



JARAK BEBAS





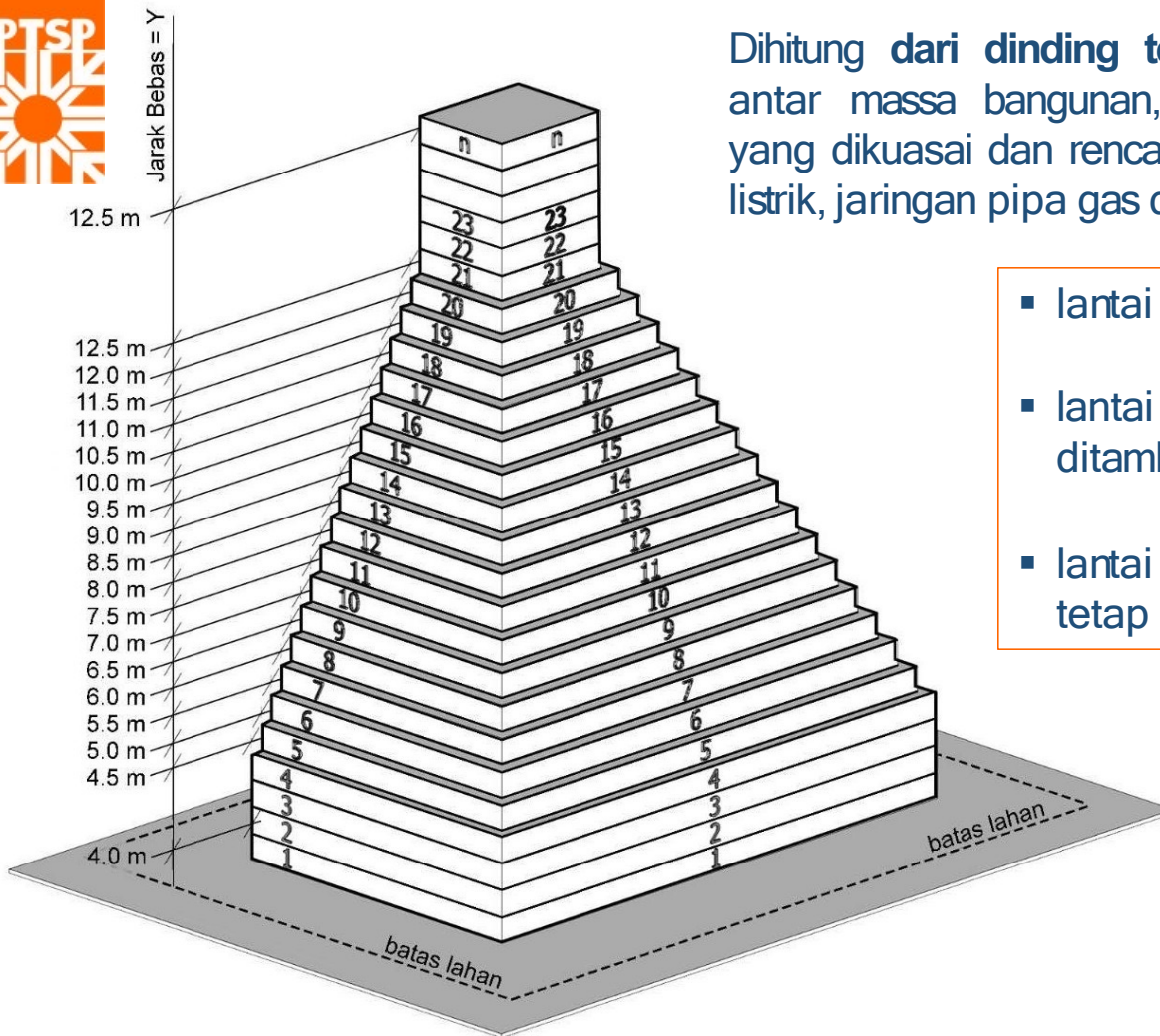
JARAK BEBAS BANGUNAN adalah jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar bangunan gedung sampai batas lahan perencanaan.





