

# PERGUB 135 TAHUN 2019 TENTANG TATA BANGUNAN





# VISI JAKARTA

Pembangunan Daerah diarahkan untuk mewujudkan visi Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia yang aman, nyaman, produktif, berkelanjutan, sejajar dengan kota-kota besar dunia, dan dihuni oleh masyarakat yang sejahtera.

**AMAN, NYAMAN, BERKELANJUTAN,  
SEJAJAR KOTA-KOTA BESAR DUNIA,  
DIHUNI MASYARAKAT SEJAHTERA**





• **PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG** guna terwujudnya visi, misi, & tujuan penataan ruang, ditetapkan **KEBIJAKAN PERATURAN ZONASI** meliputi :

- KETENTUAN KEGIATAN DAN PENGGUNAAN RUANG
- KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG
  1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum ;
  2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum ;
  3. Ketinggian Bangunan (KB) maksimum ;
  4. Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum ; dan
  5. Koefisien Tapak Besmen (KTB) maksimum.
- KETENTUAN PRASARANA DAN SARANA MINIMUM
- KETENTUAN LAIN YANG DIBUTUHKAN UNTUK MENGENDALIKAN PEMANFAATAN RUANG DI KAWASAN CAGAR BUDAYA, KAWASAN RAWAN BENCANA, KAWASAN KESELAMATAN OPERASI PENERBANGAN, DAN KAWASAN LAINNYA SESUAI DENGAN KETENTUAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.





# RENCANA DETAIL TATA RUANG & PERATURAN ZONASI

- POLA SIFAT LINGKUNGAN
- ZONASI
- KLASIFIKASI KEGIATAN
- TABEL INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG
- KETETAPAN RENCANA KOTA (KRK)

*Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014*

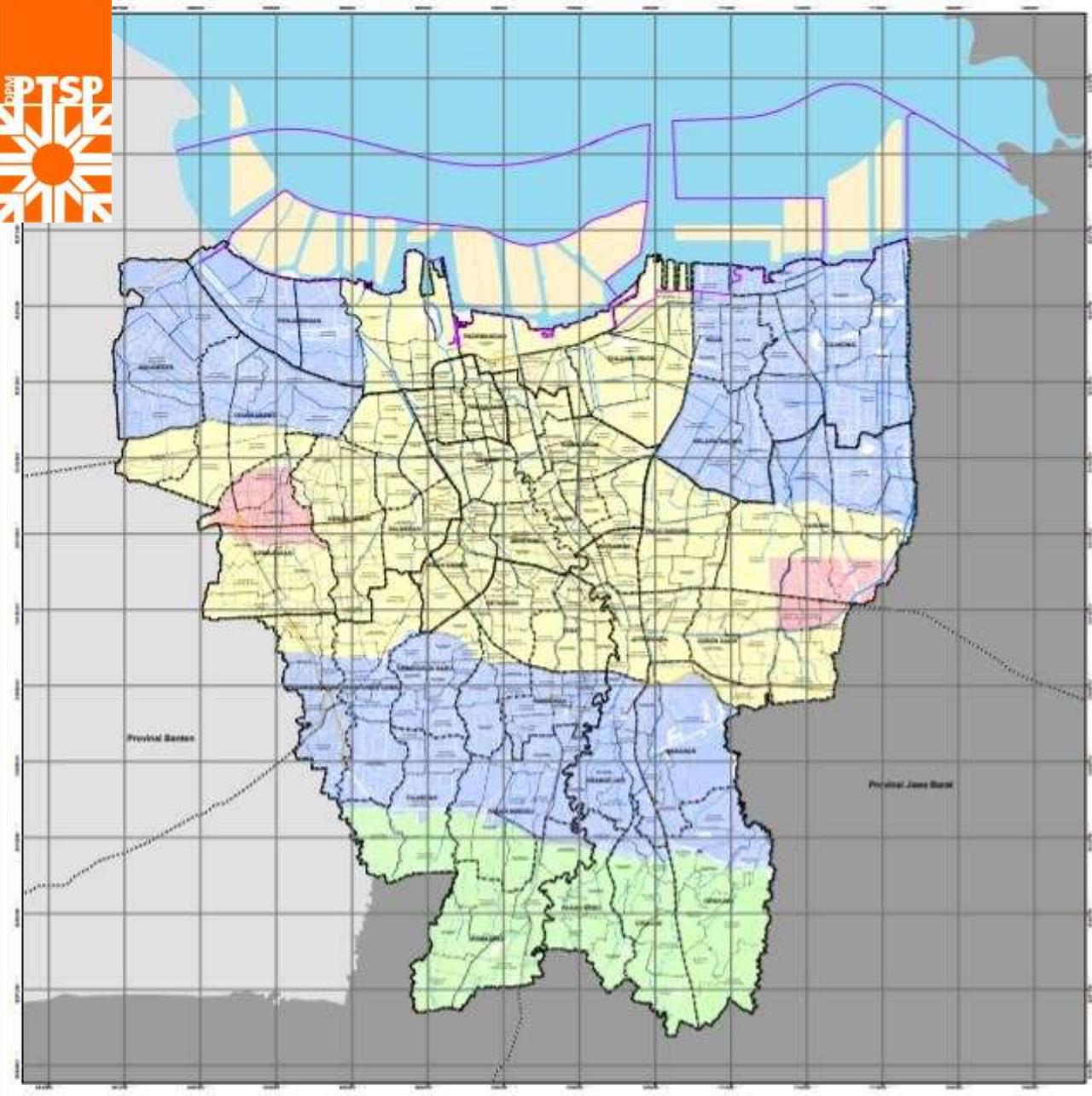


**Jakarta**  
a city of collaboration



# PETA POLA SIFAT LINGKUNGAN

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014



LAMPIRAN 1: PERATURAN DAERAH PROVINSI  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
NOMOR 1 TAHUN 2014  
TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI

## GAMBAR-2

### PETA POLA SIFAT LINGKUNGAN

#### PROVINSI DKI JAKARTA

##### KETERANGAN :

- BATAS PROVINSI
- BATAS KOTAMADIDIKAN
- BATAS KECAMATAN
- BATAS KELURAHAN
- KANAL/SUNGAI/SALURAN
- BANDARA
- PELABUHAN
- REL KERETA KOMUTER
- JALAN TOL
- JALAN
- TANGGUL LAUT

##### POLA SIFAT LINGKUNGAN

- SANGAT PADAT
- PADAT
- KURANG PADAT
- TIDAK PADAT
- AREA REKLAMASI

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

JOKO WIDODO



U  
S

E  
W

E  
W

S  
N

SISTEM PROYEKSI SAN GRIGOR

PROJEKSI: TRANSVERSAL MERCATOR

SKALA: 1:25.000

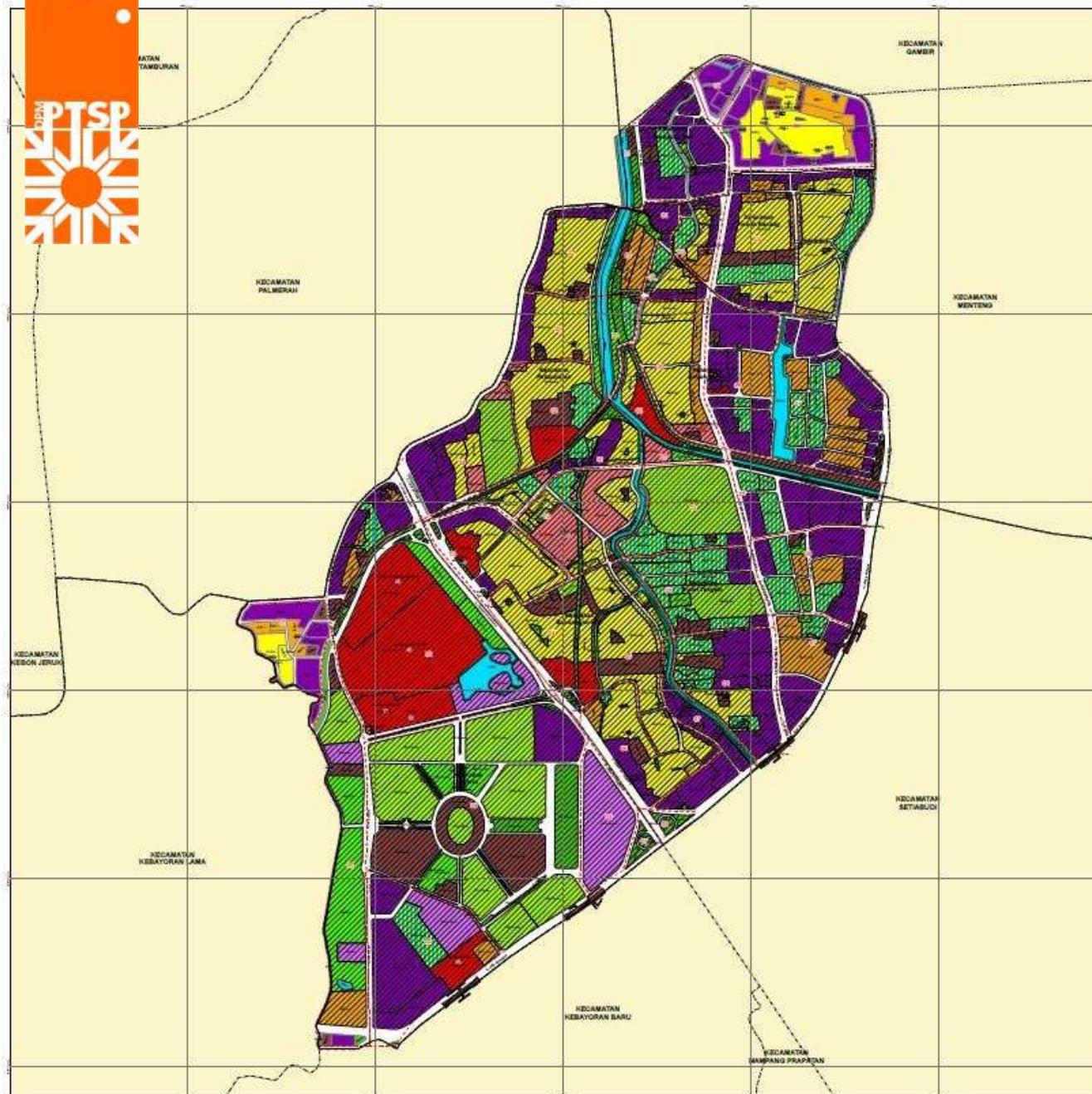


PEMERINTAH PROVINSI  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA



# PETA ZONASI

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014



LAMPIRAN III-1: PERATURAN DAERAH PROVINSI  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
NOMOR 1 TAHUN 2014  
TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI

## GAMBAR 8A

### PETA ZONASI

KECAMATAN TANAH ABANG

KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT

#### KETERANGAN :

----- BATAS PROVINSI  
- - - - - BATAS KOTA ADMINISTRASI  
- - - - - BATAS KECAMATAN  
— BATAS KELURAHAN

ZONA TERBUKA BIRU

ZONA LINDUNG

ZONA HUTAN KOTA

ZONA TAMAN KOTALINGKUNGAN

ZONA PERMAKAMA

ZONA JALUR HIJAU

ZONA HIJAU REKREASI

ZONA PEMERINTAHAN NASIONAL

ZONA PERWILIAN NEGARA ASING

ZONA PEMERINTAHAN DAERAH

ZONA PERUMAHAN KAMPUNG

ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI

ZONA RUMAH KECIL

ZONA RUMAH SEDANG

ZONA RUMAH BESAR

ZONA RUMAH FLAT

ZONA PERUMAHAN VERTIKAL

SUB ZONA RUMAH SUSUN

SUB ZONA RUMAH SUSUN UMUM

ZONA PERUMAHAN KDB RENDAH

R.B SUB ZONA RUMAH KDB RENDAH

ZONA PERUMAHAN VERTIKAL KDB RENDAH

SUB ZONA RUMAH VERTIKAL KDB RENDAH

ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL

SUB ZONA PRASARANA PENDIDIKAN

SUB ZONA PRASARANA KESEHATAN

SUB ZONA PRASARANA ISADAH

SUB ZONA PRASARANA SOSIAL BUDAYA

SUB ZONA PRASARANA REkreasi DAN OLAHraga

SUB ZONA PRASARANA PELAYANAN UMUM

SUB ZONA PRASARANA TERMINAL

ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA

SUB ZONA PERKANTORAN

SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA

ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH

K.S SUB ZONA PERKANTORAN KDB RENDAH

SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH

ZONA CAMPURAN

C.Y SUB ZONA CAMPURAN

ZONA INDUSTRI DAN PERUGUDANGAN

SUB ZONA PERGUDANGAN

SUB ZONA INDUSTRI

#### KETERANGAN TEKNIK PENGATURAN ZONASI

TINJAU PENGETAHUAN ZONASI

----- BATAS BLOK

00 KODE BLOK

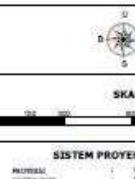
000 KODE SUB BLOK

001.0 ID SUB BLOK

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

tt.

JOKO WIDODO



#### SKALA

1 : 100.000

100M

1000M

SISTEM PROYEKSI DAN GRID

PROJEKSI: UNIVERSAL TRANSVERSE MERCATOR

DETAK: 5000 METER

DEKL: 40 SELELAT

THE GOVERNMENT OF  
PEMERINTAH PROVINSI  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA



# KLASIFIKASI KEGIATAN

HUNIAN

KEAGAMAAN

USAHA

## SOSIAL BUDAYA

KHUSUS

## Contoh Tabel Pelaksanaan Kegiatan dalam Sub Zonasi



# TABEL INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta No. 1 Tahun 2014



URAHAN	BLOK	SUB BLOK	ZONA	SUB ZONA	ID SUBBLOK	KDB	KLB	KB	KDH	KTB	Tipe	PSL
INGAN HILIR	01	001	ZONA JALUR HIJAU	H.6	01.001.H.6.a.b	0	0	0	0	0	-	P
INGAN HILIR	01	002	ZONA JALUR HIJAU	H.4	01.002.H.4.a.b	0	0	0	0	0	-	P
INGAN HILIR	01	003	ZONA JALUR HIJAU	H.6	01.003.H.6.a.b	0	0	0	0	0	-	P
INGAN HILIR	01	004	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.5	01.004.R.5.a.b	60	1,20	2	20	0	K	P
INGAN HILIR	01	005	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	01.005.R.4.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
INGAN HILIR	01	006	ZONA PERUMAHAN VERTIKAL	R.7	01.006.R.7.a.b	50	3,40	8	30	55	T	P
INGAN HILIR	01	007	ZONA PEMERINTAHAN DAERAH	P.3	01.007.P.3.a.b	50	2,00	4	30	55	T	P
INGAN HILIR	01	008	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.2	01.008.K.2.a.b	50	2,00	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	01	009	ZONA PERUMAHAN VERTIKAL	R.7	01.009.R.7.a.b	40	3,00	16	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	01	010	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.2	01.010.K.2.a.b	60	2,40	4	30	55	D	P
BENDUNGAN HILIR	01	011	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	01.011.R.4.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
BENDUNGAN HILIR	01	012	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	01.012.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	01	013	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.6	01.013.R.6.a.b	60	2,40	4	20	0	K	P
BENDUNGAN HILIR	01	014	ZONA TERBUKA BIRU	B.1	01.014.B.1	0	0	0	0	0	-	-
BENDUNGAN HILIR	01	015	ZONA PERUMAHAN VERTIKAL	R.7	01.015.R.7.a.b	55	3,00	8	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	01	016	ZONA JALUR HIJAU	H.4	01.016.H.4.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	01	017	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	01.017.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	01	018	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.2	01.018.K.2.a.b	50	2,00	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	01	019	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	01.019.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	01	020	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.2	01.020.K.2.a.b	50	2,00	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	01	021	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.3	01.021.S.3.a.b	40	1,60	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	01	022	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	01.022.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	01	023	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	01.023.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	02	001	ZONA PEMERINTAHAN DAERAH	P.3	02.001.P.3.a.b	55	3,00	8	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	002	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.5	02.002.R.5.a.b	60	1,20	2	20	0	K	P
BENDUNGAN HILIR	02	003	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.3	02.003.R.3.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
BENDUNGAN HILIR	02	004	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	02.004.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	02	005	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.5	02.005.R.5.a.b	60	1,20	2	20	0	K	P
BENDUNGAN HILIR	02	006	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.5	02.006.R.5.a.b	60	1,20	2	20	0	K	P
BENDUNGAN HILIR	02	007	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	02.007.R.4.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
BENDUNGAN HILIR	02	008	ZONA JALUR HIJAU	H.5	02.008.H.5.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	02	009	ZONA PERUMAHAN VERTIKAL	R.7	02.009.R.7.a.b	45	4,00	24	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	010	ZONA JALUR HIJAU	H.5	02.010.H.5.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	02	011	ZONA PEMERINTAHAN DAERAH	P.3	02.011.P.3.a.b	50	2,00	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	012	ZONA PEMERINTAHAN DAERAH	P.3	02.012.P.3.a.b	50	2,00	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	013	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	02.013.R.4.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
BENDUNGAN HILIR	02	014	ZONA TERBUKA BIRU	B.1	02.014.B.1	0	0	0	0	0	-	-
BENDUNGAN HILIR	02	015	ZONA JALUR HIJAU	H.4	02.015.H.4.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	02	016	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.6	02.016.R.6.a.b	60	2,40	4	20	0	K	P
BENDUNGAN HILIR	02	017	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.1	02.017.S.1.a.b	40	0,80	2	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	018	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.3	02.018.S.3.a.b	40	0,80	2	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	019	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	02.019.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
BENDUNGAN HILIR	02	020	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.3	02.020.S.3.a.b	60	2,40	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	021	ZONA PEMERINTAHAN DAERAH	P.3	02.021.P.3.a.b	60	2,40	4	30	55	T	P
BENDUNGAN HILIR	02	022	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	02.022.R.4.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
BENDUNGAN HILIR	02	023	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.6	02.023.R.6.a.b	60	2,40	4	20	0	K	P



# KETETAPAN RENCANA KOTA

## KETETAPAN RENCANA KOTA NO.60/C.238/31.74.02.1007.01.032 .K.1.a.b/-1.711.53/2020

DIBERIKAN ATAS PERMOHONAN DARI

NAMA : PT. KUSUMASENTRAL KENCANA  
ALAMAT : JL. BALIKAJAH RAYA NO. 14, PETOGO UTARA, GANEWA, JAKARTA PUSAT  
REFERENSI :

- 1. SURAT PERNYATAAN SOAL BANGUNAN NO.572 TGL.12.02.1990 ATAS NAMA PT. KUSUMASENTRAL KENCANA LUAS 10.691 M<sup>2</sup>
- 2. PERIZINAN TATA LETAK BANGUNAN NO.749/TSP/99/2016 YANG DITERIMA OLEH PTPTN DI JAKARTA
- 3. KIRI UNTUK KONSOLIDASI BERPADA NO. 340/2485/P-171.53/2020 TGL. 24 JANUARI 2016 ATAS NAMA PT. KUSUMASENTRAL KENCANA LUAS 10.691 M<sup>2</sup>
- 4. PENYEMPAHAN IPPR NO. 360/181.74.02.1007.01.032 KIRH4/171.32/2020 TGL. 3 JUNI 2020 ATAS NAMA PT. KUSUMASENTRAL KENCANA LUAS 10.691 M<sup>2</sup> UNTUK KEGIATAN PERKANTORAN, APARTEMEN DAN RETAIL BERITA FASILITASYA

### I. TUJUAN PERMOHONAN

Untuk Permojanan IMB

### II. KETERANGAN LOKASI

Luas Lahan	: ± 10.691 M <sup>2</sup>
Lokasi	: Jl. HR. Rasuna Said 14
Kelurahan	: Gurut
Kecamatan	: Selabut
Kota Administrasi	: Jakarta Selatan
Blok/Sub/blok	: 01 / 032

**PEMOHON**

### III. DATA RENCANA KOTA

Zona	: Perkantoran , Pordagangan dan Jasa
Sub Zona	: Perkantoran (K1.a.b)
Rencana Jalan/Garis Sempadan Bangunan	: 27 / 10 ; 18 / 8
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	: 40 %
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	: 5
Koefisien Dasar Hijau (KDH)	: 30 %
Koefisien Tapak Basement (KTB)	: 55 %
Ketinggian Bangunan	: 40 Lt
Pola Sifat Lingkungan (PSL)	: Padat / P
Tipe Bangunan	: Tinggal/T

### IV. PELAKSANAAN KEGIATAN

Kegiatan Yang Dimohon : Perkantoran, Apartemen, dan Retail Berserta Fasilitasnya  
Klasifikasi Kegiatan : Usaha, Hunian  
Kelompok Kegiatan : Perkantoran, Hunian, Pdagangan  
Kolontum Kegiatan : Berdasarkan Perda No. 1 Tahun 2014 Tentang RDTR dan PZ

Kegiatan	Sub.Zona	K.1.a.b
Perkantoran		I
Apartemen		T
Retail		T

### V. KETERANGAN LAIN LAIN

- PERDA No. 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Detil Tata Ruang Dan Peraturan Zonasi
- Pasal 618 Ayat (2) Tentang Garis Sempadan Bangunan
- Perub. No. 195 Tahun 2019 Tentang Pedoman Tata Bangunan
- Diwajibkan untuk menyediakan sumur resapan sesuai Pergub No. 20/2013 tentang sumur resapan dan ruang terbuka hijau yang disiapkan secara total dan total luas perwil dan mendekaminya dengan tahan penedutan tanpa perkerasan penempatannya pada halaman muka dan atau semring bengkung
- Bidang Tanah Yang Terkait Rencana Jalan Dilengkapi Untuk Kepentingan Umum.
- Perkerasan Halaman Harus Dengan Struktur Yang Capat Meregap Air.
- Diwasikan Manfaatkan Tempat Penampungan Sampah.
- Surat Gub. KDK Jakarta No. 1220/1.823.12 Tgl. 8 Juli 1998 Haji Koharuan Menanam Pohon Palindung.
- Instruksi Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 187 Tahun 2008 Tentang Pencairan Pembentukan Lubang Bropor.
- Ketetapan Rencana Kota Untuk Permojanan IMB Tidak Memuatkan Isak Atas
- KRK dianggap tidak berlaku apabila diketahui tidak sesuai informasi yang tertera di KRK maupun terispot lengkap atau gagatan dan pihak lain
- Pengukuran di tapangan aspal arahon punjur batas dari PT. Kusumaseentral Kencana Terhadap selisih/perbedaan luas antara hasil ukur dengan sertifikat tanah merupakan tanggung jawab pemilik batas

Jakarta, 27 Juli 2020  
KEPALA DINAS PENANAMAN MODAL DAN  
PELAYANAN TERPADU SATU PINTU  
PROVINSI DKI JAKARTA

*[Signature]*  
DENNI AGUSANDRA  
NIP. 196908081997031004





# TATA BANGUNAN

**Ketentuan Tata Bangunan meliputi :**

- 1. LAHAN PERENCANAAN**
- 2 TATA BANGUNAN GEDUNG**
- 3. INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG**
4. PEMANFAATAN RUANG DI ATAS PRASARANA DAN SARANA
5. PEMANFAATAN RUANG DI BAWAH JALUR TEGANGAN TINGGI
6. PEMANFAATAN RUANG DI ATAS PERMUKAAN AIR;
7. PEMANFAATAN RUANG SEMPADAN SUNGAI, PANTAI DAN WADUK/SITU
8. PEMANFAATAN RUANG DI KABUPATEN ADMINISTRASI KEPULAUAN SERIBU





# TATA BANGUNAN

## 1. LAHAN PERENCANAAN



Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2020

## LAHAN PERENCANAAN

Adalah lahan efektif yang direncanakan untuk kegiatan pemanfaatan ruang, dapat berbentuk superblok, blok, subblok dan/ atau kaveling/ persil/ perpetakan.



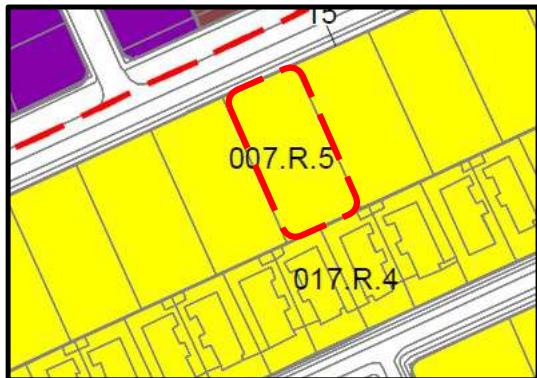
- **luas lahan efektif** yaitu luas lahan perencanaan yang dihitung setelah dikurangi prasarana kota, zona hijau, zona lindung, dan/ atau zona terbuka biru.
- Bidang tanah yang merupakan **arkade** yang terdapat dalam rencana kota diperhitungkan sebagai lahan Perencanaan



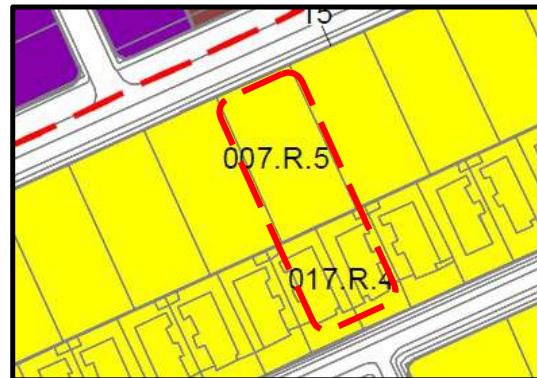
- **Bangunan gedung** yang didirikan harus berada di dalam lahan perencanaan
- Luas bidang tapak lahan yang dapat **dibangun** adalah luas lahan perencanaan yang dihitung setelah dikurangi GSB, prasarana kota dan jarak bebas bangunan.



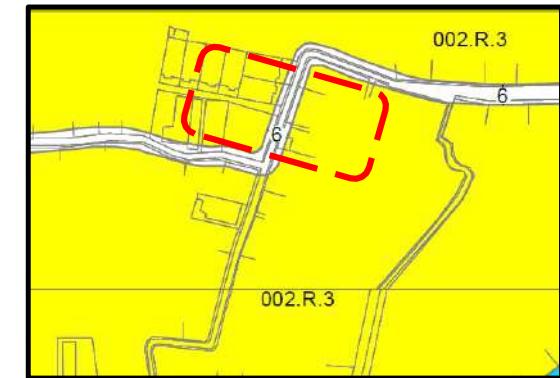
## JENIS-JENIS LAHAN PERENCANAAN



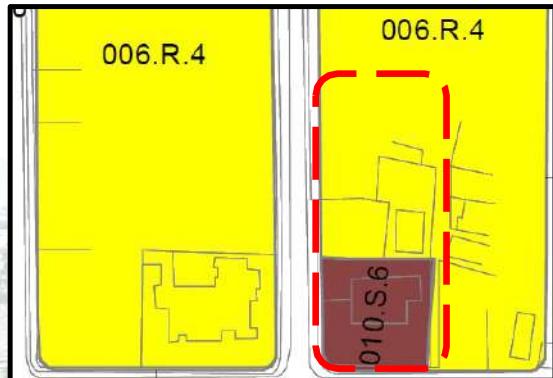
satu intensitas pemanfaatan ruang pada satu sub zona.



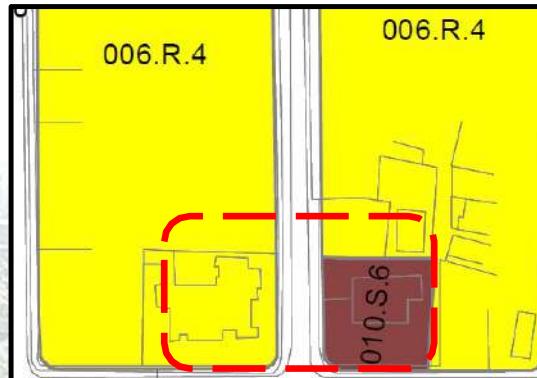
> satu intensitas pemanfaatan ruang pada satu subzona.



satu zona dengan satu kepemilikan dibatasi dan/atau dipisahkan prasarana kota



memiliki lebih dari satu zona



lebih dari satu zona dibatasi dan/atau dipisahkan prasarana kota

Keterangan :



Lahan perencanaan

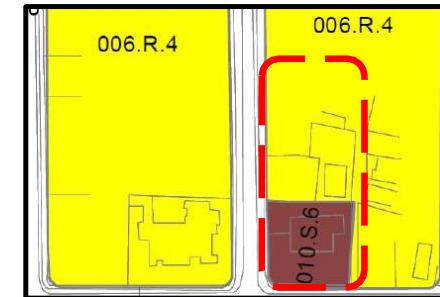
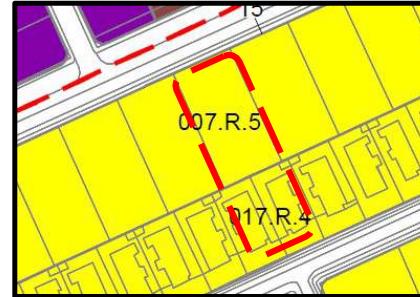




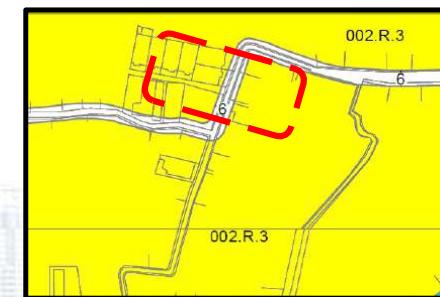
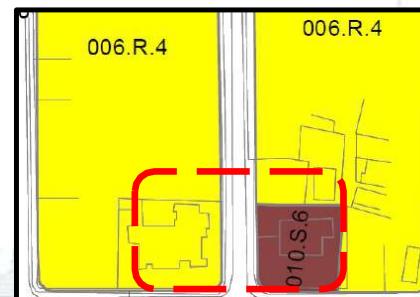
## PEMECAHAN/PENGGABUNGAN LAHAN PERENCANAAN

DAPAT DILAKUKAN PADA 1 KEPEMILIKAN/PERMOHONAN PERIZINAN DENGAN SYARAT:

- ✓ Jika LOKASI LAHAN :
  - Saling **BERSINGGUNGAN**



- **DIPISAHKAN PRASARANA KOTA** dengan persentase paling kecil 25% dari lebar lahan terkecil atau 20 m



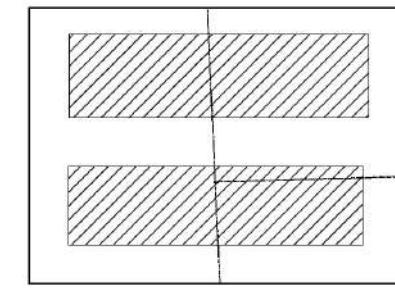
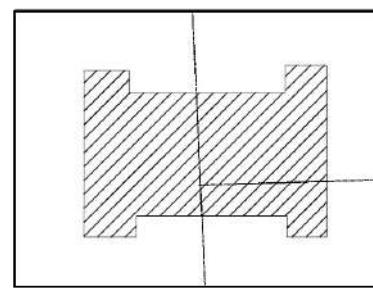
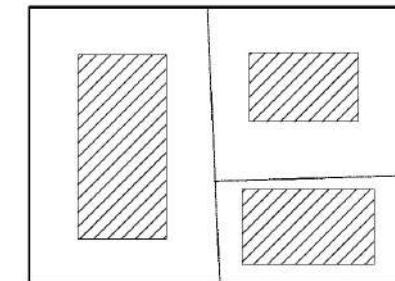
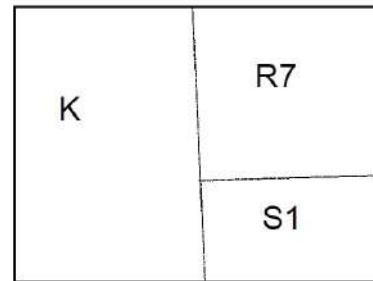
jika **PRASARANA KOTA LEBIH BESAR 12 M** harus memiliki **AKSES PENGHUBUNG** berupa bangunan layang/terowongan penyeberangan orang/akses penghubung antar basemen yang harus ditetapkan melalui Keputusan Gubernur setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD;





## PERHITUNGAN BATASAN INTENSITAS PADA LAHAN PERENCANAAN

Lahan Perencanaan	KDB	KLB	KDH	KTB	Ketinggian Bangunan
Lebih dari satu intensitas peramanfaatan ruang pada satu zona		rata-rata			
Satu zona dengan satu kepemilikan dan dibatasi prasarana kota		rata-rata			
Satu kepemilikan yang memiliki lebih dari satu zona	rata-rata	proporsional	rata-rata		Sesuai batasan bangunan tertinggi
• zona perumahan vertikal dengan zona perumahan vertikal KDB rendah; • zona perkantoran, perdagangan dan jasa, dengan zona perkantoran, perdagangan dan jasa KDB rendah		rata-rata			



Sub Zona	LP	KDB		KLB	
		K1	R7	S1	
	10000	50%	5000	4	40.000
	8000	45%	3600	4,5	36.000
	3000	40%	1200	1,6	4.800
				9800	80.800

$$\text{KdB rata-rata} \quad \frac{9800}{10.000 + 8.000 + 3.000} \times 100\% = 46\%$$

$$\text{KLB rata-rata} \quad \frac{80.800}{21.000} = 3.85$$





# TATA BANGUNAN

## 2. TATA BANGUNAN GEDUNG

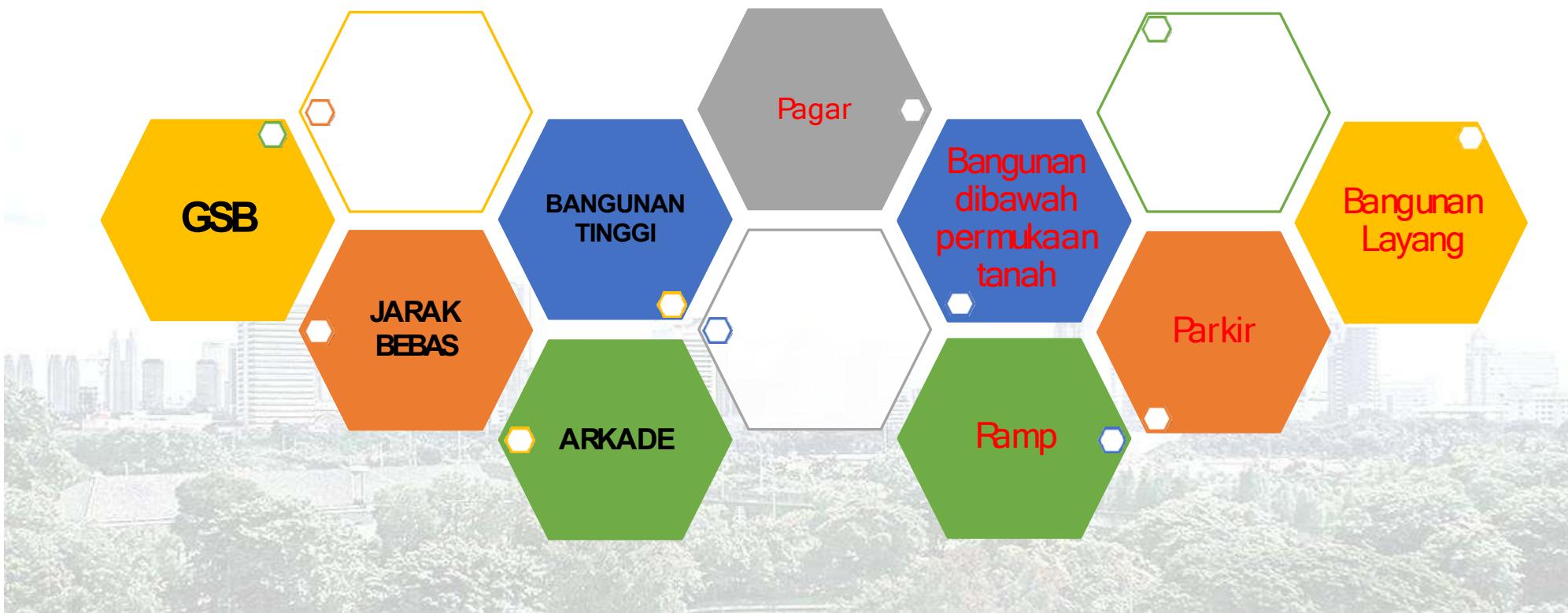


Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2020



## TATA BANGUNAN GEDUNG

Pemanfaatan bangunan gedung harus mengikuti ketentuan teknis agar terwujud keserasian, keamanan, kenyamanan, dan keselarasan dengan lingkungan





TATA BANGUNAN GEDUNG

GSB  
&  
JARAK BEBAS



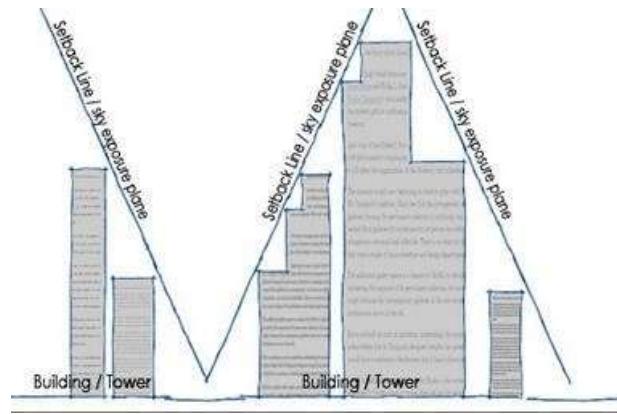


# MENGAPA PERLU DIATUR GSB & JARAK BEBAS BANGUNAN?

✓ KESERASIAN &  
KESELARASAN



✓ KENYAMANAN



✓ KEAMANAN





## TATA BANGUNAN GEDUNG

# GSB

(Garis Sempadan Bangunan)





**GSB** adalah **batas terluar bangunan gedung** terhadap rencana jalan, jalan rel, sungai, drainase, waduk, pantai dan jalur tegangan tinggi yang bertujuan untuk menciptakan keamanan, kenyamanan, keteraturan dan estetika kota.

