



DINAS PENATAAN KOTA PROVINSI DKI JAKARTA



PERATURAN TATA BANGUNAN

VISI PERBAIKAN KOTA VS REGULASI

JAKARTA, 28 OKTOBER 2016



DINAS PENATAAN KOTA PROVINSI DKI JAKARTA

PERATURAN TATA BANGUNAN

IMPLEMENTASI PERATURAN

KENDALA PELAKSANAAN





PERATURAN TATA BANGUNAN



1. Jarak bebas
2. Arkade
3. Ramp kendaraan
4. Intensitas pemanfaatan ruang
5. Ketinggian bangunan
6. Secondskin
7. Tangga kebakaran/
8. Exit fire / mobil pemadam
9. Refuge floor

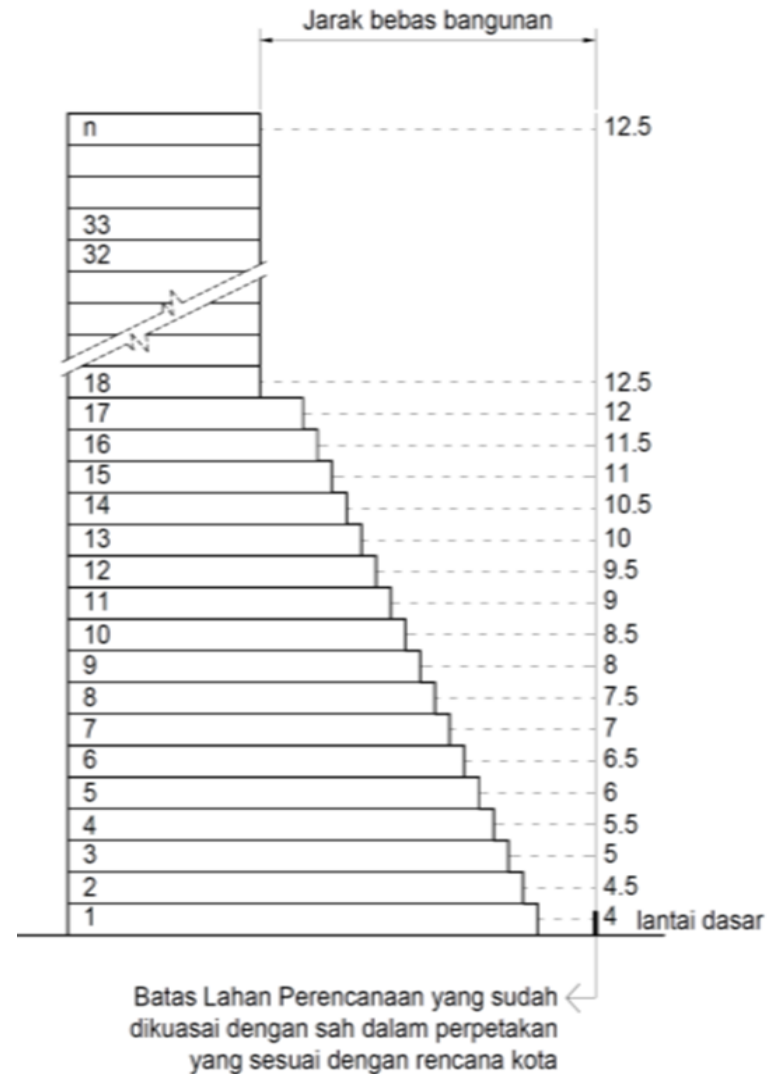


JARAKBEBAS

Jarak bebas bangunan adalah jarak minimal yang diperkenankan dari bidang terluar bangunan gedung sampai batas samping dan belakang lahan perencanaan yang sesuai dengan rencana kota, antara massa bangunan yang lain atau rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas, dan sebagainya

KETINGGIAN BANGUNAN

Jarak bebas bangunan berdasarkan ketinggian bangunan ditetapkan paling kurang 4 m (empat meter) pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan, jarak bebas di atasnya ditambah 0,50 m (nol koma lima meter) dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 m (dua belas koma lima meter).