JARAK BEBAS ditentukan berdasarkan ketinggian bangunan

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



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



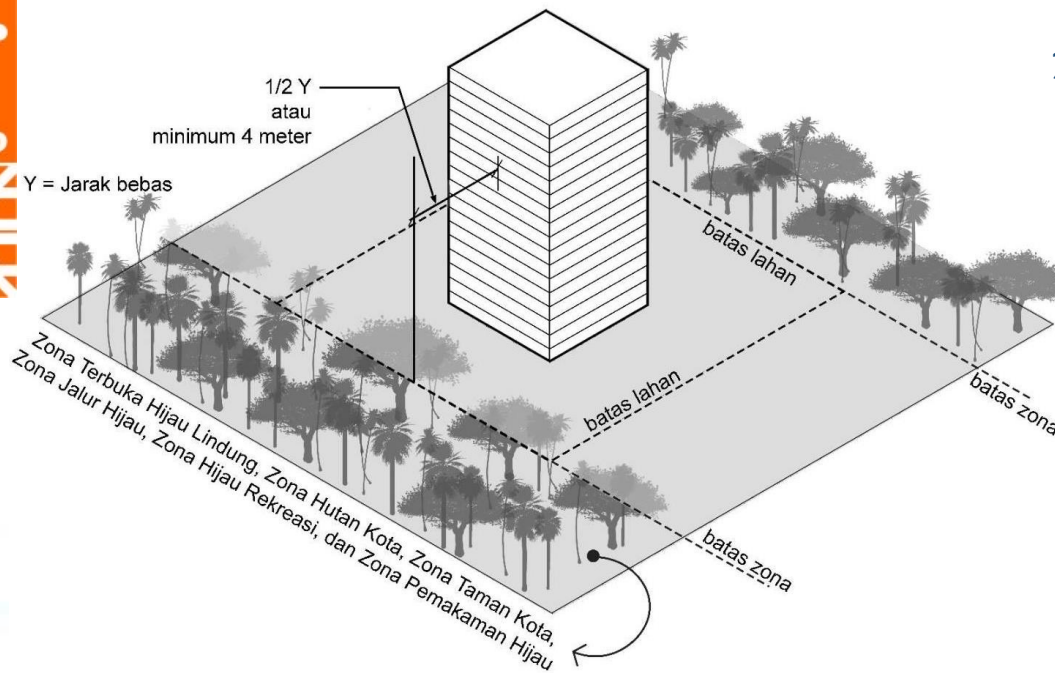


TATA BANGUNAN GEDUNG

JARAK BEBAS

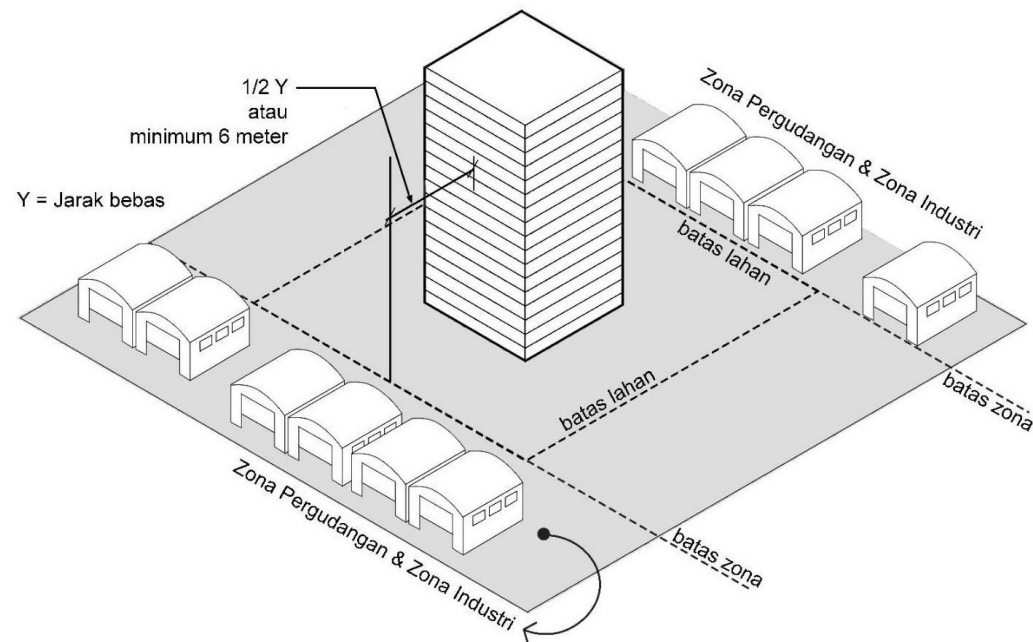
$\frac{1}{2}$ JARAK BEBAS ATAU MINIMUM 4 M

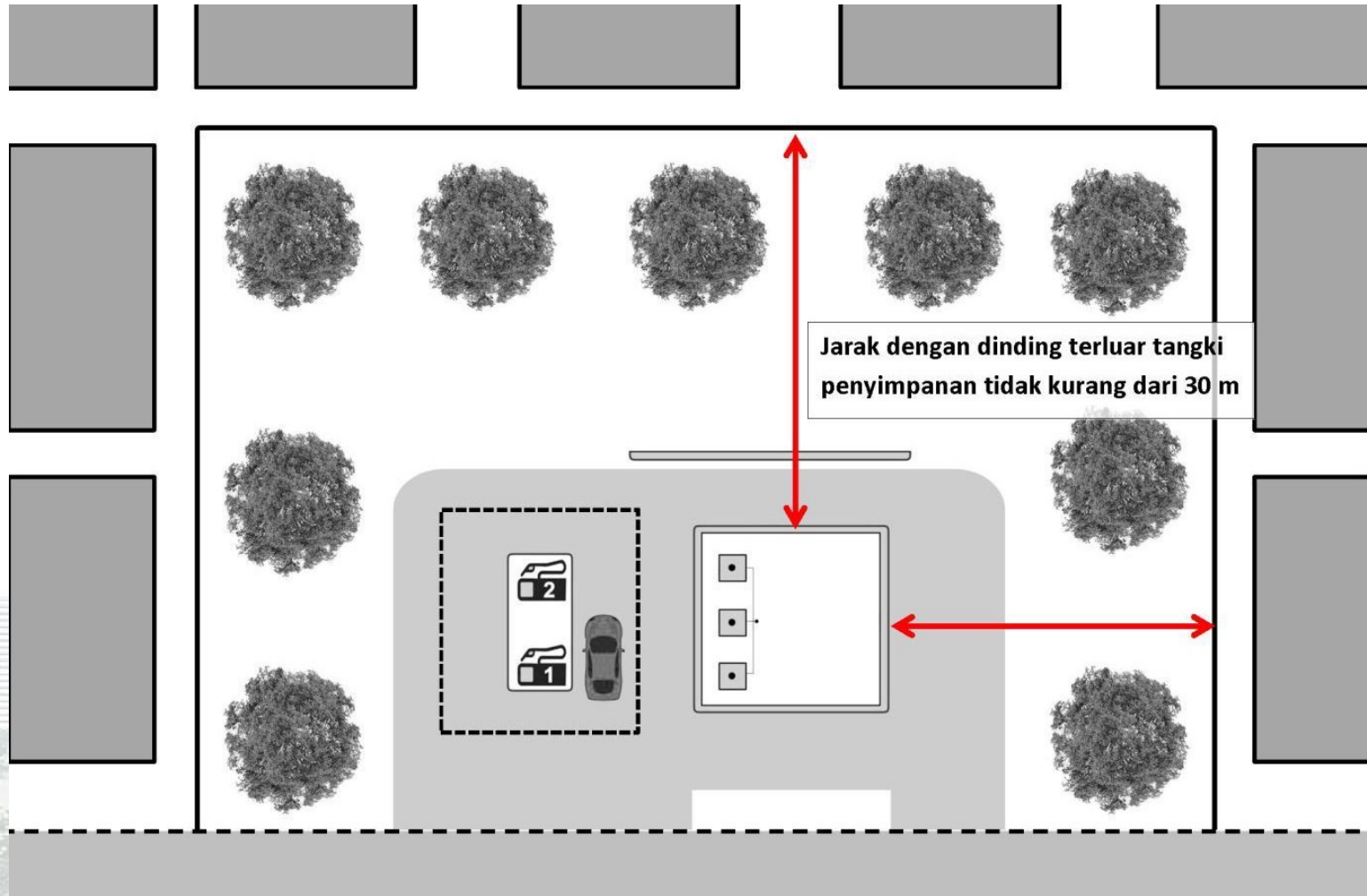
Lahan perencanaan yang berimpitan
Zona Terbuka Hijau Lindung, Zona Hutan Kota, Zona Taman Kota, Zona Pemakaman, Zona Jalur Hijau, Zona Hijau Rekreasi :