### **GSB TERDIRI DARI :**

- a) GSB terhadap Garis Sempadan **Jalan** (GSJ)
- b) GSB terhadap Garis Sempadan **Sungai** (GSS)
- c) GSB terhadap Garis Sempadan **Pantai** (GSP)
- d) GSB terhadap Garis Sempadan **Danau** (GSD)
- e) GSB terhadap Garis Sempadan **Kereta Api** (GSKa)



**a. Besarnya GSB terhadap Garis Sempadan Jalan (GSJ) dengan ketentuan:**

Rencana Jalan	Besar GSB
Lebar s/d 12 m	$\frac{1}{2}$ lebar rencana jalan
Lebar lebih 12 m s/d 26 m	8 m
Lebar > 26 m	10 m
Jalan eksisting, bukan rencana jalan lebar < 4 m	0 m

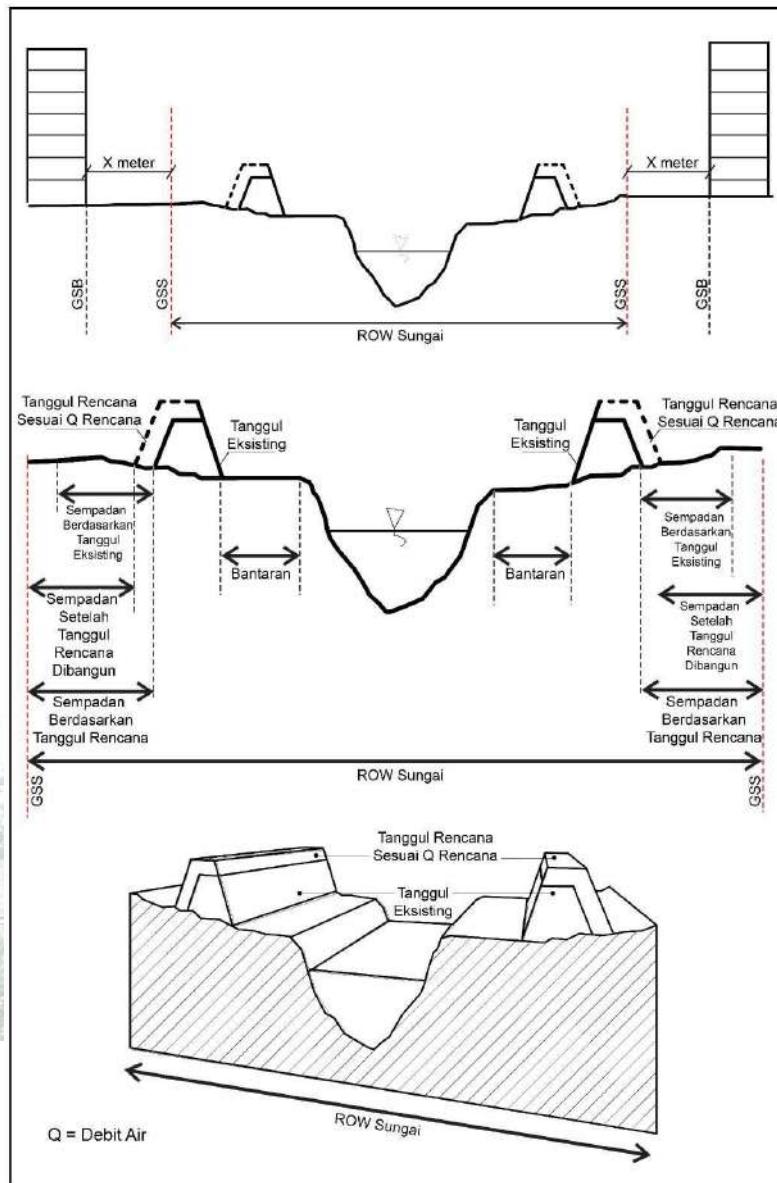
- GSB pada bangunan baru yang bukan merupakan BANGUNAN CAGAR BUDAYA pada kaveling dalam kawasan yang ditetapkan sebagai Kawasan Pelestarian/Cagar Budaya harus menyesuaikan dengan karakter Kawasan Pelestarian/Cagar Budaya dalam satu koridor jalan/segmen jalan untuk menjamin keserasian dalam satu koridor jalan tersebut;
- Dalam rangka menjaga keserasian lingkungan, untuk bidang tanah/lahan perencanaan yang telah ditetapkan GSB pada DOKUMEN PERENCANAAN TATA RUANG TERDAHULU dan telah dituangkan dalam perizinan pemanfaaran ruang yang lama, maka GSB di sepanjang segmen jalan tersebut dapat mengikuti ketentuan tersebut; dan
- Besar GSB pada lahan perencanaan yang berada pada sisi rencana jalan yang di dalamnya terdapat rencana kota berupa ruang terbuka hijau, ruang terbuka biru, jalan tol atau jaringan rel kereta, GSB dihitung berdasarkan lebar rencana jalan pada sisi muka lahan perencanaan.



## TATA BANGUNAN GEDUNG

## GARIS SEMPADAN BANGUNAN (GSB)

### b. Besarnya GSB terhadap Garis Sempadan Sungai (GSS) dengan ketentuan:

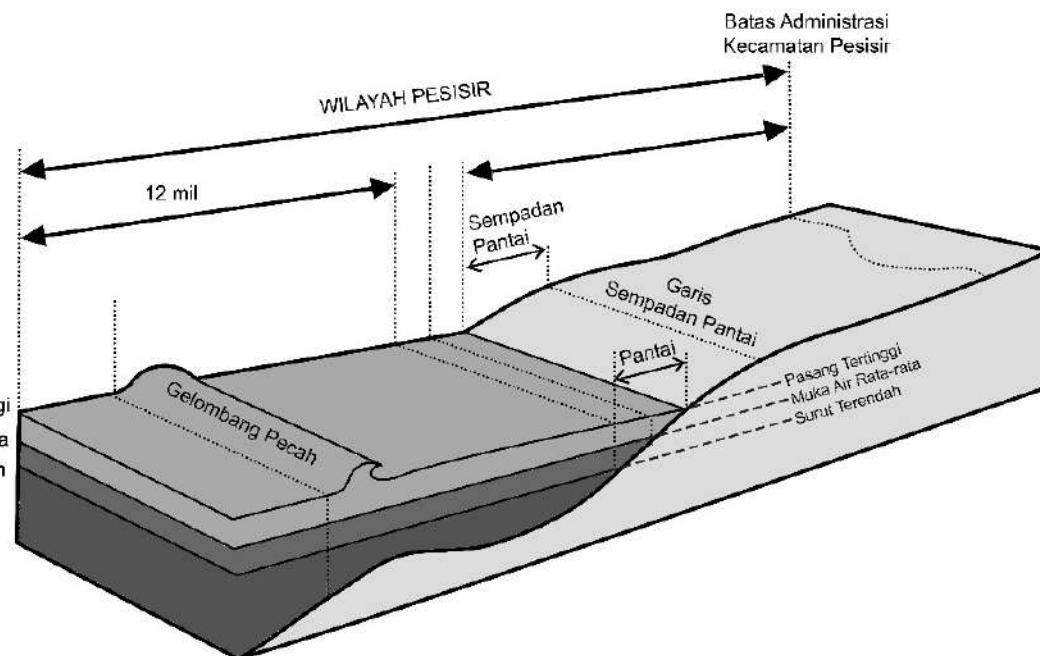


- Garis Sempadan Sungai (GSS) yang belum memiliki jalan inspeksi
- Sempadan sungai adalah zona penyangga antara ekosistem perairan (sungai) dan daratan. Zona ini umumnya didominasi oleh tumbuhan dan/atau lahan basah;
- GSS adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai;
- sungai, kali dan/atau saluran air dengan **lebar kurang dari atau sama dengan 18 m** (delapan belas meter), **GSB setengah kali lebar sungai** kecuali untuk fungsi hunian minimum **4 m** (empat meter) dihitung dari GSS; dan
- sungai, kali dan/atau saluran air dengan **lebar lebih dari 18 m** (delapan belas meter), besar **GSB 10 m** (sepuluh meter) kecuali pada fungsi hunian minimum **5 m** (lima meter) dihitung dari GSS.



### c. Besarnya GSB terhadap Garis Sempadan Pantai (GSP) dengan ketentuan:

- GSP adalah jarak bebas atau batas wilayah pantai yang tidak boleh dimanfaatkan untuk lahan budi daya atau untuk didirikan bangunan;
- GSP diukur dari titik pasang tertinggi ke arah darat;
- Penetapan GSP disesuaikan dengan karakteristik topografi, biofisik, hidro-oseanografi pesisir, kebutuhan ekonomi dan budaya, serta ketentuan lain;
- GSB pada pantai di pulau-pulau Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu harus memenuhi ketentuan GSP yang ditetapkan dalam RDTR dan PZ atau disesuaikan dengan kondisi pulau;
- GSB pada pantai di pesisir Kota Administrasi Jakarta Utara sebesar 10 m atau disesuaikan dengan kondisi lingkungan dihitung dari GSP ke arah darat;



GSB pada pantai di pesisir  
Kota Administrasi Jakarta  
Utara sebesar **10 m** atau  
disesuaikan dengan kondisi  
lingkungan dihitung dari GSP  
ke arah darat;

### d. Besarnya GSB terhadap Garis Sempadan Danau, Situ atau Waduk (GSD) dengan ketentuan:



- Besarnya sebesar **10 m** dihitung dari tanggul danau/dari tinggi maks. air danau ke arah darat.
- GSD adalah garis maya yang mengelilingi dan berjarak tertentu dari tepi badan danau yang berfungsi sebagai kawasan pelindung danau.



### e. Besarnya GSB terhadap Garis Sempadan Kereta Api (GSKa) dengan ketentuan:

- Merupakan garis batas luar pengamanan rel kereta api.
- Besarnya sebesar **9 m** dihitung terhadap ruang milik jalan rel kecuali pada bangunan stasiun.



### UNSUR BANGUNAN DIPERKENANKAN DIANTARA GSB DAN/ATAU GSJ/GSK DENGAN KETENTUAN :

- a. Detail atau unsur bangunan gedung di atas permukaan tanah akibat **keragaman rancangan arsitektur** dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan seperti **KANOPI DAN BALKON**;
- b. Detail atau unsur bangunan gedung berupa **Struktur Dan/Atau Instalasi Bangunan Gedung** yang berada di bawah permukaan lahan seperti **PONDASI** dan **STRUKTUR BASEMEN**;
- c. Unsur bangunan gedung yang digunakan sebagai sarana sirkulasi yang bukan merupakan bagian dari sirkulasi utama bangunan seperti **AC WINDOW**





## TATA BANGUNAN GEDUNG

# JARAK BEBAS



Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2020

 **Jakarta**  
a city of collaboration



## TATA BANGUNAN GEDUNG

JARAK BEBAS



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

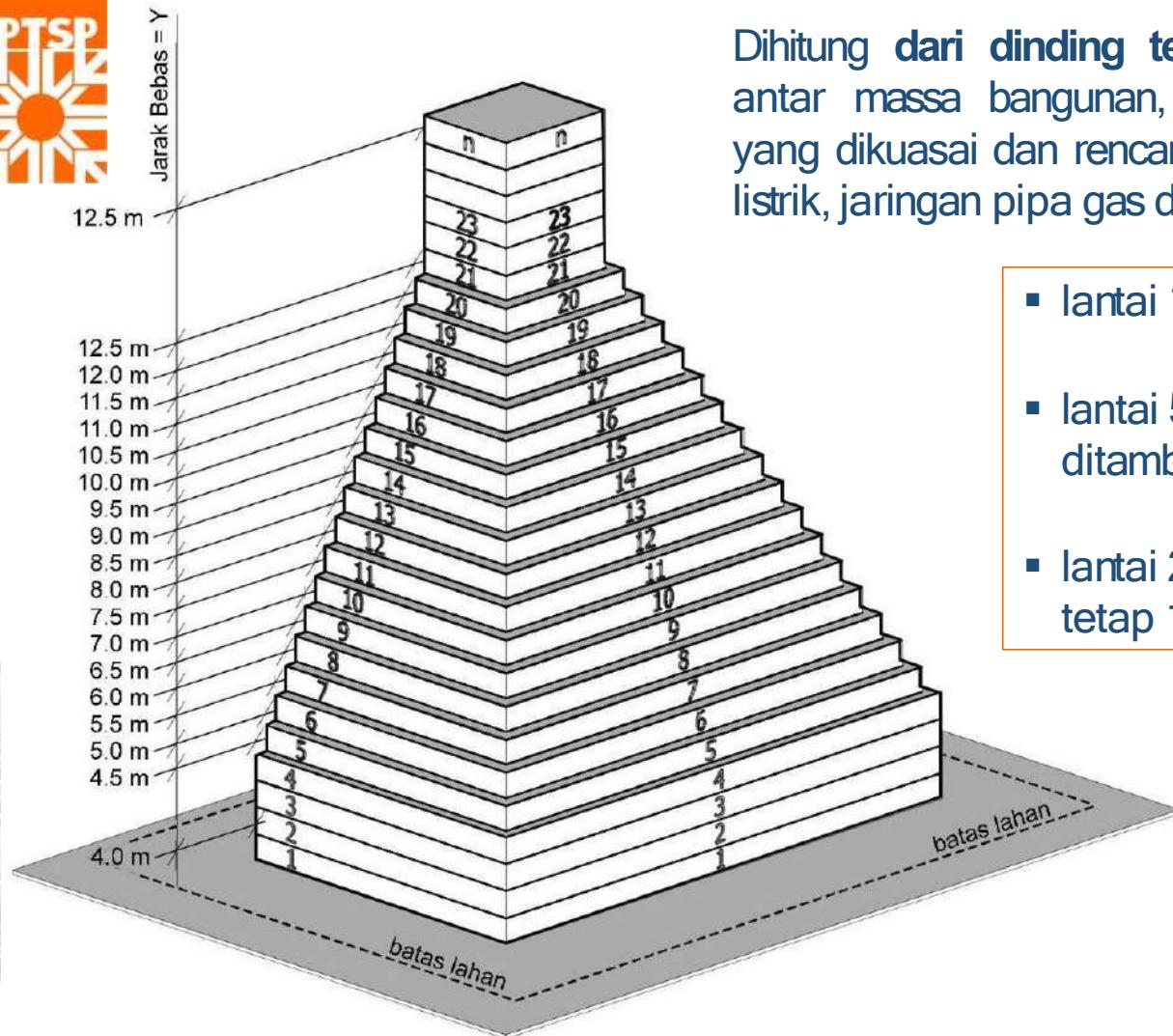
## TATA BANGUNAN GEDUNG

JARAK BEBAS



### 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;

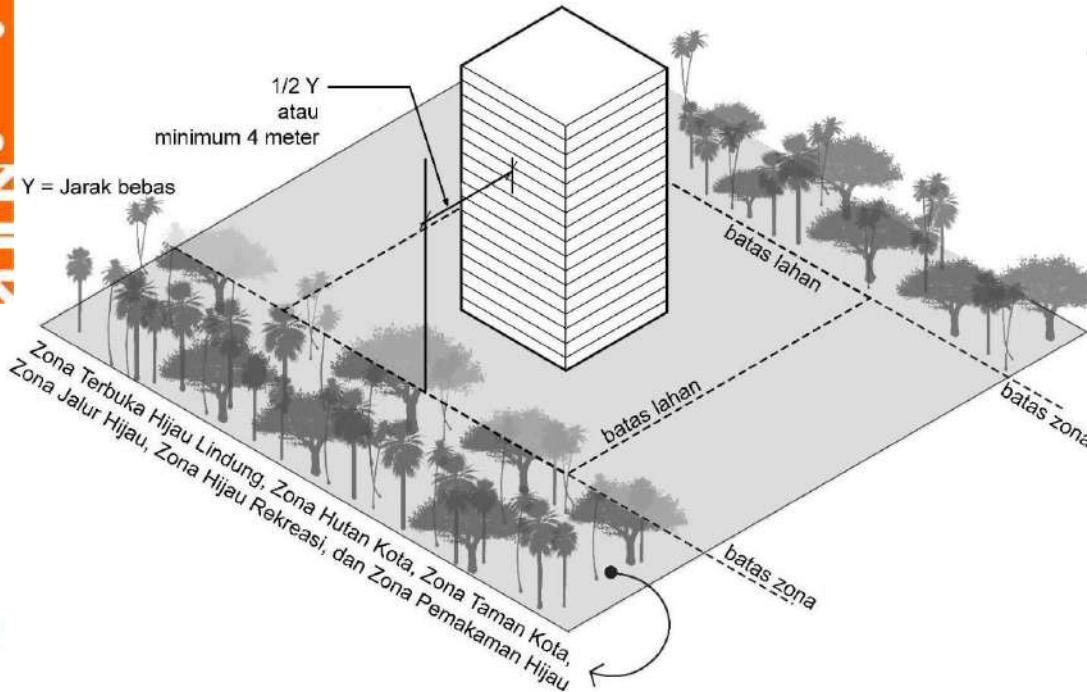


- lantai 1 s/d lantai 4 paling sedikit 4 m
- lantai 5 s/d lantai 21 jarak bebas ditambah 0,5 m sampai mencapai 12,5 m
- lantai 22 dan seterusnya jarak bebas tetap 12,5 m



## TATA BANGUNAN GEDUNG

### JARAK BEBAS

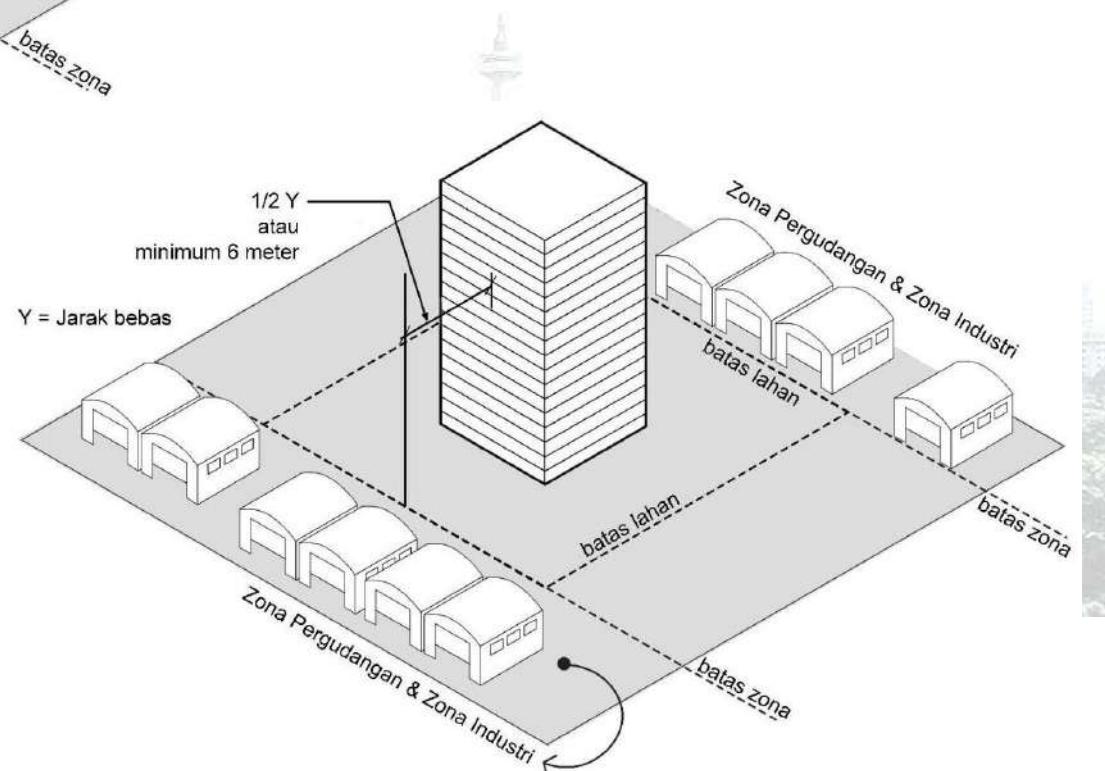


### JARAK BEBAS MINIMUM 6 M

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

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

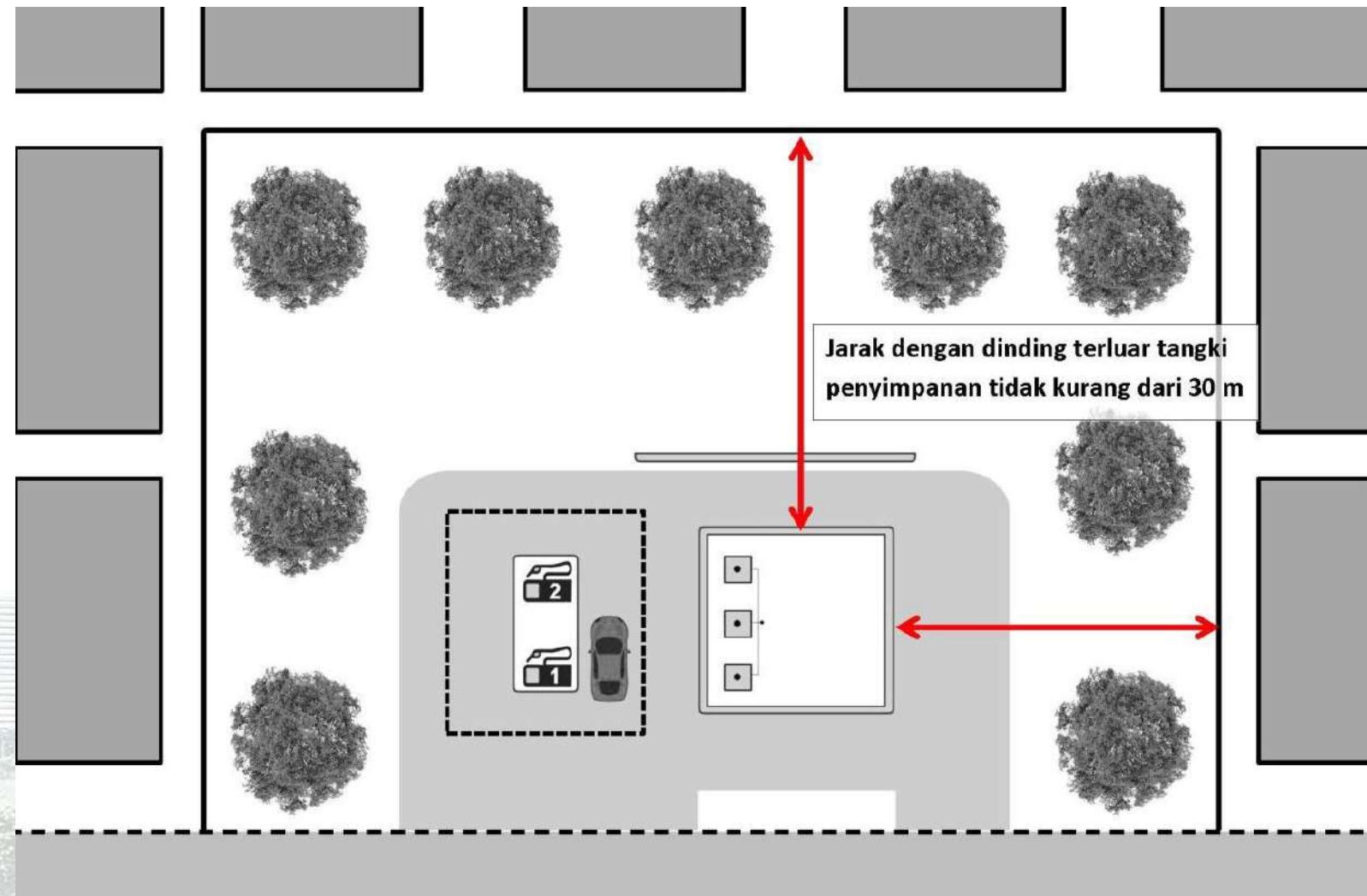
Lahan perencanaan yang berimpitan  
**Zona Terbuka Hijau Lindung, Zona Hutan Kota, Zona Taman Kota, Zona Pemakaman, Zona Jalur Hijau, Zona Hijau Rekreasi :**





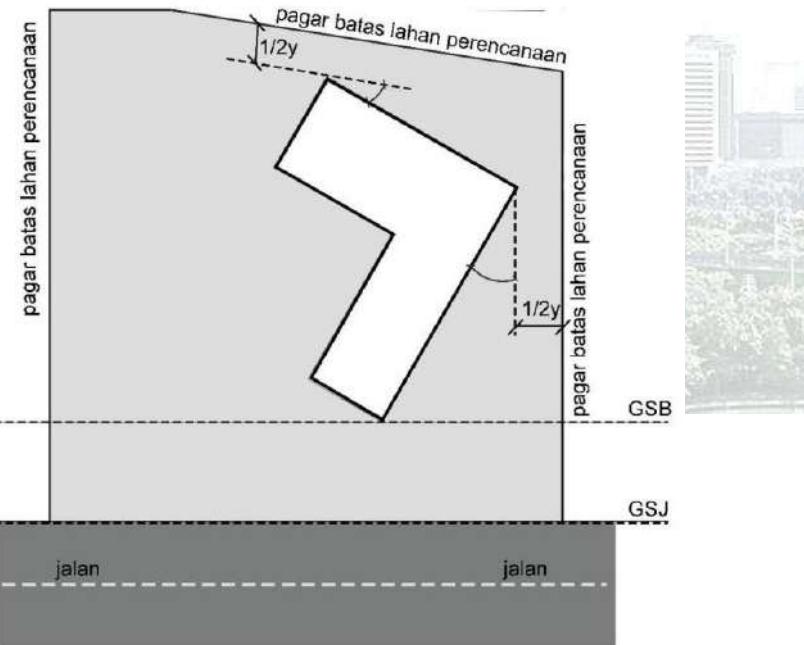
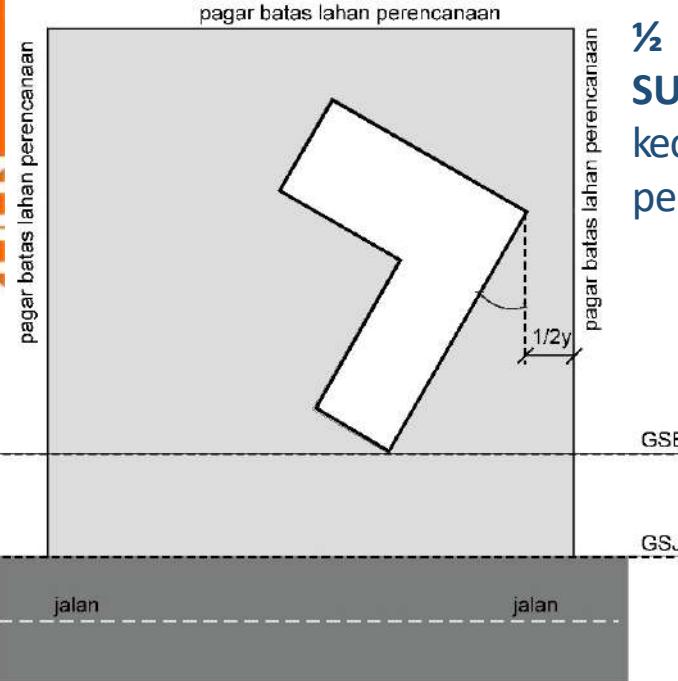
## TATA BANGUNAN GEDUNG

JARAK BEBAS

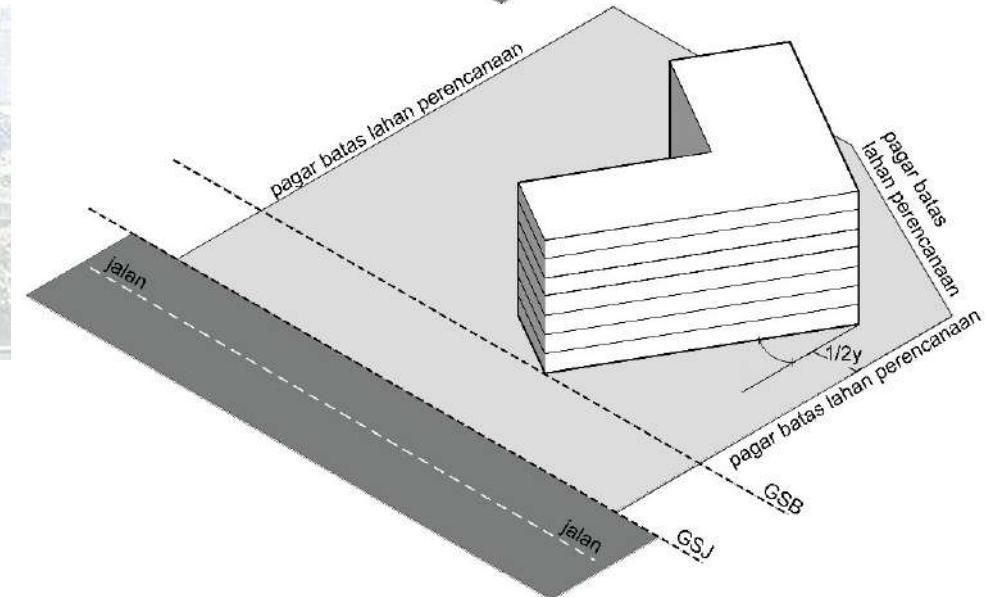
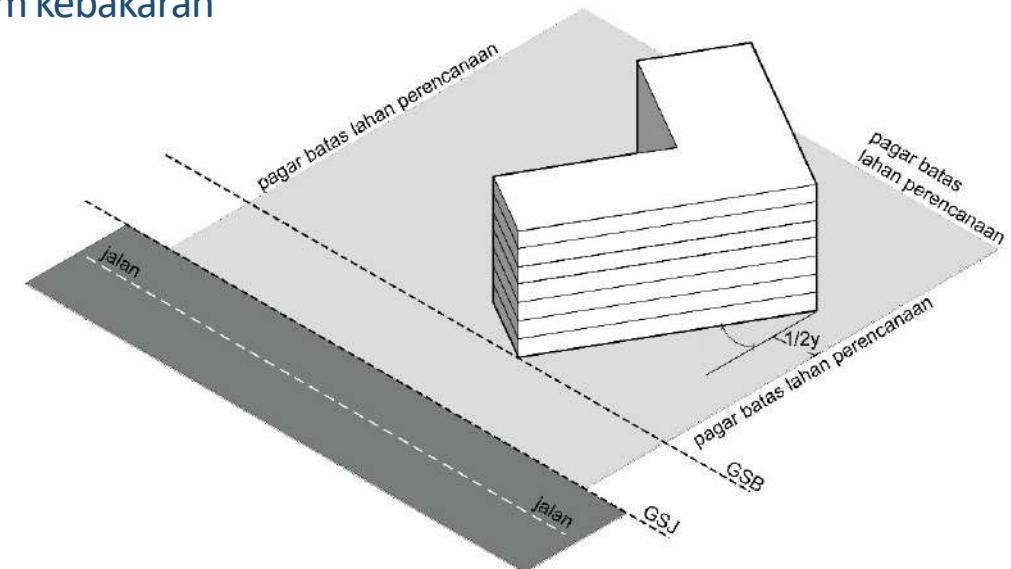


### SPBU/SPBG DENGAN KEGIATAN LAIN DI LUAR KAVLING

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



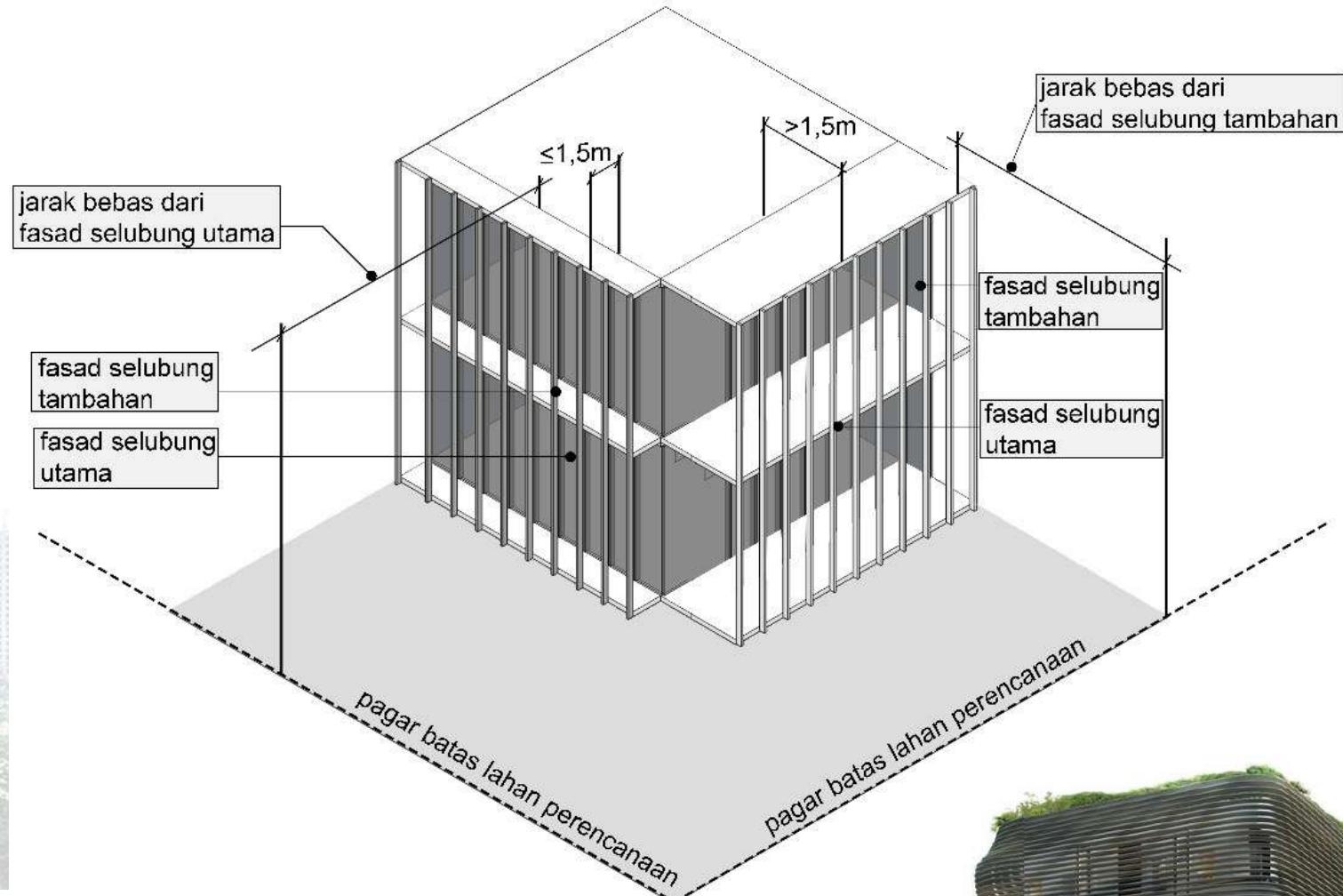
**½ JARAK BEBAS, Jika MASSA BANGUNAN MEMBENTUK SUDUT** terhadap bidang pagar atau batas lahan perencanaan, kecuali ditentukan harus menyediakan sirkulasi mobil pemadam kebakaran



## TATA BANGUNAN GEDUNG

### JARAK BEBAS

- 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



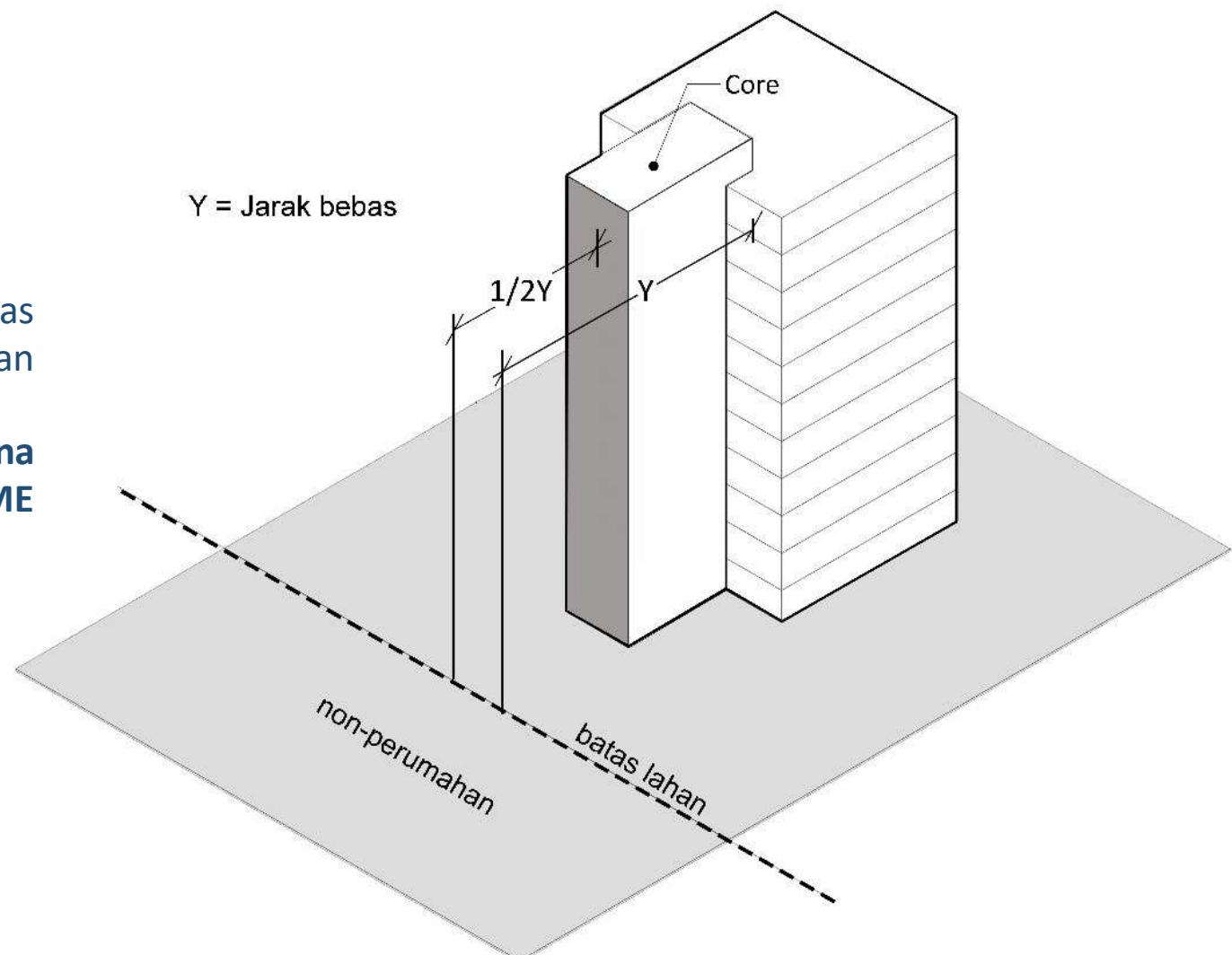
- Jika jarak antar **FASAD SELUBUNG GANDA**  $\leq 1,5$  m, jarak bebas bangunan dihitung dari bidang fasad selubung utama bangunan gedung
- Jika jarak antar **FASAD SELUBUNG GANDA**  $> 1,5$  m, jarak bebas bangunan dihitung dari bidang fasad selubung (ganda) tambahan bangunan gedung