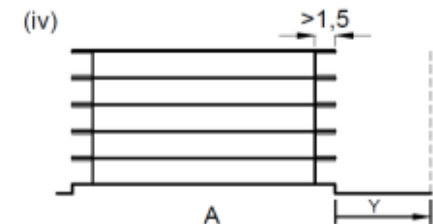
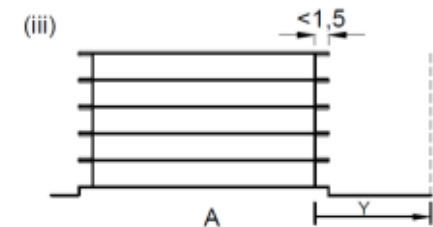
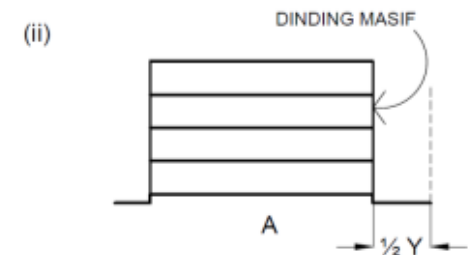
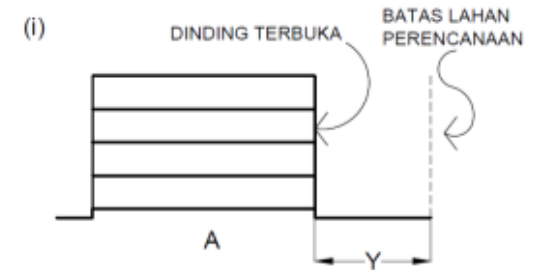
1. Dinding Terbuka,
dapat memiliki bukaan penuh
2. Dinding Tertutup,
tidak memiliki bukaan
3. Dinding Masif,
hanya memiliki bukaan 180 cm





Jarak bebas bangunan berdasarkan bidang dindi bangunan ditentukan sebagai berikut :

- a. Jika dinding terbuka, maka jarak bebas bangunan dihitung penuh.
- b. Jika dinding masif, maka jarak bebas bangunan dihitung setengah dari ketentuan jarak bebas.
- c. Jika menggunakan selubung bangunan maka dinding bangunan dianggap sebagai dinding masif.
- d. Jika menggunakan overstek atau selubung bangunan tidak lebih dari 1,5 m, jarak bebas bangunan dihitung dari bidang terluar bangunan.
- e. Jika menggunakan selubung bangunan gedung (secondary skin facade) maka dinding bangunan dianggap sebagai dinding masif



ARKADE

Bangunan gedung yang disyaratkan menyediakan arkade :

1. jarak bidang tampak depan berhimpit dengan GSJ sampai dengan lantai 4 (empat) dan lantai dasar yang berhimpit dengan jalan harus menyediakan arkade dengan lebar minimal 3 m (tiga meter).
2. bidang tampak depan tidak berhimpit dengan GSJ maka jarak bidang tampak depan terhadap GSJ menggunakan ketentuan jarak bebas bangunan dan harus menyediakan selasar yang bersifat menerus dengan arkade.
3. Khusus untuk bagian bangunan gedung yang ditentukan sebagai arkade tidak diperbolehkan menggunakan pagar.





Bangunan Gedung yang disyaratkan menyediakan arkade :

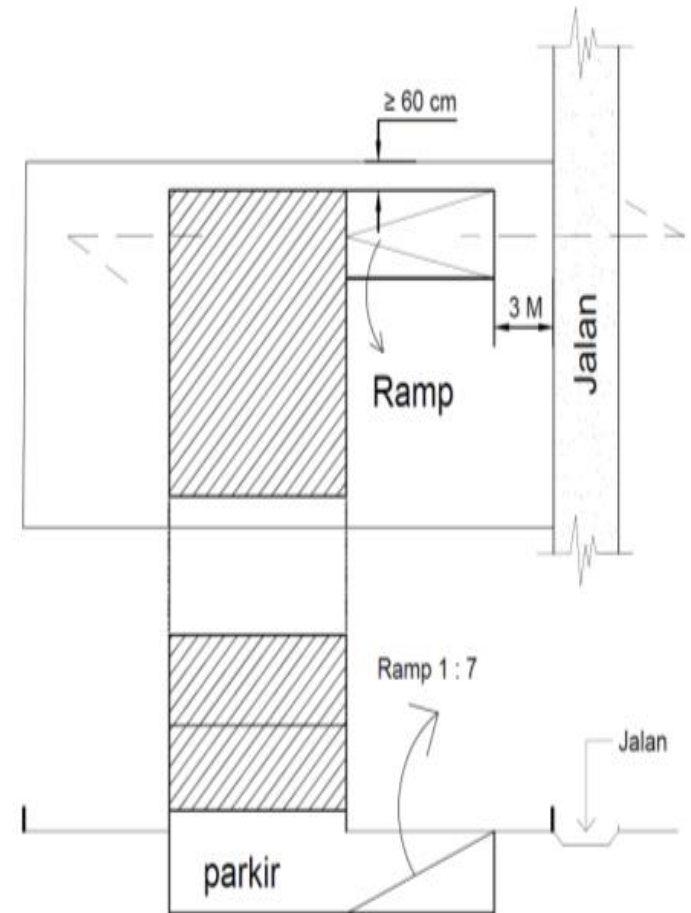
- (1) massa bangunan dapat sejajar dan berhimpit dengan sisi terluar batas arkade ke arah jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Arkade hanya berfungsi sebagai jalur sirkulasi pejalan kaki yang memiliki akses menerus antar persil.
- (3) Bangunan gedung yang telah terbentuk arkade dan/atau ditetapkan mempunyai arkade, untuk lantai 2 (dua) sampai dengan lantai 4 (empat) dapat berada di atas arkade dan untuk lantai 5 (lima) dan seterusnya berlaku ketentuan jarak bebas bangunan



RAMP KENDARAAN

Harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- kemiringan ramp lurus 1 berbanding 7;
- tidak boleh memotong jalur pedestrian/sarana pejalan kaki umum;
- yang menuju besmen harus memiliki ruang datar minimal sebesar 3 m (tiga meter) dari GSJ;
- Yang menuju dan/atau dari besmen di luar bangunan paling kurang 60 cm dari batas persil/perpetakan; dan
- ramp spiral secara menerus paling besar 5 lantai, jika lebih harus menggunakan ramp lurus sebagai penghubung ke lantai berikutnya.





KOEFISIEN DAERAH HIJAU (KDH)

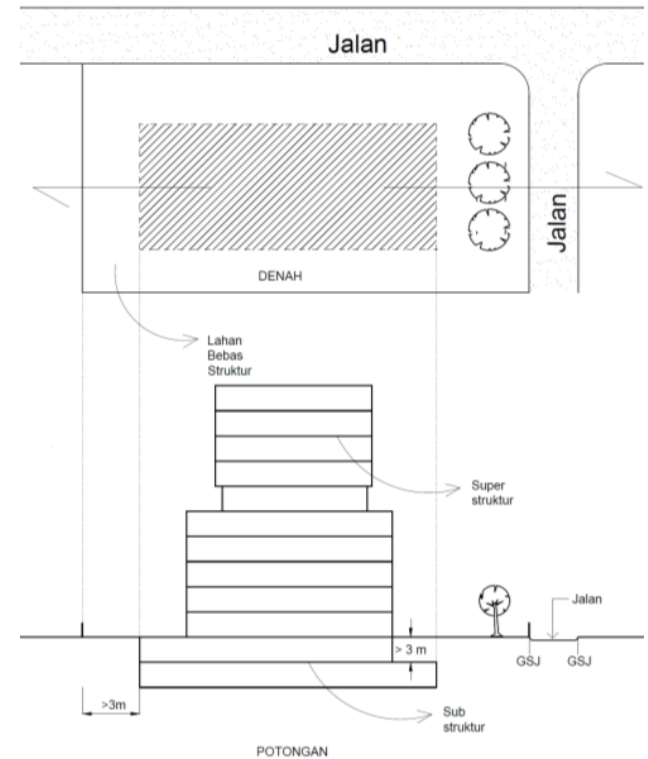


KDH ditentukan berdasarkan luas ruang terbuka hijau yang diperuntukkan bagi taman atau penghijauan.

KDH dihitung dengan ketentuan sebagai berikut :

a. perkerasan di permukaan tanah yang dipergunakan sebagai jalan kendaraan, prasarana parkir, plaza dan pedestrian yang bukan merupakan bagian dari taman tidak diperhitungkan sebagai KDH.

b. permukaan tanah yang dimanfaatkan sebagai resapan air dan RTH di atas besmen 2 (kedua) dengan kedalaman paling kurang 3 m (tiga meter) diperhitungkan sebagai KDH.





Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, RDTR dan Peraturan Zonasi.

Rumus Perhitungan KDB

$$\frac{((\text{Luas Lantai Dasar Bangunan}-\text{Lt.Proyeksi}))}{(\text{Lahan Perencanaan})} \times 100\%$$



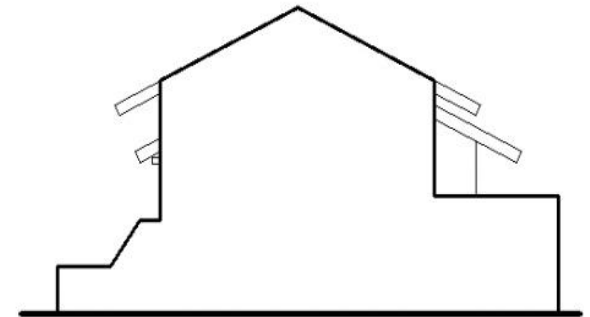
Perhitungan KDB berdasarkan proyeksi bangunan, ditentukan sebagai berikut :

Proyeksi bangunan adalah ruang terbuka di lantai dasar yang berada di bawah bangunan gedung dan/atau unsur bangunan gedung.

1. luas ruangan beratap dengan dinding lebih 1,20 meter dihitung penuh (100%).
2. luas ruangan tidak beratap dengan dinding tidak lebih tinggi dari 1,20 meter, tidak dihitung sebagai KDB.
3. luas proyeksi dengan dinding tidak lebih dari 1,20 meter dihitung 50% (lima puluh persen) apabila tidak melebihi 10% dari batasan KDB yang ditetapkan.
4. luas proyeksi dengan dinding tidak lebih dari 1,20 meter dan >10% dari batasan KDB dihitung 100%.
5. Ramp sirkulasi kendaraan dan tangga terbuka menuju dihitung 50% apabila tidak melebihi 10% dari batasan KDB yang ditetapkan dan selebihnya dihitung 100%.



TAMPAK DEPAN



TAMPAK KANAN



Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

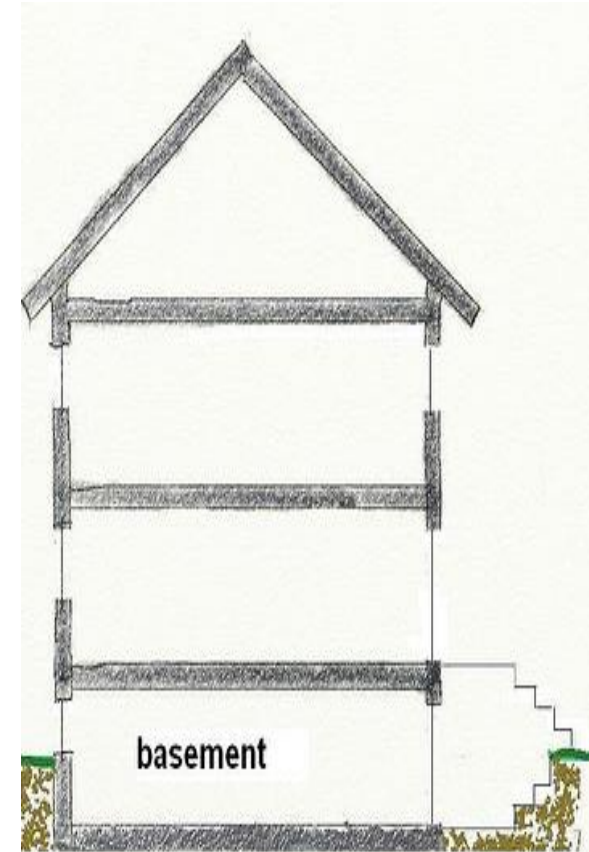
angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, RDTR dan Peraturan Zonasi

