



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 135 TAHUN 2019

TENTANG

PEDOMAN TATA BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang** : a. bahwa dalam rangka mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung sebagai implementasi kegiatan pemanfaatan ruang yang serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diselenggarakan secara tertib serta terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung perlu mengatur mengenai tata bangunan dan intensitas pemanfaatan ruang;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan untuk melaksanakan ketentuan Pasal 618 ayat (7) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pedoman Tata Bangunan;
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

4. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2014 Nomor 301);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PEDOMAN TATA BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan gedung beserta lingkungannya sebagai wujud pemanfaatan ruang dari berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran dan konfigurasi dari elemen: blok, kaveling atau petak lahan, bangunan, ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.
2. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
3. Fungsi Bangunan Gedung adalah bentuk kegiatan manusia dalam bangunan gedung, baik kegiatan hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya, maupun kegiatan khusus.
4. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
5. Pelaku Teknis Bangunan Gedung adalah perencana, pelaksana, pengawas, pemelihara, pengkaji teknis bangunan gedung
6. Gambar Perencanaan Arsitektur yang selanjutnya disingkat GPA adalah dokumen gambar arsitektur yang menjelaskan desain bangunan yang memenuhi ketentuan penataan kota untuk pengajuan rekomendasi dan perizinan pemanfaatan ruang.
7. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas dan/atau mengurangi Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.

8. Izin Operasional adalah izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan pemanfaatan dengan memenuhi syarat serta ketentuan yang berlaku.
9. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
10. Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang selanjutnya disebut Provinsi DKI Jakarta adalah provinsi yang mempunyai kekhususan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah karena kedudukannya sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia.
11. Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang selanjutnya disebut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Gubernur dan Perangkat Daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Provinsi DKI Jakarta.

Pasal 2

Peraturan Gubernur ini dimaksudkan sebagai acuan bagi Pemilik Bangunan Gedung, Pelaku Teknis Bangunan, Pemerintah dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam pelaksanaan operasional kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

BAB II

RUANG LINGKUP DAN PRINSIP

Bagian Kesatu

Ruang Lingkup

Pasal 3

- (1) Ruang lingkup pedoman penyelenggaraan Tata Bangunan meliputi:
 - a. Bab I Pendahuluan, terdiri atas:
 1. latar belakang;
 2. maksud dan tujuan;
 3. ruang lingkup; dan
 4. definisi.
 - b. Bab II Ketentuan Tata Bangunan, yang terdiri atas:
 1. umum;
 2. lahan perencanaan;
 3. Tata Bangunan Gedung;
 4. intensitas pemanfaatan ruang;
 5. pemanfaatan ruang di atas prasarana dan sarana;

6. pemanfaatan ruang di bawah jalur tegangan tinggi;
 7. pemanfaatan ruang di atas permukaan air;
 8. pemanfaatan ruang di sempadan sungai, pantai dan waduk/situ; dan
 9. pemanfaatan ruang di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu.
- (2) Rincian Pedoman Tata Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Bagian Kedua

Prinsip

Pasal 4

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi ketentuan teknis Tata Bangunan yang dituangkan di dalam GPA sebagai lampiran IMB.
- (2) Setiap kegiatan pemanfaatan ruang pada Bangunan Gedung harus disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (3) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. fungsi utama; dan
 - b. fungsi penunjang.
- (4) Fungsi penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan fasilitas penunjang fungsi utama pada Bangunan Gedung.

Pasal 5

- (1) Fungsi utama dan fungsi penunjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ditetapkan melalui Izin Operasional serta harus sesuai dan tercantum dalam IMB yang diterbitkan.
- (2) Izin Operasional yang ditetapkan pada fungsi penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan berdasarkan kegiatan pemanfaatan ruang yang ditetapkan dalam GPA.

Pasal 6

Pemilik Bangunan Gedung, Pelaku Teknis Bangunan, Pemerintah dan Pemerintah Daerah yang akan melakukan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung harus memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur ini.

BAB III

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 7

Ketentuan mengenai Tata Bangunan untuk bangunan tertentu yang memiliki fungsi khusus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 8

Ketentuan mengenai Tata Bangunan pada bangunan cagar budaya diatur dengan Peraturan Gubernur tersendiri.

BAB IV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 9

- (1) Izin Pemanfaatan Ruang yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak dilakukan perubahan bentuk Bangunan Gedung.
- (2) Perubahan bentuk Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
 - a. mengubah struktur bangunan;
 - b. mengubah karakter arsitektur; dan/atau
 - c. menambah pembebanan pada struktur utama penopang rangka atap.

Pasal 10

- (1) Dalam hal terdapat penyelesaian berupa penambahan dan/atau perubahan pada Bangunan Gedung yang telah memiliki IMB, dapat dilaksanakan dengan tetap mengacu pada ketentuan Tata Bangunan dalam perizinan yang telah diterbitkan.
- (2) Ketentuan mengenai penambahan dan/atau perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku jika terjadi perubahan bentuk Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2).

Pasal 11

- (1) Izin Operasional pada fungsi penunjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan masih berlaku sampai dengan habis masa berlakunya izin.
- (2) Dalam hal Izin Operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah habis masa berlakunya, maka dapat diperpanjang dengan mengacu pada ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 5 Desember 2019

GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 11 Desember 2019

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2019 NOMOR 73009

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



YAYAN YUHANAH
NIP 196508241994032003

Lampiran : Peraturan Gubernur Daerah Khusus
Ibukota Jakarta
Nomor 135 TAHUN 2019
Tanggal 5 Desember 2019



PEDOMAN TATA BANGUNAN

PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	2
BAB I PENDAHULUAN	3
1.1. LATAR BELAKANG	3
1.2. MAKSUD DAN TUJUAN	3
1.3. RUANG LINGKUP	3
BAB II KETENTUAN TATA BANGUNAN	4
2.1. UMUM	4
2.2. LAHAN PERENCANAAN	4
2.3. TATA BANGUNAN GEDUNG	5
2.3.1. Garis Sempadan Bangunan (GSB)	5
2.3.2. Jarak bebas bangunan	10
2.3.3. Jarak Bebas Basemen	29
2.3.4. Pagar	29
2.3.5. arkade	33
2.3.6. lerengan (<i>ramp</i>) kendaraan	34
2.3.7. Parkir	40
2.3.8. bangunan di bawah permukaan tanah	45
2.3.9. Bangunan Layang;	45
2.3.10. Bangunan Tinggi	47
2.4. INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG	49
2.5. PEMANFAATAN RUANG DI ATAS PRASARANA DAN SARANA	73
2.6. PEMANFAATAN RUANG DI BAWAH JALUR TEGANGAN TINGGI	73
2.7. PEMANFAATAN RUANG DI ATAS PERMUKAAN AIR	74
2.8. PEMANFAATAN RUANG DI SEMPADAN SUNGAI, PANTAI DAN WADUK/SITU	74
2.9. PEMANFAATAN RUANG DI KABUPATEN ADMINISTRASI KEPULAUAN SERIBU	75

BAB I PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Pesatnya pembangunan dan kemudahan investasi di DKI Jakarta menuntut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta harus meningkatkan pelayanan terhadap masyarakat. Untuk meningkatkan tertib tata ruang dan keteraturan bangunan dalam pengendalian pemanfaatan ruang seyogyanya dibutuhkan acuan-acuan teknis dalam mempercepat proses perizinan pemanfaatan ruang. Oleh karena itu diperlukan adanya pengaturan mengenai ketentuan terkait tata bangunan dan intensitas pemanfaatan ruang sebagai acuan perizinan pemanfaatan ruang.

Mempertimbangkan kebutuhan adanya acuan dalam proses perizinan pemanfaatan ruang dan didasarkan atas Pasal 618 ayat 7 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, maka perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pedoman Tata Bangunan.

1.2. MAKSUD DAN TUJUAN

Buku pedoman ini disusun dengan maksud sebagai salah satu panduan bagi pemangku kepentingan dalam upaya pengendalian pemanfaatan ruang. Tujuan dari pedoman ini adalah untuk memberikan ketentuan-ketentuan teknis bangunan yang belum diatur dalam RDTR dan PZ serta menyamakan persepsi tentang peraturan/ketentuan tata bangunan yang berlaku dalam rangka menyusun detail rencana fisik kota, khususnya pada penyajian Gambar Perencanaan Arsitektur (GPA) yang selanjutnya untuk memproses Izin Mendirikan Bangunan (IMB) suatu lahan di wilayah DKI Jakarta.

Melalui pedoman ini juga diharapkan semua pihak yang berkepentingan dengan rencana kota akan mempunyai persepsi yang sama terhadap kebijakan tata bangunan khususnya pada perencanaan Gambar Perencanaan Arsitektur (GPA) dan pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan serta pemanfaatan ruang di Wilayah DKI Jakarta.

1.3. RUANG LINGKUP

Pedoman ini memuat Ketentuan Tata Bangunan yang meliputi:

- a. lahan perencanaan;
- b. tata bangunan gedung;
- c. intensitas pemanfaatan ruang;
- d. pemanfaatan ruang di atas prasarana dan sarana ;
- e. pemanfaatan ruang di bawah jalur tegangan tinggi;
- f. pemanfaatan ruang di atas permukaan air;
- g. pemanfaatan ruang di sempadan sungai, pantai dan waduk/situ; dan
- h. Pemanfaatan ruang di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu;

BAB II KETENTUAN TATA BANGUNAN

2.1. UMUM

Tata Bangunan adalah produk dari penyelenggaraan bangunan beserta lingkungannya sebagai wujud pemanfaatan ruang dari berbagai aspek termasuk pembentukan citra/karakter fisik lingkungan, besaran, dan konfigurasi dari elemen: blok, kaveling atau petak lahan, bangunan, ketinggian dan elevasi lantai bangunan yang dapat menciptakan dan mendefinisikan berbagai kualitas ruang kota yang akomodatif terhadap keragaman kegiatan yang ada, terutama yang berlangsung dalam ruang-ruang publik.

Ketentuan tata bangunan termuat dalam perizinan pemanfaatan ruang dan menjadi kewajiban pemegang izin untuk dilaksanakan.

2.2. LAHAN PERENCANAAN

2.2.1. Lahan perencanaan adalah lahan efektif yang direncanakan untuk kegiatan pemanfaatan ruang; dapat berbentuk superblok; blok; subblok dan/atau kaveling/persil/perpetakan.

2.2.2. Setiap bangunan gedung yang didirikan harus berada di dalam lahan perencanaan.

2.2.3. Jenis-jenis lahan perencanaan sebagai berikut :

2.2.3.1. lahan perencanaan yang memiliki satu intensitas pemanfaatan ruang pada satu sub zona;

2.2.3.2. lahan perencanaan yang memiliki lebih dari satu intensitas pemanfaatan ruang pada satu sub zona;

2.2.3.3. lahan perencanaan pada satu zona dengan satu kepemilikan dibatasi dan/atau dipisahkan prasarana kota;

2.2.3.4. lahan perencanaan dengan satu kepemilikan yang memiliki lebih dari satu zona;

2.2.3.5. Lahan perencanaan dengan satu kepemilikan yang memiliki lebih dari satu zona dibatasi dan/atau dipisahkan prasarana kota.

2.2.4. Pengaturan/Perhitungan intensitas pemanfaatan ruang pada lahan perencanaan mengacu pada klausul 2.4.

2.2.5. Penggabungan lahan perencanaan dapat dilakukan pada satu kepemilikan dan/atau satu permohonan perizinan dengan syarat:

2.2.5.1. saling bersinggungan atau berhadapan dan dipisahkan oleh prasarana kota dengan persentase paling kecil 25% (dua puluh lima persen) dari lebar lahan terkecil atau 20 m (dua puluh meter); dan

2.2.5.2. jika dipisahkan oleh lebar rencana keseluruhan prasarana kota lebih besar 12 (dua belas) meter 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;

2.2.6. Pemecahan atau penggabungan lahan perencanaan hunian dapat dilakukan dengan mengikuti ketentuan batasan luas pada sub zona yang diatur dalam RDTR dan PZ kecuali pada kawasan yang perpetakan/perkavelingannya sudah ditetapkan dalam rencana kota dan pada kawasan pelestarian/cagar budaya.

- 2.2.7. Kawasan pelestarian/cagar budaya yang dimaksud pada klausul 2.2.6 antara lain Kawasan Menteng, Kebayoran Baru, Kota Tua, dan Pulau Onrust.
- 2.2.8. Bidang tanah yang merupakan arkade yang terdapat dalam rencana kota diperhitungkan sebagai lahan perencanaan.
- 2.2.9. Luas bidang tapak lahan yang dapat dibangun dalam lahan perencanaan adalah luas lahan perencanaan yang dihitung setelah dikurangi GSB, prasarana kota dan jarak bebas bangunan.

2.3. TATA BANGUNAN GEDUNG

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

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

Ketentuan tersebut antara lain:

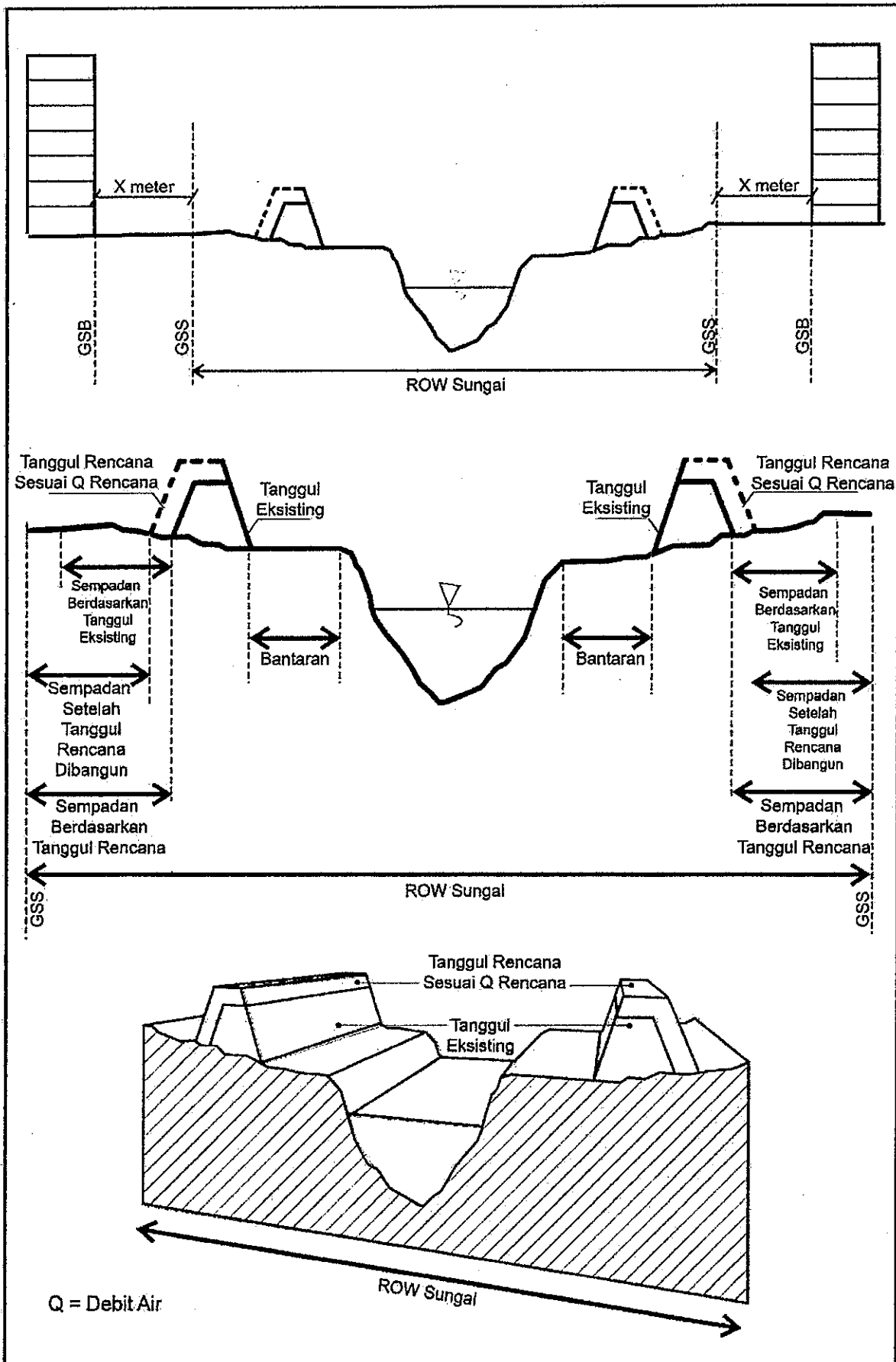
2.3.1. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

- 2.3.1.1. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah batas terluar bangunan gedung terhadap rencana jalan, jalan rel, sungai, drainase, waduk, pantai dan jalur tegangan tinggi.
- 2.3.1.2. Pengaturan GSB bertujuan untuk menciptakan keamanan, kenyamanan, keteraturan dan estetika kota.
- 2.3.1.3. 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); dan
 - e) GSB terhadap Garis Sempadan Kereta Api (GSKA).
- 2.3.1.4. Besarnya GSB pada bangunan Gedung terhadap Garis Sempadan Jalan (GSJ) dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a) Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ, adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota;
 - b) Jalan dengan lebar rencana jalan maksimum 12 m (dua belas meter), GSB sebesar setengah kali lebar rencana jalan;
 - c) Jalan dengan lebar rencana jalan lebih dari 12 m (dua belas meter) sampai dengan 26 m (dua puluh enam meter), GSB sebesar 8 m (delapan meter);
 - d) Jalan dengan lebar rencana jalan lebih dari 26 m (dua puluh enam meter), GSB sebesar 10 m (sepuluh meter);
 - e) 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;
 - f) Jalan yang ada dan tidak merupakan rencana jalan dengan lebar kurang dari 4 m (empat meter) untuk fungsi hunian tidak dikenakan ketentuan GSB dan diberikan GSB 0 (nol);

- g) 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 pemanfaatan ruang yang lama, maka GSB di sepanjang segmen jalan tersebut dapat mengikuti ketentuan tersebut; dan
- h) 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.

2.3.1.5. Besarnya GSB pada bangunan gedung terhadap Garis Sempadan Sungai (GSS) yang belum memiliki jalan inspeksi, dengan ketentuan sebagai berikut:

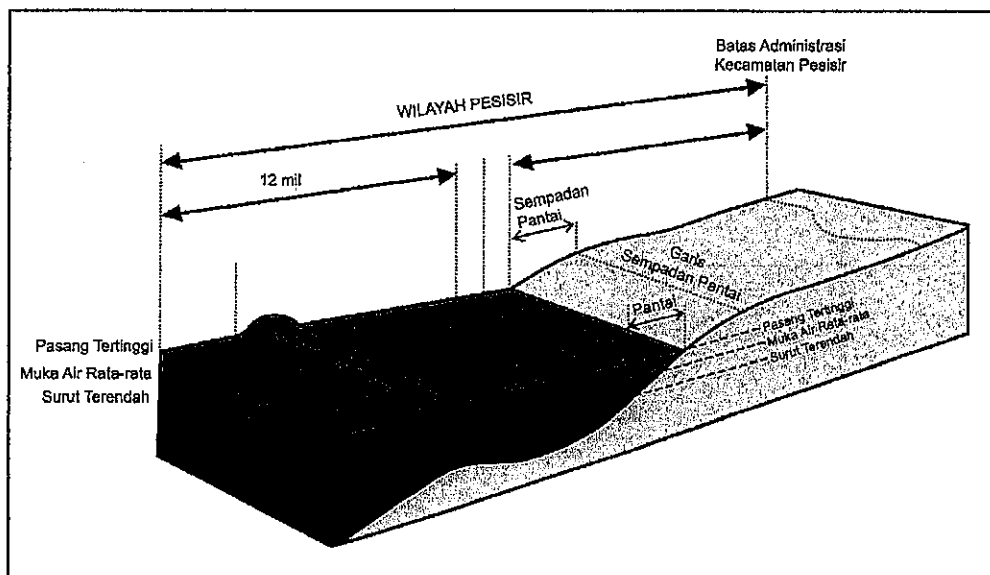
- a) Sempadan sungai adalah zona penyangga antara ekosistem perairan (sungai) dan daratan. Zona ini umumnya didominasi oleh tumbuhan dan/atau lahan basah;
- b) GSS adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai;
- c) Maksud dari penetapan GSS sebagai upaya agar kegiatan perlindungan, penggunaan, dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada sungai dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya;
- d) Penetapan garis sempadan sungai bertujuan agar:
 1. fungsi sungai tidak terganggu oleh aktifitas yang berkembang di sekitarnya;
 2. kegiatan pemanfaatan dan upaya peningkatan nilai manfaat sumber daya yang ada di sungai dapat memberikan hasil secara optimal sekaligus menjaga kelestarian fungsi sungai; dan
 3. daya rusak air sungai terhadap lingkungannya dapat dibatasi.
- e) GSS ditetapkan sesuai kebutuhan dengan mempertimbangkan:
 1. karakteristik geomorfologi sungai, kedalaman, keberadaan tanggul, posisi sungai serta pengaruh air laut;
 2. kondisi sosial budaya masyarakat setempat;
 3. memperhatikan jalan akses bagi peralatan, bahan, dan sumber daya manusia untuk melakukan kegiatan operasi dan pemeliharaan sungai; dan
 4. kemungkinan adanya peningkatan tanggul dan memperlebar bantaran sehingga sempadan sungai disesuaikan dengan debit rencana tanggul.
- f) 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
- g) 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.



Ilustrasi 1. Klausul 2.3.1.5.

2.3.1.6. Besarnya GSB pada bangunan gedung terhadap Garis Sempadan Pantai (GSP) dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) Garis Sempadan Pantai yang selanjutnya disingkat GSP adalah jarak bebas atau batas wilayah pantai yang tidak boleh dimanfaatkan untuk lahan budi daya atau untuk didirikan bangunan;
- b) GSP diukur dari titik pasang tertinggi ke arah darat;
- c) Penetapan GSP disesuaikan dengan karakteristik topografi, biofisik, hidro-oseanografi pesisir, kebutuhan ekonomi dan budaya, serta ketentuan lain;
- d) Tujuan GSP adalah merupakan bagian dari upaya pengamanan pantai yang dimaksudkan untuk melindungi masyarakat dari bahaya gelombang pasang tinggi (rob), abrasi, menjamin adanya fasilitas umum dan fasilitas sosial di sekitar pantai, menjaga pantai dari pencemaran serta pendangkalan muara sungai;
- e) 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;
- f) GSP ditetapkan sesuai kebutuhan dengan penghitungan harus mengikuti ketentuan dan mempertimbangkan:
 1. perlindungan terhadap gempa dan/atau tsunami;
 2. perlindungan pantai dari erosi atau abrasi;
 3. perlindungan sumber daya buatan di pesisir dari badai, banjir, dan bencana alam lainnya;
 4. perlindungan terhadap ekosistem pesisir, seperti lahan basah, mangrove, terumbu karang, padang lamun, gumuk pasir, estuaria, dan delta; dan
 5. pengaturan akses publik.
- g) GSB pada pantai di pesisir Kota Administrasi Jakarta Utara sebesar 10 m (sepuluh meter) atau disesuaikan dengan kondisi lingkungan dihitung dari GSP ke arah darat;



Ilustrasi 2. Klausul 2.3.1.6.g.

2.3.1.7. Besarnya GSB pada bangunan gedung terhadap Garis Sempadan Danau, Situ atau Waduk (GSD) dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) GSB terhadap GSD sebesar 10 m (sepuluh meter) dihitung dari tanggul danau atau dari tinggi maksimum air danau ke arah darat;
- b) GSD adalah garis maya yang mengelilingi dan berjarak tertentu dari tepi badan danau yang berfungsi sebagai kawasan pelindung danau;
- c) Penetapan GSD dimaksudkan sebagai upaya agar kegiatan perlindungan, penggunaan, dan pengendalian atas sumber daya yang ada pada danau dapat dilaksanakan sesuai dengan tujuannya;
- d) Penetapan GSD bertujuan agar:
 1. fungsi Danau, Situ atau Waduk tidak terganggu oleh aktifitas yang berkembang di sekitarnya;
 2. kegiatan pemanfaatan dan upaya peningkatan nilai manfaat sumber daya yang ada di Danau, Situ atau Waduk dapat memberikan hasil secara optimal sekaligus menjaga kelestarian fungsi Danau, Situ atau Waduk; dan
 3. daya rusak air Danau, Situ atau Waduk terhadap lingkungannya dapat dibatasi.

2.3.1.8. Besarnya GSB pada bangunan gedung terhadap Garis Sempadan Kereta Api (GSKa) dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) GSKa merupakan garis batas luar pengamanan rel kereta api.
- b) Besarnya GSB terhadap GSKa sebesar 9 m (sembilan meter) dihitung terhadap ruang milik jalan rel kecuali pada bangunan stasiun.

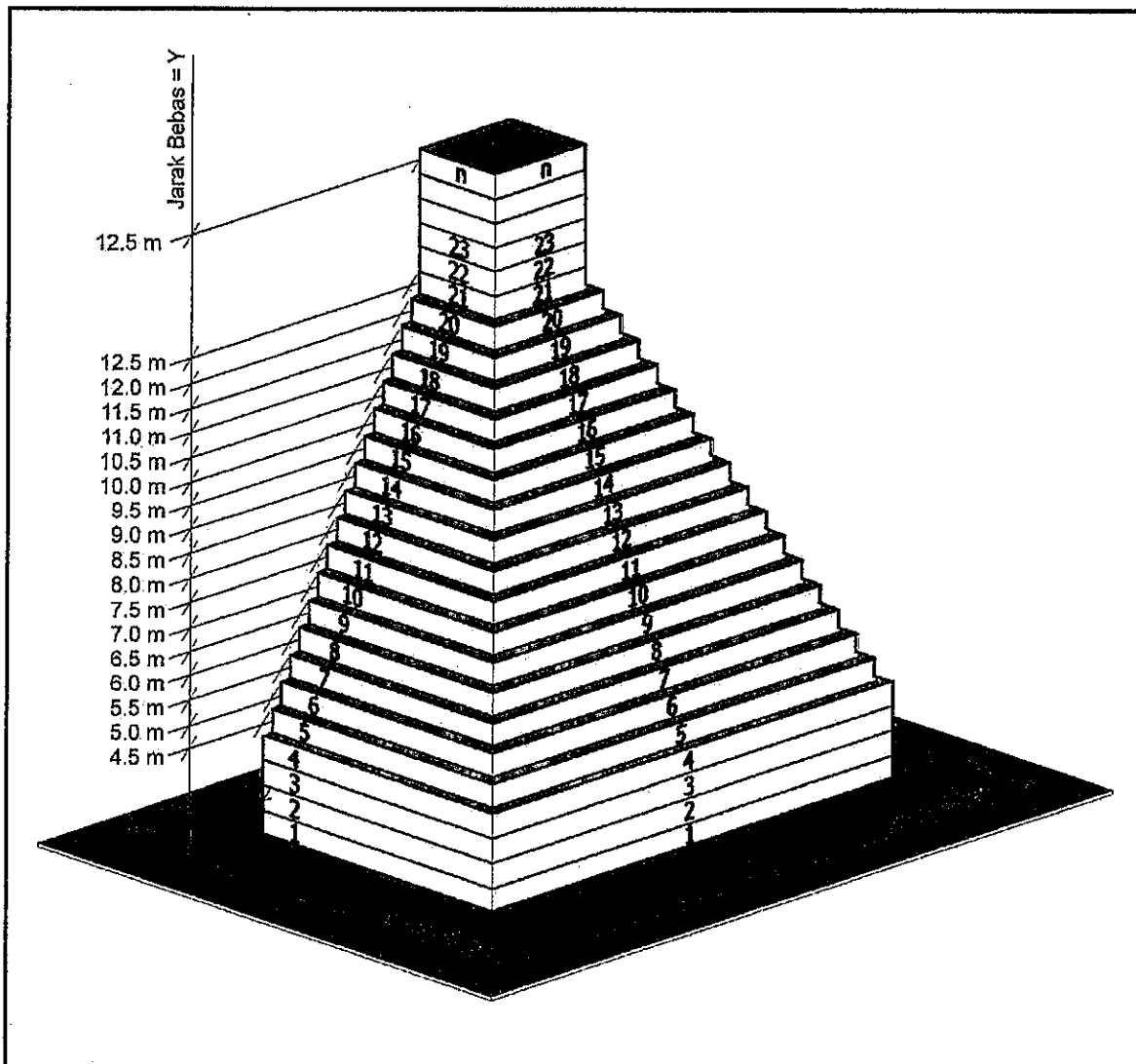
2.3.2. Jarak bebas bangunan

2.3.2.1. Jarak bebas bangunan adalah jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar bangunan gedung sampai batas lahan perencanaan.

2.3.2.2. Jarak bebas bangunan diatur dengan ketentuan sebagai berikut:

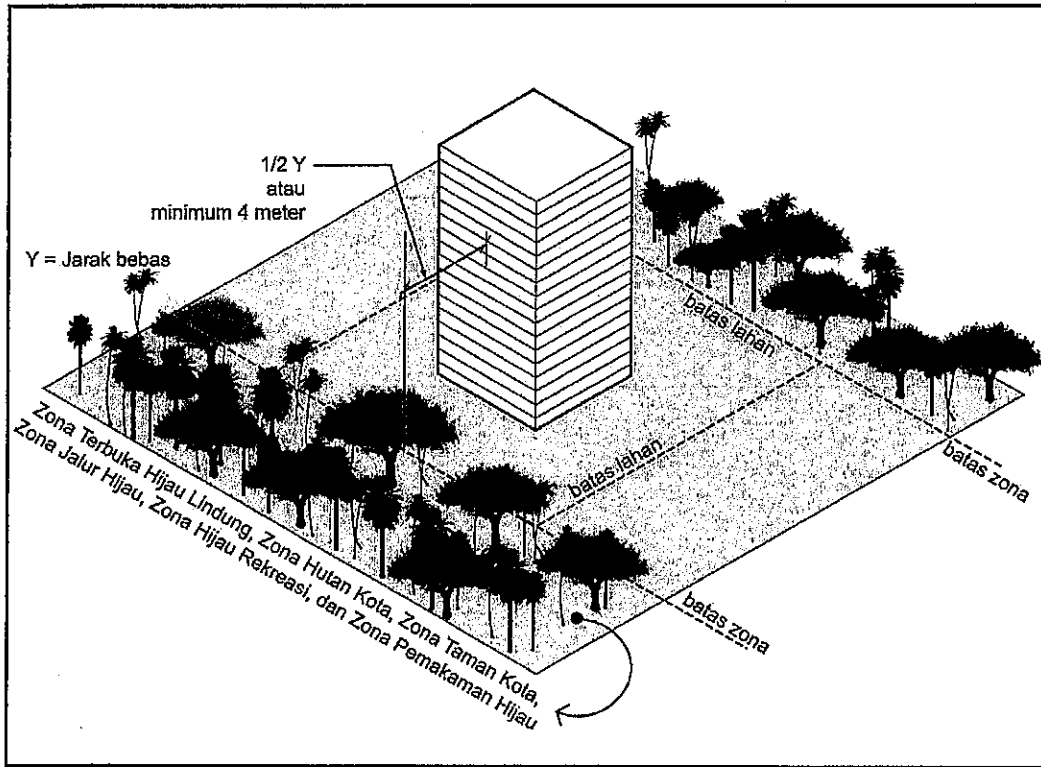
a) Jarak bebas bangunan ditentukan berdasarkan ketinggian bangunan dan dihitung dari dinding terluar bangunan gedung ke GSJ, antar massa bangunan, pagar/batas lahan perencanaan yang dikuasai dan rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas dan sebagainya;

b) Jarak bebas bangunan berdasarkan ketinggian bangunan ditetapkan paling sedikit 4 m (empat meter) pada lantai 1 (satu) sampai lantai 4 (empat) bangunan Gedung, dari lantai lima sampai 21 (dua puluh satu) jarak bebas ditambah 0,5 m (nol koma lima meter) sampai mencapai jarak bebas 12,5 m (dua belas koma lima meter) dan lantai dua puluh dua dan seterusnya jarak bebas tetap 12,5 m (dua belas koma lima meter);



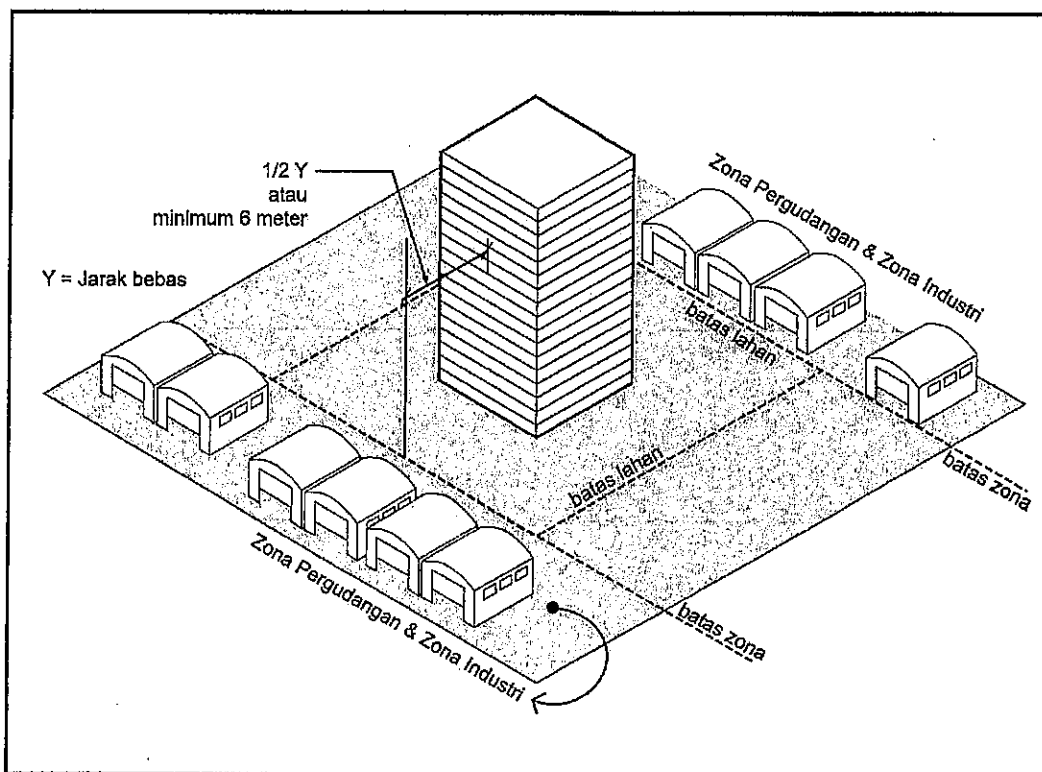
Ilustrasi 3. Klausul 2.3.2.2.b.

- c) Lahan perencanaan yang berimpitan dengan Zona Terbuka Hijau Lindung, Zona Hutan Kota, Zona Taman Kota, Zona Pemakaman, Zona Jalur Hijau, Zona Hijau Rekreasi, diberlakukan ketentuan $\frac{1}{2}$ (setengah) jarak bebas atau minimum 4 m (empat meter);



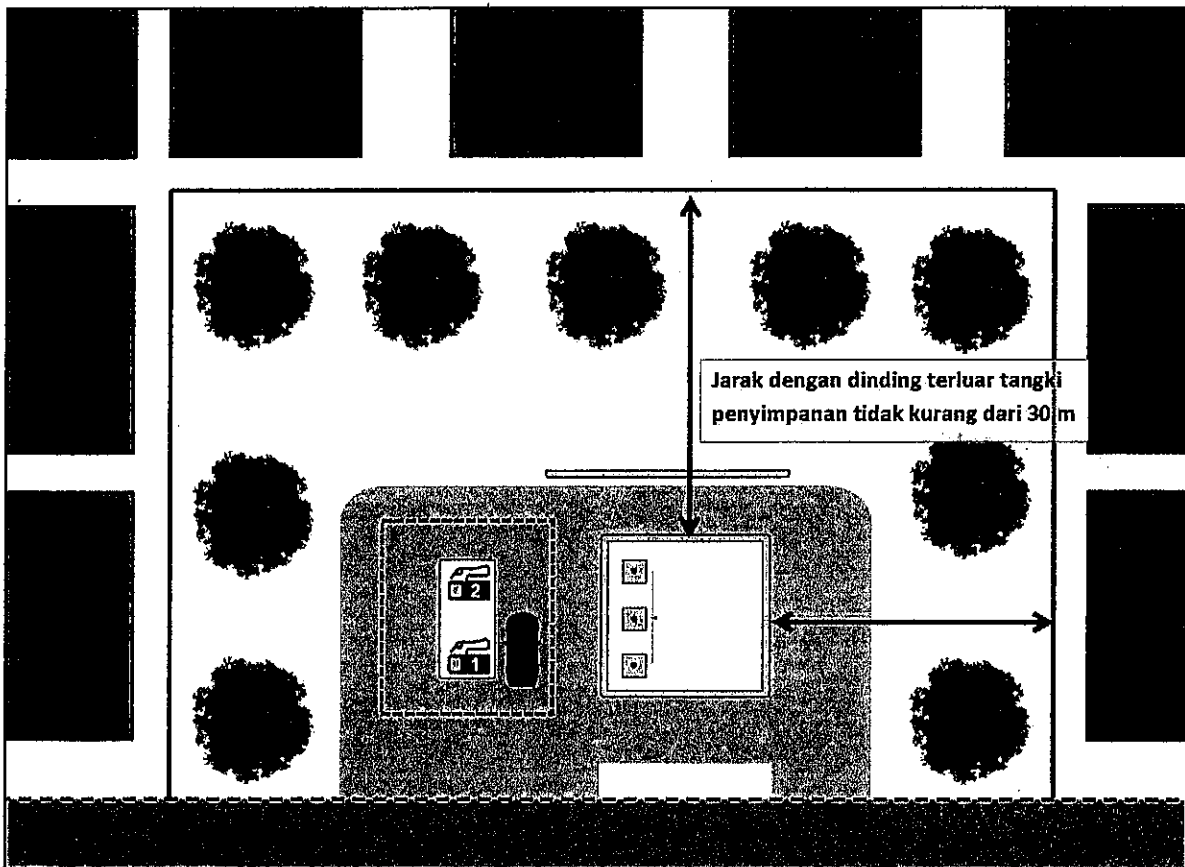
Ilustrasi 4. Klausul 2.3.2.2.c.