JARAK BEBAS MINIMUM 6 M

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





SPBU/ SPBG DENGAN KEGIATAN LAIN DI LUAR KAVLING

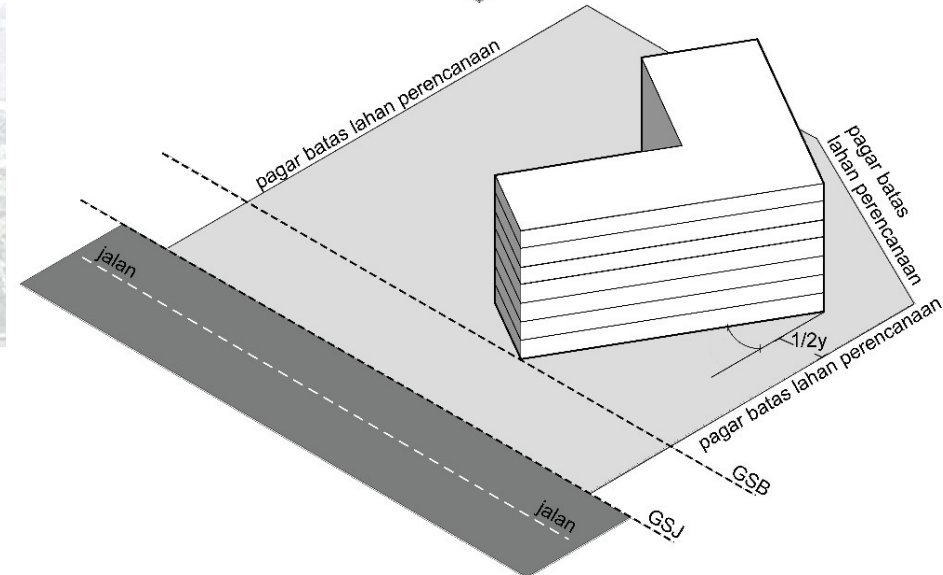
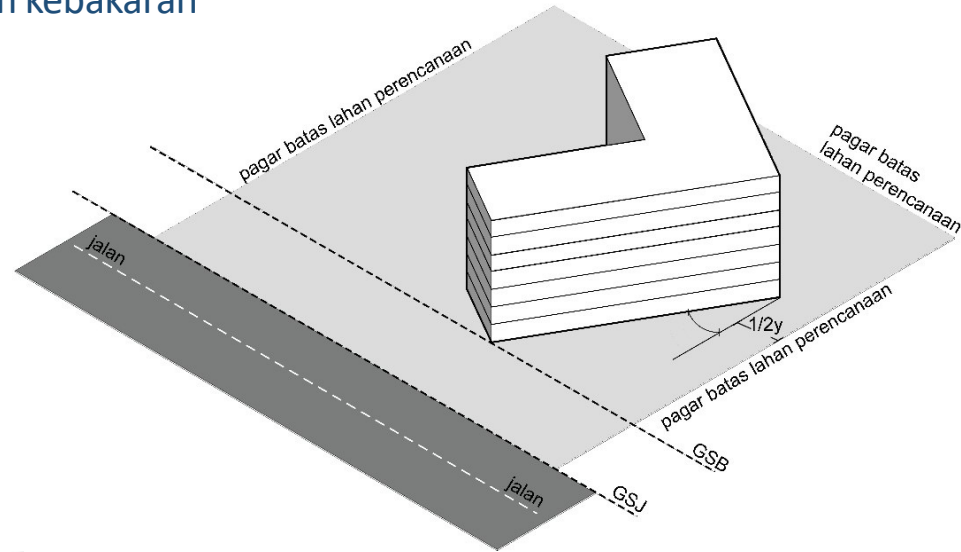
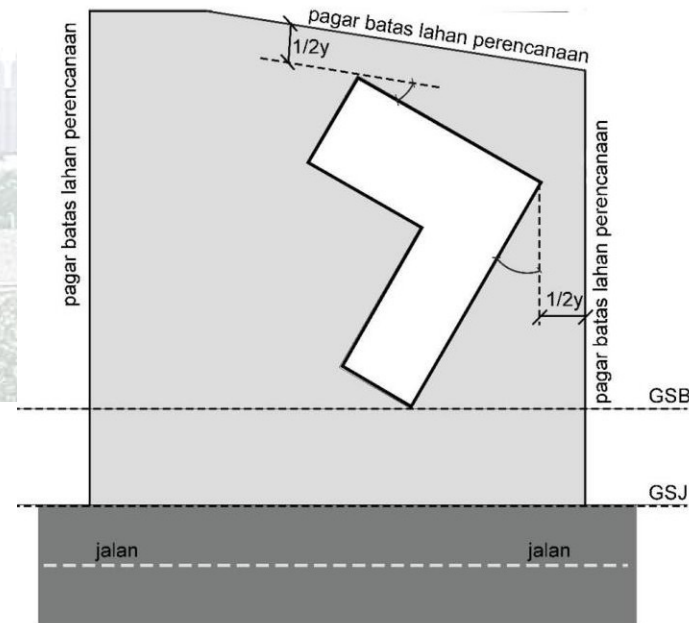
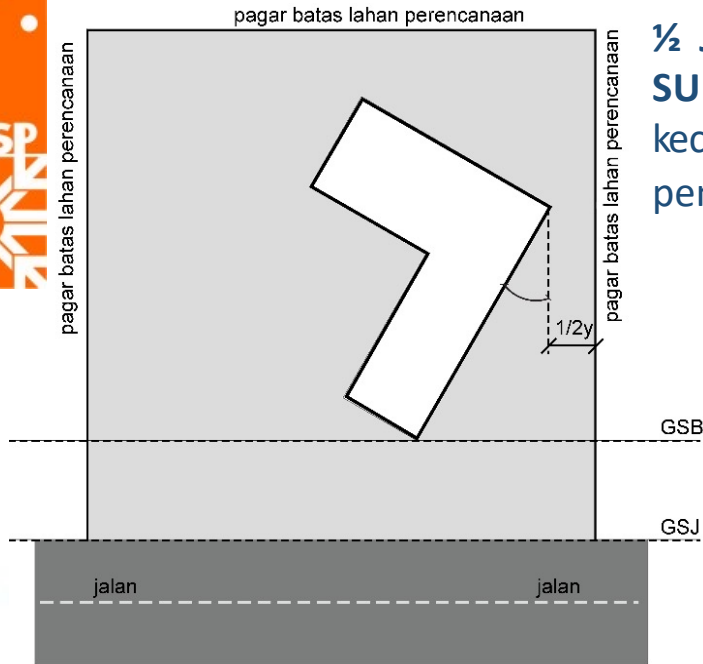
jarak bebas min.30 m dihitung dari bidang dinding terluar konstruksi tangki penyimpanan bahan bakar



TATA BANGUNAN GEDUNG

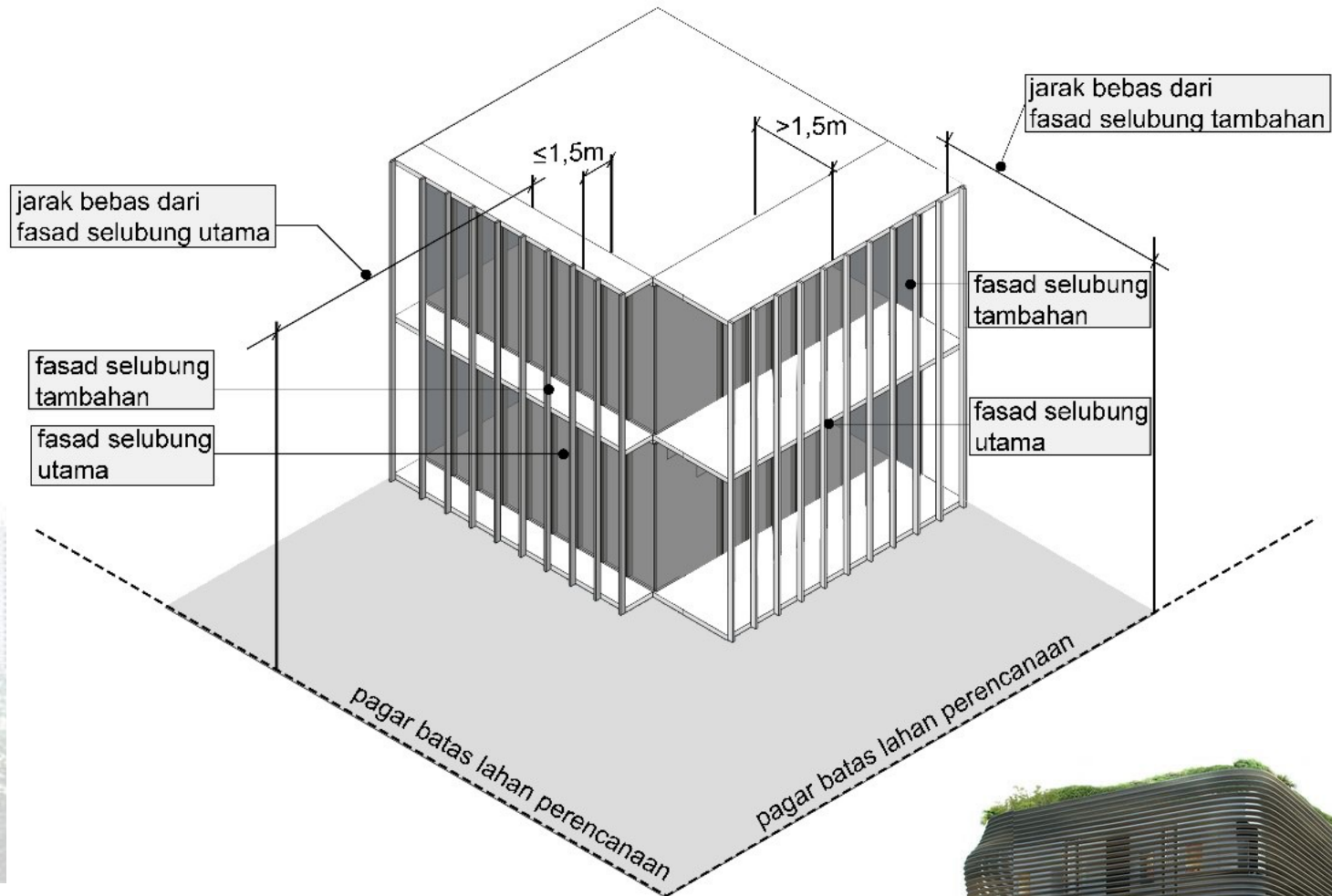
JARAK BEBAS

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





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



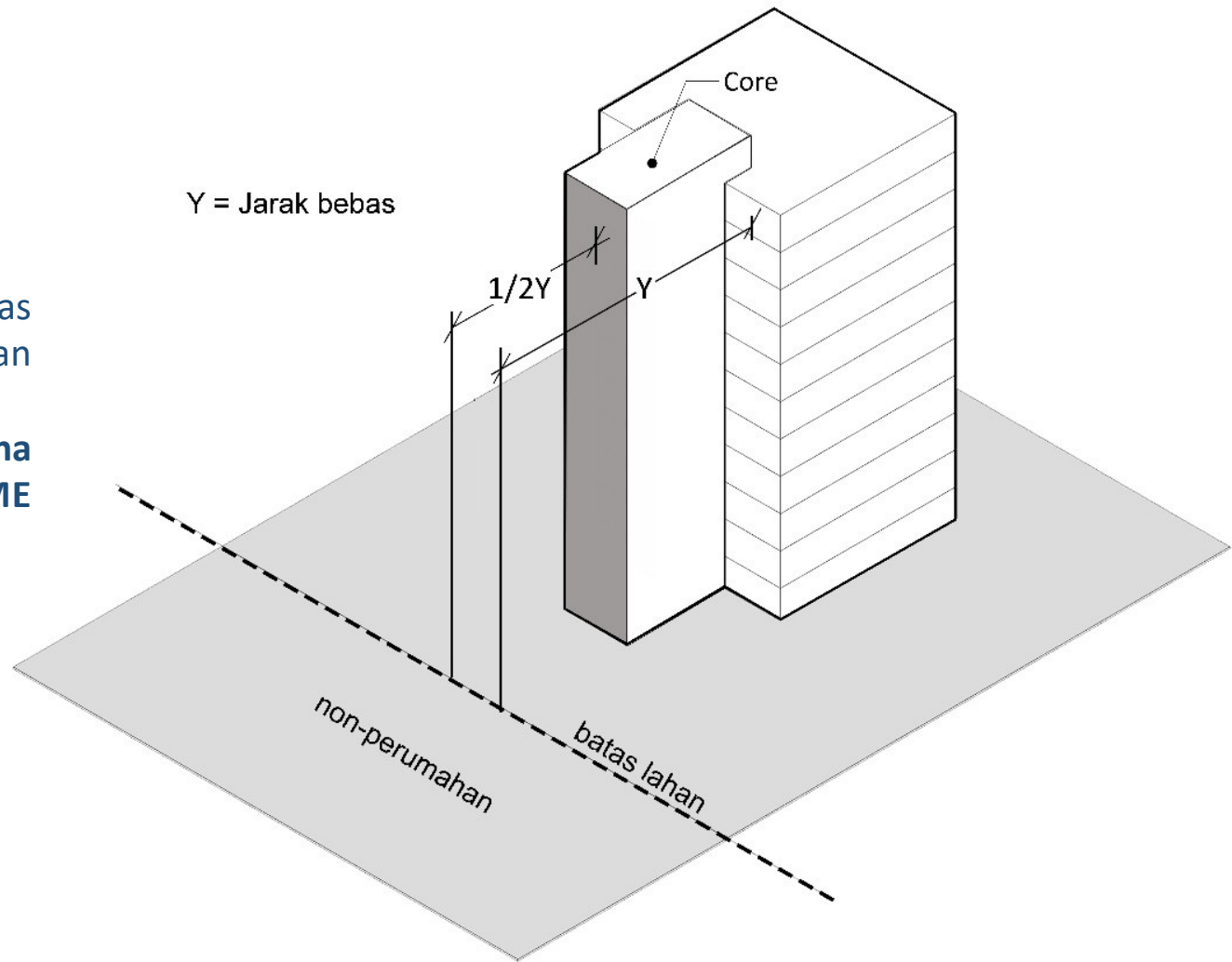
- Jika jarak antar **FASAD SELUBUNG GANDA** $\leq 1,5$ m, jarak bebas bangunan dihitung dari bidang fasad selubung utama bangunan gedung
- Jika jarak antar **FASAD SELUBUNG GANDA** $> 1,5$ m, jarak bebas bangunan dihitung dari bidang fasad selubung (ganda) tambahan bangunan gedung





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

untuk **CORE** sarana prasarana
atau ME

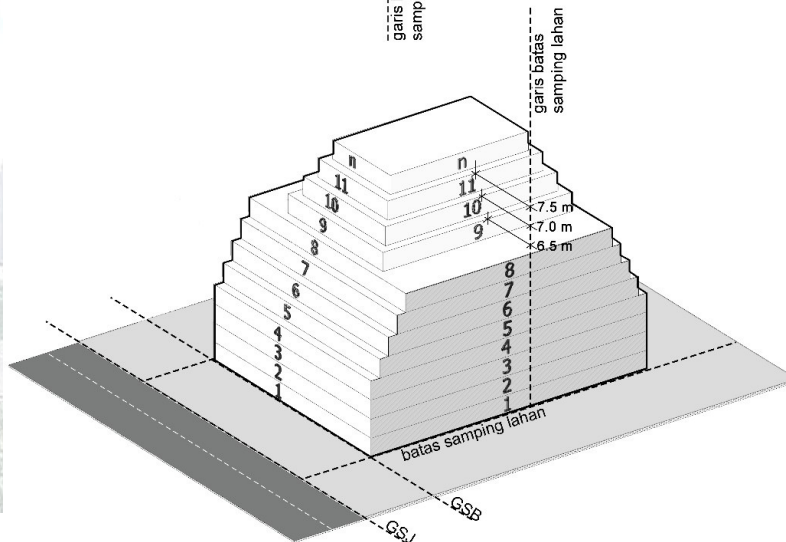
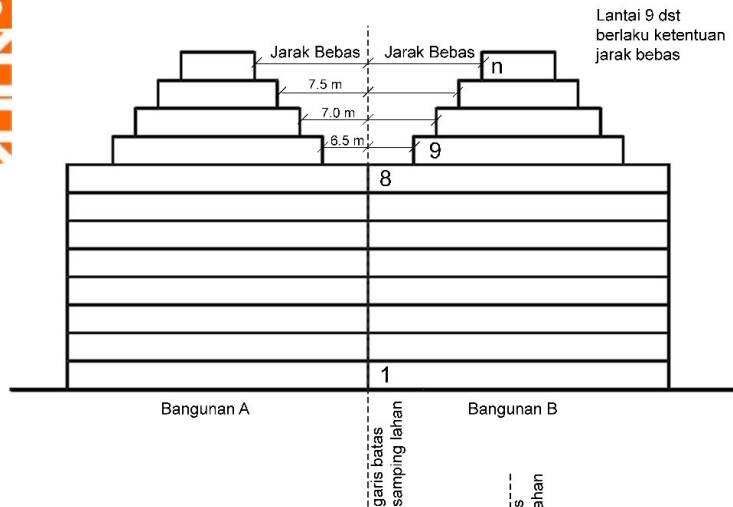




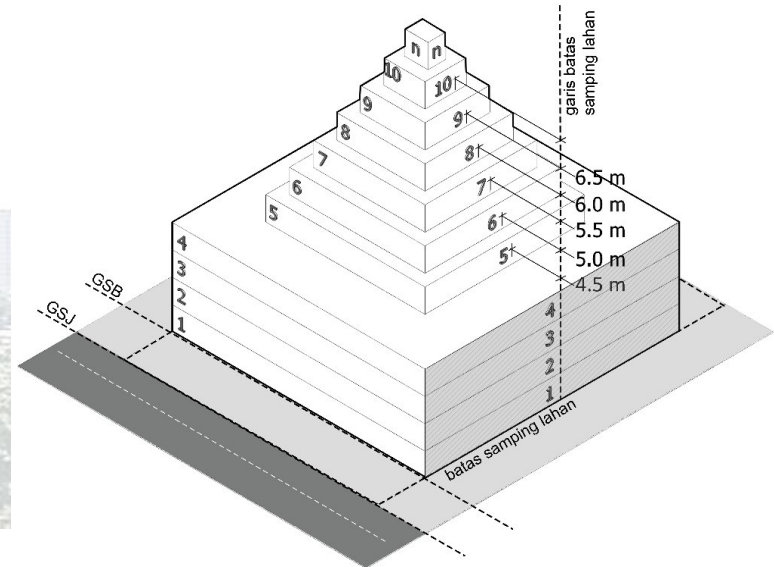
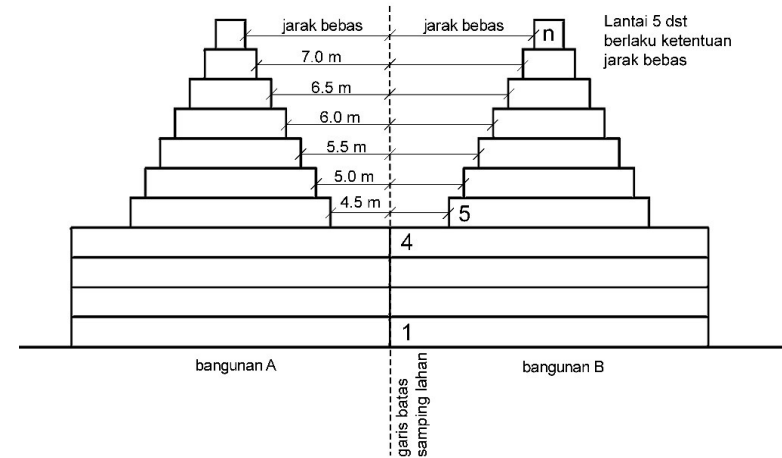
TATA BANGUNAN GEDUNG

JARAK BEBAS

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



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

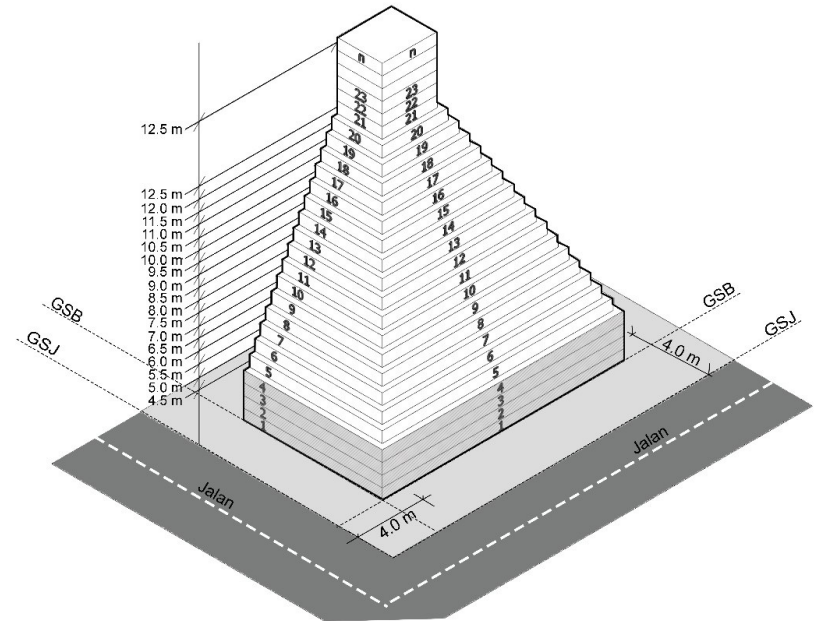
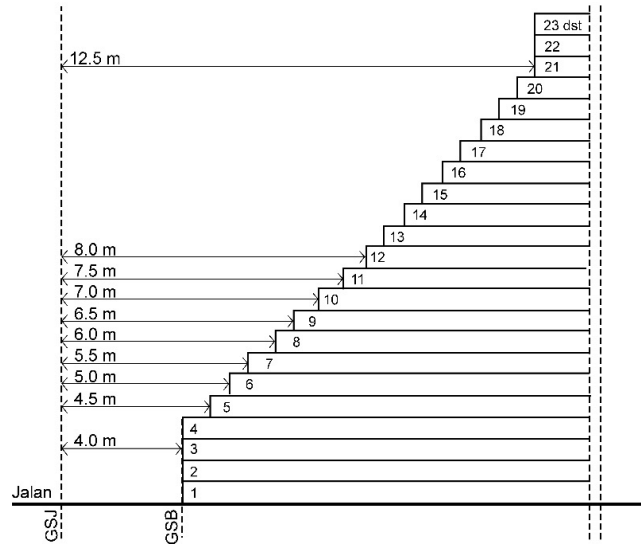


Pada **PSL kurang padat dan tidak padat**, bangunan deret diperkenankan s/d 4 lantai, lantai 5 dan seterusnya diberlakukan ketentuan jarak bebas



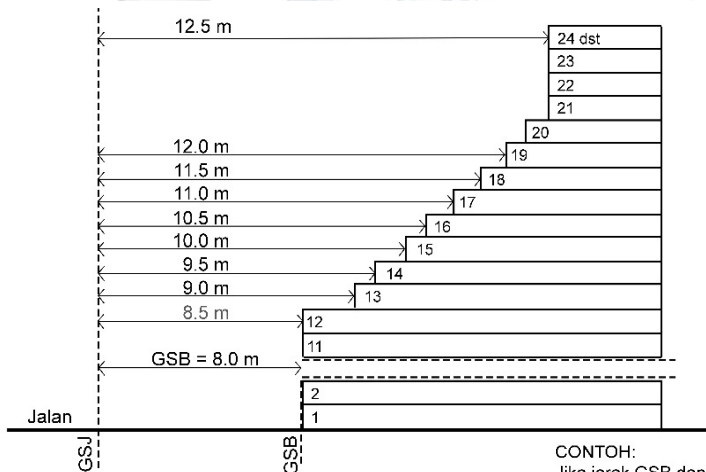
TATA BANGUNAN GEDUNG

JARAK BEBAS

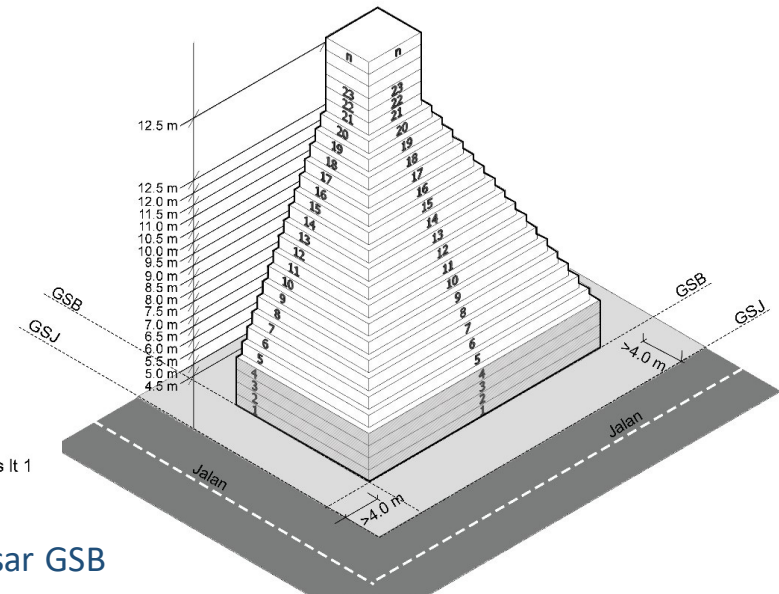


GSB < JARAK BEBAS BANGUNAN

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



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



GSB > JARAK BEBAS BANGUNAN

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



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



Bangunan Gedung

**BEBAS
JARAK BEBAS
SAMPING**



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

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

**BEBAS
JARAK BEBAS
BELAKANG**



dengan syarat tetap memperhatikan penghawaan dan pencahayaan alami

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

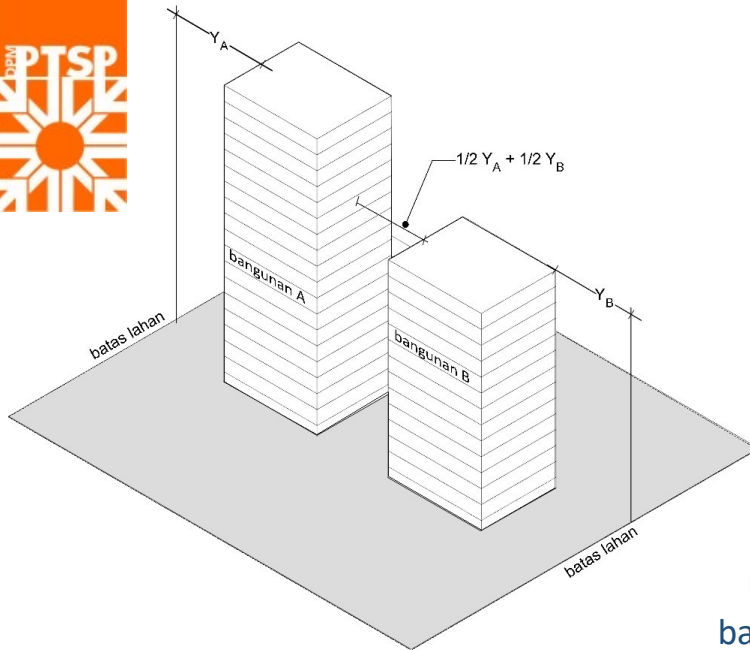


lebar bangunan maksimum 8 m, dapat mengikuti jarak bebas hingga intensitas pemanfaatan ruang dipenuhi

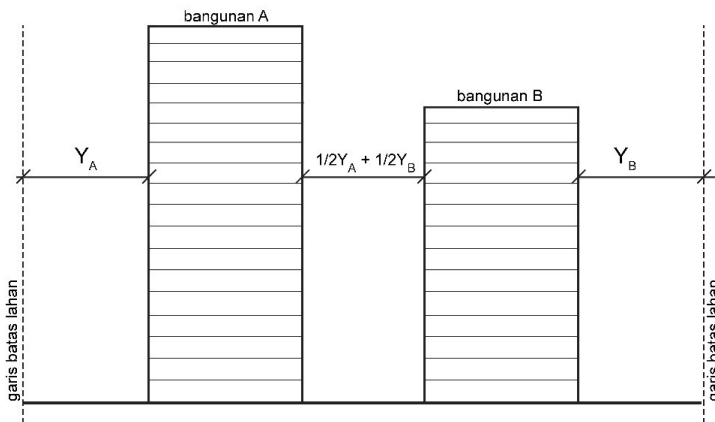


TATA BANGUNAN GEDUNG

JARAK BEBAS ANTAR BANGUNAN

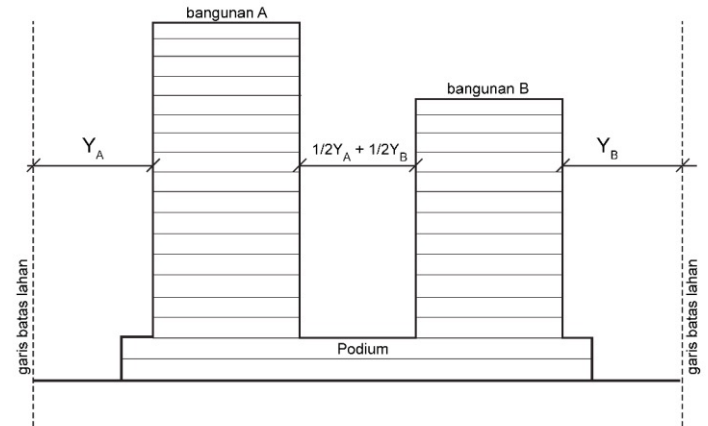
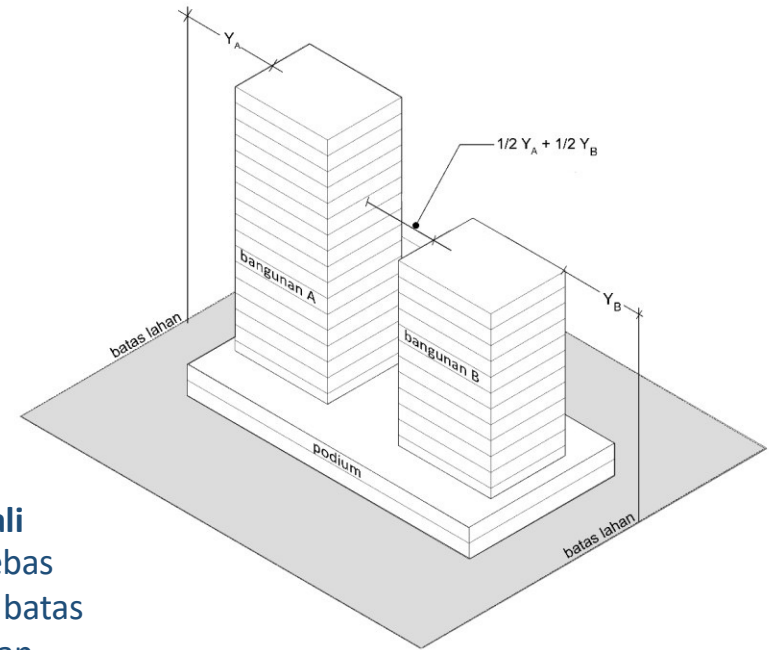


Jarak bebas $\frac{1}{2}$ kali
ketentuan jarak bebas
bangunan terhadap batas
lahan perencanaan



JARAK BEBAS

jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar
antar bangunan gedung;



BANGUNAN DI ATAS PODIUM TERDARI
BEBERAPA MENARA BANGUNAN



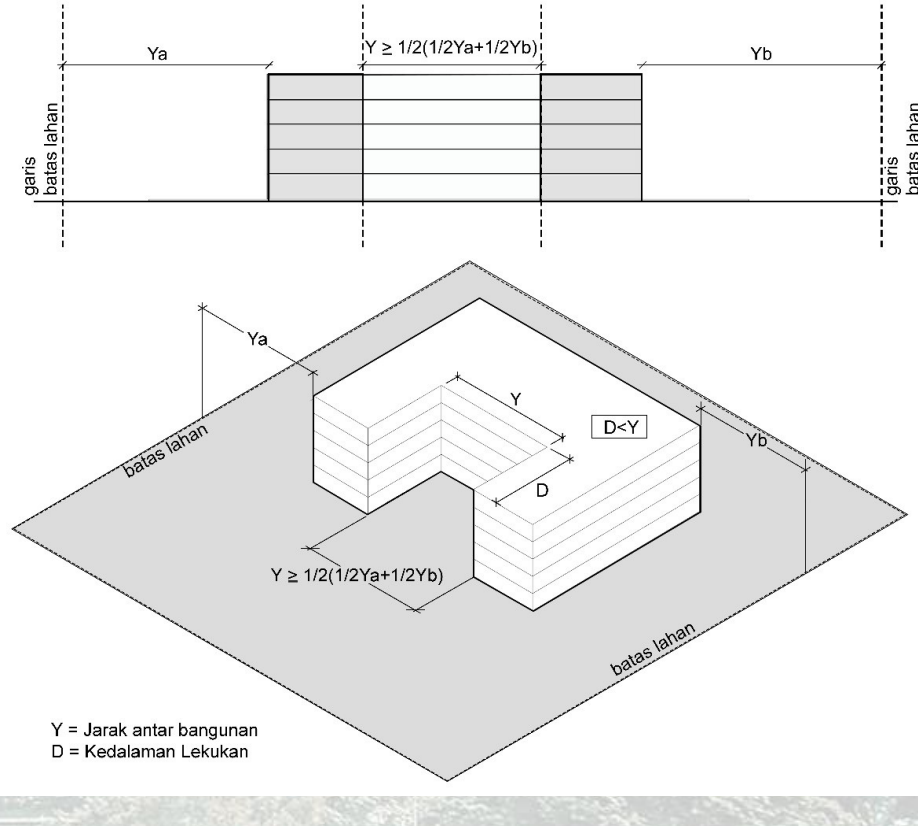
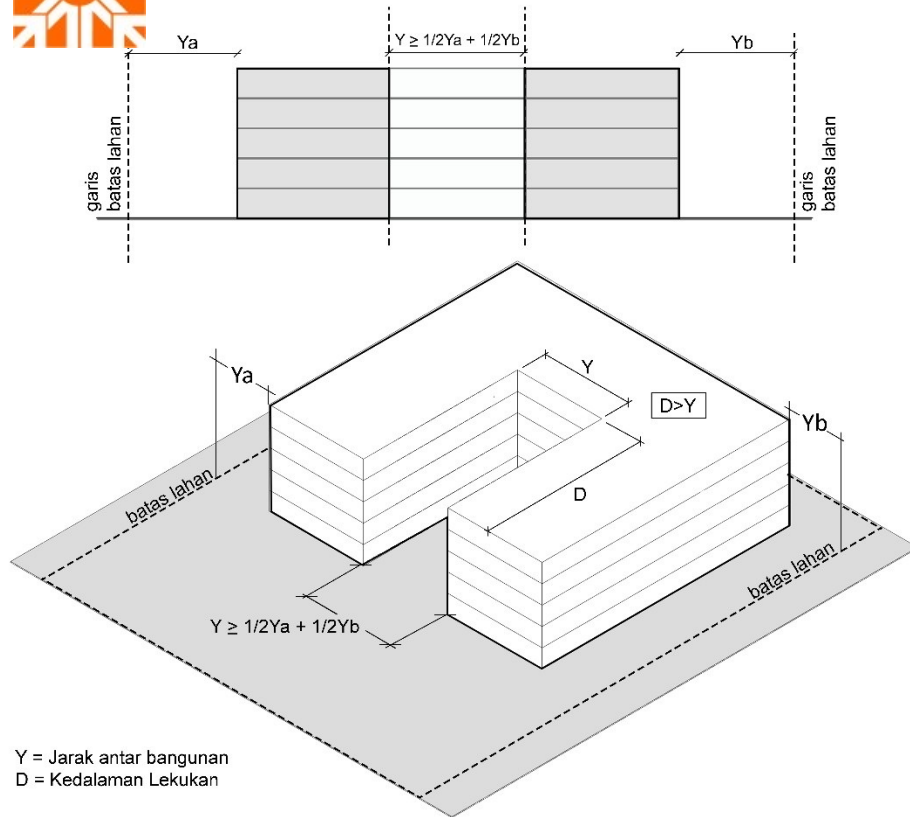
TATA BANGUNAN GEDUNG

JARAK BEBAS

JARAK BEBAS ANTAR BANGUNAN

jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar antar bangunan gedung;

