diletakkan di tempat yang terlihat jelas serta tidak mengganggu visual dan sirkulasi pejalan kaki; dan
- 5) dilengkapi dengan pencahayaan yang memadai sehingga terlihat di malam hari.

j. Pembatasan Ruang Parkir Kendaraan Bermotor paling sedikit memuat ketentuan:

- 1) tidak diperbolehkan parkir di badan Jalan kecuali:
 - tidak pada Jalan arteri dan kolektor;
 - lebar Jalan paling sedikit 12 (dua belas) meter; dan
 - tidak terletak pada jalur bus non koridor.
- 2) tidak diperbolehkan menghalangi jalur pejalan kaki;
- 3) dapat dilakukan penyediaan parkir melalui fasilitas parkir bersama;
- 4) material penutup Lahan parkir tanpa atap menggunakan material yang mampu meresap air;
- 5) penyediaan fasilitas pendukung seperti kerb, petunjuk Jalan, rambu, tata informasi dan sistem keamanan parkir;

- 6) area lantai dasar fasilitas parkir pada podium bangunan yang berbatasan langsung dengan jalur pejalan kaki dapat dimanfaatkan menjadi fungsi usaha;
- 7) Lahan parkir untuk fungsi usaha paling luas 50 (lima puluh) persen dari ketentuan yang dipersyaratkan;
- 8) Lahan parkir kendaraan roda empat untuk fungsi hunian yang meliputi:
 - Rumah Susun Komersial paling banyak 1 (satu) SRP per unit;
 - hunian kelas menengah paling banyak 1 (satu) SRP untuk 2 (dua) unit; dan
 - hunian MBR paling banyak 1 (satu) SRP untuk 10 (sepuluh) unit.
- 9) Ruang parkir kendaraan roda dua untuk semua fungsi hunian paling banyak 1 (satu) SRP untuk 1 (satu) unit;
- 10) dapat dilakukan penyediaan parkir melalui fasilitas parkir bersama; dan
- 11) fasilitas parkir bersama berada dalam jarak yang nyaman ditempuh dengan berjalan kaki dan terintegrasi langsung dengan titik transit.
- k. deliniasi Kawasan sampai dengan 800 (delapan ratus) meter dari simpul transit sarana angkutan umum massal; dan
 - 1) radius 0 (nol) sampai dengan 400 (empat ratus) meter sebagai wilayah inti transit; dan
 - 2) radius 400 (empat ratus) sampai dengan 800 (delapan ratus) meter sebagai wilayah penyangga sekitar transit.
- l. Penerapan prinsip Zero run off pada Kawasan Berorientasi Transit dengan membuat fasilitas penampungan air limpasan dalam LP maupun dalam delineasi Kawasan Berorientasi Transit.

Sumber : Pasal 184, Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) DKI Jakarta