- d) Lahan perencanaan yang berimpitan dengan zona industri dan pergudangan dan/atau bangunan dengan kegiatan industri dan pergudangan diberlakukan jarak bebas minimum 6 m (enam meter);



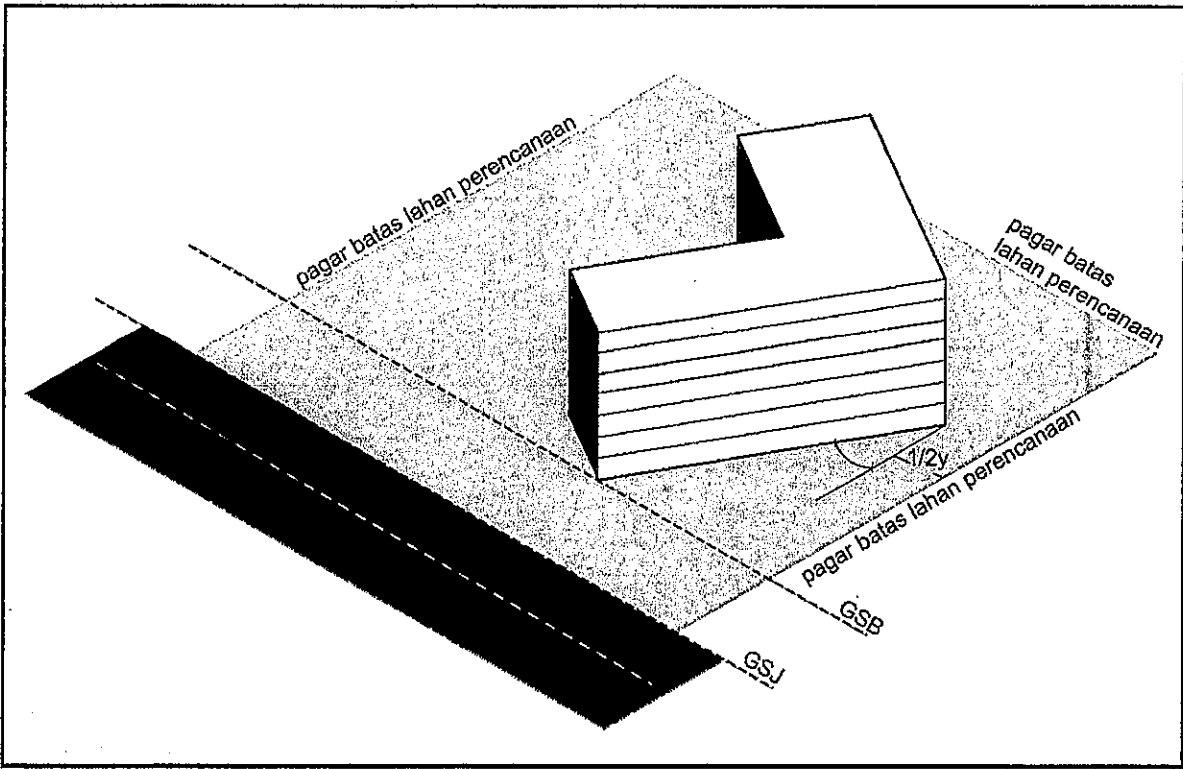
Ilustrasi 5. Klausul 2.3.2.2.d.

- e) Jarak bebas untuk kegiatan SPBU dan/atau SPBG dengan kegiatan lain di luar kavling, diberlakukan jarak minimum 30 m (tiga puluh meter) dihitung dari bidang dinding terluar konstruksi tangki penyimpanan bahan bakar;

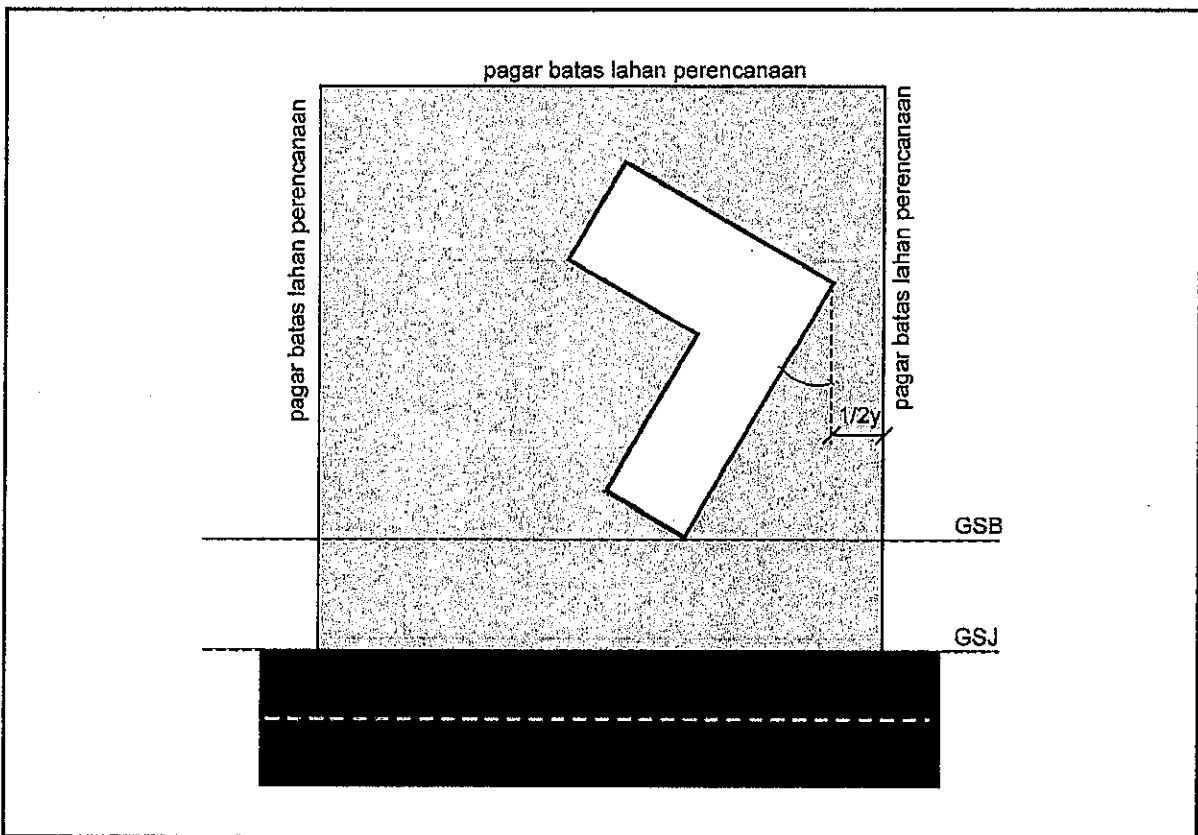


Ilustrasi 6. Klausul 2.3.2.2.e.

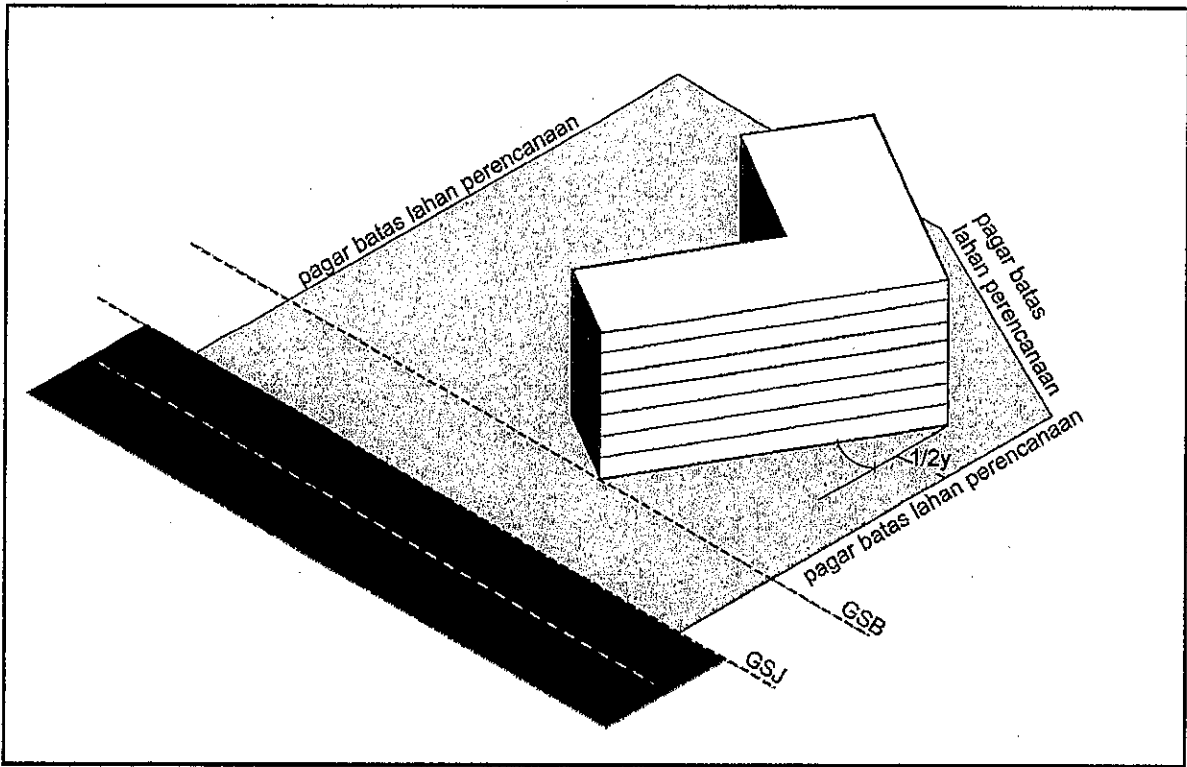
- f) Jarak bebas bangunan berdasarkan bidang dinding bangunan, ditentukan sebagai berikut:
1. apabila massa bangunan membentuk sudut terhadap bidang pagar atau batas lahan perencanaan, jarak bebas bangunan dihitung setengah dari ketentuan jarak bebas, kecuali ditentukan harus menyediakan sirkulasi mobil pemadam kebakaran;



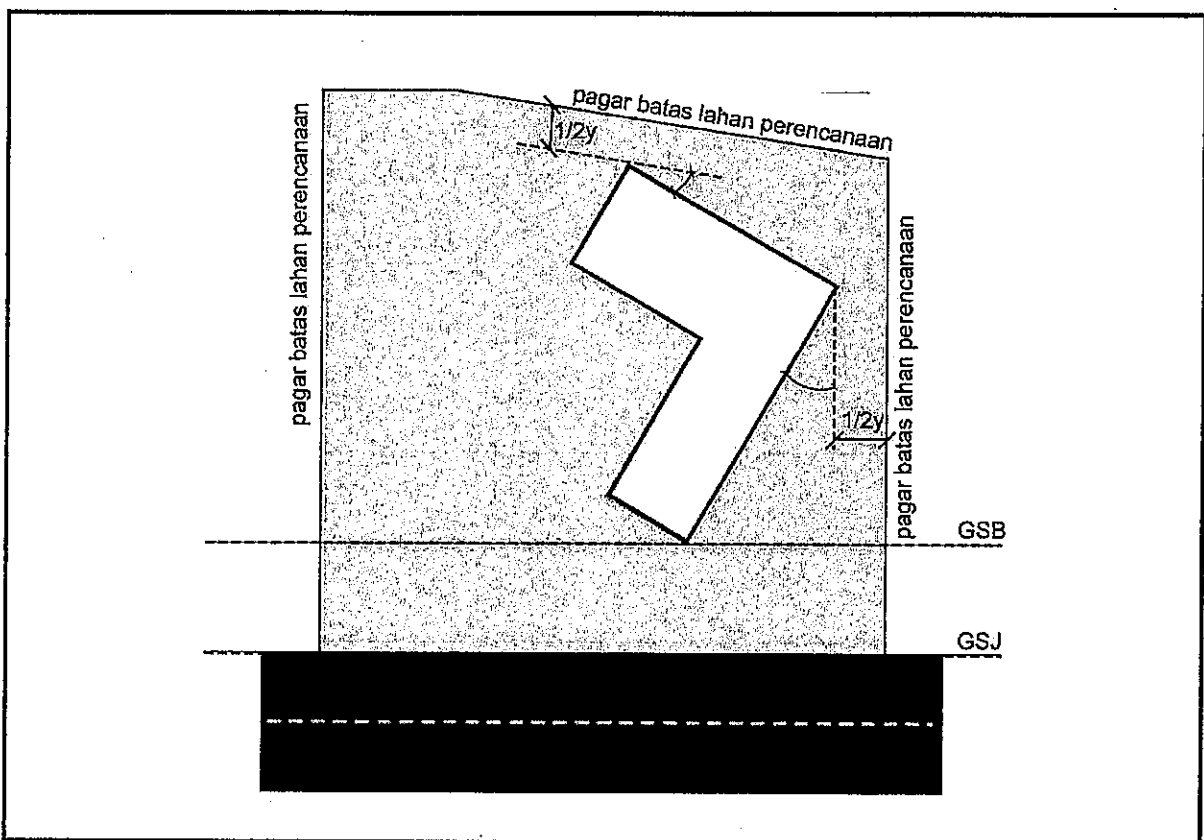
Ilustrasi 7. Klausul 2.3.2.2.f.1. (3D)



Ilustrasi 8. Klausul 2.3.2.2.f.1. (2D)

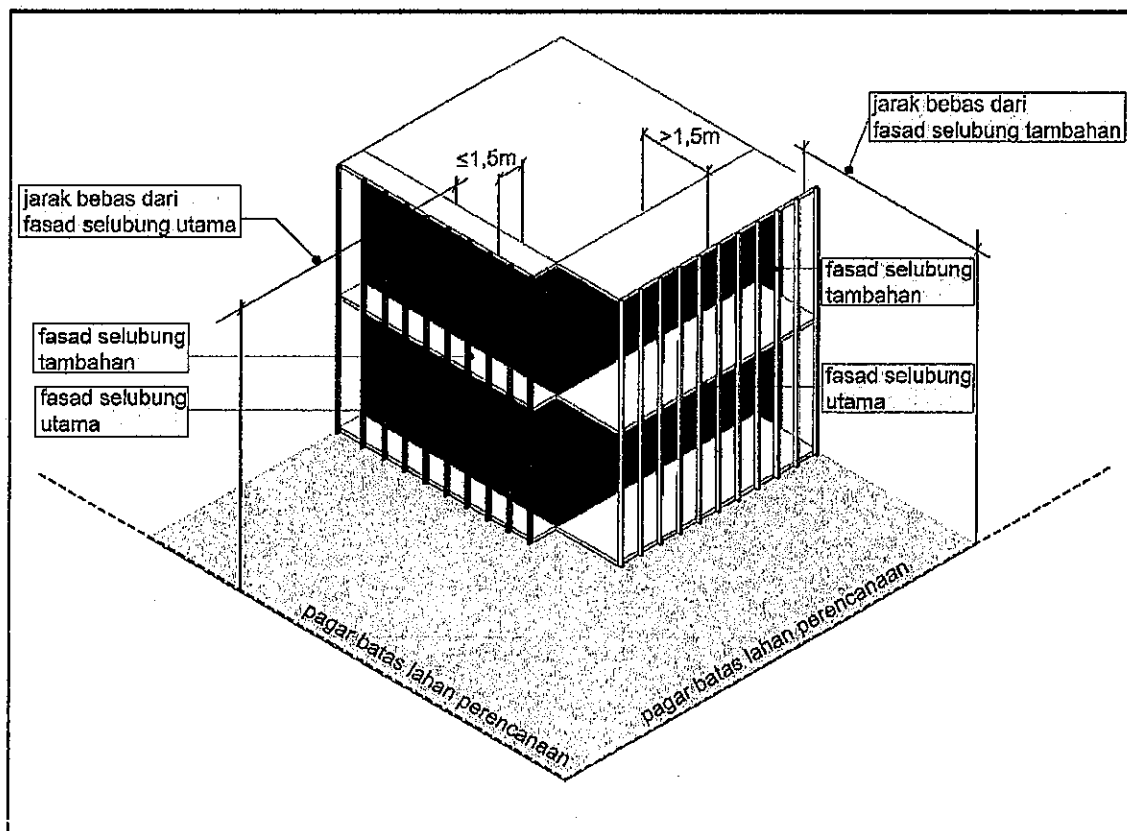


Ilustrasi 9. Klausul 2.3.2.2.f.1. (3D)



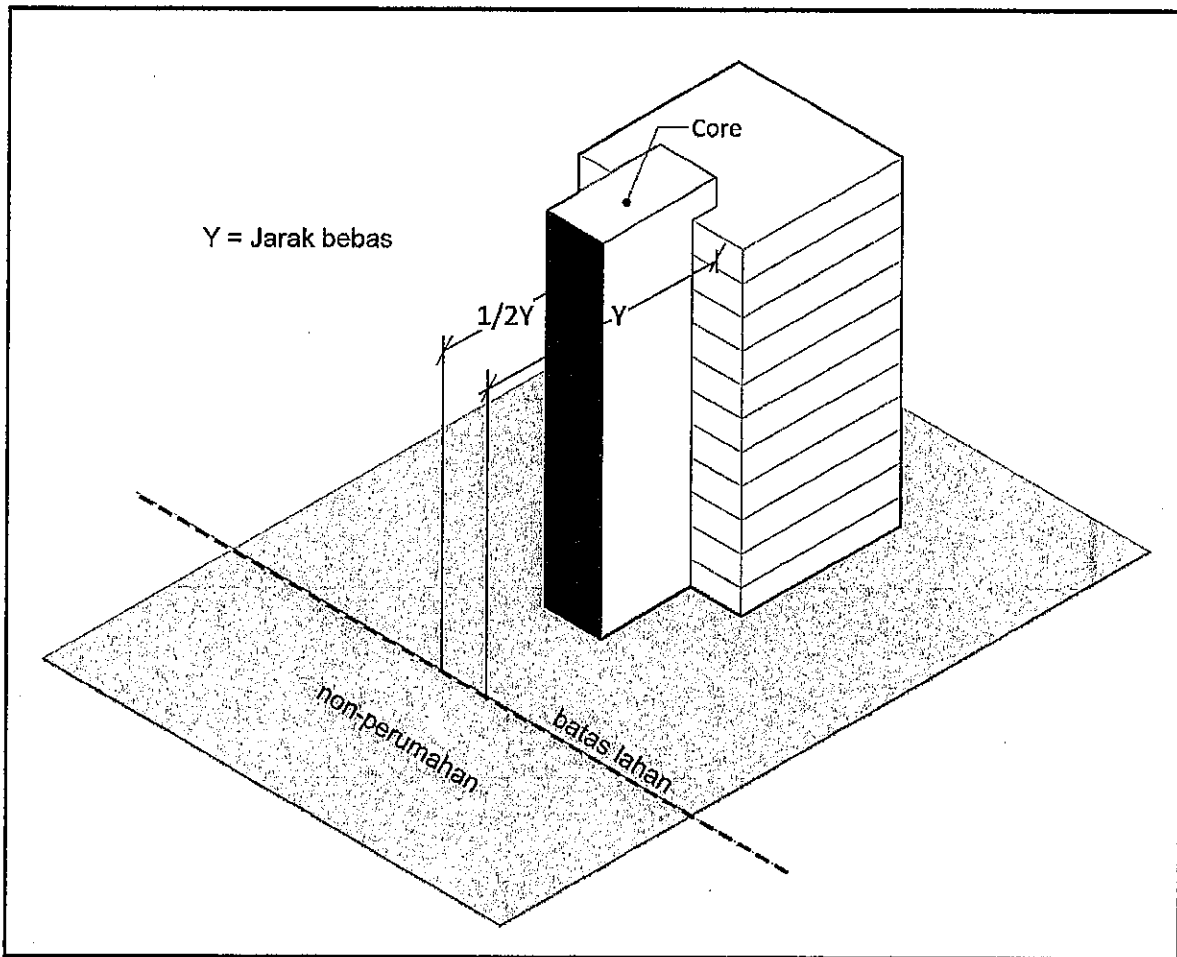
Ilustrasi 10. Klausul 2.3.2.2.f.1. (2D)

2. pada massa bangunan yang menggunakan overstek, jika lebar overstek tidak lebih dari atau sama dengan 1,5 m (satu koma lima meter), jarak bebas bangunan dihitung dari bidang dinding terluar bangunan;
3. pada massa bangunan yang menggunakan overstek, jika lebar overstek lebih dari 1,5 m (satu koma lima meter), jarak bebas bangunan dihitung dari bidang terluar overstek;
4. pada massa bangunan yang menggunakan fasad selubung ganda, apabila jarak antar fasad selubung ganda tidak lebih dari atau sama dengan 1,5 m (satu koma lima meter) jarak bebas bangunan dihitung dari bidang fasad selubung utama bangunan gedung;
5. pada massa bangunan yang menggunakan fasad selubung ganda, apabila jarak antar fasad selubung ganda lebih dari 1,5 m (satu koma lima meter) jarak bebas bangunan dihitung dari bidang fasad selubung (ganda) tambahan bangunan gedung;



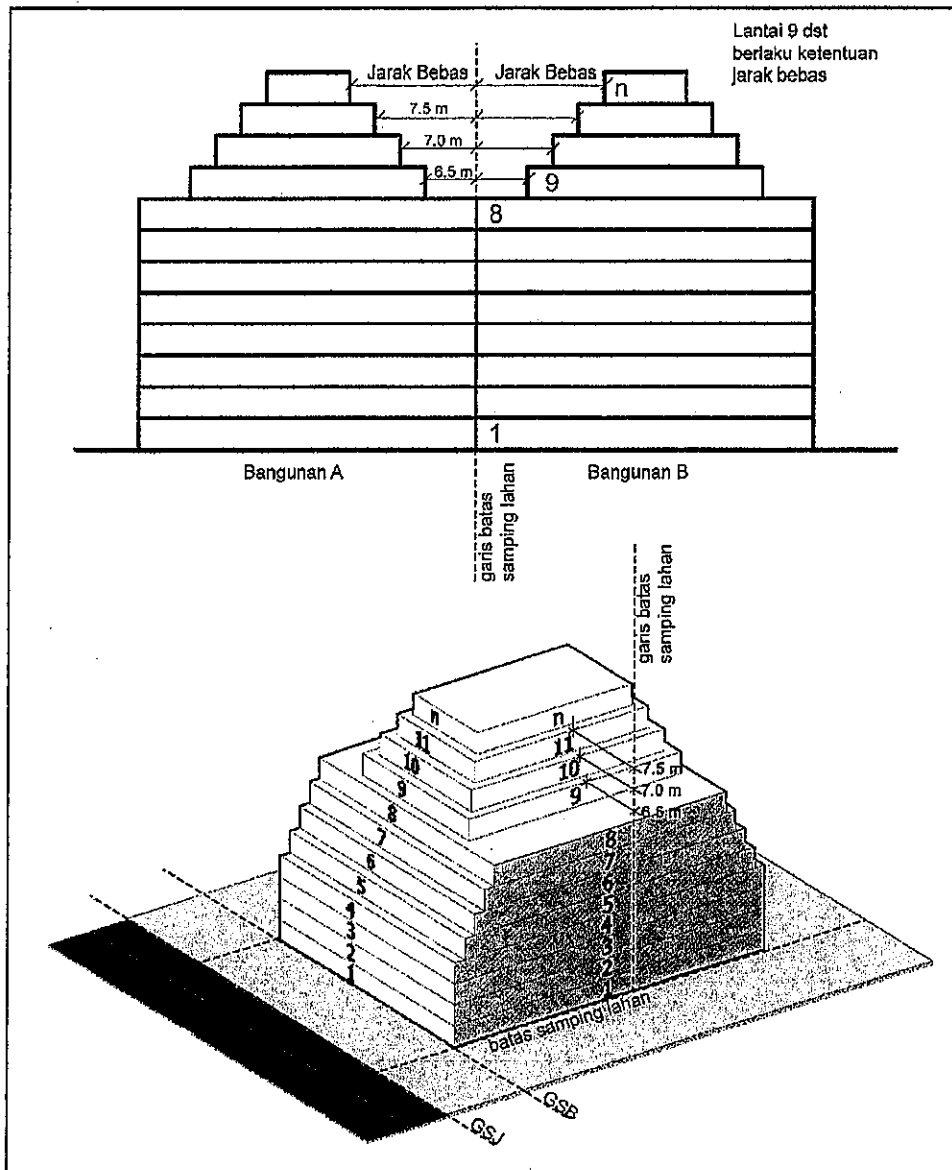
Ilustrasi 11. Klausul 2.3.2.2.e.4. dan 2.3.2.2.e.5.

6. untuk core sarana prasarana atau mekanikal elektrik jarak bebas bangunan dihitung minimum setengah dari ketentuan jarak bebas dari batas lahan perencanaan;



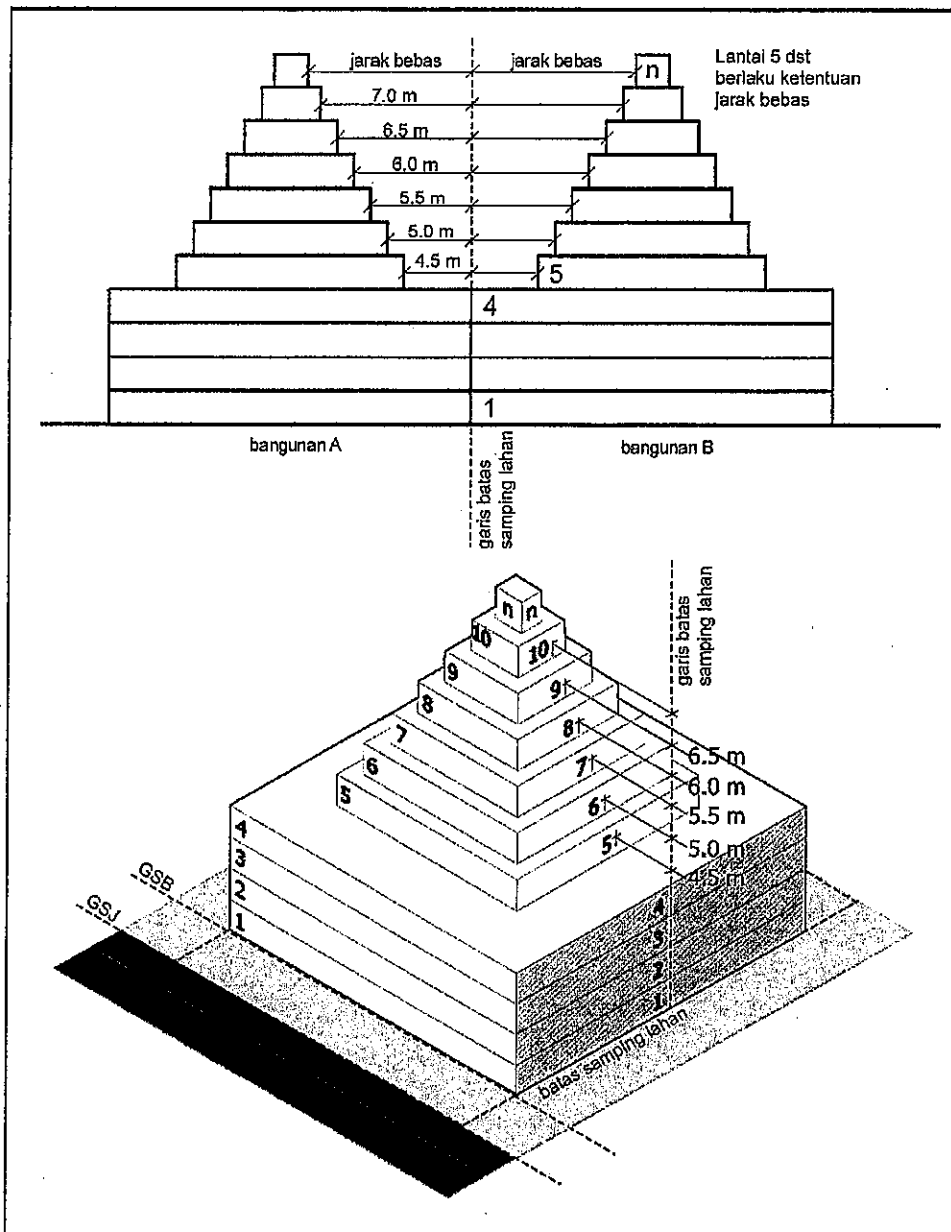
Ilustrasi 12. Klausul 2.3.2.2.e.6

7. Bangunan tipe deret yang dibangun tunggal harus memperhatikan keamanan, penghawaan, pencahayaan alami dan keserasian lingkungan;
8. Pada Kawasan PSL padat dan sangat padat bangunan deret diperkenankan sampai dengan ketinggian 8 (delapan) lantai sedangkan lantai 9 (sembilan) dan seterusnya diberlakukan ketentuan jarak bebas;



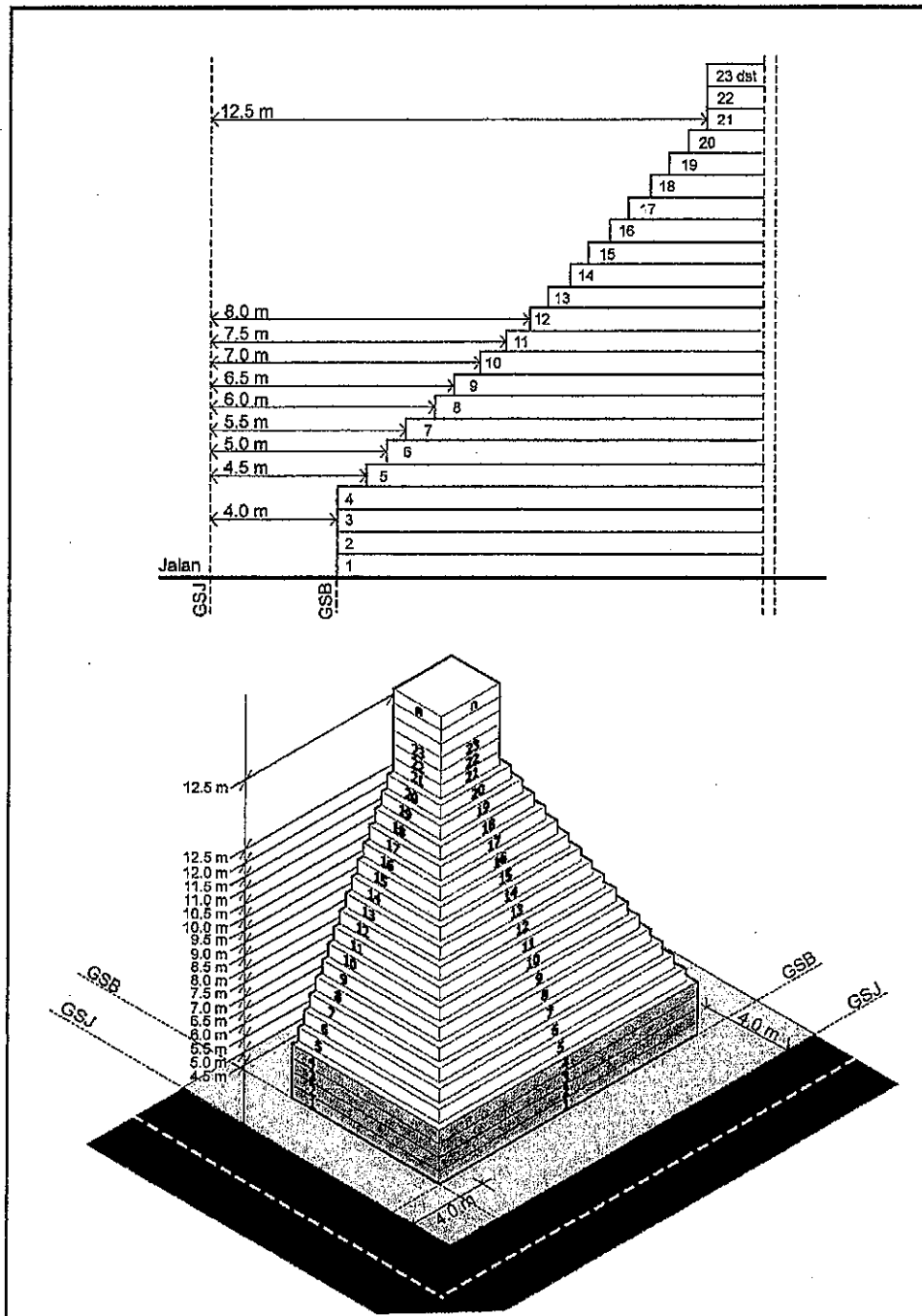
Ilustrasi 13. Klausul 2.3.2.2.e.8

9. Pada kawasan PSL kurang padat dan tidak padat, bangunan deret diperkenankan sampai ketinggian 4 (empat) lantai, sedangkan lantai 5 (lima) dan seterusnya diberlakukan ketentuan jarak bebas;



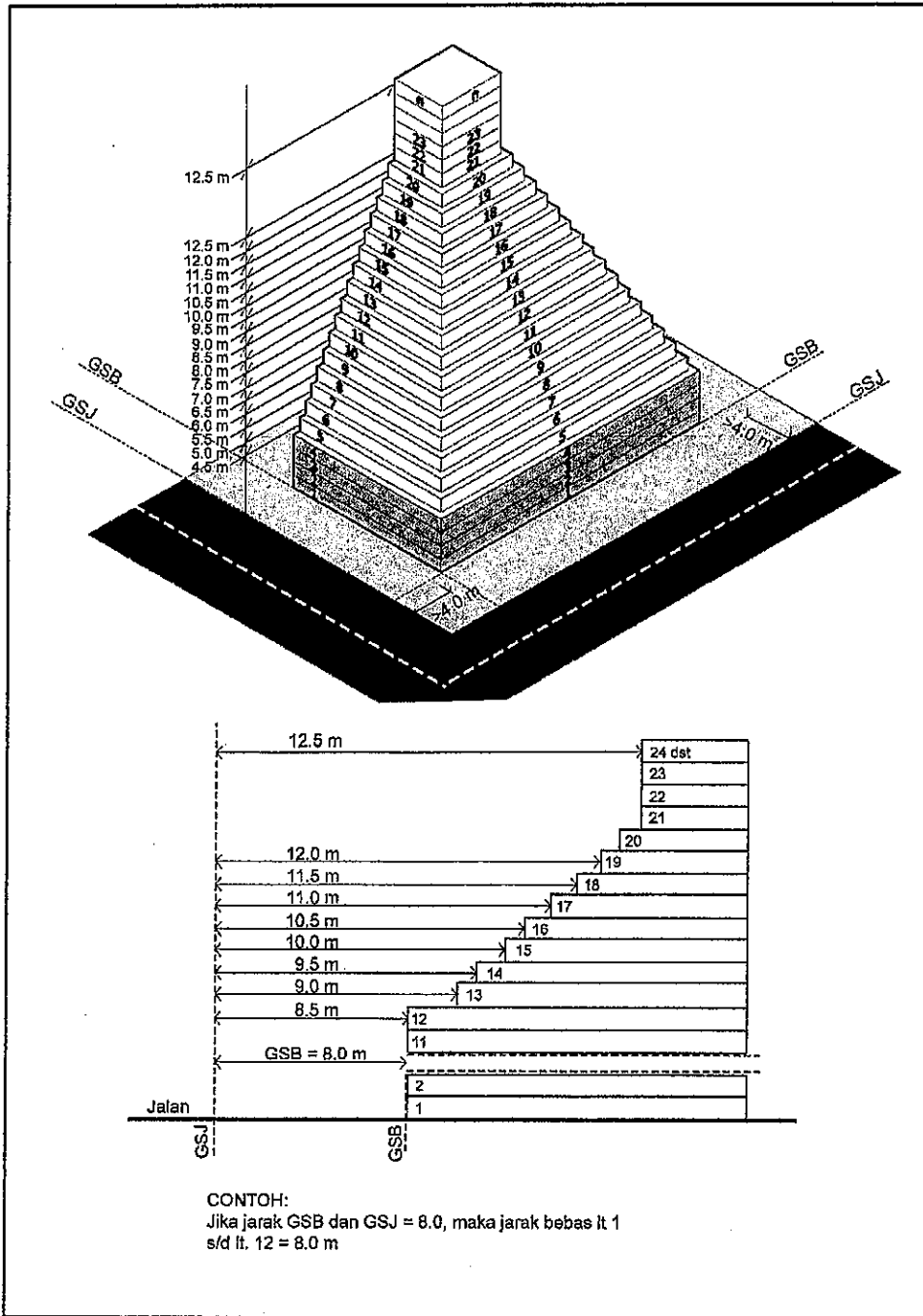
Ilustrasi 14. Klausul 2.3.2.2.e.9

10. Dalam hal nilai jarak GSB ke GSJ/GSS kurang dari jarak bebas bangunan yang ditetapkan, maka jarak bidang tampak depan dengan GSJ/GSS untuk lantai dasar/lantai 1 (satu) sampai dengan lantai 4 (empat) sebesar GSB, sedangkan lantai 5 (lima) dan seterusnya jarak bidang tampak depan menggunakan ketentuan jarak bebas bangunan yang ditetapkan; dan



Ilustrasi 15. Klausul 2.3.2.2.e.10

11. Dalam hal GSB lebih besar dari jarak bebas bangunan yang ditetapkan, maka jarak bidang tampak depan dengan GSJ/GSS paling sedikit sebesar GSB.