- Rumus Perhitungan KLB

(Luas Lantai- (Parkir yang tidak dihitung KLB + Proyeksi + SP yang tidak dihtiong KLB+ Lt.Evakuasi))/(Luas Lahan Perencanaan)

Perhitungan KLB ditentukan sebagai berikut

1. overstek yang tidak memiliki akses luas bidang mendatarnya tidak diperhitungkan selama lebarnya tidak lebih dari 1,5 m;
2. overstek yang memiliki akses dan/atau balkon untuk kegiatan maka luas bidang mendatarnya dihitung 100% (seratus persen);
3. pemanfaatan ruang untuk prasarana penunjang bangunan dari kegiatan utama paling besar 20% (dua puluh persen) dari luas seluruh lantai bangunan yang dihitung dalam perhitungan KLB;





NILAI KLB SESUAI DENGAN YANG DITETAPKAN DALAM RDTR DAN PERATURAN ZONASI KECUALI PADA:

lantai yang digunakan untuk parkir berserta sirkulasinya dengan syarat tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas KLB yang telah ditetapkan dalam RDTR dan Peraturan Zonasi, dan kelebihan batasan 50% diperhitungkan sebagai KLB dan dihitung 100 %

bangunan khusus parkir yang fungsinya bukan bangunan pelengkap dari bangunan utama diperbolehkan luas lantai bangunan mencapai 150% dari luas total lantai yang telah ditetapkan pada RDTR dan Peraturan Zonasi; dan

bangunan khusus parkir berfungsi sebagai prasarana parkir perpindahan moda (park and ride), terintegrasi dengan angkutan umum massal, dan bukan bangunan pelengkap dari bangunan utama diperbolehkan luas lantai bangunan mencapai 200% dari luas total lantai yang telah ditetapkan pada RDTR dan Peraturan Zonasi.



Ketinggian Bangunan

jumlah lantai penuh dalam suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai dengan lantai tertinggi.



Ketinggian Bangunan



Ketinggian bangunan dihitung dengan ketentuan sebagai berikut :

1. pada bangunan non rumah tinggal ketinggian dari permukaan lantai dasar (lantai1) ke permukaan lantai 2 (dua) paling tinggi 10 m (sepuluh meter), dan tidak diperhitungkan sebagai dua lantai;
2. ketinggian antar lantai penuh berikutnya paling tinggi 5 m (lima meter), jika lebih dari 5 m (lima meter) maka ruangan tersebut dianggap sebagai 2 (dua) lantai dan mempengaruhi perhitungan jarak bebas;
3. mezanin yang luasnya kurang 50% (lima puluh persen) dari luas lantai penuh di bawahnya tidak dihitung sebagai lantai bangunan selama tinggi lantai dibawah mezanin sampai dengan tinggi lantai di atas mezanin tidak lebih dari 5 m (lima meter);
4. mezanin yang luasnya melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai penuh di bawahnya, dihitung sebagai lantai bangunan;
5. terhadap bangunan gedung tempat ibadah, bangunan gedung pertemuan, bangunan gedung pertunjukan, bangunan gedung prasarana pendidikan, bangunan monumental yang memiliki nilai arsitektur spesifik, bangunan gedung olahraga, bangunan gedung serba guna, bangunan gedung industri dan pergudangan serta bangunan sejenis lainnya tidak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksudkan pada huruf a dan b; dan
6. fterhadap fungsi ruang serba guna dan ruang pertemuan yang merupakan prasarana dari kegiatan utama tidak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b.

TERIMA
KASIH

