Lampiran 2

**KETENTUAN MEMBANGUN**

**DIATAS KAVELING RUMAH SIAP BANGUN**

**DI KOTA TAMAN «nama\_unit»**

Kota Taman Bintaro Jaya adalah kawasan hunian yang telah terencana dengan baik dimana dilengkapi dengan berbagai fasilitas, mengingat bahwa pihak developer **«nama\_pt»** [Untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA] hanya menyediakan kaveling bagi **PEMBELI** [Untuk selanjutnya disebut sebagai PIHAK KEDUA], maka perlu adanya suatu arahan dan ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi dan disepakati oleh PIHAK KEDUA dalam membuat perencanaan dan desain fisik bangunan sehingga dapat menghasikan pembentukan ruang-ruang kota yang optimal serta suatu lingkungan dengan nilai-nilai Arsitektur yang selaras dan serasi.

* Arahan dan ketentuan-ketentuan diatas disebut sebagai **DESIGN GUIDELINE** [Batasan-batasan dan Ketentuan dalam Membangun].

**DESIGN GUIDELINE** [Batasan-batasan dan Ketentuan Membangun] menyangkut hal-hal sebagai berikut:

* Garis Sempadan Bangunan [GSB]
* Batasan Koefisien Dasar Bangunan [KDB]
* Batasan Koefisien Lantai Bangunan [KLB]
* Ketentuan Tentang Ketinggian Bangunan
* Fasade Bangunan

dengan perincian sebagai berikut:

* **Garis Sempadan Bangunan [GSB]**

Garis sempadan bangunan [GSB] adalah jarak minimum yang diperkenankan dari bidang terluar dari suatu massa bangunan terhadap garis sempadan jalan [GSJ].

GSB pada lokasi-lokasi:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **No.** | **Lokasi Kaveling** | Lebar | G S B |
|  |  | **Jalan Utama** | **Jalan Lingkungan** |
| 1. | Althia Park | 3 Meter | 3 Meter |
| 2. | Menteng, Sektor VII | 5 Meter | 5 & 3 Meter |
| 3. | Mahagoni Park | 3 Meter | 3 Meter |
| 4. | Cikini I/II/III, Sektor VII | 4 Meter | 3 Meter |
| 5. | Puri Bintaro | 5 & 3 Meter | 5 & 3 Meter |
| 6. | Puri Town House | 3 Meter | 3 Meter |
| 7. | Puri Mediteran | 3,5 Meter | 3,5 Meter |
| 8. | Graha Bintaro | 3 Meter | 3 Meter |
| 9. | Callysta Permata | 3 Meter | 3 Meter |
| 10. | Vania Permata | 3 Meter | 3 Meter |
| 11. | Sektor I – VI/VIA | 3 Meter | 3 Meter |
| 12. | Taman Puri | 4 Meter | 4 & 3,5 Meter |
| 13. | Taman Permata I | 3 Meter | 3 Meter |
| 14. | Taman Permata II/II Ekstension | 3 Meter | 3 Meter |
| 15. | Adora Permata | 3 Meter | 3 Meter |
| 16. | Permata Bintaro | 3 Meter | 3 Meter |
| 17. | Senayan/Senayan I/Senayan II | 5 Meter | 4 & 3 Meter |
| 18. | Taman Senayan Bintaro | 4 Meter | 4 Meter |
| 19. | Graha Taman Bintaro | 5 Meter | 4 Meter |
| 20. | Sektor 9 | 5 Meter | 4 Meter |
| 21. | Emerald Residence | 4 Meter | 4 Meter |
| 22. | River Park, Sektor VIII | 5 Meter | 4 & 3 Meter |
| 23. | Menteng Residence | 4 Meter | 4 Meter |
| 24. | Pondok Bintaro | 3 Meter | 3 Meter |
| 25. | Taman Crista | 3 Meter | 3 Meter |
| 26. | Kebayoran Heights | 3,5 Meter | 3,5 Meter |

Selain dari klasifikasi ROW [lebar] jalan di atas, penentuan GSB secara khusus dapat pula ditentukan dari besaran [luas] kaveling. Jika tidak terdapat ketentuan khusus [gambar site-plan] yang dilampirkan, maka ketentuan GSB mengacu pada tabel di atas.