Ilustrasi 16. Klausul 2.3.2.2.e.11.

2.3.2.3. Jarak bebas samping diatur dengan ketentuan:

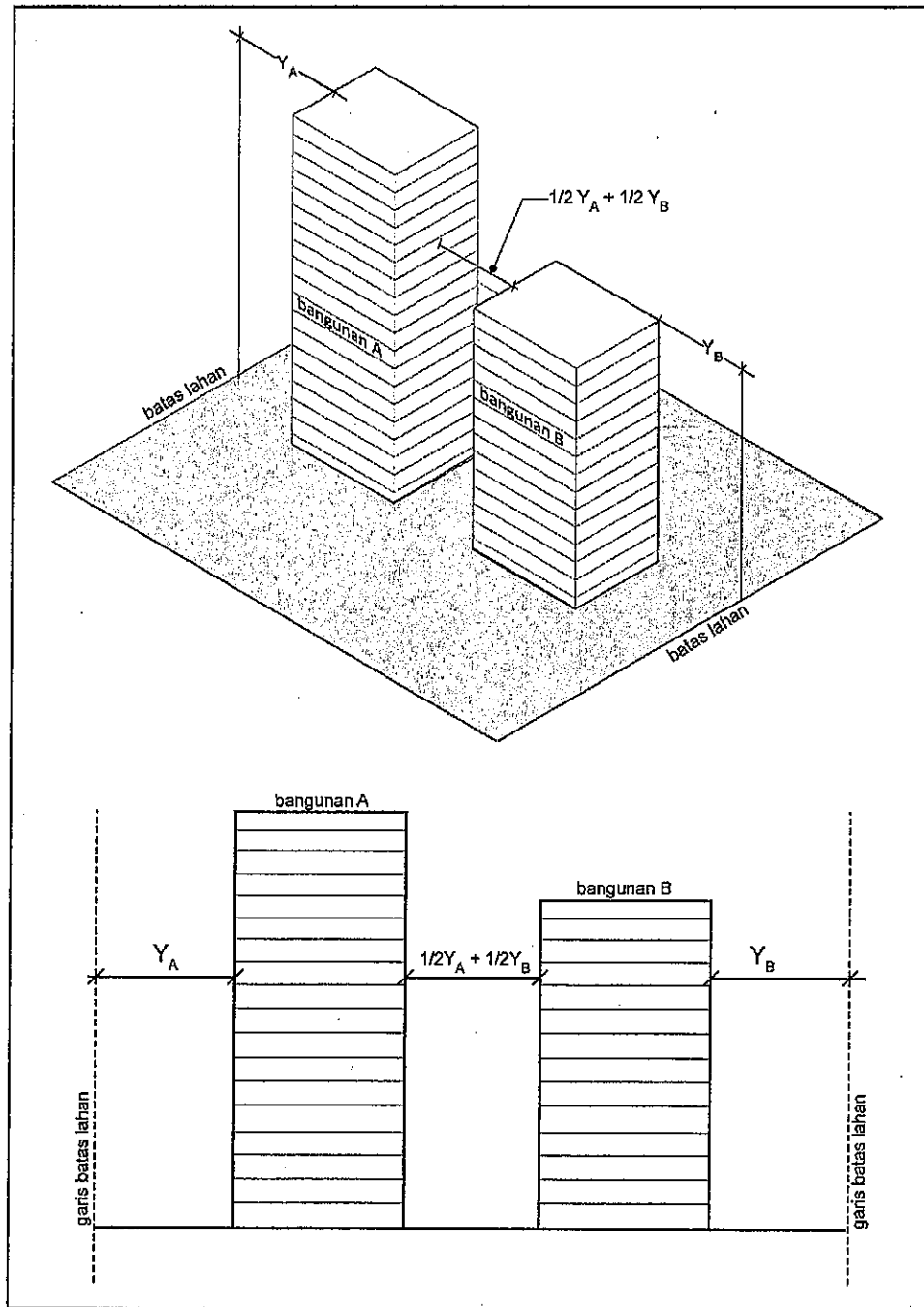
- a) Jarak bebas samping dibebaskan untuk gedung dengan kegiatan rumah kampung, rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang, rumah besar dan rumah flat dengan tipe tunggal atau kopel pada luas bidang tapak lahan yang dapat dibangun kurang dari 36 m² (tiga puluh enam meter persegi);
- b) Luas bidang tapak lahan yang dapat dibangun dalam lahan perencanaan sebagaimana dimaksud pada klausul huruf (a) adalah luas lahan perencanaan yang dihitung setelah dikurangi GSB, prasarana kota dan jarak bebas bangunan;
- c) Jarak bebas samping dibebaskan untuk bangunan gedung dengan tipe tunggal atau kopel dengan lebar lahan perencanaan rata-rata sampai dengan 12 m (dua belas meter);
- d) lebar lahan perencanaan rata-rata sebagaimana dimaksud pada klausul huruf (c) dihitung dari penjumlahan lebar muka lahan perencanaan ditambah lebar belakang lahan perencanaan dibagi dua.

2.3.2.4. Jarak bebas belakang diatur dengan ketentuan:

- a) Jarak bebas belakang dapat dikecualikan untuk bangunan gedung untuk kegiatan rumah kampung, rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang, rumah besar dan rumah flat dengan syarat tetap memperhatikan penghawaan dan pencahayaan alami;
- b) Jarak bebas belakang dibebaskan untuk bangunan gedung dengan jarak lahan perencanaan antara GSB dengan batas tanah belakang maksimum 10 m (sepuluh meter);
- c) Pada bangunan gedung dengan lebar bangunan maksimum 8 m (delapan meter), dapat mengikuti jarak bebas hingga intensitas pemanfaatan ruang dipenuhi.

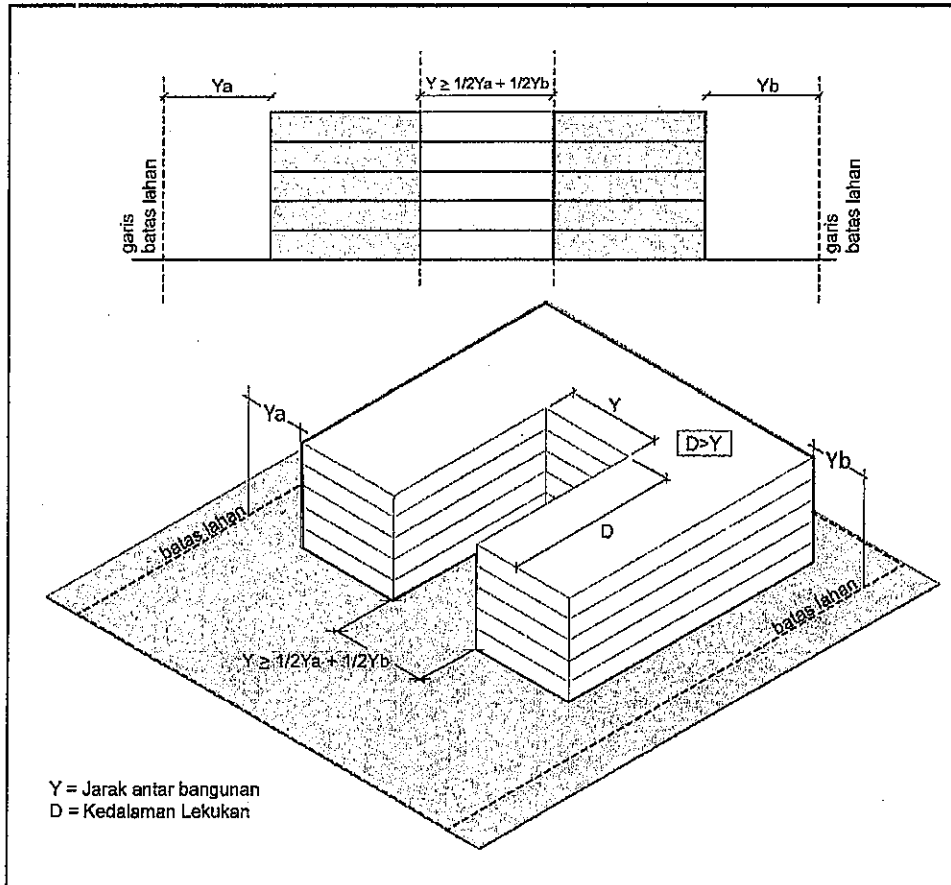
2.3.2.5. Jarak bebas antar bangunan diatur dengan ketentuan:

- a) Jarak bebas antar bangunan adalah jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar antar bangunan gedung;
- b) Jarak bebas antar bangunan dalam satu lahan perencanaan adalah sebesar $\frac{1}{2}$ (setengah) kali ketentuan jarak bebas bangunan terhadap batas lahan perencanaan sebagaimana dimaksud pada klausul 2.3.2.2. huruf (b);



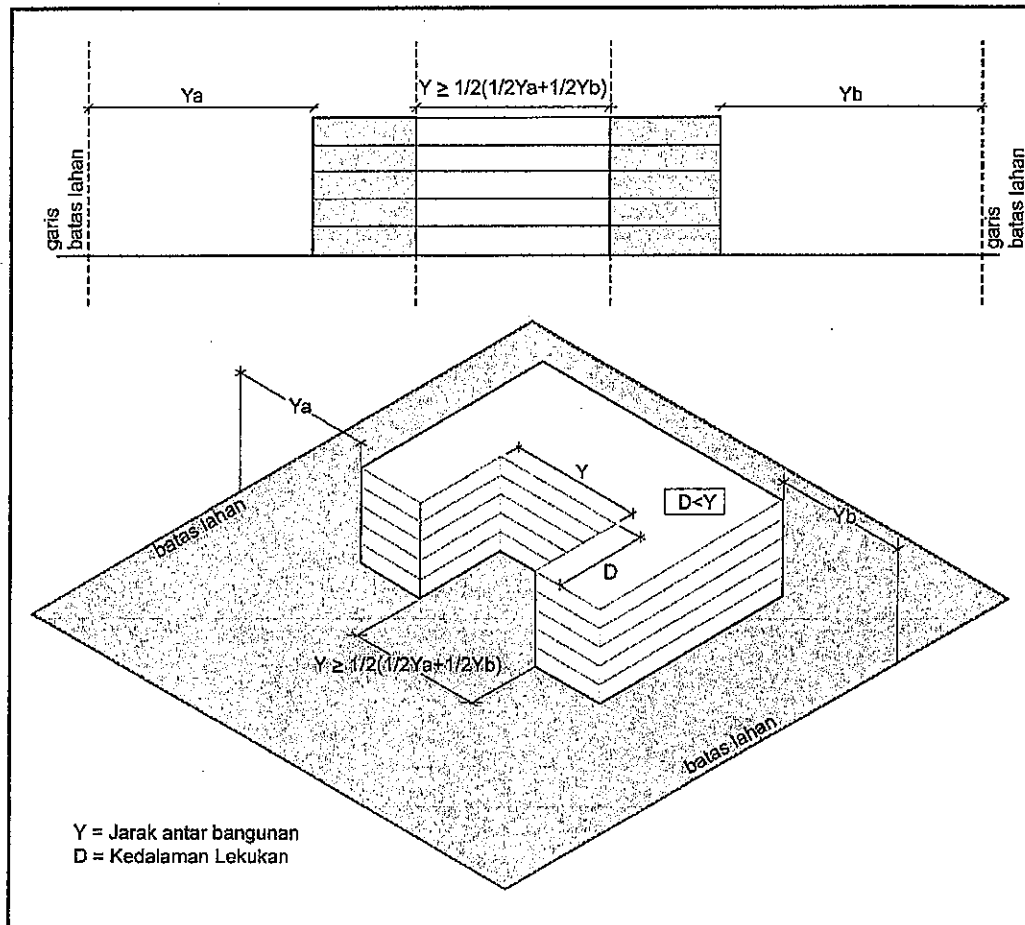
Ilustrasi 17. Klausul 2.3.2.5.b.

c) Apabila suatu massa bangunan denahnya membentuk huruf U dan/atau huruf H (dengan lekukan), jika kedalaman lekukan melebihi jarak bebas antar bangunan sebagaimana dimaksud pada klausul huruf (a), maka bangunan tersebut dianggap sebagai dua massa bangunan dan jarak antara kedua massa bangunan minimum sebesar jarak antar bangunan dalam satu lahan perencanaan;



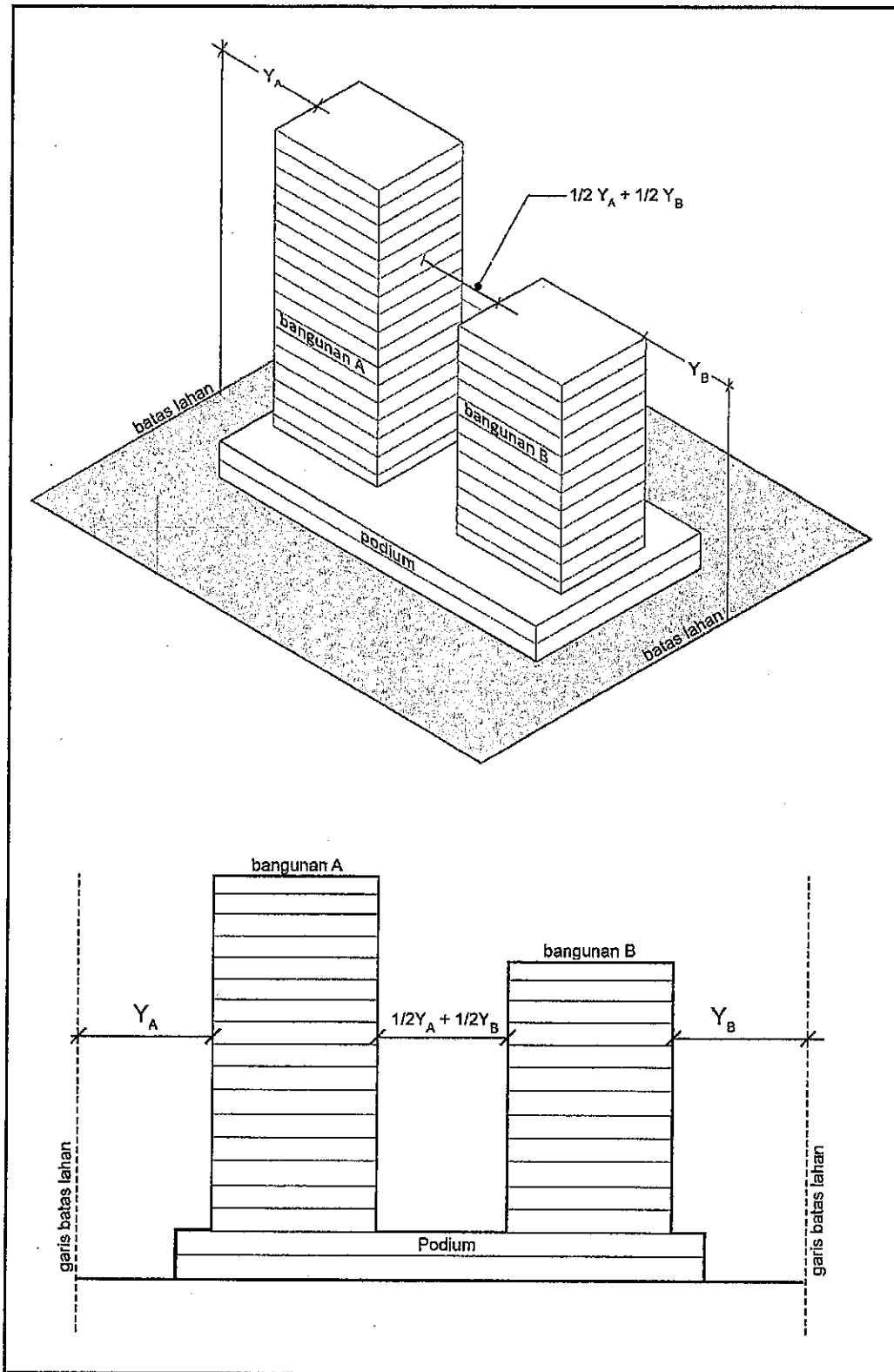
Ilustrasi 18. Klausul 2.3.2.5.c.

d) Apabila suatu massa bangunan denahnya membentuk huruf U dan/atau huruf H (dengan lekukan), jika kedalaman lekukan kurang dari jarak bebas antar bangunan sebagaimana dimaksud pada klausul huruf (a), maka massa bangunan tersebut dianggap sebagai dua massa bangunan, dan jarak antar kedua massa bangunan tersebut minimum sebesar $\frac{1}{2}$ (setengah) dari jarak antar bangunan dalam satu lahan perencanaan;



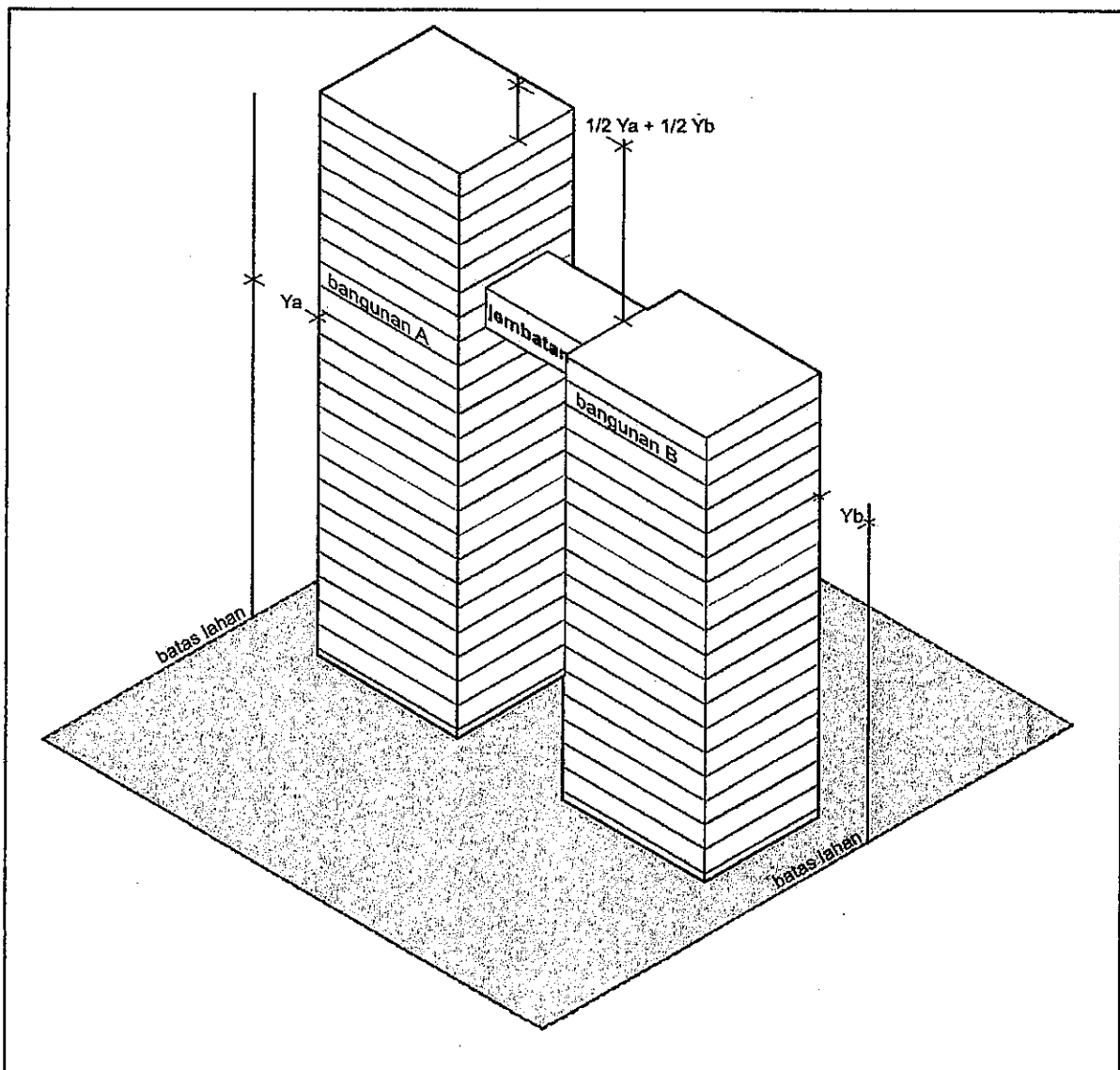
Ilustrasi 19. Klausul 2.3.2.5.d.

e) Apabila suatu bangunan di atas podium terdiri dari beberapa menara bangunan, maka jarak antar menara bangunan ditetapkan mengikuti ketentuan klausul huruf (b); dan



Ilustrasi 20. Klausul 2.3.2.5.e.

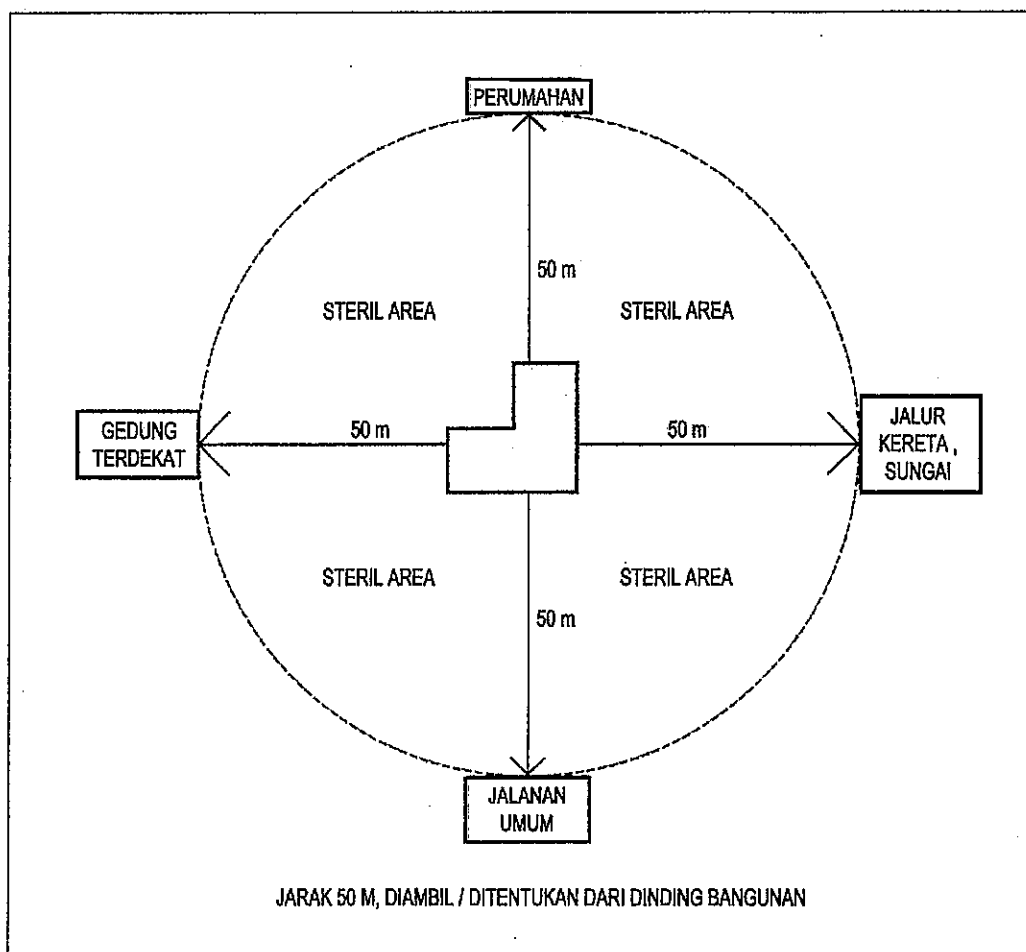
- f) Apabila dua massa bangunan memiliki jembatan penghubung dan/atau bangunan penghubung, jarak bebas antar bangunan mengikuti ketentuan klausul huruf (b).



Ilustrasi 21. Klausul 2.3.2.5.f.

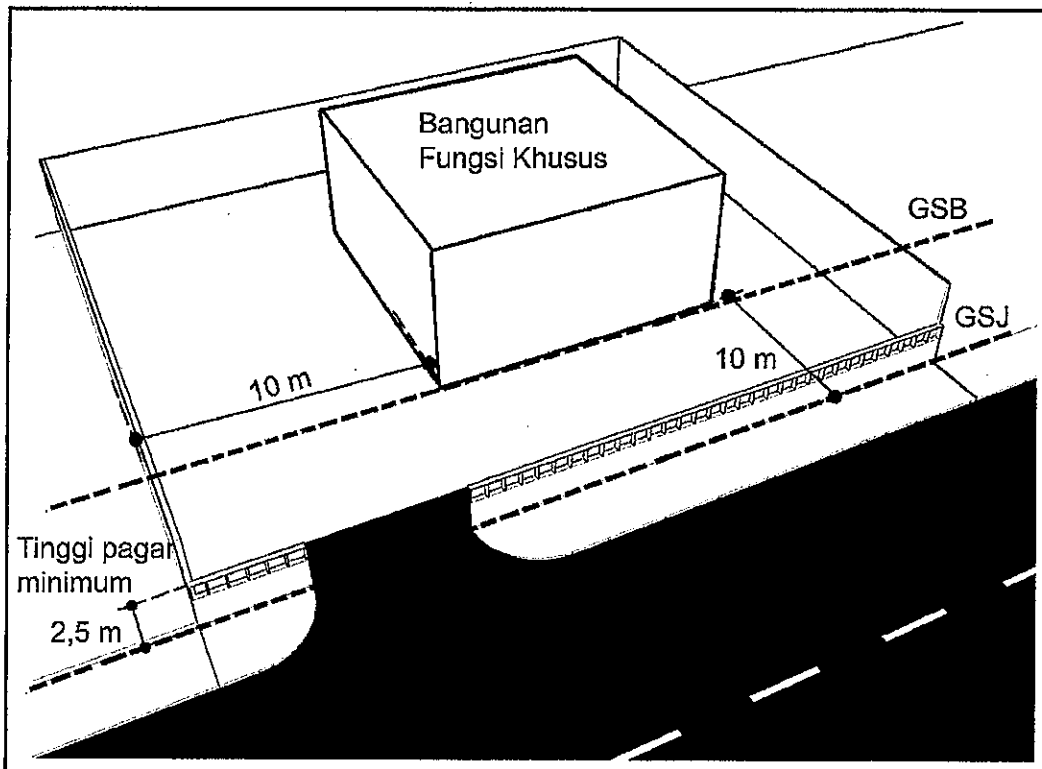
2.3.2.6. Bangunan dengan fungsi khusus untuk menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan peledak atau bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak, bahan radioaktif, racun, mudah terbakar atau bahan-bahan lain yang berbahaya, diatur dengan ketentuan sebagai berikut:

- a) lokasi bangunan gedung terletak di luar lingkungan perumahan atau jarak minimum 50 m (lima puluh meter) dari jalan umum, jalan kereta api, dan bangunan gedung lain di sekitarnya;



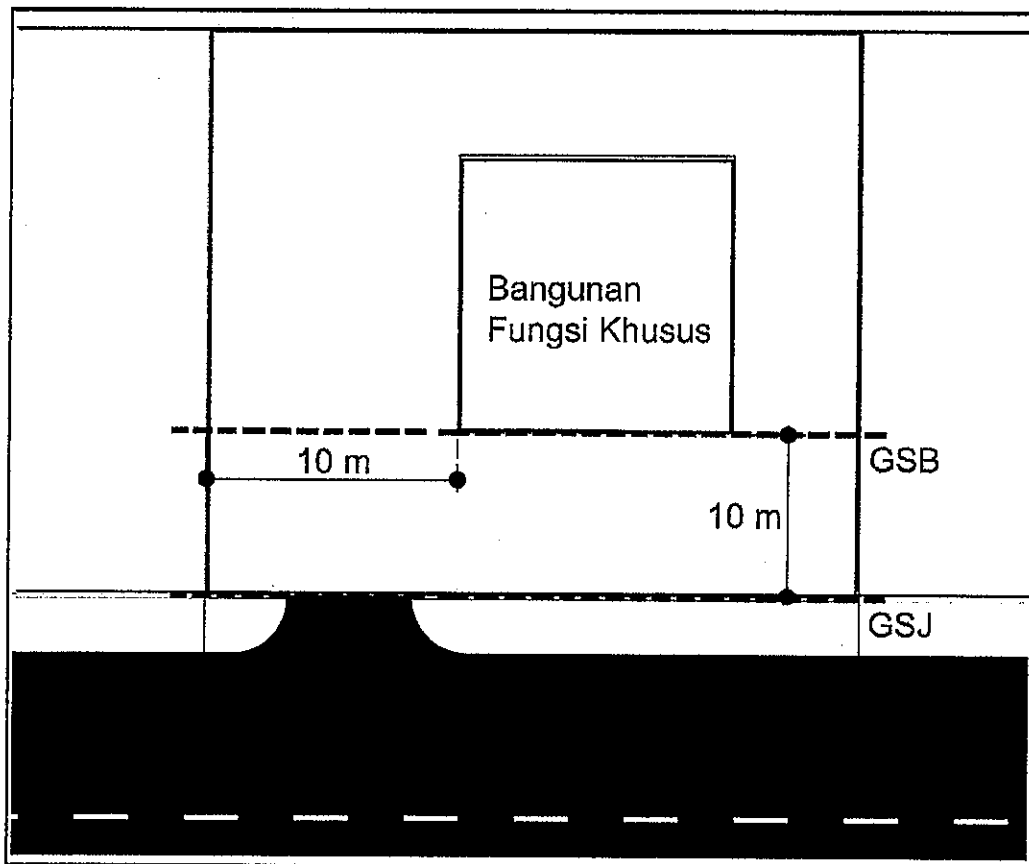
Ilustrasi 22. Klausul 2.3.2.6.a.

- b) lokasi bangunan gedung dikelilingi pengamanan dengan tinggi minimum 2,5 m (dua koma lima meter) dan ruang terbuka pada pintu depan harus ditutup dengan pintu yang kuat dengan diberi peringatan; dan



Ilustrasi 23. Klausul 2.3.2.6.b.

- c) harus terletak pada jarak minimum 10 m (sepuluh meter) dari batas-batas pekarangan serta bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang aman.



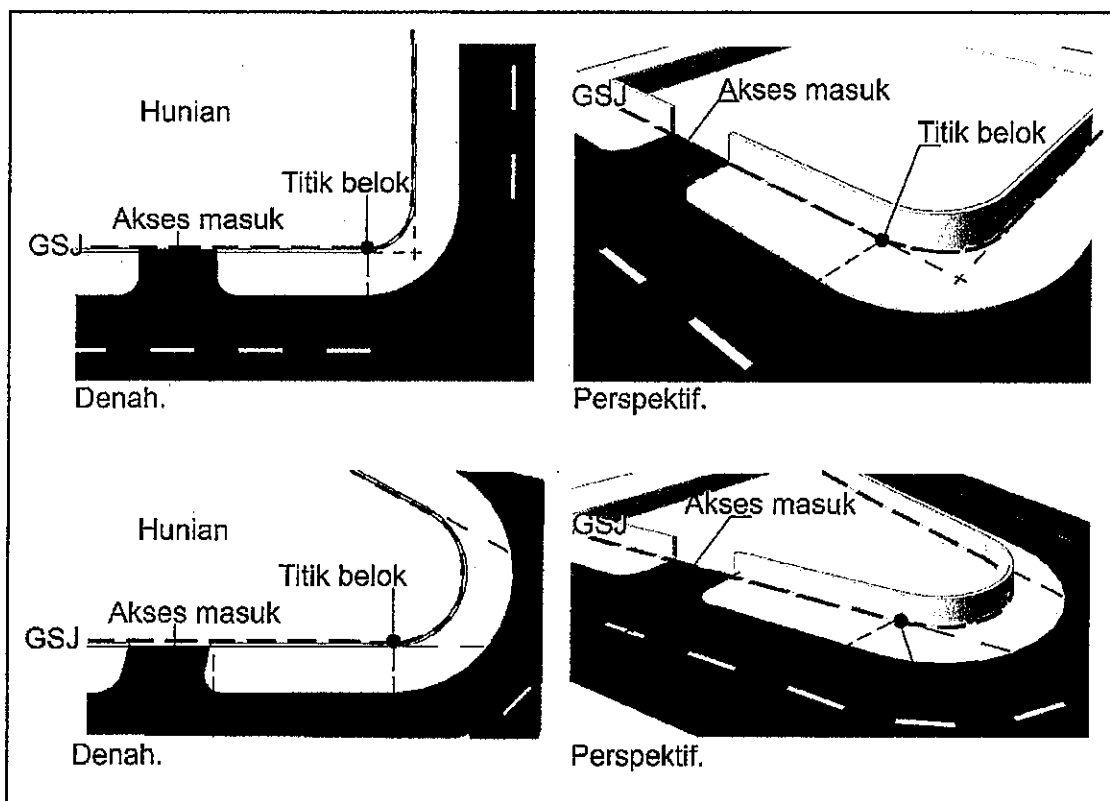
Ilustrasi 24. Klausul 2.3.2.6.c.

2.3.3. Jarak Bebas Basemen

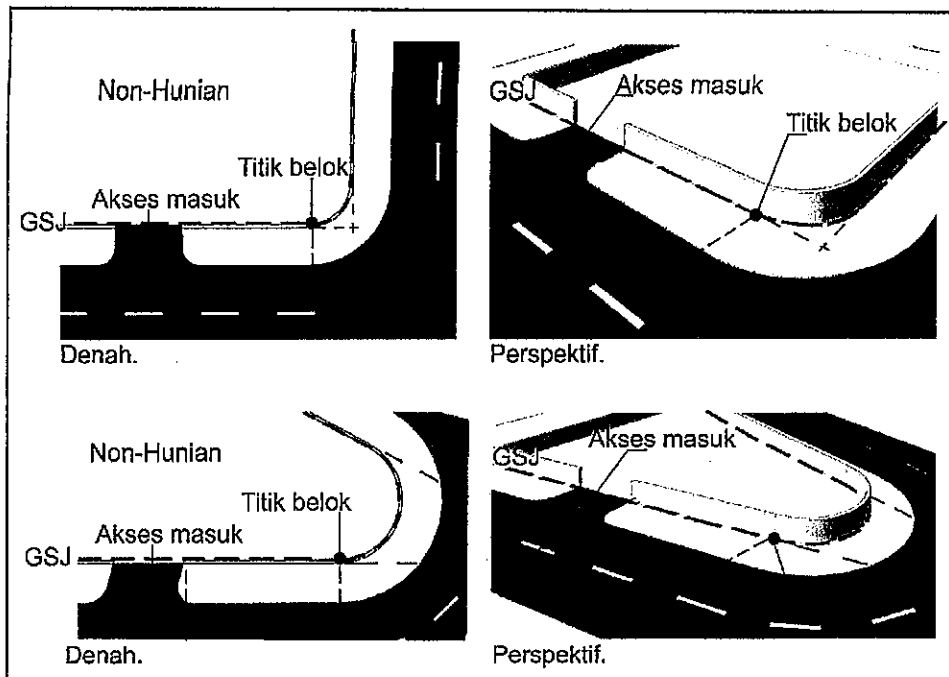
- 2.3.3.1. Jarak bebas basemen adalah jarak minimum yang diperkenankan dari dinding terdalam basemen ditambah 30 cm (tiga puluh sentimeter) sampai batas lahan perencanaan.
- 2.3.3.2. Jarak bebas basemen harus berjarak minimum 3 m (tiga meter) dari batas lahan perencanaan.
- 2.3.3.3. Jarak bebas dinding terluar bangunan basemen pada bangunan ketinggian maksimum 4 (empat) lantai, minimum berjarak 3 m (tiga meter) dari GSJ, GSK, dan/atau saluran, serta minimum 1 m (satu meter) terhadap lahan perencanaan lain, dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap persil/perpetakan sekitar.

2.3.4. Pagar

- 2.3.4.1. Posisi pagar diperkenankan terletak pada batas lahan perencanaan (*Property Right*).
- 2.3.4.2. Pagar tidak boleh membentuk sudut pada tikungan (*hoek*).
- 2.3.4.3. Bangunan gedung yang ditentukan sebagai arkade tidak diperbolehkan menggunakan pagar.
- 2.3.4.4. Letak pintu untuk kendaraan bermotor roda empat pada lahan perencanaan yang membentuk sudut tikungan untuk fungsi hunian diberi jarak minimum 8 m (delapan meter) dari titik belok, dan untuk fungsi non-hunian dihitung 20 m (dua puluh meter) dari titik belok.