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

untuk CORE sarana prasarana  
atau ME

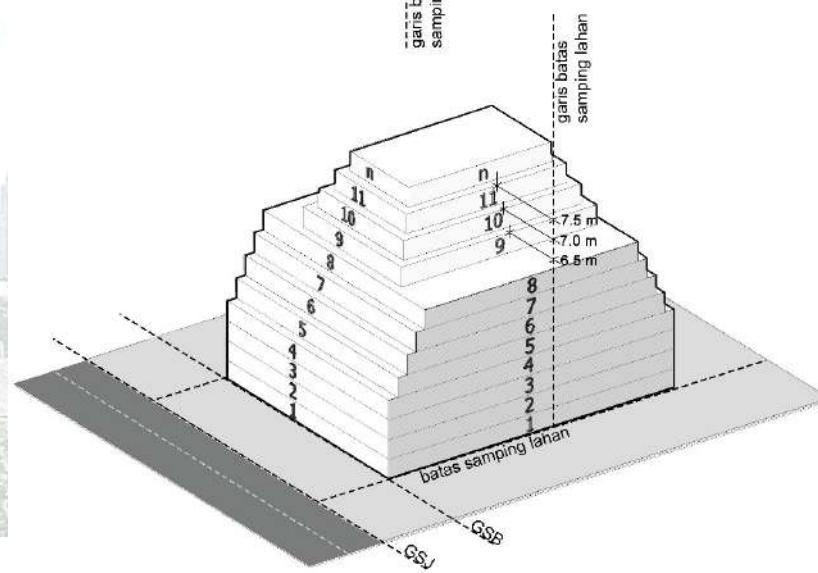
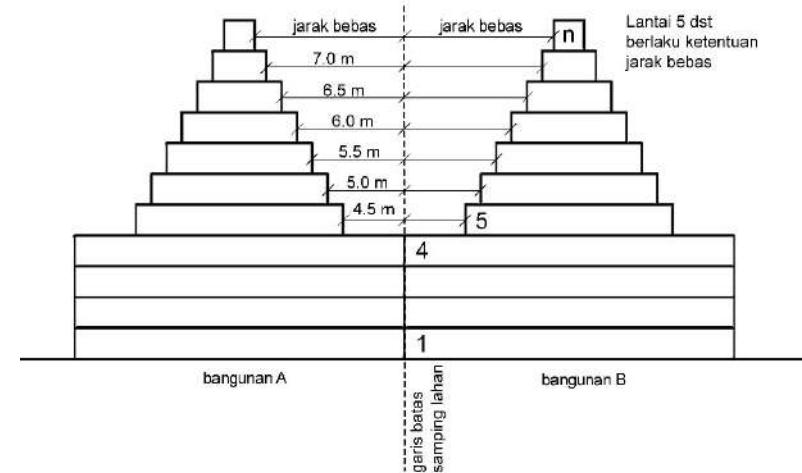
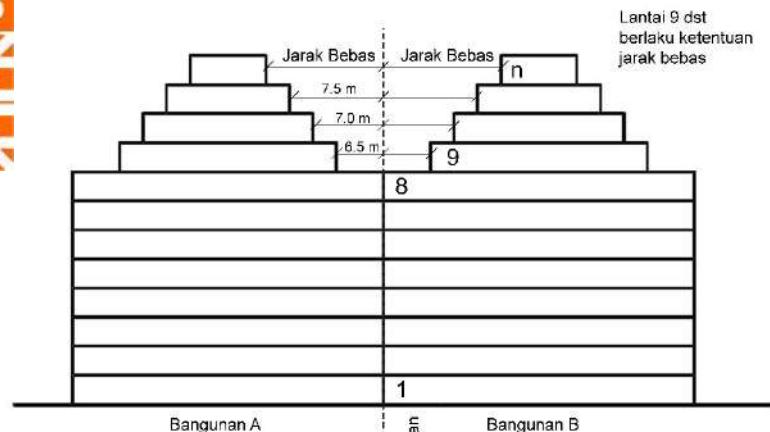




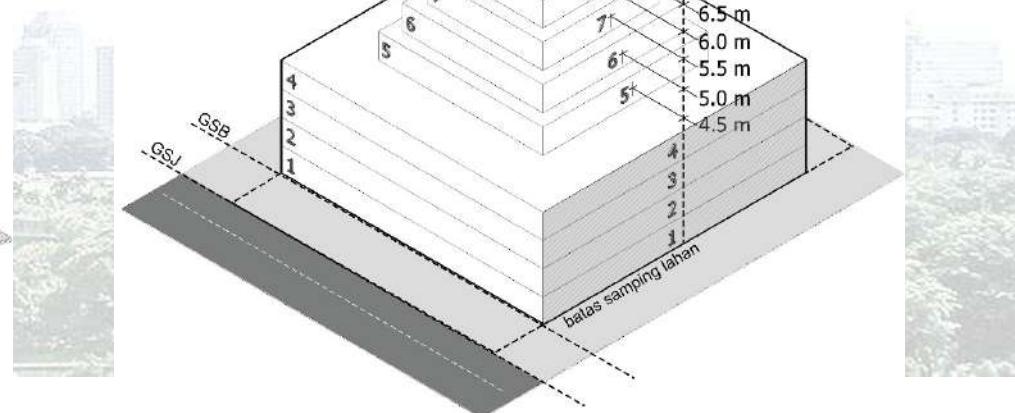
# TATA BANGUNAN GEDUNG

## JARAK BEBAS

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



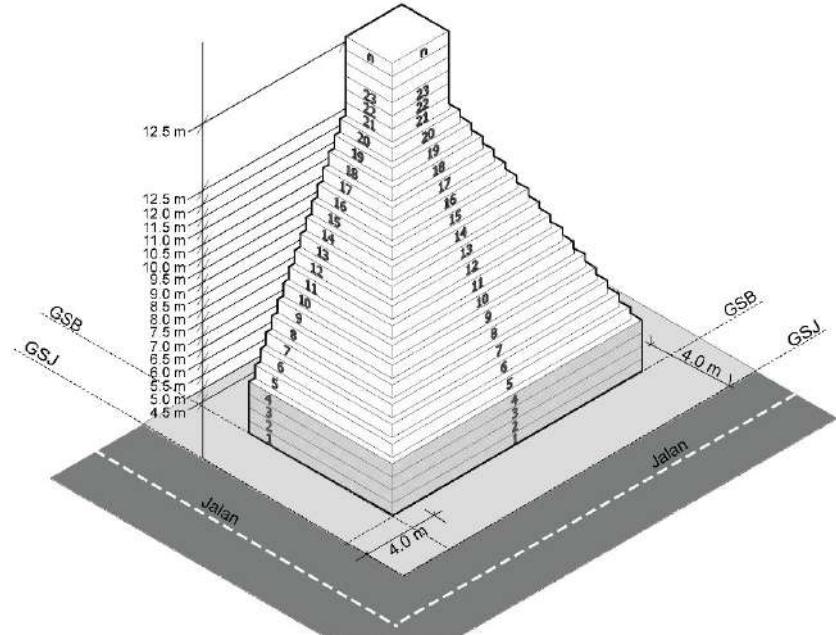
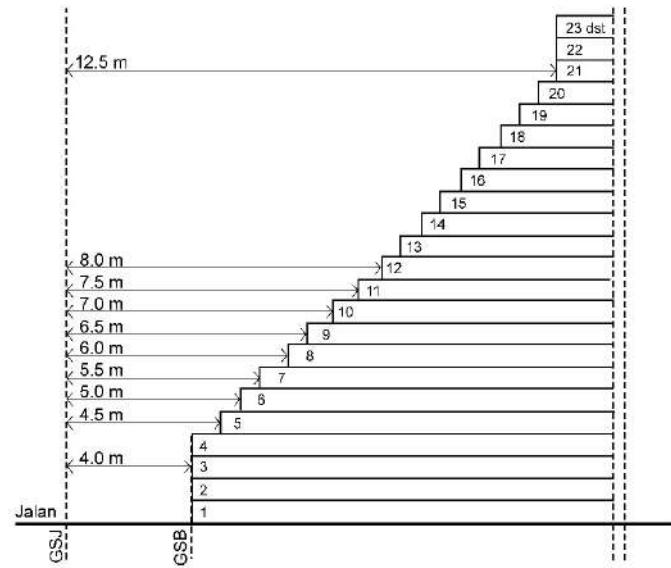
Pada PSL padat dan sangat padat bangunan deret diperkenankan s/d 8 lantai, sedangkan lantai 9 dan seterusnya diberlakukan ketentuan jarak bebas



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

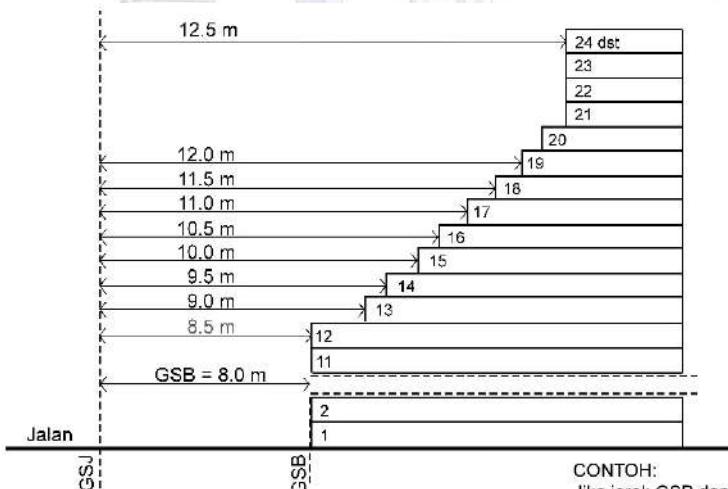
# TATA BANGUNAN GEDUNG

## JARAK BEBAS

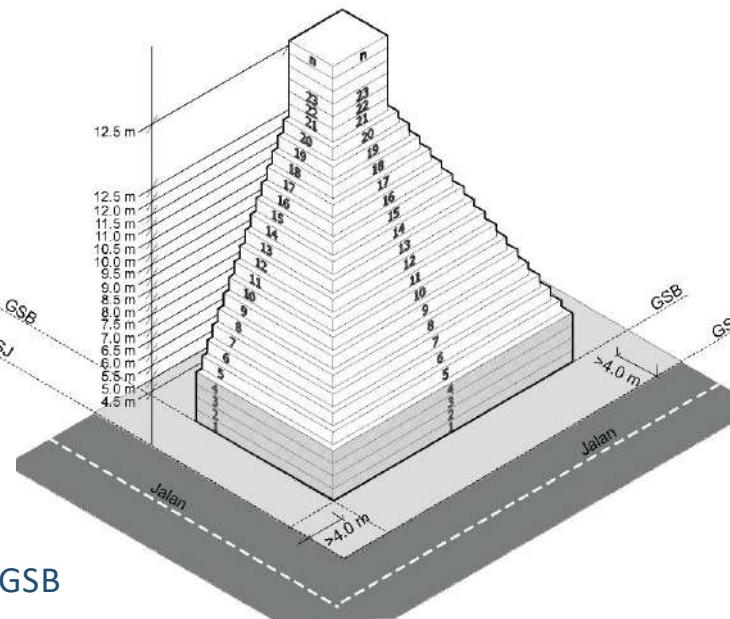


### GSB < JARAK BEBAS BANGUNAN

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



# TATA BANGUNAN GEDUNG

## JARAK BEBAS

BEBAS  
JARAK BEBAS  
SAMPING



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



- tipe tunggal atau tipe kopel
- luas bidang tapak lahan yang dapat dibangun (setelah dikurangi GSB, prasarana kota dan jarak bebas ) kurang dari 36 m<sup>2</sup>



Bangunan Gedung

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

BEBAS  
JARAK BEBAS  
BELAKANG



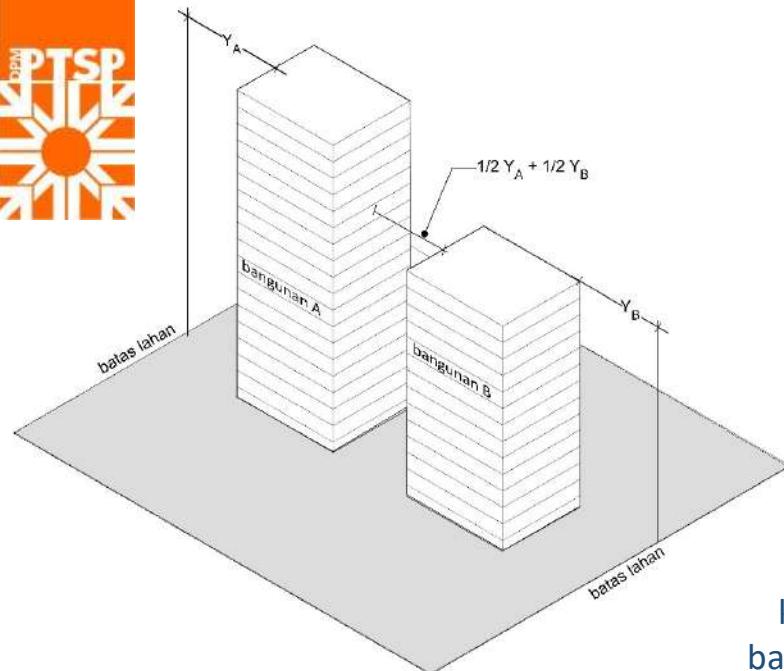
dengan syarat tetap memperhatikan penghawaan dan pencahaayaan alami

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

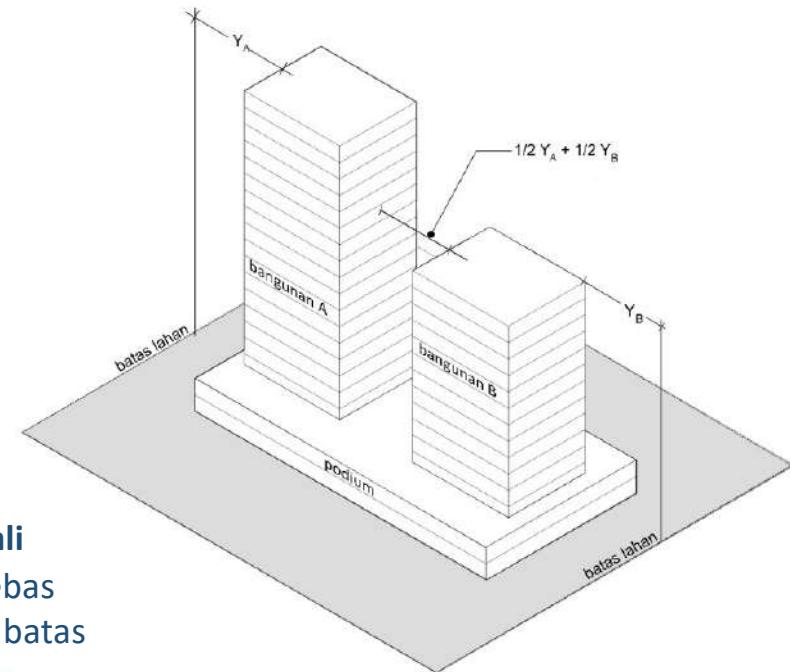
lebar bangunan maksimum 8 m, dapat mengikuti jarak bebas hingga intensitas pemanfaatan ruang dipenuhi

# TATA BANGUNAN GEDUNG

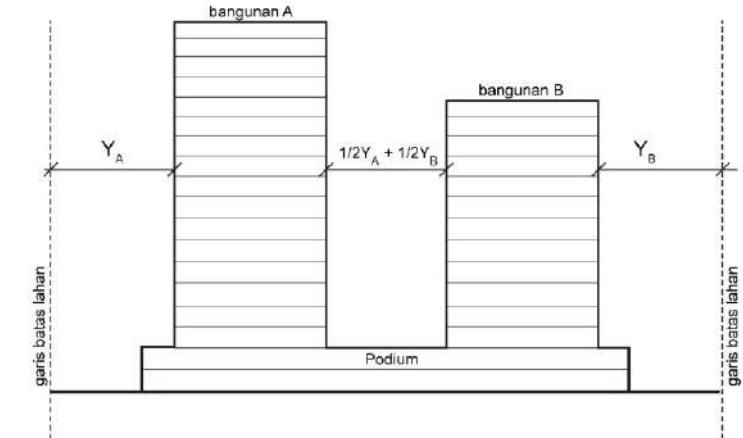
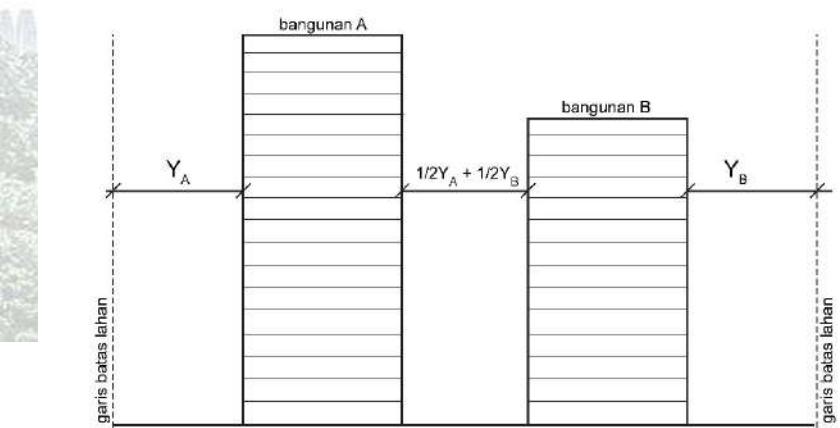
## JARAK BEBAS ANTAR BANGUNAN



jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar antar bangunan gedung;



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



BANGUNAN DI ATAS PODIUM TERDIRI DARI  
BEBERAPA MENARA BANGUNAN

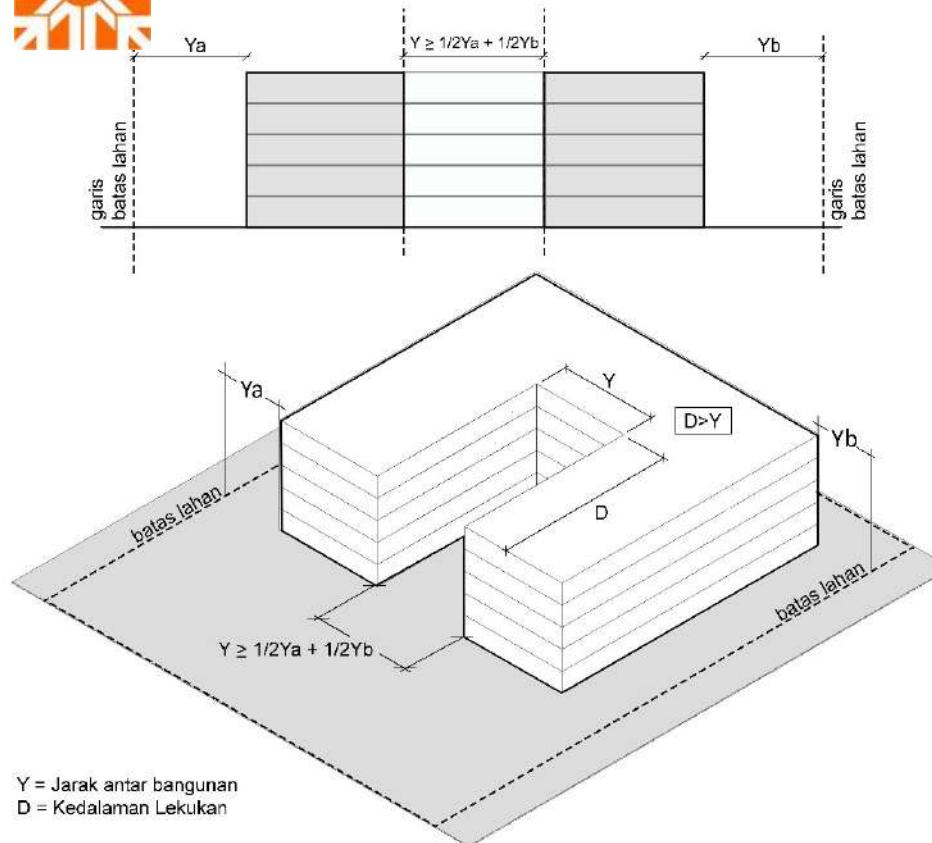
# TATA BANGUNAN GEDUNG

## JARAK BEBAS ANTAR BANGUNAN

### JARAK BEBAS

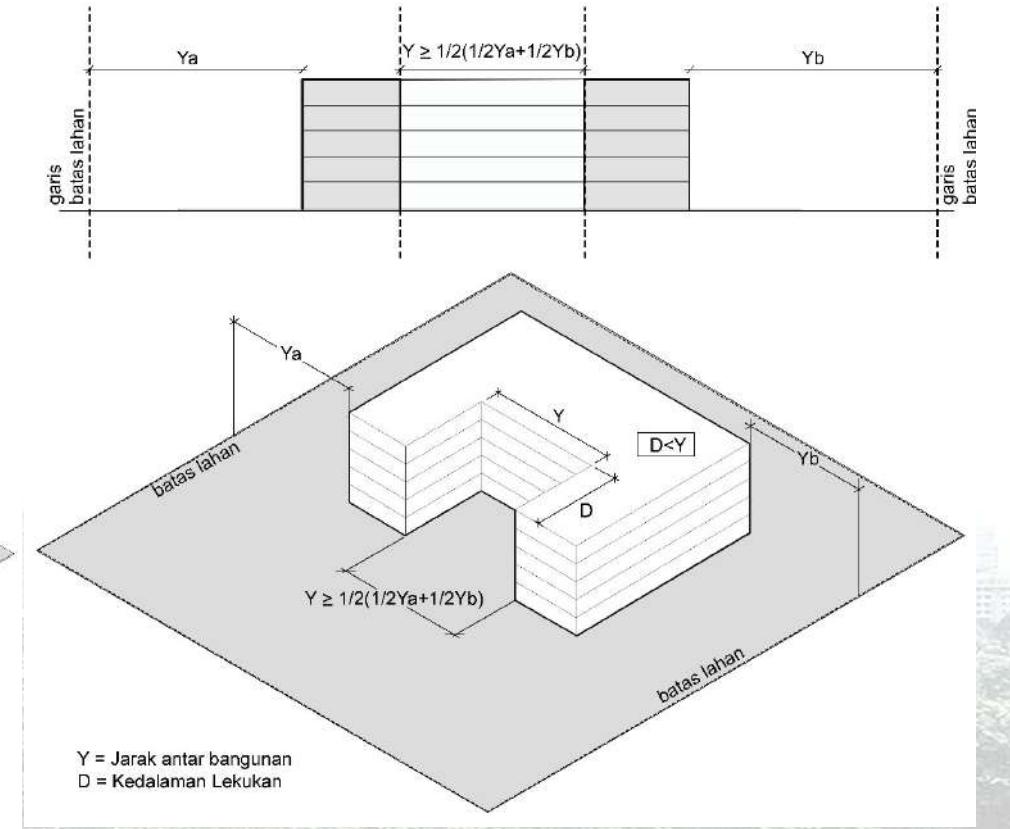
jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar antar bangunan gedung;

#### MASSA BANGUNAN DEN HURUF U ATAU HURUF H



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

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



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

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

# TATA BANGUNAN GEDUNG

## JARAK BEBAS ANTAR BANGUNAN

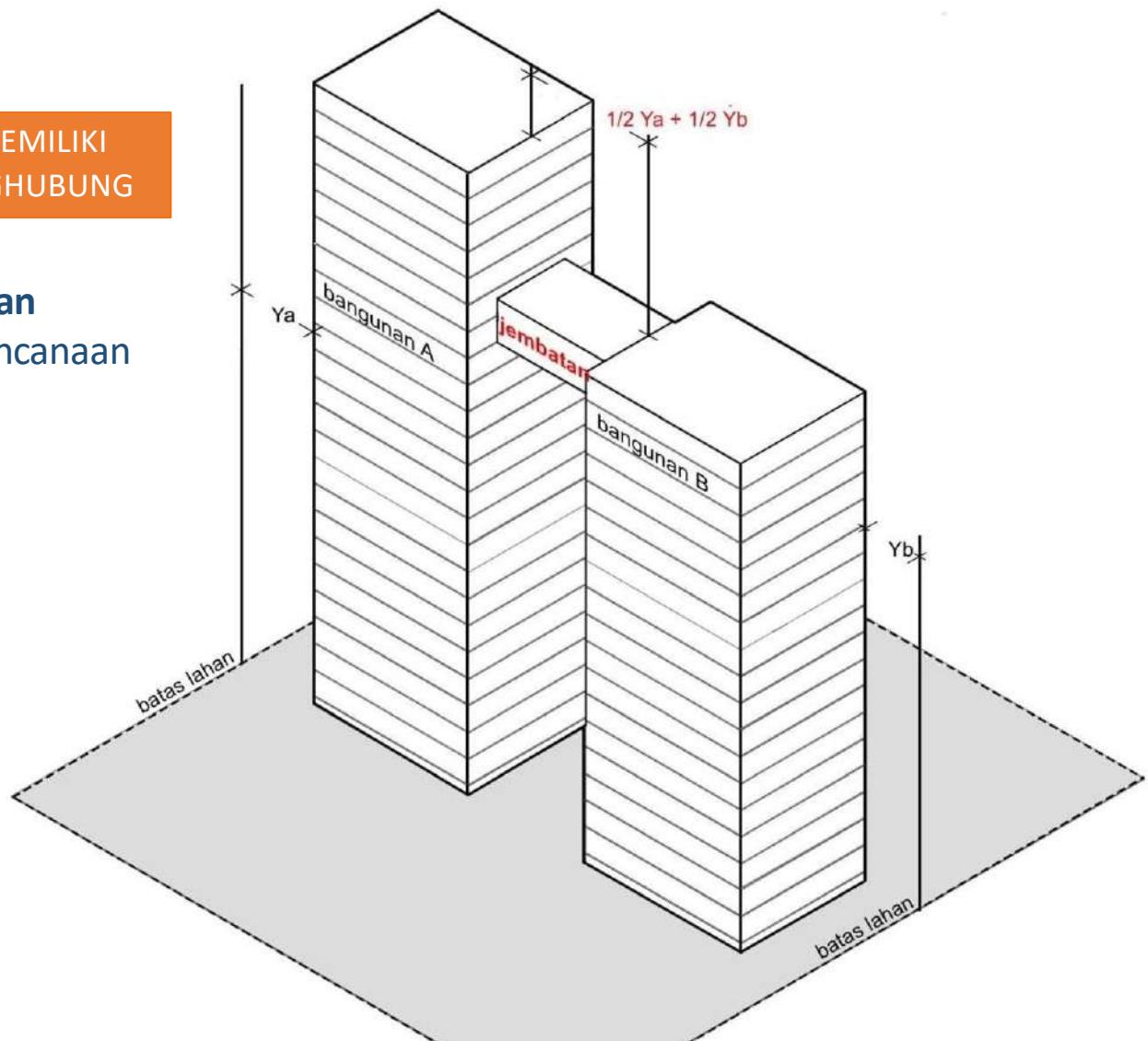
DUA MASSA BANGUNAN MEMILIKI  
JEMBATAN/BANGUNAN PENGHUBUNG

**½ kali jarak bebas bangunan**  
terhadap batas lahan perencanaan



## JARAK BEBAS

jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar antar bangunan gedung;



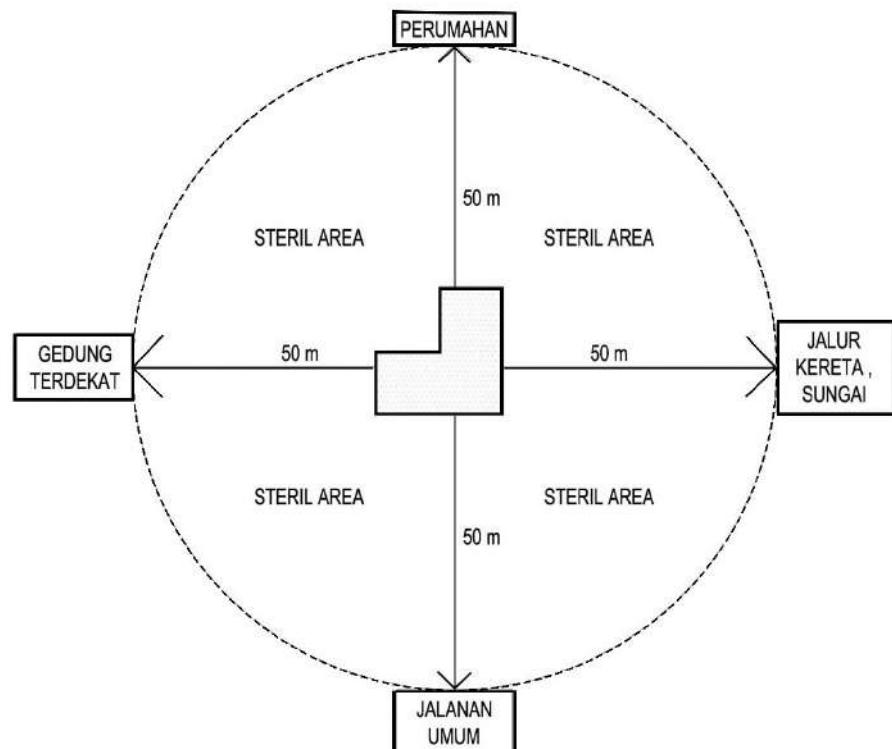


# TATA BANGUNAN GEDUNG

## JARAK BEBAS

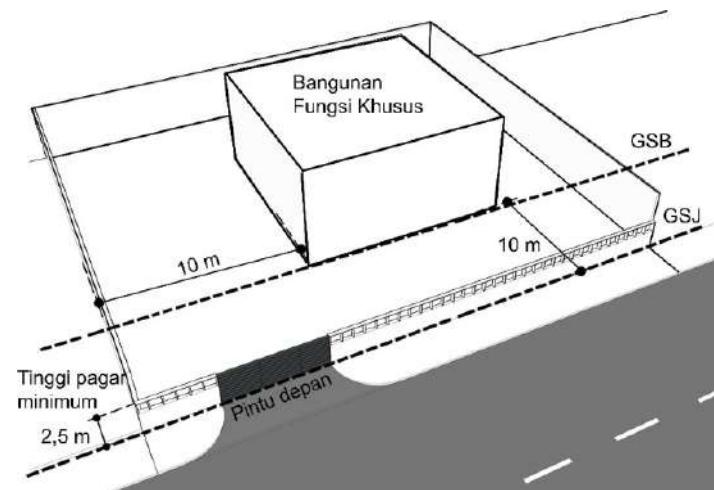


**BANGUNAN KHUSUS** untuk menggunakan, menyimpan atau memproduksi BAHAN PELEDAK / BAHAN-BAHAN LAIN YANG SIFATNYA MUDAH MELEDAK, BAHAN RADIOAKTIF, RACUN, MUDAH TERBAKAR / BAHAN BAHAN LAIN YANG BERBAHAYA

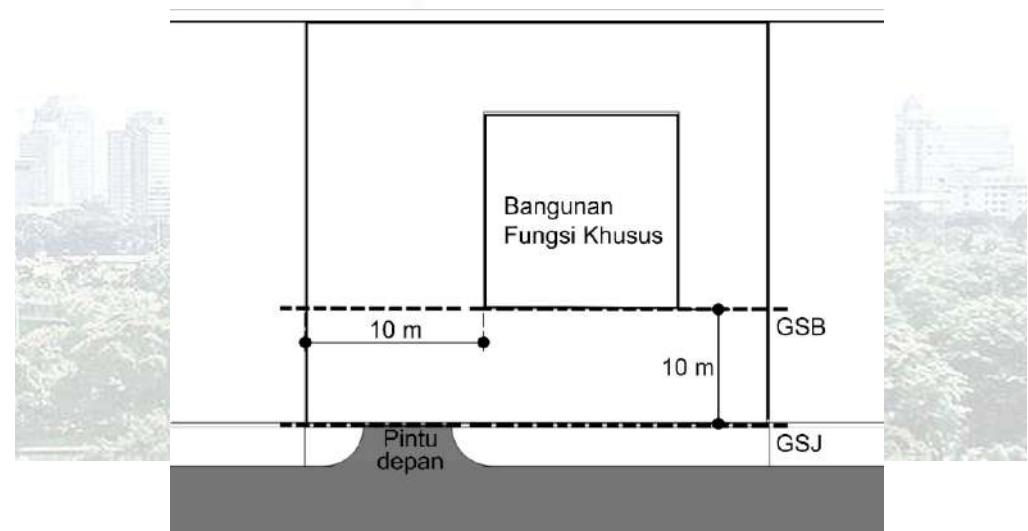


JARAK 50 M, DIAMBIL / DITENTUKAN DARI DINDING BANGUNAN

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



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



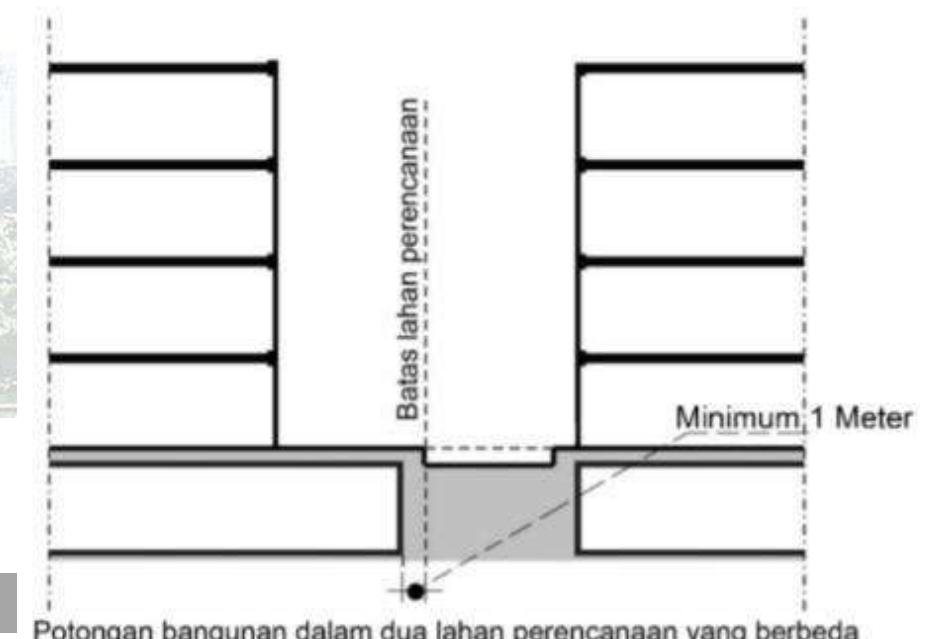
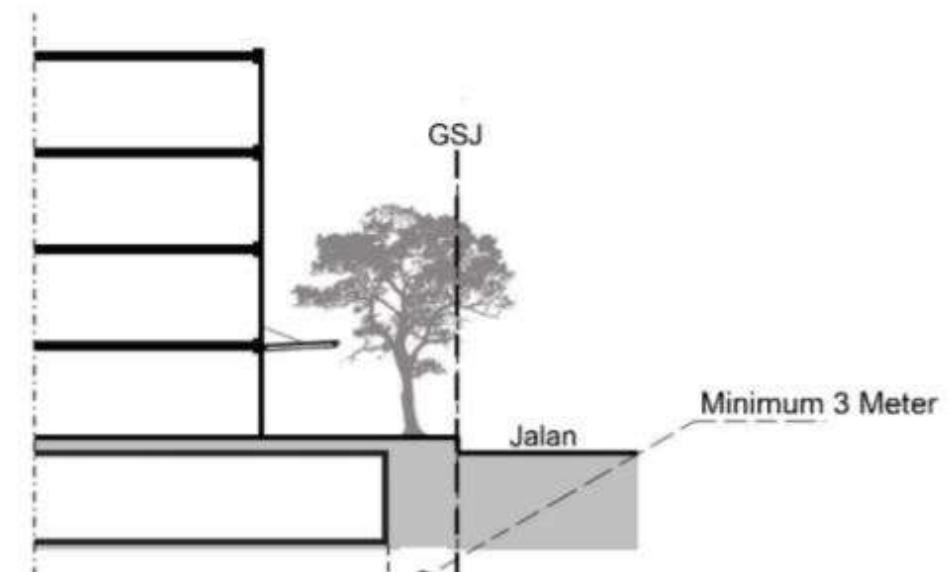
#### JARAK BEBAS BASEMEN

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.