MASSA BANGUNAN DEN HURUF U ATAU HURUF H



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

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

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

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



TATA BANGUNAN GEDUNG

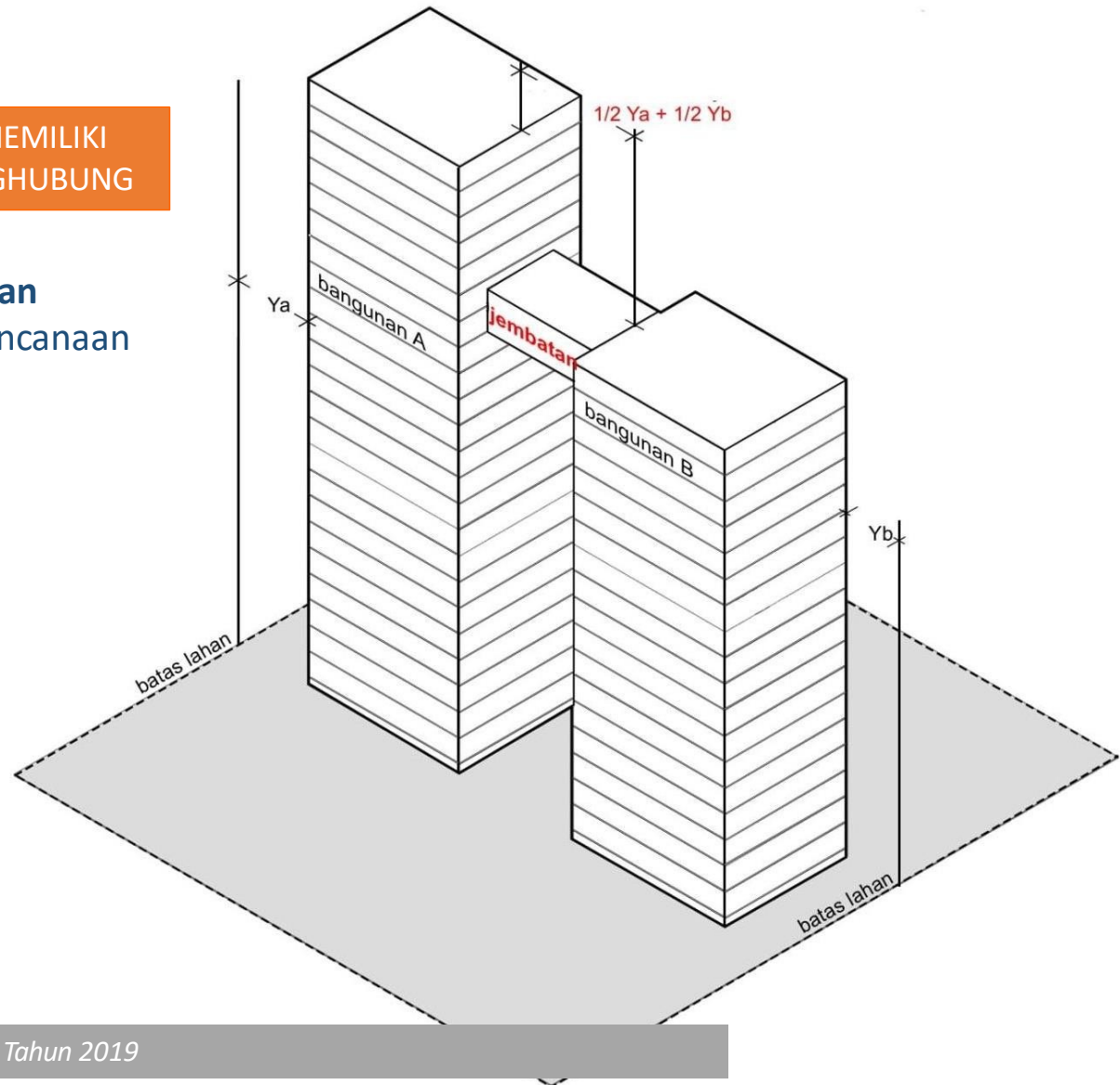
JARAK BEBAS

JARAK BEBAS ANTAR BANGUNAN

jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar antar bangunan gedung;

DUA MASSA BANGUNAN MEMILIKI JEMBATAN/BANGUNAN PENGHUBUNG

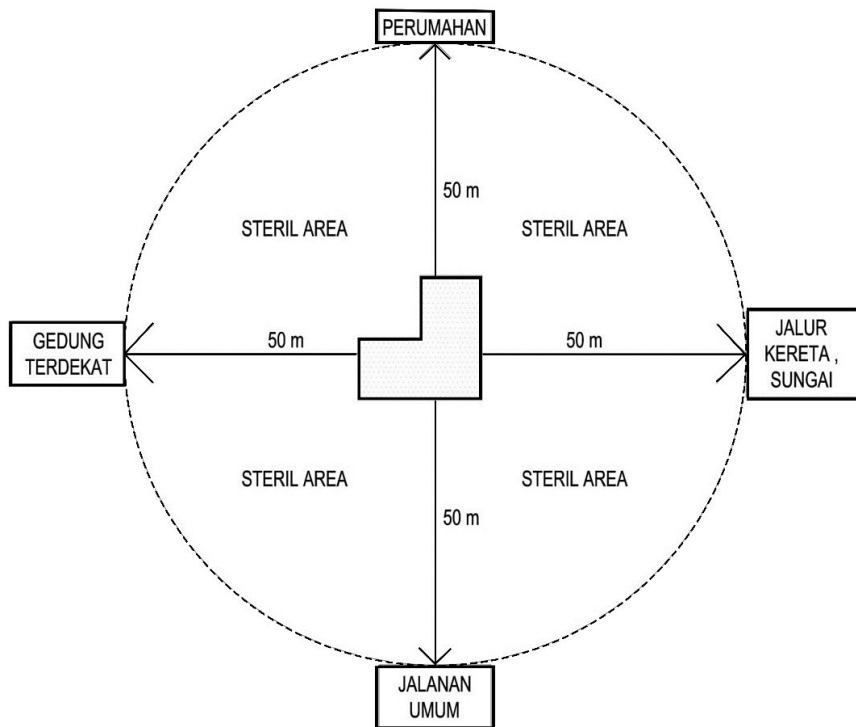
$\frac{1}{2}$ kali jarak bebas bangunan terhadap batas lahan perencanaan





TATA BANGUNAN GEDUNG

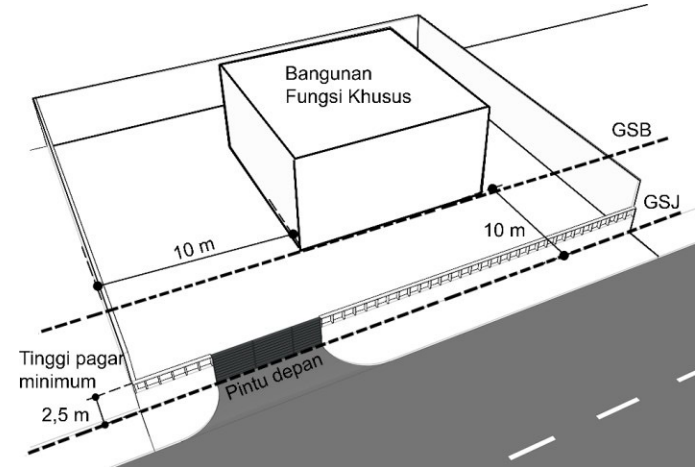
BANGUNAN KHUSUS untuk menggunakan, menyimpan atau memproduksi BAHAN PELEDAK / BAHAN-BAHAN LAIN YANG SIFATNYA MUDAH MELEDAK, BAHAN RADIOAKTIF, RACUN, MUDAH TERBAKAR / BAHAN BAHAN LAIN YANG BERBAHAYA



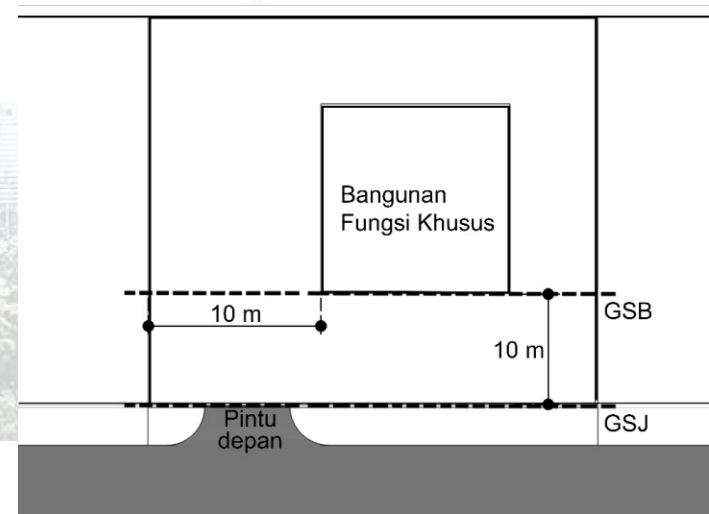
JARAK 50 M, DIAMBIL / DITENTUKAN DARI DINDING BANGUNAN

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

JARAK BEBAS



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



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



TATA BANGUNAN GEDUNG

JARAK BEBAS BASEMEN

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

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

Jarak bebas basemen BANGUNAN KETINGGIAN MAKSIMAL 4 LANTAI :

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

JARAK BEBAS