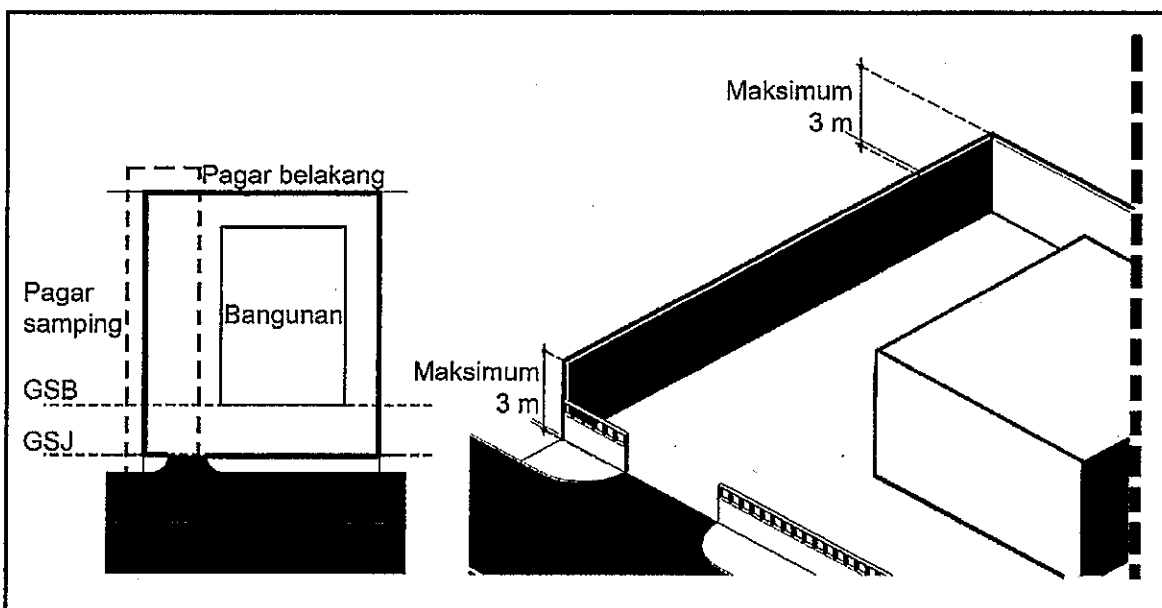


Ilustrasi 25. Klausul 2.3.4.4. untuk Fungsi Hunian



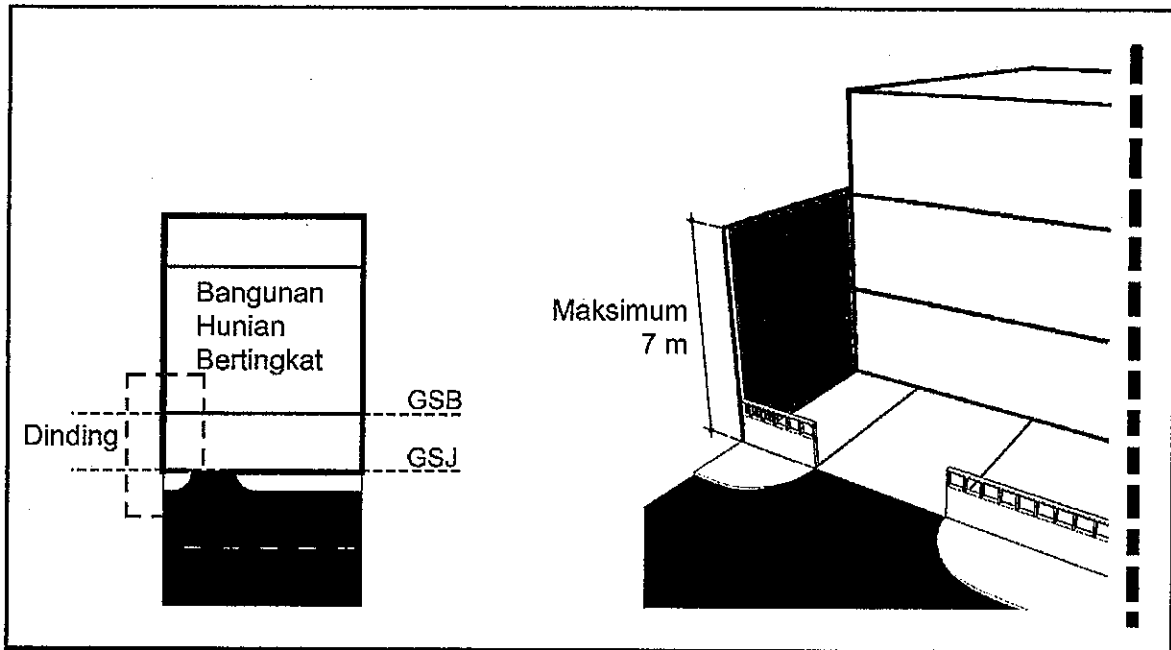
Ilustrasi 26. Klausul 2.3.4.4. untuk Fungsi Non-Hunian

- 2.3.4.5. Letak pintu akses pada lahan perencanaan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada klausul 2.3.4.4 diletakkan pada ujung terjauh batas lahan perencanaan terhadap titik belok.
- 2.3.4.6. Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang maksimum 3 m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan untuk bangunan tipe tunggal.



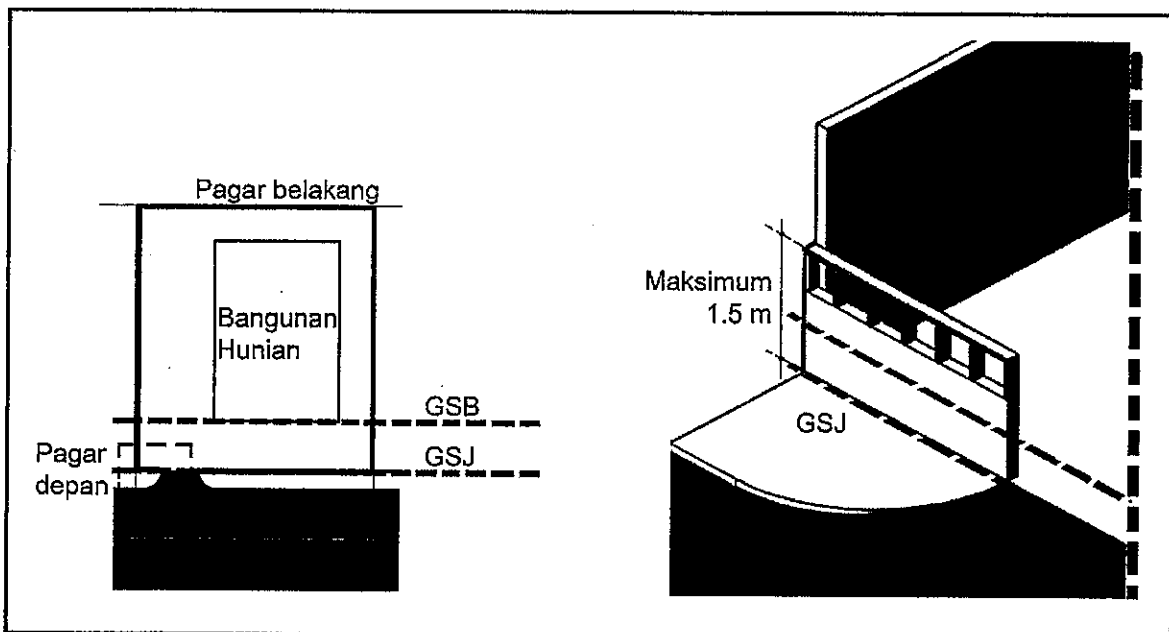
Ilustrasi 27. Klausul 2.3.4.6.

2.3.4.7. Apabila pagar merupakan dinding bangunan fungsi hunian bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok/dinding diperkenankan maksimum 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah pekarangan.



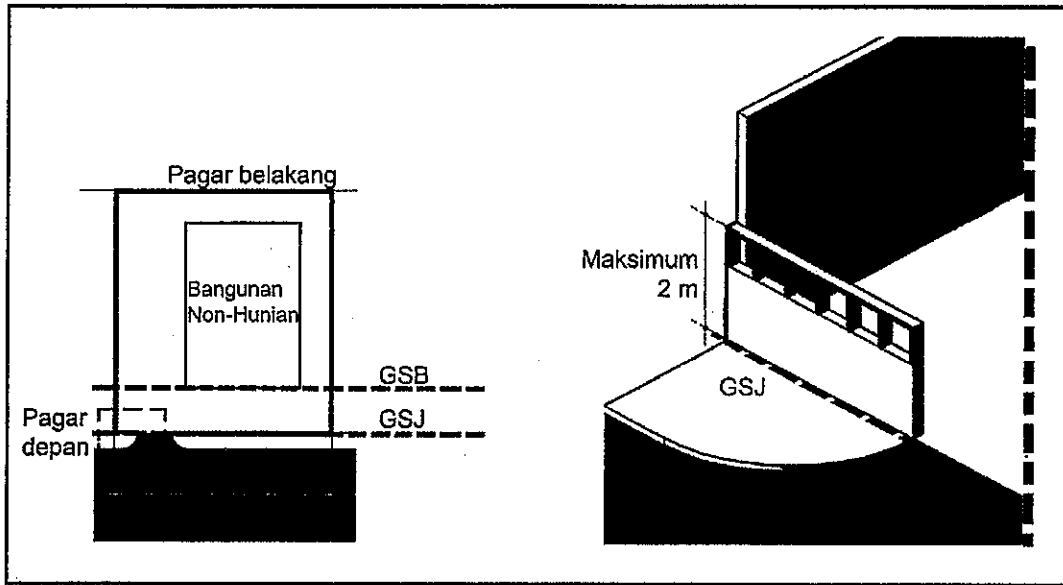
Ilustrasi 28. Klausul 2.3.4.7.

2.3.4.8. Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan fungsi hunian maksimum 1,50 m (satu koma lima meter) di atas permukaan tanah pekarangan.



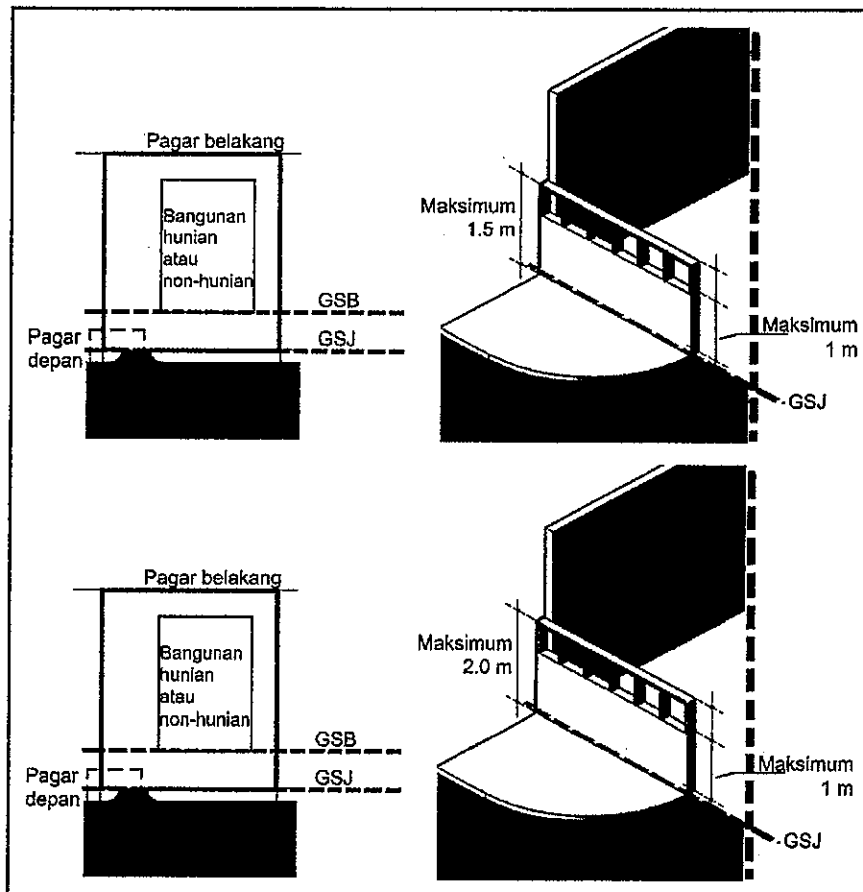
Ilustrasi 29. Klausul 2.3.4.8.

2.3.4.9. Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan fungsi non-hunian termasuk untuk bangunan industri maksimum 2 m (dua meter) di atas permukaan tanah pekarangan.



Ilustrasi 30. Klausul 2.3.4.9.

2.3.4.10. Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada klausul 2.3.4.8 sampai dengan klausul 2.3.4.9 harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang paling tinggi 1 m (satu meter) di atas permukaan tanah pekarangan.

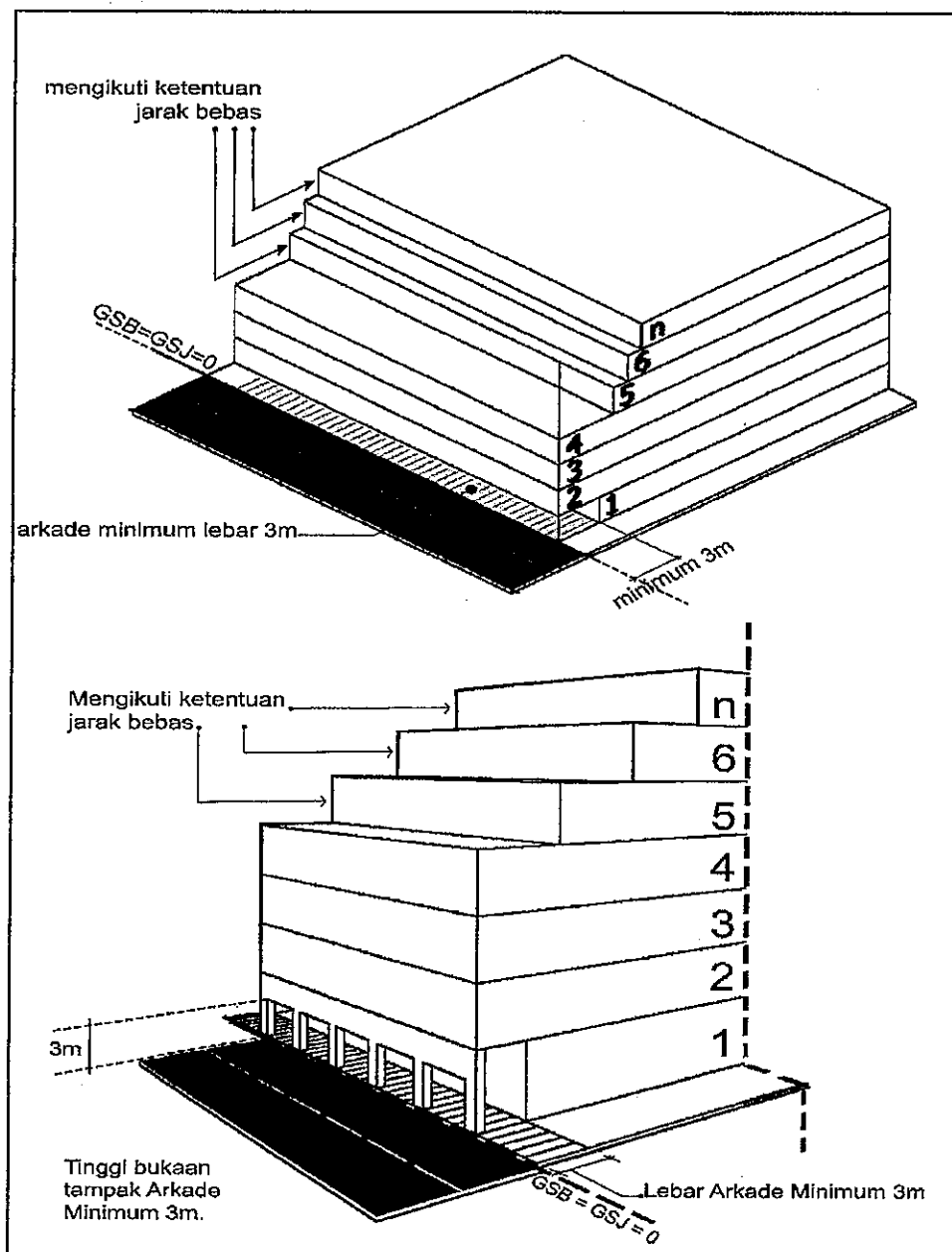


Ilustrasi 31. Klausul 2.3.4.10.

2.3.4.11. Pagar pada bangunan fungsi khusus/perwakilan negara asing mengikuti asas resiprositas atau asas timbal balik.

2.3.5. arkade;

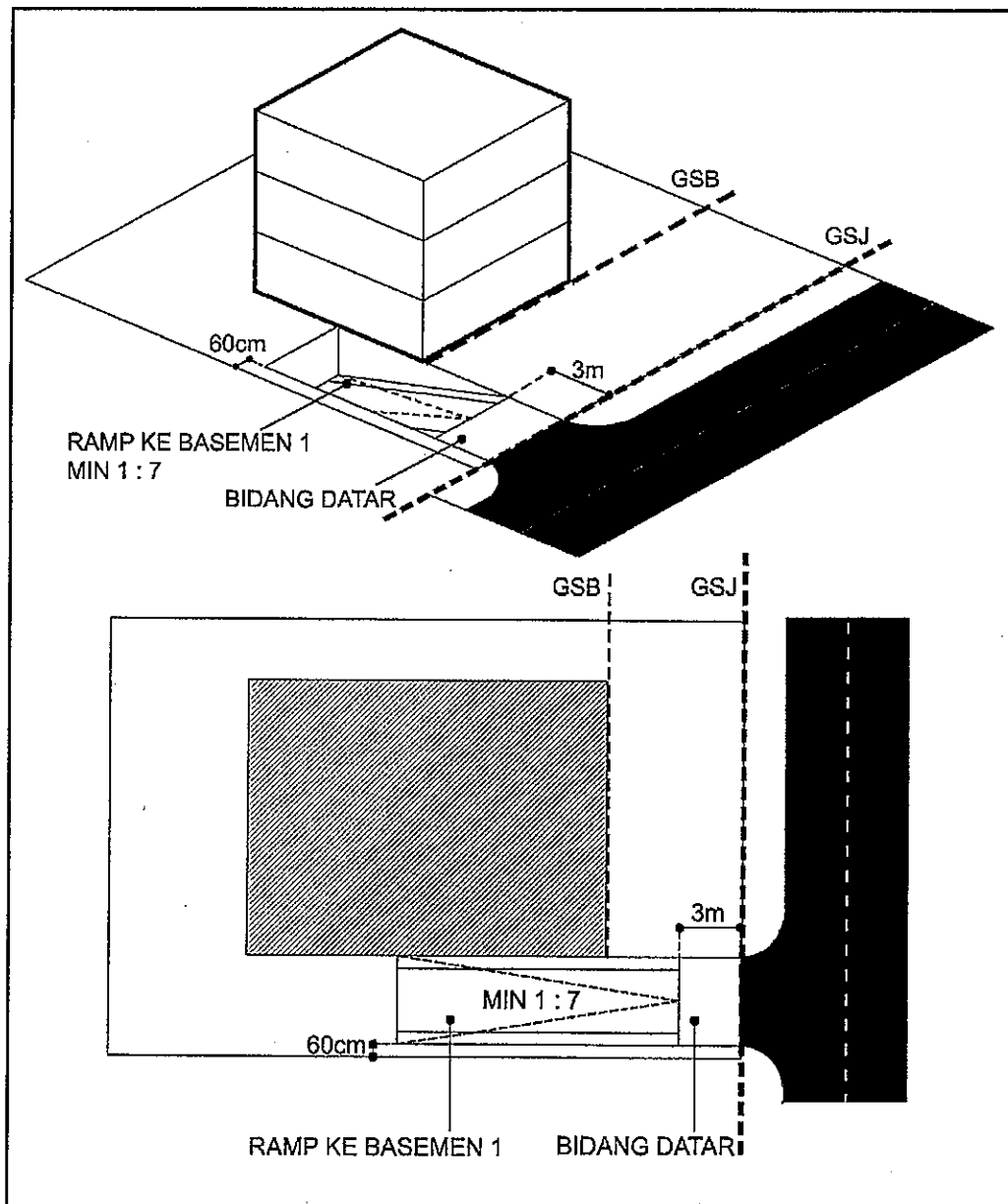
- 2.3.5.1. Setiap bangunan gedung yang disyaratkan menyediakan arkade, maka massa bangunan harus sejajar dan berhimpit dengan GSJ.
- 2.3.5.2. Arkade dimaksud pada klausul 2.3.5.1 hanya berfungsi sebagai jalur sirkulasi pejalan kaki yang memiliki akses menerus antar persil.
- 2.3.5.3. Bangunan gedung 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.
- 2.3.5.4. Bangunan gedung yang ditetapkan memiliki arkade, tinggi bukaan pada tampak arkade adalah 3 m (tiga meter) dan harus menerus antar persil untuk membentuk kontinuitas muka kawasan dengan lebar arkade minimum 3 m (tiga meter).



Ilustrasi 32. Klausul 2.3.5.4.

2.3.6. lerengan (*ramp*) kendaraan;

- 2.3.6.1. Berdasarkan jenisnya *ramp* kendaraan dibagi menjadi *ramp* kendaraan lurus, *ramp* kendaraan lurus dengan parkir, dan *ramp* spiral.
- 2.3.6.2. *ramp* kendaraan tidak boleh memotong jalur pedestrian/sarana pejalan kaki umum.
- 2.3.6.3. *ramp* kendaraan menuju dan/atau dari basemen harus memiliki ruang datar minimum 3 m (tiga meter) dari GSJ jalan utama.
- 2.3.6.4. *ramp* kendaraan menuju dan/atau dari basemen di luar bangunan minimum berjarak 60 cm (enam puluh sentimeter) dari GSJ jalan dan batas persil/perpetakan.

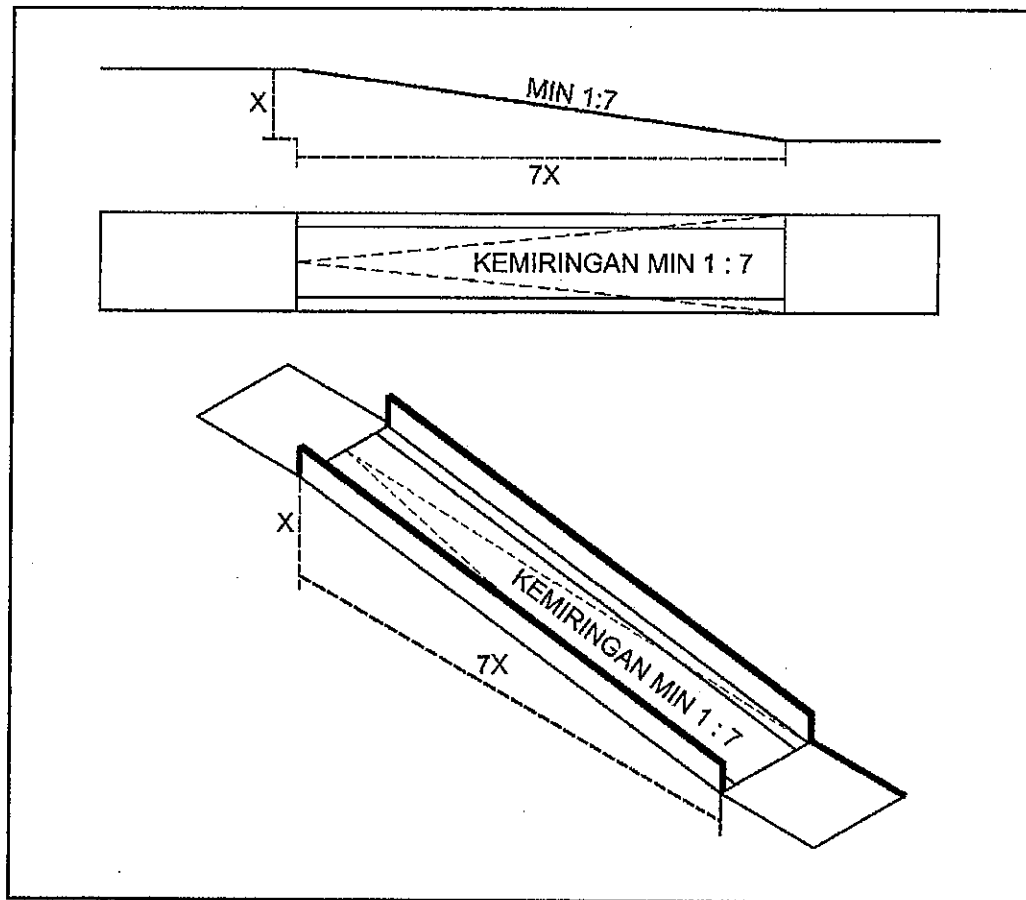


Ilustrasi 33. Klausul 2.3.6.4

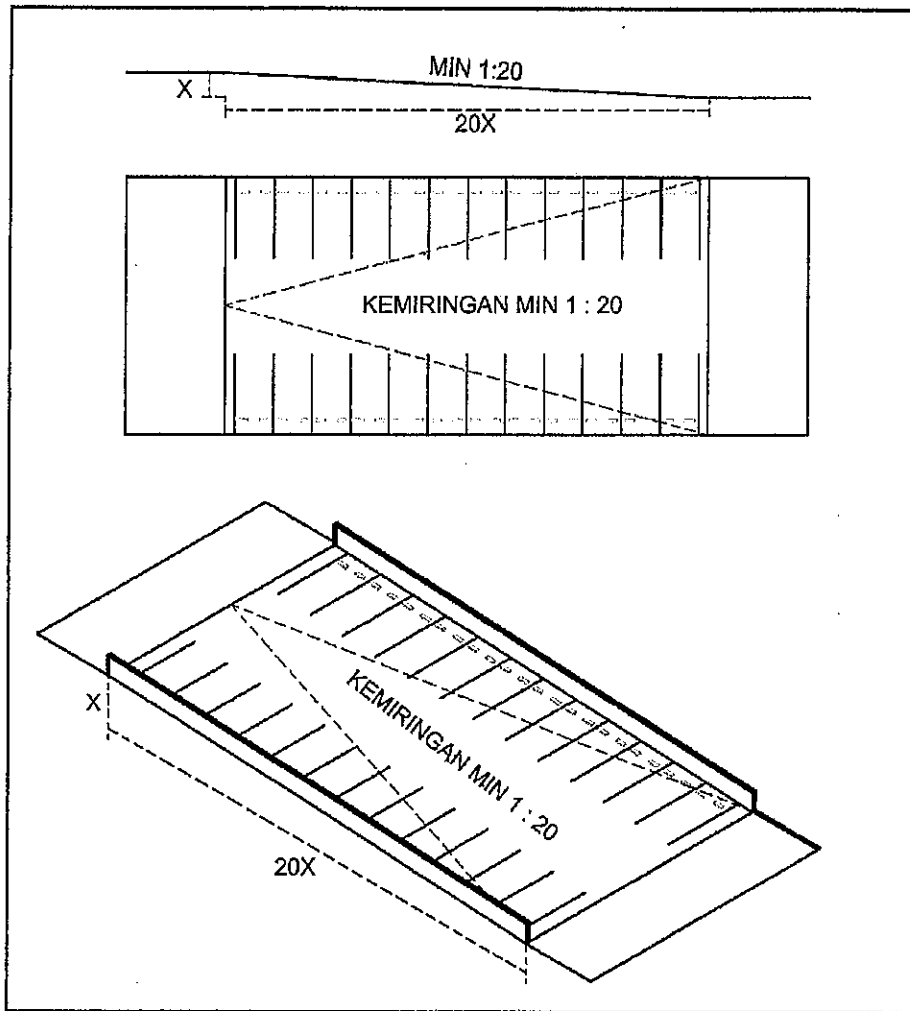
- 2.3.6.5. setiap lantai untuk fungsi parkir dengan luas diatas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) atau minimum 250 (dua ratus lima puluh) SRP (Satuan Ruang Parkir) harus dilengkapi *ramp* kendaraan paling sedikit masing-masing 1 (satu) unit untuk *ramp* naik dan *ramp* turun.
- 2.3.6.6. jarak bebas antara struktur ke *ramp* minimum 40 cm (empat puluh sentimeter).

2.3.6.7. *ramp* kendaraan lurus sebagaimana dimaksud klausul 2.3.6.1 harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a) kemiringan ramp kendaraan lurus minimum 1 (satu) berbanding 7 (tujuh) dan kemiringan ramp lurus dengan lantai parkir minimum 1 (satu) berbanding 20 (dua puluh);

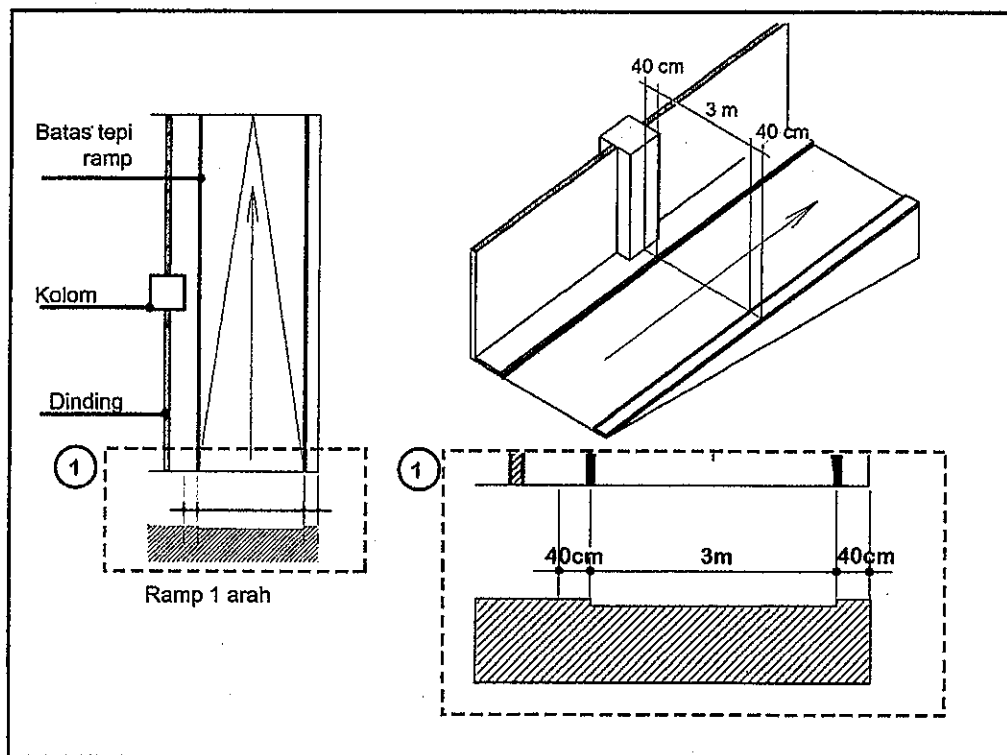


Ilustrasi 34. Klausul 2.3.6.7.a. untuk *Ramp* Kendaraan



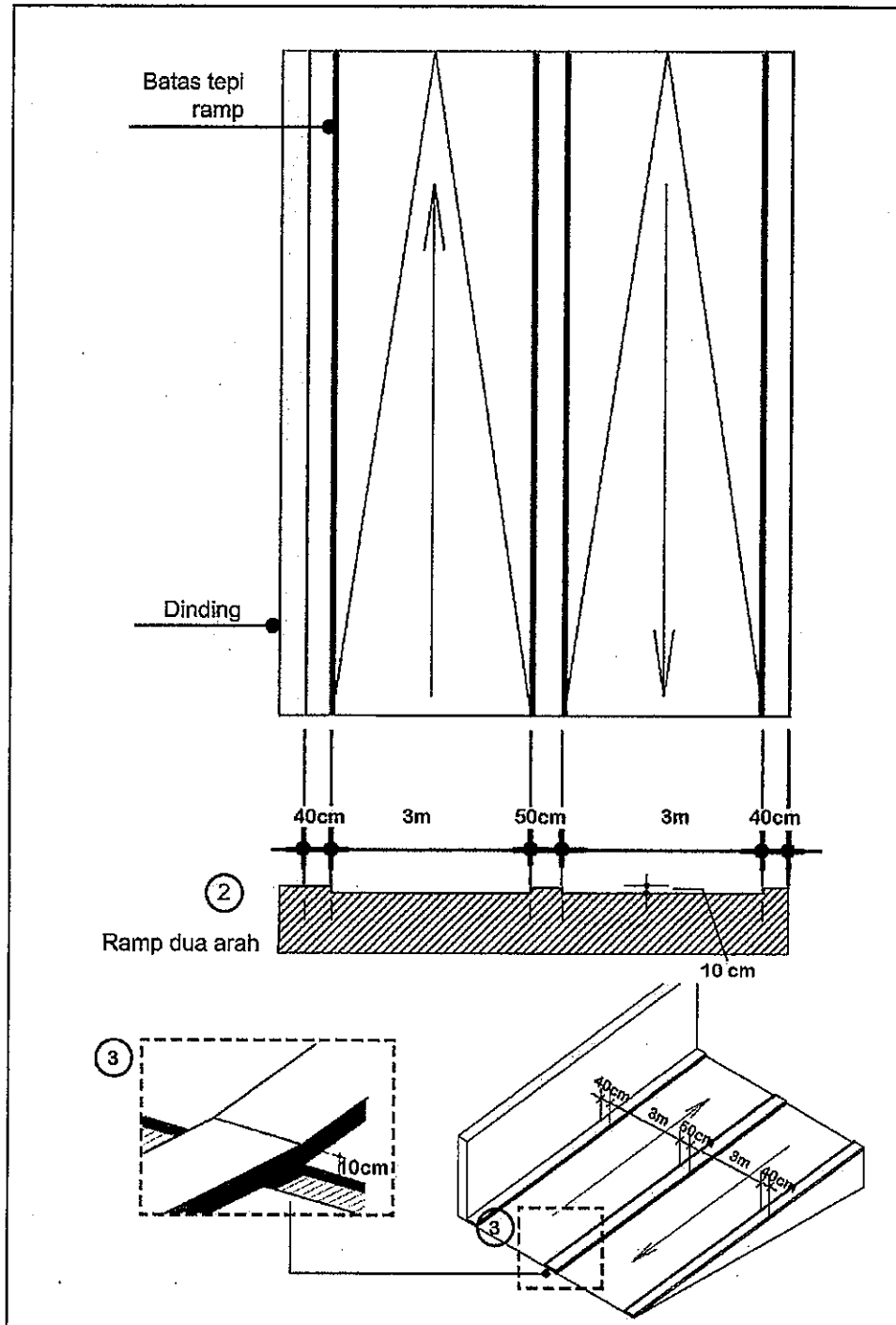
Ilustrasi 35. Klausul 2.3.6.7.a. untuk *Ramp* Kendaraan Lurus dengan Lantai Parkir

b) lebar ramp kendaraan lurus 1 (satu) arah minimum 3 m (tiga meter);



Ilustrasi 36. Klausul 2.3.6.7.b.

- c) Lebar ramp kendaraan lurus untuk 2 (dua) arah harus diberi pemisah dengan lebar 50 cm (lima puluh sentimeter) sehingga lebar minimum $(3,00 + 0,50 + 3,00)$ m (enam koma lima meter), dan tinggi pemisah sebesar 10 cm (sepuluh sentimeter); dan

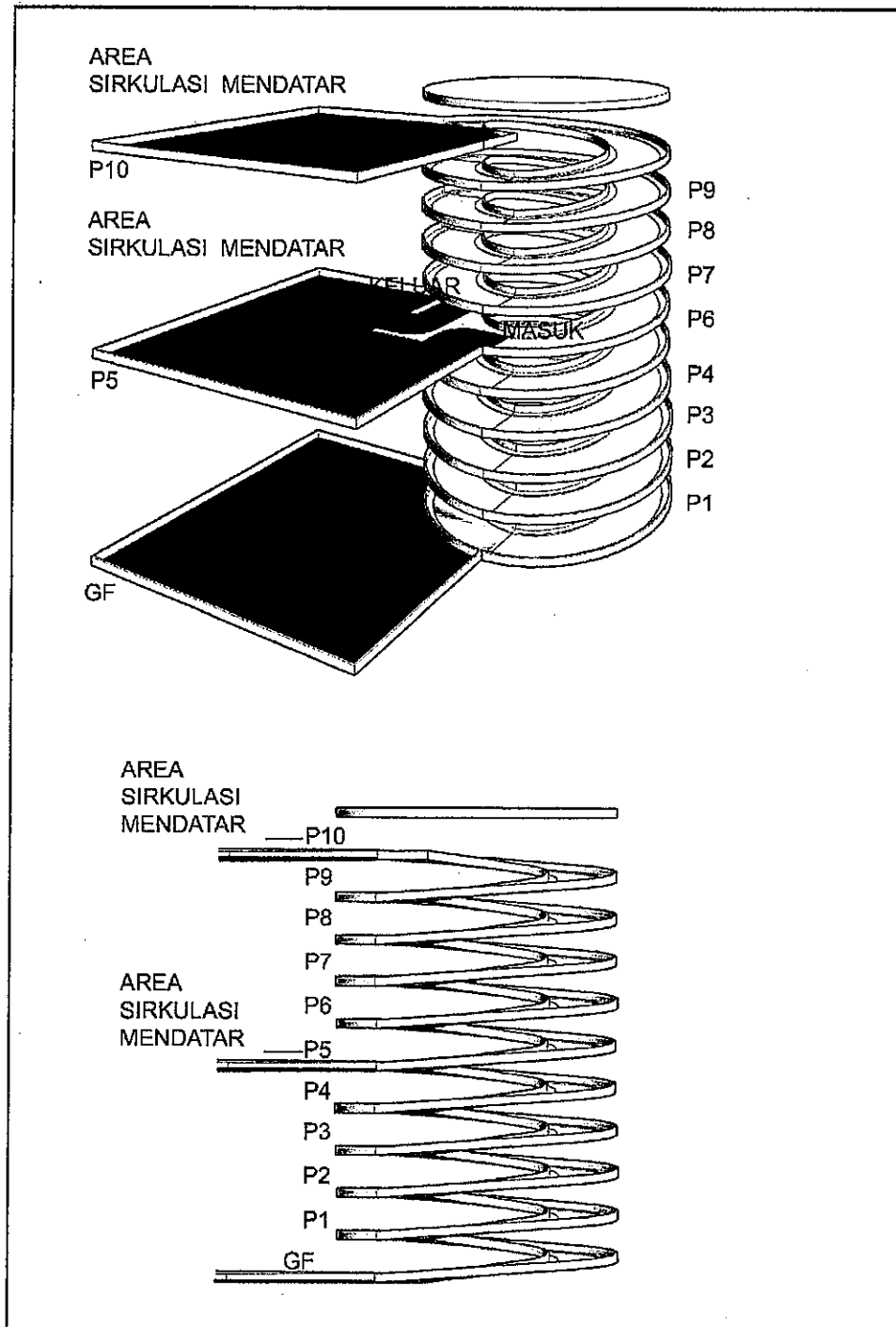


Ilustrasi 37. Klausul 2.3.6.7.c.