## TATA BANGUNAN GEDUNG

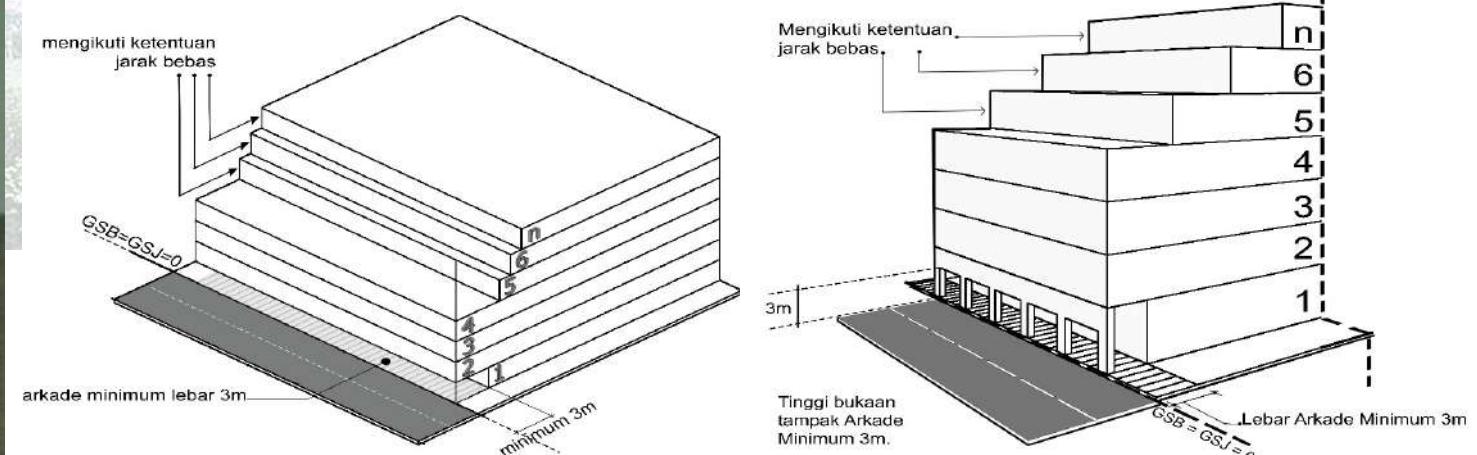
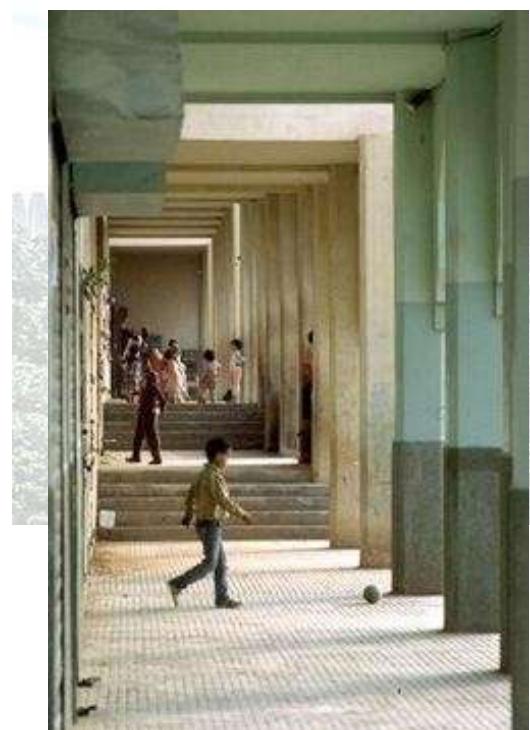
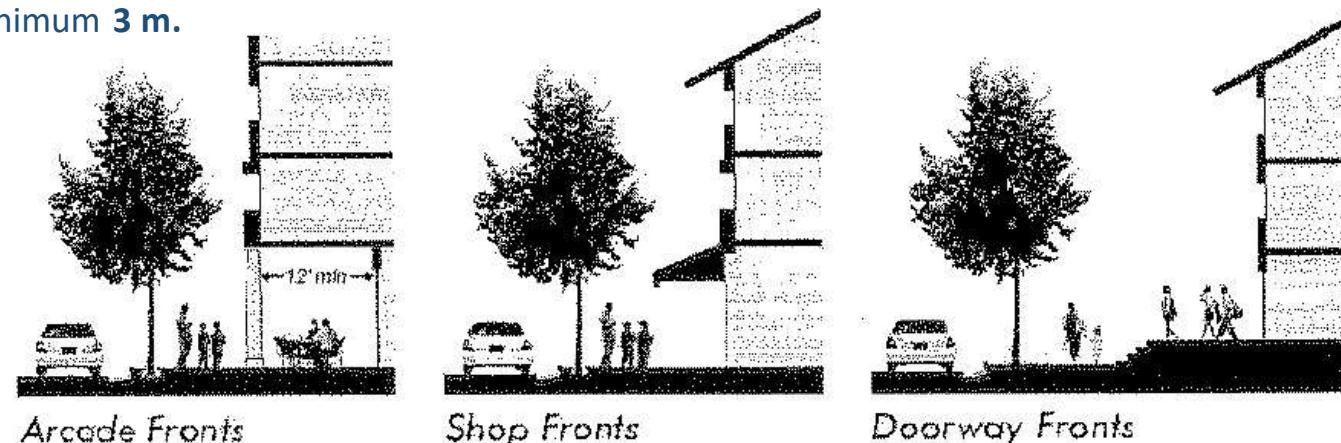
# ARKADE



Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2020

 **Jakarta**  
a city of collaboration

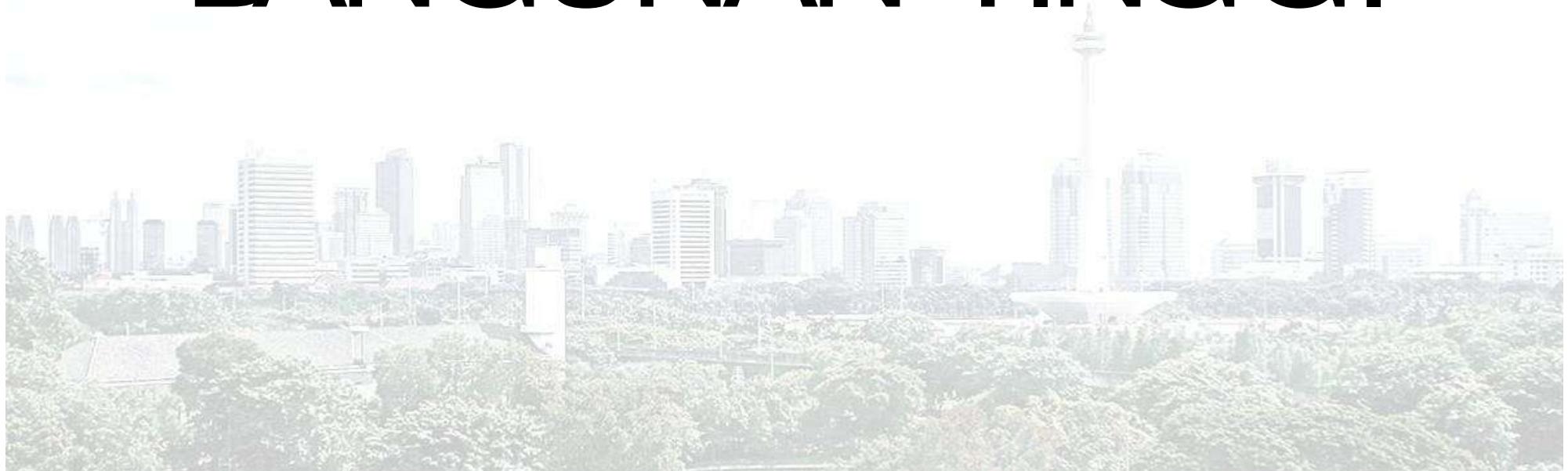
- ✓ MASSA BANGUNAN harus sejajar dan **berhimpit dengan GSJ**.
- ✓ Berfungsi sebagai **jalur sirkulasi pejalan kaki** yang memiliki akses menerus antar persil.
- ✓ Lantai 2 s/d 4 dapat berada di atas arkade, lantai 5 seterusnya berlaku ketentuan jarak bebas.
- ✓ **Tinggi bukaan** pada tampak arkade = 3 m.
- ✓ Harus **menerus antar persil** untuk membentuk kontinuitas muka kawasan.
- ✓ **Lebar arkade** minimum 3 m.





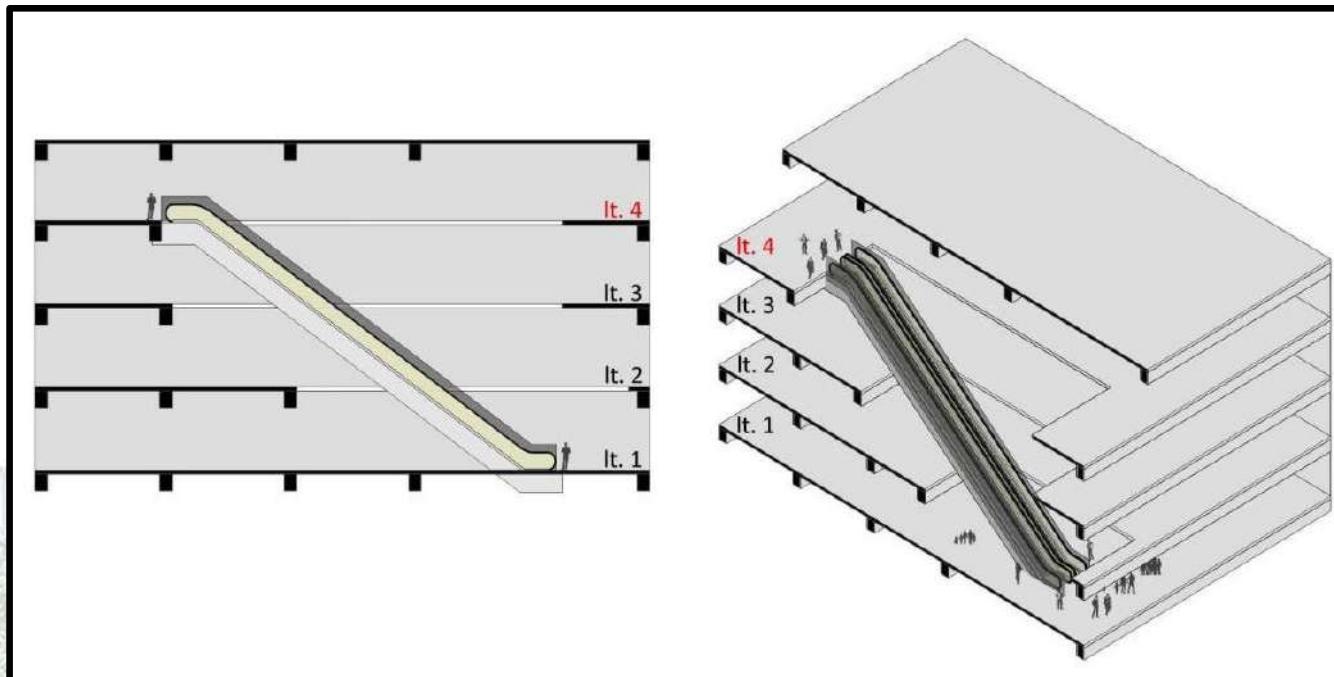
## TATA BANGUNAN GEDUNG

# BANGUNAN TINGGI



### LIFT

- Bangunan tinggi yang karena sifat penggunaannya / ketinggian > 4 lantai harus dilengkapi elevator (lift).
- Bangunan tinggi kegiatan rumah susun umum harus menyediakan elevator (lift) **khusus difabel**.

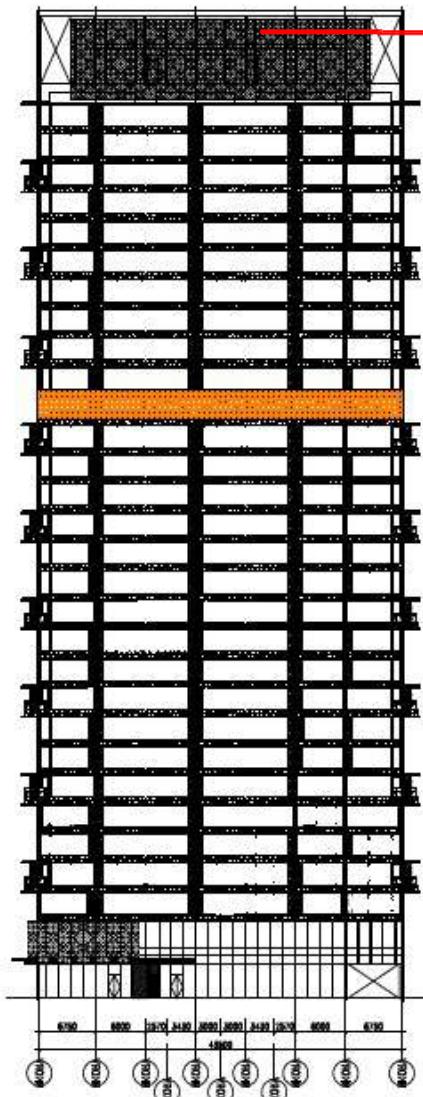


### ESKALATOR

eskalator menerus maksimum setinggi 4 lantai

- eskalator menerus > 2 lantai dilengkapi dengan dinding transparan sebagai sarana pengaman

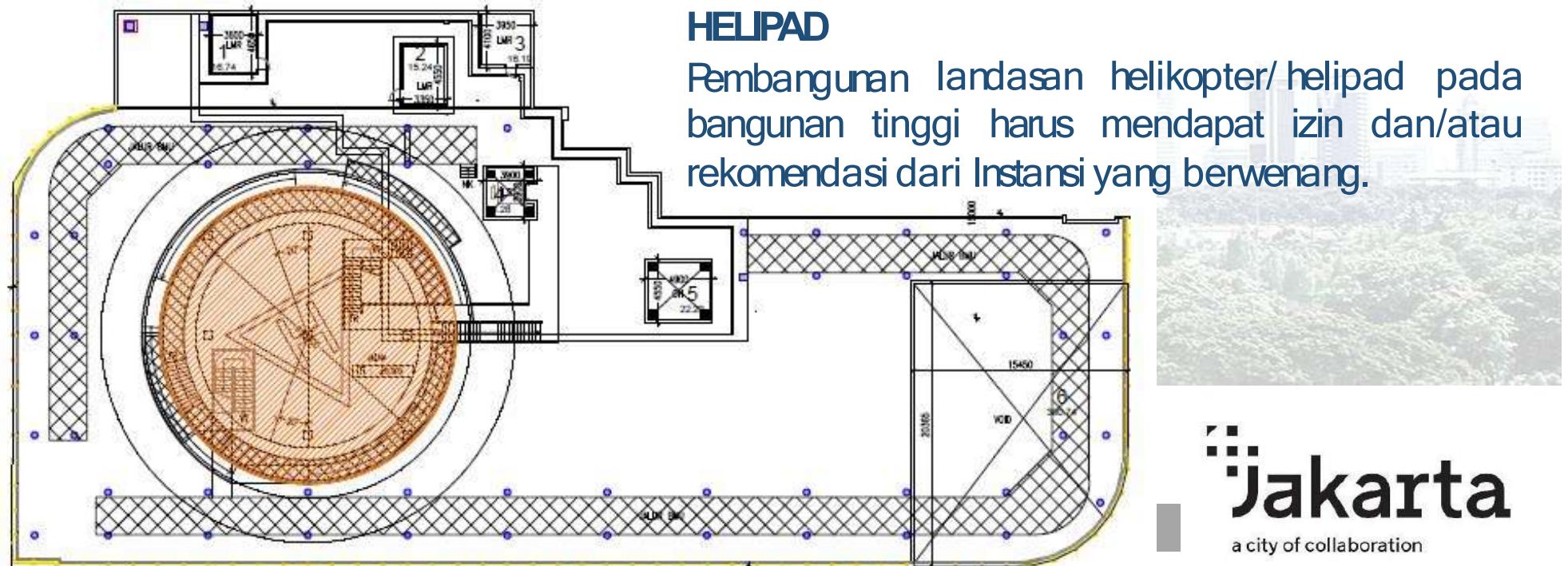
**REFUGEE** Bangunan lebih dari 24 lantai atau lebih dari 120 m harus menyediakan *Refuge Floor* sebesar 1 lantai penuh atau lebih



- **Paling sedikit 50% dari area kotor (gross area) lantai penyelamatan harus dirancang sebagai area berkumpul (holding area) yang dapat dimanfaatkan sebagai ruang publik dan tidak digunakan sebagai area komersial dengan memakai material yang tidak mudah terbakar**
- Konstruksi yang memiliki **tingkat ketahanan api  $\geq 2$  jam**, bebas asap, mempunyai sistem ventilasi dan penerangan yang terpisah serta selalu berfungsi dalam keadaan darurat;
- Tangga kebakaran harus berhenti di *Refuge Floor* sebelum menuju jalan keluar lantai berikutnya.
- **Jarak antar *Refuge Floor* ≤ setiap interval maks.16 lantai dan/ atau setiap interval ketinggian maksimum 80 m**

### KKOP (KAWASAN KESELAMATAN OPERASI PENERBANGAN)

Bangunan yang dibangun dengan ketinggian melebihi batasan yang ditetapkan dalam KKOP harus mendapat izin dan/atau rekomendasi dari instansi yang berwenang.



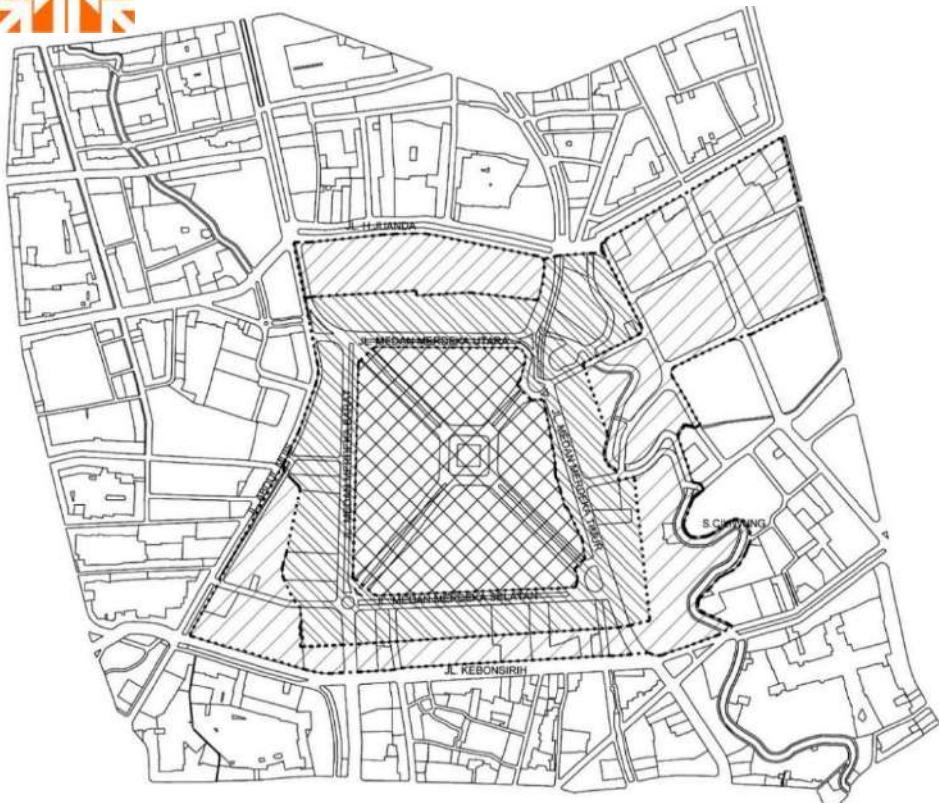
### HELIPAD

Pembangunan landasan helikopter/ helipad pada bangunan tinggi harus mendapat izin dan/atau rekomendasi dari Instansi yang berwenang.



## TATA BANGUNAN GEDUNG

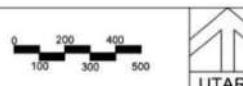
### KAWASAN MEDAN MERDEKA



PETA KAWASAN MEDAN MERDEKA

LEGENDA

- [Hatched square] ZONA PELINDUNG
- [Cross-hatched square] ZONA PENYANGGA
- [Diagonal-hatched square] TAMAN MEDAN MERDEKA



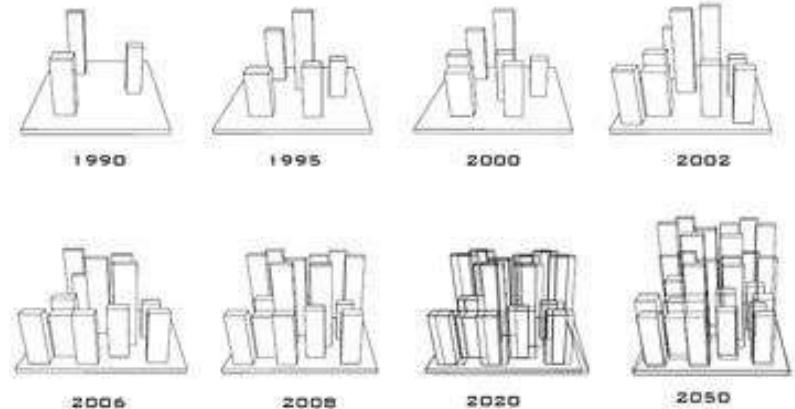
Berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 1995 Tentang Pembangunan Kawasan Medan Merdeka di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta

## BANGUNAN TINGGI

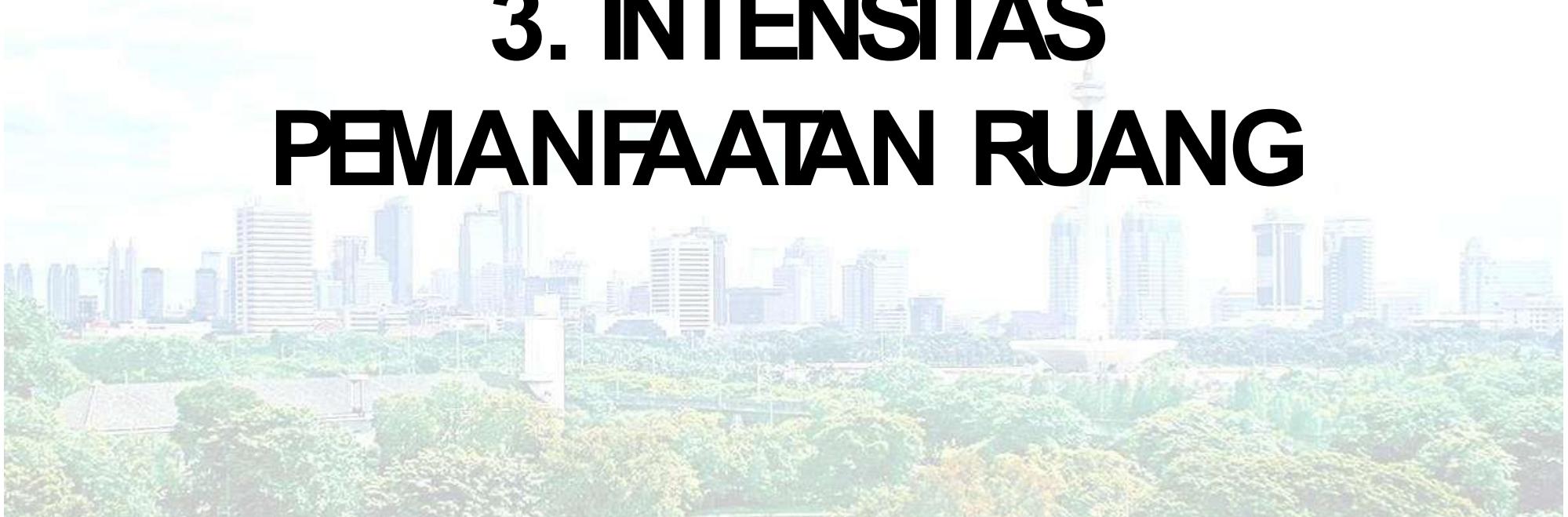
- berada pada **zona penyangga dan zona pelindung taman medan merdeka** tidak diperkenankan membangun landasan helikopter/helipad kecuali mendapat rekomendasi dari sekretariat presiden dan instansi berwenang.
- berada pada **zona penyangga, zona pelindung taman medan merdeka, dan pada koridor di luar zona pelindung taman medan merdeka yang berhadapan langsung dengan kawasan istana presiden dan wakil presiden** tidak diperkenankan memiliki jendela dan/a tau ruang yang berhadapan langsung kecuali berupa jalur/ sirkulasi pejalan kaki.
- berada pada **zona penyangga, zona pelindung taman medan merdeka dan pada kawasan sekitar istana presiden dan wakil presiden** sewaktu-waktu dapat digunakan untuk fungsi keamanan dan pertahanan.



# TATA BANGUNAN



## 3. INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG



Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2020

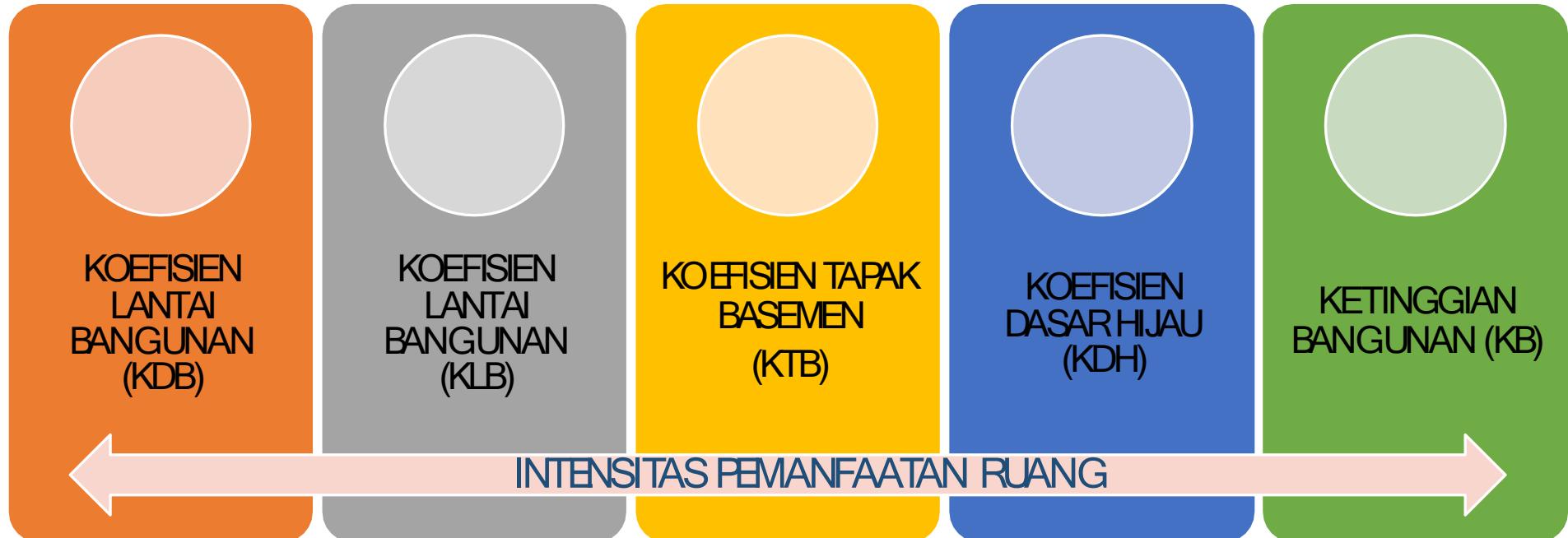
 **Jakarta**  
a city of collaboration



## INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

Setiap pembangunan harus sesuai **Intensitas Pemanfaatan Ruang RDTR** dan **PZ** !

*KECUALI pada lahan asset milik Pemerintah/Pemerintah Daerah, intensitas pemanfaatan ruangnya disesuaikan dengan kebutuhan*





## TATA BANGUNAN GEDUNG

# KDB

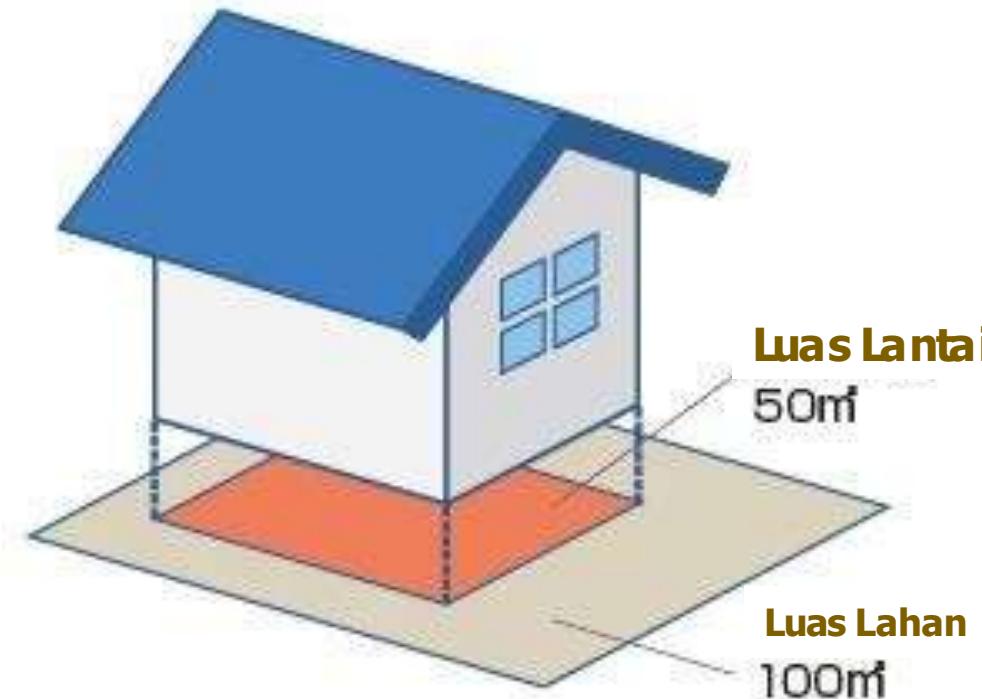
(Koefisien Dasar Bangunan)





# KDB?

Angka Persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dihitung berdasarkan batas dinding terluar terhadap luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan

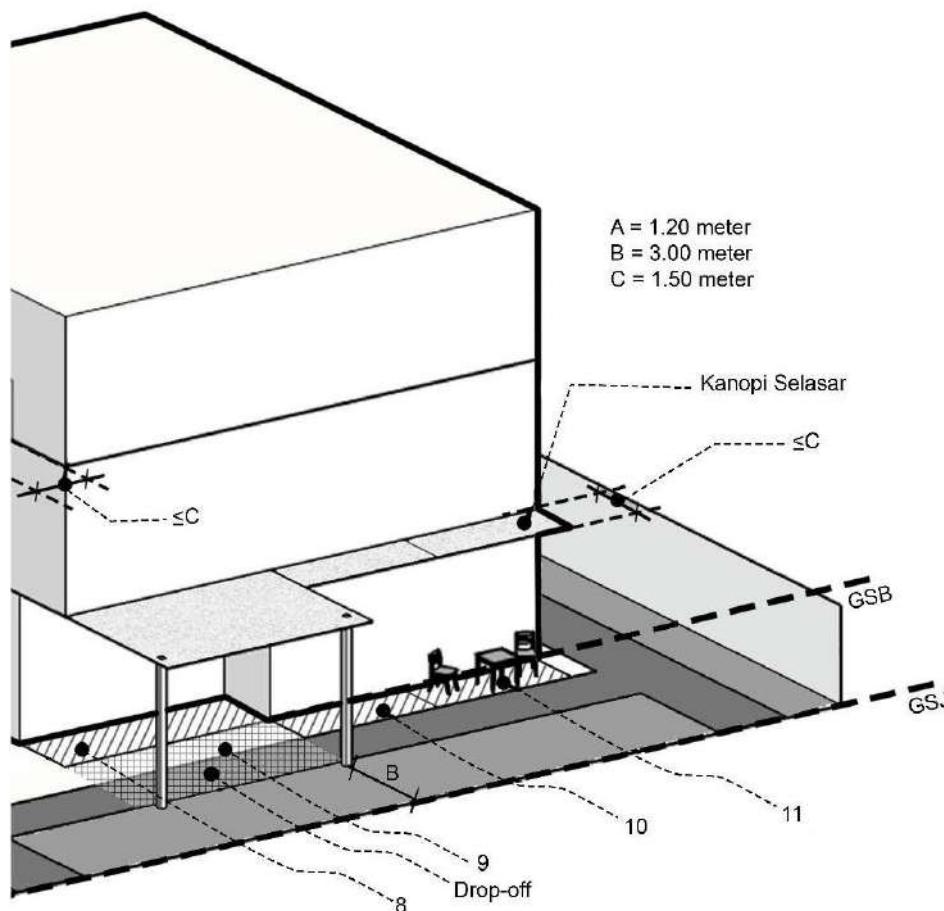


$$\text{KDB} = \frac{\text{Luas Lantai Dasar}}{\text{Luas Lahan}} \times 100(\%)$$
$$\frac{50\text{m} \times 50\text{m}}{100\text{m} \times 100\text{m}} \times 100(\%) = 50\%$$

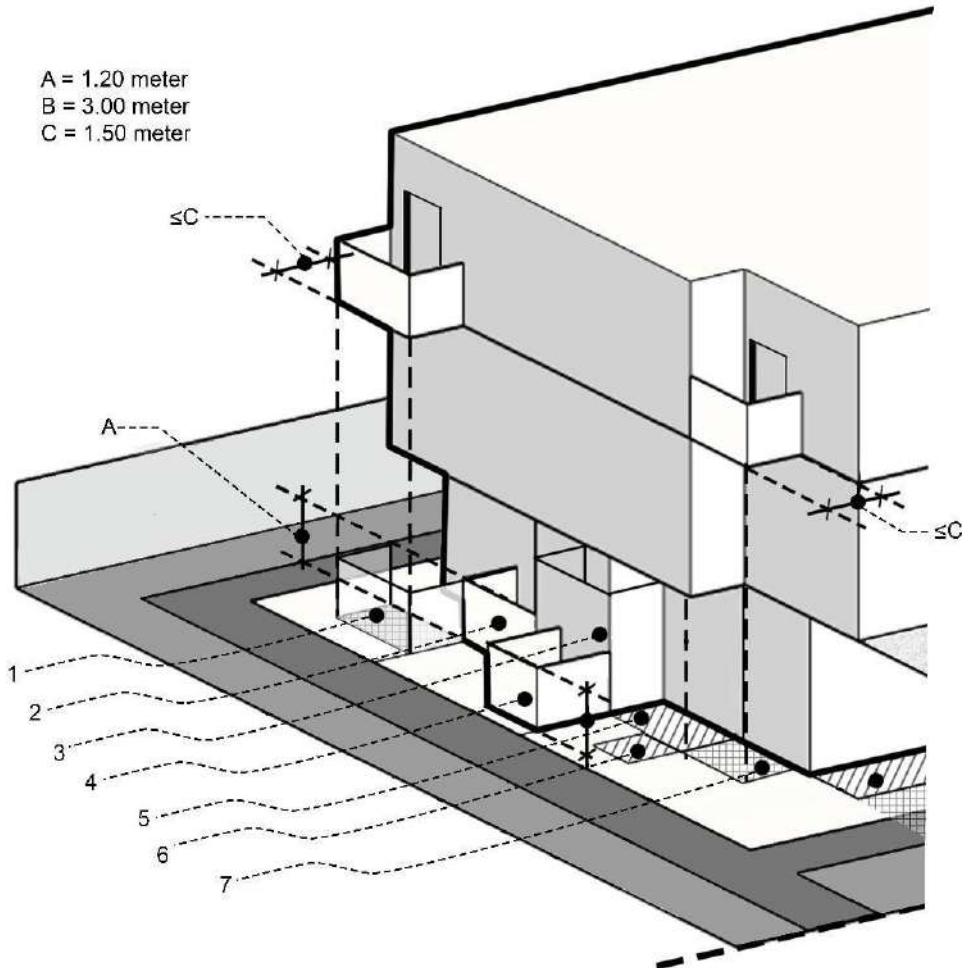


# Ketentuan KDB

luas dinding terluar lantai dasar dengan proyeksi atap/ kantilever yang menutupi ruang terbuka di lantai dasar.



A = 1.20 meter  
B = 3.00 meter  
C = 1.50 meter



NO.	TINGGI DINDING	PENGATAPAN	LEBAR	PERHITUNGAN
1	T ≤ 1,20	*	L ≤ 1,50	Tidak dihitung
2	T ≤ 1,20	100%	*	50% x Luas Bidang Ybs. *)
3	T > 1,20	100%	*	100% x Luas Bidang Ybs. *)
4	T > 1,20	*	*	Tidak dihitung / dihitung 50% x Luas Bidang Ybs, jika dimanfaatkan untuk komersial
5	T = 0	100%	*	50% x Luas Bidang Ybs. *)
6	T = 0	0%	*	Tidak dihitung
7	T = 0	*	L ≤ 1,50	Tidak dihitung
8	T = 0	100%	*	50% x Luas Bidang Ybs. *)
9	T = 0	100%		Proyeksi atap kanopi drop off tidak dihitung
10	T = 0	100%	L ≤ 1,50	Tidak dihitung
11	T = 0	100%	L ≤ 1,50	100% x Luas Bidang Ybs. Dimanfaatkan untuk komersial

\*) Selama Luasnya kurang dari 10% dari batasan lantai dasar yang diizinkan



## RUANG TERTUTUP

Luas Lantai bangunan yang beratap dan berdinding lebih dari 12 m



Dihitung sebagai KDB 100%

## PROYEKSI

Luas Proyeksi bangunan layang atau kantilever pada bangunan gedung non hunian



dihitung KDB 50% dari luas bangunan, bangunan layang / kantilever

## PROYEKSI

proyeksi atap / kantilever rumah kampung, rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang & rumah besar. jika lantai dasarnya sebagai teras rumah, tempat berkumpul dan sejenisnya



dihitung KDB 50% luas atap atau kantilever

\* PROYEKSI atap atau kantilever bangunan gedung sampai dengan atap atau kantilever di lantai 8



# Perhitungan KDB

## KANOPI

tidak sebagai drop off/antar jemput penumpang,  
tidak digunakan sebagai fungsi usaha



lebarnya >15 m  
Dihitung sebagai KDB  
100%

## KANOPI

tidak sebagai drop off/ antar jemput penumpang,  
digunakan sebagai Fungsi usaha



dihitung sebagai  
KDB 100%

## PARKIR

lantai dasar pada  
bangunan gedung  
non hunian yang  
digunakan sebagai  
parkir



proyeksi dari lantai  
atasnya dihitung  
sebagai lantai parkir,  
dan dihitung sebagai  
KDB 100%



# Perhitungan KDB

## RUANG ME

lantai dasar pada ruang mekanikal elektrikal yang terpisah dari bangunan utama

dihitung sebagai KDB 100%

## BANGUNAN KONTAINER

lantai bangunan kontainer baik satuan, disusun berjejer, maupun disusun bertingkat dengan pondasi yang digunakan sebagai fungsi bangunan gedung

dihitung sebagai KDB 100%

## ATM

lantai bangunan Anjungan Tunai Mandiri (ATM).



dihitung sebagai KDB 100%

# Perhitungan KDB

## PROYEKSI

proyeksi atap / kantilever rumah kampung, rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang & rumah besar dari oversteek datar/ miring yang tidak untuk kegiatan/aktifitas



Tidak dihitung sebagai KDB

## KANOPI

kanopi yang berfungsi sebagai drop off



Tidak dihitung sebagai KDB

## BALKON

Proyeksi balkon



Lebar ≤15 m Tidak dihitung sebagai KDB, kelebihannya dihitung 100%

\* PROYEKSlatap atau kantilever bangunan gedung sampai dengan atap atau kantilever di lantai 8



# Perhitungan KDB

## PROYEKSI

## ARKADE



Tidak dihitung  
sebagai KDB

## CARPORT

lantai parkir/carport pada rumah kampung, rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang dan rumah besar, yang beratap tidak berdinding, kecuali dinding pagar pembatas antar persil



Tidak dihitung  
sebagai KDB

## RUANG PUBLIK

pemanfaatan ruang antar bangunan yang dimanfaatkan untuk kepentingan publik



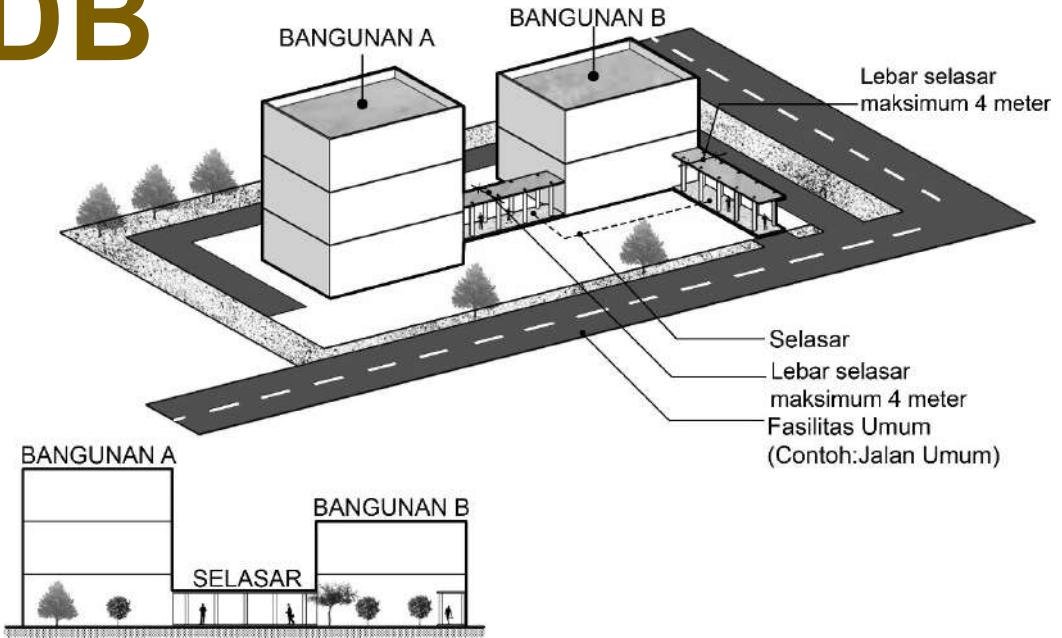
Tidak dihitung  
sebagai KDB

\* PROYEKSl atap atau kantilever bangunan gedung sampai dengan atap atau kantilever di lantai 8

# Perhitungan KDB

Bangunan penghubung antar bangunan gedung dan atap pedestrian di lantai dasar berbentuk selasar, beratap, dan tidak berdinding dan hanya digunakan untuk sirkulasi pejalan kaki

Lebar maks 4 m tidak dihitung sebagai KDB





## INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

## KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB)

### SARANA PENUNJANG DI LUAR GEDUNG

Gardu PLN dan genset  
Tangki air/ tangki BBM  
Dudukan chiller, ruang solar  
genset, & sejenisnya  
Tempat pembuangan sampah;  
Garasi mobil pemadam  
kebakaran / ambulans  
Gapura;  
Posjaga luas @maks 4 m<sup>2</sup>  
*Security check*, dinding hanya  
satu sis dan kanopi  
Ramp beratap  
Cerobong udara basemen  
@maks 4 m<sup>2</sup>  
Toilet umum  
Mushola & T.wudhu  
Ruang tunggu sopir;  
Shelter tunggu transportasi

tidak dihitung sebagai KDB





# Rumus perhitungan KDB

1. Bangunan untuk kegiatan rumah (Sangat Kecil/Kecil/Sedang/Besar) :

$$KDB = \frac{(Luas Lantai Dasar Bangunan termasuk proyeksi)}{Lahan Perencanaan} \times 100\%$$

2. Bangunan bukan kegiatan rumah :

$$\text{Rumus Persentasi Proyeksi} = \frac{(Luas Lt.proyeksi))}{Luas Batasan KDB} \times 100\%$$

Rumus Perhitungan KDB jika Persentasi PROYEKSI TIDAK LEBIH DARI 10% :

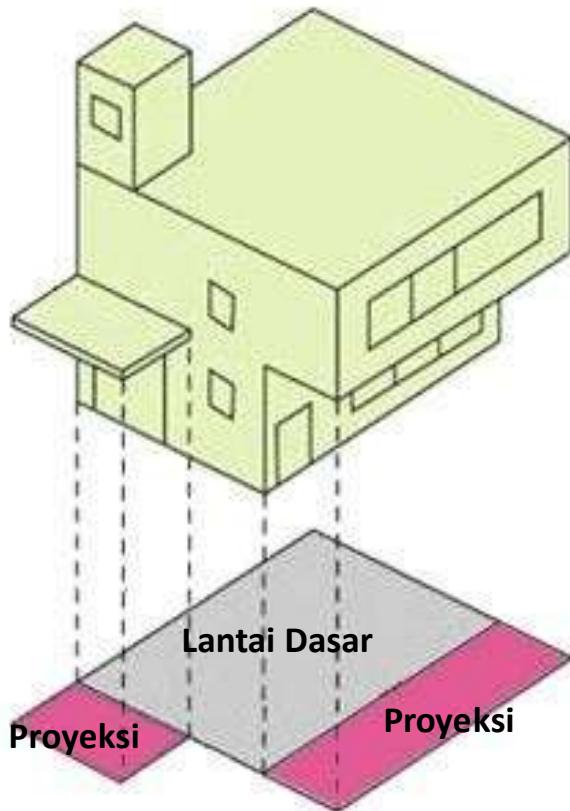
$$KDB = \frac{(Luas Lantai Dasar Bangunan + proyeksi) - (50\% \times Lt. Proyeksi)}{Lahan Perencanaan} \times 100\%$$

Rumus Perhitungan KDB jika Persentasi PROYEKSI LEBIH DARI 10% :

$$KDB = \frac{(Luas Lantai Dasar Bangunan + proyeksi) - (10\% \times 50\% \times Batasan KDB)}{Lahan Perencanaan} \times 100\%$$



## Contoh perhitungan KDB



## Data Lahan :

- Lahan Perencanaan = 1000 m<sup>2</sup>
- **KDB = 40%**
- Luas Batasan KDB = 400 m<sup>2</sup>
- Luas Lantai Dasar = 200 m<sup>2</sup>

**CONTOH I. Luas Total Proyeksi = 30 m<sup>2</sup>**

Presentase Proyeksi :

$$\begin{aligned}&= \text{Total Proyeksi} : \text{Batasan KDB} \\&= 30 \text{ m}^2 / 400 \text{ m}^2 \\&= 7,5 \% \quad (\text{Proyeksi} < 10\% \text{ Batasan KDB})\end{aligned}$$

Perhitungan Luas KDB:

$$\begin{aligned}&= \text{Total Luas Lantai Dasar} - (\text{Proyeksi} \times 50\%) \\&= 200 - (30 \times 50\%) = 200 - 15 = \mathbf{185 \text{ m}^2}\end{aligned}$$

$$\text{KDB} = \frac{\mathbf{185 \text{ m}^2}}{1000 \text{ m}^2} \times 100\% = \mathbf{18.50\%}$$

**CONTOH II. Luas Total Proyeksi = 60 m<sup>2</sup>**

Presentase Proyeksi :

$$\begin{aligned}&= \text{Total Proyeksi} : \text{Batasan KDB} \\&= 60 \text{ m}^2 / 400 \text{ m}^2 \\&= 15 \% \quad (\text{Proyeksi} > 10\% \text{ Batasan KDB})\end{aligned}$$

Perhitungan Luas KDB:

$$\begin{aligned}&= \text{Total Luas Lantai Dasar} - (10\% \times 50\% \times \text{Batasan KDB}) \\&= 200 - (10\% \times 50\% \times 400) = 200 - 20 \\&= \mathbf{180 \text{ m}^2}\end{aligned}$$

$$\text{KDB} = \frac{\mathbf{180 \text{ m}^2}}{1000 \text{ m}^2} \times 100 \% = \mathbf{18.00 \%}$$



## TATA BANGUNAN GEDUNG

# KB

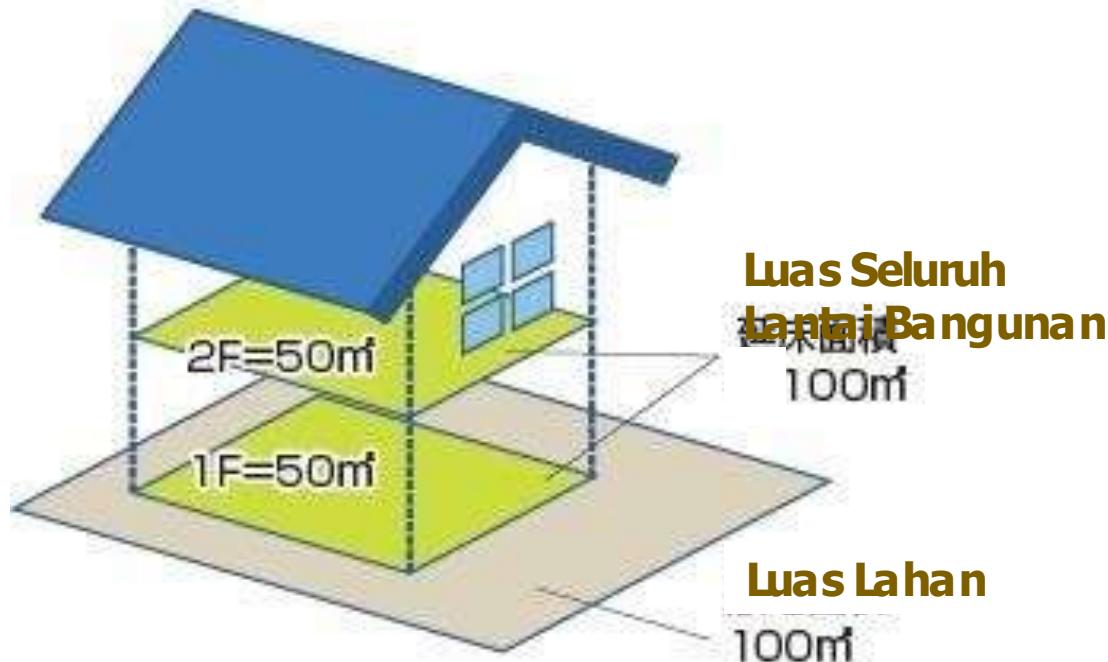
(Koefisien Lantai Bangunan)





# KLB?

angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dihitung berdasarkan batas dinding terluar dengan luas lahan perencanaan terhadap lahan perencanaan



$$\text{KLB} = \frac{\text{Seluruh Lantai Bangunan}}{\text{Lahan}}$$
$$\frac{100\text{m}^2}{100\text{m}^2} = 1$$



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



# Perhitungan KLB

PTSP

## FUNGSI UTAMA

Apartemen  
Kantor  
Hotel

Toko  
Warung  
Lobby

## FASILITAS

Dihitung sebagai KLB  
100%

## SARANA PENUNJANG DALAM GEDUNG

Shaft pemandaman  
Lift & shaft lift  
Ruang & shaft MEP  
Mushola & T. wudhu  
Ruang tunggu sopir  
FFC  
Toilet & Janitor  
IPAL  
T. kumpul sampah  
Ruang laktasi  
Ruang genset  
AHU & ruang fan  
Tangga kebakaran  
Outdoor AC  
Ruang UMK

≤20% dari luas lantai bangunan tidak dihitung KLB, kelebihannya dihitung dalam KLB 100%

Gardu PLN  
Tangki air/BBM  
Dudukan chiller/  
ruang solar genset  
TPS  
Garasi mobil damkar/  
ambulans  
Gapura  
Posjaga maks 4 m<sup>2</sup>  
Security check  
Ramp beratap  
Cerobong udara  
besmen @maks 4 m<sup>2</sup>

tidak dihitung KLB,

## SARANA PENUNJANG DI LUAR GEDUNG



## INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

## KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN (KLB)

### PARKIR

lantai yang digunakan untuk parkir beserta sirkulasinya sebagai fasilitas bangunan gedung

≤50% dari batasan KLB tidak dihitung KLB, kelebihannya dihitung sebagai KLB 100%;



### BANGUNAN KHUSUS PARKIR

Bukan bangunan pelengkap dari bangunan utama

Luas lantai bangunan boleh mencapai 150 % dari luas total lantai yang telah ditetapkan pada RDTR dan PZ

### BANGUNAN KHUSUS PARKIR

Prasarana parkir perpindahan moda (**PARK AND RIDE**), terintegrasi dengan angkutan umum massal, dan bukan bangunan pelengkap dari bangunan utama

Luas lantai bangunan mencapai 200 % dari luas total lantai yang telah ditetapkan pada RDTR dan PZ

### BANGUNAN KHUSUS PARKIR

Parkir mekanikal bertingkat atau parkir otomatis

Luas lantai bangunan mencapai 150 % dari luas total lantai yang telah ditetapkan pada RDTR dan PZ  
Dihitung sebagai Satuan Ruang Parkir (SRP)



# Perhitungan KLB

PTSP

**BALKON**

Balkon menjorok keluar

Balkon didalam struktur massa bangunan

lebar >15 m dari dinding terluar bangunan

ATAU tertutup oleh dinding / elemen penutup lainnya

Dihitung sebagai KLB 100%

**BALKON**

Dengan overstek yang menempel pada fasad bangunan gedung apartemen/kondotel/hotel dengan

Lebar  $\leq$  15 m,  
Tidak dihitung KLB

**BALKON**

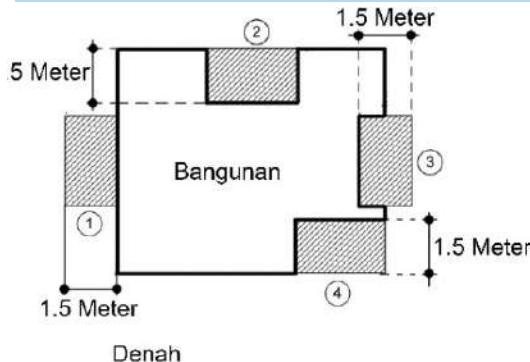
yang beratap pada bangunan rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang, rumah besar dan rumah kos

Tidak dihitung KLB

**MEZANINE**

lantai yang berada di atas Toilet/ruang makan/kantor/koridor/tribun/auditorium/teater/bioskop dan lain-lain baik datar / miring

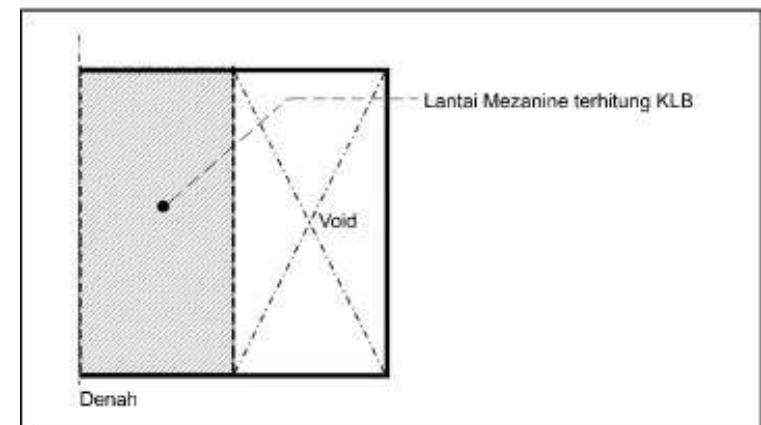
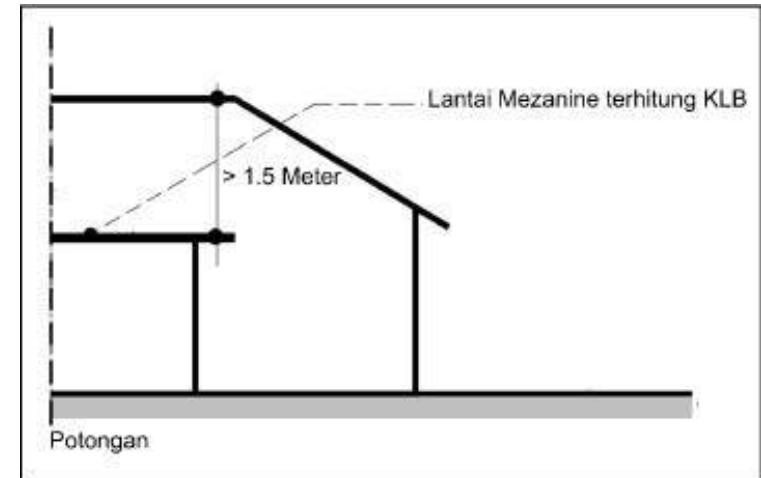
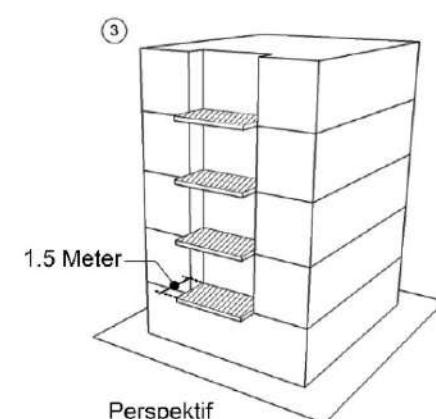
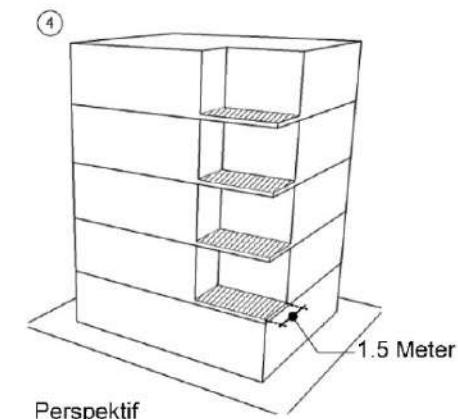
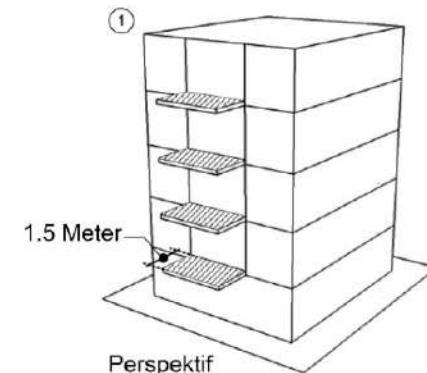
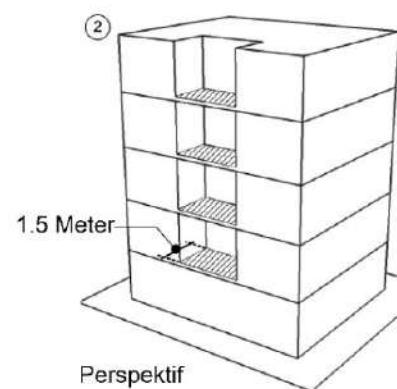
tinggi plafon/tribun  $>$  15 m & lebar  $>$  1m, dihitung sebagai KLB 100%



Keterangan:



Batasan ruang balkon  
tidak dihitung KLB



# Balkon

# Mezzanine



# Perhitungan KLB

PTSP

## KOLAM RENANG

bidang mendatar pada area kolam renang yang beratap

Dihitung sebagai KLB 100%

## LANTAI DIBAWAH TANGGA

lantai di bawah tangga / ramp / panggung,

Tinggi > 1,5 m  
dari lantai sampai dengan batas bawah lantai tangga/  
ramp/  
panggung,  
dihitung sebagai KLB 100%

## LANTAI BERLUBANG

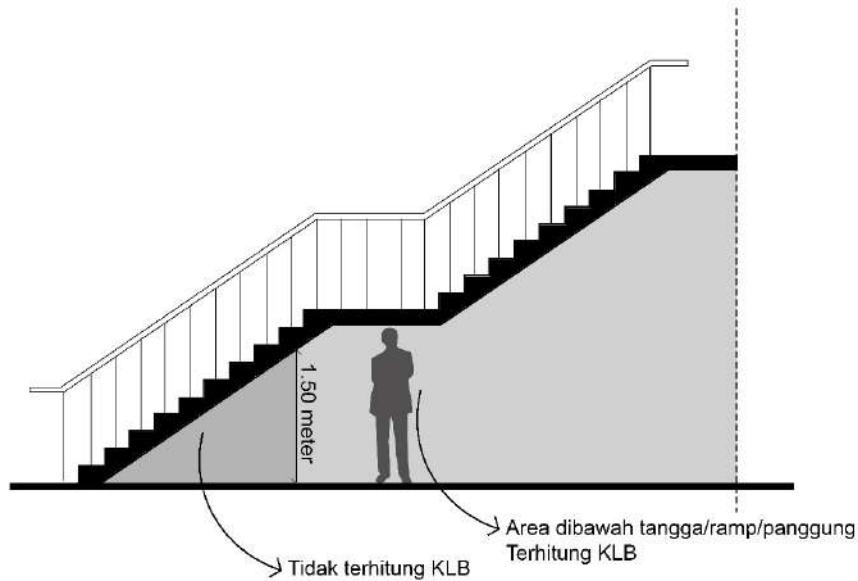
lantai berlubang (perforated floor) / lantai berbentuk jala (heavy duty mesh floor)

Dihitung sebagai KLB 100%

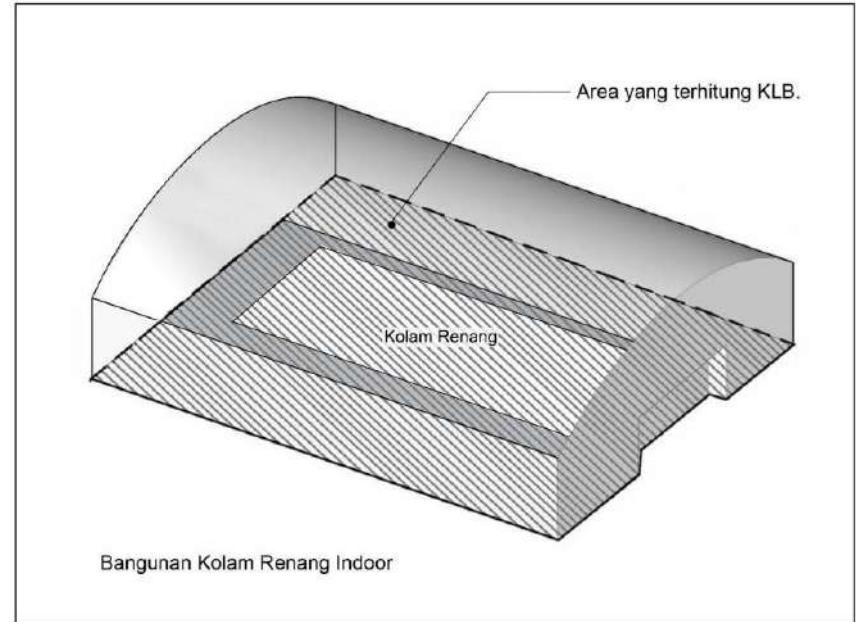
## LANTAI DIBAWAH JENDELA

luas bidang mendatar pada area di bawah jendela tersembunyi

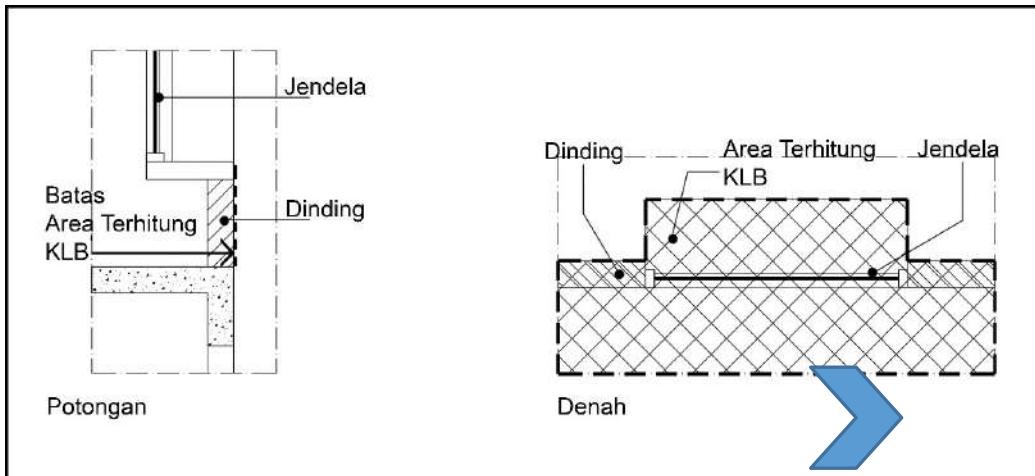
tinggi bersih > 1,2 m, dihitung sebagai KLB 100%



### Lantai di bawah tangga



### Kolam Renang beratap



### Lantai di bawah jendela



# Perhitungan KLB

PTSP

## BANGUNAN PENGHUBUNG

antara GSB dan GSJ yang dipergunakan untuk kegiatan KOMERSIAL menuju stasiun angkutan umum massal berbasisrel

Dihitung sebagai KLB 100%

## BANGUNAN PENGHUBUNG

antara GSB dan GSJ yang dipergunakan untuk jalur PEDESTRIAN /akses penghubung menuju stasiun berbasisrel

Tidak dihitung KLB

## BANGUNAN KONTAINER

baik satuan, disusun berjejer / bertingkat dengan pondasi , digunakan sebagai fungsi bangunan gedung

Dihitung sebagai KLB 100%

## KEGIATAN UMK

pada bangunan sementara dan tidak berdinding atau kontainer tunggal tanpa pondasi

Tidak dihitung KLB



# Perhitungan KLB

DAN  
PTSP

## BANGUNAN ATM

lantai  
bangunan  
Anjungan Tunai  
Mandiri (ATM)

Dihitung  
sebagai KLB  
100%

## SHAFT LIFT / TANGGA

Bidang  
mendatar shaft  
lift dan tangga  
apabila tidak  
berhenti pada  
satu lantai

Tidak dihitung  
KLB

## VOID TANGGA

void tangga  
lantai paling  
atas

Tidak dihitung  
KLB

## RUANG PUBLIK

ruang antar  
bangunan dan  
ruang privat  
digunakan  
untuk  
kepentingan  
publik selama  
lebih dari 15  
jam

Tidak dihitung  
KLB



# Perhitungan KLB

PTSP

## ATAP BANGUNAN

luas bidang mendarat ruang terbuka tidak beratap pada lantai atap bangunan gedung yang dimanfaatkan hanya sebagai fungsi atap/taman atap/kolam renang

Tidak dihitung KLB

## LANTAI CATWALK

yang berfungsi untuk pemeliharaan dengan lebar < 1m

Tidak dihitung KLB

## BANGUNAN LAYANG

yang digunakan pejalan kaki dan tidak dipergunakan untuk kegiatan lain

Tidak dihitung KLB

## LANTAI EVAKUASI BENCANA

bangunan di atas 24 lantai yang menyediakan lantai evakuasi bencana satu lantai / lebih dan tidak dimanfaatkan untuk kegiatan lain

Tidak dihitung KLB



# PROPORSI KLB Pada Sub Zona Campuran

Perhitungan proporsi KLB pada sub zona campuran berdasarkan PSL dihitung dari luas seluruh lantai bangunan yang direncanakan.

## PSL PADAT

KOMERSIAL paling tinggi

65 %

HUNIAN

paling kurang 35 %

## PSL KURANG PADAT

KOMERSIAL paling tinggi

50 %

HUNIAN

paling kurang 50 %

## KAWASAN TOD

proporsi KLB ditetapkan lain berdasarkan karakteristik dan mengacu pada peraturan perundang-undangan



## TATA BANGUNAN GEDUNG

# KTB

(Koefisien Tapak Bangunan)



# KTB?

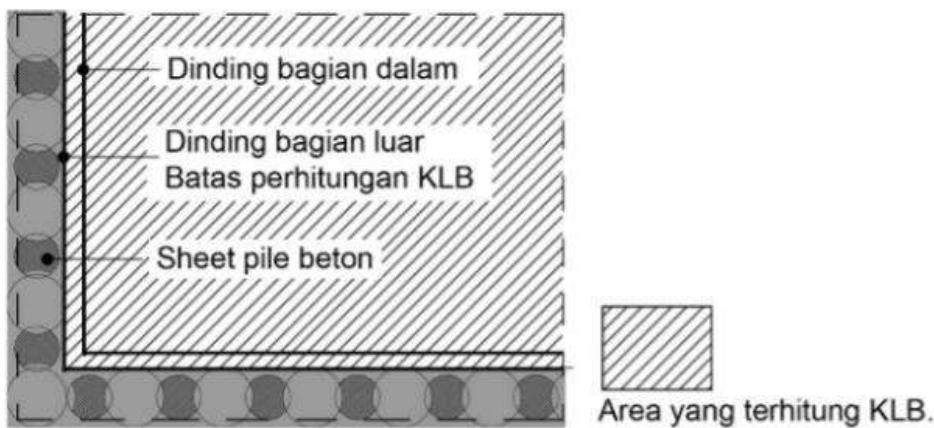


**KTB**

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

$$\frac{50\text{m}^2}{100\text{m}^2} \times 100(\%) = 50\%$$

angka persentase perbandingan antara luastapak basemen terluasdihitung dari dinding terluar struktur basemen terhadap lahan perencanaan.

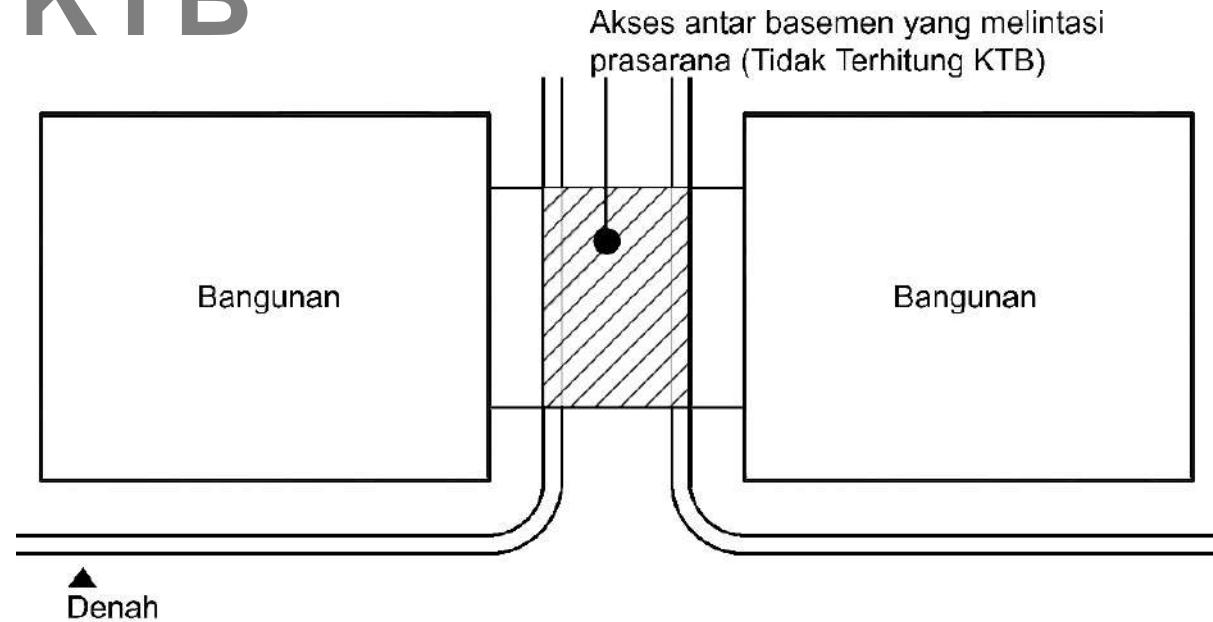


dinding terluar bangunan basemen yang dihitung 30 cm dari dinding perimeter sisi dalam.

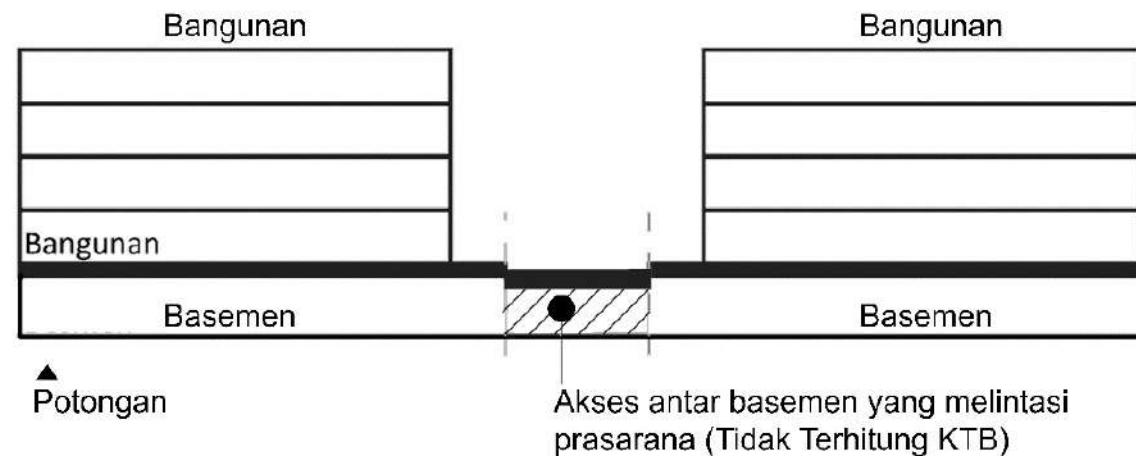


# Pembebasan KTB

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



Penggunaan basemen yang berada **di bawah prasarana umum dan RTH** harus mendapatkan persetujuan Gubernur setelah mendapat pertimbangan dari BKPRD



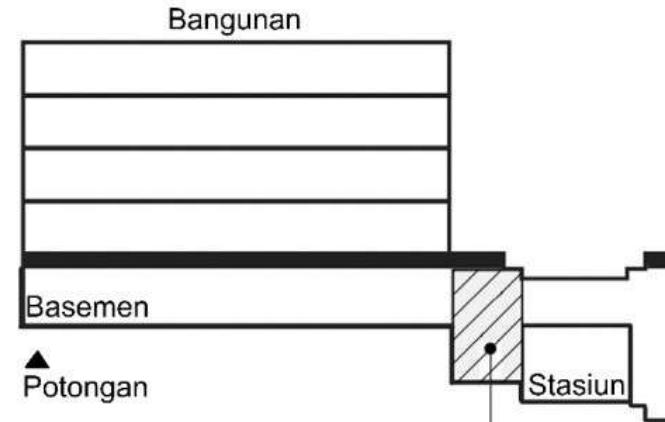
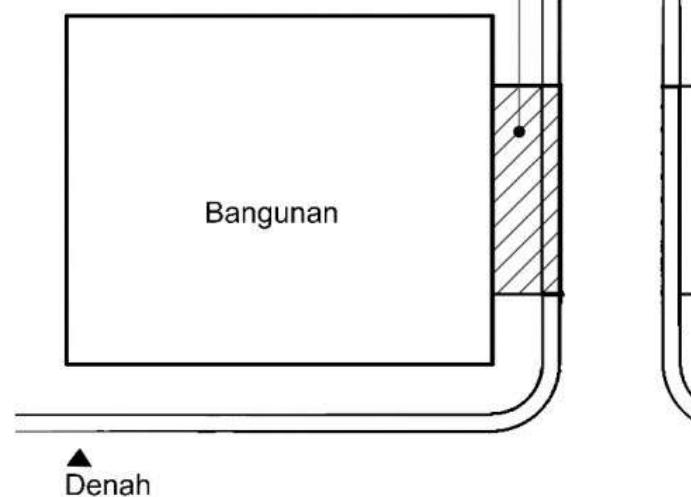


# Pembebasan KTB

2. koridor basemen yang berada pada area 3 m dari GSJ yang menghubungkan basemen gedung/ halaman/ ruang publik dengan prasarana/ sarana stasiun transportasi bawah tanah,

lebar maks. 7 m dan hanya untuk jalur pejalan kaki.

Akses Menuju Transportasi publik di bawah tanah.  
(Tidak Dihitung KTB)



Akses Menuju Transportasi publik  
di bawah tanah.  
(Tidak Dihitung KTB)



## KTB sesuai RDTR dan PZ, kecuali :

sub zona R1, R2, R3, R4, R5, R6 dan R9, KTB paling tinggi sama dengan KDB yang telah ditetapkan, dan hanya sebagai fungsi penunjang kegiatan utama hunian



KETENTUAN KHUSUS KEGIATAN RUMAH SUSUN (rumah susun komersial/apartemen dan yang menggunakan ketentuan khusus sesuai RDTR dan PZ besar KTB :

- PSL sangat padat paling tinggi 60%,
- PSL padat paling tinggi 55%,
- PSL kurang padat paling tinggi 50%,
- PSL tidak padat paling tinggi 45%,
- sub zona KDB rendah dan sub zona rumah vertikal KDB rendah besar KTB paling tinggi 50%

sub blok dengan KTB yang tidak ditentukan dalam RDTR dan PZ, besar KTB paling tinggi sama dengan KDB yang telah ditetapkan dalam RDTR dan PZ.



## TATA BANGUNAN GEDUNG

# KDH

(Koefisien Dasar Hijau)





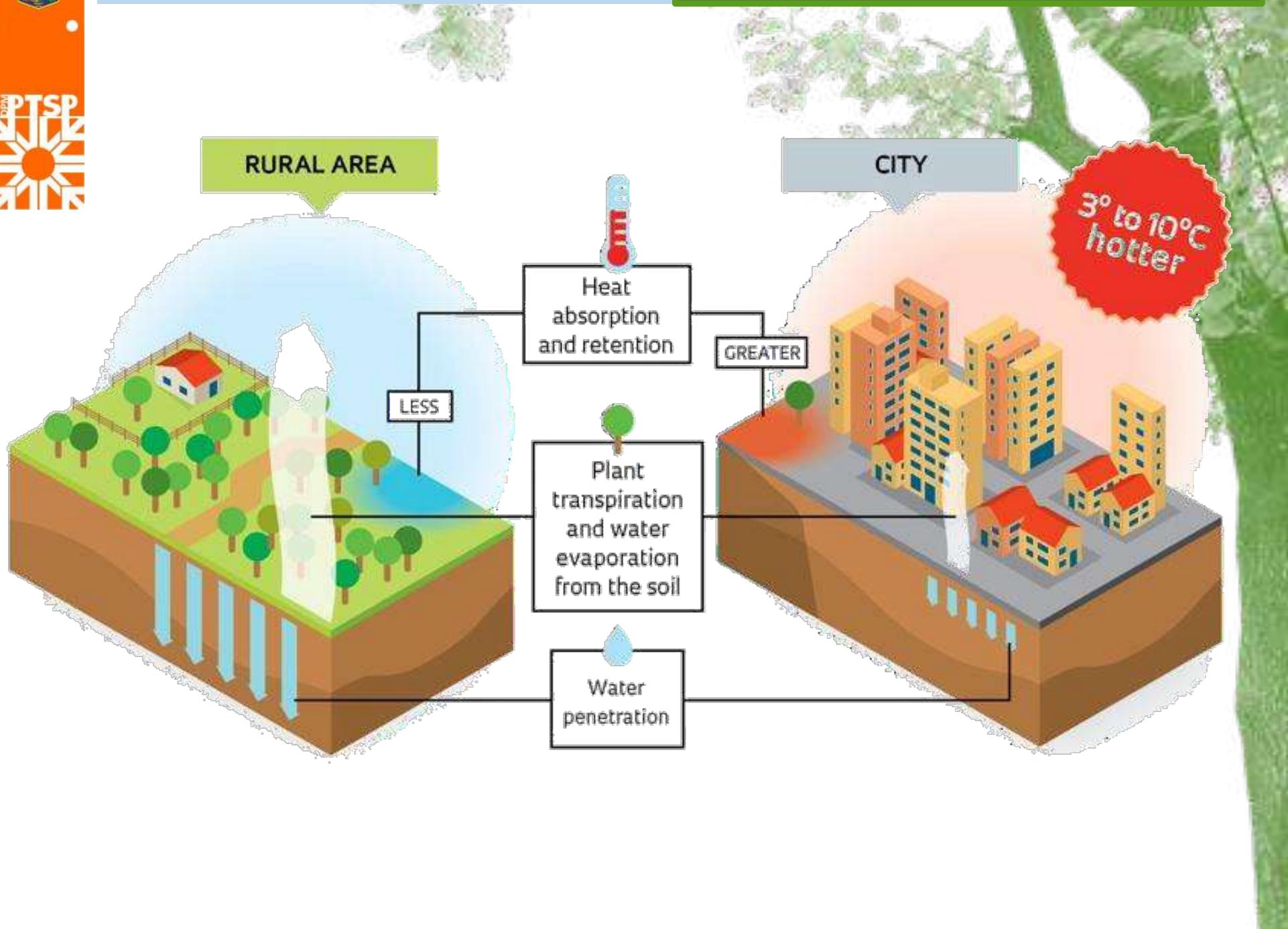
# KDH ?

angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai.

*Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2020*

$$\text{NILAI KDH} = \frac{\text{LUAS BIDANG TANAH YANG DIHITUNG KDH}}{\text{LUAS LAHAN PERENCANAAN (LUAS ABCD)}} \times 100\%$$







## INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

## KOEFISIEN DASAR HIJAU (KDH)

### INDEKS HIJAU JAKARTA (IHJ)

HUTAN KOTA  
sebesar 10% dari wilayah  
kotanya sebagai acuan  
kualitas tutupan lahan



RTH 10% nilai IHJ nya 50  
=  
Memiliki kondisi cukup

Matriks Kategori Penilaian IHJ

Tabel 2. Matriks kategori penilaian IHJ

Kategori	Nilai IHJ
Sangat Baik	X > 90
Baik	70 < X < 90
Cukup	50 < X < 70
Kurang	30 < X < 50
Sangat Kurang	X < 30

Berikut ini adalah rumus yang digunakan dalam menghitung IHJ :

$$IHJ = 100 - \left[ (29,5 - (RTH \times 100)) \times \frac{50}{19,5} \right]$$

Rumus RTH tanpa pendekatan Ruang Hijau (RH):

$$RTH = \frac{RTH\ 1 + RTH\ 2 + RTH\ 3 + \dots + RTH\ n}{Luas\ Wilayah}$$

Rumus RTH dengan pendekatan Ruang Hijau (RH):

$$RTH = \frac{RTH\ 1(FHJ) + RTH\ 2(FHJ) + \dots + RTH\ n(FHJ)}{Luas\ Wilayah}$$

Keterangan:

IHJ : Indeks Hijau Jakarta

RTH : Ruang Terbuka Hijau

FHJ : Faktor Hijau Jakarta sebagai komponen pencapaian proses pembangunan dan pengembangan RTH baik dalam konteks elemen maupun tipologi.

29,5 : Luasan RTH terbesar di DKI Jakarta berdasarkan baseline data tahun 2018 (dapat berubah sesuai kondisi RTH eksisting terbaru).

Permen Kehutanan No. P.71 Tahun 2009 dan  
Pergub Provinsi DKI Jakarta No. 17 Tahun 2017

Berikut ini adalah simulasi penggunaan IHJ berdasarkan baseline data RTH tahun 2018:

- Luas Wilayah : 66.233 ha
- Luas RTH : 2.372 ha (3,6%)
- IHJ : 29,86 (sangat kurang)

Adapun jika luasan RTH 30% terpenuhi maka nilai IHJ sebagai berikut:

- Luas Wilayah : 66.233 ha
- Luas RTH : 19.870 ha (30%)
- IHJ : 70,51 (baik)

Simulasi penggunaan IHJ dalam penilaian kondisi RTH di Provinsi DKI Jakarta menunjukkan bahwa wilayah DKI Jakarta masih sangat memerlukan penambahan RTH. Baseline data RTH Tahun 2018 dengan luasan RTH 2.372 ha (3,6% dari wilayah DKI Jakarta) mendapatkan nilai IHJ dengan kategori sangat kurang. Untuk mendapatkan nilai IHJ dengan kategori baik, diperlukan penambahan RTH hingga mencapai 19.870 ha (30% dari wilayah DKI Jakarta).



## INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

## KOEFISIEN DASAR HIJAU (KDH)



### TIPOLOGI RTH DKI JAKARTA



- BANGUNAN**
1. Pekarangan rumah
  2. Pekarangan gedung kantor/toko/ruko/mall, dsb.
  3. Vertical garden
  4. Roof garden

- TAMAN**
1. Taman Kota
  2. Taman Wilayah
  3. Taman Lingkungan
  4. Taman Warga
  5. Taman Rukun

- JALUR HIJAU**
1. Median Jalan
  2. Pulau Jalan
  3. Jalur Hijau di Bawah Jembatan Layang

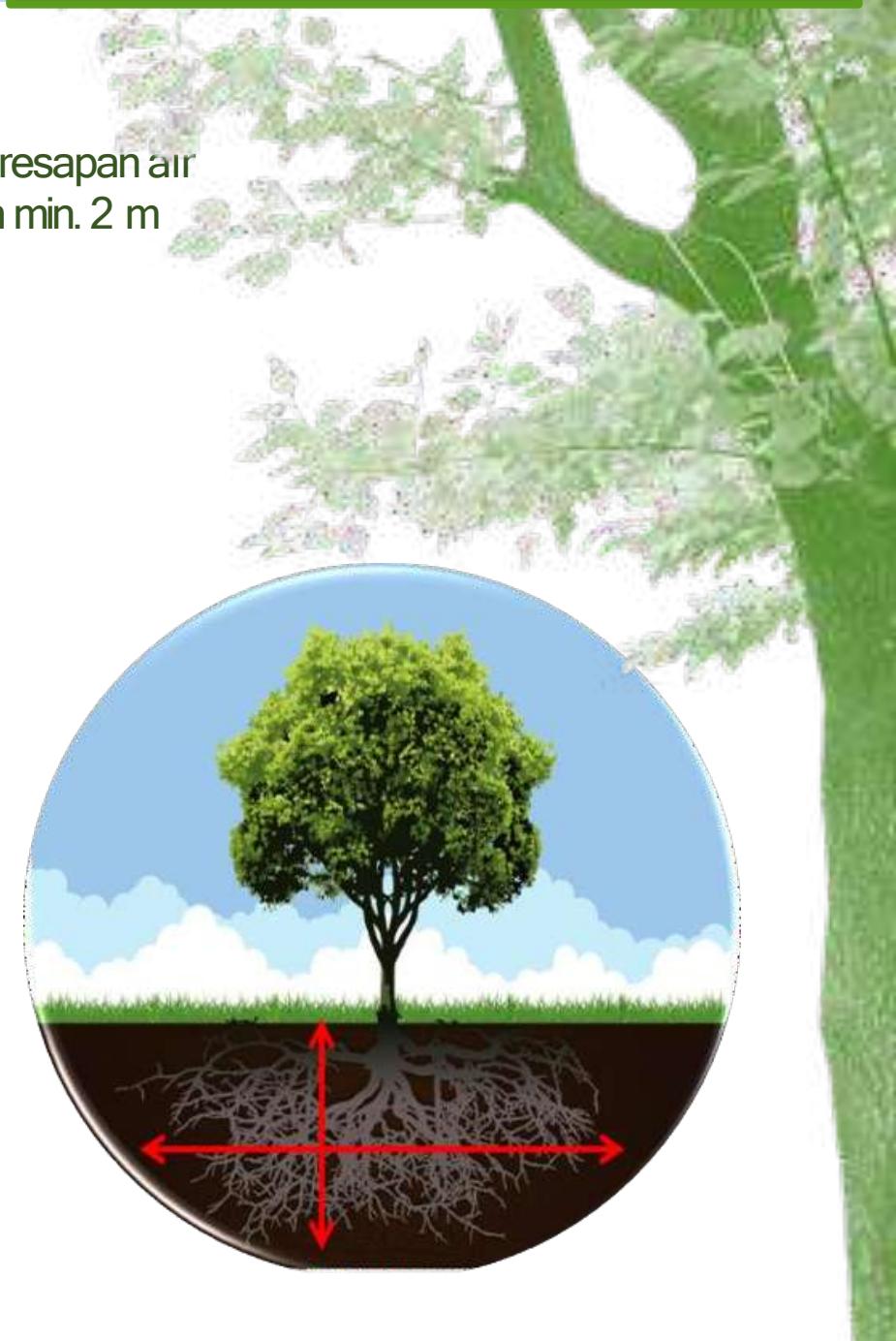
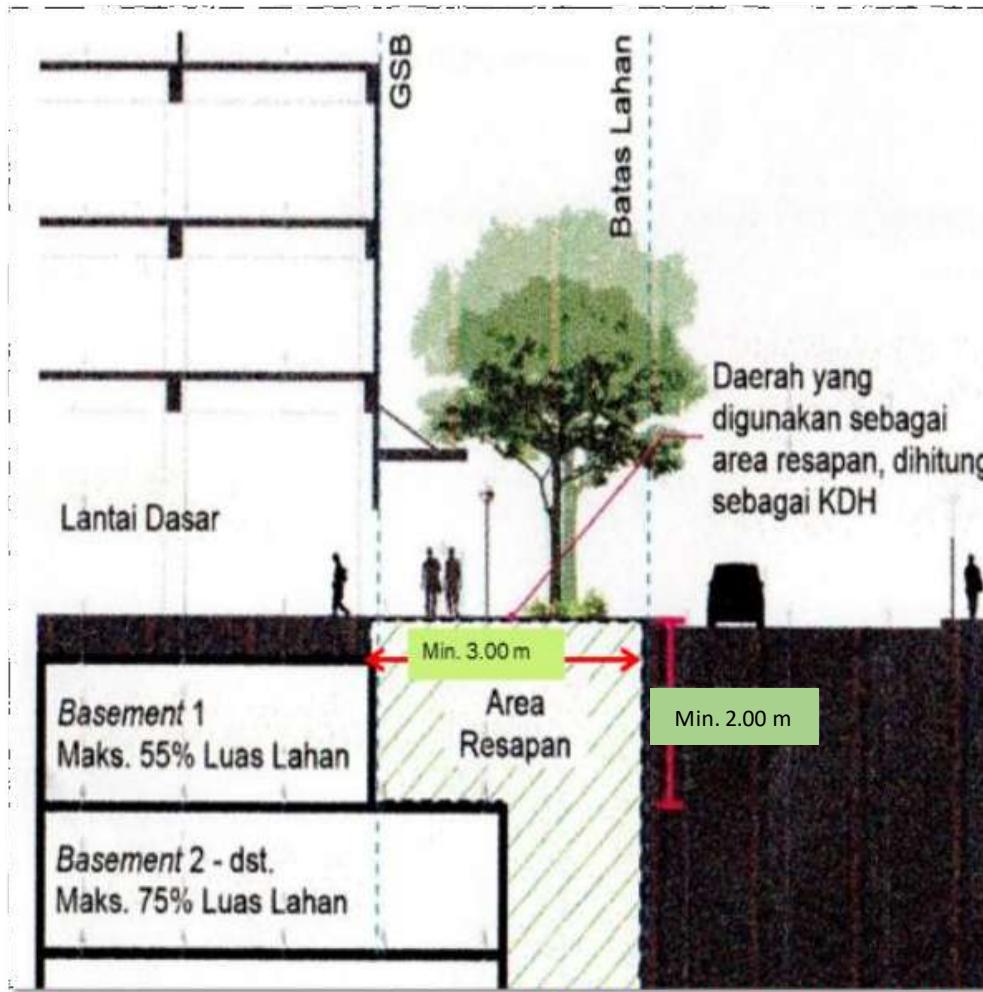
- FUNGSI KHUSUS**
1. Hutan Kota
  2. Sempadan Sungai
  3. Sempadan Rel KA
  4. Sempadan Danau / Situ
  5. Sempadan Pantai
  6. Sempadan SUTET / SUTT
  7. TPU
  8. TPS
  9. SPBLU / SPBG

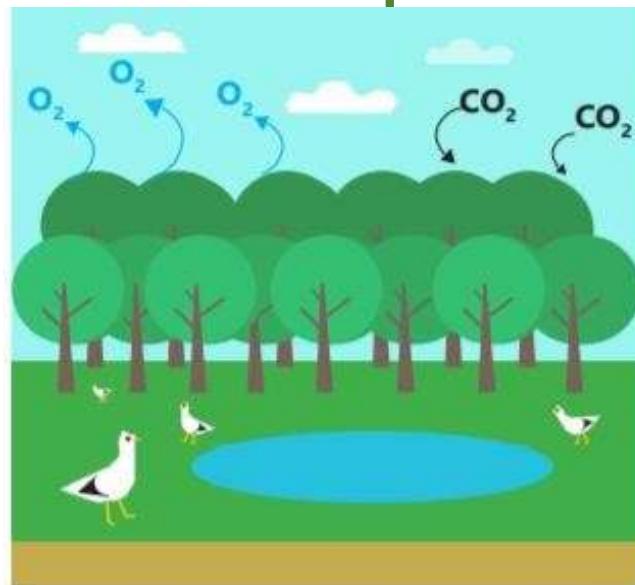
KDH



# Perhitungan KDH

Permukaan tanah yang dimanfaatkan sebagai resapan air dan RTHdi atas basemen 2 dengan kedalaman min. 2 m dan menyatu dengan tanah sekitarnya.





Fungsi Pertamanan/ Penghijauan

Pepohonan/ Daerah Hijau Bangunan (DHB) seperti taman atap, taman vertical, hidroponik dan sejenisnya

- ✓ SISTEM SIRKULASI UDARA (paru-paru kota);
- ✓ PENGATUR IKLIM MIKRO
- ✓ SEBAGAI PENEDUH;
- ✓ PRODUSEN OKSIGEN;



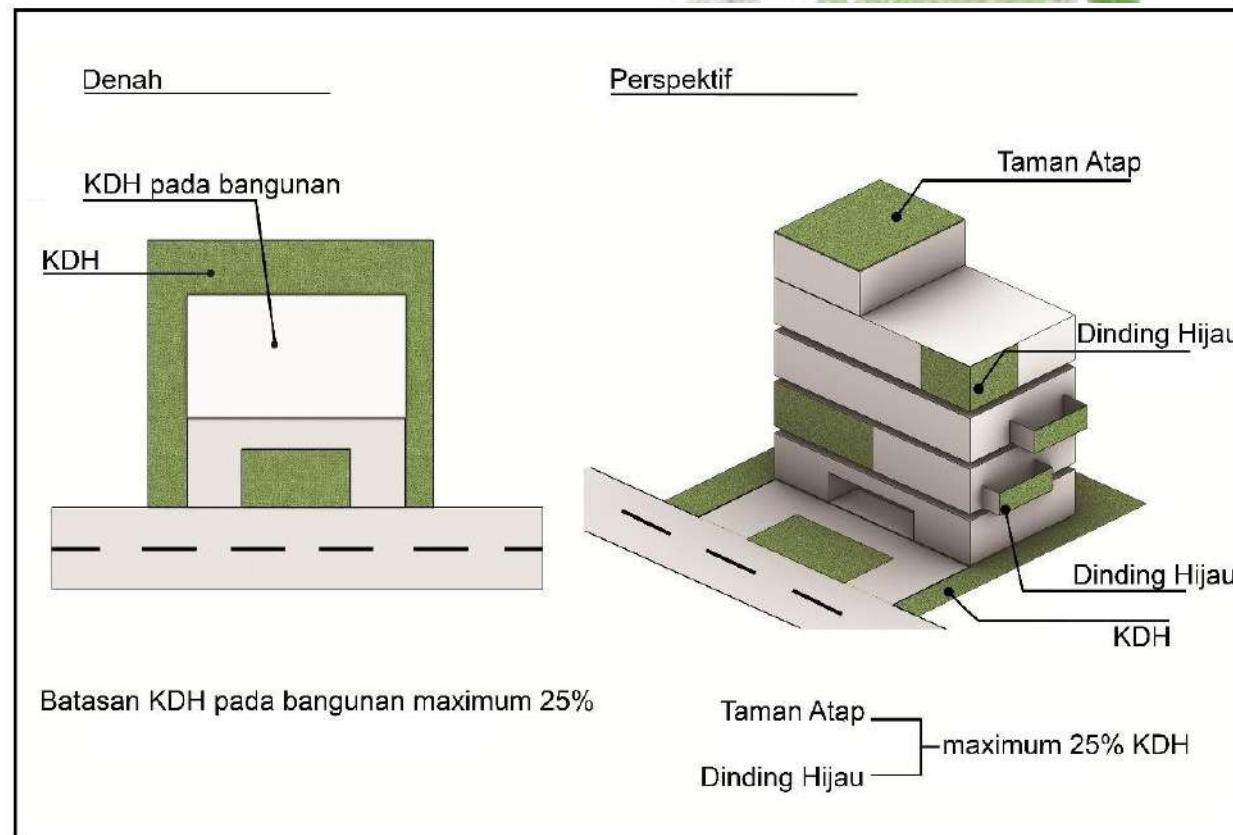
Fungsi Resapan Air

Biopori/sumur resapan/ kolam resapan memanjang (long soak pond) yang dapat menyerap air.

- ✓ PENYERAP AIR HUJAN;
- ✓ PENYEDIA HABITAT SATWA;
- ✓ PENYERAP POLUTAN;
- ✓ PENAHAN ANGIN.



## PADA SUB ZONA KDB SEDANG-TINGGI



Maks. 25%  
batasan KDH

- Diperbolehkan sebagai Daerah Hijau Bangunan (DHB) seperti taman atap, taman vertical, hidroponik, dan sejenisnya



## INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

## KOEFISIEN DASAR HIJAU (KDH)



Lahan > 5.000 m<sup>2</sup>



50%  
batasan  
KDH



- Harus memiliki lebar min. 5 m
- Penempatannya berbatasan dengan jalan publik, serta ditanam pohon pelindung, kecuali pada kawasan yang diatur dalam ketentuan lain



## PERKERASAN BAGIAN DARI LANSEKAP/TAMAN

## DIHITUNG SEBAGAI KDH

- ✓ lintasan lari (jogging track)
- ✓ perkerasan tepi kolam renang (pool deck) dengan lebar maksimum 1,50 m
- ✓ jalur pedestrian
- ✓ jalur sepeda dengan



## TIDAK DIHITUNG SEBAGAI KDH

- ✗ kolam hias
- ✗ air mancur



dengan material meresapkan air





### PRASARANA PARKIR dapat dihitung KDH dengan syarat:



Maks. 25%  
batasan KDH

- Mempunyai **FUNGSI RESAPAN**
- Dapat ditumbuhinya **RUMPUT/ dengan MATERIAL MERESAPKAN AIR**
- Kedalamantanah minimum 2 m
- Wajib menanam pohon peneduh dengan rasio 1 pohon : 3 Parkir (SRP)



## JALUR MOBIL PEMADAM KEBAKARAN

### DIHITUNG SEBAGAI KDH

- ✓ BUKAN bagian dari jalur sirkulasi internal untuk kegiatan operasional dan servis.
- ✓ KHUSUS untuk akses pemadam kebakaran, BUKAN untuk kegiatan yang lain, termasuk parkir kendaraan.
- ✓ MAKSAK 50% dari batasan KDH .
- ✓ MAKSAK. 5% dari total lahan Perencanaan dan merupakan bagian dari batasan KDH pada Sub zona KDB rendah.

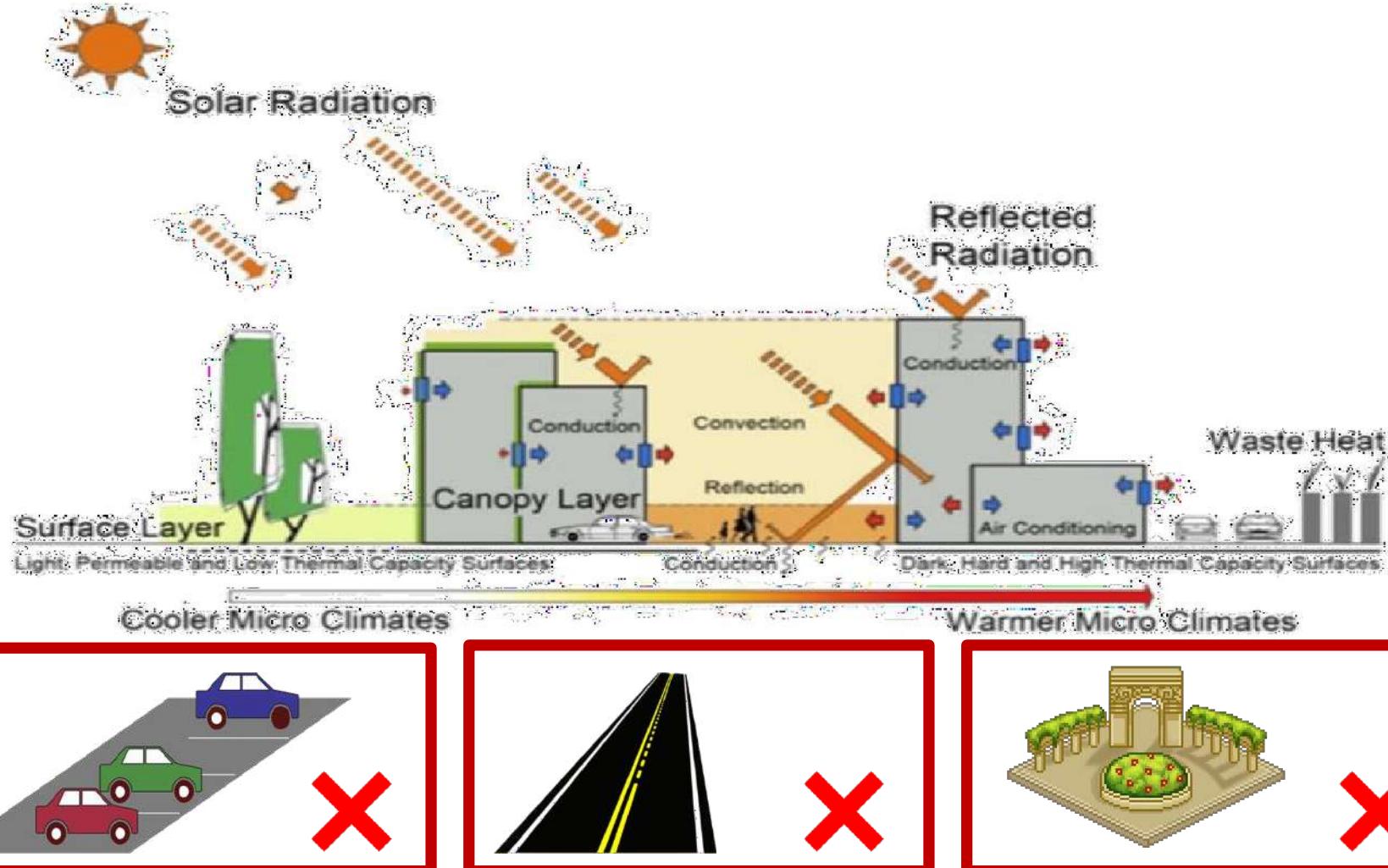


### TIDAK DIHITUNG SEBAGAI KDH

- ✗ Perkerasan Mobil Pemadam kebakaran/  
Hardstanding



dengan material meresapkan air

•  
**TIDAK DIHITUNG SEBAGAI KDH :**

1. jalan kendaraan, parkir, plaza, kolam, air mancur berada di atas bangunan
2. jalur pedestrian bukan merupakan bagian dari taman.



## RUMAH SUSUN DAN RUMAH SUSUN UMUM DENGAN KETENTUAN KHUSUS SESUAI RDTR DAN PZ



PSL	KDH paling rendah
Sangat Padat	25%
Padat	30%
Kurang Padat	35%
Tidak Padat	35%

### SUB ZONA KDB RENDAH

KDH paling rendah 45%



## TATA BANGUNAN GEDUNG

# KB

(Ketinggian Bangunan)



# 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 2020*



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

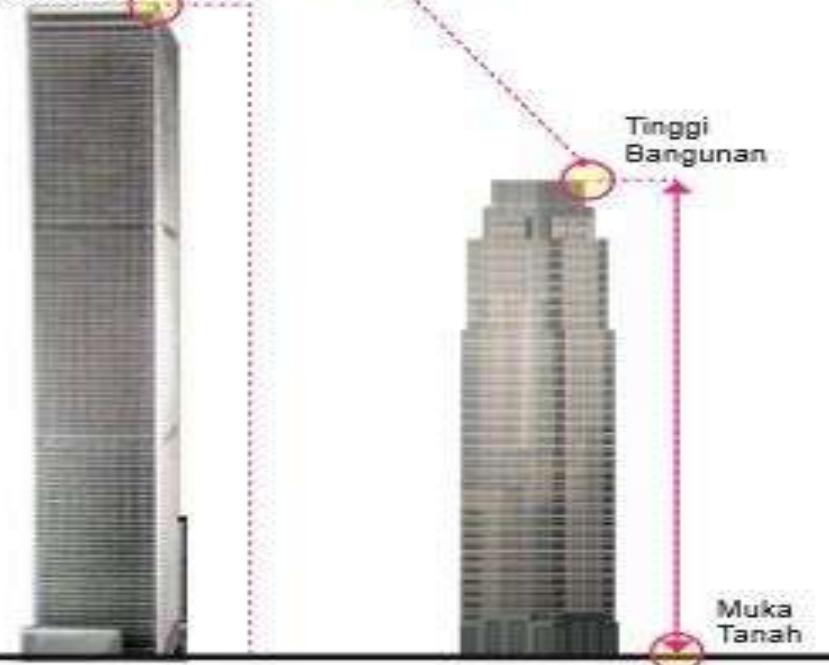


# Batas KETINGGIAN BANGUNAN?



## 1 MASSA

Massa Bangunan sebagai batas atas ketinggian Bangunan



## 2 UTILITAS

Elemen utilitas sebagai batas atas 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.

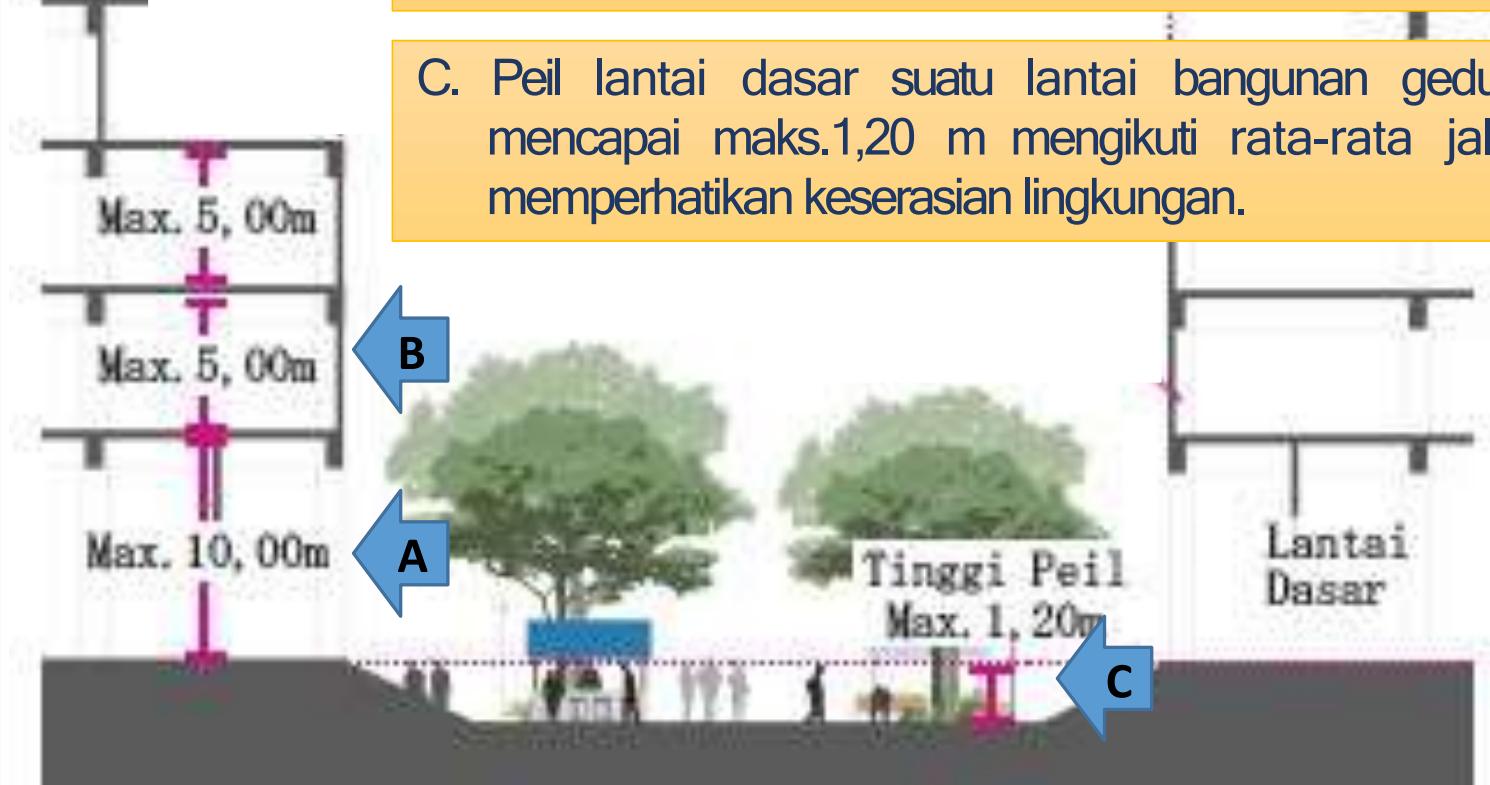


# Ketentuan KETINGGIAN BANGUNAN ?

- 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.

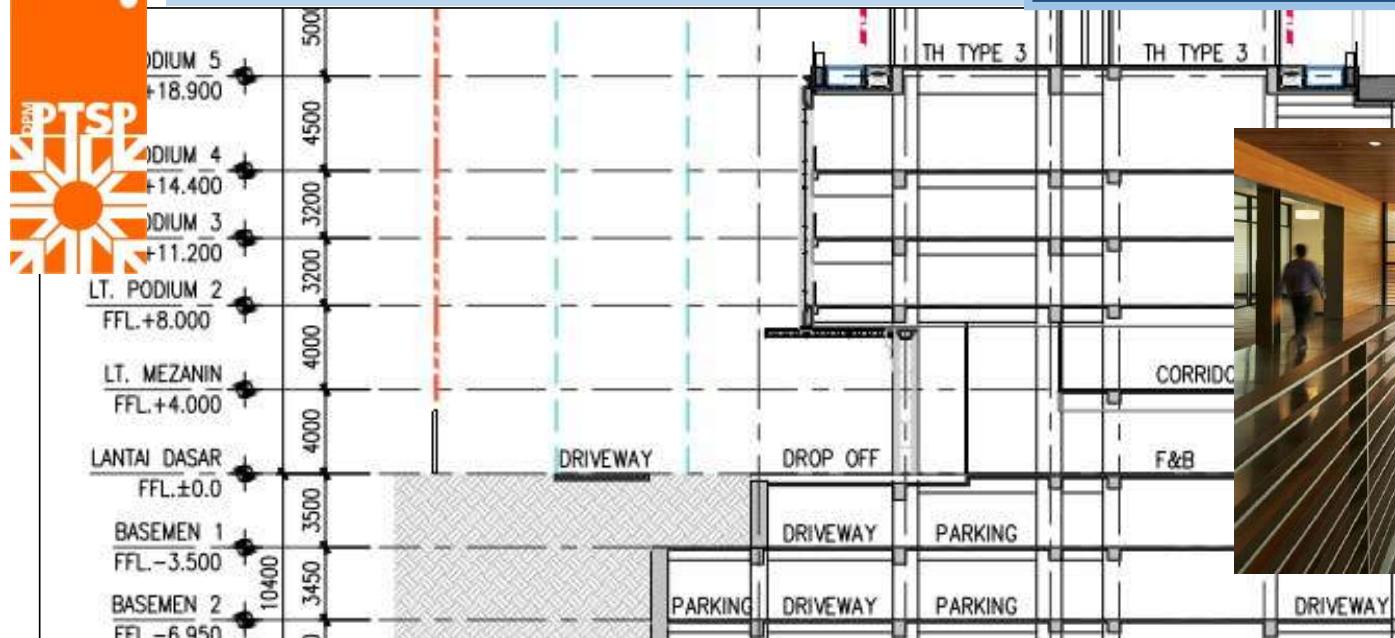




## INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

## KETINGGIAN BANGUNAN (KB)

## MEZANIN



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



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



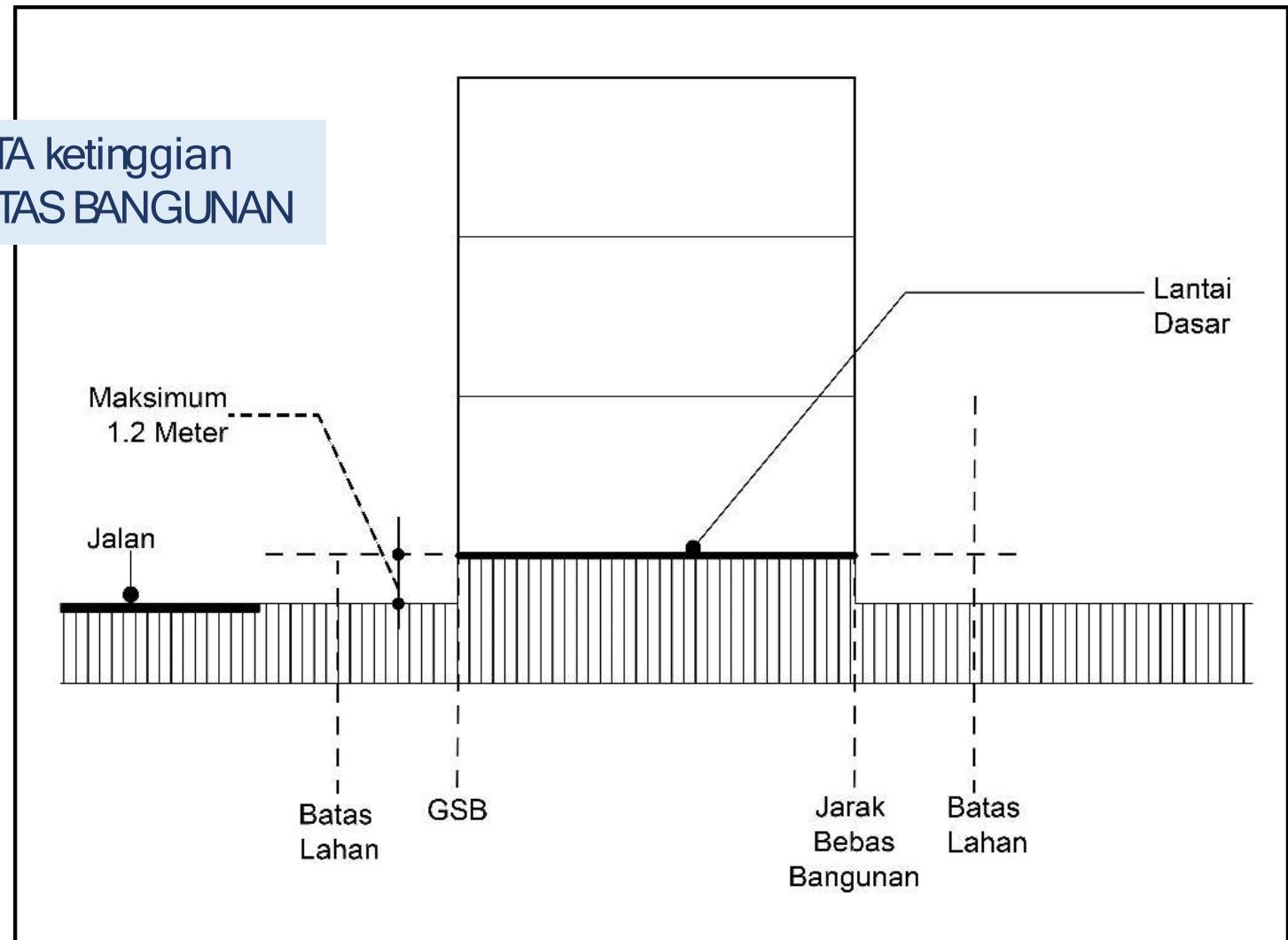
INTENSITAS PEMANFAATAN  
RUANG

KETINGGIAN BANGUNAN (KB)

# PELANTAI DASAR BANGUNAN

PEKARANGAN/PERSIL BERKONTUR PADA BASEMEN TUNGGAL (1 TOWER)

dihitung dari RATA-RATA ketinggian  
lahan berdasarkan BATAS BANGUNAN





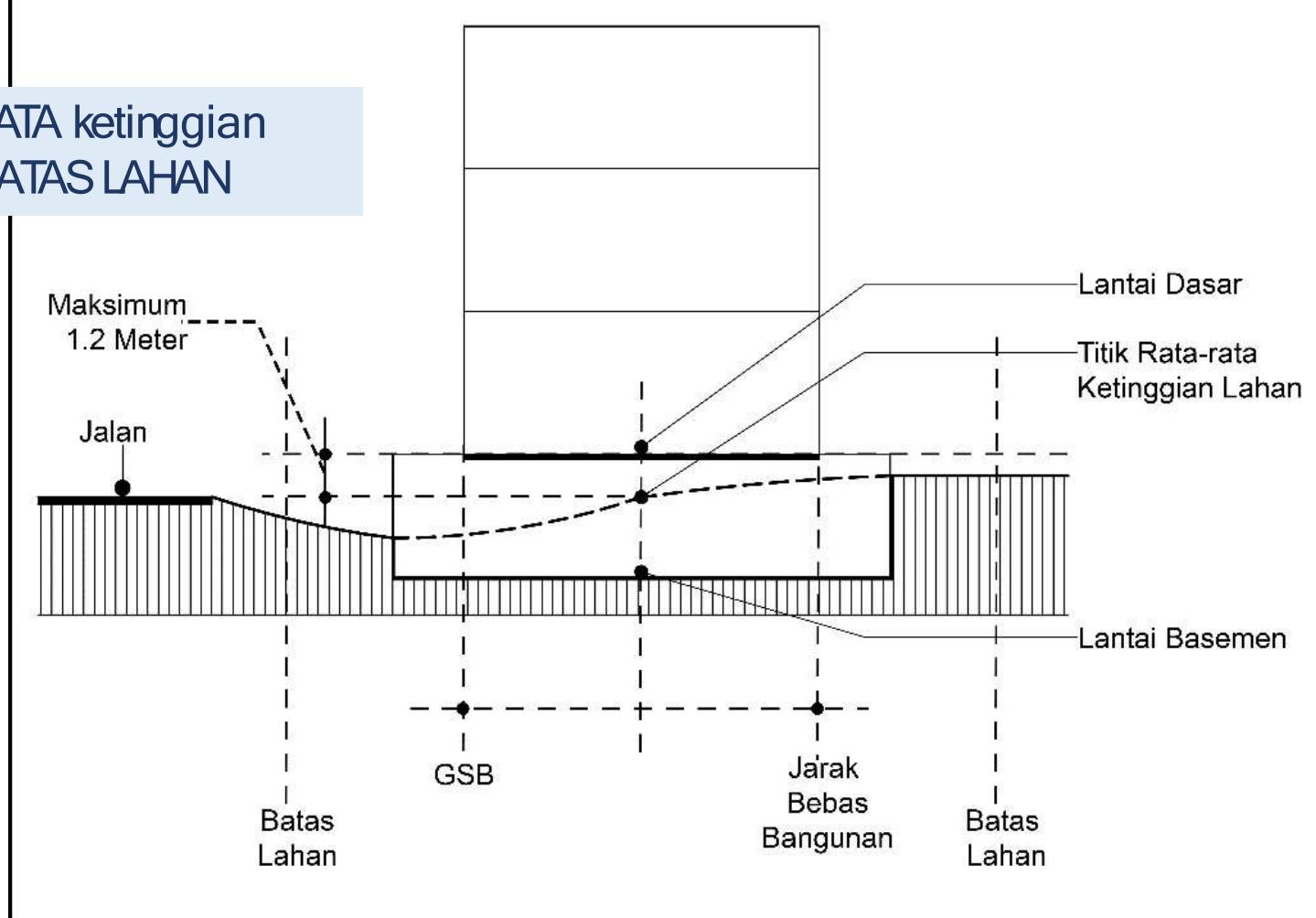
INTENSITAS PEMANFAATAN  
RUANG

KETINGGIAN BANGUNAN (KB)

# PELANTAI DASAR BANGUNAN

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

dihitung dari RATA-RATA ketinggian  
lahan berdasarkan BATAS LAHAN





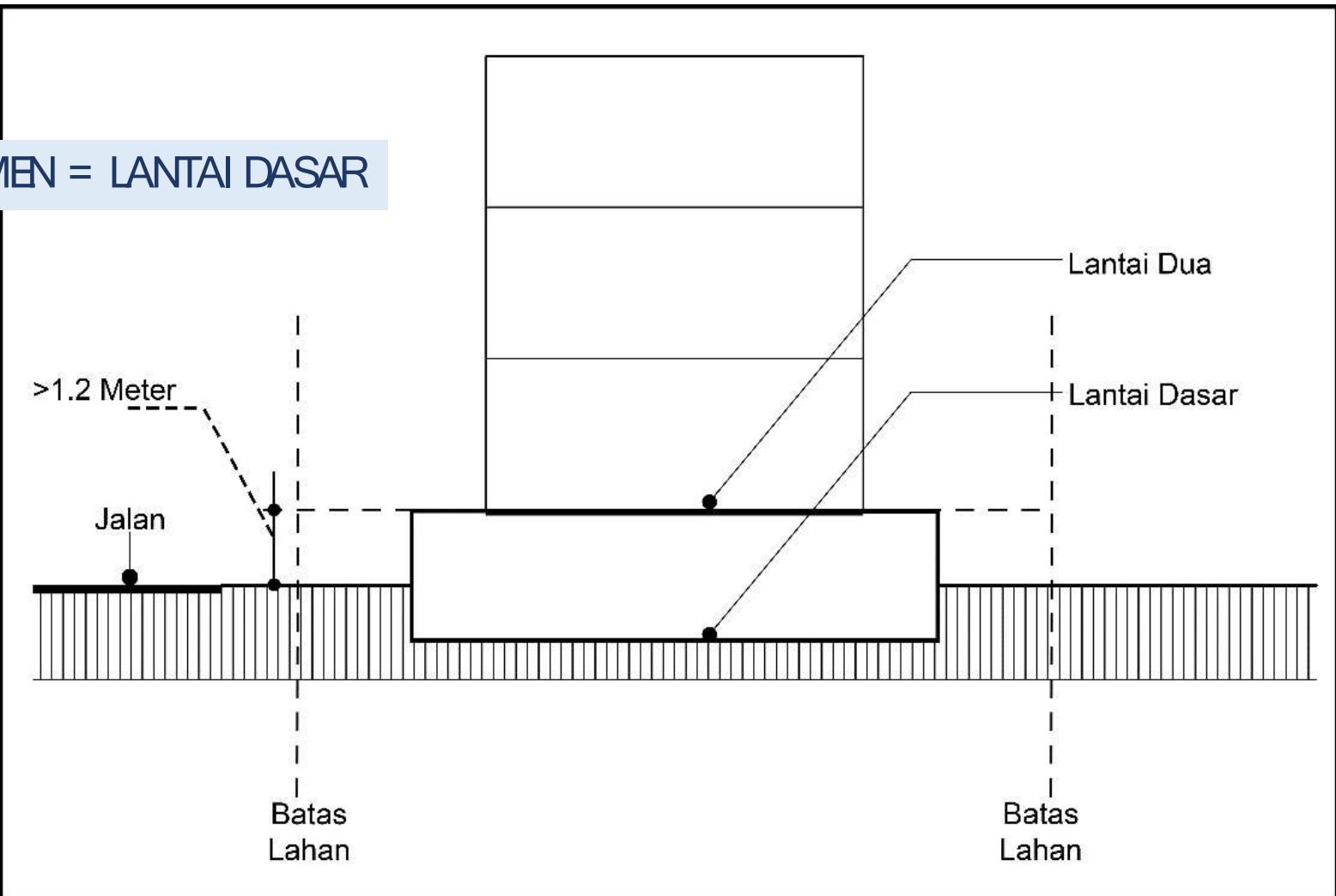
INTENSITAS PEMANFAATAN  
RUANG

KETINGGIAN BANGUNAN (KB)

# PEL LANTAI DASAR BANGUNAN

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

LANTAI BASEMEN = LANTAI DASAR

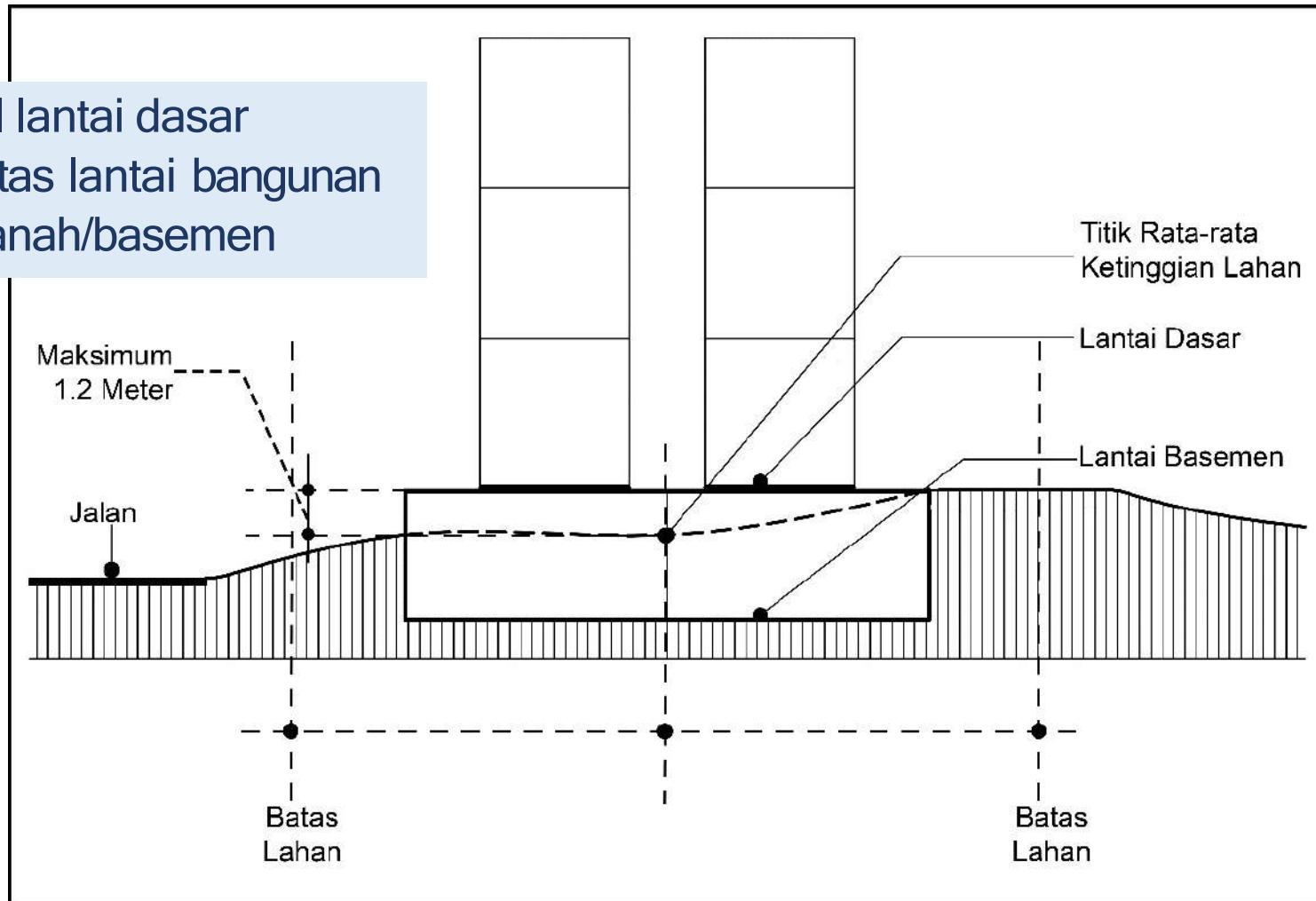




# PEL LANTAI DASAR BANGUNAN

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





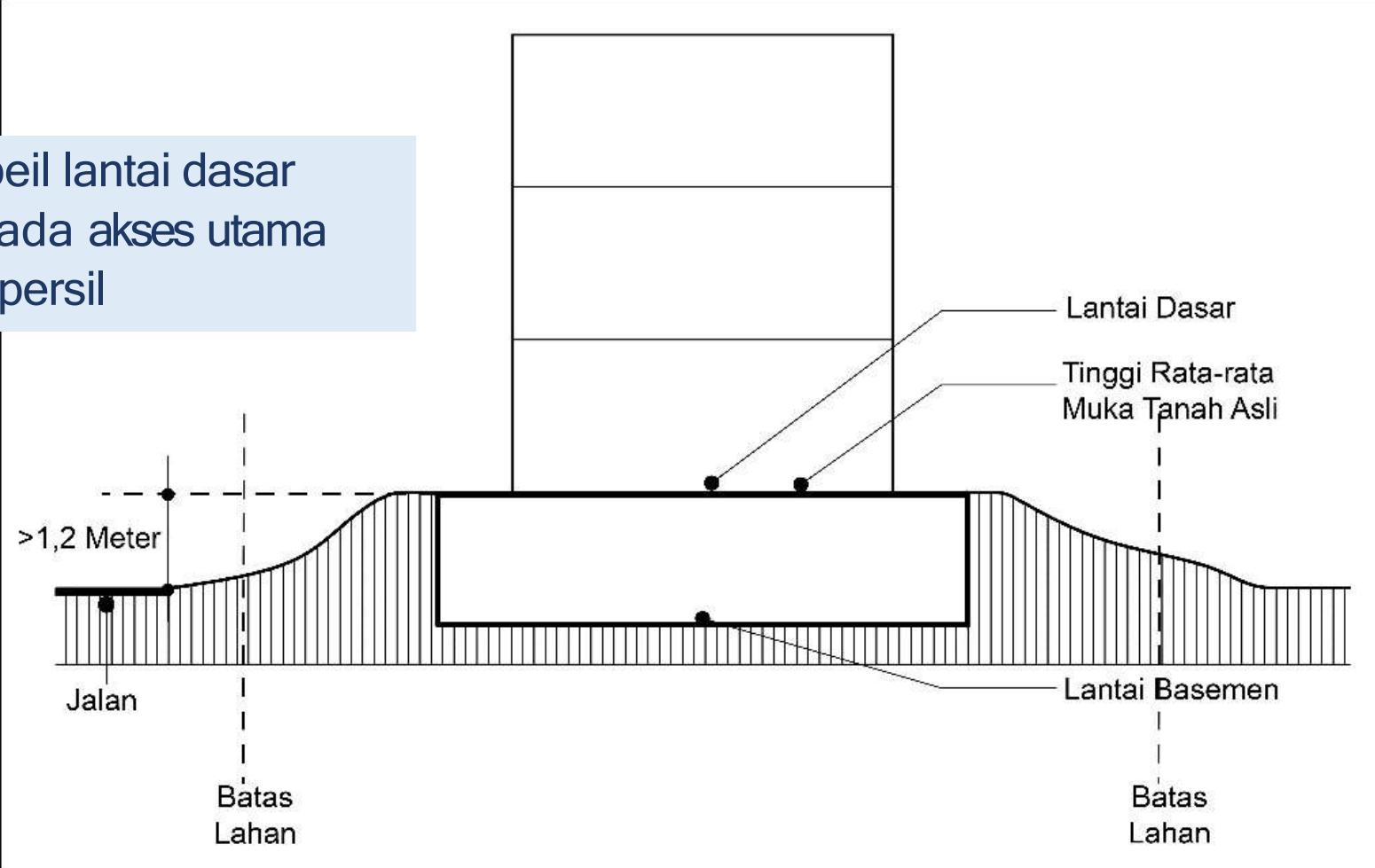
## INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

## KETINGGIAN BANGUNAN (KB)

# PEL LANTAI DASAR BANGUNAN

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

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





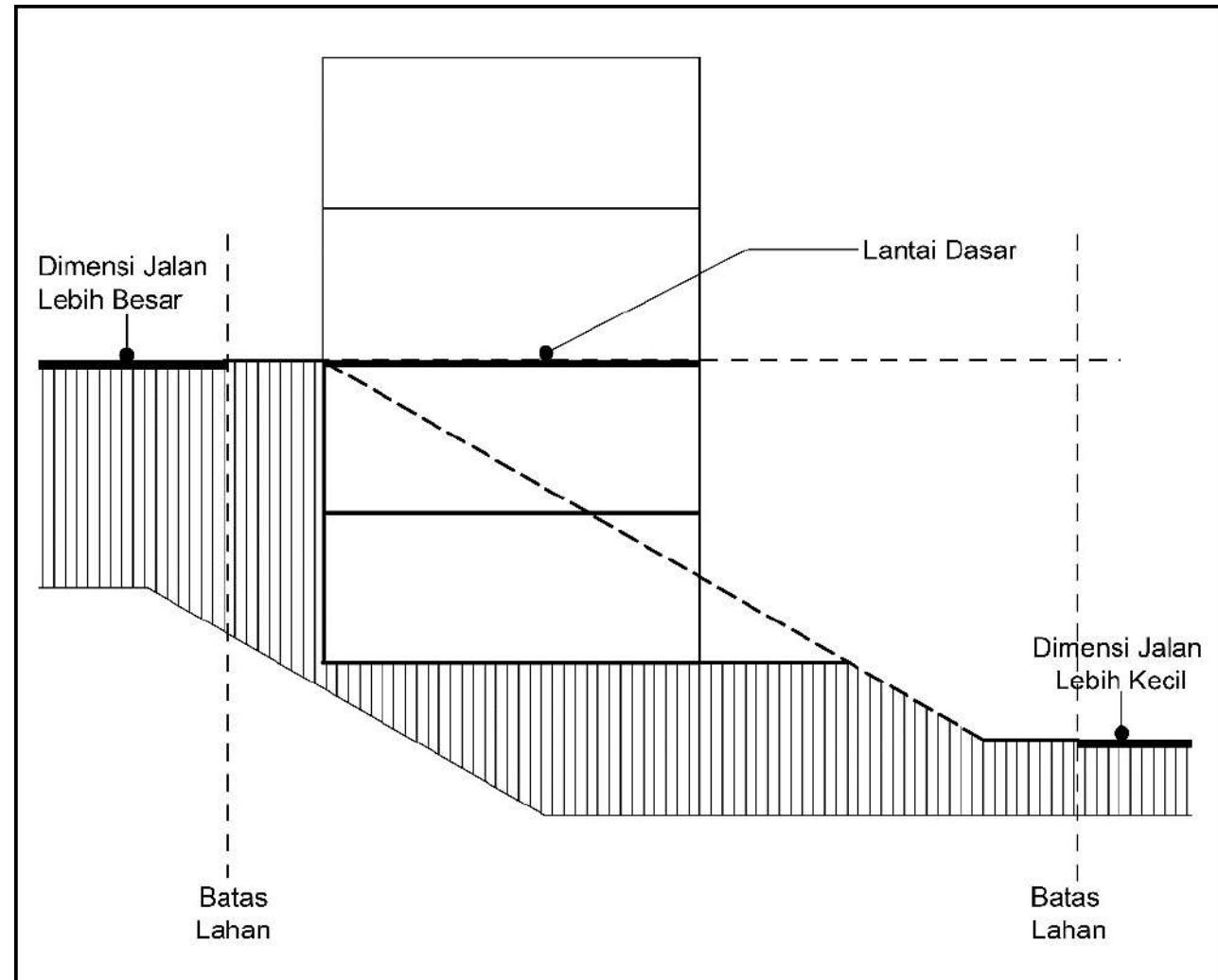
## INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

## KETINGGIAN BANGUNAN (KB)

# 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





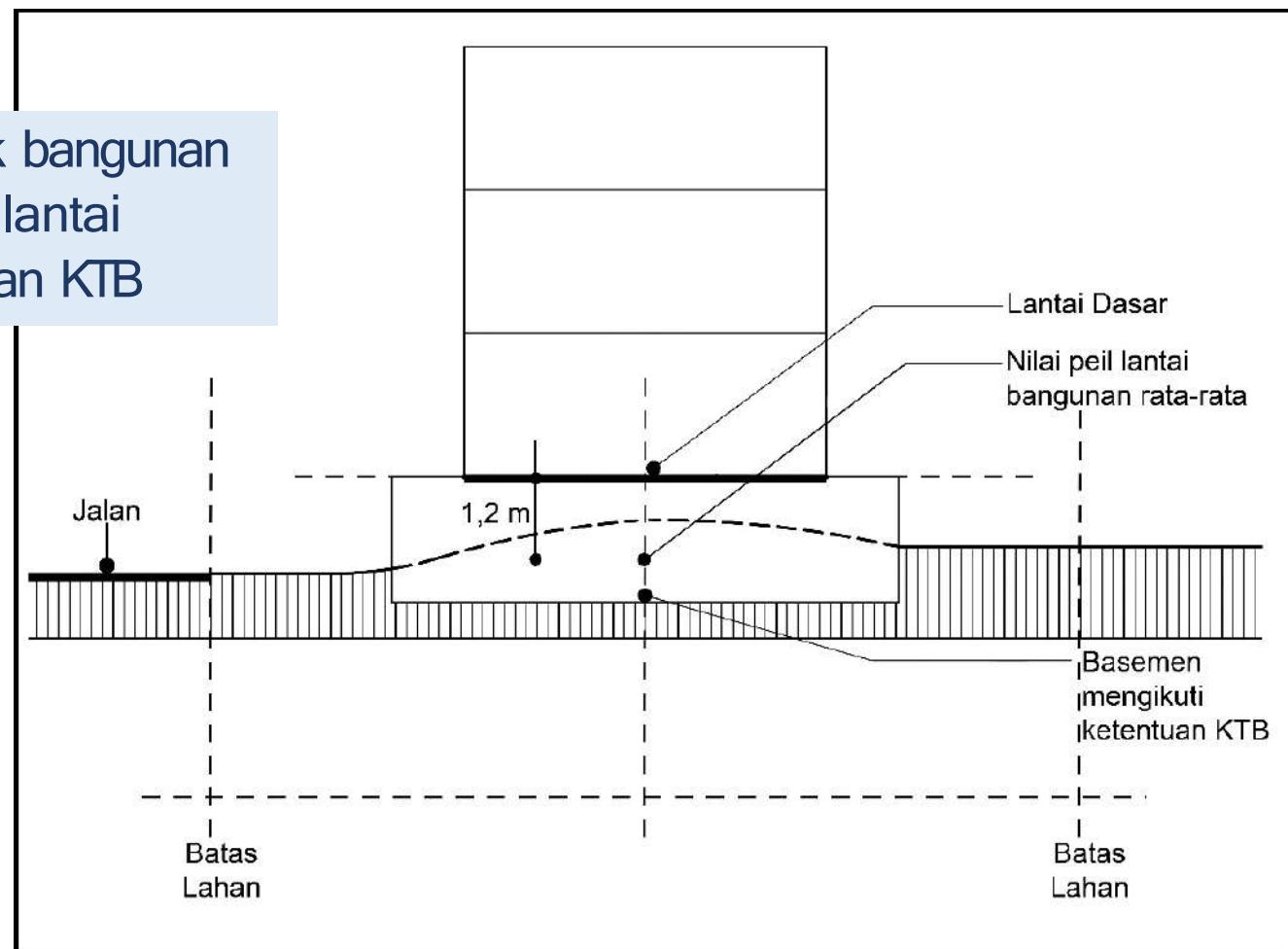
## INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

## KETINGGIAN BANGUNAN (KB)

# PEL LANTAI DASAR BANGUNAN

Tinggi lantai dasar bangunan gedung dapat dihitung maks.1,2 m dari 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





TERIMA KASIH

## **TATA BANGUNAN**

- UNDANG-UNDANG 26/2007 TENTANG PENATAAN RUANG
- UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 2016 TENTANG PENYANDANG DISABILITAS
- PERMEN PUPR NO.14/PRT/M/2017 TAHUN 2017 TENTANG PERSYARATAN KEMUDAHAN BANGUNAN GEDUNG
- PERDA NO.4 TAHUN 1975 TENTANG KETENTUAN BANGUNAN BERTINGKAT
- PERDA NO. 6 TAHUN 1999 TENTANG STANDAR KEBUTUHAN SARANA KOTA (FASUM/FASOS)
- PERDA NO. 7 TAHUN 2010 TTG BANGUNAN GEDUNG
- PERDA DKI No.1 Tahun 2014 tentang Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ)
- PERGUB NO. 135 TAHUN 2019 TENTANG PEDOMAN TATA BANGUNAN
- PERGUBNO. 27 TAHUN 2009 TENTANG RUSUN SEDERHANA

## **RUANG TERBUKA HIJAU & KDH**

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

## **PARKIR**

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

## **KEBAKARAN**

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



## **LINGKUNGAN**

- PERDA DKI NO 2 TAHUN 2005 TENTANG PENGENDALIAN PENCEMARAN UDARA
- KEPUTUSAN KEPALA BAPEDAL NO 205 TAHUN 1996, TENTANG PEDOMAN TEKNIS PENGENDALIAN PENCEMARAN UDARA SUMBER TIDAK BERGERAK
- LAMPIRAN III KEPUTUSAN KEPALA BAPEDAL NO 205 TAHUN 1996, TENTANG PEDOMAN TEKNIS PENGENDALIAN PENCEMARAN UDARA SUMBER TIDAK BERGERAK
- KEPUTUSAN MENTERI LH NO 48 TAHUN 1996 TENTANG BAKU TINGKAT KEBISINGAN

## **PENGELOLAAN SAMPAH**

- PERDA DKI NO 3 TAHUN 2013 TENTANG PENGELOLAAN SAMPAH
- PERMENPUPER NO 3 TAHUN 2013 TENTANG PENYELENGGARAAN PERSAMPAHAN

## **TATA AIR**

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

## **PENGELOLAAN AIR LIMBAH**

- PP NO 101 TAHUN 2014 TENTANG PENGELOLAAN LIMBAH BAHAN BERBAHAYA DAN BERACUN
- PERMENLHK NO P.68/MENLHK-SETJEN/2016 TENTANG BAKU MUTU AIR LIMBAH DOMESTIK
- PERMENLHK NO. P.12/MENLHK/SETJEN/PLB.3/5/2020 TENTANG PENYIMPANAN LIMBAH BAHAN BERBAHAYA DAN BERACUN
- PERGUB DKI NO 122 THN 2005 TENTANG PENGELOLAAN AIR LIMBAH DOMESTIK DI PROVINSI DKI JAKARTA
- PERGUB DKI NO 38 TAHUN 2012 TENTANG BANGUNAN GEDUNG HIJAU





# PERATURAN TATA RUANG & BANGUNAN

- UNDANG-UNDANG 26/2007 TENTANG PENATAAN RUANG
- UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 2016 TENTANG PENYANDANG DISABILITAS
- PERATURAN MENTERI PUPR NO. 14/PRT/M/2017 TAHUN 2017 TENTANG PERSYARATAN KEMUDAHAN BANGUNAN GEDUNG
- PERATURAN MENTERI PU NO. 26 TAHUN 2008 TENTANG PERSYARATAN TEKNIS SISTEM PROTEKSI KEBAKARAN
- PERATURAN MENTERI PUPR NO. 30/PRT/M/2006 TAHUN 2006 TENTANG PEDOMAN TEKNIS FASILITAS DAN AKSESIBILITAS PADA BANGUNAN GEDUNG DAN LINGKUNGAN
- PERATURAN DAERAH NO. 1 TAHUN 2014 TENTANG RENCANA DETAIL TATA RUANG & PERATURAN ZONASI
- PERATURAN DAERAH DKI JAKARTA NOMOR 10 TAHUN 2011 TENTANG PERLINDUNGAN PENYANDANG DISABILITAS
- PERATURAN DAERAH NO. 7 TAHUN 2010 TENTANG BANGUNAN GEDUNG
- PERATURAN DAERAH NO. 6 TAHUN 1999 TENTANG STANDAR KEBUTUHAN SARANA KOTA (FASUM/FASOS)
- PERATURAN GUBERNUR DKI JAKARTA NO. 135 TAHUN 2019 TENTANG PEDOMAN TATA BANGUNAN
- PERATURAN GUBERNUR NO. 200 TAHUN 2015 TENTANG PERSYARATAN TEKNIS AKSES PEMADAM KEBAKARAN
- PERATURAN GUBERNUR DKI JAKARTA NO. 20 TAHUN 2013 TENTANG SUMUR RESAPAN
- PERATURAN GUBERNUR DKI JAKARTA NO. 38 TAHUN 2012 TENTANG BANGUNAN GEDUNG HIJAU





## TATA BANGUNAN GEDUNG

# PAGAR

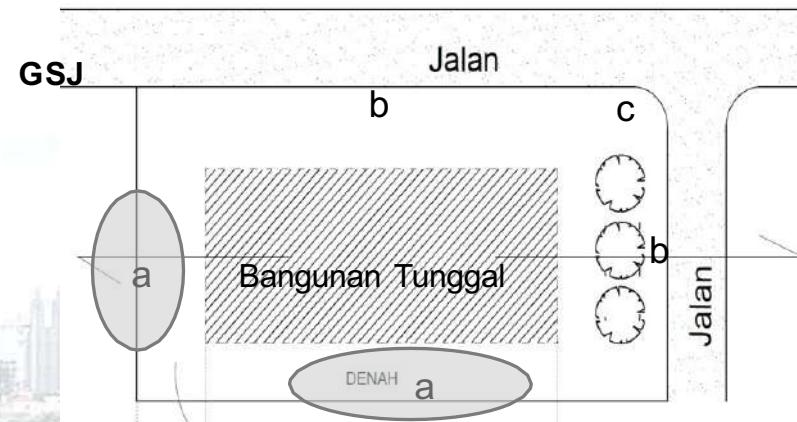


Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2020

 **Jakarta**  
a city of collaboration



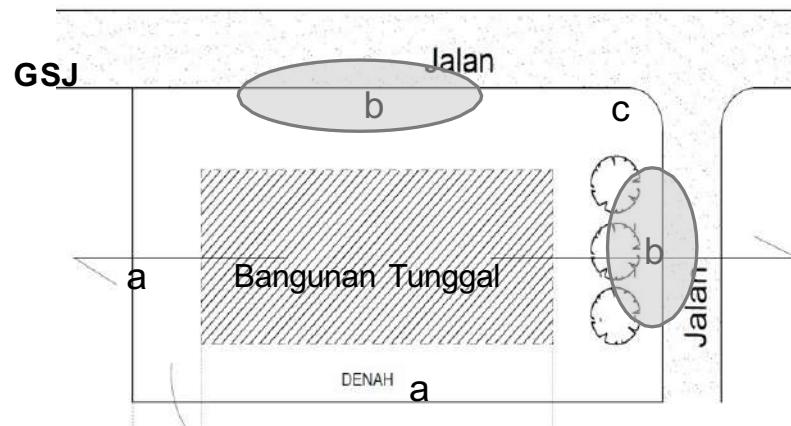
- Posisi pagar diperkenankan terletak pada batas lahan perencanaan
- ARKADE tidak diperbolehkan menggunakan pagar.



#### Pagar "a" :

Ketinggian pagar maksimal 3 m di atas permukaan lahan pekarangan

**Ketinggian pagar** batas pekarangan sepanjang **pekarangan samping & belakang** untuk bangunan tunggal **paling tinggi 3 m** di atas permukaan lahan pekarangan



### Pagar “b” :

- Ketinggian pagar maksimal :
  - 1,5 m untuk rumah tinggal,
  - 2,0 m untuk bukan rumah Tinggal
- bagian tidak tembus pandang maksimal 75 cm diatas permukaan lahan

Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan **rumah tinggal paling tinggi 1,50 m** di atas permukaan lahan, dan pada bangunan **bukan rumah tinggal paling tinggi 2 m** di atas permukaan lahan pekarangan;

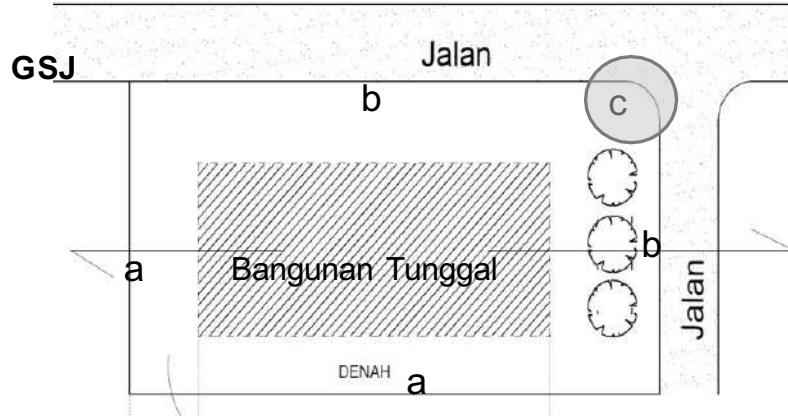


Pagar pada GSJ harus tembus pandang dengan bagian bawah dapat tidak tembus pandang paling tinggi setinggi 75 cm di atas permukaan lahan pekarangan, dan pintu pagar pekarangan tidak boleh melebihi GSJ;



## TATA BANGUNAN GEDUNG

PAGAR



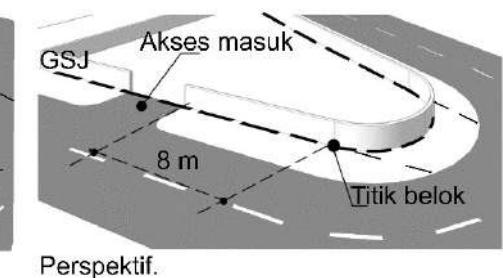
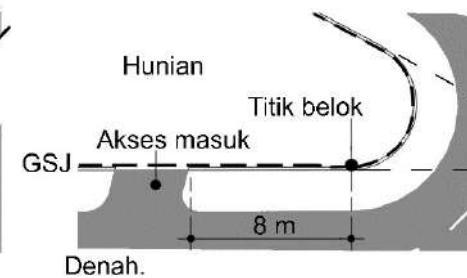
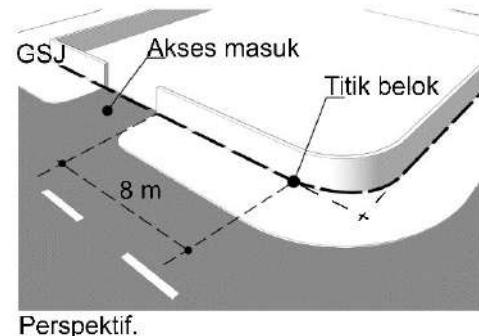
### Pagar ‘c’ :

Pagar yang berada di tikungan/hook/ persimpangan

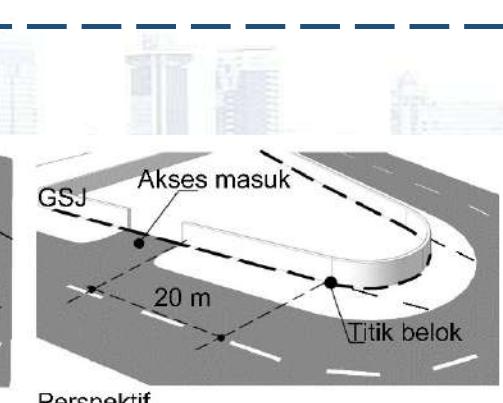
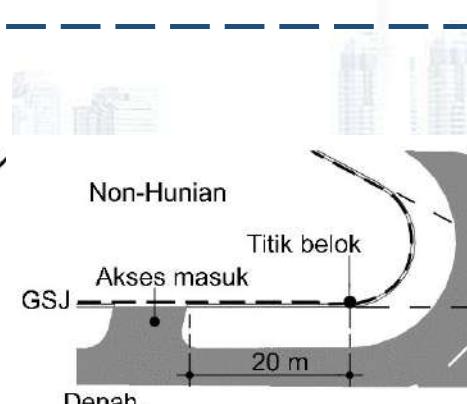
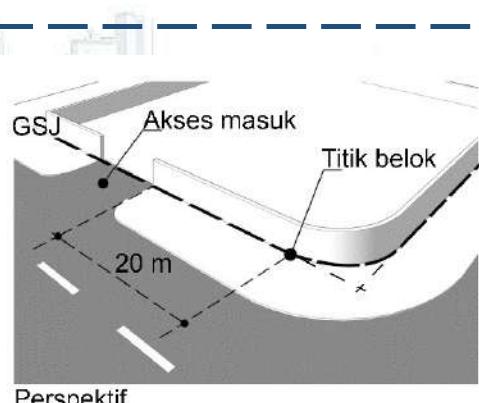
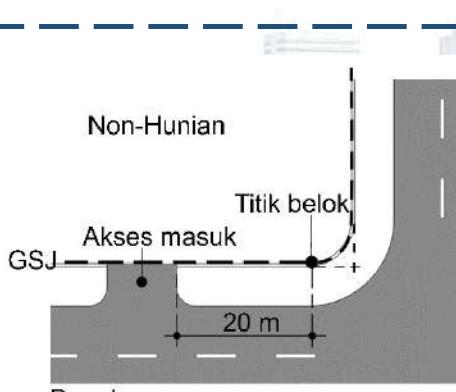
Lahan perencanaan yang berada di tikungan, persimpangan dan/atau hook, **pagar wajib dimundurkan** untuk penyediaan ruang bagi pejalan kaki dan memperluas sudut pandang pengemudi kendaraan;



Letak pintu untuk kendaraan bermotor roda empat pada lahan perencanaan yang membentuk sudut tikungan diberi jarak minimum:



HUNIAN 8 m dari titik belok



NON-HUNIAN 20 m dari titik belok



Letak pintu akses pada lahan perencanaan yang tidak memenuhi persyaratan ketentuan diatas, diletakkan pada ujung terjauh batas lahan perencanaan terhadap titik belok.



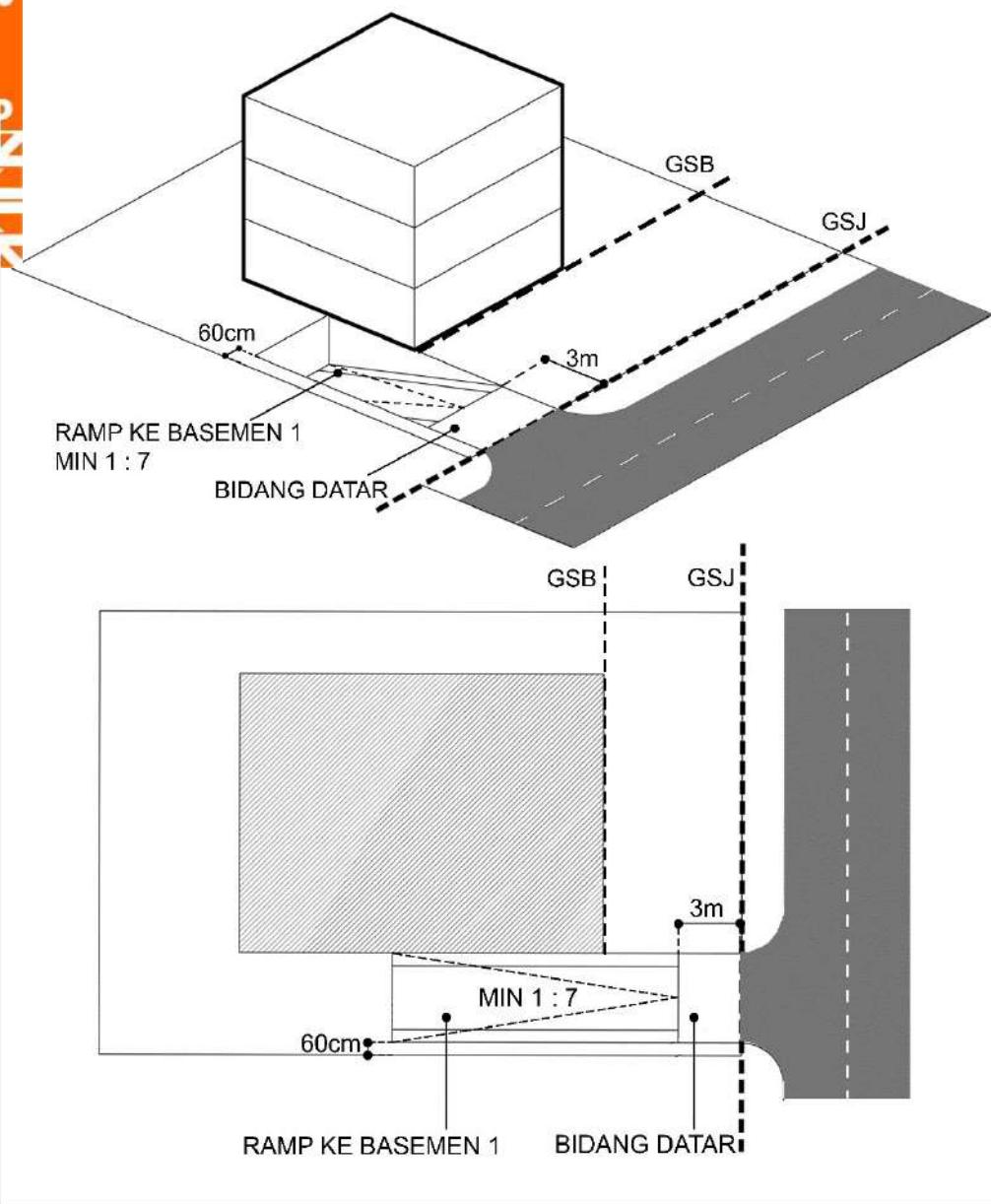
## TATA BANGUNAN GEDUNG

# RAMP



Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2020

 **Jakarta**  
a city of collaboration



- ✓ ADA 3 JENIS :
  1. ramp kendaraan lurus
  2. ramp kendaraan lurus dengan parkir
  3. ramp spiral
- ✓ tidak boleh memotong jalur pedestrian/ sarana pejalan kaki umum.
- ✓ ramp kendaraan menuju dan/atau dari basemen harus memiliki **ruang datar minimum 3 m** dari GSJ jalan utama.
- ✓ ramp kendaraan menuju dan/atau dari basemen di luar bangunan minimum berjarak **60 cm** dari GSJ jalan dan batas persil/perpetakan.



## TATA BANGUNAN GEDUNG

## LERENGAN (RAMP) KENDARAAN

JENIS RAMP KENDARAAN :



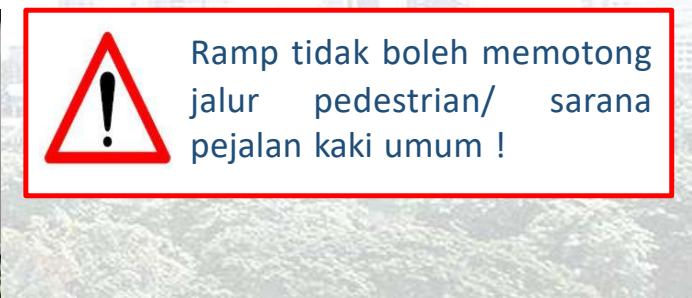
ramp kendaraan lurus



ramp kendaraan lurus dengan parkir

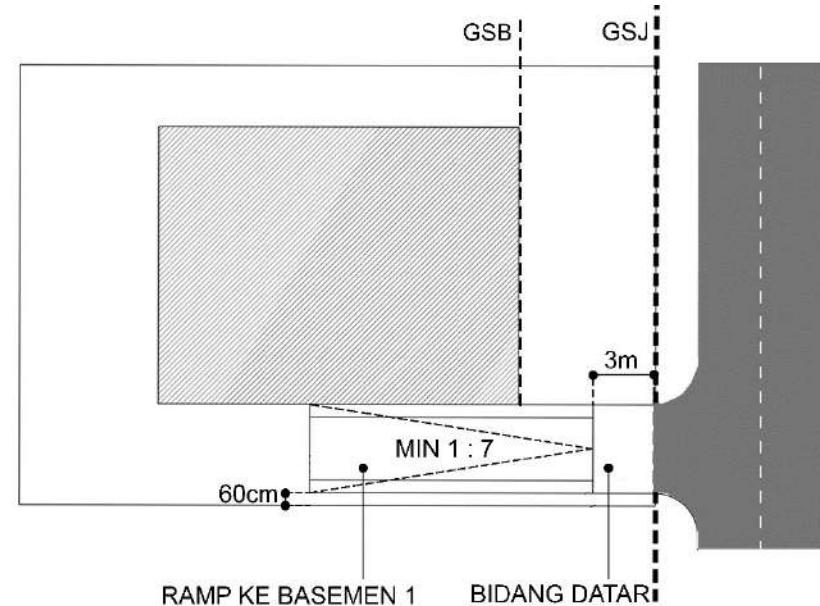
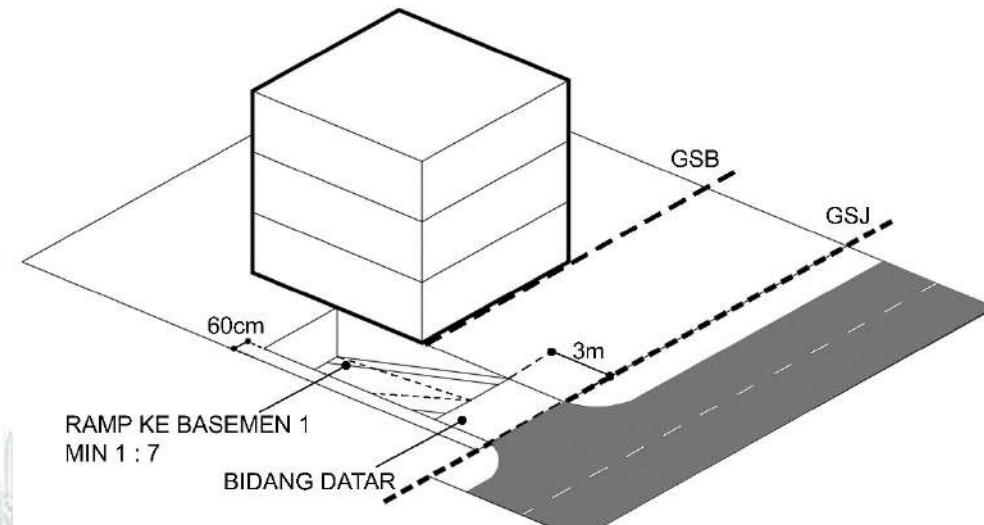


Ramp spiral





Setiap lantai untuk fungsi parkir dengan luas diatas 5.000 m<sup>2</sup> / minimum 250 SRP (Satuan Ruang Parkir) harus dilengkapi *ramp* kendaraan paling sedikit masing-masing 1 unit untuk *ramp* naik dan *ramp* turun!



- ramp kendaraan menuju/dari basemen harus memiliki ruang datar min. 3 m dari GSJ jalan utama.
- ramp kendaraan menuju dan/atau dari basemen di luar bangunan minimum berjarak 60 cm dari GSJ jalan dan batas persil/perpetakan.

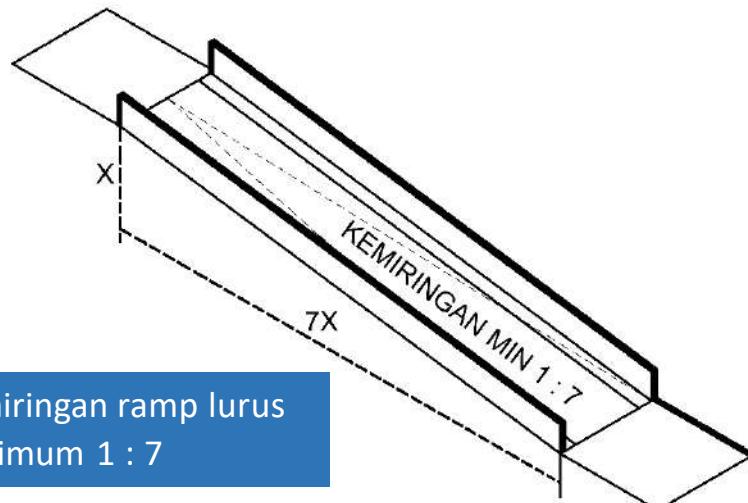
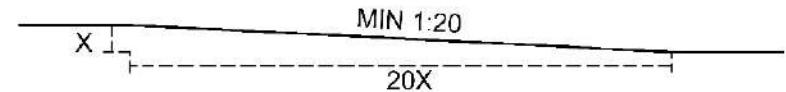
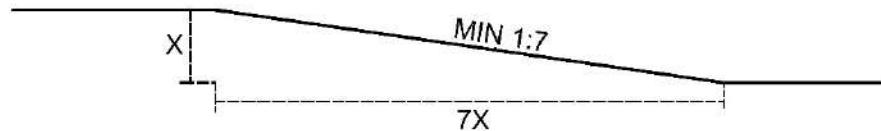


## TATA BANGUNAN GEDUNG

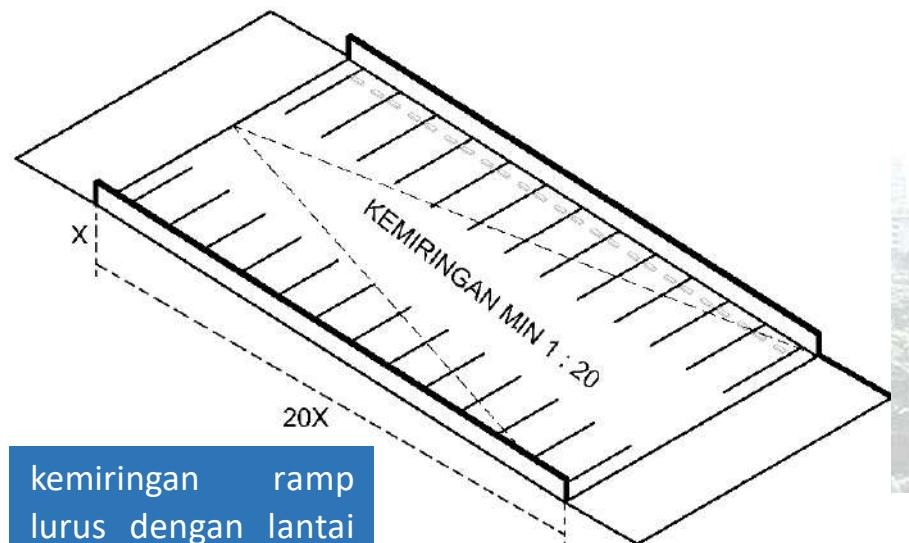
## LERENGAN (RAMP) KENDARAAN



### KEMIRINGAN RAMP KENDARAAN



kemiringan ramp lurus  
minimum 1 : 7



kemiringan ramp  
lurus dengan lantai  
parkir Min. 1 : 20

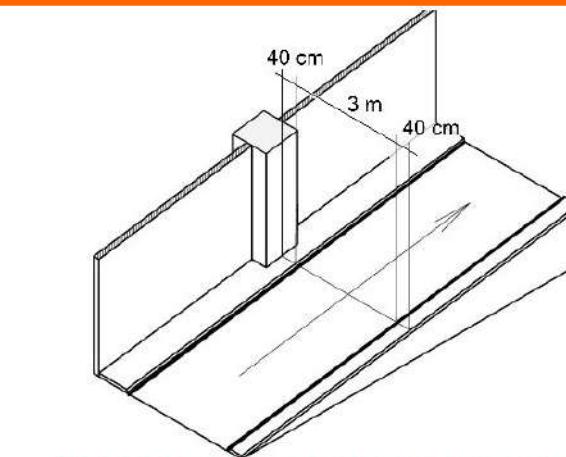
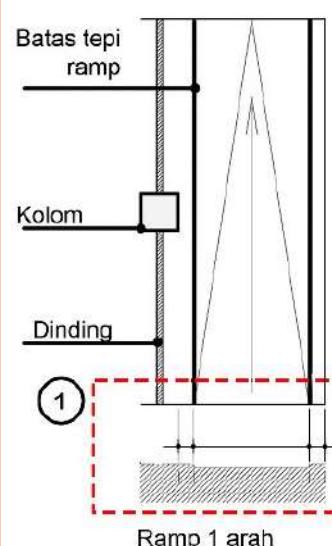


# TATA BANGUNAN GEDUNG

## LERENGAN (RAMP) KENDARAAN

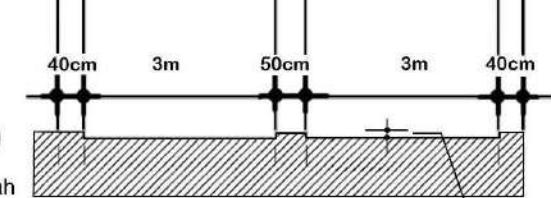
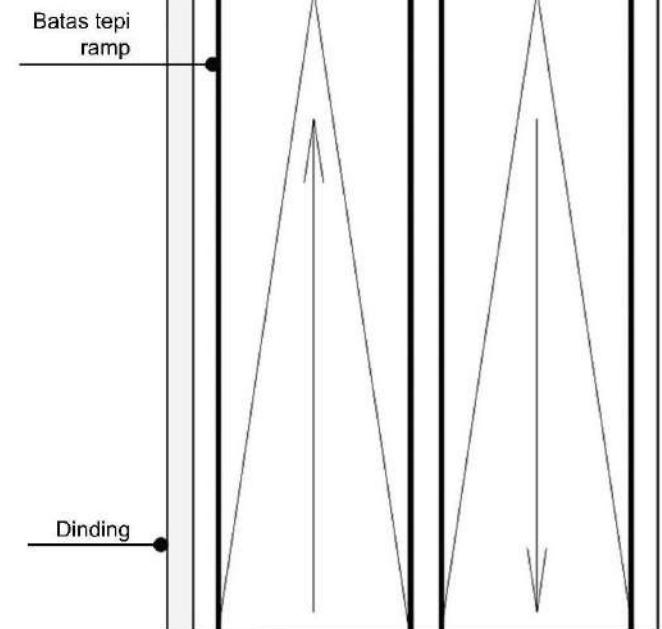


LEBAR RAMP KENDARAAN

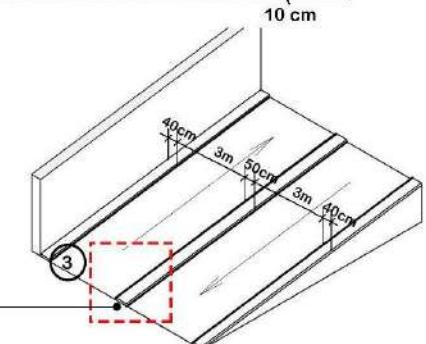
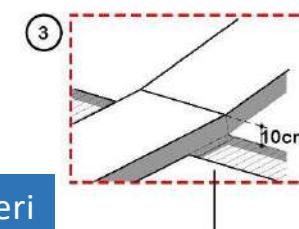


Lebar ramp kendaraan lurus 1 arah minimum 3 m

Lebar ramp kendaraan lurus untuk 2 arah harus diberi pemisah dengan lebar 50 cm sehingga lebar minimum  $(3,00 + 0,50 + 3,00)$  m, dan tinggi pemisah sebesar 10 cm



Ramp dua arah



3

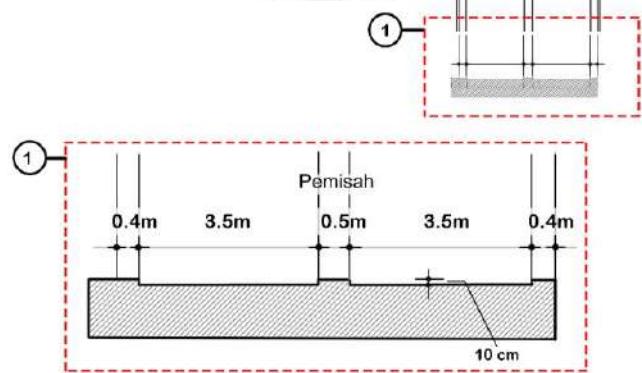
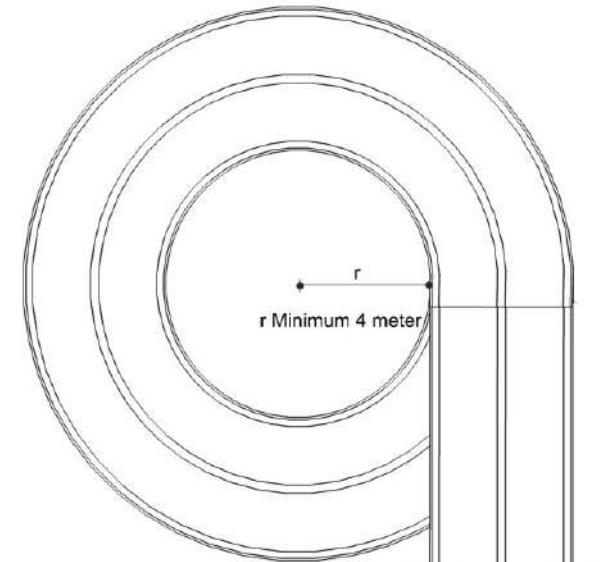


# TATA BANGUNAN GEDUNG

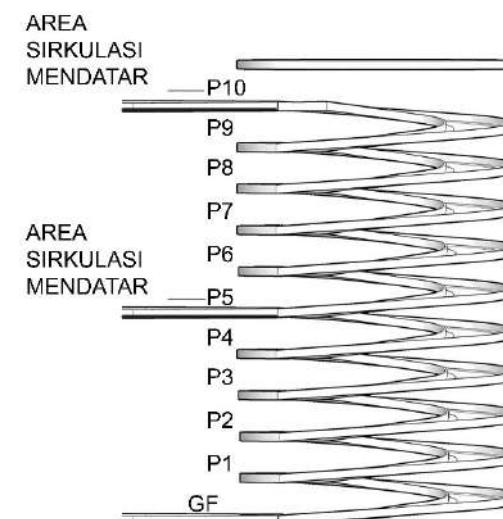
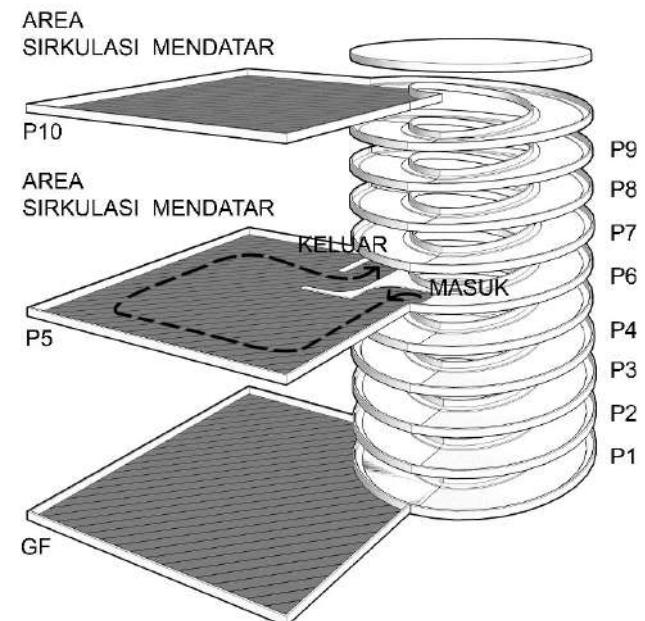
## LERENGAN (RAMP) KENDARAAN



### RAMP KENDARAAN SPIRAL



- lebar ramp kendaraan spiral 1 arah minimum 3,5 m
- lebar ramp kendaraan spiral untuk 2 arah diberi pemisah lebar 50 cm sehingga lebar minimum ( $3,50 + 0,50 + 3,50$ ) m dan tinggi pembatas 10 cm



Ramp secara menerus maksimum 5 lantai, jika lantai parkirnya lebih dari 5 lantai harus menggunakan sirkulasi datar sebelum ke lantai berikutnya



## TATA BANGUNAN GEDUNG

# PARKIR



Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No. 135 Tahun 2020

 **Jakarta**  
a city of collaboration

### • PENYEDIAAN PARKIR DAPAT DITERAPKAN PADA :



Parkir di Halaman



Parkir Dalam Bangunan

### FASILITAS PARKIR DISEDIAKAN BAGI KENDARAAN :



**PARKIR KHUSUS** penyandang disabilitas, orang lanjut usia, ibu hamil dan **pengguna sepeda** :

- ✓ **Posisi terdekat** menuju bangunan/fasilitas yang dituju dan/atau **pintu parkir utama**;
- ✓ Cukup **ruang bebas** bagi pengguna kursi roda dan mempermudah masuk dan keluar kursi roda dari kendaraan;
- ✓ disediakan jalur khusus bagi penyandang disabilitas; dan
- ✓ ditandai dengan **simbol tanda parkir**.



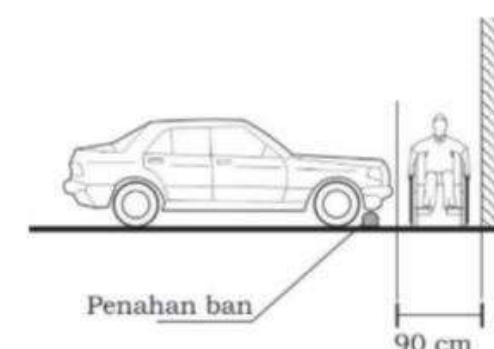
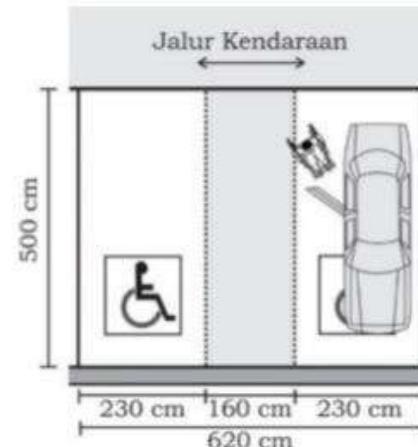
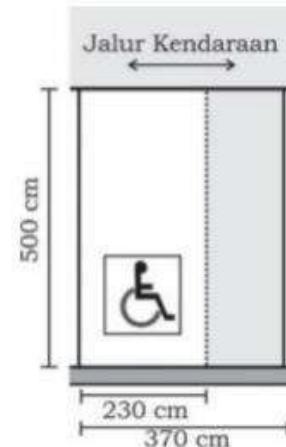
# TATA BANGUNAN GEDUNG

## PARKIR



### PARKIR KHUSUS

Jumlah Tempat Parkir yang Tersedia	Jumlah Tempat Parkir Penyandang Disabilitas
1-25	1
26-50	2
51-75	5
76-100	4
101-150	5
151-200	6
201-300	7
301-400	8
401-500	9
501-1000	2% dari total
1001-dst	20 (+1 untuk setiap ratusan)



Tempat parkir penyandang disabilitas harus memiliki ruang bebas yang cukup bagi pengguna kursi roda keluar/masuk kendaraannya.

Tempat parkir lebar 370 cm untuk parkir tunggal dan 620 cm untuk parkir ganda

Tempat parkir penyandang disabilitas diletakkan pada permukaan datar dengan kelandaian paling besar 20°





## PARKIR DI HALAMAN

- ✓ Menyediakan **pohon-pohon peneduh**
- ✓ parkir > 20 mobil harus sediakan **ruang duduk/tunggu sopir** minimum 2 m x 3 m
- ✓ Parkir ruang terbuka **antara GSJ-GSB**:

NO.	Lebar Rencana Jalan (L)	Luas Maksimum Lahan Parkir
1.	L < 30 m	Diperbolehkan s/d 100 %
2.	30 m < L < 50 m	Diperbolehkan s/d 50 %
3.	L > 50 m	Mutlak harus dihijaukan.



- ✓ Terhadap sisa **ruang parkir eksisting** yang terkena ketentuan parkir maksimum dalam Kawasan berorientasi transit (**Transit Oriented Development/TOD**) dapat dimanfaatkan sebagai **ruang terbuka hijau/taman** dan sejenisnya yang ditanami pohon pelindung/peneduh untuk fungsi sosial dan ekologis yang dapat diakses public .



## PARKIR DALAM BANGUNAN

- ✓ Tinggi ruang bebas struktur (head room) min. 2,25 m
- ✓ Setiap lantai harus **dilengkapi tangga** dengan radius 25 m jika tanpa sprinkler / 40 m jika ada sprinkler.
- ✓ Setiap lantai bila parkir > **20 mobil** harus sediakan **ruang tunggu/kantin sopir**.
- ✓ Pada kawasan pembatasan lalu lintas, Kawasan berorientasi transit dan/atau pada koridor moda angkutan umum massal dengan **radius 400 m** dari rencana **sumbu jalur angkutan umum dikenakan batasan parkir maksimum**.
- ✓ Terhadap **sisa ruang parkir eksisting** yang terkena ketentuan parkir **maksimum** dalam Kawasan berorientasi transit (Transit Oriented Development/TOD) dapat dimanfaatkan secara optimal untuk kegiatan usaha **mikro dan kecil** serta kegiatan publik lainnya.





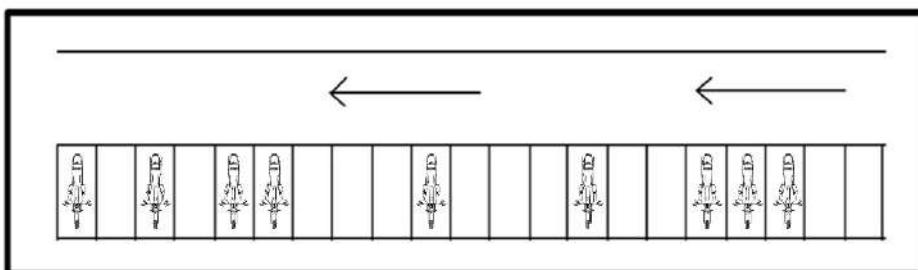
## TATA BANGUNAN GEDUNG

## PARKIR

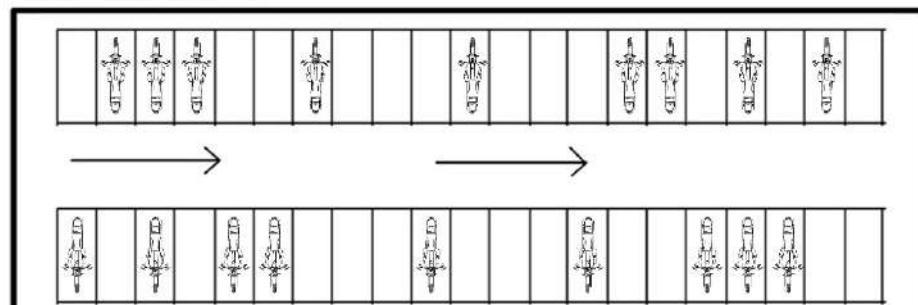
### TATA LETAK DAN DIMENSI PARKIR MOTOR



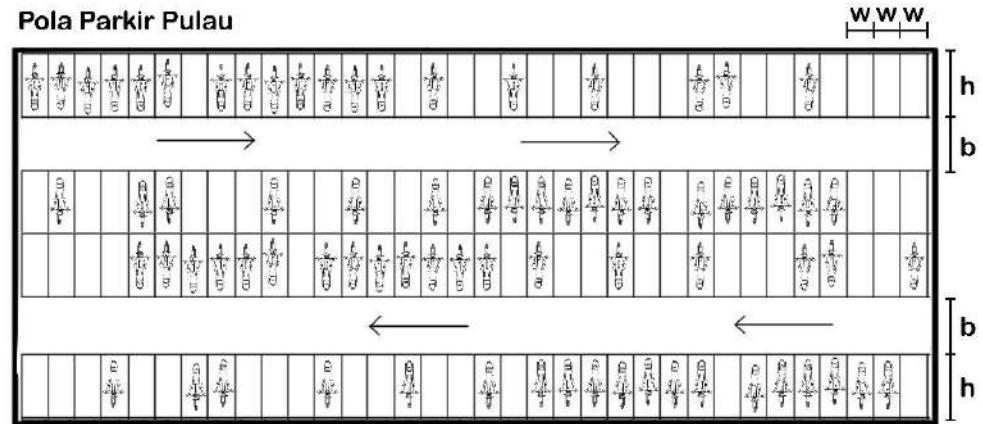
Pola Parkir Satu Sisi



Pola Parkir Dua Sisi



Pola Parkir Pulau



Keterangan :

$h$  = jarak terjauh antara tepi luar satuan ruang parkir (minimum 2 m)

$w$  = lebar terjauh satuan ruang parkir pulau (minimum 0.75 m)

$b$  = lebar jalur gang (minimum 1.5 m)

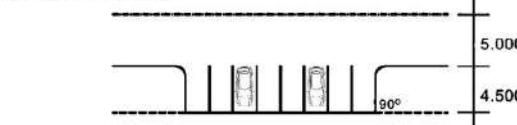


# TATA BANGUNAN GEDUNG

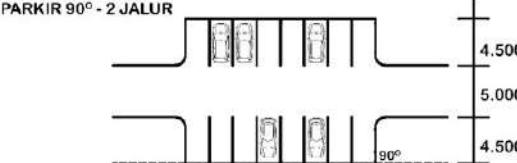
## PARKIR

### TATA LETAK DAN DIMENSI PARKIR MOBIL

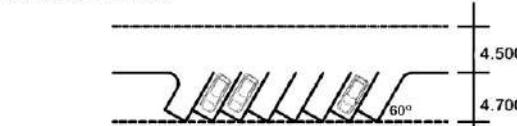
PARKIR 90° - 1 JALUR



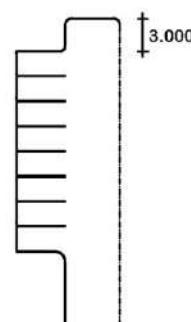
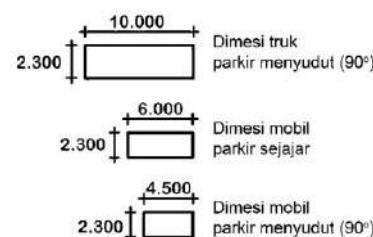
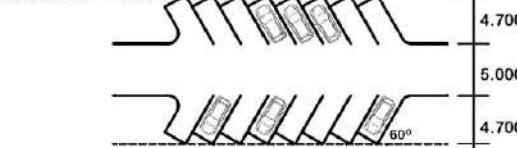
PARKIR 90° - 2 JALUR



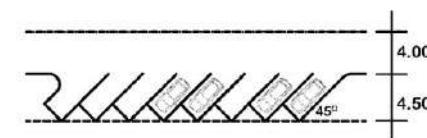
PARKIR 60° - 1 JALUR



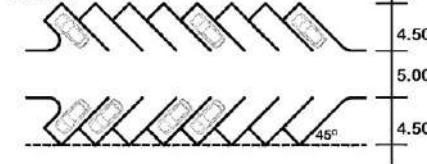
PARKIR 60° - 2 JALUR



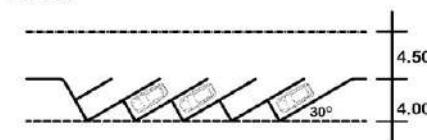
PARKIR 45° - 1 JALUR



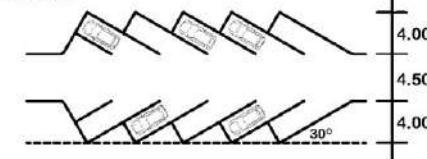
PARKIR 45° - 2 JALUR



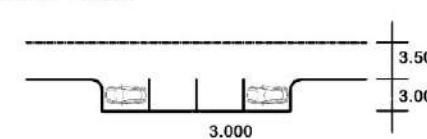
PARKIR 30° - 1 JALUR



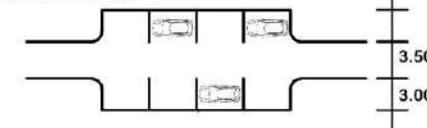
PARKIR 30° - 2 JALUR



PARKIR SEJAJAR - 1 JALUR



PARKIR SEJAJAR - 2 JALUR



Peraturan Gubernur Provinsi



TATA BANGUNAN GEDUNG

# BANGUNAN DI BAWAH PERMUKAAN TANAH



### RUANG DI BAWAH PERMUKAAN TANAH, DIPERBOLEHKAN UNTUK :

Akses pejalan kaki ke stasiun angkutan umum massal

Prasarana jalan dan utilitas kota

Perkantoran, perdagangan dan jasa

Fasilitasparkir

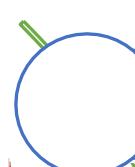
Sarana penunjang kegiatan gedung di atasnya

Jaringan angkutan umum massal

Kegiatan keamanan dan pertahanan.



BUKAN UNTUK  
FUNGSI UTAMA HUNIAN  
(kamar tidur, dapur,  
ruang tamu/ keluarga)





## TATA BANGUNAN GEDUNG

## BANGUNAN LAYANG

**DEFINISI** Bangunan penghubung antar bangunan yg dibangun melayang di atas permukaan tanah.

**FUNGSI**



usaha (multiguna)



sirkulasi pejalan kaki

**LETAK**

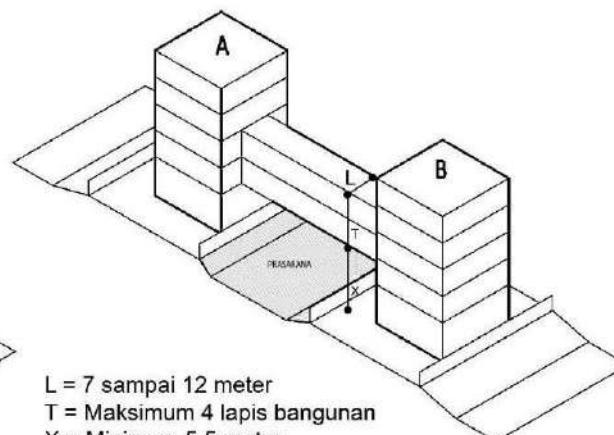
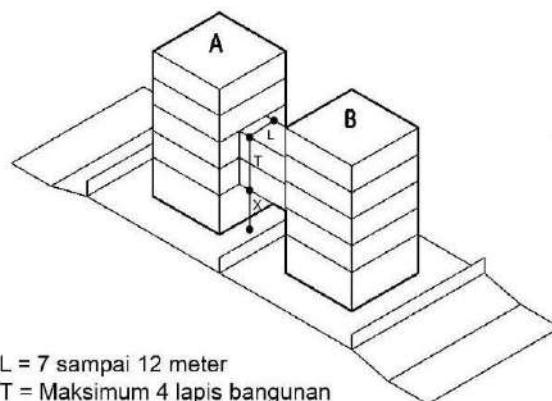
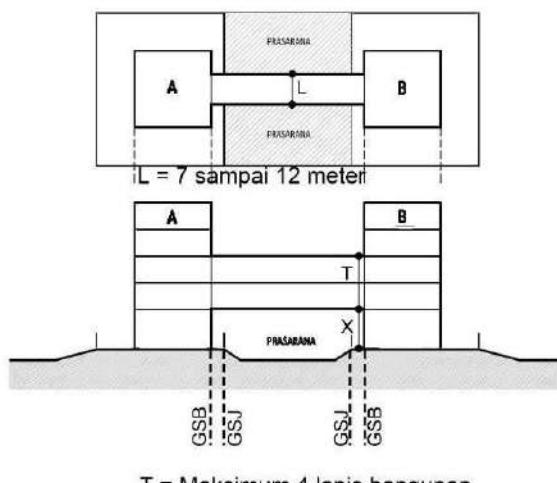
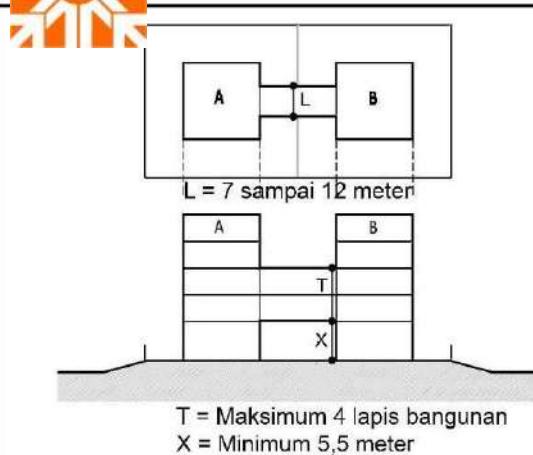
- a. berada dalam satu lahan perencanaan;
- b. berada pada lebih dari satu lahan perencanaan;
- c. berada di atas prasarana jalan, sungai, jalan rel, dan/ atau RTH.

- Pemilihan jenis konstruksi bangunan layang harus dapat **menjamin keamanan dan keselamatan pemakai maupun yang lainnya!**
- Bangunan layang yang berada di atas prasarana jalan, sungai, jalan rel dan/atau RTH harus mendapat **persetujuan dari Gubernur melalui BKPRD** yang dituangkan dalam Surat Keputusan gubernur.





**KDB** Diperhitungkan dalam KDB berdasarkan proyeksi kecuali berada di atas prasarana jalan, sungai, jalan rel, dan/ atau RTH.



**Bangunan layang berfungsi hanya sirkulasi pejalan kaki :**

- lebar maks. 4 m
- tinggi bersih min. 5,5 m dari muka tanah tertinggi.

**Bangunan layang berfungsi usaha (multiguna) dihitung sebagai KDB dan KLB:**

- lebar min. 7 m & maks. 12 m
- tinggi bersih min. 5,5 m dari muka tanah tertinggi
- Maks. 4 lapis.