

KB

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

Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2019



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

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

Batas Ketinggian Bangunan



1. MASSA BANGUNAN

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



2. ELEMEN UTILITAS

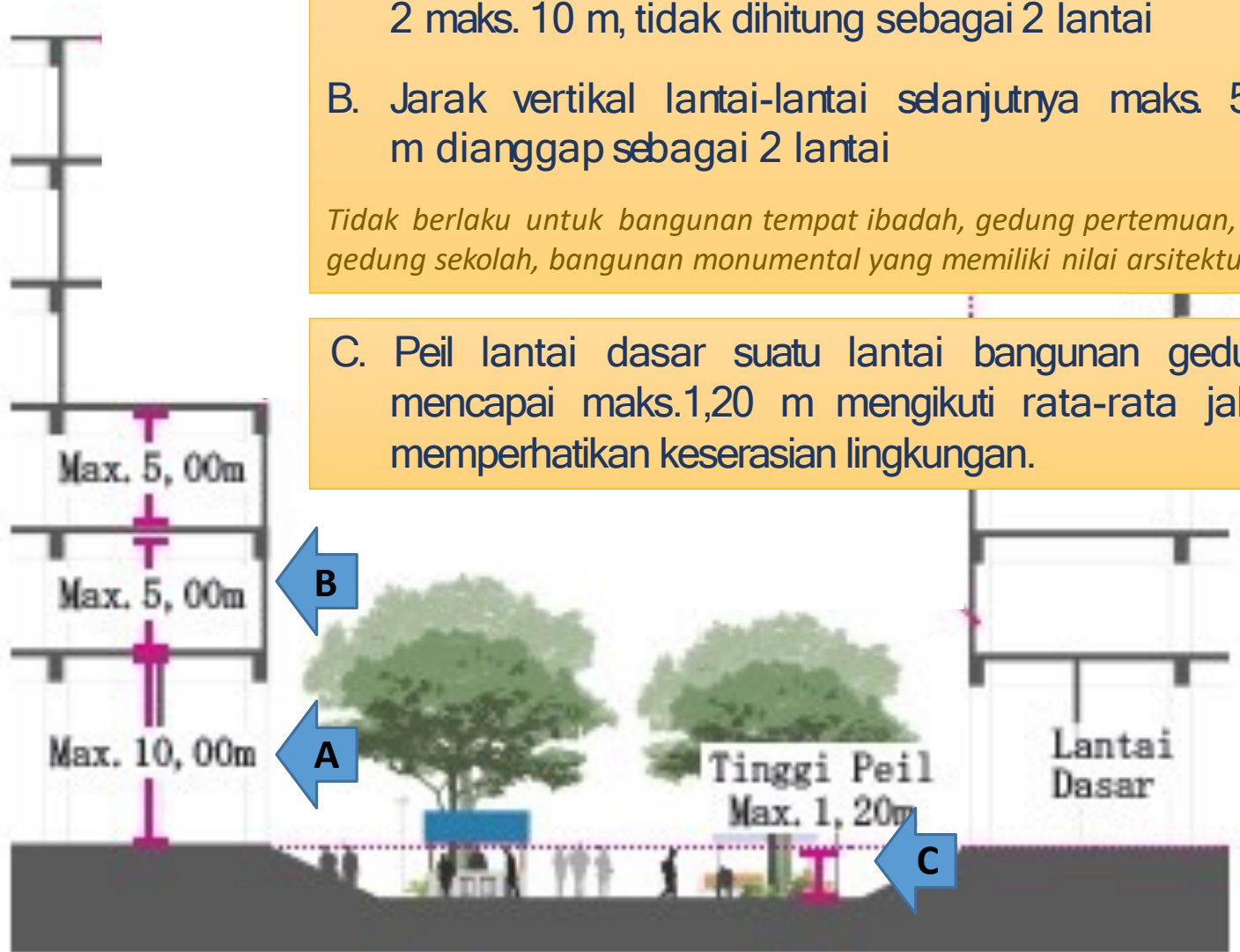
berlaku apabila terdapat jaringan peralatan UTILITAS (penangkal petir, menara telekomunikasi, peralatan MEP) pada area atap bangunan/menempel pada bangunan.

Ketentuan KETINGGIAN BANGUNAN ?

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

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

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



MEZANIN



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

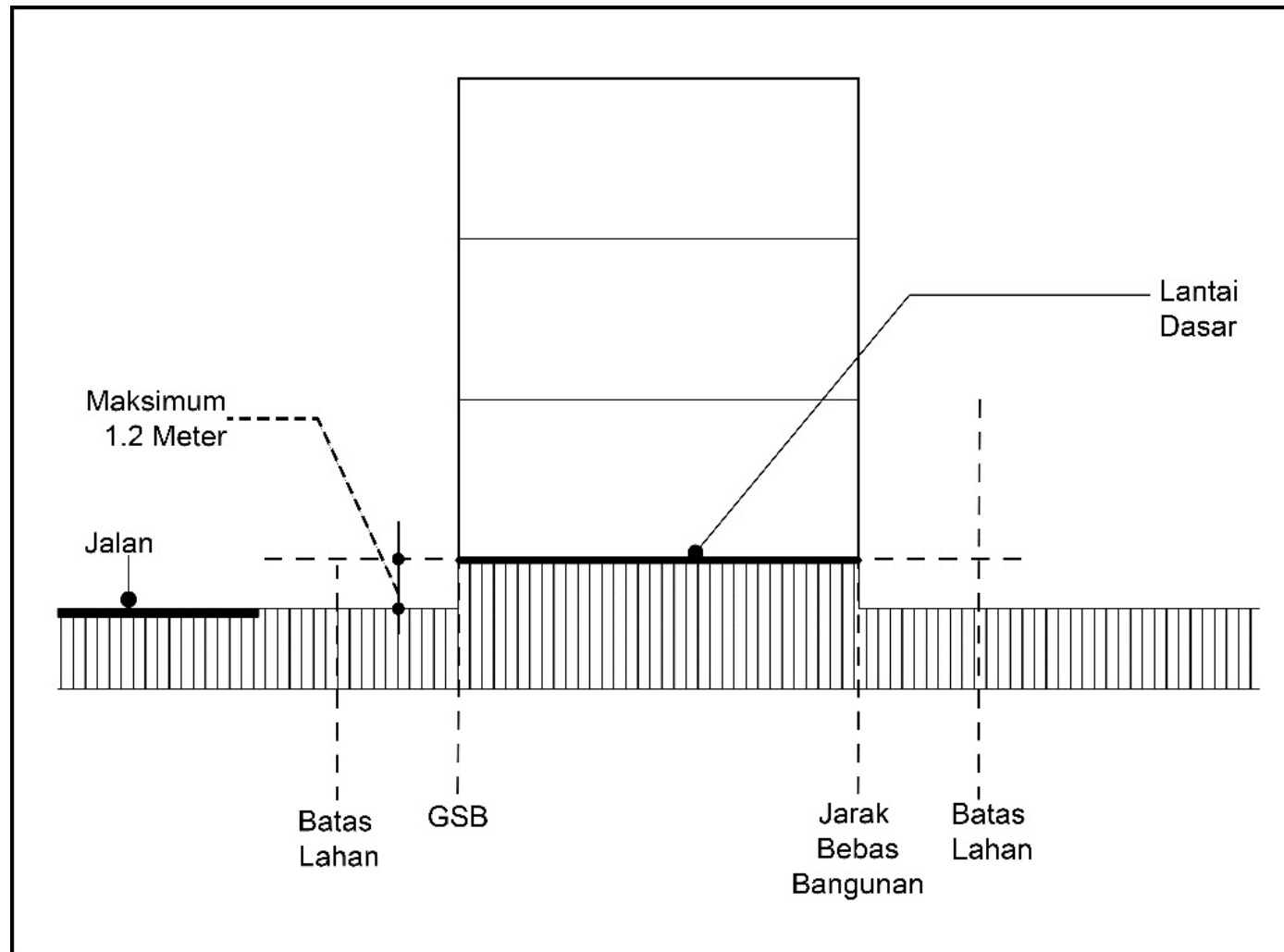


- Hunian kegiatan rumah kos, rumah susun, & hotel diperbolehkan mezzanine dengan mempertahankan tinggi antar lantai maks. 5 m
- Kegiatan rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang, rumah besar & rumah flat diperbolehkan mezzanine paling besar 1 buah

PEL LANTAI DASAR BANGUNAN

PEKARANGAN/PERSIL BERKONTUR PADA BASEMEN TUNGGAL (1 TOWER)

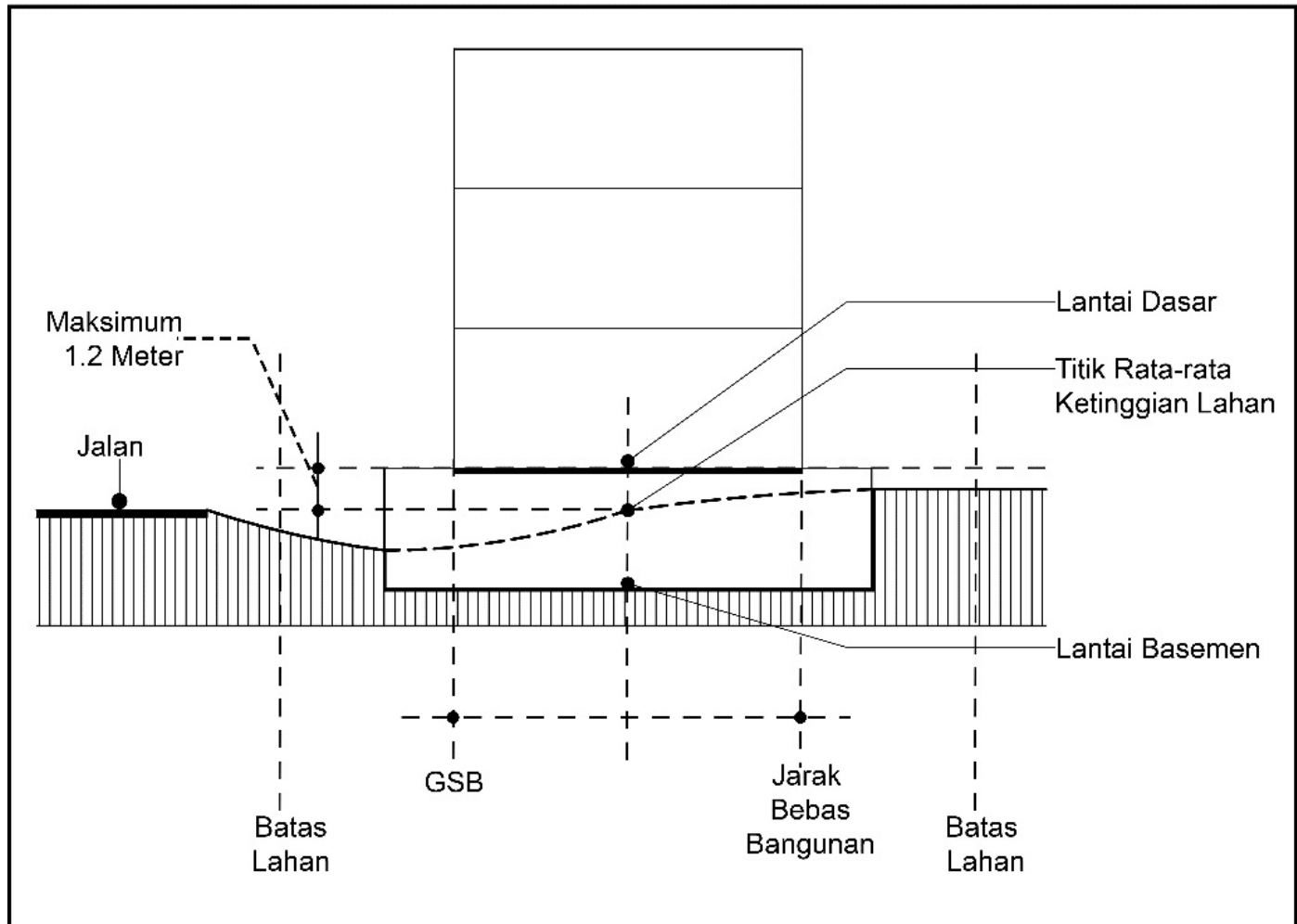
dihitung dari RATA-
RATA ketinggian
lahan berdasarkan
BATAS BANGUNAN



PEL LANTAI DASAR BANGUNAN

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

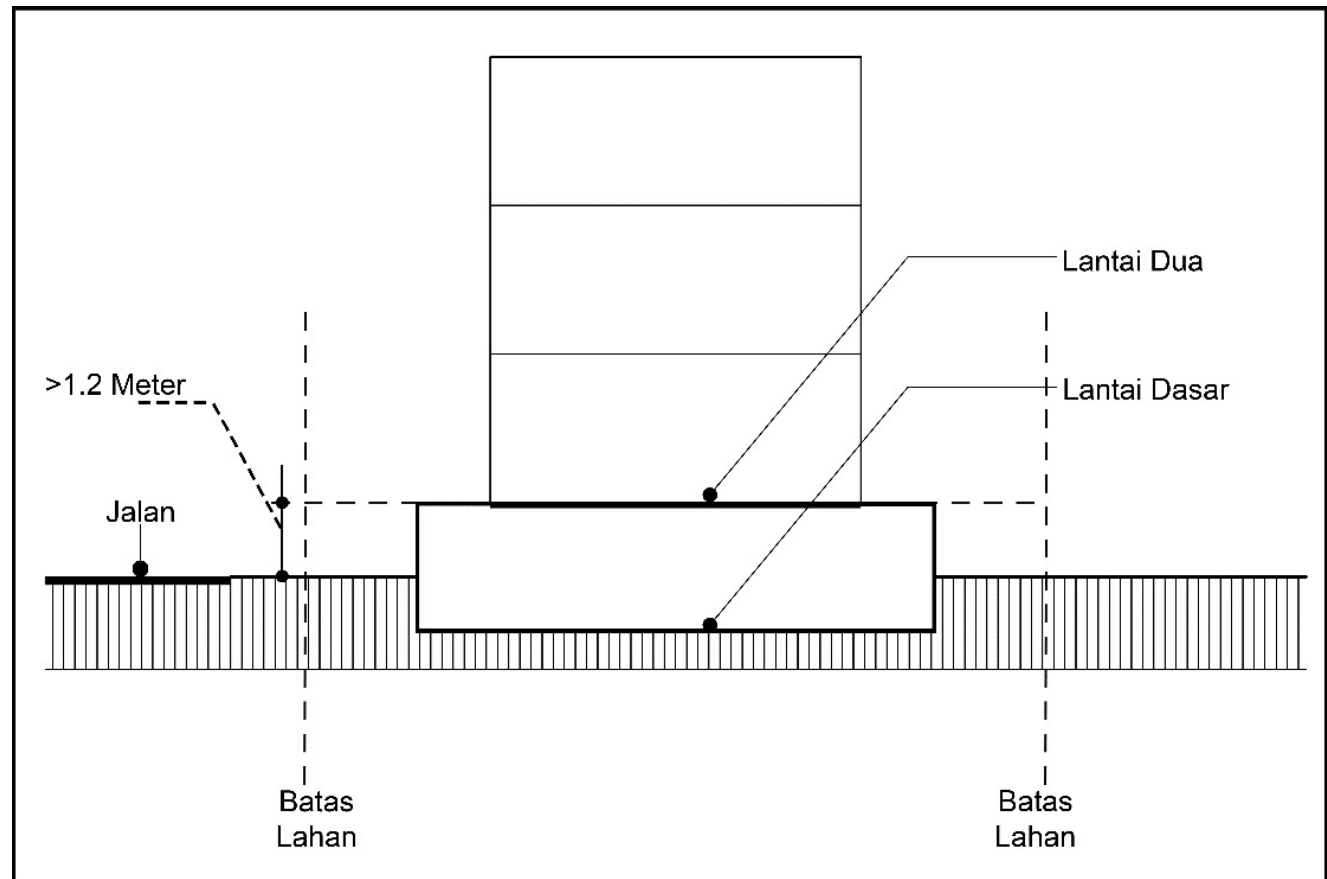
dihitung dari
RATA-RATA
ketinggian
lahan
berdasarkan
BATAS LAHAN



PEIL LANTAI DASAR BANGUNAN

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

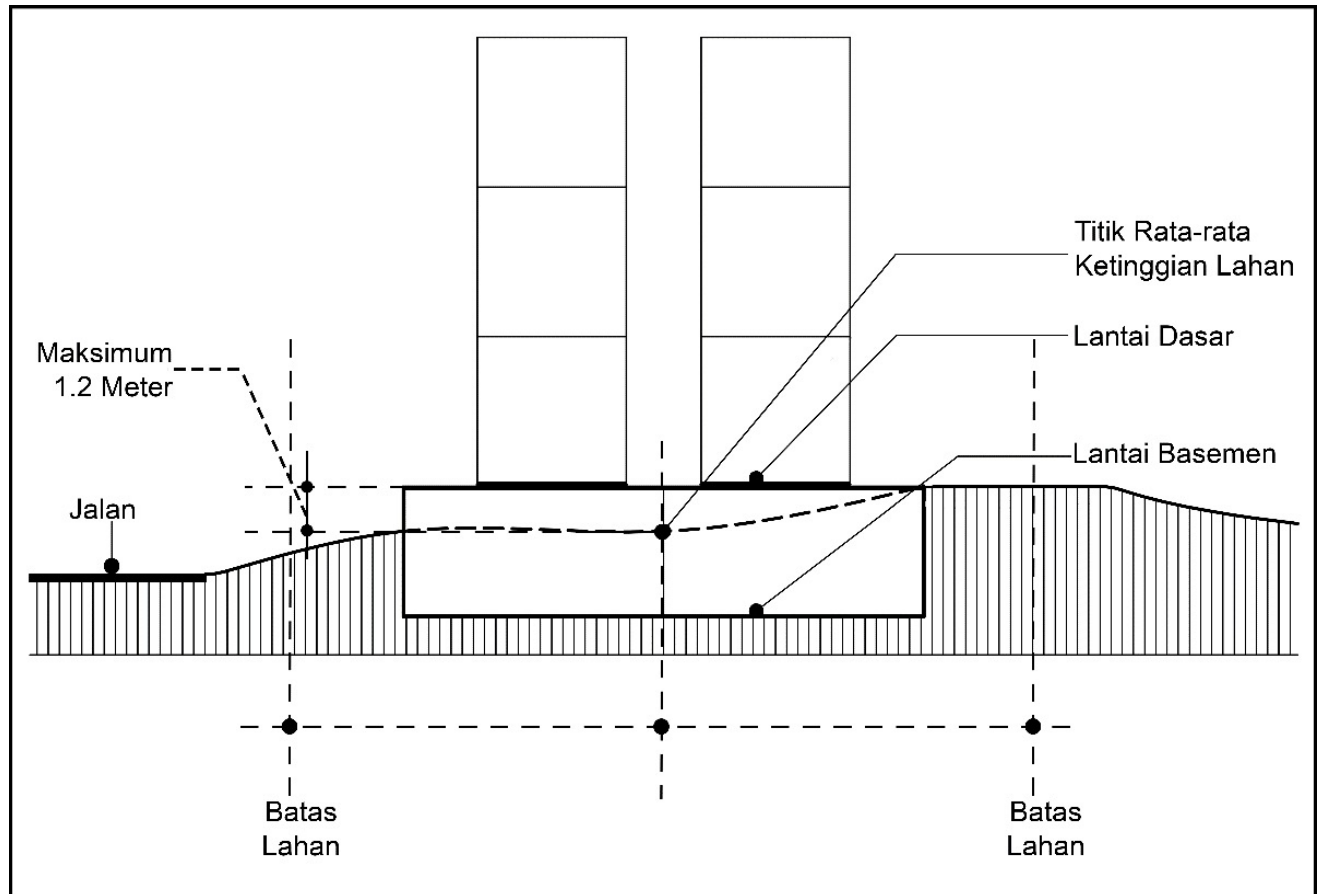
LANTAI
BASEMEN
= LANTAI
DASAR



PEIL LANTAI DASAR BANGUNAN

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

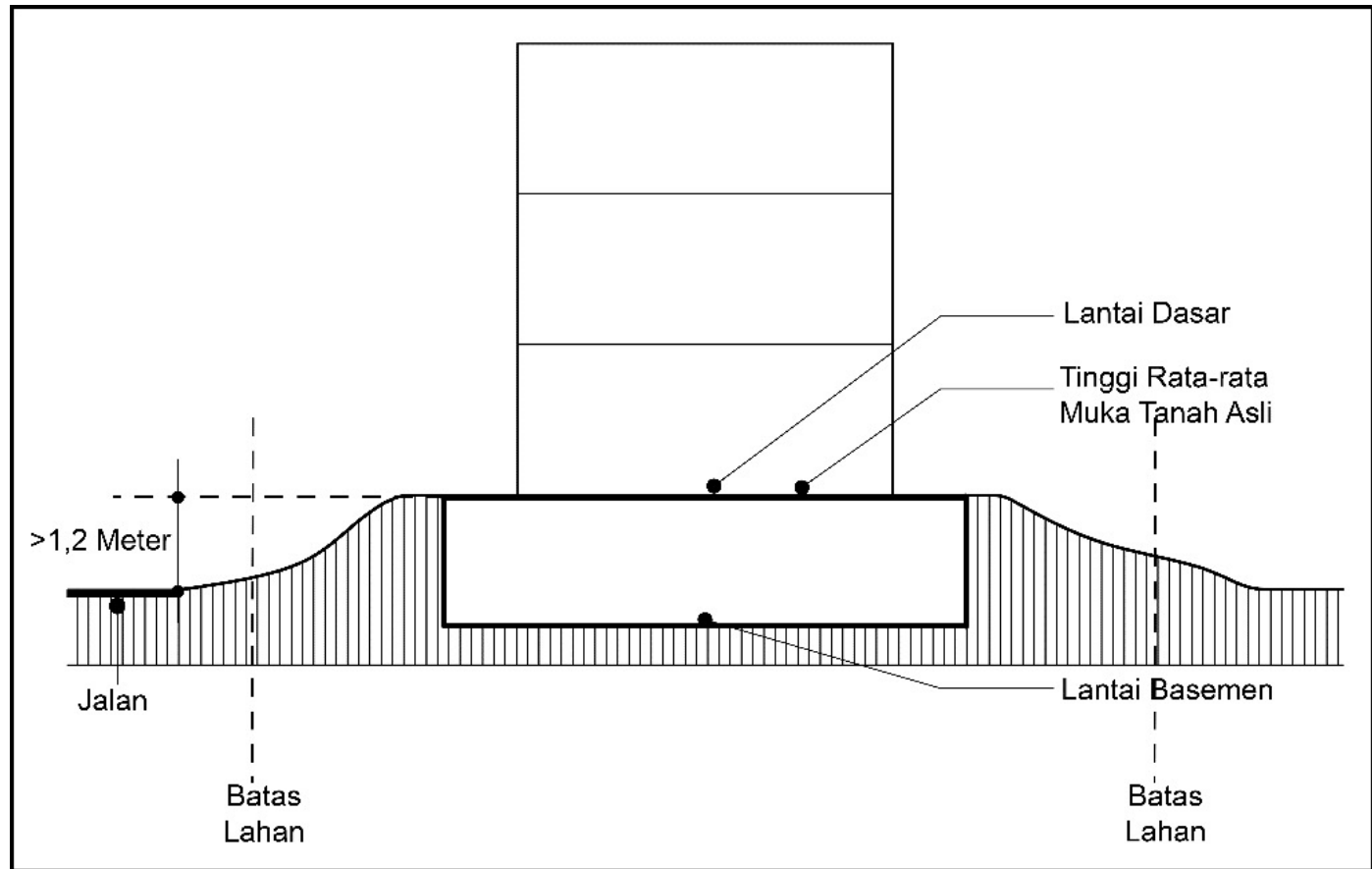
maka tinggi peil lantai dasar ditetapkan di atas lantai bangunan yang tertutup tanah/basemen



PEIL LANTAI DASAR BANGUNAN

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

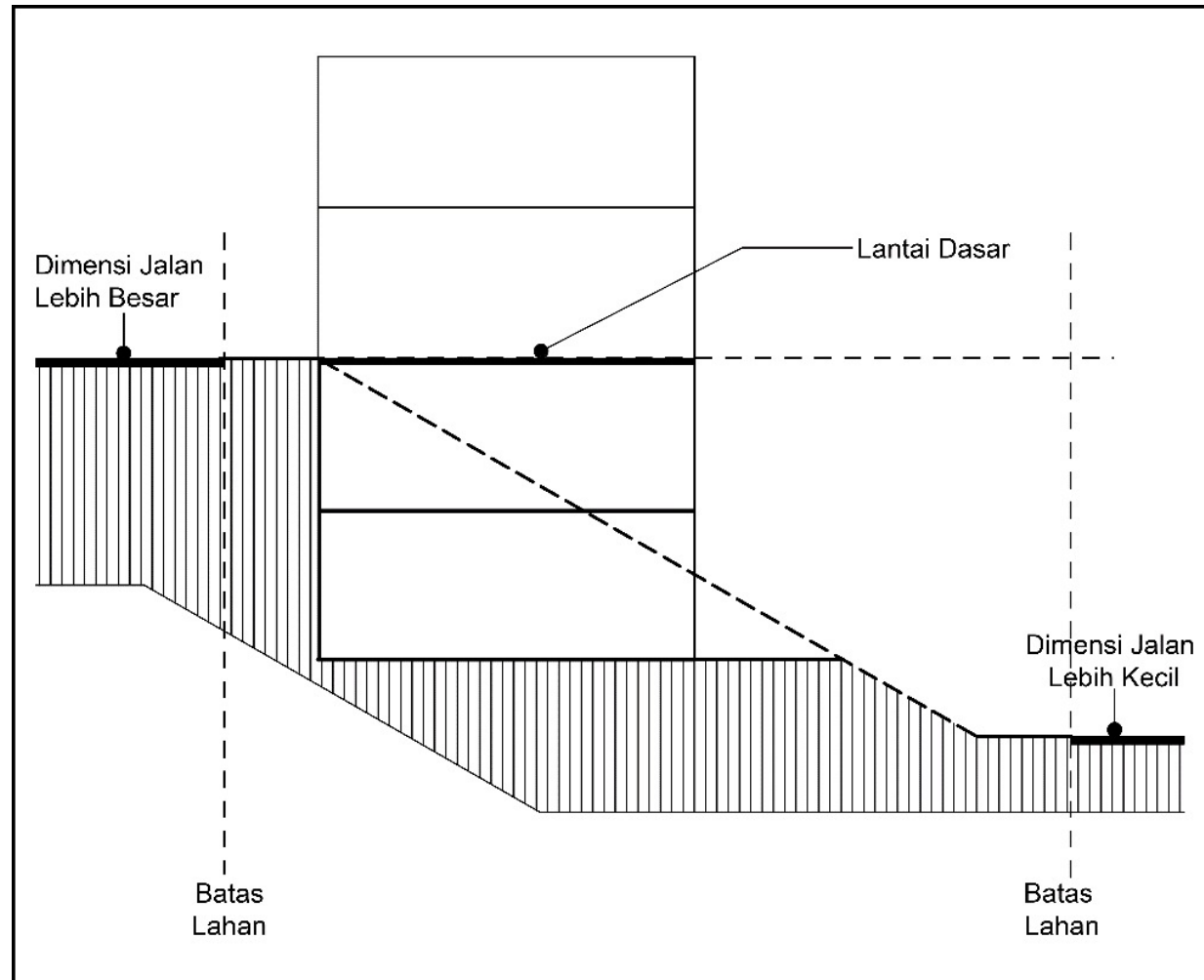
maka tinggi
peil lantai
dasar
ditetapkan
pada akses
utama
pekarangan
/persil



PEIL LANTAI DASAR BANGUNAN

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

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



PEIL LANTAI DASAR BANGUNAN

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

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