- d) Ramp kendaraan lurus dapat dilengkapi landasan dasar dengan memperhatikan keselamatan pengendara.

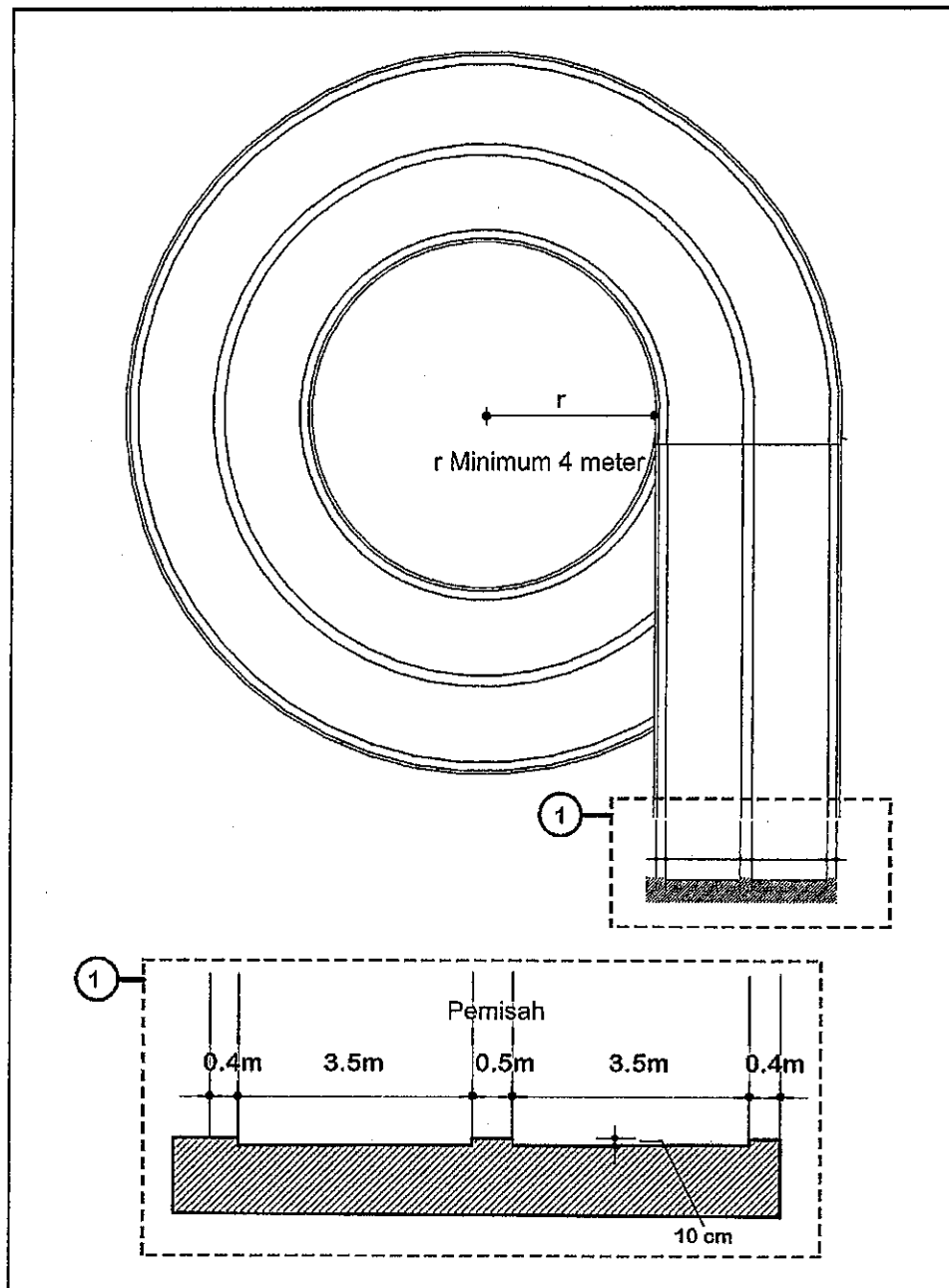
2.3.6.8. Ramp kendaraan spiral sebagaimana dimaksud klausul 2.3.6.1 harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a) Ramp kendaraan spiral secara menerus maksimum 5 (lima) lantai, jika lantai parkirnya lebih dari 5 (lima) lantai harus menggunakan sirkulasi datar sebelum ke lantai berikutnya;



Ilustrasi 38. Klausul 2.3.6.8.a.

- b) lebar ramp kendaraan spiral 1 (satu) arah minimum 3,5 m (tiga koma lima meter); dan
- c) lebar ramp kendaraan spiral untuk 2 (dua) arah diberi pemisah lebar 50 cm (lima puluh sentimeter) sehingga lebar minimum $(3,50 + 0,50 + 3,50)$ m (tujuh koma lima meter) dan tinggi pembatas 10 cm (sepuluh sentimeter).

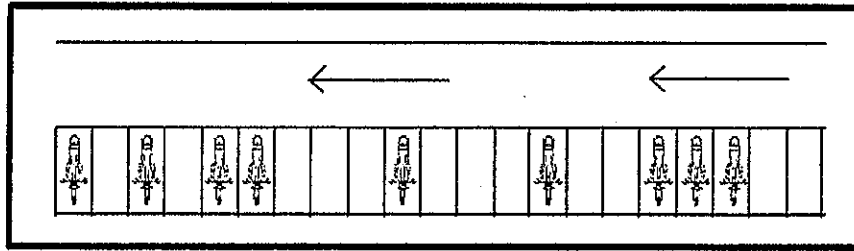


Ilustrasi 39. Klausul 2.3.6.8.b dan 2.3.6.8.c

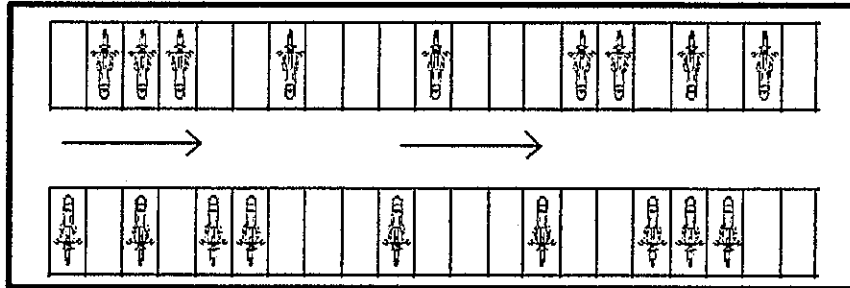
2.3.7. Parkir;

- 2.3.7.1. Perencanaan tempat parkir dengan syarat tidak mengganggu kelancaraan lalu lintas umum. Penyediaan parkir dapat diterapkan pada :
 - a) Bagian halaman/pelataran di dalam lahan perencanaan; dan/atau
 - b) Bangunan (sebagai bangunan utama, bangunan khusus parkir dan/atau basemen).
- 2.3.7.2. Fasilitas parkir yang disediakan diperuntukan bagi kendaraan roda empat, roda dua dan parkir khusus.
- 2.3.7.3. Fasilitas parkir khusus sebagaimana dimaksud klausul 2.3.7.2 disediakan untuk penyandang disabilitas, orang lanjut usia, ibu hamil dan pengguna sepeda.
- 2.3.7.4. Fasilitas parkir khusus sebagaimana dimaksud pada klausul 2.3.7.3, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a) terletak pada lintasan terdekat menuju bangunan/fasilitas yang dituju dan/atau pintu parkir utama;
 - b) mempunyai cukup ruang bebas bagi pengguna kursi roda dan mempermudah masuk dan keluar kursi roda dari kendaraan;
 - c) disediakan jalur khusus bagi penyandang disabilitas; dan
 - d) parkir khusus ditandai dengan simbol tanda parkir.
- 2.3.7.5. Tata letak dan Dimensi Parkir
 - a) Ukuran unit parkir 1 (satu) mobil (sedan/van) ditentukan minimum lebar 2,30 m (dua koma tiga meter) dan panjang 4,50 m (empat koma lima meter) pada posisi tegak lurus.
 - b) khusus untuk parkir sejajar ditentukan minimum lebar 2,30 m (dua koma tiga meter) dan panjang 6,0 m (enam meter).
 - c) Rasio parkir di dalam bangunan 25 m² (dua puluh lima meter persegi) / mobil.
 - d) Ukuran unit parkir 1 (satu) motor ditentukan minimal lebar 0,75 m (nol koma tujuh lima meter) dan panjang 2 m (dua meter).
 - e) Apabila pada salah satu ujung jalan pada tempat parkir tersebut buntu, maka harus disediakan ruang manuver agar kendaraan dapat parkir dan keluar kembali dengan mudah.
 - f) Apabila disediakan pedestrian pada posisi parkir tegak lurus/menyudut, maka lebar pedestrian ditentukan minimum 1,50 m (satu koma lima meter).
 - g) Ketentuan huruf (a) sampai dengan (f) dikecualikan untuk fasilitas parkir dengan sistem mekanikal bertingkat, dan dilengkapi dengan kajian sistem perparkiran tersebut.
 - h) Alternatif tata letak (lay out) parkir dijelaskan seperti Ilustrasi 39 sampai dengan Ilustrasi 42.

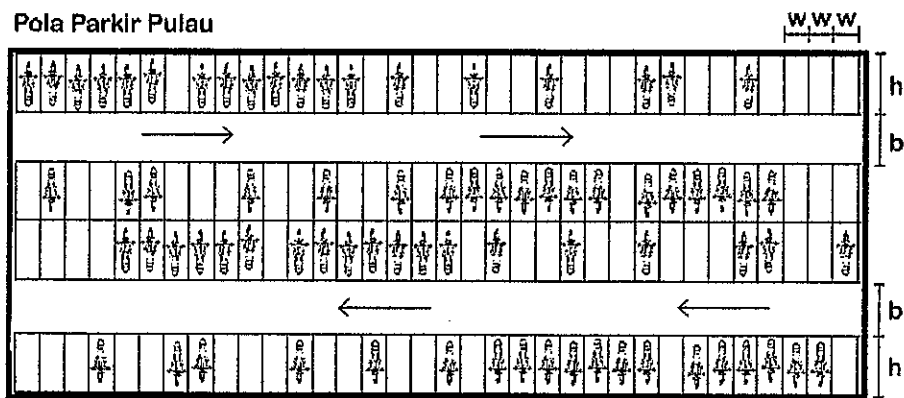
Pola Parkir Satu Sisi



Pola Parkir Dua Sisi



Pola Parkir Pulau



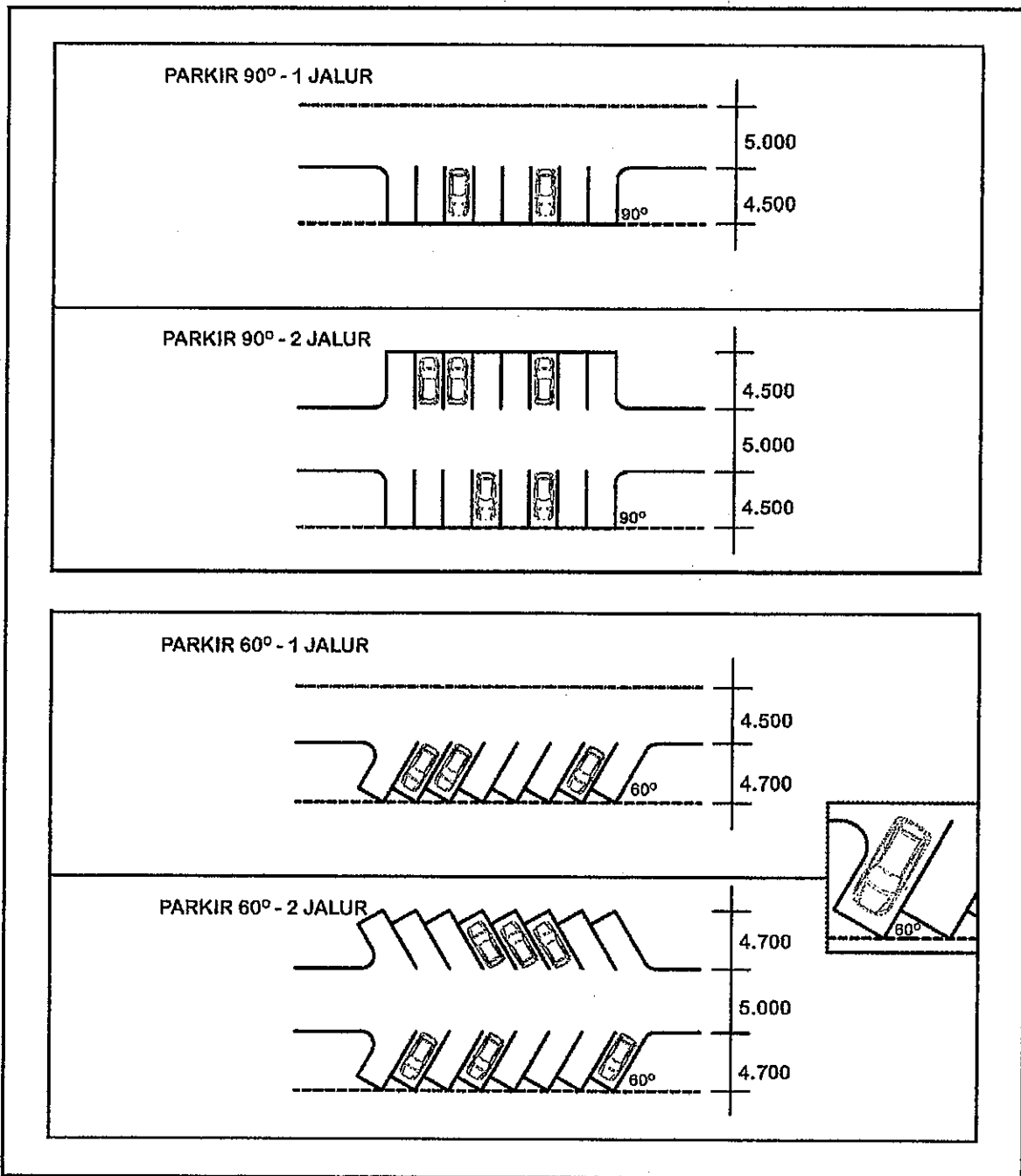
Keterangan :

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

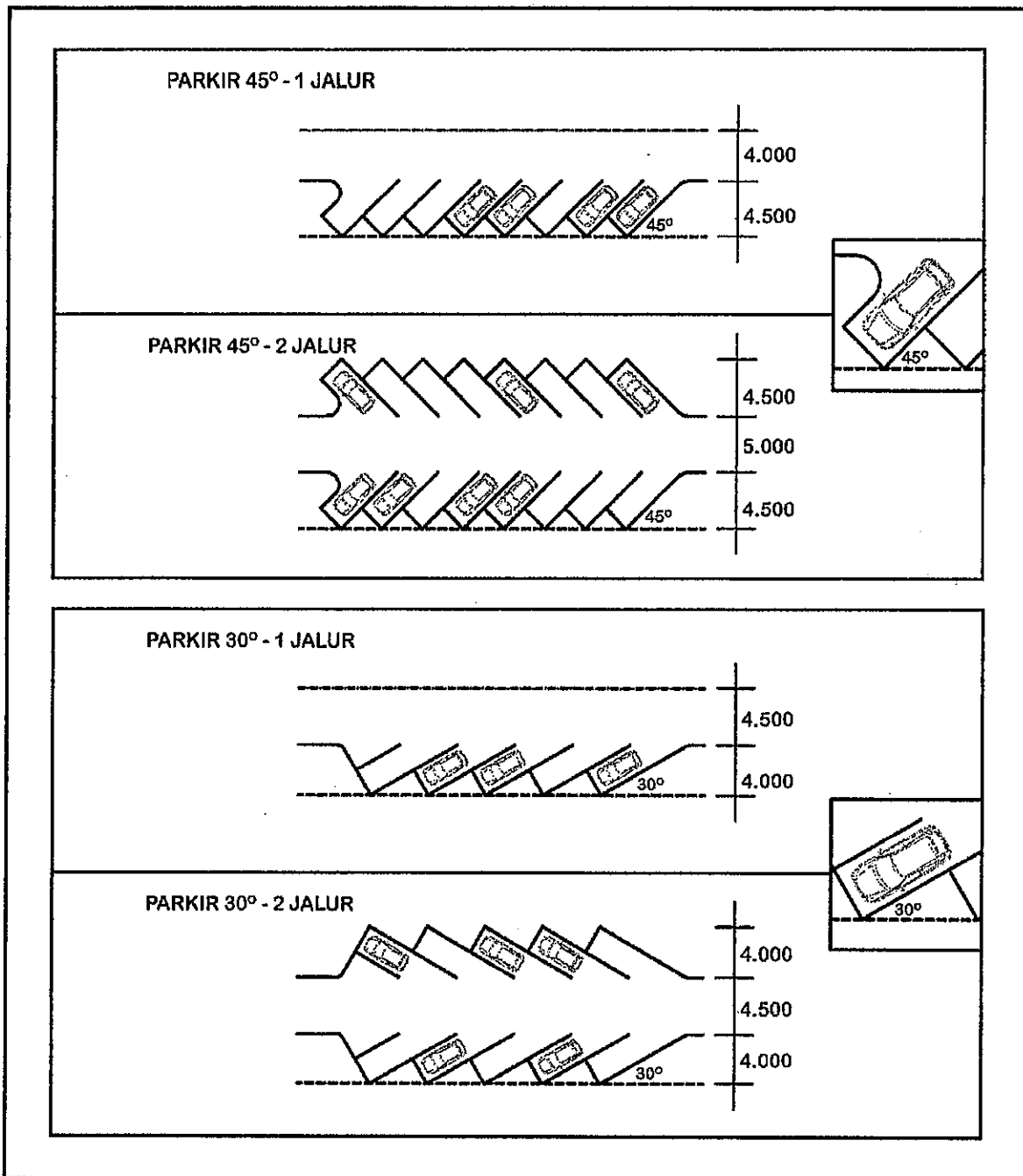
w = lebar terjauh satuan ruang parkir pulau (minimum 0.75 m)

b = lebar jalur gang (minimum 1.5 m)

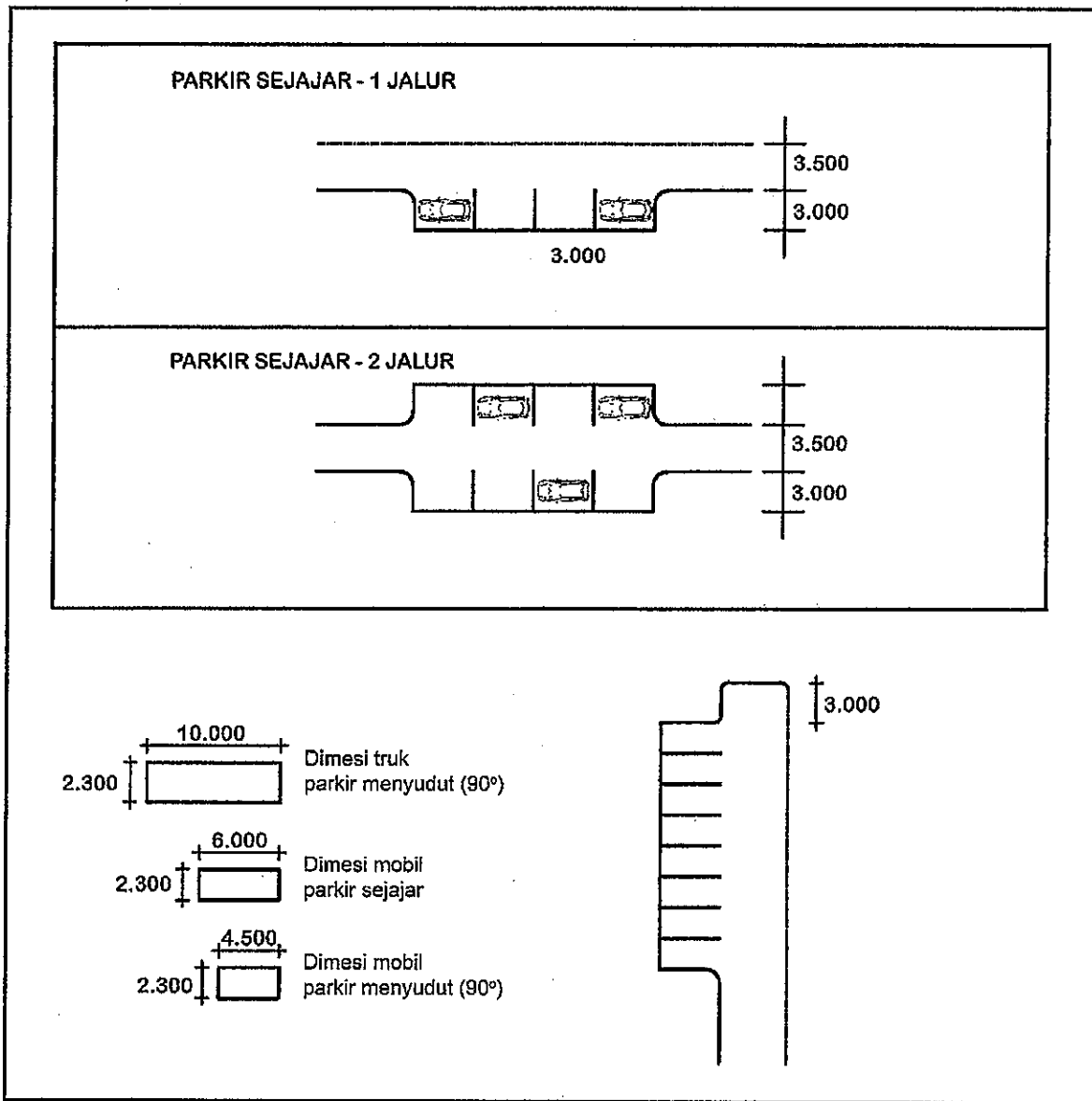
Ilustrasi 40. Klausul 2.3.7.5.d (untuk Kendaraan Roda Dua)



Ilustrasi 41. Klausul 2.3.7.5.a (untuk Kendaraan Roda Empat)



Ilustrasi 42. Klausul 2.3.7.5.a (untuk Kendaraan Roda Empat)



Ilustrasi 43. Klausul 2.3.7.5.b (untuk Kendaraan Roda Empat)

2.3.7.6. Parkir di Halaman

- a) Pada penataan halaman parkir harus disediakan pohon-pohon peneduh dan untuk jumlah parkir lebih dari 20 (dua puluh) mobil harus disediakan ruang duduk/tunggu untuk sopir dengan ukuran minimum 2 m (dua meter) x 3 m (tiga meter).
- b) Pengaturan Parkir pada ruang terbuka di antara GSJ-GSB diatur sebagai berikut :

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

- c) 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 .

2.3.7.7. Parkir dalam Bangunan

Penempatan fasilitas parkir di dalam bangunan (baik pada sebagian bangunan utama, gedung khusus parkir maupun basemen) dengan ketentuan sebagai berikut :

- a) Tinggi minimum ruang bebas struktur (head room) untuk ruang parkir ditentukan 2,25 m (dua koma dua puluh lima meter).
- b) Setiap lantai parkir harus memiliki sarana transportasi dan atau sirkulasi vertikal untuk orang berupa tangga. Radius pelayanan tangga adalah 25 m (dua puluh lima meter) untuk yang tidak dilengkapi sprinkler dan/atau 40 m (empat puluh meter) untuk yang dilengkapi sprinkler.
- c) Pada setiap lantai untuk ruang parkir bila dapat menampung lebih dari 20 kendaraan harus disediakan ruang tunggu/kantin sopir.
- d) Pada kawasan pembatasan lalu lintas, Kawasan berorientasi transit dan/atau pada koridor moda angkutan umum massal dengan radius 400 meter dari rencana sumbu jalur angkutan umum dikenakan batasan parkir maksimum.
- e) 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.

2.3.8. bangunan di bawah permukaan tanah;

2.3.8.1. Fungsi ruang di bawah permukaan tanah, diperbolehkan untuk kegiatan sebagai berikut:

- a) Akses/sirkulasi pejalan kaki ke stasiun angkutan umum massal;
- b) Prasarana jalan dan utilitas kota;
- c) Perkantoran, perdagangan dan jasa;
- d) Fasilitas parkir;
- e) Sarana penunjang kegiatan gedung di atasnya;
- f) Jaringan angkutan umum massal; dan/atau
- g) Kegiatan keamanan dan pertahanan.

2.3.8.2. Fungsi ruang di bawah permukaan tanah bukan untuk fungsi utama hunian (seperti kamar tidur, dapur, ruang tamu/keluarga).

2.3.9. Bangunan Layang;

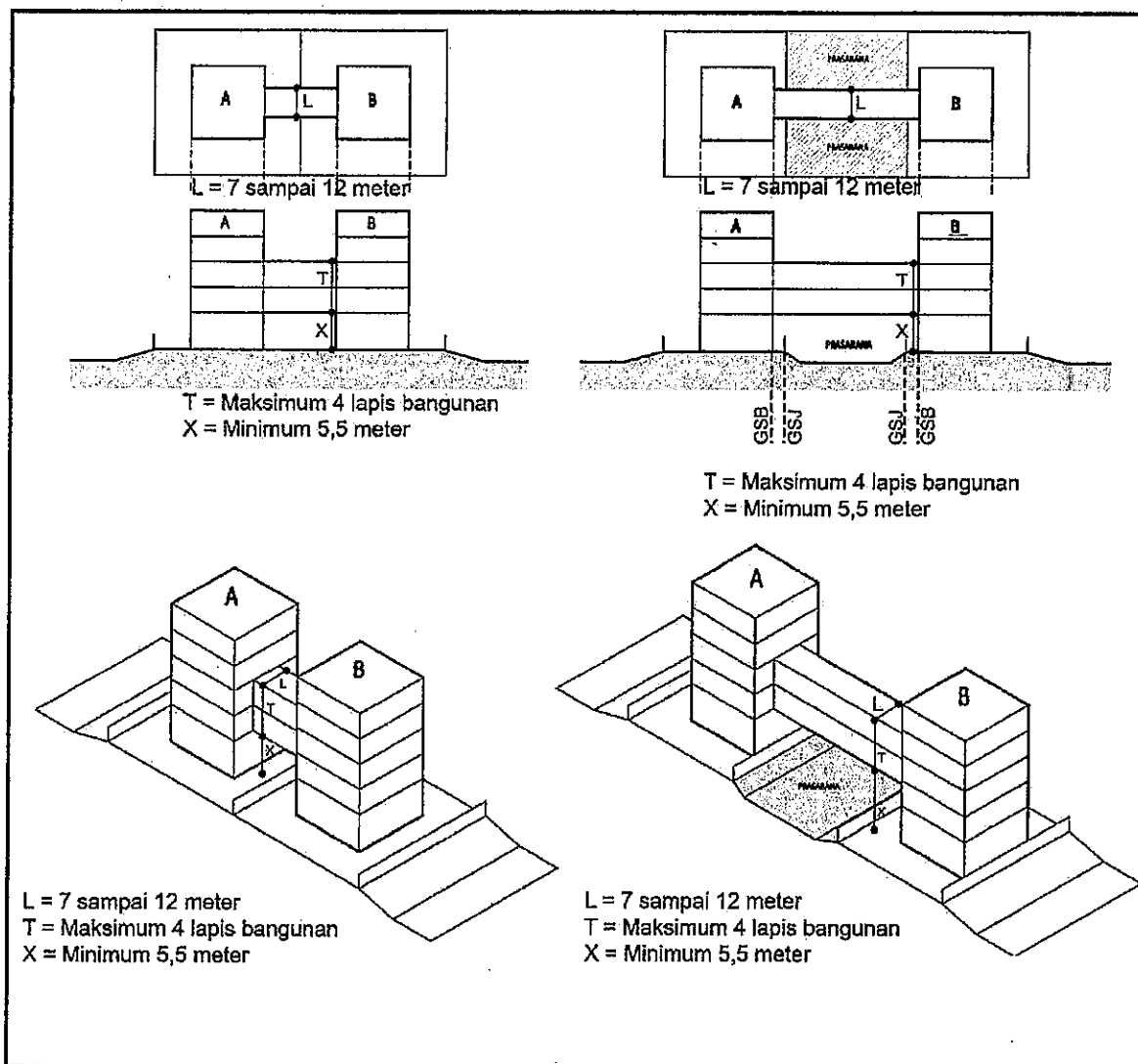
2.3.9.1. Bangunan layang adalah bangunan penghubung antar bangunan yang dibangun melayang di atas permukaan tanah.

2.3.9.2. Bangunan layang berdasarkan fungsi dapat digunakan untuk fungsi usaha (multiguna) dan/atau untuk fungsi sirkulasi pejalan kaki/penghubung antar bangunan.

2.3.9.3. Bangunan layang berdasarkan letaknya, terdiri dari:

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

- 2.3.9.4. Bangunan layang diperhitungkan dalam KDB berdasarkan proyeksi kecuali berada di atas prasarana jalan, sungai, jalan rel, dan/atau RTH. Perhitungan proyeksi mengacu pada klausul 2.4.2.1. huruf (c).
- 2.3.9.5. Bangunan layang sebagaimana dimaksud pada klausul 2.3.9.3 huruf (a) dan (b) yang berfungsi hanya sebagai sirkulasi pejalan kaki, lebar bangunan maksimum 4 m (empat meter) dengan tinggi bersih minimum 5,5 m (lima koma lima meter) dari muka tanah tertinggi.
- 2.3.9.6. Bangunan layang yang berfungsi usaha (multiguna) dihitung sebagai KDB dan KLB dengan lebar minimum 7 m (tujuh meter) dan maksimum 12 m (dua belas meter), tinggi bersih minimum 5,5 m (lima koma lima meter) dari muka tanah tertinggi dan maksimum 4 (empat) lapis.

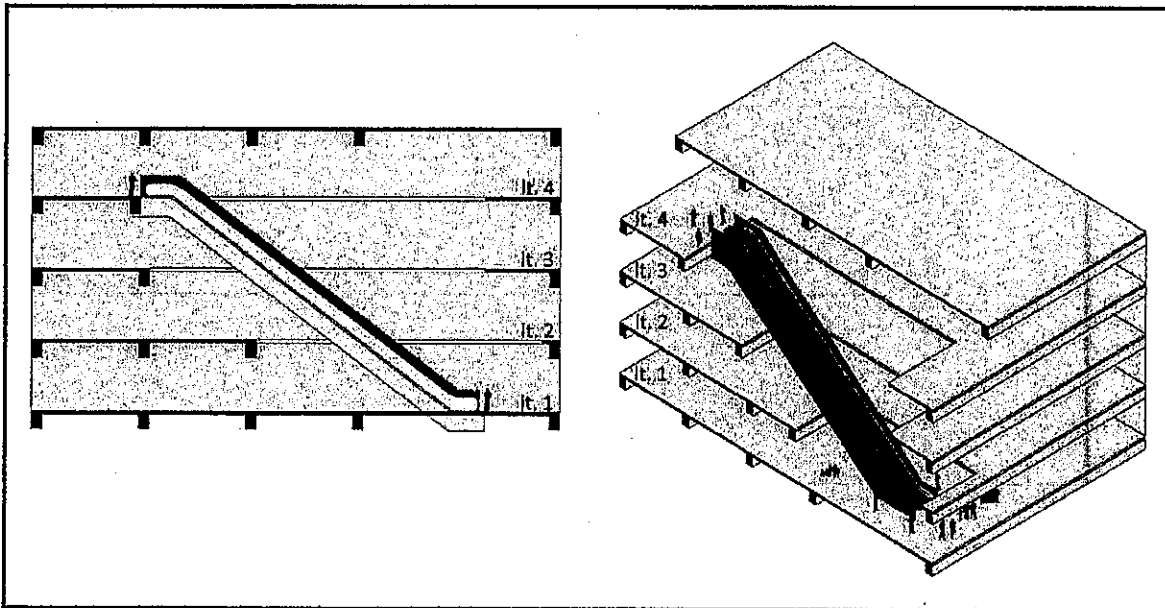


Ilustrasi 44. Klausul 2.3.9.6.

- 2.3.9.7. Pemilihan jenis konstruksi pada bangunan layang harus dapat menjamin keamanan dan keselamatan pemakai maupun yang lainnya.
- 2.3.9.8. 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.

2.3.10. Bangunan Tinggi

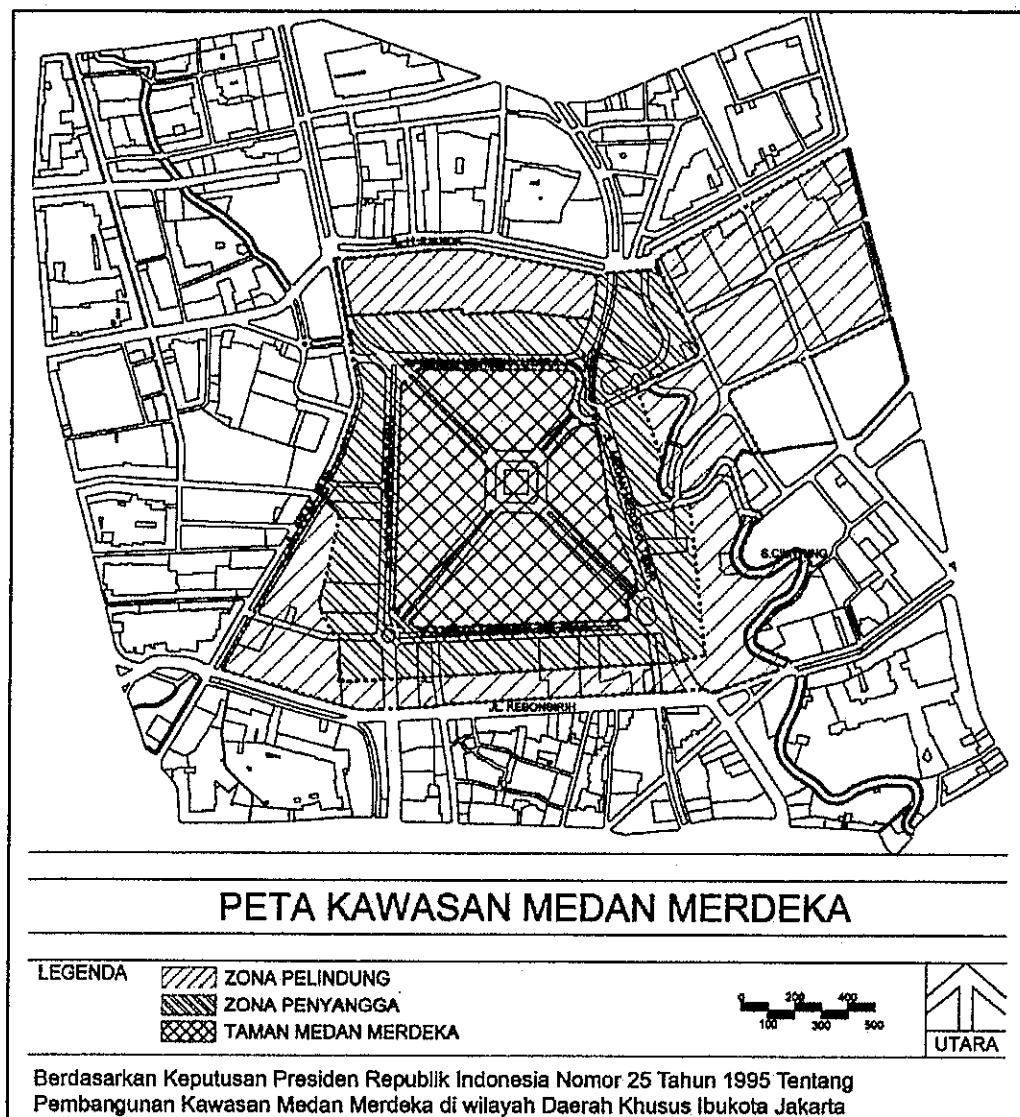
- 2.3.10.1. Bangunan tinggi yang karena sifat penggunaannya dan/atau ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai harus dilengkapi elevator (lift).
- 2.3.10.2. Bangunan tinggi untuk kegiatan rumah susun umum harus menyediakan elevator (lift) khusus difabel.
- 2.3.10.3. Penggunaan eskalator menerus hanya dapat diperkenankan untuk menghubungkan antar lantai maksimum setinggi 4 (empat) lantai.
- 2.3.10.4. Penggunaan eskalator menerus lebih dari 2 (dua) lantai dilengkapi dengan dinding transparan sebagai sarana pengamanan.



Ilustrasi 45. Klausul 2.3.10.3.

- 2.3.10.5. Bangunan lebih dari 24 (dua puluh empat) lantai atau lebih dari 120 m (seratus dua puluh meter) harus menyediakan Lantai Berhimpun Sementara (*Refuge Floor*) sebesar 1 (satu) lantai penuh atau lebih, dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a) Paling sedikit 50% (lima puluh persen) 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;
 - b) Menggunakan konstruksi yang memiliki tingkat ketahanan api paling sedikit 2 jam, bebas asap, mempunyai sistem ventilasi dan penerangan yang terpisah serta selalu berfungsi dalam keadaan darurat; dan
 - c) Tangga kebakaran harus berhenti di Lantai Berhimpun Sementara sebelum menuju jalan keluar lantai berikutnya.
- 2.3.10.6. Jarak antar Lantai Berhimpun Sementara (*Refuge Floor*) paling jauh setiap interval maksimum 16 (enam belas) lantai dan/atau setiap interval ketinggian maksimum 80 m (delapan puluh meter), dengan teknis bangunan sesuai dengan peraturan perundangan.
- 2.3.10.7. Bangunan yang dibangun dengan ketinggian melebihi batasan yang ditetapkan dalam KKOP harus mendapat izin dan/atau rekomendasi dari instansi yang berwenang.