* **Batasan Koefisien Dasar Bangunan [KDB]**

Batasan KDB ialah suatu nilai hasil perbandingan antara seluruh lantai dasar bangunan dan luas daerah perencanaan. Batasan KDB dinyatakan dalam persen [%]. Pada lokasi-lokasi ini nilai batasan KDB = 60%

* **Batasan Koefisien Lantai Bangunan [KLB]**

Batasan KLB ialah suatu nilai hasil perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dan luas daerah perencanaan. Batasan KLB dinyatakan tanpa satuan. Pada lokasi-lokasi ini nilai batasan KLB = 1,2.

* **Ketentuan Tentang Ketinggian Bangunan**

Ketinggian bangunan adalah jumlah lantai penuh dalam suatu bangunan dihitung mulai lantai dasar sampai lantai tertinggi. Maksimum ketinggian lantai yang diijinkan disini adalah 2 [dua] lantai.

* **Fasade Bangunan**

1. Hal-hal yang menyangkut fasade bangunan adalah sebagai berikut:

* ***Warna cat***

PIHAK KEDUA hendaknya dapat memilih warna cat bangunan yang mendekati dengan bangunan disekitarnya, dan tetap memperhatikan keasrian lingkungan.

* ***Gaya Bangunan / Style***

PIHAK KEDUA hendaknya membuat desain yang memiliki gaya bangunan yang mirip dengan bangunan disekitarnya, sehingga dapat menimbulkan keserasian bangunan dengan lingkungannya.

* ***Atap***

PIHAK KEDUA hendaknya menggunakan bahan atap yang sama atau mendekati dengan bangunan disekitarnya, serta memperhatikan batas-batas dengan bangunan disebelahnya khususnya untuk buangan air hujan.

Sebagai tindak lanjut kesepakatan ini, PIHAK KEDUA wajib untuk melaporkan dan melakukan konsultasi desain dengan PIHAK PERTAMA [melalui Divisi Perencanaan] sebelum melakukan pembangunan.

Batasan-batasan yang dimaksudkan diatas adalah dibuat dengan pertimbangan demi kepentingan bersama yang dapat membawa keuntungan dan kenikmatan bagi semua pihak, baik oleh PIHAK KEDUA maupun PIHAK PERTAMA.

Ketentuan Membangun ini dibuat sebagai lampiran dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dikeluarkan oleh **PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.** dan dinyatakan sah secara hukum. Dan dengan ditandatanganinya Ketentuan Membangun ini, maka PIHAK KEDUA telah sepakat untuk menuruti dan mentaati semua peraturan tersebut.

Bintaro Jaya, «tgl\_ppjb\_lengkap»

|  |  |
| --- | --- |
| **PIHAK PERTAMA**  **PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.** | **PIHAK KEDUA** |
|  | **«nama\_pemilik»** |

Lampiran 3

**KETENTUAN MEMBANGUN**

**DIATAS KAVELING RUMAH SIAP BANGUN**

**DI KOTA TAMAN BINTARO JAYA**

**I . Garis Sempadan Bangunan [GSB]**

Lahan / Tapak

Perencanaan

GSB

Jarak

Jalan

**II . Koefisien Dasar Bangunan [KDB] = 60 %**

Misal : Luas Lahan [daerah perencanaan] =

200 m² = 60 % X 200 = 120 m²

Jadi Luas lantai bangunan yang diperbolehkan untuk bangunan maksimal adalah

sebesar= 120 m².

200 m²

20 m

10 m

**III . Koefisien Lantai Bangunan [KLB] = 1,2**

Jadi maksimal jumlah lantai keseluruhan yang boleh dibangun adalah sebesar = 1,2 X

200 m² = 240 m².