- 2.3.10.8. Pembangunan landasan helikopter atau helipad pada bangunan tinggi harus mendapat izin dan/atau rekomendasi dari Instansi yang berwenang.
- 2.3.10.9. Bangunan tinggi yang 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.
- 2.3.10.10. Bangunan tinggi yang 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/atau ruang yang berhadapan langsung kecuali berupa jalur/sirkulasi pejalan kaki.
- 2.3.10.11. Bangunan tinggi yang 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.



Ilustrasi 46. Klausul 2.3.10.9 - 2.3.10.11

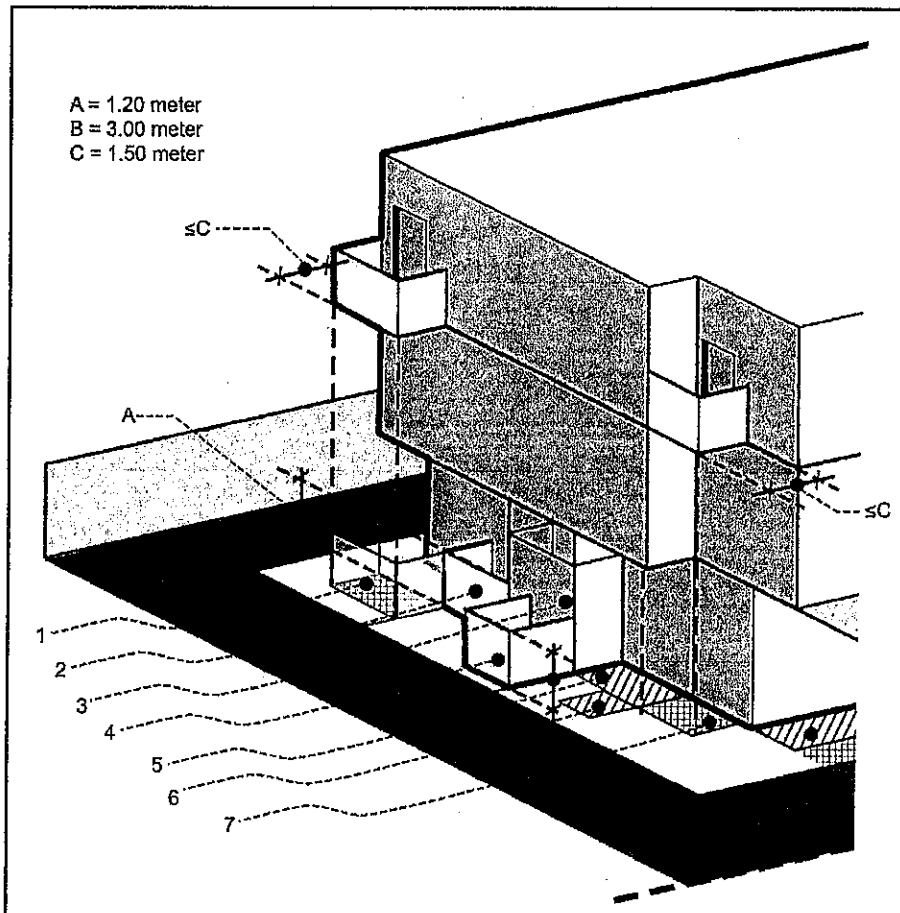
2.4. INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

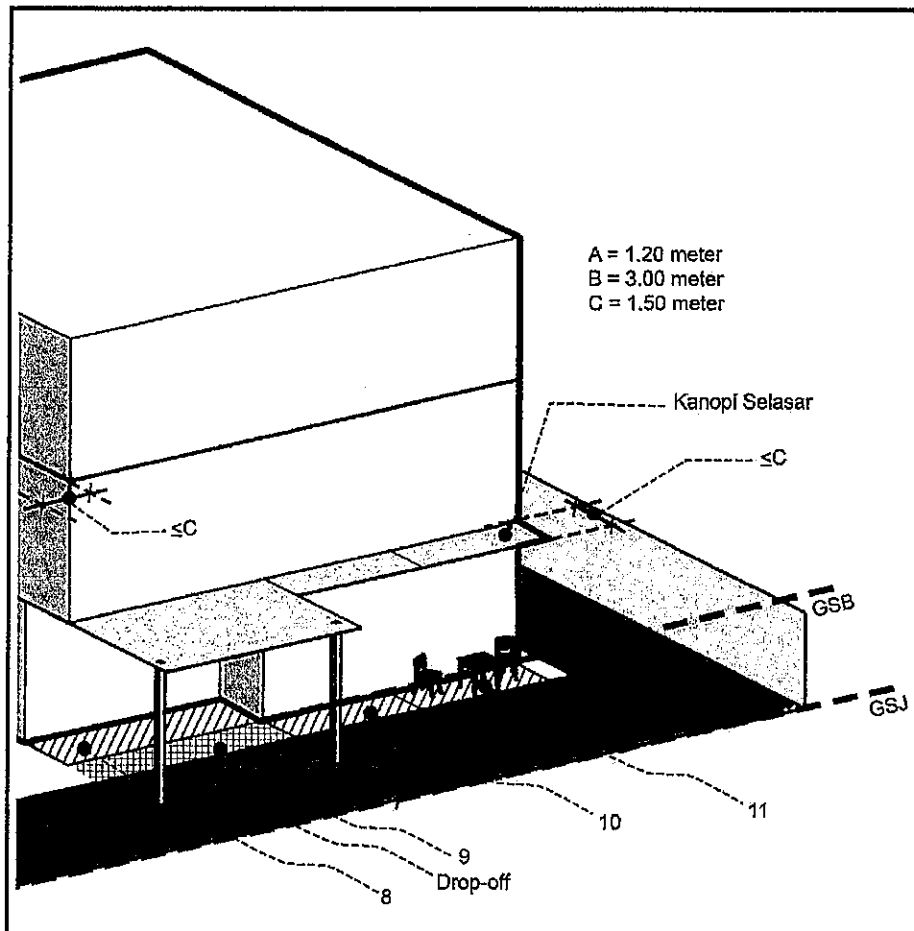
2.4.1. Setiap lahan perencanaan dalam melaksanakan pembangunan harus mengikuti ketentuan intensitas pemanfaatan ruang sesuai RDTR dan PZ , kecuali pada lahan aset milik Pemerintah/Pemerintah Daerah, intensitas pemanfaatan ruangnya disesuaikan dengan kebutuhan, dengan ketentuan sebagai berikut :

- 2.4.1.1. dilaksanakan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah; dan
- 2.4.1.2. dapat dikerjasamakan dengan badan usaha hanya pada lahan aset milik Pemerintah/Pemerintah Daerah dan tertuang dalam perjanjian kerja sama sesuai dengan peraturan perundangan.

2.4.2. Intensitas pemanfaatan ruang meliputi:

- 2.4.2.1. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
 - a) Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dihitung berdasarkan batas dinding terluar terhadap luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan.
 - b) Intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan KDB, dihitung dengan menjumlahkan luas dinding terluar lantai dasar dengan proyeksi atap atau kantilever yang menutupi ruang terbuka di lantai dasar.





NO.	TINGGI DINDING	PENGATAPAN	LEBAR	PERHITUNGAN
1	$T \leq 1,20$	*	$L \leq 1,50$	Tidak dihitung
2	$T \leq 1,20$	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	$T = 0$	*	$L \leq 1,50$	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%	$L \leq 1,50$	Tidak dihitung
11	$T = 0$	100%	$L \leq 1,50$	100% x Luas Bidang Ybs. Dimanfaatkan untuk komersial

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

Ilustrasi 47. Klausul 2.4.2.1.b.

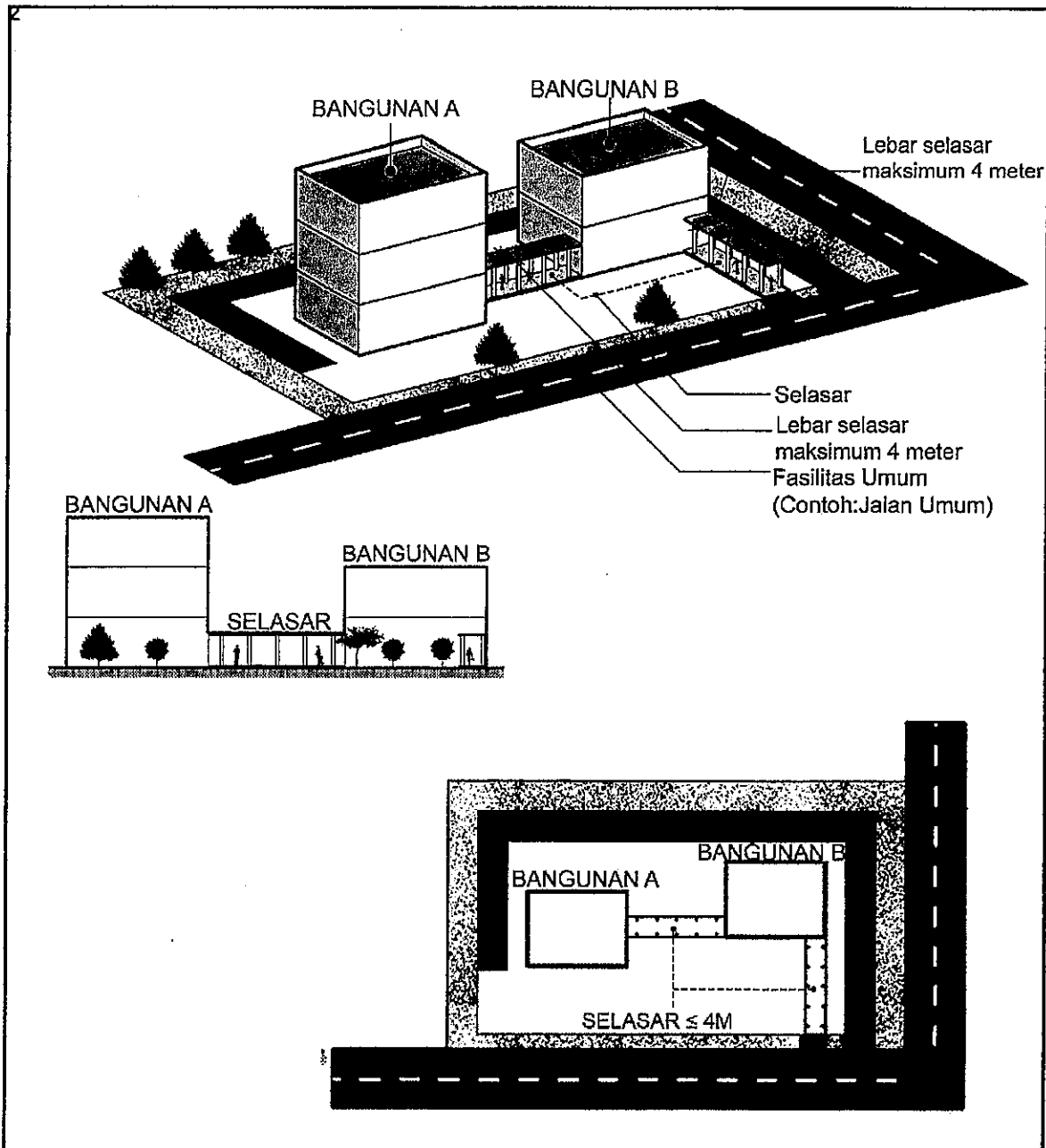
c) Ketentuan perhitungan nilai KDB dikenakan pada:

1. luas proyeksi bangunan, bangunan layang atau kantilever pada bangunan gedung non hunian dihitung sebesar 50% (lima puluh persen) dari luas bangunan, bangunan layang atau kantilever;
2. proyeksi atap atau kantilever bangunan gedung untuk kegiatan rumah kampung, rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang dan rumah besar jika lantai dasarnya digunakan untuk kegiatan, di antaranya, teras rumah, tempat berkumpul dan sejenisnya dihitung 50% luas atap atau kantilever;
3. proyeksi atap atau kantilever bangunan gedung sampai dengan atap atau kantilever di lantai 8 (delapan);

4. kanopi yang tidak berfungsi sebagai drop off/antar jemput penumpang dan tidak digunakan sebagai fungsi usaha yang lebarnya lebih besar dari 1,5 (satu koma lima) meter;
5. kanopi yang tidak berfungsi sebagai drop off/antar jemput penumpang yang digunakan sebagai fungsi usaha;
6. lantai dasar pada bangunan gedung non hunian yang digunakan sebagai parkir, proyeksi dari lantai atasnya dihitung sebagai lantai parkir;
7. lantai dasar pada ruang mekanikal elektrikal yang terpisah dari bangunan utama;
8. lantai pada bangunan kontainer baik satuan, disusun berjejer, maupun disusun bertingkat dengan pondasi yang digunakan sebagai fungsi bangunan gedung; dan
9. lantai bangunan Anjungan Tunai Mandiri (ATM).

d) Pembebasan perhitungan nilai KDB dengan ketentuan sebagai berikut:

1. proyeksi atap atau kantilever bangunan gedung untuk kegiatan rumah kampung, rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang dan rumah besar dari overstek datar/miring yang lantai overstek dan lantai proyeksi di bawahnya tidak digunakan untuk kegiatan/aktifitas;
2. kanopi yang berfungsi sebagai drop off;
3. atap atau kantilever yang berada di atas lantai 8 (delapan);
4. Proyeksi balkon yang lebarnya sampai dengan 1,5 m (satu koma lima meter), apabila proyeksi balkon melebihi batasan yang ditetapkan, terhadap kelebihanannya dihitung 100% (seratus persen);
5. proyeksi bangunan arkade yang digunakan untuk jalur/sirkulasi pejalan kaki publik;
6. lantai dasar bangunan gedung untuk kegiatan rumah kampung, rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang dan rumah besar, yang digunakan sebagai lantai parkir/*carport* yang beratap tidak berdinding, kecuali dinding pagar pembatas antar persil;
7. bangunan penghubung antar bangunan gedung dan atap pedestrian di lantai dasar berbentuk selasar, beratap, dan tidak berdinding dengan lebar maksimum 4 m (empat meter), dan hanya digunakan untuk sirkulasi pejalan kaki; dan
8. pemanfaatan ruang antar bangunan yang dimanfaatkan untuk kepentingan publik.

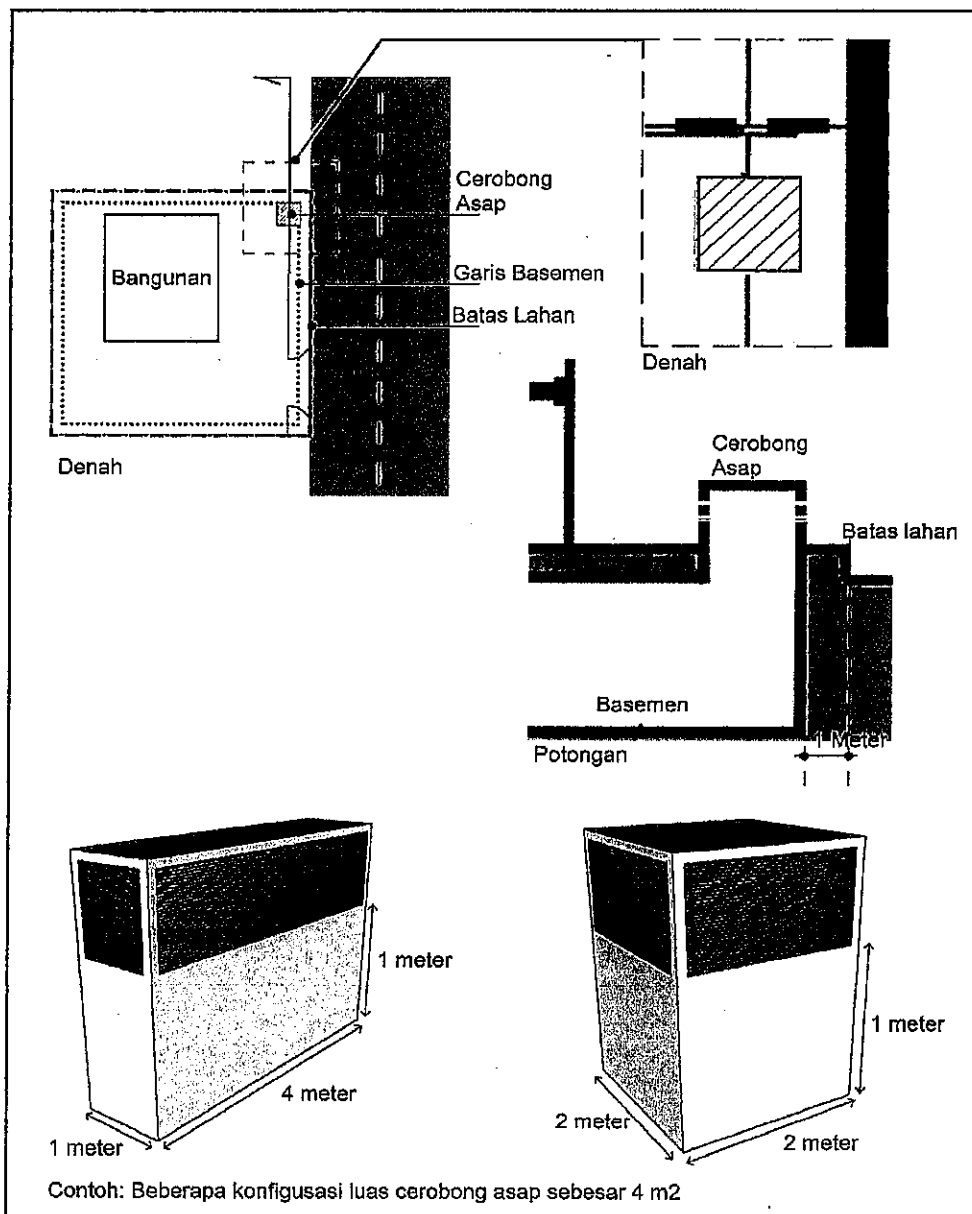


Ilustrasi 48. Klausul 2.4.2.1.d.7

9. lantai dasar pada bangunan sarana penunjang yang terpisah dari bangunan utama dan merupakan instalasi atau utilitas bangunan serta bukan sarana penunjang yang dapat dikomersilkan di antaranya:
- i) gardu listrik PLN;
 - ii) tangki air/tangki BBM;
 - iii) dudukan chiller, ruang solar genset, dan sejenisnya;
 - iv) tempat pembuangan sampah;
 - v) garasi mobil pemadam kebakaran dan/atau mobil ambulans;
 - vi) gapura;
 - vii) pos jaga dengan luas masing-masing pos paling besar 4 m² (empat meter persegi) yang berada di antara GSB dan GSJ;
 - viii) tempat pemeriksaan kendaraan (security check) dengan dinding hanya pada satu sisi dan kanopi;
 - ix) ramp beratap;

- x) cerobong udara (intake/exhaust) yang menerus dari basemen dengan luas maksimum tiap cerobong 4 m² (empat meter persegi);
- xi) toilet umum;
- xii) mushola termasuk tempat wudhu;
- xiii) ruang tunggu sopir;
- xiv) gardu genset; dan
- xv) bangunan shelter tunggu transportasi daring.

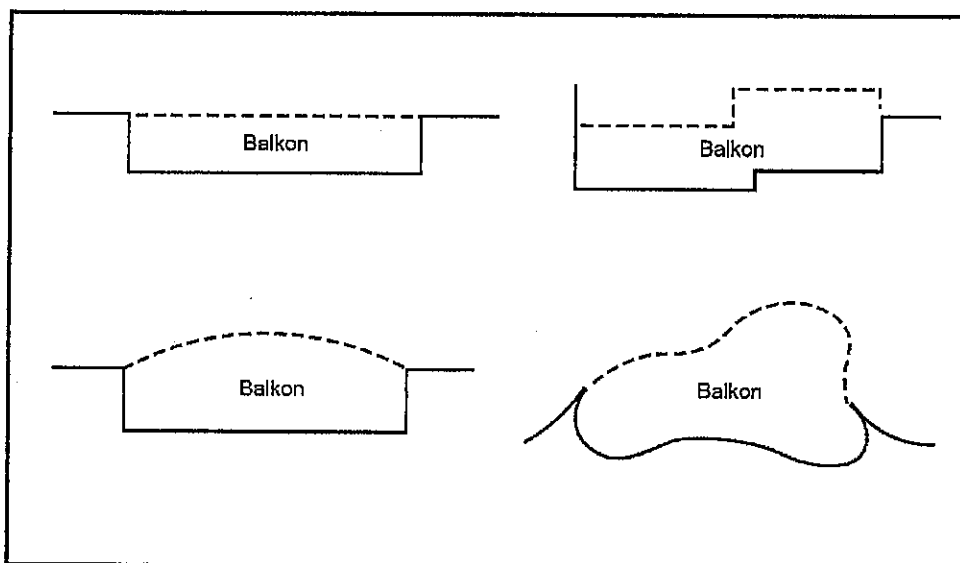
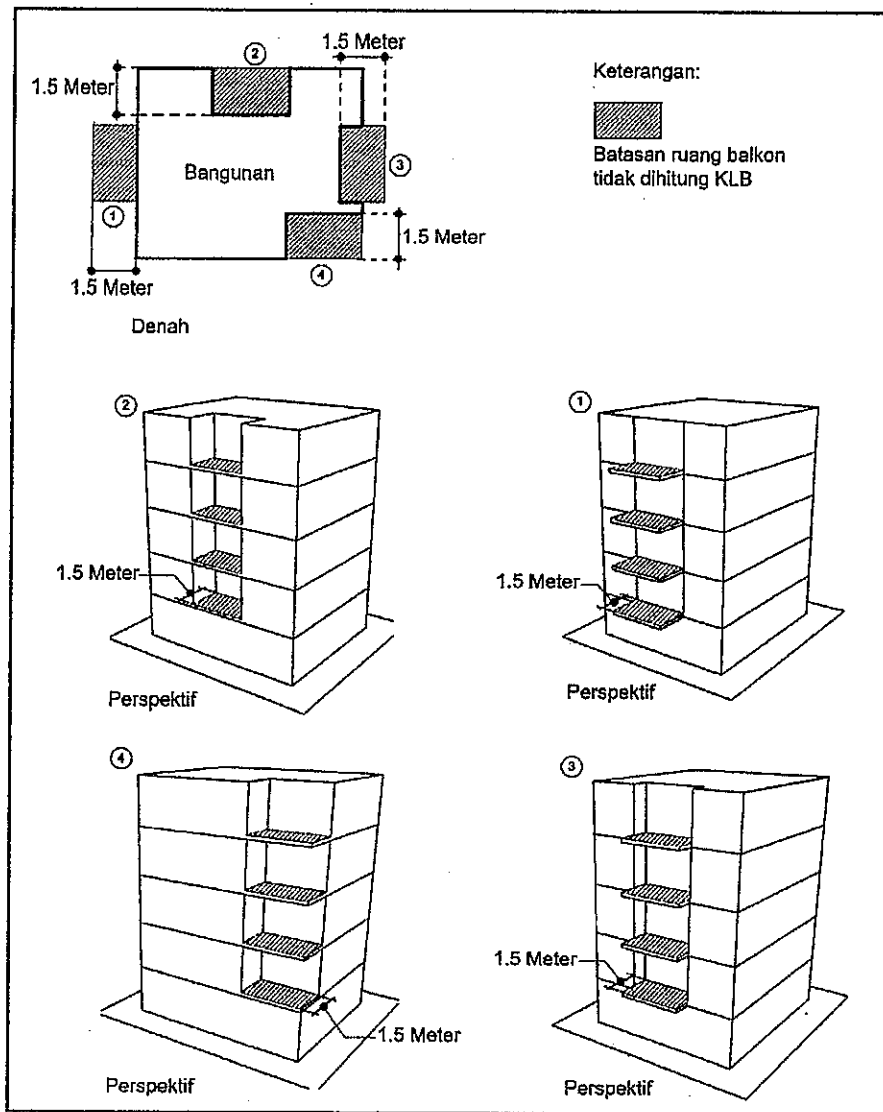
10. lahan yang dimanfaatkan untuk kegiatan Usaha Mikro dan Kecil pada bangunan sementara dan tidak ber dinding atau kontainer tunggal tanpa pondasi.



Ilustrasi 49. Klausul 2.4.2.1.d.9.x

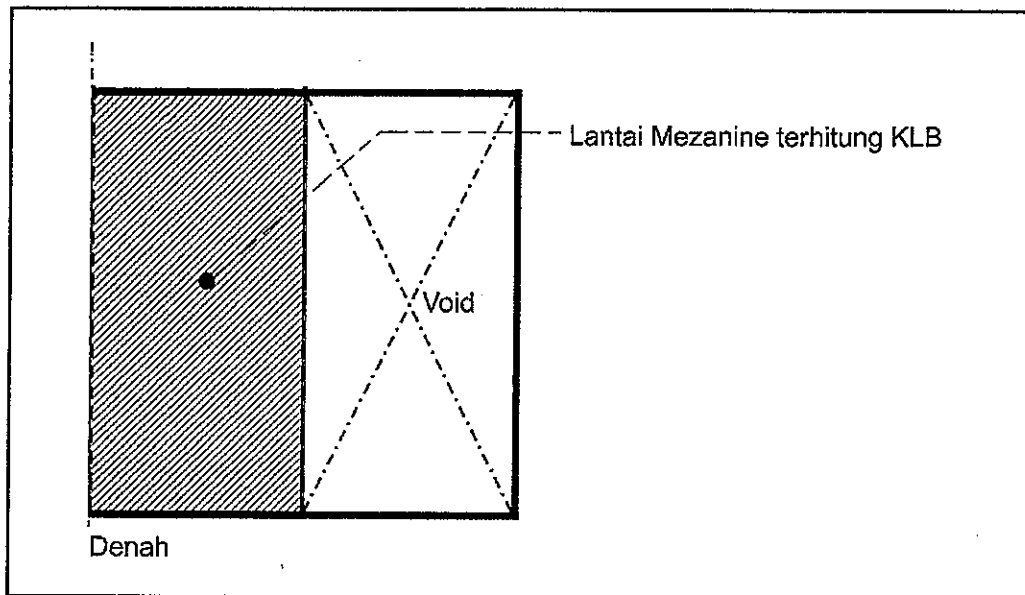
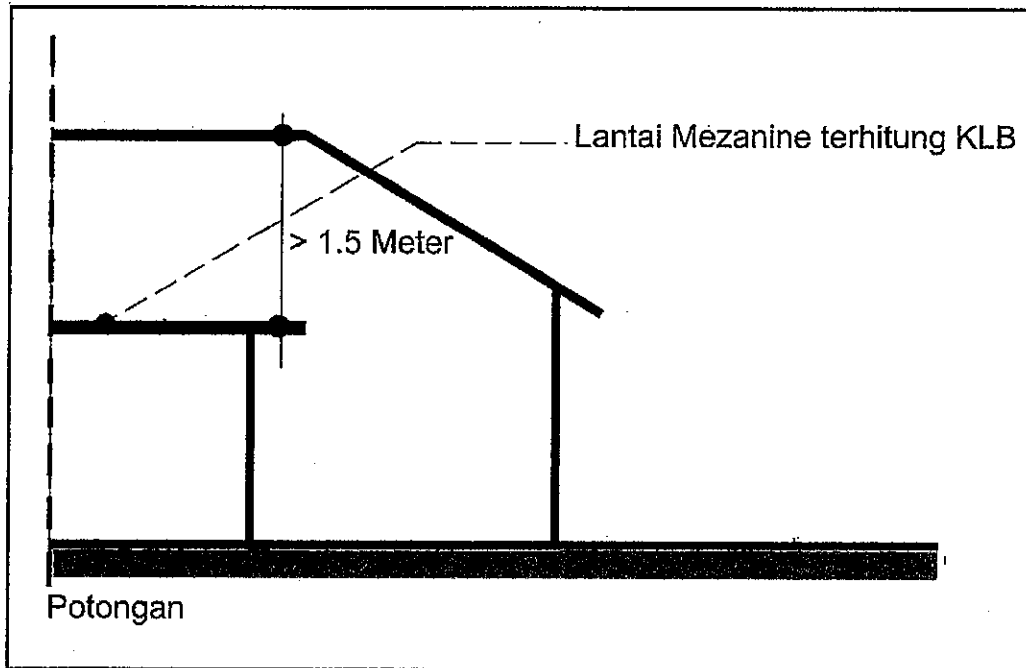
2.4.2.2. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);

- a) Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB, adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dihitung berdasarkan batas dinding terluar dengan luas lahan perpetakan terhadap lahan perencanaan.
- b) Intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan KLB, dihitung dengan menjumlahkan seluruh luas lantai bangunan gedung yang dimanfaatkan untuk aktivitas kegiatan.
- c) Perhitungan terhadap nilai KLB dengan ketentuan:
 1. luas balkon yang terletak pada bangunan gedung dengan lebar lebih dari 1,5 m (satu koma lima meter) dari dinding terluar bangunan dihitung 100% (seratus persen);
 2. Balkon yang tertutup oleh dinding atau elemen penutup lainnya;
 3. luas lantai mezanine atau lantai yang berada di atas toilet/ruang makan/kantor/koridor/tribun/auditorium/teater/bioskop dan lain-lain baik datar ataupun miring dengan tinggi plafon atau tribun lebih dari 1,5 m (satu koma lima meter) dan lebar lebih dari 1 m (satu meter);

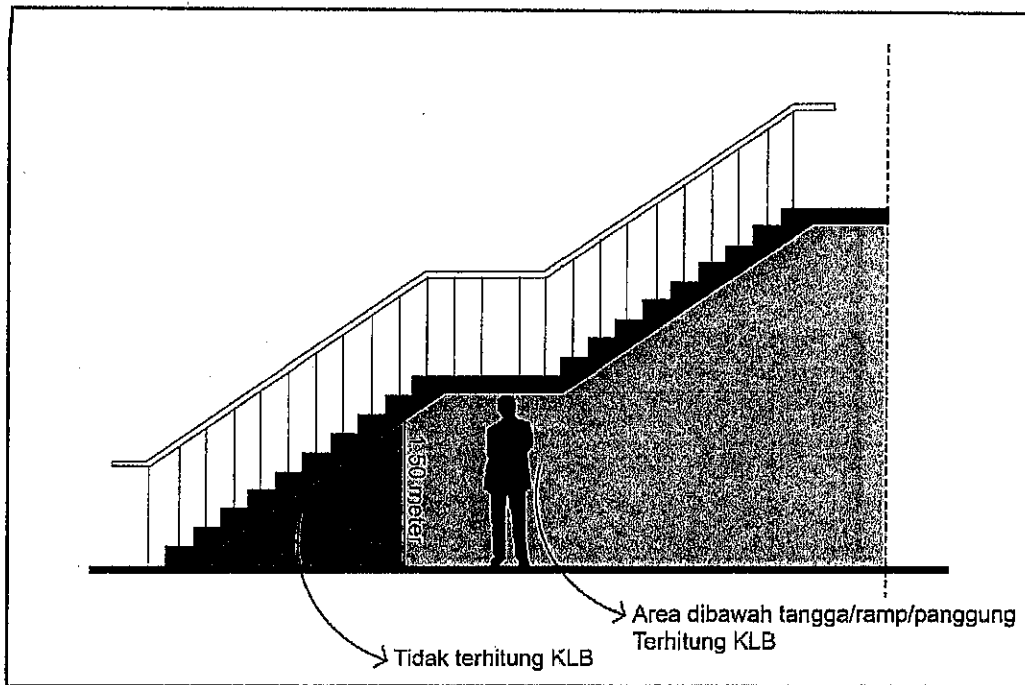


Ilustrasi 50. Klausul 2.4.2.2.c.1

4. lantai di bawah tangga, ramp atau panggung, jika tingginya lebih dari 1,5 m (satu koma lima meter) dihitung dari lantai sampai dengan batas bawah lantai tangga/ramp/panggung;

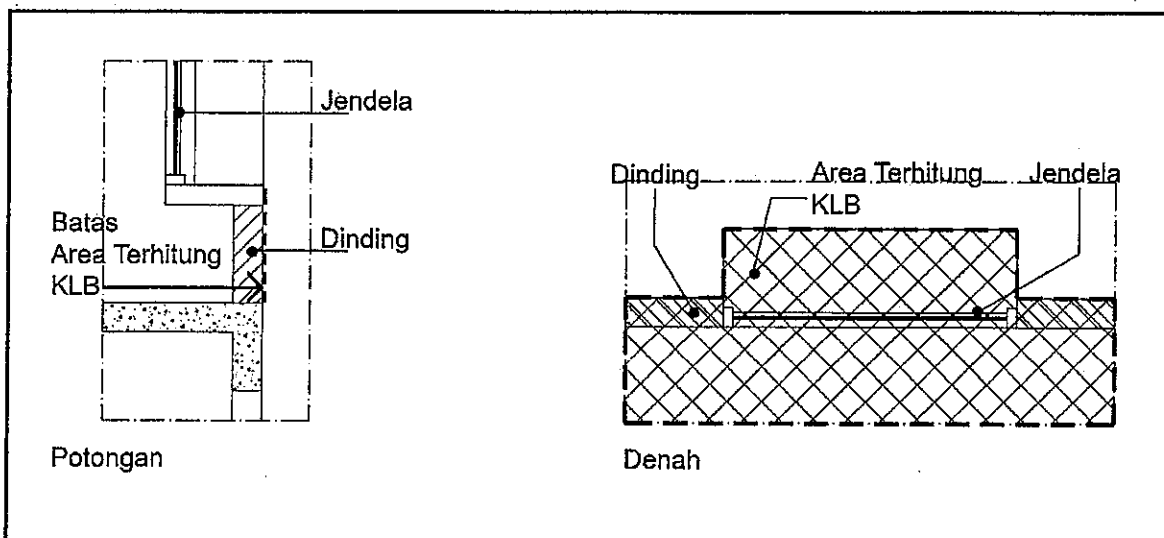


Ilustrasi 51. Klausul 2.4.2.2.c.3



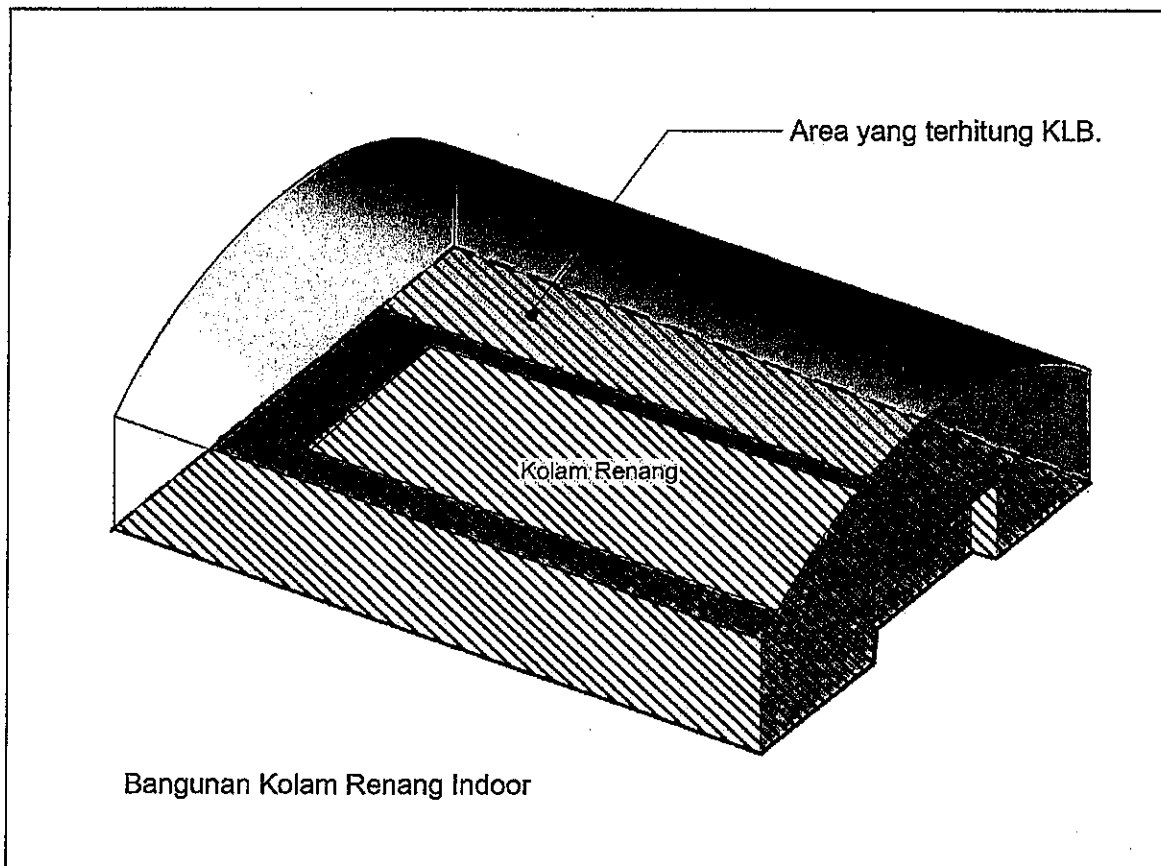
Ilustrasi 52. Klausul 2.4.2.2.c.4

5. luas bidang mendatar pada area di bawah jendela tersembunyi dengan tinggi bersih lebih dari 1,2 m (satu koma dua meter);



Ilustrasi 53. Klausul 2.4.2.2.c.5

- luas bidang mendatar pada area kolam renang yang beratap;



Ilustrasi 54. Klausul 2.4.2.2.c.6

- luas lantai berlubang (perforated floor) atau lantai berbentuk jala (heavy duty mesh floor);
 - lantai pada bangunan penghubung antara GSB dan GSJ yang dipergunakan untuk kegiatan komersial menuju stasiun angkutan umum massal berbasis rel;
 - lantai pada bangunan kontainer baik satuan, disusun berjejer, maupun disusun bertingkat dengan pondasi yang digunakan sebagai fungsi bangunan gedung; dan
 - lantai bangunan Anjungan Tunai Mandiri (ATM).
- d) Pembebasan perhitungan nilai KLB diberikan pada:
- balkon dengan overstek yang menempel pada fasad bangunan gedung apartemen/kondotel/hotel dengan lebar maksimum 1,5 m (satu koma lima meter);
 - balkon yang beratap pada bangunan rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang, rumah besar dan rumah kos;
 - lantai yang digunakan untuk parkir beserta sirkulasinya yang merupakan fasilitas bangunan gedung dengan syarat tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari batasan luas KLB yang telah ditetapkan dan kelebihannya dihitung 100 % (seratus persen);
 - bangunan layang yang digunakan pejalan kaki dan tidak dipergunakan untuk kegiatan lain;
 - sarana penunjang yang disediakan bangunan gedung pada bangunan bertingkat sedang dan bertingkat tinggi sampai dengan 20% (dua puluh persen) dari luas lantai

bangunan dikurangi luas lantai parkir, terhadap kelebihannya dihitung 100 % (seratus persen), di antaranya:

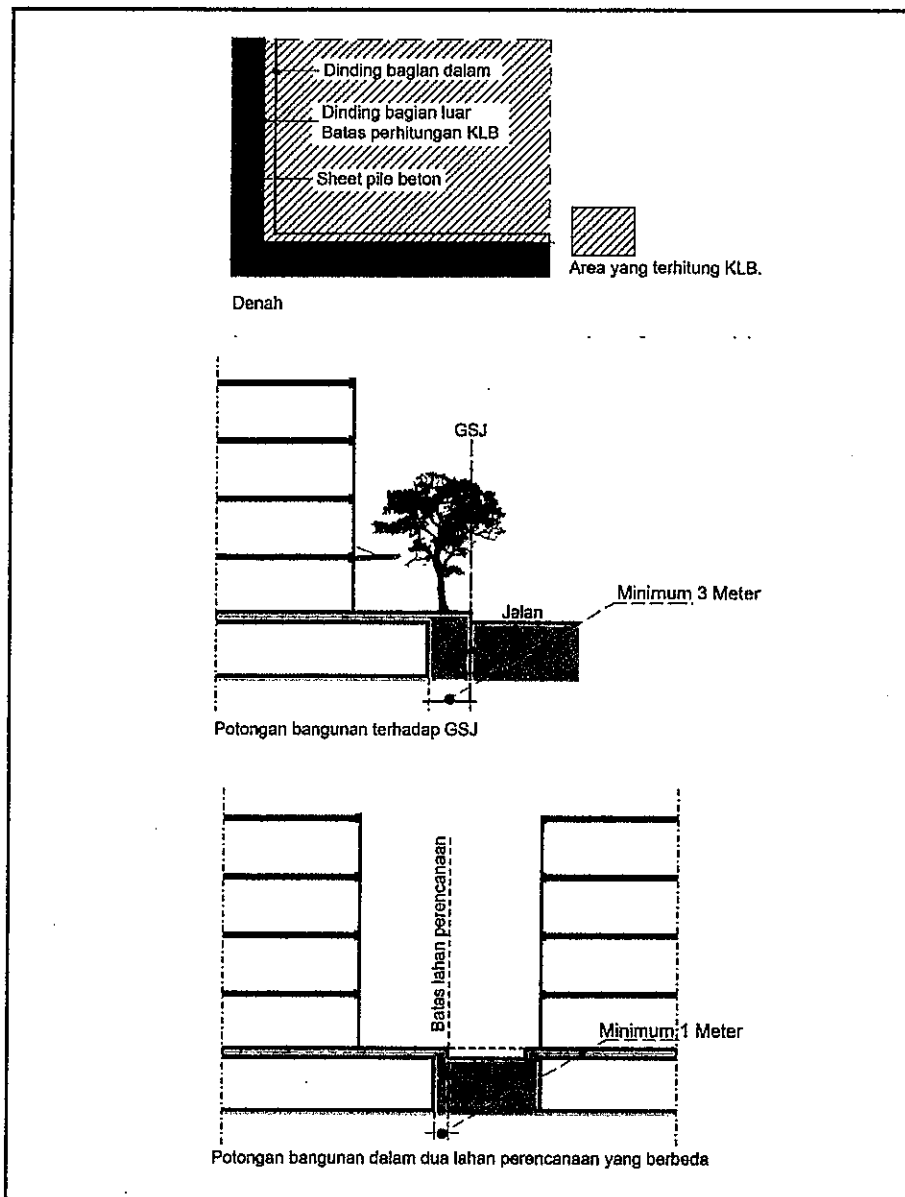
- i) shaft pemadam kebakaran;
 - ii) elevator (lift) dan shaft elevator (lift);
 - iii) ruang dan shaft mechanical electrical plumbing (MEP);
 - iv) mushola termasuk tempat wudhu;
 - v) ruang tunggu sopir;
 - vi) ruang Fire Command Center (FCC);
 - vii) toilet;
 - viii) janitor;
 - ix) IPAL;
 - x) tempat pengumpul sampah;
 - xi) ruang laktasi;
 - xii) ruang genset;
 - xiii) ruang Air Handling Unit (AHU);
 - xiv) ruang fan;
 - xv) ruang tangga kebakaran;
 - xvi) outdoor AC; dan
 - xvii) ruang untuk usaha Mikro dan Kecil dengan pembatas dinding permanen.
6. sarana penunjang yang terpisah dari bangunan utama tidak diperhitungkan sebagai KLB, di antaranya:
- i) gardu listrik PLN;
 - ii) tangki air/tangki BBM;
 - iii)udukan chiller, ruang solar genset, dan sejenisnya;
 - iv) tempat pembuangan sampah;
 - v) garasi mobil pemadam kebakaran dan/atau mobil ambulans;
 - vi) gapura;
 - vii) pos jaga dengan luas maksimum 4 m² (empat meter persegi); yang berada diantara GSB dan GSJ; dan
 - viii) tempat pemeriksaan kendaraan (security check);
 - ix) ramp beratap;
 - x) cerobong udara (intake/exhaust) yang menerus dari basemen dengan luas maksimum tiap cerobong 4 m² (empat meter persegi);
 - xi) toilet umum;
 - xii) mushola termasuk tempat wudhu;
 - xiii) ruang tunggu sopir; dan
 - xiv) bangunan shelter transportasi daring.
7. lahan yang dimanfaatkan untuk kegiatan Usaha Mikro dan Kecil pada bangunan sementara dan tidak berdinding atau kontainer tunggal tanpa pondasi;
8. lantai evakuasi bencana pada bangunan;
9. luas bidang mendatar ruang terbuka tidak beratap pada lantai atap bangunan gedung yang dimanfaatkan hanya sebagai fungsi atap/taman atap/kolam renang;

10. lantai catwalk dalam bangunan gedung yang berfungsi untuk pemeliharaan dengan lebar kurang dari 1 m (satu meter);
 11. lantai pada bangunan penghubung antara GSB dan GSJ yang dipergunakan untuk jalur pedestrian/akses penghubung menuju stasiun berbasis rel;
 12. bidang mendatar shaft lift dan tangga apabila tidak berhenti pada satu lantai;
 13. void tangga lantai paling atas; dan
 14. ruang antar bangunan dan ruang privat yang digunakan untuk kepentingan publik selama lebih dari 15 (lima belas) jam.
- e) Proporsi KLB pada sub zona campuran berdasarkan PSL sebagai berikut:
1. PSL sangat padat dan padat, proporsi bangunan komersial paling tinggi 65 % (enam puluh lima persen) dan bangunan hunian paling kurang 35% (tiga puluh lima persen);
 2. PSL kurang padat dan tidak padat, proporsi bangunan komersial paling tinggi 50% (lima puluh persen) dan bangunan hunian paling kurang 50% (lima puluh persen); dan
 3. Pada Kawasan berorientasi transit (TOD) proporsi KLB ditetapkan lain berdasarkan karakteristik dan mengacu pada peraturan perundang-undangan.
- f) Perhitungan proporsi KLB pada sub zona campuran berdasarkan PSL dihitung dari luas seluruh lantai bangunan yang direncanakan.
- g) Nilai KLB sesuai dengan yang ditetapkan dalam RDTR dan PZ kecuali pada:
1. Bangunan khusus parkir yang fungsinya bukan bangunan pelengkap dari bangunan utama diperbolehkan luas lantai bangunan parkir mencapai 150% (seratus lima puluh persen) dari luas total lantai yang diperhitungkan KLB yang telah ditetapkan pada RDTR dan PZ;
 2. bangunan khusus parkir yang 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% (dua ratus persen) dari luas total lantai yang diperhitungkan dalam perhitungan KLB yang telah ditetapkan pada RDTR dan PZ; dan
 3. Bangunan khusus parkir mekanikal bertingkat atau parkir otomatis diperbolehkan luas lantai bangunan parkir mencapai 150% (seratus lima puluh persen) dari luas total lantai yang diperhitungkan KLB yang telah ditetapkan pada RDTR dan PZ, dan dihitung sebagai Satuan Ruang Parkir (SRP).

2.4.2.3. Koefisien Tapak Basemen (KTB);

- a) Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB, adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen terluas dihitung dari dinding terluar struktur basemen terhadap lahan perencanaan.
- b) Perhitungan nilai KTB dilakukan dengan ketentuan:

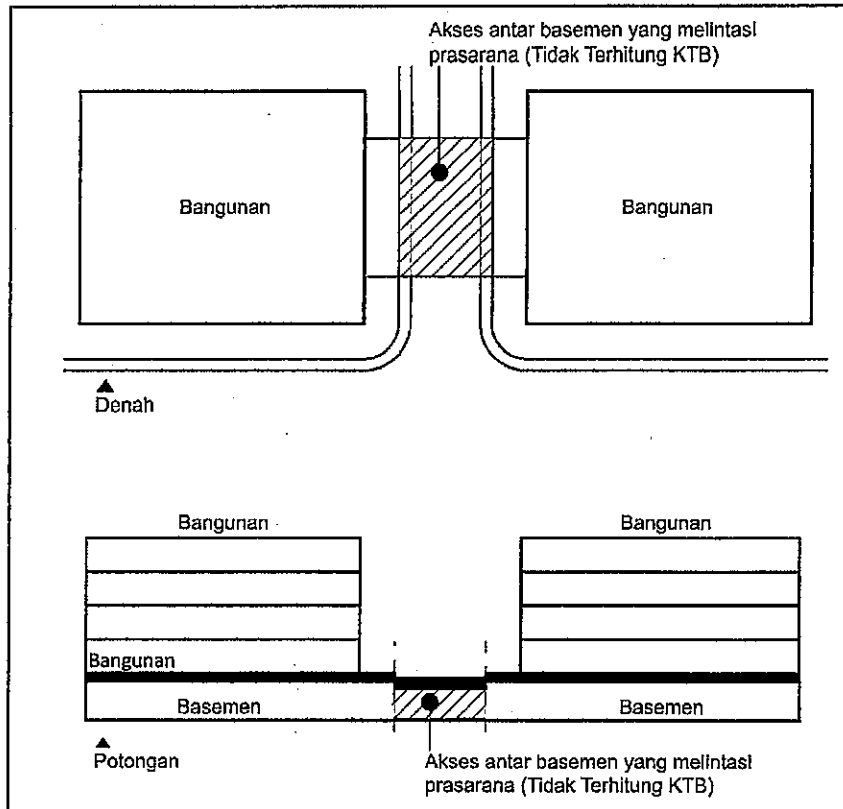
1. dinding terluar bangunan basemen yang dihitung 30 cm (tiga puluh sentimeter) dari dinding perimeter sisi dalam harus berjarak minimum 3 m (tiga meter) dari batas lahan perencanaan;



Ilustrasi 55. Klausul 2.4.2.3.b.1

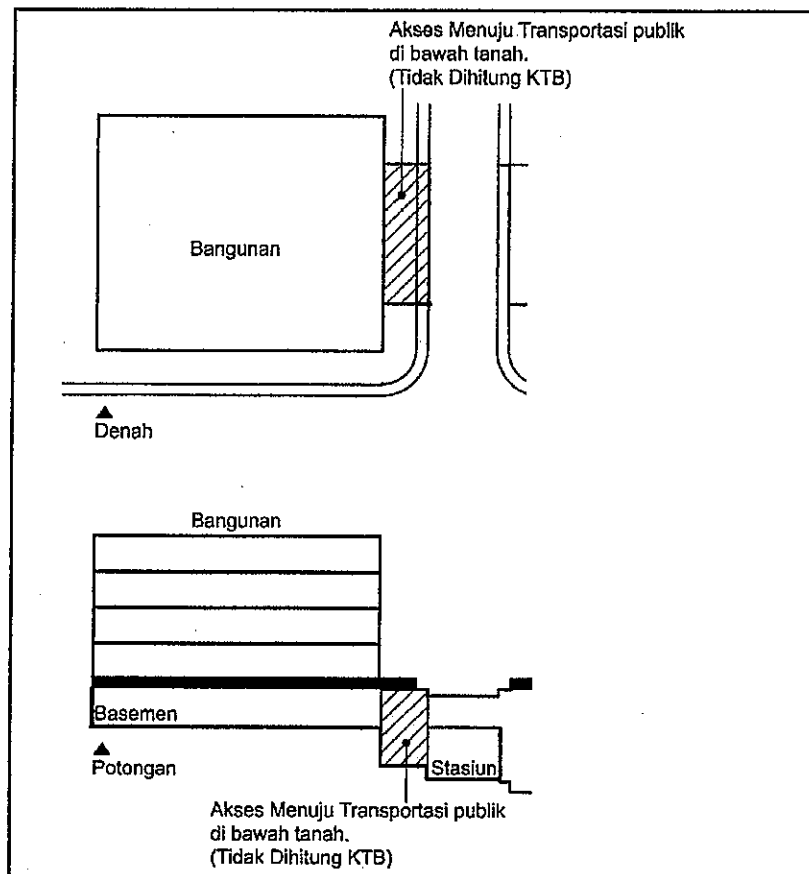
c) Pembebasan perhitungan nilai KTB dengan ketentuan:

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



Ilustrasi 56. Klausul 2.4.2.3.c.1

2. koridor basemen yang berada pada area 3 m (tiga meter) dari GSJ yang menghubungkan basemen bangunan gedung, halaman dan/atau ruang publik dengan prasarana dan/atau sarana stasiun transportasi bawah tanah, lebar maksimum 7 m (tujuh meter) dan hanya dimanfaatkan untuk jalur pejalan kaki.

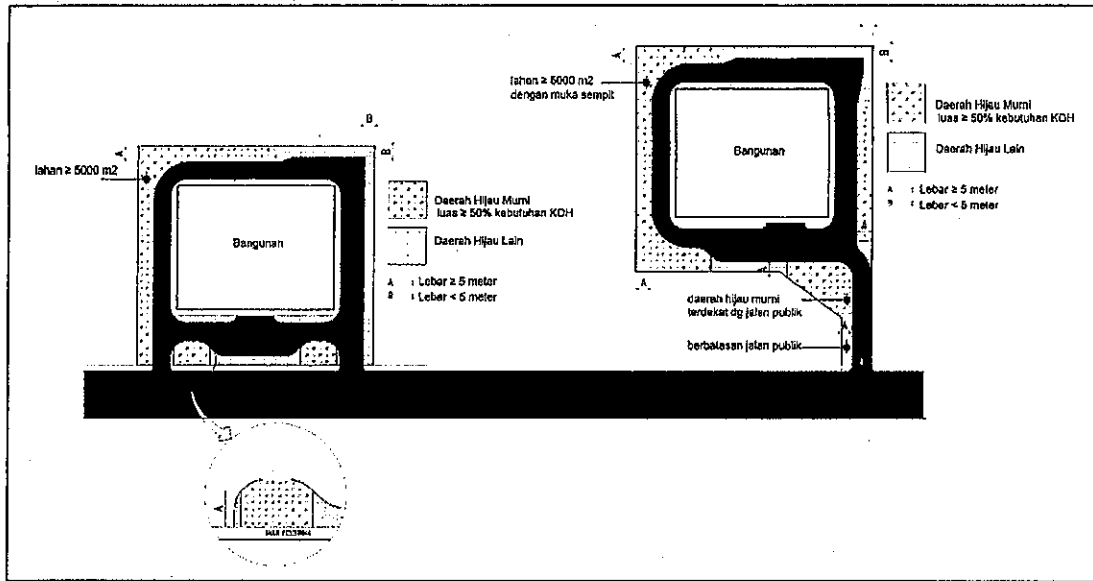


Ilustrasi 57. Klausul 2.4.2.3.c.2

3. Intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan KTB, harus sesuai dengan RDTR dan PZ, kecuali pada:
- i) sub zona R.1, R.2, R.3, R.4, R.5, R.6 dan R.9, KTB paling tinggi sama dengan KDB yang telah ditetapkan, dan hanya digunakan sebagai fungsi penunjang kegiatan utama hunian;
 - ii) kegiatan rumah susun (rumah susun komersial/apartemen dan rumah susun terjangkau) dan rumah susun umum yang menggunakan ketentuan khusus sesuai RDTR dan PZ besar KTB pada PSL sangat padat paling tinggi 60% (enam puluh persen), PSL padat paling tinggi 55% (lima puluh lima Persen), PSL kurang padat paling tinggi 50% (lima puluh persen), dan PSL tidak padat paling tinggi 45% (empat puluh lima persen), sedangkan untuk sub zona KDB rendah dan sub zona rumah vertikal KDB rendah besar KTB paling tinggi 50% (lima puluh persen); dan
 - iii) 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 .

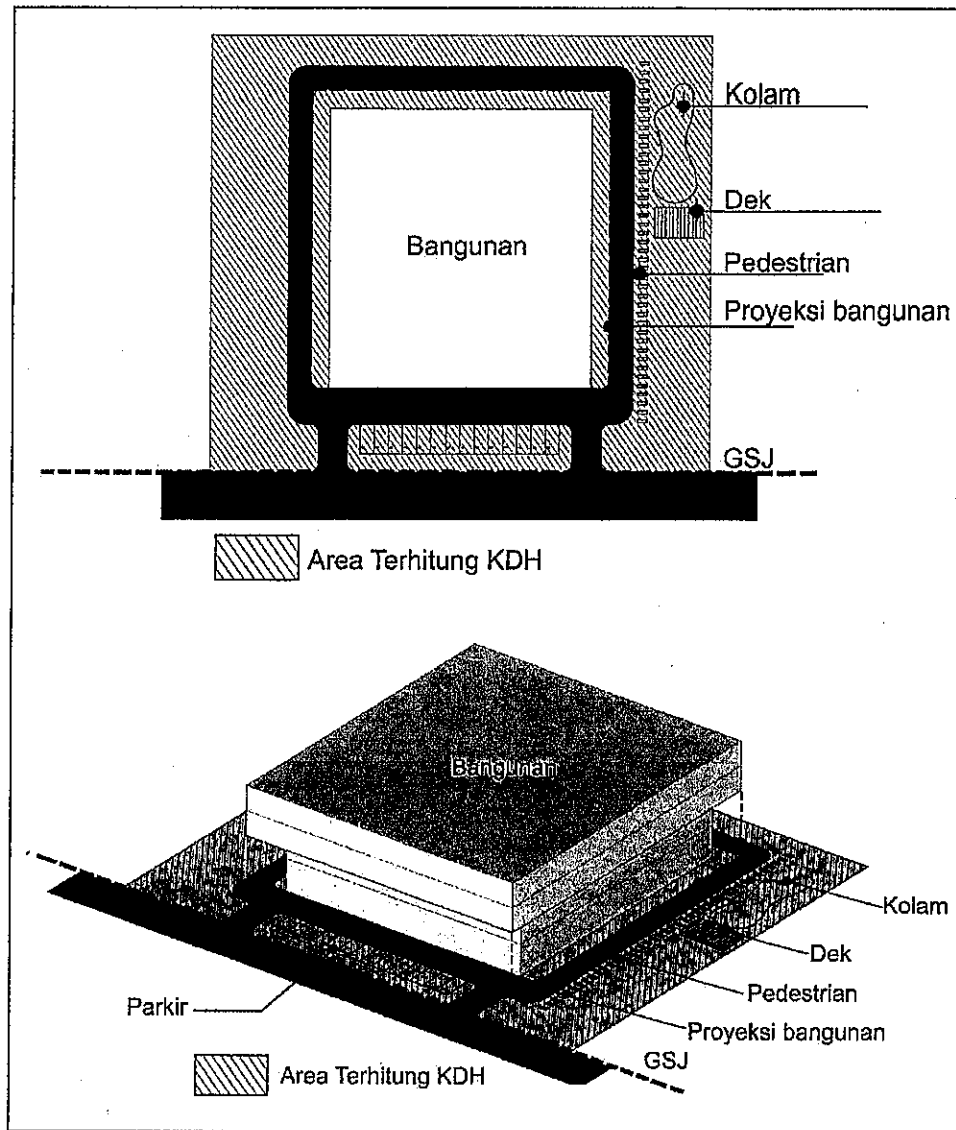
2.4.2.4. Koefisien Dasar Hijau (KDH);

- a) Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung dan luas lahan perpetakan atau lahan perencanaan yang dikuasai.
- b) Nilai KDH merupakan nilai persentase besarnya area hijau sebagai ruang terbuka privat yang disediakan dalam lahan perencanaan.
- c) KDH diperuntukkan sebagai fungsi pertamanan/penghijauan dan resapan air di dalam lahan perencanaan dengan luas minimum 10% (sepuluh persen) dari lahan perencanaan.
- d) Terhadap kaveling lahan dengan luas lebih dari 5.000 m² (lima ribu meter persegi), 50% (lima puluh persen) dari batasan KDH harus memiliki lebar minimum sebesar 5 (lima) meter dan penempatannya berbatasan dengan jalan publik, serta ditanam pohon pelindung, kecuali pada kawasan-kawasan yang diatur dalam ketentuan lain.



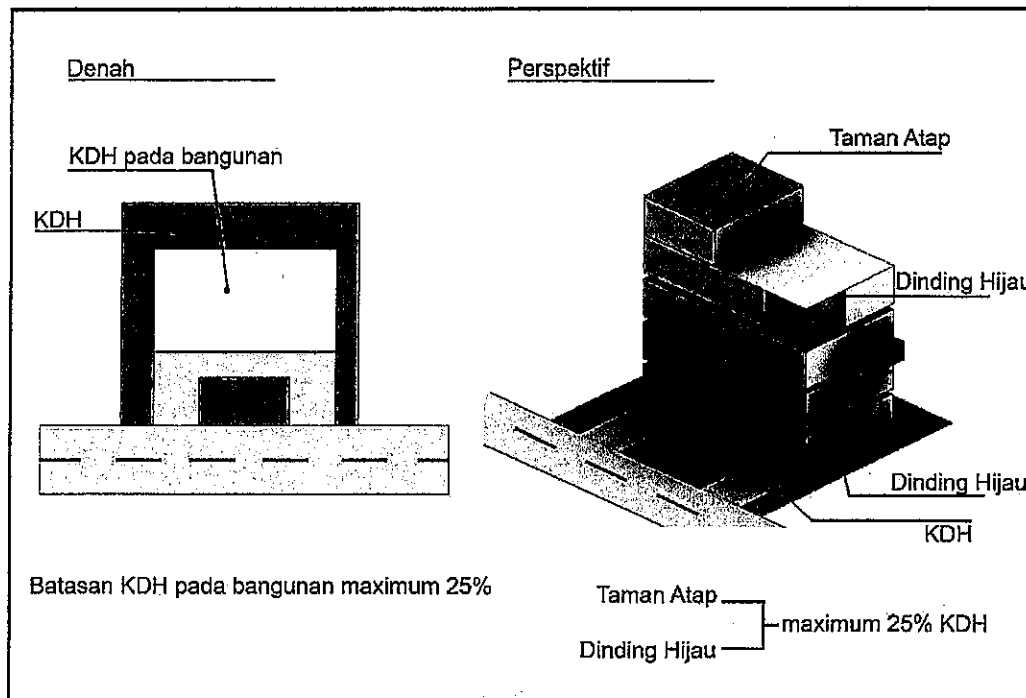
Ilustrasi 58. Klausul 2.4.2.4.d

- e) Fungsi pertamanan/penghijauan sebagaimana dimaksud huruf (c) harus memiliki fungsi ekologis yang dipenuhi melalui penyediaan area hijau (greenery) yang dapat membentuk iklim mikro dan berpotensi mengurangi kadar karbondioksida (CO₂) dan kadar nitrogen dioksida (NO₂), menambah oksigen (O₂), menurunkan suhu dengan keteduhan dan kesejukan tanaman, untuk meredam kebisingan, serta menambahkan keanekaragaman hayati dan mendorong penggunaan tanaman endemik. Pertamanan/penghijauan dapat berupa pepohonan, taman atap, taman vertikal, hidroponik dan sejenisnya.
- f) Taman atap, taman vertikal, hidroponik, dan sejenisnya sebagaimana dimaksud pada huruf (e) merupakan daerah hijau bangunan (DHB).
- g) Fungsi resapan air dalam kaveling/lahan perencanaan sebagaimana dimaksud huruf (c) disediakan dengan biopori, sumur resapan, atau kolam resapan memanjang (*long soak pond*) dan harus menggunakan sistem dan material yang dapat menyerap air.
- h) Intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan KDH dihitung dengan ketentuan sebagai berikut:
1. permukaan tanah yang dimanfaatkan sebagai resapan air dan RTH di atas basemen 2 (kedua) dengan kedalaman minimum 2 m (dua meter) dari menyatu dengan tanah sekitarnya.
 2. perkerasan yang merupakan bagian dari lansekap atau taman yang berada di atas permukaan tanah, berupa lintasan lari (*jogging track*), perkerasan tepi kolam renang (*pool deck*) dengan lebar maksimum 1,50 m (satu koma lima meter), jalur pedestrian, dan jalur sepeda dengan menggunakan material yang dapat meresapkan air, kecuali kolam hias dan air mancur.
 3. prasarana parkir dengan syarat harus mempunyai fungsi resapan, dapat ditumbuhi oleh rumput, dan/atau menggunakan material yang dapat meresapkan air, dihitung maksimum 25% (dua puluh lima persen) dari batasan KDH; dengan kedalaman tanah minimum 2 m (dua meter), serta diwajibkan menanam pohon peneduh dengan rasio 1 pohon peneduh tiap 3 Satuan Ruang Parkir (SRP).



Ilustrasi 59. Klausul 2.4.2.4.h.3

- i) Pada sub zona KDB sedang-tinggi diperbolehkan menggunakan maksimum 25% (dua puluh lima persen) dari batasan KDH sebagai Daerah Hijau Bangunan (DHB).

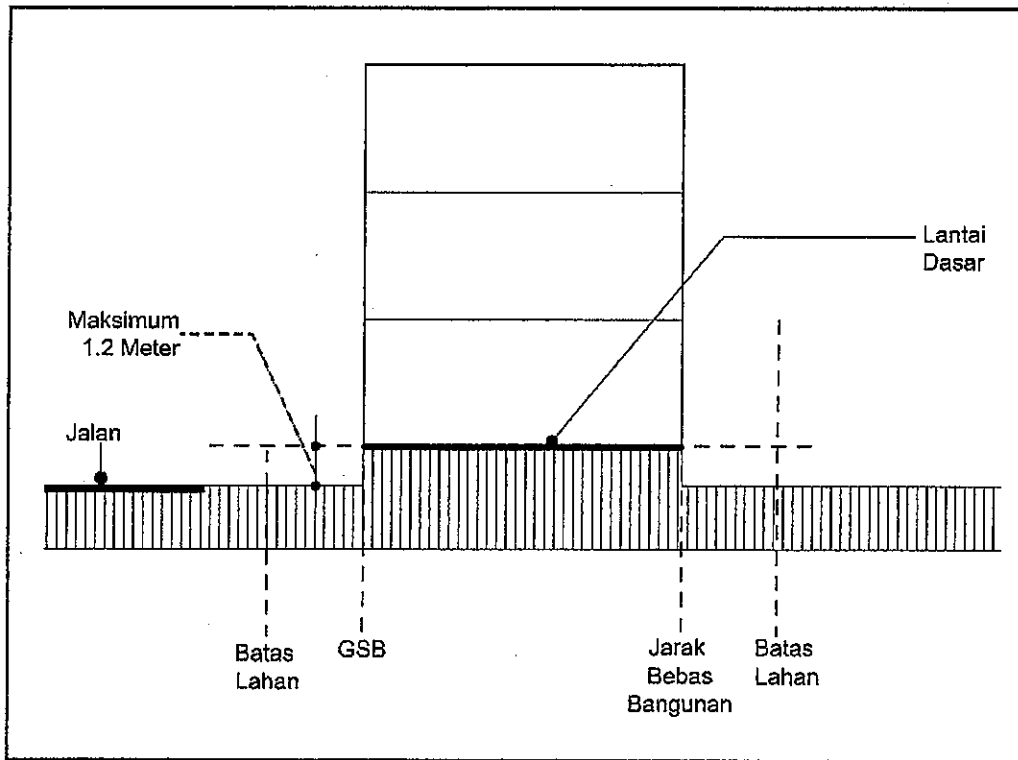


Ilustrasi 60. Klausul 2.4.2.4.i

- j) Jalur mobil pemadam kebakaran dapat dihitung sebagai KDH apabila :
1. tidak dimanfaatkan, dipergunakan, dan/atau bagian dari jalur sirkulasi internal untuk kegiatan operasional dan servis;
 2. dikhususkan hanya untuk akses pemadam kebakaran, tidak dimanfaatkan untuk kegiatan yang lain, termasuk parkir kendaraan;
 3. menggunakan material yang dapat meresapkan air;
 4. luas maksimum 50% (lima puluh persen) dari batasan KDH yang ditetapkan;
 5. luas maksimum 5% (lima persen) dari total lahan perencanaan dan merupakan bagian dari batasan KDH yang ditetapkan pada sub zona KDB rendah.
- k) Tidak diperhitungkan sebagai KDH apabila:
1. jalan kendaraan, parkir, plaza, kolam, air mancur berada di atas bangunan
 2. jalur pedestrian bukan merupakan bagian dari taman.
- l) kegiatan rumah susun (rumah susun komersial/apartemen dan rumah susun terjangkau) dan rumah susun umum yang menggunakan ketentuan khusus sesuai RDTR dan PZ besar KDH pada PSL sangat padat paling rendah 25% (dua puluh lima persen), PSL padat paling rendah 30% (tiga puluh persen), PSL kurang padat paling rendah 35% (tiga puluh lima persen), PSL tidak padat paling rendah 35% (tiga puluh lima persen), sedangkan untuk sub zona KDB rendah besar KDH paling rendah 45% (empat puluh lima persen).

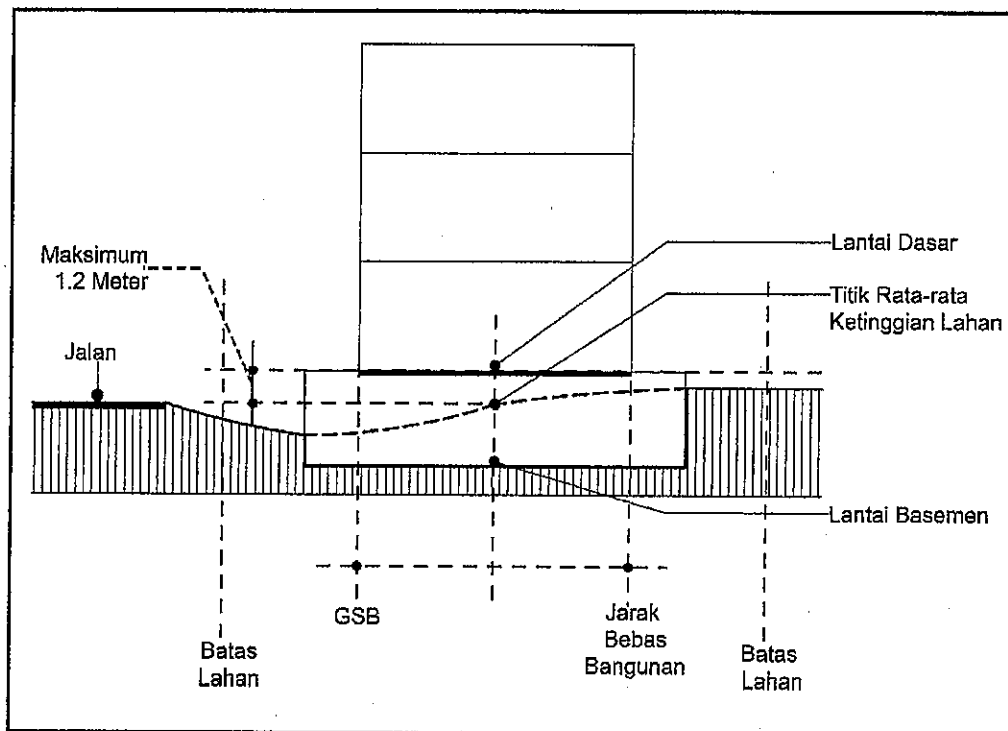
2.4.2.5. Ketinggian Bangunan;

- a) Ketinggian bangunan dihitung berdasarkan jumlah lapis lantai bangunan gedung (lantai penuh) dalam suatu bangunan mulai dari lantai dasar sampai dengan lantai tertinggi.
- b) 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 sebagai berikut:
 1. pada bangunan fungsi non-hunian tinggi dari permukaan lantai dasar (lantai 1) ke permukaan lantai 2 (dua) maksimum 10 m (sepuluh meter), dan tidak diperhitungkan sebagai dua lantai;
 2. tinggi antar lantai penuh berikutnya maksimum 5 m (lima meter), jika lebih dari 5 m (lima meter) maka ruangan tersebut dianggap sebagai 2 (dua) lantai;
 3. mezanin yang luasnya kurang dari 50% (lima puluh persen) dari luas lantai penuh di bawahnya tidak dihitung sebagai lantai bangunan;
 4. mezanin yang luasnya melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai penuh di bawahnya, dihitung sebagai lantai bangunan;
 5. pada unit hunian kegiatan rumah kos, rumah susun, dan hotel diperbolehkan lantai mezanin dengan mempertahankan tinggi antar lantai maksimum 5 m (lima meter);
 6. mezanin pada kegiatan rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang, rumah besar dan rumah flat diperbolehkan paling besar 1 (satu) buah;
 7. 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 angka (1) dan (2); dan
 8. fungsi ruang serba guna dan ruang pertemuan yang merupakan prasarana dari kegiatan utama tidak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka (1) dan (2).
 9. Peil lantai dasar suatu lantai bangunan gedung diperkenankan mencapai paling tinggi 1,20 m (satu koma dua meter) mengikuti rata-rata jalan, dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan.
- c) Penentuan peil lantai dasar pada pekarangan/persil berkontur pada basemen tunggal (satu tower) dihitung dari rata-rata ketinggian lahan berdasarkan batas bangunan.



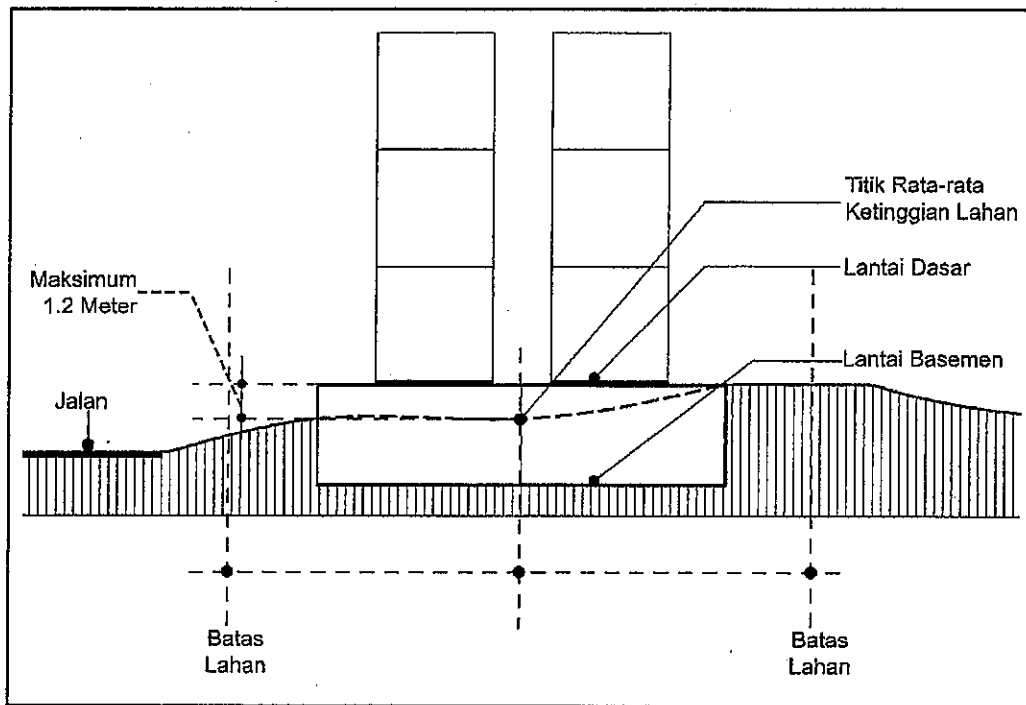
Ilustrasi 61. Klausul 2.4.2.5.c.

- d) Penentuan peil lantai dasar pada pekarangan/persil berkontur pada basemen bersama (lebih dari satu tower) dihitung dari rata-rata ketinggian lahan berdasarkan batas lahan.



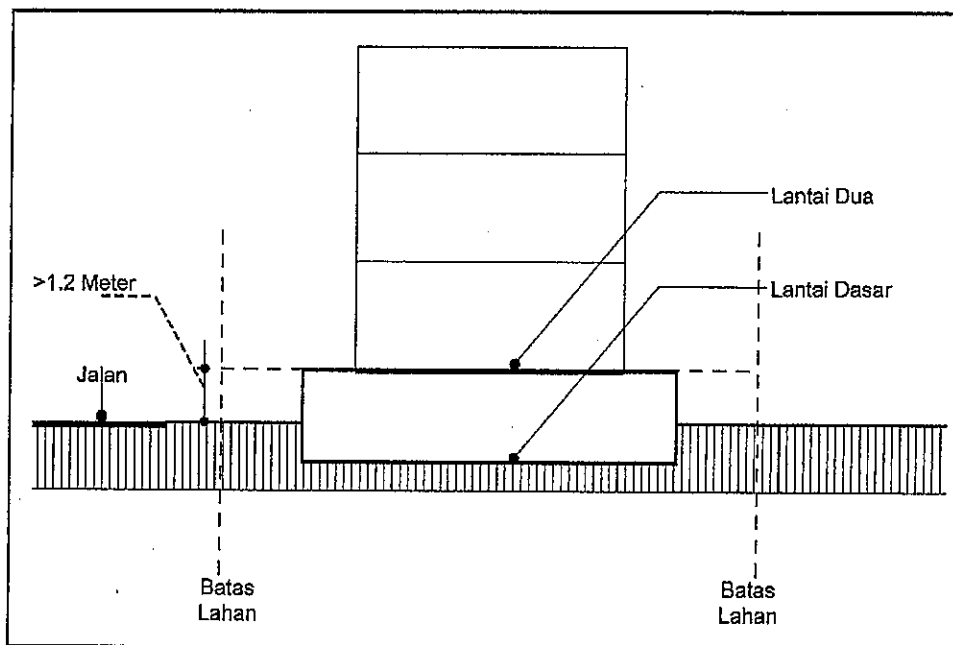
Ilustrasi 62. Klausul 2.4.2.5.d.

- e) Pada peil atap basemen dengan muka tanah rata-rata pekarangan/persil lebih dari 1,20 m (satu koma dua meter), maka lantai basemen dinyatakan sebagai lantai dasar.



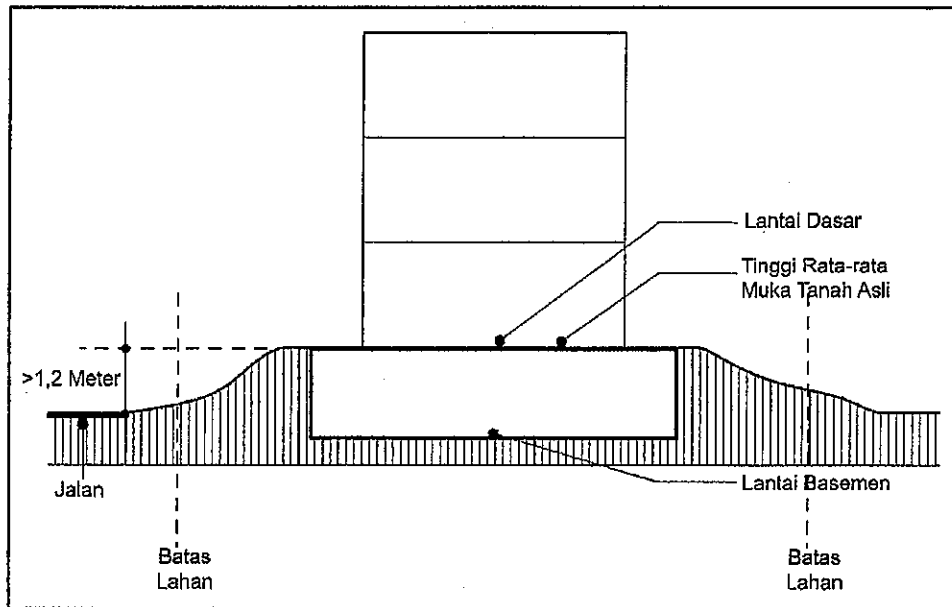
Ilustrasi 63. Klausul 2.4.2.5.e.

- f) Tinggi tanah/pekarangan/persil yang memiliki tinggi rata-rata melebihi 1,20 (satu koma dua meter) di atas jalan, maka tinggi peil lantai dasar ditetapkan di atas lantai bangunan yang tertutup tanah/basemen.



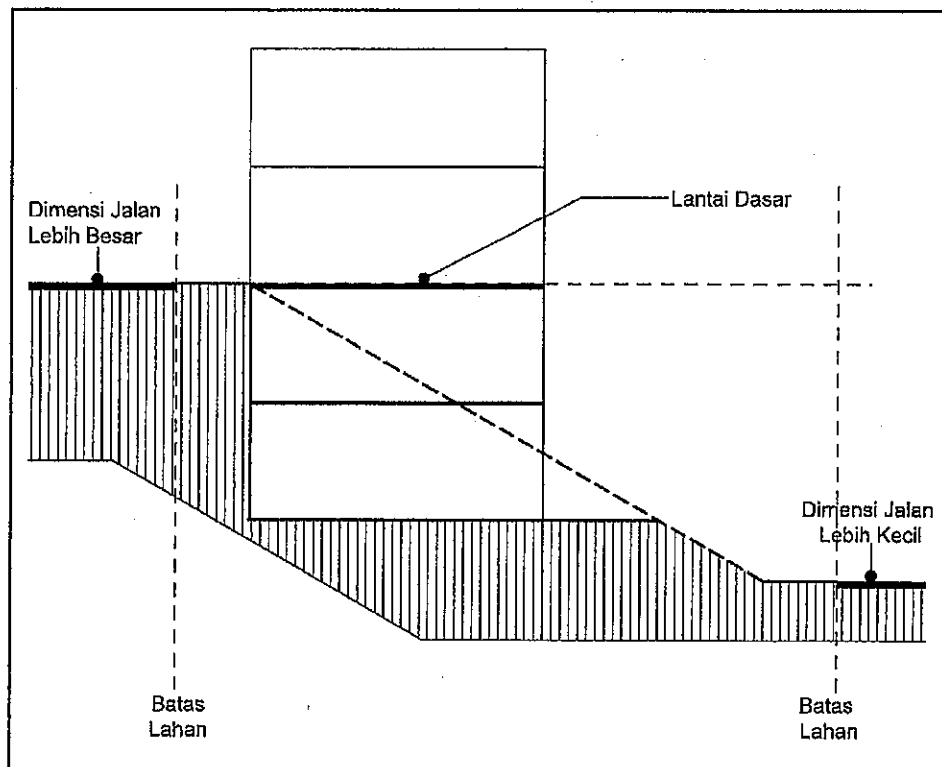
Ilustrasi 64. Klausul 2.4.2.5.f.

- g) Pekarangan/persil yang memiliki kemiringan yang curam atau perbedaan yang besar pada tanah asli suatu pekarangan, maka tinggi peil lantai dasar ditetapkan pada akses utama pekarangan/persil.



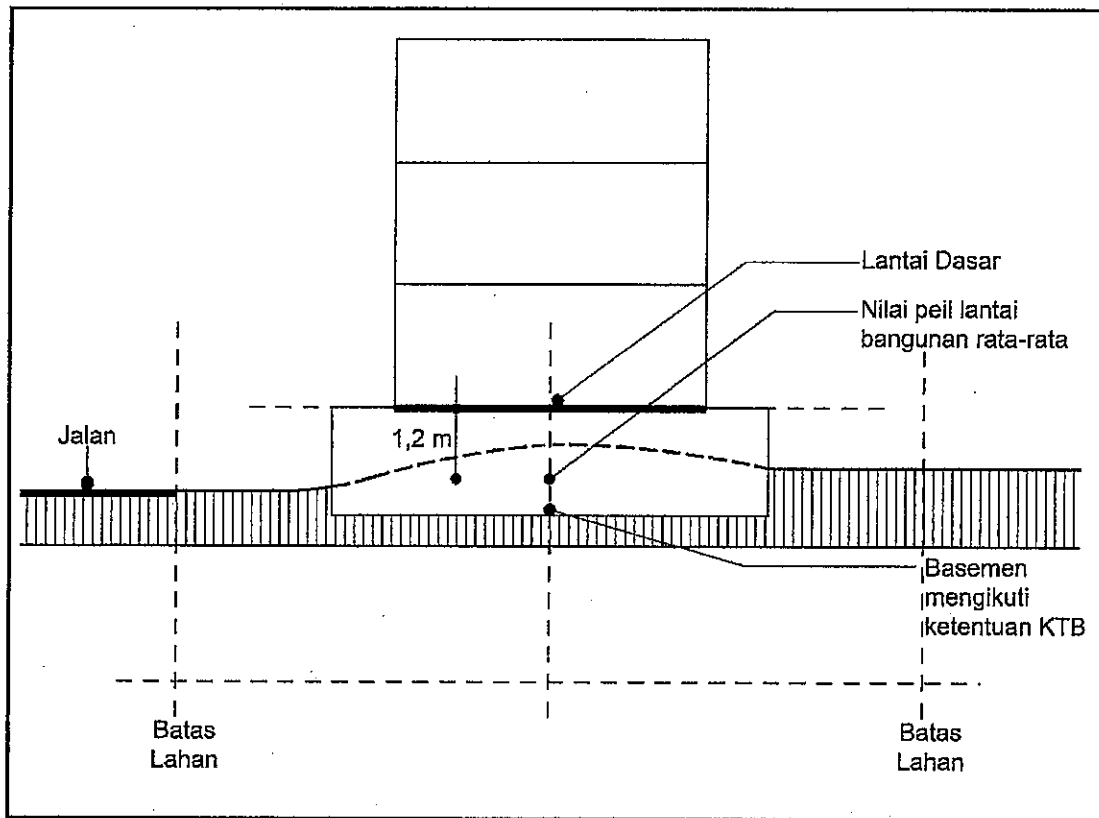
Ilustrasi 65. Klausul 2.4.2.5.g.

- h) Pekarangan/persil yang memiliki lebih dari satu akses jalan dan memiliki kemiringan yang tidak sama, maka tinggi peil lantai dasar ditentukan dari peil rata-rata dimensi permukaan jalan yang terlebar.



Ilustrasi 66. Klausul 2.4.2.5.h.

- i) Tinggi lantai dasar bangunan gedung dapat dihitung paling tinggi 1,2 m (satu koma dua meter) 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.

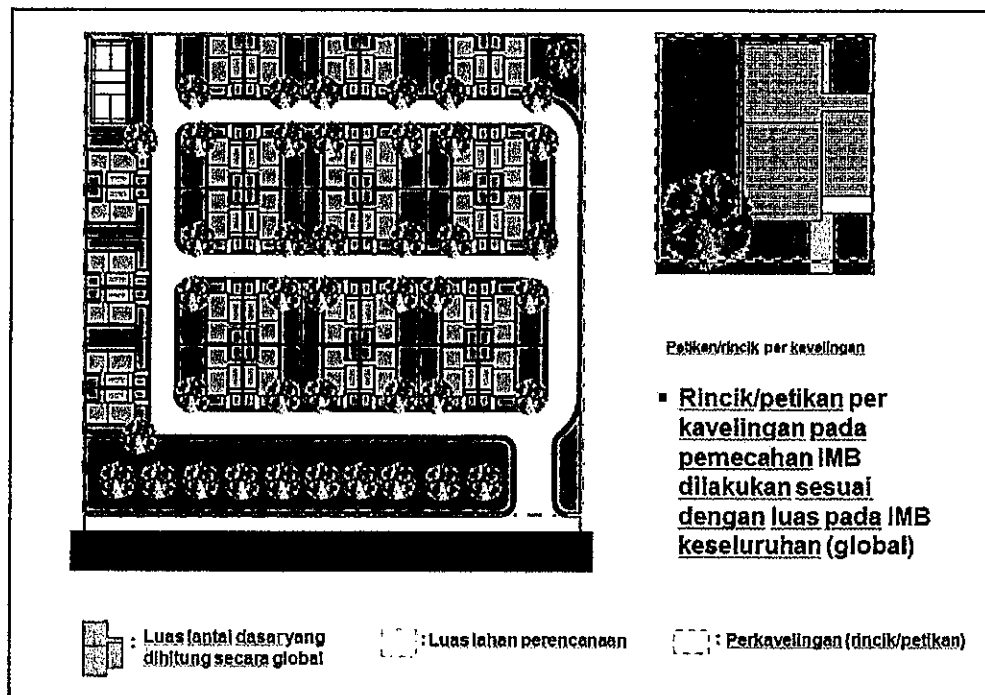


Ilustrasi 67. Klausul 2.4.2.5.i.

2.4.3. Intensitas pemanfaatan ruang pada lahan perencanaan sebagaimana dimaksud pada klausul 2.4.1 berlaku dengan ketentuan sebagai berikut:

- 2.4.3.1. penggabungan lahan perencanaan yang memiliki lebih dari satu intensitas pemanfaatan ruang pada satu zona, batasan KDB, KLB, KTB dan KDH diperhitungkan secara rata-rata, dan batasan Ketinggian Bangunan menggunakan batasan tertinggi serta tetap memperhatikan KKOP;
- 2.4.3.2. penggabungan lahan perencanaan dalam satu zona yang dipisahkan prasarana kota, batasan KLB, KDB, KTB dan KDH diperhitungkan secara rata-rata, dan batasan Ketinggian Bangunan menggunakan batasan tertinggi serta tetap memperhatikan KKOP;
- 2.4.3.3. penggabungan lahan yang memiliki lebih dari satu zona, batasan KLB dihitung secara proporsional sesuai besaran masing-masing zona, batasan KDB, KTB dan KDH diperhitungkan secara rata-rata, dan batasan Ketinggian Bangunan menggunakan batasan tertinggi serta tetap memperhatikan KKOP;
- 2.4.3.4. penggabungan lahan perencanaan yang berada pada lebih dari satu zona yang dipisahkan prasarana kota batasan KLB dihitung secara proporsional sesuai besaran masing-masing zona, batasan KDB, KTB dan KDH sesuai batasan masing masing lahan, Ketinggian Bangunan menggunakan batasan tertinggi, dan kegiatan mengacu proporsi KLB;

- 2.4.3.5. penggabungan lahan perencanaan yang memiliki lebih dari satu zona, batasan KLB, KDB, KTB, dan KDH diperhitungkan secara rata-rata dan ketinggian bangunan mengikuti batasan bangunan tertinggi, serta tetap memperhatikan KKOP, pada:
- zona perumahan vertikal dengan zona perumahan vertikal KDB rendah; dan
 - zona perkantoran, perdagangan dan jasa dengan zona perkantoran, perdagangan dan jasa KDB rendah.
- 2.4.3.6. lahan perencanaan yang berkurang akibat adanya perubahan pembangunan infrastruktur dari rencana kota yang telah ditetapkan, maka GSB dan batasan nilai intensitasnya tetap berdasarkan GSB dan batasan nilai intensitas sesuai RDTR dan PZ, kecuali untuk nilai batasan KDH dapat menggunakan luas lahan perencanaan yang telah berkurang karena pembangunan infrastruktur dari rencana kota yang telah ditetapkan;
- 2.4.3.7. lahan perencanaan yang berada pada sub zona R1 (sub zona rumah kampung) selain pada bangunan yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dapat diberikan KDB maksimum 80% (delapan puluh persen) dan KLB maksimum 1,6 (satu koma enam), ketinggian maksimum 3 (tiga) lantai, KDH minimum 10 % (sepuluh persen), dan KTB maksimum sebesar KDB, Ketinggian Bangunan maksimum 3 (tiga) lantai serta bangunan tipe deret atau tunggal atau disesuaikan dengan karakteristik kawasan.
- 2.4.4. perhitungan intensitas pemanfaatan ruang untuk kegiatan rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang, rumah besar pada sub zona KDB rendah, dihitung dengan memperhitungkan intensitas pemanfaatan ruang pada lahan perencanaan keseluruhan (global) maksimum 30% (tiga puluh persen) dengan mempertimbangkan penyediaan prasarana umum dan sosial, terhadap pemecahan IMB pada perkavelingannya (rincik/petikan per kavelingan) dilakukan sesuai dengan luas pada IMB keseluruhan (global).



Ilustrasi 68. Klausul 2.4.4

2.5. PEMANFAATAN RUANG DI ATAS PRASARANA DAN SARANA

- 2.5.1. Pemanfaatan di atas prasarana dan sarana berada di atas jalan dan/atau di atas RTH.
- 2.5.2. Pemanfaatan di atas jalan dan/atau di atas RTH sebagaimana dimaksud klausul 2.5.1 bukan digunakan untuk sirkulasi kendaraan.
- 2.5.3. Pemanfaatan di atas jalan sebagaimana dimaksud Klausul 2.5.1 dapat berupa gerbang tol, halte, monumen/tugu, jembatan multiguna dan sejenisnya serta tetap memperhatikan kelancaran lalu lintas, sirkulasi pejalan kaki, dan tetap memperhatikan keserasian terhadap lingkungannya.
- 2.5.4. Pemanfaatan di atas RTH harus memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam RDTR dan PZdan tidak mengganggu fungsi RTH.
- 2.5.5. Pemanfaatan di atas RTH dapat berupa taman kota, tempat penampungan air, utilitas kota dan bangunan atau sarana penunjang lainnya antara lain, pos polisi, pos jaga, toilet dan sejenisnya.

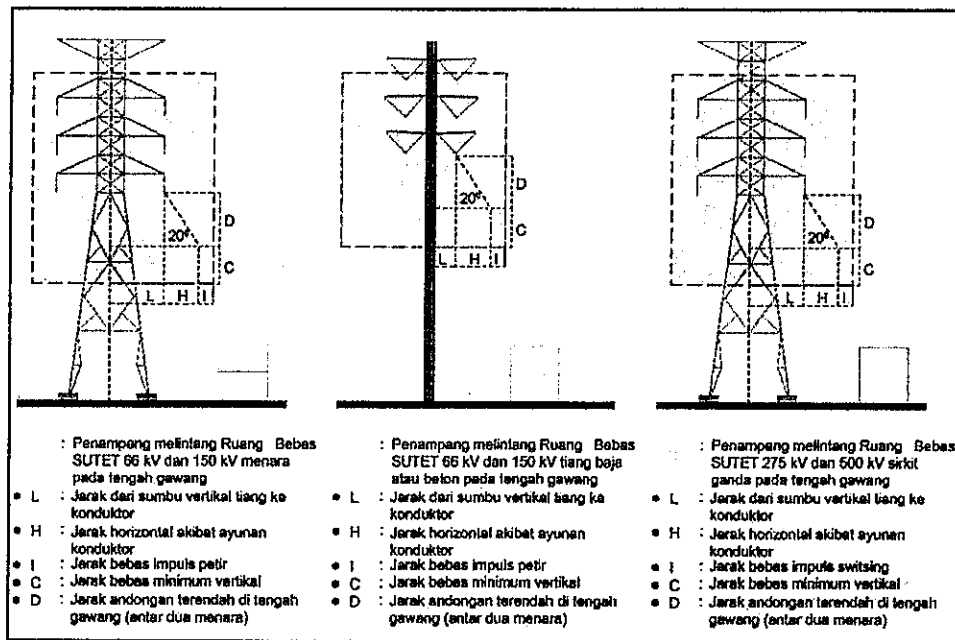
2.6. PEMANFAATAN RUANG DI BAWAH JALUR TEGANGAN TINGGI

- 2.6.1. Pemanfaatan di bawah jalur tegangan tinggi, dapat dimanfaatkan sebagai RTH dengan syarat tidak mengganggu fungsi jaringan tegangan tinggi.
- 2.6.2. Jalur pengaman tegangan tinggi terdiri dari:
 - 2.6.2.1. Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT);

Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT, adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara dan digunakan untuk penyaluran tenaga listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan di atas 35 KV (tiga puluh lima kilo volt) sampai 245 KV (dua ratus empat puluh lima kilo volt) atau sesuai standar yang ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - 2.6.2.2. Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET)

Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTET, adalah saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat penghantar di udara yang digunakan untuk penyaluran tenaga listrik dari pusat pembangkit ke pusat beban dengan tegangan di atas 278 KV (dua ratus tujuh puluh delapan kilo volt) atau sesuai standar yang ditetapkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 2.6.3. Pemanfaatan di bawah jalur pengaman tegangan tinggi, bertujuan untuk melindungi keamanan jalur tegangan tinggi dari kegiatan yang dapat merusak atau mengganggu sistem jaringan listrik SUTT dan SUTET serta melindungi masyarakat dari dampak yang ditimbulkan terhadap kesehatan manusia.
- 2.6.4. Pemanfaatan lahan yang dilalui jalur dan di sekitar menara SUTT dan SUTET harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 2.6.4.1. jalan dan saluran diperkenankan berada di bawah jalur tegangan tinggi;
 - 2.6.4.2. tanah, bangunan dan tanaman di luar tapak menara yang berada di bawah sepanjang jalur SUTT dan SUTET diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - 2.6.4.3. pada SUTT dan SUTET yang ditanam di bawah tanah, pemanfaatan ruang harus dimanfaatkan sebagai RTH tanpa pohon berbatang keras yang akarnya dapat mengganggu saluran tegangan tinggi.

2.6.5. Jarak bebas antara bangunan gedung dengan jaringan listrik tegangan tinggi disajikan dalam Ilustrasi 69.



Ilustrasi 69. Klausul 2.6.5

2.6.6. Ketentuan lain terkait jarak bebas antara bangunan gedung dengan jaringan listrik tegangan tinggi mengacu pada peraturan perundangan yang berlaku.

2.7. PEMANFAATAN RUANG DI ATAS PERMUKAAN AIR

- 2.7.1. Pemanfaatan ruang di atas permukaan air harus ditetapkan dengan keputusan gubernur setelah mendapat pertimbangan BKPRD dan dilengkapi dengan kajian teknis pendukung dari instansi terkait.
- 2.7.2. Pemanfaatan di atas permukaan air sebagaimana dimaksud pada Klausul 2.7.1 dapat dilakukan di atas permukaan sungai/kali, danau/waduk/situ, dan di atas laut dangkal atau laguna dengan tetap memperhatikan fungsi utama serta kebersihan sungai/kali, danau/waduk/situ, laut dangkal dan lagunanya.
- 2.7.3. Pemanfaatan di atas laut dangkal dan/atau laguna sebagaimana dimaksud Klausul 2.7.2 menjadi bagian yang terintegrasi dan dikembangkan bersama dengan pulau kecil yang berada di dalam laut dangkalnya.
- 2.7.4. Persyaratan pemanfaatan di atas permukaan air, bukan merupakan bangunan permanen dan berbentuk panggung dengan tetap memperhatikan kebersihan, pencahayaan dan sirkulasi udara sampai ke permukaan air.

2.8. PEMANFAATAN RUANG DI SEMPADAN SUNGAI, PANTAI DAN WADUK/SITU

- 2.8.1. Pemanfaatan di sempadan sungai dan waduk/situ, dapat digunakan sebagai ruang terbuka hijau, bangunan prasarana sumber daya air, pelabuhan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan, fasilitas jembatan dan dermaga, jalur pipa gas dan air minum, rentangan kabel listrik dan telekomunikasi, dan jalur inspeksi sungai/kali dan/atau bangunan utilitas lainnya.
- 2.8.2. Pemanfaatan di sempadan pantai dapat digunakan untuk ruang terbuka hijau/mangrove, pengembangan struktur alami dan struktur buatan untuk mencegah abrasi, dermaga dan SPBU/SPBG untuk kapal, gardu listrik, Instalasi Pengolahan Air Bersih (IPAB), Instalasi Pengolahan Air Minum (IPAM), Instalasi Pengolahan air Limbah (IPAL), dan/atau bangunan utilitas lainnya

2.9. PEMANFAATAN RUANG DI KABUPATEN ADMINISTRASI KEPULAUAN SERIBU

2.9.1. Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu meliputi:

- 2.9.1.1. Pemanfaatan Ruang di Kepulauan Seribu dilakukan di daratan pulau, di atas laut dangkal dan/atau laguna sampai batas tubir karang yang mengelilingi pulau menjadi satu kesatuan perencanaan atas pulau yang terintegrasi;
- 2.9.1.2. Tubir karang adalah deretan karang yang membatasi kawasan rata-rata karang dan perairan laut dalam. Tubir karang umumnya terletak kedalaman 7 (tujuh) sampai 9 (sembilan) meter dan sebagian besar kontur dasar memiliki kemiringan yang relatif curam (sekitar 70-90 %) dan turun langsung kedalaman ratusan meter;
- 2.9.1.3. Setiap pemanfaatan pulau dan permukaan laut dangkal dan/atau laguna di Kepulauan Seribu sebagaimana dimaksud Klausul 2.9.1.1 wajib disertai paling sedikit dengan kajian AMDAL, geoteknik, topografi dan bathimetri serta kajian lain seperti hasil survey dan pemetaan kondisi eksisting pulau serta studi-studi lain yang mendukung dan saling terintegrasi sebagai bahan pertimbangan lebih lanjut untuk pemanfaatan pulau dan laut dangkalnya;
- 2.9.1.4. Pemanfaatan pulau diperuntukan untuk kegiatan rekreasi dan pariwisata, perumahan dan permukiman, cagar alam dan penelitian, pertahanan dan keamanan, pemerintahan dan fasilitas umum serta pertambangan;
- 2.9.1.5. Pulau yang dimanfaatkan untuk kegiatan rekreasi dan pariwisata, pemanfaatan laut dangkal dan/atau lagunanya dimanfaatkan juga untuk fungsi yang sama dan menjadi satu kesatuan pengembangan yang terintegrasi;
- 2.9.1.6. Untuk kegiatan rekreasi dan pariwisata sebagaimana dimaksud pada Klausul 2.9.1.4 harus dilengkapi dengan prasarana sarana dan fasilitas pendukung wisata sesuai dengan standar, yang dapat dikembangkan di atas pulau dan di atas laut dangkal/laguna dengan tetap mempertimbangkan keamanan terhadap ancaman bencana, tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan, tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan serta tidak menimbulkan pencemaran;
- 2.9.1.7. Terhadap pengembangan pulau wisata dapat dilakukan perluasan daratan pulau di atas karang mati atau pulau pasir guna mencapai standar prasarana sarana dan fasilitas pendukung wisata;
- 2.9.1.8. Pemanfaatan Ruang di Kepulauan Seribu harus menjaga, memelihara, memperbaiki, menyehatkan pulau dengan laut dangkal yang mengelilingi pulau, memperbaiki pantai pasir, vegetasi alami di pulau, dan juga rumah coral;
- 2.9.1.9. Perbaikan pulau dan pantai sebagaimana dimaksud klausul 2.9.1.8 pada pulau-pulau yang rusak karena abrasi dilakukan dengan perluasan daratan serta mengembalikan kemiringan pantai alami (natural slope) secara berkala sekitar minimum 1 berbanding 8 (1 : 8) atau disesuaikan dengan kondisi pulau, dihitung dari level di titik batas vegetasi berkayu sesuai dengan kriteria teknis perbaikan pantai beserta laut dangkalnya;

- 2.9.1.10. Dalam pemanfaatan pulau harus menyediakan akses berupa jeti ke pulau-pulau sebagai pintu masuk ke pulau dan laut dangkal di sekitar pulau serta menjadi akses utama ke dalam pulau;
- 2.9.1.11. Pengerukan pantai dilakukan hanya untuk penyediaan akses utama pulau dan harus mendapatkan izin dari instansi yang berwenang;
- 2.9.1.12. Hasil pengerukan pantai/laut dangkal dapat dimanfaatkan kembali untuk perbaikan pantai dan pulau;
- 2.9.1.13. Pemanfaatan daratan pulau dan perairan laut dangkal atau laguna sebagaimana tercantum pada klausul 2.9.1.1 merupakan area pengembangan keseluruhan yang dapat diusulkan dihitung dari total luas daerah perencanaan dikurangi luas area yang tidak boleh dimanfaatkan;
- 2.9.1.14. Area yang tidak boleh dimanfaatkan sebagaimana dimaksud klausul 2.9.1.13 adalah area mangrove, area berawa/berlumpur, lamun dan area rumah coral hidup, serta area lain yang telah diatur dalam peraturan perundangan;
- 2.9.1.15. Tujuan menghitung luas area pengembangan pada pulau dan laut dangkalnya adalah untuk mengidentifikasi area yang tepat terhadap lahan yang tersedia bagi pembangunan dan pengembangan dengan meminimumkan gangguan terhadap lingkungan alam;
- 2.9.1.16. Pemanfaatan di daratan pulau di Kepulauan Seribu:
- a) Pemanfaatan pulau di Kepulauan Seribu mengikuti ketentuan yang telah ditetapkan dalam RDTR dan PZ;
 - b) Ketentuan tata bangunan di Kepulauan Seribu mengikuti ketentuan yang ditetapkan dalam pedoman ini;
 - c) Setiap pemanfaatan pulau harus dilengkapi gambar pulau yang diajukan beserta gambar laut dangkalnya atau laguna yang dilengkapi dengan kajian sebagaimana disebut pada klausul 2.9.1.3;
 - d) Luas lahan perencanaan daratan pulau dihitung mulai dari garis batas pasang laut tertinggi;
 - e) Ketinggian peil lantai dasar di atas permukaan tanah kering (daratan pulau) paling kecil 1,5 m (satu koma lima meter) di atas pasang laut tertinggi;
 - f) Wajib menyediakan tempat penampungan air hujan untuk diolah dan dimanfaatkan kembali; dan
 - g) Wajib menyediakan fasilitas pengolahan sampah dan pengolahan air limbah secara mandiri.
- 2.9.1.17. Pemanfaatan Ruang di atas permukaan laut dangkal atau laguna;
- a) Perairan laut dangkal atau laguna merupakan daerah perairan disekeliling pulau yang relatif dangkal dengan kedalaman ± 20 cm (dua puluh senti meter) sampai dengan 6 m (enam meter);
 - b) Perairan laut dangkal/laguna merupakan bagian dari daratan pulau yang terintegrasi dalam pengembangan pulau yang tidak dapat dipisahkan dengan daratannya;
 - c) Pemanfaatan perairan laut dangkal harus memperhatikan, menjaga dan memelihara keberadaan mangrove, area berawa/berlumpur (*swampy land*), lamun dan keberadaan coral hidup;

d) Pemanfaatan di atas permukaan laut dangkal atau laguna harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

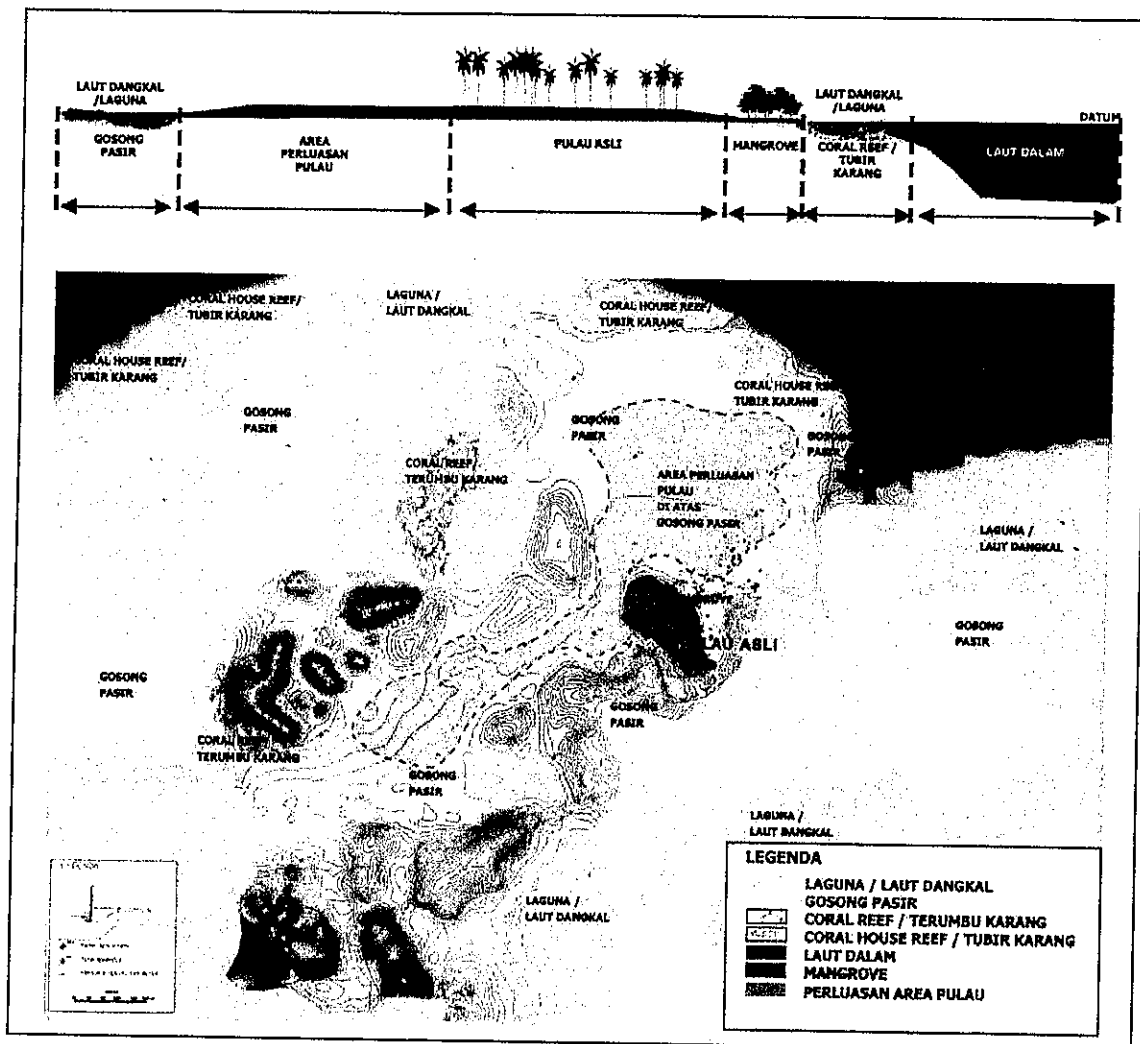
1. berada pada pulau yang memiliki karakteristik sebagai berikut:
 - i) memiliki kawasan perairan laut dangkal atau yang berada di antara garis surut air laut terendah sampai batas tubir karang; dan
 - ii) terumbu karang pada dasar perairan laut dangkal atau laguna yang sudah rusak/mati atau sudah berupa pasir, sesuai dengan kajian AMDAL.
2. area perairan laut dangkal yang dapat dikelola oleh pemegang hak pengelolaan pulau yang telah memiliki izin prinsip pemanfaatan ruang;
3. luas lantai dasar dan luas lantai keseluruhan bangunan yang boleh didirikan di atas permukaan air laut dangkal paling besar sama dengan luas lantai bangunan yang boleh didirikan di atas daratan pulau;
4. bangunan yang diperuntukkan sebagai penunjang pariwisata dan prasarana dan/atau sarana yang berada di perairan laut dangkal dan menutupi muka pantai adalah paling besar 50% (lima puluh persen) dari panjang pantai yang boleh dikelola kecuali pada area yang tidak boleh dimanfaatkan sebagaimana dimaksud klausul 2.9.1.13 area mangrove, area berawa/berlumpur, lamun dan area rumah coral hidup, serta area lain yang telah diatur dalam peraturan perundangan;
5. bangunan yang berdiri di atas perairan laut dangkal harus berbentuk panggung, dari struktur yang ringan seperti kayu atau yang setara, dengan pondasi sampai ke landasan keras, dan untuk struktur apung maka harus memenuhi kriteria struktur terapung dengan berpegangan pada suatu struktur yang mempunyai pondasi sampai landasan keras dan tidak dapat dimanfaatkan sebagai bangunan hunian tetap/permanen;
6. jarak areal pengelolaan pemanfaatan laut dangkal beberapa pulau yang berdekatan dihitung sama besar;
7. setiap pemanfaatan perairan laut dangkal di kepulauan seribu harus menjaga, memelihara dan menyehatkan coral dalam laguna;
8. ketinggian bangunan di atas permukaan laut dengan puncak atap adalah paling tinggi 12 m (dua belas meter);
9. ketinggian peil lantai dasar untuk bangunan di atas permukaan laut dangkal atau laguna paling kecil 2 m (dua meter) dari pasang laut tertinggi;
10. bangunan terjauh yang boleh didirikan paling jauh 12 m (dua belas meter) di belakang batas tubir karang;
11. pemanfaatan pulau dan laut dangkal untuk kegiatan rekreasi/wisata wajib menyediakan sarana penunjang seperti jeti, restoran, villa, resepsionis dan lain-lain;
12. setiap pemanfaatan di atas permukaan laut dangkal (laguna) harus menyediakan jaringan utilitas untuk air kotor/limbah dan sampah yang dihubungkan ke daratan pulau untuk diolah dan perletakkannya harus terkamufase;

13. limbah cair/lumpur dan sampah tidak boleh dibuang langsung ke laut/perairan lainnya, dan harus diolah di dalam pulau;
14. ruang tunggu penumpang dan/atau ruang penyambutan yang dibangun antara lain dalam bentuk restoran, kantor penerimaan tamu (*front office*), dan kios cinderamata dapat didirikan di atas permukaan laut atau di daratan pulau diluar sempadan pantai, luas lantai dasarnya diperhitungkan dalam perhitungan KDB keseluruhan atas areal daratan yang boleh dikelola dan/atau dimanfaatkan; dan
15. luas lantai keseluruhan ruang tunggu penumpang disebut pada angka 14 di atas diperhitungkan di dalam perhitungan KLB atas areal daratan yang boleh dikelola dan/atau dimanfaatkan;

2.9.1.18. Pemanfaatan di bawah laut

Pemanfaatan di bawah laut harus mendapat izin dari Gubernur dengan memenuhi persyaratan teknis dan lingkungan sebagai berikut:

- a) aman terhadap pengaruh-negatif pasang surut air; dan
- b) penggunaannya tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan sekitarnya serta tidak menimbulkan pencemaran.



Ilustrasi 69. Klausul 2.9.1

2.9.2. Pemanfaatan di perairan Kepulauan Seribu mengikuti ketentuan yang ditetapkan dalam Rencana Detail Zonasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil atau ketentuan lain yang telah ditetapkan.

GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN