



**GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 103 TAHUN 2021

TENTANG

PENATAAN RUANG KAWASAN KEBAYORAN BARU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa untuk mendukung tercapainya kawasan Kebayoran Baru yang sesuai dengan tata aturan dan arahan pembangunan yang berorientasi pada integrasi kawasan dengan sarana angkutan umum massal, Peraturan Gubernur Nomor 146 Tahun 2016 tentang Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru perlu diganti;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru;
- Mengingat : 1. 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);
2. 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 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
3. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2012 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 30);
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, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3001);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PENATAAN RUANG KAWASAN KEBAYORAN BARU.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Penataan Ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
2. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
3. Teknik Pengaturan Zonasi yang selanjutnya disingkat TPZ adalah varian dari zonasi konvensional yang dikembangkan untuk memberikan fleksibilitas dalam penerapan aturan zonasi dan untuk mengatasi berbagai pengecualian dalam penerapan peraturan zonasi dasar.
4. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang karena jabatannya berkedudukan juga sebagai wakil Pemerintah di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Peraturan Gubernur ini dimaksudkan sebagai acuan dalam perencanaan, pengembangan, dan pemanfaatan ruang pada Kawasan Kebayoran Baru.

Pasal 3

Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru bertujuan untuk memberikan arahan perencanaan dan pemanfaatan ruang pada Kawasan Kebayoran Baru.

BAB III

RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru meliputi:

- a. batas wilayah; dan
- b. luas wilayah.

Pasal 5

- (1) Batas wilayah Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 huruf a yang berlokasi di Kelurahan Gunung, Kelurahan Kramat Pela, Kelurahan Selong, Kelurahan Rawa Barat, Kelurahan Petogogan, Kelurahan Melawai dan Kelurahan Pulo Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan batas-batas wilayah sebagai berikut:
 - a. sisi utara : Jalan Hang Lekir I dan Jalan Senopati;
 - b. sisi barat : Jalan Gandaria;
 - c. sisi timur : Jalan Senayan, Jalan Wijaya I dan Jalan Prapanca; dan
 - d. sisi selatan : Jalan Prapanca dan Jalan Kubis I.
- (2) Luas wilayah Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b seluas $\pm 861,15$ Ha (lebih kurang delapan ratus enam puluh satu koma lima belas hektar).

Pasal 6

Rincian Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

BAB IV

STRATEGI PENATAAN RUANG

Pasal 7

- (1) Strategi penyesuaian untuk melaksanakan penataan ruang pada Kawasan Kebayoran Baru meliputi :
 - a. melakukan penataan kegiatan berdasarkan penggolongan penataan ruang yang ditetapkan pada Kawasan;
 - b. melakukan pembatasan Kawasan tertentu yang dapat dikembangkan sebagai hunian vertikal; dan
 - c. melakukan pengembalian fungsi hunian pada Kawasan hunian bagian dalam dan pada koridor dan Kawasan yang telah ditentukan.
- (2) Penataan Ruang pada Kawasan Kebayoran Baru terbagi atas:
 - a. penataan koridor aktif;
 - b. penataan koridor dan Kawasan pada pusat kegiatan dan lokasi yang memiliki TPZ kode A, kode B dan kode F2 mengacu pada rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi;
 - c. Kawasan yang termasuk ke dalam daerah perencanaan panduan rancang kota Kawasan berorientasi transit; dan
 - d. penataan koridor dan Kawasan pada subzona hunian di luar koridor utama.

Pasal 8

- (1) Koridor aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a merupakan koridor di Kawasan Kebayoran Baru yang memiliki lebar rencana jalan sama dengan dan/atau lebih dari 15 (lima belas meter) dan dilalui angkutan umum massal.
- (2) Koridor aktif dalam Kawasan Kebayoran Baru yaitu Jalan Panglima Polim, Jalan Sisingamangaraja, Jalan Woltermonginsidi, Jalan Iskandarsyah Raya, Jalan Kyai Maja, Jalan Barito 2, Jalan Trunojoyo, Jalan Prapanca Raya (Antasari), Jalan Gandaria – Kramat Pela, Jalan Suryo, Jl. Senopati, Jalan Gunawarman, Jalan Wijaya I dan II, Jalan Prof. Joko Sutono, Jalan Pakubuwono 6, Jalan Lauser Raya, Jalan Cikajang, Jalan KH Ahmad Dahlan dan Jl. Hang Lekir 2.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan pada koridor aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diizinkan dengan syarat tambahan yang ditentukan.
- (4) Peta arahan koridor aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Pasal 9

- (1) Pusat kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf b merupakan Kawasan yang telah diatur dalam Peraturan Daerah mengenai rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi berada pada Kawasan Pasar Mayestik.
- (2) Lokasi yang memiliki TPZ kode A, kode B dan kode F2 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf b adalah koridor dan/atau Kawasan yang diatur dalam Peraturan Daerah mengenai rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi berada pada Kawasan Rumah Sakit Pusat Pertamina, Pasar Santa dan Kemang.
- (3) Kegiatan yang diperbolehkan pada koridor dan Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dapat diizinkan dengan syarat tambahan yang ditentukan.
- (4) Peta arahan pusat kegiatan dan Kawasan TPZ kode A, kode B dan kode F2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Pasal 10

- (1) Kawasan yang termasuk dalam daerah perencanaan panduan rancang kota Kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf c merupakan Kawasan Blok M dan Blok A.
- (2) Kawasan Blok M dan Blok A sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) mengikuti arahan pemanfaatan ruang pada perencanaan panduan rancang kota Kawasan berorientasi transit.

- (3) Peta arahan Kawasan berorientasi transit sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Pasal 11

- (1) Subzona Hunian di luar koridor utama Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf d adalah subzona hunian di luar koridor aktif, pusat kegiatan, dan Kawasan yang memiliki TPZ kode A, kode B dan kode F2.
- (2) Subzona hunian di luar koridor aktif, pusat kegiatan, dan Kawasan yang memiliki TPZ kode A, kode B dan kode F2 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pengembalian fungsi hunian dengan memberikan batasan kegiatan yang diizinkan dan syarat tambahan untuk menjaga tipologi bangunan dan morfologi Kawasan Kebayoran Baru, serta tidak diizinkan untuk semua kegiatan usaha yang tercantum dalam Peraturan Daerah mengenai rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi kecuali untuk kegiatan museum, galeri seni, pemerintahan, keagamaan, pelayanan kesehatan dan pelayanan pendidikan.

Pasal 12

Kegiatan hunian vertikal berupa rumah susun sederhana/sewa dan/atau apartemen yang menggunakan ketentuan khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 632 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, hanya diperkenankan pada Kawasan yang telah ditetapkan pada panduan rancang kota Kawasan berorientasi transit dan Kawasan pada subzona rumah susun (R.7) yang tertuang dalam Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.

Pasal 13

Terhadap perhitungan distribusi intensitas pada kegiatan pemerintahan, pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, dan keagamaan disesuaikan dengan kebutuhan lingkungan sekitar dan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan Gubernur melalui forum rapat pimpinan Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah.

BAB V

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 14

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku:

- a. izin terkait pemanfaatan ruang pada Kawasan Kebayoran Baru yang telah diterbitkan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini tetap berlaku sampai dengan masa berlaku izin berakhir; dan
- b. permohonan izin terkait pemanfaatan ruang pada Kawasan Kebayoran Baru yang telah diterima oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Provinsi DKI Jakarta dan sedang dalam proses, dapat diproses sesuai dengan Peraturan Gubernur mengenai perizinan dan rekomendasi pemanfaatan ruang.

BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 15

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, Peraturan Gubernur Nomor 146 Tahun 2016 tentang Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Tahun 2016 Nomor 63005), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 16

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 8 Desember 2021

GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES RASYID BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 9 Desember 2021

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

MARULLAH MATALI

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2021 NOMOR 63018

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



YAYAN YUHANAH

NIP196508241994032003



PERATURAN GUBERNUR TENTANG PENATAAN RUANG KAWASAN KEBAYORAN BARU



PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

LAMPIRAN
PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA
JAKARTA
No. : 103 Tahun 2021
TANGGAL : 09 Desember 2021
TENTANG PENATAAN RUANG
KAWASAN KEBAYORAN BARU

PENATAAN RUANG KAWASAN KEBAYORAN BARU

Daftar Isi	i
----------------------	---

LATAR BELAKANG

Latar Belakang.	1
-------------------------	---

GAMBARAN UMUM KAWASAN

Tata Guna Lahan	2
Intensitas Pemanfaatan Ruang	3
Teknik Pengaturan Zonasi	4
Aksesibilitas Kawasan.	5
Penyebaran Kegiatan	6
A. Penyebaran Ruang Terbuka Hijau	7
B. Penyebaran Kegiatan Pemerintahan	9
C. Penyebaran Fasilitas Umum dan Sosial	11
D. Penyebaran Fungsi Komersial.	13

VISI DAN MISI PENATAAN KAWASAN KEBAYORAN BARU

Visi dan Misi Penataan Kawasan Kebayoran Baru	14
---	----

KONSEP PEMANFAATAN RUANG KAWASAN

Konsep Penataan Koridor dan Kawasan	16
---	----

KONSEP PENGEMBANGAN RUMAH SUSUN

Konsep Pengembangan Rumah Susun	21
---	----

KONSEP SISTEM SIRKULASI DAN PENGHUBUNG

A. Sistem Sirkulasi Kendaraan dan Parkir.	23
B. Sistem Sirkulasi Pejalan Kaki dan Sepeda	25

KONSEP RUANG TERBUKA PUBLIK DAN TATA HIJAU

Konsep Ruang Terbuka Publik dan Tata Hijau	27
Ruang Terbuka Hub Transit Oriented Development	29

KONSEP PENGUATAN IDENTITAS DAN KARAKTER KAWASAN

A. Gerbang dan Landmark Kawasan	30
B. Kegiatan Sosial Budaya	31

LATAR BELAKANG

Kebayoran Baru telah ditetapkan menjadi kawasan pemugaran melalui SK. Gubernur D.IV-6099/33/1975. Kebayoran Baru merupakan kawasan dengan signifi kansi yang tinggi dari segi sejarah dan dari kualitas perencanaannya. Dari segi sejarah, Kebayoran baru merupakan kota baru pertama yang dibangun setelah kemerdekaan Republik Indonesia. Dari segi kualitas dan karakter lingkungan, Kebayoran Baru adalah kota yang dirancang dengan prinsip Garden City dengan order yang jelas dan memiliki komposisi ruang terbuka hijau yang tinggi.



Gambar 1

Daerah Perencanaan Revisi Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru

Perkembangan kota yang demikian pesat menjadikan Kebayoran Baru, yang awalnya merupakan kota satelit sejauh kurang lebih 8 km dari pusat kota Jakarta, menjadi bagian dari kawasan utama di DKI Jakarta, seiring dengan berdirinya pusat-pusat kegiatan pemerintahan, bisnis dan komersial. Permasalahan yang terjadi secara umum di dalam kawasan Kebayoran Baru adalah peningkatan kepadatan penduduk, terjadinya pertumbuhan kawasan yang cenderung mengubah bentuk bangunan dan fungsi kawasan, serta menurunnya kualitas lingkungan akibat penetrasi kegiatan ekonomi ke dalam lingkungan yang awalnya direncanakan sebagai kawasan hunian. Pertumbuhan aktivitas komersial semakin tinggi karena lokasi kawasan Kebayoran Baru yang strategis dalam struktur kota Jakarta. Jaringan jalan utama Kebayoran Baru menjadi jalur perlintasan kota dengan beban lalu lintas yang tinggi ke arah selatan Jakarta yang merupakan bagian kota yang berkembang dengan pesat saat ini. Keberadaan Terminal Bis Blok M sebagai titik transit yang besar turut menyebabkan peningkatan volume lalu lintas yang signifikan dan bahkan kemacetan serta mendorong perubahan fungsi bangunan sepanjang jalan utama kawasan.

Perubahan fungsi kawasan berlangsung terutama pada koridor utama dan memberikan dampak yang signifikan terhadap karakter kawasan. Perubahan arsitektural bangunan hunian tersebut terjadi untuk mengakomodasi fungsi komersial. Selain berdampak pada hilangnya karakter, perubahan fungsi ini juga menyebabkan dampak lalu lintas dan menurunnya kualitas lingkungan seiring dengan munculnya kebutuhan ruang parkir dan pemasangan media reklame ruang luar. Tekanan internal dan eksternal kawasan ini perlu dikendalikan agar pola kawasan dan karakter lingkungan Kebayoran Baru sebagai kawasan pemugaran dapat dipertahankan.

Disamping tekanan ekonomi yang menyebabkan perubahan karakter kawasan, terdapat Proyek pembangunan infrastruktur Sarana Angkutan Umum Massal (SAUM) berbasis jalur kereta (railway track) dari Koridor Mass Rapid Transit (MRT) Jakarta North-South Line (Kp. Bandan – Lebak Bulus), yang akan sangat mempengaruhi karakter koridor utama (Jl. Sisingamangaraja - Jl Panglima Polim) Kebayoran Baru. Rencana pengembangan kawasan sekitar titik stasiun MRT akan meningkatkan nilai lahan dan tuntutan kebutuhan (demand) akan pengembangan lahan.

Kondisi ini harus diantisipasi dengan kesiapan perangkat yang mengatur/ mengendalikan pola pembangunan pada kawasan transit, agar rencana pengembangan lahan yang ada optimal mendukung keberadaan infrastruktur SAUM MRT ini sebagai titik awal pembangunan kawasan yang berorientasi pada pergerakan transit, serta peningkatan kualitas fisik dan lingkungan pada kawasan. Di dalam kawasan Kebayoran Baru, terdapat 3 titik stasiun MRT, yaitu Stasiun Sisingamangaraja, Stasiun Blok M dan Stasiun Blok A. Proyek pembangunan Koridor MRT Jakarta mencakup pula rencana pengembangan kawasan transit terpadu pada masing - masing lokasi titik stasiun MRT.

Selain pengembangan MRT, adapula jalur layang BRT Koridor Ciledug - Blok M - Kapten Tendean dengan jarak 9,4 km dengan ketinggian 12-20 meter yang akan sangat mempengaruhi karakter koridor khususnya di kawasan pemugaran Kebayoran Baru yaitu Jl. Kyai Maja, Jl. Trunojoyo dan Jl. Wolter Monginsidi. Terdapat 12 titik halte dan terdapat 3 titik halte busway di Kawasan Kebayoran Baru yaitu : Halte Pasar Mayestik, Halte Simpang MRT dan Halte Tirtayasa.

Sebagai langkah awal penataan kawasan Kebayoran Baru, diperlukan pemetaan sejauh mana perubahan fungsi dan fisik bangunan yang terjadi dan mereview kembali kesesuaiannya dengan tata guna lahan dan penggolongan lingkungan pemugaran yang telah ditetapkan sebelumnya. Upaya pengendalian bangunan selanjutnya perlu diatur sehingga mampu mempertahankan karakter kawasan dan karakter bangunan dengan pengendalian pada unsur peruntukan, intensitas pembangunan, wajah jalan, massa bangunan, ruang terbuka umum, sistem pedestrian, parkir, perlengkapan jalan dengan tetap memperhatikan kaidah-kaidah pemugaran. Penataan yang ada harus dapat menjadi ketentuan teknis untuk mengimplementasikan tujuan penataan yang tercantum dalam SK. Gubernur D.IV-6099/33/1975 dan dalam Perda No 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi Prov. DKI Jakarta.

Pedoman/Panduan Penataan Kawasan Kebayoran Baru sebelumnya ditetapkan dalam Peraturan Gubernur Nomor 146 Tahun 2016. Selain perkembangan di lapangan, terdapat peraturan baru yaitu Peraturan Presiden Nomor 55 Tahun 2018 tentang Rencana Induk Transportasi Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi Tahun 2018 – 2029 sehingga membutuhkan penyesuaian dan penyempurnaan dari Pergub No. 146/2016 tersebut.

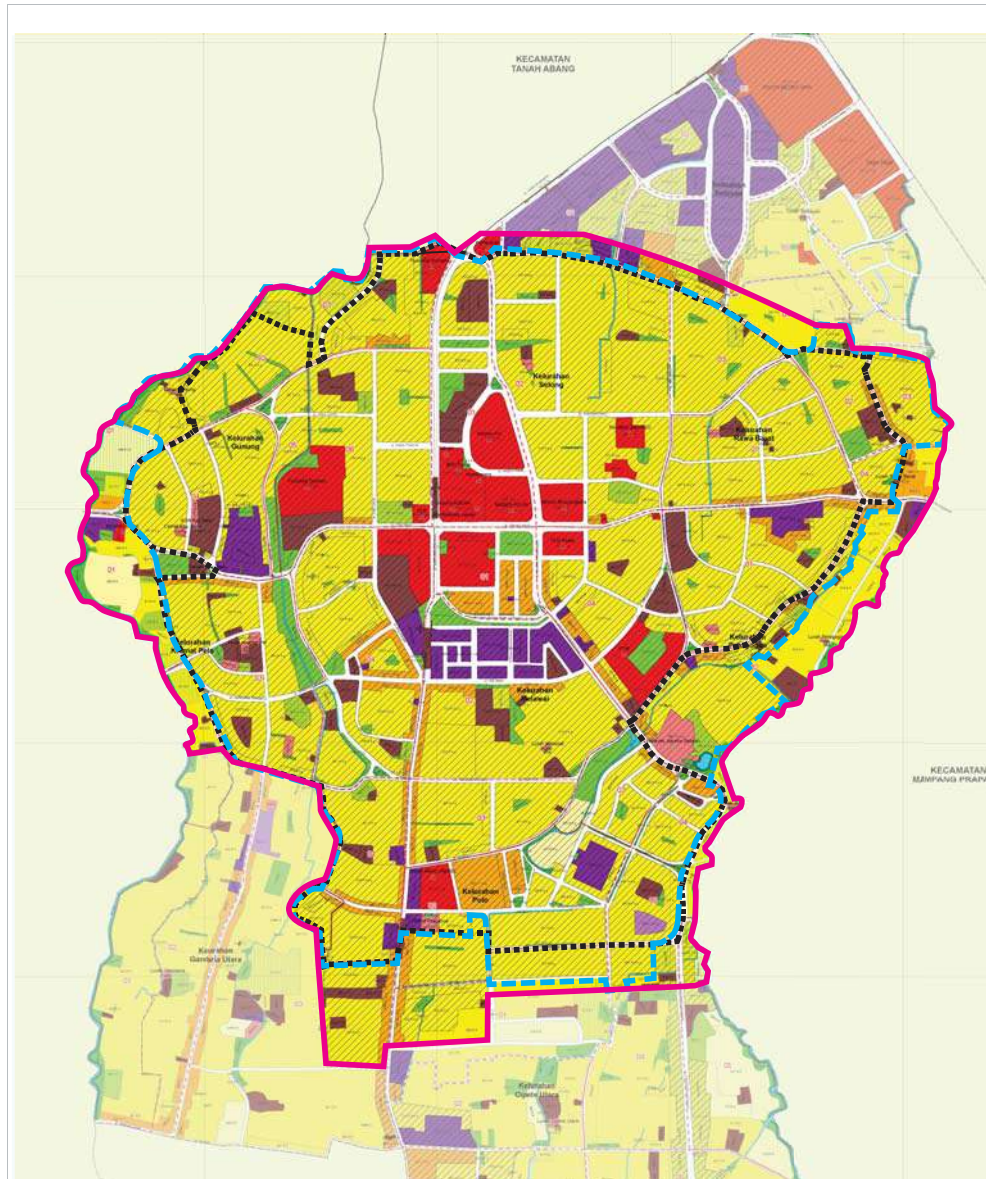
GAMBARAN UMUM KAWASAN

TATA GUNA LAHAN

Rencana pola ruang pada zona fungsi budidaya Kecamatan Kebayoran Baru terdiri dari:

- zona taman kota/lingkungan pada sub zona H.2;
- zona pemakaman pada sub zona H.3;
- zona jalur hijau pada sub zona H.4 dan H.5;
- zona hijau rekreasi pada sub zona H.7;
- zona pemerintahan nasional pada sub zona P.1;
- zona pemerintahan daerah pada sub zona P.3;
- zona perumahan KDB sedang-tinggi pada sub zona R.3, R.4, R.5 dan R.6;
- zona perumahan vertikal pada sub zona R.7;
- zona perumahan KDB rendah pada sub zona R.9;
- zona perumahan vertikal KDB rendah pada sub zona R.10;
- zona perkantoran, perdagangan, dan jasa pada sub zona K.1 dan K.2;
- zona perkantoran, perdagangan, dan jasa KDB rendah pada sub zona K.3;
- zona campuran pada sub zona C.1;
- zona pelayanan umum dan sosial pada sub zona S.1, S.2, S.3, S.6 dan S.7; dan
- zona terbuka biru pada sub zona B.1.

Kawasan Kebayoran Baru didominasi tata guna lahan sub zona rumah kecil (R3), sub zona rumah sedang (R4), dan sub zona rumah besar (R5). Untuk daerah sub zona pemerintahan nasional (P.1) dan sub zona pemerintahan daerah (P.3) berada di pusat kawasan atau di pusat lingkungan Kebayoran Baru. Setiap blok di Kebayoran Baru mempunyai zona pelayanan umum dan sosial yang berdekatan dengan zona taman kota/lingkungan (H.2). Zona perkantoran, perdagangan dan jasa (K.1 dan K.2) berada di Blok M, Pasar Santa dan Pasar Mayestik.

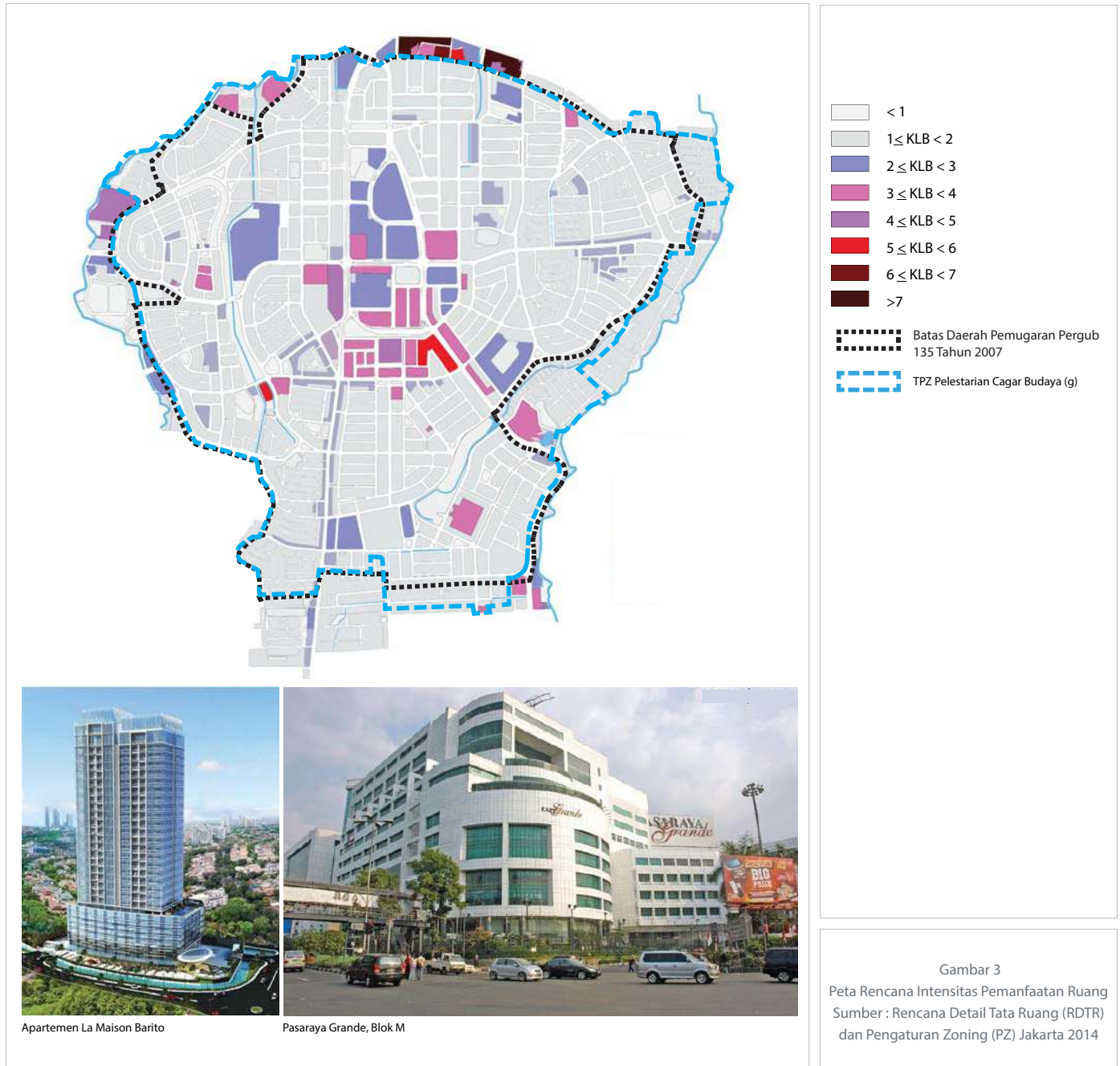


-----	BATAS PROVINSI
-----	BATAS KOTA ADMINISTRASI
-----	BATAS KECAMATAN
-----	BATAS KELURAHAN
ZONA TERBUKA BIRU	
B.1	Sub Zona Terbuka Biru
ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	
H.2	Sub Zona Taman Kota/Lingkungan
ZONA PERMAKAMAN	
H.3	Sub Zona Pemakaman
ZONA JALUR HIJAU	
H.4	Sub Zona Jalur Hijau
H.5	Sub Zona Hijau Tegangan Tinggi
ZONA HIJAU REKREASI	
H.7	Sub Zona Hijau Rekreasi
ZONA PEMERINTAHAN NASIONAL	
P.1	Sub Zona Pemerintahan Nasional
ZONA PEMERINTAHAN DAERAH	
P.3	Sub Zona Pemerintahan Daerah
ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	
R.3	Sub Zona Rumah Kecil
R.4	Sub Zona Rumah Sedang
R.5	Sub Zona Rumah Besar
R.6	Sub Zona Rumah Flat
ZONA PERUMAHAN VERTIKAL	
	Sub Zona Rumah Susun
ZONA PERUMAHAN KDB RENDAH	
R.9	Sub Zona Rumah KDB Rendah
ZONA PERUMAHAN VERTIKAL KDB RENDAH	
R.10	Sub Zona Rumah Vertikal KDB Rendah
ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	
S.1	Sub Zona Prasarana Pendidikan
S.2	Sub Zona Prasarana Kesehatan
S.3	Sub Zona Prasarana Ibadah
S.6	Sub Zona Prasarana Pelayanan Umum
S.7	Sub Zona Prasarana Terminal
ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA	
K.1	Sub Zona Perkantoran
K.2	Sub Zona Perdagangan dan Jasa
ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN DAN JASA KDB RENDAH	
K.3	Sub Zona Perkantoran KDB Rendah
ZONA CAMPURAN	
	Sub Zona Campuran
KETERANGAN TEKNIK PENGATURAN ZONASI	
-----	Tempat Pengaturan Zonasi
-----	Batas Blok
00	Kode Blok
000	Kode Sub Blok
000.A.0	ID Sub Blok

Gambar 2
Peta Zonasi Kecamatan Kebayoran Baru
Sumber : Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)
dan Pengaturan Zoning (PZ) Jakarta 2014

INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

Intensitas pemanfaatan ruang adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Ketinggian Bangunan, Koefisien Dasar Hijau (KDH), Koefisien Tapak Basemen (KTB), tiap kawasan bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota. Intensitas pemanfaatan ruang di Kawasan Kebayoran Baru didominasi dengan nilai KLB 1.2 untuk zona perumahan dan nilai intensitas yang tinggi berada di pusat kawasan. Untuk nilai intensitas tinggi terdapat di Apartemen La Maison Barito dengan nilai KLB 5 dan Pasaraya Grande dengan nilai KLB 5,5.



TEKNIK PENGATURAN ZONASI

Peraturan Zonasi yang selanjutnya disingkat PZ, adalah ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendaliannya yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

Penerapan TPZ sebagai berikut:

- bonus dengan kode a;
- pengalihan hak membangun atau TDR dengan kode b;
- pertampalan aturan atau overlay dengan kode c;
- permufakatan pembangunan dengan kode d;
- khusus dengan kode e;
- pengendalian pertumbuhan berpola pita dengan kode f2; dan
- pelestarian Kawasan Cagar Budaya dengan kode g;

Untuk Kawasan Penataan Kawasan Kebayoran Baru terdapat:

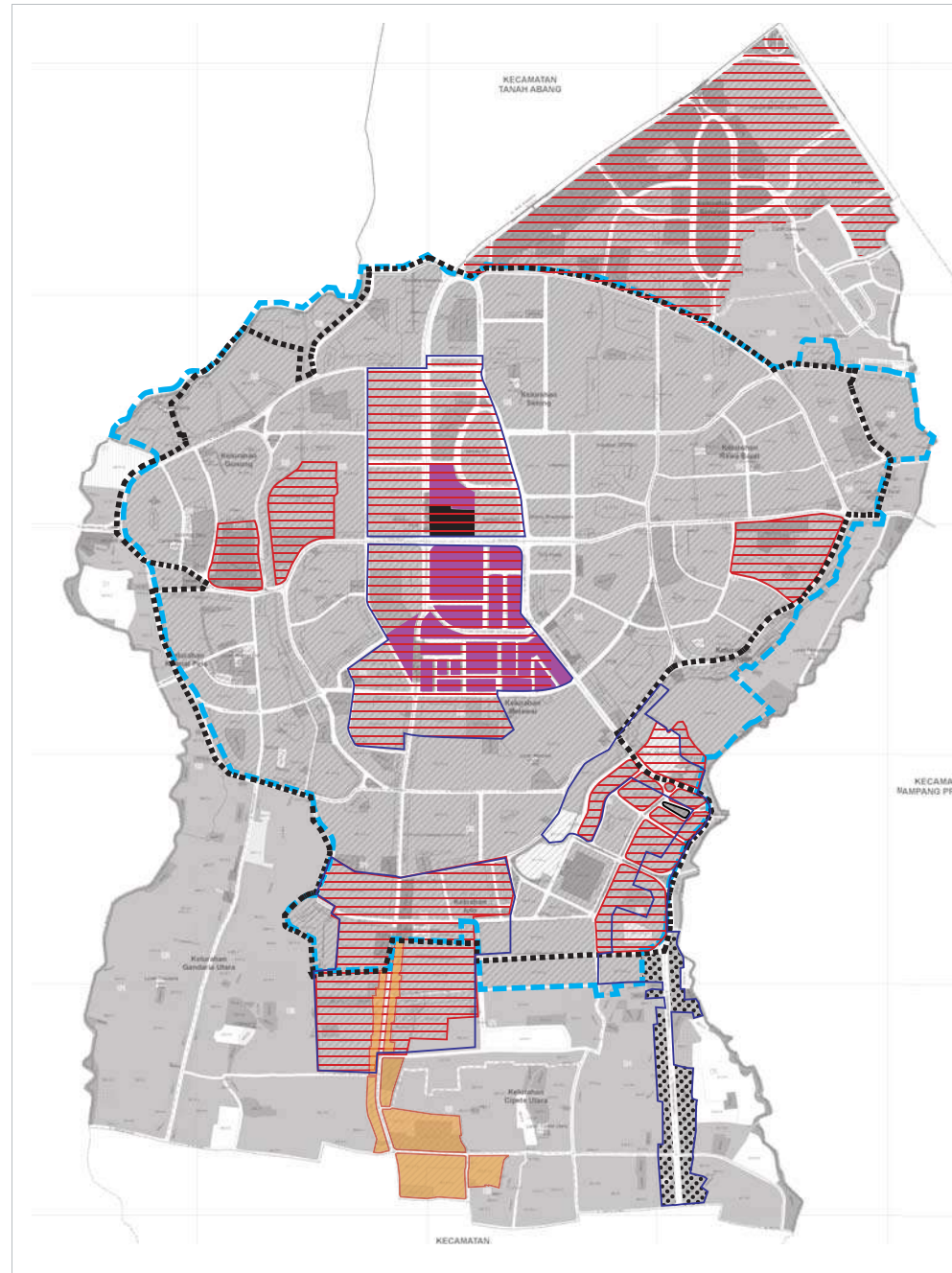
- bonus dengan kode a;
- pengalihan hak membangun atau TDR dengan kode b;
- permufakatan pembangunan dengan kode d;
- khusus dengan kode e;
- pengendalian pertumbuhan berpola pita dengan kode f2;
- pelestarian Kawasan Cagar Budaya dengan kode g;

Tabel 2.1
Hubungan DP dengan Area TPZ

	a	b	c	d	e	f2	g
PRK Kebayoran Baru	V	V	-	-	V	-	V
St. MRT	V	V	-	-	V	-	V
Sisingamangaraja							
St. MRT Blok M	V	V	-	-	-	-	V
St. MRT Blok A	-	V	-	V	-	-	V

Keterangan:

Kode TPZ	Penerapan TPZ
a	Bonus
b	Pengalihan hak membangun atau TDR
c	pertampalan aturan atau <i>overlay</i>
d	permufakatan pembangunan
e	khusus
f2	pengendalian pertumbuhan berpola pita
g	pelestarian Kawasan Cagar Budaya



- Batas Daerah Pemugaran Pergub 135 Tahun 2007
- TPZ Pelestarian Cagar Budaya (g)
- TPZ bonus (a)
- TPZ Pengalihan hak membangun atau TDR (b)
- TPZ Pemufakatan Pembangunan (d)
- TPZ khusus (e)
- TPZ Pengendalian Pertumbuhan berpola pita (f2)
- Batas DP Panduan Rancang Kota: PRK MRT Sisingamangaraja
PRK MRT Blok M
PRK MRT Blok A
PRK Koridor Antasari

Gambar 4
Peta Zonasi Kecamatan
Kebayoran Baru
Sumber : Rencana Detail Tata Ruang (RDTR)
dan Pengaturan Zoning (PZ) Jakarta 2014

AKSESIBILITAS KAWASAN

Kebayoran Baru yang saat direncanakan merupakan Kota Satelit dari Jakarta, kini berdampingan dengan Kawasan Centre Business District Jakarta. Kawasan Kebayoran Baru memiliki aksesibilitas yang sangat baik, dilalui berbagai jaringan jalan arteri dan moda transportasi sebagai berikut:

- Memiliki jaringan jalan arteri yang terhubung dengan berbagai pusat kegiatan lain di Jakarta.
 - Koridor utama Utara-Selatan : Jl. Sisingamangaraja - Jl. Fatmawati dan Jl. Pattimura - Jl. Prapanca Raya
 - Koridor utama Timur-Barat: Jl. Wolter Monginsidi - Jl. Trunojoyo - Jl. Kyai Maja
- Memiliki jaringan transportasi massal dengan pusat di Stasiun Blok M, yang memiliki layanan berbagai moda, yaitu:
 - Bus kota; bus reguler (non AC), bus AC PATAS, bus Patas, Metromini ini/Kopaja)
 - BRT / Bus Trans Jakarta Koridor 13 Tendean - Ciledug
 - Mass Rapid Transit MRT, mengedepankan titik transit pada kawasan stasiun MRT yang telah ditetapkan sebagai Kawasan TOD yang terintegrasi dengan terminal Bus Blok M

Dalam sistem jaringan transportasi di kota Jakarta, Terminal Blok M yang berada di sisi utara Kawasan Perbelanjaan Blok M, merupakan salah satu terminal bus utama di wilayah Jakarta Selatan. Terminal Blok M menjadi titik pergantian atau titik akhir berbagai rute bus dalam kota dan bus antar kota di dalam wilayah JABODETABEK, melayani kurang lebih 55 rute bus skala besar dan sedang.

- Dilewati rencana jalur dan stasiun MRT dengan rencana stasiun di Stasiun Sisingamangaraja, Stasiun Blok M, dan Stasiun Blok A
- Terhubung dengan Jl. Simatupang dan pusat kegiatan lain di Jakarta Selatan melalui jalan layang Jl. Pangeran Antasari



Gambar 5
Kawasan Kebayoran Baru dalam Rencana Transportasi Jakarta

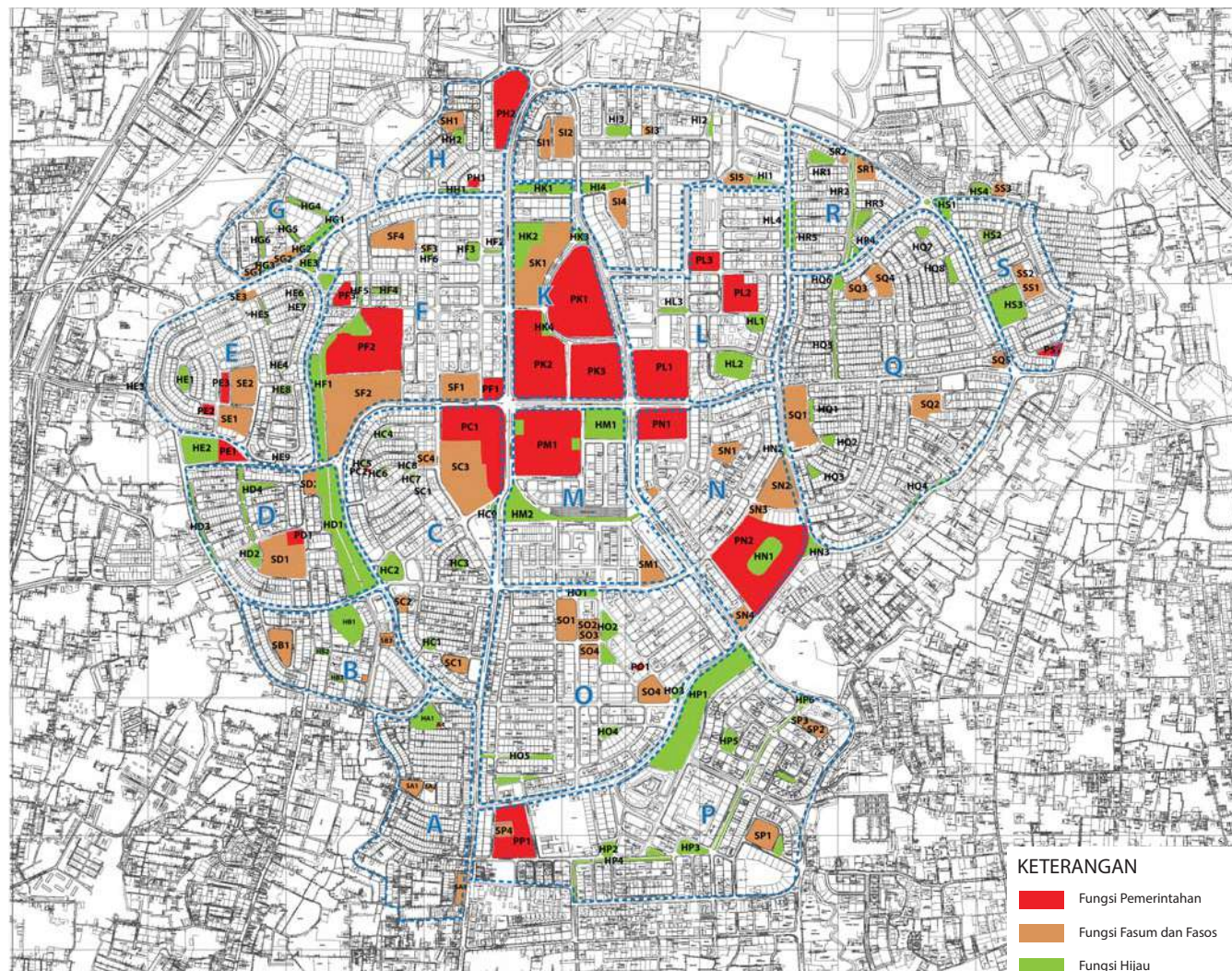
PENYEBARAN KEGIATAN

Kawasan Kebayoran Baru merupakan kawasan terencana dengan sebaran fasilitas kawasan yang proporsional dengan hunian. Hal ini terlihat dari sebaran ruang terbuka hijau, pemerintahan dan fasilitas umum dan sosial yang terdistribusi merata di semua blok.

Secara umum, kawasan didesain dengan inti kawasan tempat pusat pemerintahan dan komersial di blok inti, yaitu blok M dan Blok K. yang dilalui oleh jalan arteri, serta menjadi lokasi titik transit utama kawasan.

Pada setiap blok terdapat taman, kantor pemerintahan (kantor kelurahan, kantor kecamatan, dll), fasilitas umum dan sosial (sekolah, perpustakaan, rumah sakit/klinik, dll) yang berkumpul di sekitar area inti blok.

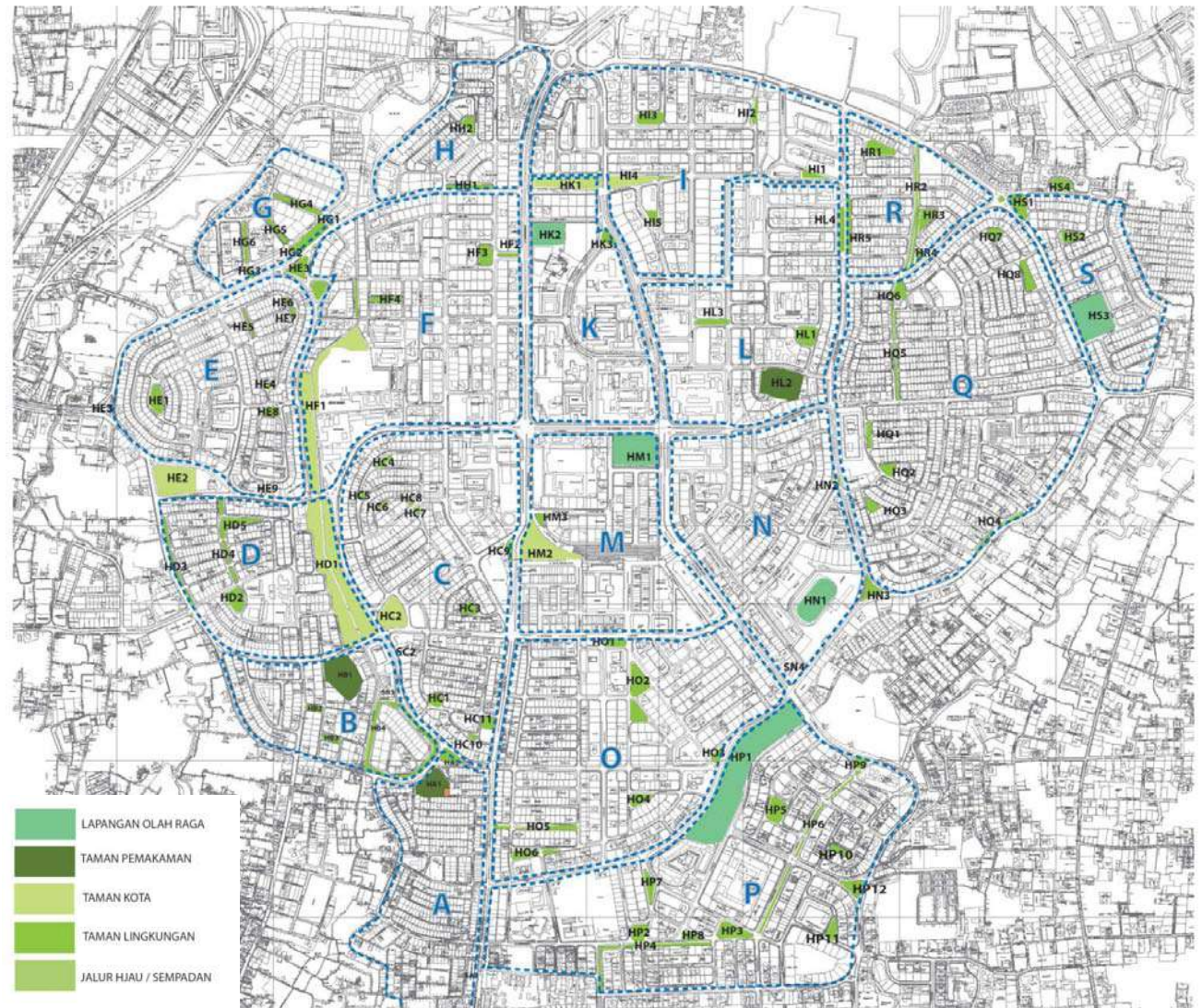
Dengan lokasinya yang strategis dan tingginya nilai lahan, kegiatan komersial terus mengintrusi kawasan hunian di Kawasan Kebayoran Baru. Kegiatan komersial terutama berkembang dengan pesat di koridor periferi kawasan. Perubahan fungsi bangunan menyebabkan perubahan tata masa bangunan untuk mawadahi fungsi komersial, dan perkembangan di atas kapasitas kawasan menimbulkan dampak lingkungan, permasalahan parkir dan kemacetan lalu lintas.



Gambar 6
Peta Penyebaran Fungsi Hijau, Pemerintahan dan Fasum Fasos
(Sumber: Survey PT. LAPI ITB, 2014)

A. Penyebaran Ruang Terbuka Hijau

Kode	Nama Taman	Kode	Nama Taman
Blok A		HI3	Taman Pertigaan Jl. Raden Patah - Pattimura
HA1	TPU JL. Benda 1	HI4	Taman Belakang Telkom
Blok B		Blok L	
HB1	TPU JL. Gandaria Tengah 3	HL1	Taman Sanjaya
HB2	Taman Jl. Radio 5	HL2	Kuburan
HB3	Taman Jl. Radio 2	HL3	Taman Sanjaya
Blok C		HL4	Taman Gunawarman
HC1	Taman Sambas	Blok M	
HC2	Taman Ayodya	HM1	Taman Faletahan
HC3	Taman Sampit	HM2	Taman Martha Tiahahu
HC4	Taman Mendawai 1	Blok N	
HC5	Taman Mendawai 2	HN1	Lap. Sepakbola PTIK
HC6	Taman Mendawai 4	HN2	Taman di Pertigaan Jl. Joko Sutono - Jl. Tirtayasa
HC7	Taman Lamandau I	HN3	Taman di Pertigaan Jl. Wijaya - Jl. Joko Sutono
HC8	Taman Lamandau II	Blok O	
HC9	Taman Blk M Plaza	HO1	Taman Melawai
Blok D		HO2	Taman Wijaya 9
HD1	Taman Langsat	HO3	Taman Wijaya 2
HD2	Taman Gandaria Tengah 1	HO4	Taman Doel
HD3	Taman Gandaria 2	HO5	Jalur Hijau Panglima Polim 12
HD4	Taman Bacang	Blok P	
Blok E		HP1	Golf Wijaya
HE1	Taman Atas/Kerinci	HP2	Taman Kerbau Gajah
HE2	Taman Puring	HP3	Taman Dharmawangsa
HE3	Taman Tumbuh dan Berkembang	HP4	Jalur Hijau Jl. Dharmawangsa
HE4	Taman Dempo I	HP5	Taman Brawijaya 6
HE5	Taman Dempo II	HP5	Median Brawijaya Raya
HE6	Taman Dempo V	Blok Q	
HE7	Taman Dempo VI	HQ1	Taman Cibulan
HE8	Taman Tebah	HQ2	Taman Cibulan
HE9	Taman Tebah depan Pasar Mayestik	HQ3	Taman Cililin
Blok F		HQ4	Taman di Jl. Cibitung
HF1	Taman Ujung Leuser	HQ5	Jalur Hijau Jl. Ciragil Barat-Timur
HF2	Taman Hangtuah Raya	HQ6	Taman Citayam
HF3	Taman Hangtuah 3	HQ7	Taman Cibeber
HF4	Taman Hang Jebat 3	HQ8	Taman Ciniru
HF5	Taman Hang Jebat 9	Blok R	
HF6	Lap. Tenis Patiunus	RR1	Taman Belitung
Blok G		RR2	Jalur Hijau Jl. Erlangga
HG1	Taman Martimbang Kecil II	RR3	Taman Rajasa
HE2	Taman Martimbang Kecil III	RR4	Taman Segitiga Jl. Kertanegara
HE3	Taman Martimbang Kecil IV	RR5	Taman Gunawarman
HE4	Taman Martimbang II	Blok S	
HE5	Taman Martimbang III	SS1	Taman Bekas SPBU Jl. Surya
HE6	Taman Martimbang IV	SS2	Taman Suren
Blok H		SS3	Lap. Sepakbola Blok S
HH1	Taman SD Mexico	SS4	Taman Bakti
HH2	Taman Hanglekir 12		
Blok I			
HI1	Taman Daksa		
HI2	Taman Bangkeng		
HI3	Taman Galuh		
HI4	Taman Mataram		
Blok K			
HK1	Taman Mataram		
HK2	Taman Masjid Al-Azhar		



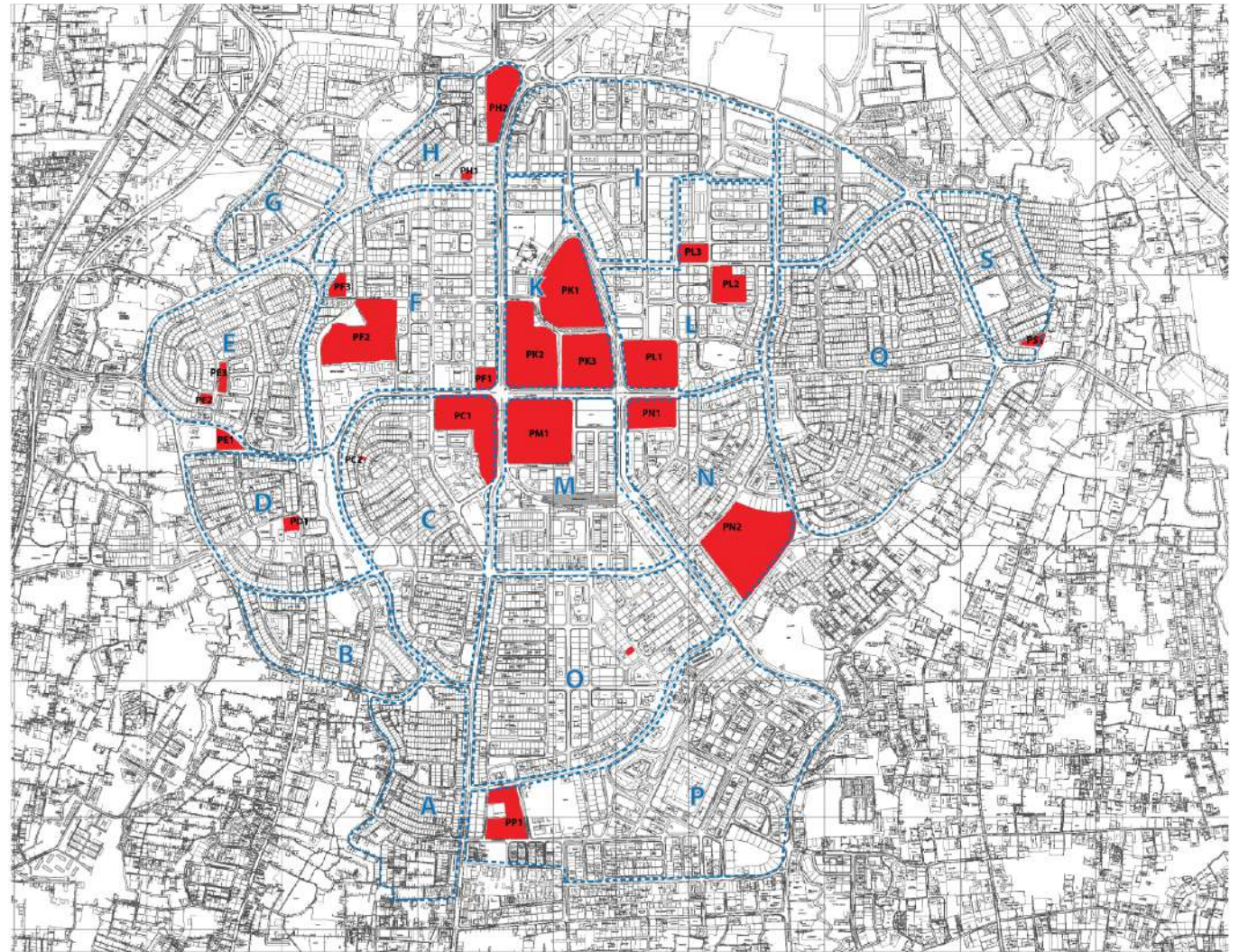
Gambar 7
Peta Penyebaran Ruang Terbuka Hijau
(Sumber: Survey PT. LAPI ITB, 2014)

Gambar 8
Foto Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Kebayoran Baru
(Sumber: Survey PT. LAPI ITB, 2014)

							
H.2-Subzona Taman Kota/Lingkungan	HC2 Taman Ayodya	H.2-Subzona Taman Kota/Lingkungan	HI3 - Taman Galuh	H.2-Subzona Taman Kota/Lingkungan	HF1 - Taman Ujung Leuser	H.2-Subzona Taman Kota/Lingkungan	HD1 - Taman Langsung
							
H.2-Subzona Taman Kota/Lingkungan	HF2 Taman Hangtuh Raya	H.2-Subzona Taman Kota/Lingkungan	HQ3 - Taman Cililin	H.2-Subzona Taman Kota/Lingkungan	HR3 - Taman Lap.Bola Blok S	H.2-Subzona Taman Kota/Lingkungan	HD4 - Taman Bacang
							
H.3 - Subzona Pemakaman	HB1 - TPU Jl. Gandaria Tengah 3	H.4 - Subzona Jalur Hijau	HP4 Jalur Hijau Dharmawangsa	H.4 - Subzona Jalur Hijau	HD3 Jalur Hijau Gandaria	H.7 - Subzona Hijau Rekreasi	HF6 - Gor dan Lap. Tennis Jl. Patiunus

B. Penyebaran Kegiatan Pemerintahan

Kode	Nama
Blok C	
PC1	Kejaksanaan Agung
PC2	Kedubes Mali
Blok D	
PD1	Kantor Pajak Kebayoran Baru
Blok E	
PE1	Polsek Kebayoran Baru
PE2	Kantor Camat Kebayoran Baru
PE2	KUA Kebayoran Baru, Koramil
Blok F	
PF1	PLN Kebayoran Baru
PF2	Depkes RI Pengembangan SDM
PF2	Kantor Diplomat Amerika
Blok H	
PH1	Kantor Waskita Karya
PH2	Pusdiklat Kemenlu RI, Wisma BRI
Blok K	
PK1	Komplek Kementerian Pekerjaan Umum
PK2	Kantor Telkom Jaksel, BPN Pusat, Gedung Asean, Kantor Kementerian Perumahan Rakyat, Kantor Walikota Jakarta Selatan
PK3	Mabes Polri
Blok L	
PL1	BRIMOB
PL2	DepKeu-Pusdiklat
PL3	Komplek Bank Indonesia
Blok M	
PM1	Peruri
Blok N	
PN1	PLN Pusat
PN2	Mabes Polri
Blok O	
PO1	Kantor Kelurahan Melawai
Blok P	
PP1	Polres Metro Jakarta Selatan
Blok S	
PS1	Kelurahan Rawa Barat



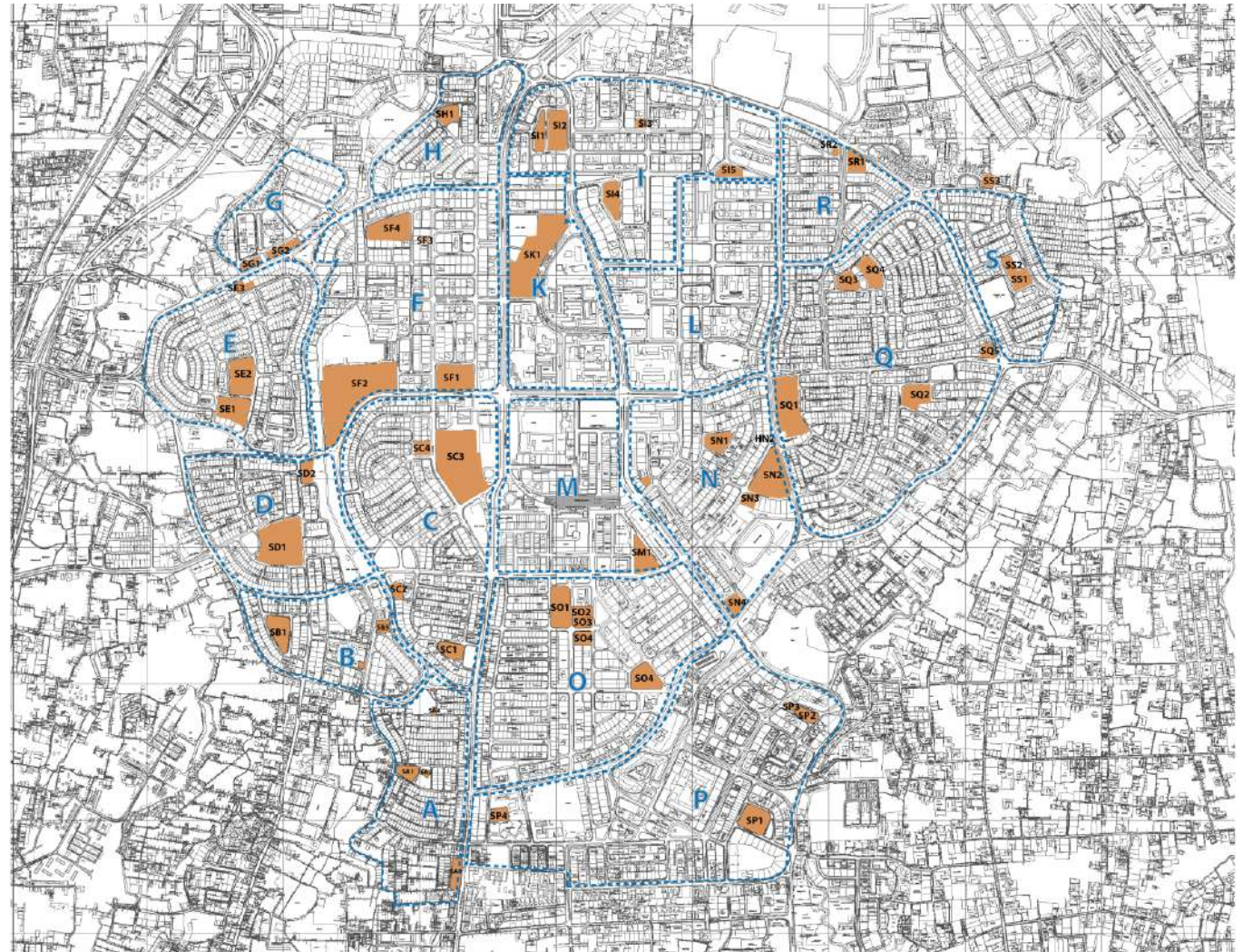
Gambar 9
Peta Penyebaran Kegiatan Pemerintahan
(Sumber: Survey PT. LAPI ITB, 2014)

Gambar 10
Foto Kegiatan Pemerintahan di Kawasan PRK Kebayoran Baru
(Sumber: Survey PT. LAPI ITB, 2014)

							
P1 - Subzona Pemerintahan Nasional	PK2 Gedung Asean	P1 - Subzona Pemerintahan Nasional	PK1 - Gedung Kementerian PU	P1 - Subzona Pemerintahan Nasional	PC1 - Kejaksaan Agung RI	P1 - Subzona Pemerintahan Nasional	PH2 - Pusdiklat Kemenkeu
							
P1 - Subzona Pemerintahan Nasional	PN1 - PLN Pusat	P1 - Subzona Pemerintahan Nasional	PF1 - PLN Kebayoran Baru	P1 - Subzona Pemerintahan Nasional	PF2 - Pusdiklat Kemenkes RI	P1 - Subzona Pemerintahan Nasional	PN2 - Komisi Kepolisian Nasional
							
P1 - Subzona Pemerintahan Nasional	PN2 Polres Metro Jakarta Selatan	P1 - Subzona Pemerintahan Nasional	PN2 - Mabes Polri	P3 - Subzona Pemerintahan Daerah	PD1 - Kantor Pajak	P3 - Subzona Pemerintahan Daerah	PE2 - Kantor Kecamatan Kebayoran Baru

C. Penyebaran Fasilitas Umum dan Sosial

Kode	Nama
Blok A	
SA1	SDN Pulo
SA2	Masjid Al Kautsar
SA3	Pasar Blok A
SA4	Masjid Kramat Pela
Blok B	
SB1	Universitas Prof. Dr. Hamka
SB2	Gereja GPDJ Barito
SB3	SD Tarakanita
SB4	Masjid Al Muttaqien
Blok C	
SC1	SDN Kramat Pela
SC2	SMP Tarakanita
SC3	SMAN 70, Gelanggang Remaja Jaksel, SMAN 6
SB4	TK/SD/PSKD
Blok D	
SD1	SDN 07/15 Kramat Pela, Lurah Kramat Pela, SMP/SMA Labs School,
SD2	Perpustakaan Umum
Blok E	
SE1	SMPN 11, SMPN 29
SE2	SMPN 19, SDN Gunung 01-04
SE3	Klinik Pertamina
Blok F	
SF1	Gor Bulungan
SF2	RS Pusat Pertamina, Depkes Pusdiklat PT. Pertamina Bina Medika
SF3	Lapangan Tennis dan Gor Patunus
SF4	TK/SMA/STIE Triguna, HKBP Kebayoran
Blok G	
SG1	SPBU Pakubuwono
SG2	SMK 30 Pakubuwono
Blok H	
SH1	SDN 05 Gunting/SD Mexico
Blok I	
SI1	SMAN 82 Jakarta
SI2	Jakarta International School
SI3	Masjid At-Taqwa
SI4	SMKN 15
SI5	SDN 04 Selong
Blok K	
SK1	SMA, Universitas Al Azhar
Blok M	
SM1	Gereja GPIB Effatha
Blok N	
SN1	SMP/SMA/STKIP Purnama
SN2	Gereja Baptis Kebayoran, SMPN 13, SMKN 6
SN3	Masjid PTIK
SN4	Masjid Syarif Hidayatullah
SN5	Klinik Ditya Medical Center
Blok O	
SO1	Yayasan Pendidikan Dharma Karya
SO2	SMA PSKD
SO3	Gereja Panglima Polim
SO4	RS. Asih
SO5	SMPN 12 Jakarta Selatan
Blok P	
SP1	SMA Pangudi Luhur
SP2	SDN 07 Pulo Kebayoran Baru
SP3	Masjid Nuruh Hidayah
SP4	Universitas Bhayangkari
Blok Q	
SQ1	SMKN 29
SQ2	Puskesmas Rawa Barat
SQ3	SDN 01 Rawa Barat
SQ4	SMU PGRI 32 Rawa Barat
SQ5	RS. THT Bedah Ciranjang
SQ6	Pasar Modern Santa
Blok R	
SR1	SDN 01 Selong
Blok S	
SS1	RS Bersalin Panti Mulia, RS Kebayoran
SS2	New World Medical Center
SS3	TK/SD Bhakti Ibu



Gambar 11
Peta Penyebaran Fasilitas Umum dan Sosial
(Sumber: Survey PT. LAPI ITB, 2014)

Gambar 12
Foto Kegiatan Fasilitas Umum dan Sosial di Kawasan PRK Kebayoran Baru
(Sumber: Survey PT. LAPI ITB, 2014)

							
S.1 - Sub ZonaPrasarana Pendidikan	SB1 - UniversitasMuhammadiyah	S.1 - Sub ZonaPrasarana Pendidikan	SF4 - TK/SD/SLTP/SMU/STI Triguna	S.1 - Sub ZonaPrasarana Pendidikan	SD1 - SMP/SMA Labschool	S.1 - Sub ZonaPrasarana Pendidikan	SK1 - Universitas Al-Azhar
							
S.1 - Sub ZonaPrasarana Pendidikan	SE1 - SMPN 11	S.1 - Sub ZonaPrasarana Pendidikan	SC3 - SMA 6	S.1 - Sub ZonaPrasarana Pendidikan	SC3- SMA 70	S.2 - Sub ZonaPrasarana Kesehatan	Klinik Pertamina
							
S.2 - Sub ZonaPrasarana Kesehatan	SF2 - Rumah Sakit Pusat Pertamina	S.3 - Sub ZonaPrasarana Ibadah	SM1 - Gereja GPIB Effatha	S.3 - Sub ZonaPrasarana Ibadah	SK1 - Masjid Al-Azhar	S.5 - Sub ZonaPrasaranaRekreasi & OR	SC3 - Gelanggang Remaja

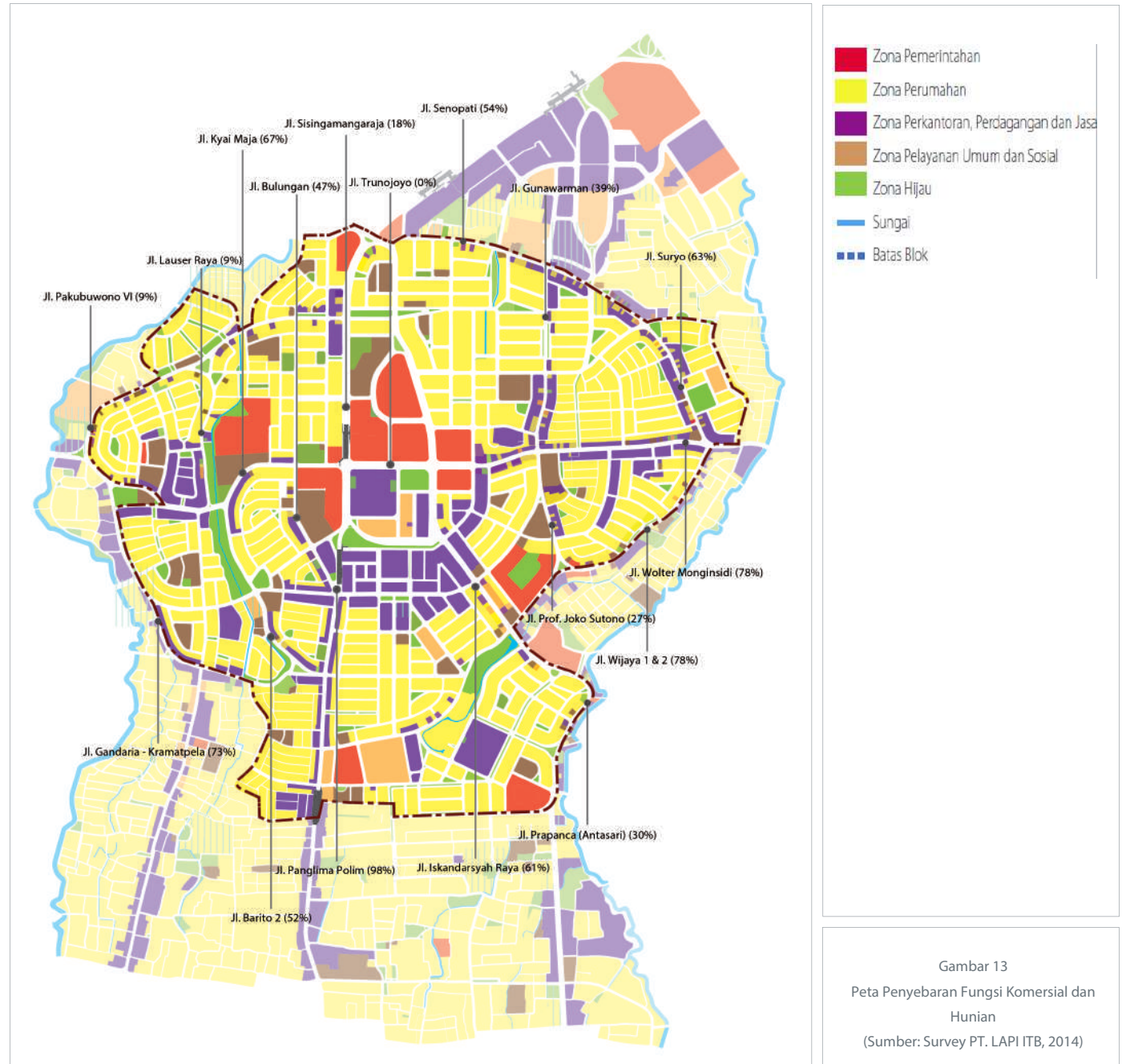
D. Penyebaran Fungsi Komersial

Intrusi fungsi komersial ke kawasan hunian terus bertambah dari tahun ke tahun di Kebayoran Baru. Perubahan fungsi bangunan ini paling banyak terjadi di koridor arteri, koridor kolektor sepanjang periferi kawasan dan koridor kolektor penghubung antar blok. Namun, saat ini ditemui pula perubahan fungsi hunian menjadi komersial, baik retail maupun kantor di lapis dalam blok hunian.

Pengendalian pemanfaatan bangunan perlu mendapatkan perhatian yang serius karena perubahan fungsi dari hunian ke komersial dapat menyebabkan dampak lingkungan yang merugikan seperti kemacetan, penurunan kualitas estetik lingkungan, kebisingan dan penurunan layanan infrastruktur secara umum karena kebutuhan kawasan telah melebihi daya dukung kawasan. Dalam kawasan pemugaran, dampak perubahan fungsi ini lebih signifikan karena memicu perubahan bentuk, jarak bebas dan ketinggian bangunan, perubahan pemanfaatan GSB menjadi parkir serta berkurangnya vegetasi sehingga karakter asli kawasan dapat berubah.

Penyebaran fungsi komersial tersebar pada:

1. Jl. Senopati
2. Jl. Suryo
3. Jl. Sisingamangaraja
4. Jl. Panglima Polim
5. Jl. Pakubuwono 6
6. Jl. Kyai Maja
7. Jl. Wolter Monginsidi
8. Jl. Gunawarman
9. Jl. Cikajang
10. Jl. Trunojoyo
11. Jl. Prapanca Raya
12. Jl. Iskandarsyah Raya
13. Jl. Gandaria - Kramatpela
14. Jl. Wijaya I dan II
15. Jl. Prof. Joko Sutono
16. Jl. Lauser Raya
17. Jl. Barito 2
18. Jl. KH. Ahmad Dahlan
19. Jl. Hang Lekir 2



VISI DAN MISI PENATAAN KAWASAN KEBAYORAN BARU

Terdapat dilema dalam Penataan Kawasan Kebayoran Baru dimana di satu sisi, kawasan telah ditetapkan sebagai kawasan pemugaran dengan beberapa batasan pengembangan fisik dan fungsional. Di sisi lain, tekanan perkembangan ekonomi telah mendorong perubahan pemanfaatan lahan baik pada di luar kawasan maupun dari dalam kawasan Kebayoran Baru sendiri. Dalam merumuskan strategi penataan kawasan, perlu dicari jalan tengah dimana kedua permasalahan tersebut dapat ditemukan solusinya.

Kebayoran Baru, dalam sejarahnya dibangun sebagai kota satelit untuk memberikan hunian dalam mengatasi pertumbuhan penduduk Jakarta sebagai ibu kota negara pasca kemerdekaan. Saat ini pertumbuhan penduduk Jakarta begitu tinggi namun tidak diimbangi dengan perencanaan kota dan infrastruktur yang memadai sehingga mendorong pertumbuhan *sprawl* kewilayah-wilayah sub-urban. Dibandingkan dengan kota-kota besar lain di Asia, Jakarta memiliki kepadatan penduduk yang relatif rendah.

Sejalan dengan hal ini, untuk mendukung operasional MRT, diperlukan *ridership* yang cukup tinggi pada setiap titik stasiun. Stasiun Blok A termasuk dalam kelompok stasiun origin, dengan tingkat *ridership* yang tinggi. Sedangkan Stasiun Sisingamangaraja dan Blok M termasuk dalam kelompok stasiun tujuan dengan *ridership* yang lebih rendah. Hal ini mengindikasikan kebutuhan akan adanya *ridership* yang lebih besar dari kondisi saat ini dimana kepadatan hunian pada kawasan relatif cukup rendah. Intensifikasi pemanfaatan lahan di sekitar stasiun MRT menjadi sangat penting untuk mewujudkan sebuah kawasan yang berorientasi pada transit.

Pertumbuhan ekonomi dan perluasan daerah CBD membuat Kebayoran Baru menjadi bagian dari pusat kegiatan pemerintahan dan ekonomi kota Jakarta. Dengan areal yang begitu luas dan adanya peningkatan daya dukung kawasan dengan adanya MRT, Kawasan Kebayoran Baru memiliki potensi untuk menyumbangkan solusi bagi penyelesaian masalah pemenuhan kebutuhan hunian bagi Jakarta, untuk menciptakan kota yang kompak dan berkelanjutan.

Kualitas visual kawasan Kebayoran Baru yang hijau dan nyaman merupakan kualitas dari kawasan pemugaran yang perlu dipertahankan. Tantangan dalam penataan dengan demikian adalah bagaimana meningkatkan kepadatan dan kinerja kawasan sekaligus mempertahankan kualitas lingkungan yang ada.

Bertolak dari hal-hal tersebut, maka visi penataan Kawasan Kebayoran Baru adalah:

“Kebayoran Baru: A Living Heritage, Kawasan Pemugaran yang Hijau dan Dinamis”

Misi dari Penataan Kawasan Kebayoran Baru adalah:

- Kawasan pemugaran yang dinamis dengan tetap mempertahankan keasliannya
- Meningkatkan peran Kebayoran Baru sebagai Kawasan Hunian
- Menjaga dan meningkatkan kuantitas dan kualitas ruang terbuka hijau

Sebagai langkah awal dalam menentukan strategi penataan Kawasan, perlu ditentukan beberapa hal mendasar sebagai berikut:

1. Penentuan deliniasi Daerah Perencanaan Kawasan Kebayoran Baru, dengan menganalisis beberapa batasan kawasan yang telah ditetapkan terhadap kondisinya saat ini.
2. Penentuan area pengembangan, yaitu dimana area pengembangan baru yang lebih intensif dapat diakomodasi, dan dimana daerah yang cenderung ditahan atau dikembalikan seperti kondisi semula

VISI MISI PENATAAN KAWASAN

A LIVING HERITAGE

KAWASAN PEMUGARAN YANG HIJAU DAN DINAMIS



MISI:

Kawasan pemugaran yang dinamis dengan tetap mempertahankan keasliannya

Meningkatkan peran Kebayoran Baru sebagai Kawasan Hunian

Menjaga dan meningkatkan kuantitas dan kualitas ruang terbuka hijau

Memanfaatkan rencana MRT untuk menata ulang kawasan

KONSEP PEMANFAATAN RUANG KAWASAN

Konsep Penataan Koridor dan Kawasan

Kawasan Kebayoran Baru merupakan kawasan yang strategis dan menarik untuk berbagai fungsi kegiatan khususnya yang mampu meningkatkan nilai ekonomi maupun fungsi-fungsi lainnya. Perda No.1 tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi telah mengatur jenis-jenis pelaksanaan kegiatan pada setiap sub zona yang berlaku secara umum. Pada kawasan Kebayoran Baru dilakukan penataan kegiatan sehingga sesuai dengan konteks penataan kawasan.

Dasar hukum pertimbangan penataan kegiatan di Kebayoran Baru sesuai Perda No.1 tahun 2014, adalah :

- > Pasal 627 (1) bahwa kawasan kebayoran baru dikenai TPZ Pelestarian Kawasan Cagar Budaya;
- > Pasal 627 (2) butir (a) bahwa kegiatan hunian diperkenankan diubah tanpa mengubah struktur dan bentuk asli bangunan pada kawasan yang dilalui angkutan umum masal;
- > Pasal 627 (2) butir (b) bahwa kegiatan diijinkan terbatas, bersyarat, dan diijinkan terbatas bersyarat dalam kawasan cagar budaya ditetapkan oleh gubernur setelah mendapatkan pertimbangan BKPRD.
- > Tujuan penataan kegiatan pada kawasan Kebayoran Baru adalah :
- > Menjaga dan melestarikan lingkungan hunian yang belum terintrusi kegiatan non hunian;
- > Mencegah perubahan fungsi yang tidak mendukung arahan penataan kawasan atau memberikan dampak negatif baik visual, fisik, dan lingkungan serta non fisik;
- > Menghindari tipologi bangunan akibat dampak kegiatan tertentu yang akan merusak lingkungan atau kawasan;
- > Menghidupkan kawasan dengan pembatasan dan arahan kegiatan non hunian sehingga menunjang kegiatan penghunian dan menghilangkan karakter khasnya.

Prinsip - prinsip penataan koridor dan kawasan pada sub zona, antara lain adalah :

- > Mempertahankan lingkungan hunian sehingga tetap memberikan kenyamanan bagi penghuni dengan melarang atau membatasi pelaksanaan kegiatan non hunian khususnya pada lingkungan hunian yang mapan;
- > Membatasi kegiatan non hunian pada koridor yang mengalami tekanan pembangunan/ekonomi sehingga tidak mengganggu kenyamanan penghuni dan diharapkan tidak mengintrusi kawasan sekitarnya;
- > Mendorong pelaksanaan kegiatan yang akan berdampak positif dan mendukung penguatan karakter serta mendorong terwujudnya penataan kawasan yang lebih baik.

Strategi penyesuaian pelaksanaan pemanfaatan ruang ini, antara lain mendefinisikan kawasan menjadi :

- a. Kawasan dengan Kegiatan Hunian adalah area yang dibatasi kegiatannya hanya sebagai hunian atau rumah tinggal dan melarang kegiatan non hunian di dalamnya kecuali pada sub zona R7;
- b. Koridor Aktif dengan Penataan adalah koridor hunian dengan kegiatan non hunian atau kegiatan penunjang lainnya yang diatur kembali dengan menata kembali kegiatan-kegiatan yang termuat dalam Perda 1 tahun 2014.;
- c. Pusat Kegiatan dan Kawasan adalah area yang memiliki Teknik Peraturan Zonasi A, B dan F2 yang termuat pada Perda No. 1 Tahun 2014;
- d. Kawasan yang termasuk ke dalam daerah perencanaan Panduan Rancang Kota Kawasan Berorientasi Transit .

Maka pengaturan dan pelaksanaan kegiatan di kawasan Kebayoran Baru harus berpedoman pada pembagian kawasan kegiatan tersebut sesuai peta dan tabel penataan kegiatan yang dicantumkan dalam panduan ini.

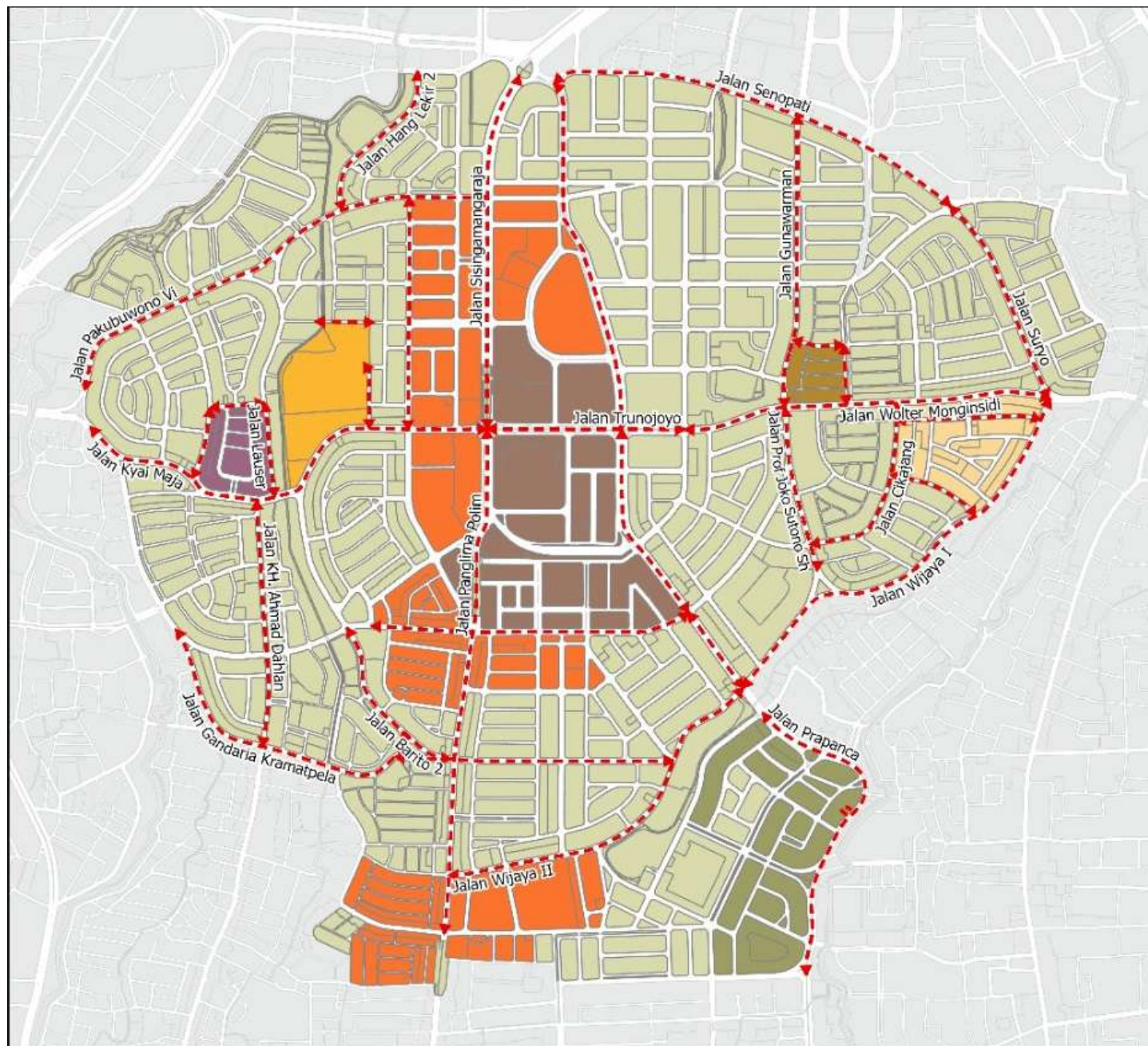
1. Kawasan Masih Tertata Baik

Kawasan Hunian yang dilestarikan	
Kegiatan HUNIAN	Kegiatan NON HUNIAN
Melarang Non Hunian (kecuali pada R7) dan Menentukan alokasi Hunian Vertikal (kecuali pada R7, R9)	Tidak DIJINKAN kecuali keagamaan, kegiatan museum dan galeri seni

2. Kawasan Tekanan Ekonomi/ Pertumbuhan

Koridor MRT dan Pusat Kegiatan	
Kegiatan HUNIAN	Kegiatan NON HUNIAN
Kegiatan Mengikuti Arahan Panduan Rancang Kota Kawasan Terkait	

Koridor Jalan Utama yang sudah berkarakter Non Hunian	
Kegiatan HUNIAN	Kegiatan NON HUNIAN
Penataan Baru dengan melakukan Revisi Pelaksanaan Kegiatan dalam sub zona R3, R4, R5, R6, R7, R9, R10 dalam Perda 1 th.2014	



KETERANGAN

- Kawasan Pemugaran Kebayoran Baru
- Kawasan TPZ Kode f2 yang meliputi : Jalan Gunawarman, Jalan Wolter Monginsidi, Jalan Ciragil Barat, Jalan Cikat Tomas 2
- Kawasan Berorientasi Transit yang meliputi : Blok M Sisingamangaraja dan Blok A
- Kawasan Pasar Mayestik (TPZ B) yang meliputi : Jalan Kyai Maja, Jalan Bumi, Jalan Lauser, Jalan Tebah
- Kawasan Pasar Santa (TPZ B) yang meliputi : Jalan Wolter Monginsidi, Jalan Cipaku 1, Jalan Cipaku 2, Jalan Cikajang, Jalan Wijaya I
- Kawasan RSPP (TPZ B) yang meliputi : Jalan Kyai Maja, Jalan Hang Irfat 2, Jalan Hang Jebat
- TPZ Bonus (A)
- Kawasan Kemang (TPZ B)

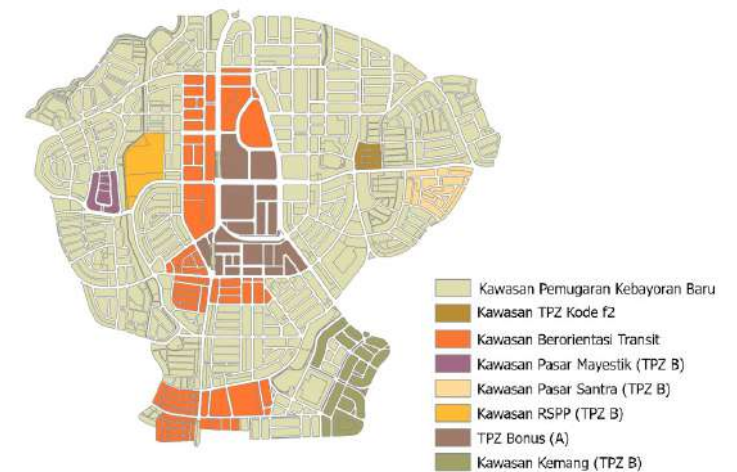
Koridor Aktif:

1. Jl. Senopati
2. Jl. Suryo
3. Jl. Sisingamangaraja
4. Jl. Panglima Polim
5. Jl. Pakubuwono 6
6. Jl. Kyai Maja
7. Jl. Wolter Monginsidi
8. Jl. Gunawarman
9. Jl. Cikajang
10. Jl. Trunojoyo
11. Jl. Prapanca Raya
12. Jl. Sultan Iskandarsyah Raya
13. Jl. Gandaria - Kramatpela
14. Jl. Wijaya I dan II
15. Jl. Prof. Joko Sutono Sh
16. Jl. Lauser Raya
17. Jl. Barito 2
18. Jl. KH Ahmad Dahlan
19. Jl. Hang Lekir 2

Gambar 14
Arahan Pemanfaatan Ruang di Kawasan
Kebayoran Baru

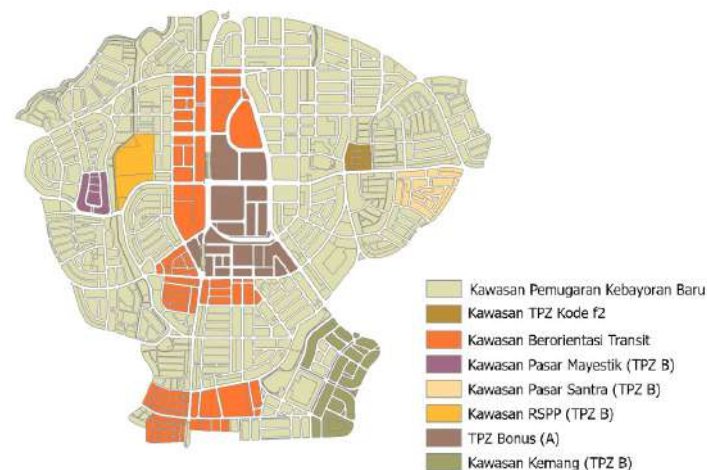
KEGIATAN YANG TIDAK DIIZINKAN

KEGIATAN	KETENTUAN TAMBAHAN	KETERANGAN
Pertambangan Strategis	Kegiatan pertambangan strategis tidak diijinkan pada seluruh subzona dalam kawasan pemugaran Kebayoran Baru karena berada di kawasan pemugaran terkait dengan situs di bawah tanah dan pelestarian lingkungan	Tidak diizinkan di seluruh subzona dalam kawasan pemugaran Kebayoran Baru
SPBU dan SPBG	Kegiatan SPBU dan SPBG tidak diijinkan pada seluruh sub zona dalam kawasan pemugaran Kebayoran Baru karena berada di kawasan pemugaran, akan mendorong perubahan tipologi bangunan dan morfologi kawasan serta riskan terhadap perlindungan daerah cagar budaya/situs di bawah tanah	Tidak diijinkan di seluruh sub zona dalam kawasan pemugaran Kebayoran Baru <i>(kecuali pada area yang sudah diberikan izin pembangunan sebelumnya)</i>



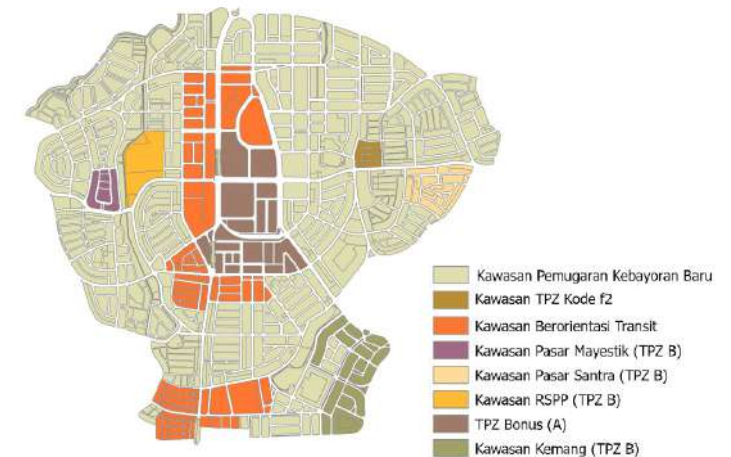
KEGIATAN YANG DIIZINKAN

KEGIATAN	KETENTUAN TAMBAHAN	KETERANGAN
Museum dan Galeri Seni	- Perubahan pada bangunan mengacu pada aturan yang tertuang dalam Perda No.9 Tahun 1999 - Menyediakan parkir dalam persil dan/atau parkir bersama sesuai dengan standar pada prasarana minimal serta mendukung fungsinya kantong - kantong parkir komunal skala kawasan - Penambahan hanya bersifat bangunan temporer atau pengatap tanpa dinding masif - Organisasi ruang dalam dapat disesuaikan tanpa merubah struktur asli bangunan - Bangunan pengatap tanpa dinding dimungkinkan sebagai fasilitas melalui persetujuan TACB/TSP - Pemanfaatan ruang harus mendapat rekomendasi dari TACB/TSP - Tidak merusak vegetasi di koridor jalan dan harus mendukung penataan lansekap yang baik	Diizinkan di seluruh zona dalam kawasan pemugaran Kebayoran Baru kecuali zona terbuka hijau lindung, zona hutan kota, zona taman kota, zona jalur hijau, zona hijau rekreasi dan zona terbuka biru
Pemerintahan	- Perubahan pada bangunan mengacu pada aturan yang tertuang dalam Perda Nomor 9 Tahun 1999 - Menyediakan parker dalam persil dan/atau parkir besama sesuai dengan standar pada prasarana minimal - Penambahan hanya bersifat bangunan temporer atau pengatap tanpa dinding massif - Organisasi ruang dalam dapat disesuaikan tanpa merubah struktur asli bangunan - Tidak merusak vegetasi di koridor jalan dan harus mendukung penataan lansekap yang baik - Mengikuti ketentuan lain terkait pengelolaan limbah, pengelolaan transportasi, dan ketentuan lingkungan lain yang diatur dalam Peraturan Menteri/Peraturan Daerah/Peraturan Teknis lainnya	Diizinkan di seluruh zona dalam kawasan pemugaran Kebayoran Baru kecuali zona terbuka hijau lindung, zona hutan kota, zona taman kota, zona jalur hijau, zona hijau rekreasi dan zona terbuka biru



KEGIATAN PADA KORIDOR AKTIF, PUSAT KEGIATAN DAN KAWASAN TPZ KODE A, B DAN F2

KEGIATAN	KETENTUAN TAMBAHAN
Perkantoran dan Bisnis Profesional Lainnya Restaurant, Pusat Jajan, Jasa Boga dan Bakery Kafe dan Kedai Kopi	• Menyediakan parkir dalam persil dan/atau parkir bersama sesuai dengan standar pada prasarana minimal serta mendukung berfungsinya kantong - kantong parkir komunal skala kawasan • Perubahan pada bangunan mengacu pada aturan yang tertang dalam Peraturan Daerah No.9 Tahun 1999 • Penambahan hanya bersifat bangunan temporer atau pengatap tanpa dinding massif • Organisasi ruang dalam dapat disesuaikan tanpa merubah struktur asli bangunan • Teknik Pengaturan Zonasi sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku • Menyediakan jalur pedestrian dengan lebar sekurang-kurangnya 3m • Tidak merusak vegetasi dikoridor jalan dan harus mendukung penataan lansekap yang baik • Memiliki rencana pengelolaan limbah baik padat/cair • Ketentuan lainnya menyesuaikan ketentuan dalam Peraturan Menteri/Perda terkait
PKL	• Berada dalam persil privat (Bukan sarana/Prasarana umum) • PKL dapat terintegrasi di dalam maupun diluar bangunan • Lokasi tidak mengganggu kegiatan pedestrian dan akses sirkulasi kendaraan • Menyediakan fasilitas pembuangan limbah, fasilitas pencucian dan kebersihan yang baik • Pemasangan spanduk dan reklame dilarang dalam bentuk apapun • Menyediakan parkir dalam persil dan/atau parkir bersama sesuai dengan standar pada prasarana minimal • Ditata rapi dengan system pembangunan atau gerobak yang direncanakan dengan baik



KONSEP PENGEMBANGAN RUMAH SUSUN

Hunian vertikal yaitu rumah susun (apartemen) dan rumah susun umum diarahkan pada kawasan TOD MRT dan lokasi subzona R.7 pada Perda 1 Tahun 2014. Hal ini dimaksudkan untuk :

- menambah RTH dengan pola pembangunan yang lebih efisien dari segi pemanfaatan lahan
- menata ulang struktur kawasan yang saat ini sebagian besar berupa hunian padat yang masih kurang tertata.
- Menata ruang terbuka hijau dengan mewajibkan pembuatan jalur hijau buffer pada setiap pengembangan rusun.
- menata daerah sempadan sungai agar dapat dikembangkan jalur hijau dan dapat diakses oleh publik

Prinsip penataan bangunan hunian Rumah Susun dan Rumah Susun Umum antara lain adalah:

- > Alokasi pada sekitar kawasan stasiun MRT Blok M, guna mendukung kegiatan transit oriented dan secara terintegrasi mengembangkan kawasan bisnis dan perdagangan di kawasan Blok M dan sekitarnya;
- > Alokasi pada kawasan stasiun MRT Blok A, sekitar rencana stasiun MRT Blok A, guna mengatur kawasan yang kurang tertata dan mendukung kegiatan transit oriented.
- > Arahan penataan rusun, rusunami atau rusun sewa pada kawasan yang berada pada subzona R.7 (rumah susun) yang termuat dalam perda No. 1 th. 2014.

Konsep pengembangan rumah susun adalah:

- > Peningkatan kapasitas hunian terjangkau pada Kawasan TOD sesuai Peraturan Gubernur Nomor 67 Tahun 2019
- > Penerapan strategi konsolidasi tanah pada Kawasan TOD untuk hunian terjangkau dan RTH



KETERANGAN

- Area Sub Zona R.7
- Area Hunian Tapak
- Ruang Terbuka Hijau
- Kawasan TOD

Gambar 15

Peta Area yang diarahkan untuk
pembangunan Rusun

PENATAAN RUMAH SUSUN DAN RUMAH SUSUN UMUM

KEGIATAN	KETENTUAN TAMBAHAN
Rumah Susun, Rumah Susun Umum	• Pada lokasi persil yang ditentukan (dekat stasiun MRT Blok M, Blok A dan lokasi subzona R.7 sesuai Perda No. 1 Tahun 2014) • Bangunan direncanakan secara terpadu dengan stasiun dan komersial sekitarnya • Memiliki koneksi yang baik dengan stasiun MRT • Memiliki ruang-ruang terbuka antar bangunan yang mendukung kegiatan transit • Memiliki Fasilitas parkir dalam bangunan sesuai pedoman teknis • Akses masuk dan keluar bangunan buka dari Jalan Sisingamangaraja dan Panglima Polim agar tidak membebani jalan utama. • Melakukan kajian dampak potensial berupa gangguan lalu lintas, kerusakan prasarana umum, ketidaksesuaian atau nilai kompensasi • Memiliki Instalasi Pengolahan Limbah (IPLT dan IPAL) serta system perpipaan air limbah sesuai standar (Permen LH No.5 tahun 2012) • Mengikuti ketentuan Permen PU nomor 05/PRT/M/2007 • Mengikuti ketentuan lain terkait sesuai Perda No. 1 tahun 2014 (RDTR dan PZ)



KONSEP SIRKULASI DAN PENGHUBUNG

A. Sistem Sirkulasi Kendaraan dan Parkir

Tujuan :

- Memperkuat karakter jalan sebagai penciptaan ruang kota yang lebih nyaman dan khas serta memberikan orientasi yang jelas bagi pengguna jalan dengan penataan lansekap dan desain yang baik;
- Menata 'traffic trough' dengan penataan hirarki jalan dan penguatan karakter koridor jalan sehingga tidak menginvasi kawasan hunian;
- Menata lalu lintas sehingga terpadu dengan jalur publik transport yang melalui kawasan (MRT dan Jalur BRT);
- Menata parkir sehingga tidak mengganggu kelancaran lalu lintas dan mengurangi dominasi visual pada muka bangunan.
- Menambah fasilitas transit plaza/pelataran antar moda sebagai ruang integrasi dan perpindahan penumpang antar moda.
- Mencegah intrusi kegiatan non hunian dengan memberikan kemudahan akses dan perbaikan kualitas koridor jalan khususnya pada jalan arteri dan jalan kolektor sedangkan jalan lingkungan menjadi akses utama bagi pencapaian menuju hunian;
- Parkir khusus di kawasan pengaruh TOD adalah parkir dalam bangunan
- Melarang ~~atau~~ parkir pada jalan arteri, kolektor dan jalan lingkungan utama;
- Menata parkir bersama pada kawasan pengaruh TOD yang terintegrasi adalah privat maupun pada struktur bangunan dan basement dengan usulan lokasi di area ITC Fatmawati, Blok M Square, Masjid Agung Al-Azhar, dan Pasar Mayestik;
- Mendorong penyediaan parkir bersama pada bangunan non hunian yang beradasi jalan dengan pembatasan akses keluar masuk;
- Parkir wajib disediakan setiap lahan dengan mengupayakan lokasi yang tidak mendominasi ruang muka atau dalam bentuk bangunan atau basement;
- Melakukan manajemen parkir yang berorientasi terhadap penggunaan transportasi massal/publik ;

Strategi :

- Memperkuat hirarki jalan dengan desain jalan yang khas dan sesuai dengan peranan jalan, yaitu meliputi:
 - Jalan arteri dengan ROW 42 - 30 - 24 - 22
 - Jalan kolektor dengan ROW 32 - 28 - 24 - 20 - 16.5 - 13.5
 - Jalan lingkungan utama ROW 20 - 16.5 - 13.5
 - Jalan lingkungan dengan ROW 13.5 - 10 - 9 - 7 - 6
- Pembangunan jalan inspeksi di sepanjang Kali Krukut dan Grogol pada kawasan yang belum tertata di sekitar Kelurahan Gunung, Kelurahan Kramat Pela, Kelurahan Rawa Barat, Kelurahan Petogogan dan Kelurahan Pulo;
- Mempertahankan karakter Boulevard yang sudah ada dan menciptakan jalan boulevard pada beberapa kawasan untuk memperkuat akses menuju kawasan hunian, akses sisi sungai Krukut dan kawasan di sekitar daerah pengaruh TOD MRT untuk menciptakan karakter jalan yang khas dan lebih intim;



KETERANGAN

- Blok Non Ruang Terbuka Hijau
- RTH
- Jalan Arteri
- Jalan Kolektor
- Jalan dengan Bulevar
- Jalur MRT
- Jalur Busway/BRT
- Sempadan Sungai
- Badan Air
- Batas Daerah Perencanaan
- Tenganan
- Ruang Terbuka Persimpangan
- Simpang Bulevar

A. Stasiun MRT Sisingamangaraja
B. Stasiun MRT Blok M
C. Stasiun MRT Blok A

Rencana lokasi parkir bersama

- P 1 ITC Fatmawati
- P 2 Blok M Square
- P 3 Masjid Agung Al-Azhar
- P 4 Pasar Mayestik

Usulan area parkir bersama hanya merupakan simulasi dari konsep penataan ruang kawasan Kebayoran Baru dan penerapannya merupakan variasi dari simulasi ini yang dikoordinasikan oleh Dinas Perhubungan Provinsi DKI Jakarta

Gambar 18
Peta Konsep Sirkulasi dan
Penghubung

B. Sistem Jalur Pejalan Kaki dan Sepeda

Tujuan :

- Menyediakan jalur pedestrian yang menerus, nyaman, menarik untuk mendorong pergerakan di kawasan khususnya pada kawasan dalam jarak pengaruh TOD MRT;
- Mengembangkan sistem penghubung yang baik antara jalur sirkulasi pejalan kaki dan jalur-jalur pencapaian menuju publik transport.

Strategi :

- Menata pedestrian dengan hirarki jalan dan penguatan karakter jalan secara terpadu dengan konsep kegiatan pada lantai dasar;
- Penataan jalur pedestrian utama terdapat pada koridor jalan arteri dan kolektor, jalur - jalur pada kawasan pengaruh TOD MRT, dan jalur jalan boulevard;
- Memisahkan jalur pedestrian dan sepeda dengan jalur kendaraan untuk memberikan keamanan dan kenyamanan khususnya pada jalan arteri, kolektor dan jalan lingkungan utama ;
- Jalur sepeda dan jalur pedestrian memiliki jalur bersama namun terpisah dengan line atau perbedaan karakter perkerasan untuk mengoptimalkan kondisi ROW yang ada namun tetap mengedepankan kenyamanan dan keamanan pejalan kaki maupun pengguna sepeda dengan memberikan lebar yang cukup;
- Menyediakan tempat-tempat transit atau istirahat bagi pejalan kaki khususnya pada jalan-jalan yang tidak memiliki kegiatan di sepanjang lantai dasar dengan bangku ataupun tempat-tempat istirahat;
- Menyediakan fasilitas parkir sepeda pada titik-titik transit dan pada Ruang terbuka dengan pusat kegiatan di sekitarnya



KARAKTER PEJALAN KAKI

Pejalan kaki sesuai dengan karakter jalan dan kegiatan yang berada di sisi kiri dan kanannya

Dimensi disesuaikan dengan karakter jalan dan hirarki jalan yang dilayannya

PENATAAN LANSKAP

> Memberikan orientasi yang jelas

Menjamin keamanan dan kenyamanan pengguna pejalan kaki dengan peletakan batas antara jalan dengan pejalan kaki dengan semak ataupun sistem peletakan vegetasi pohon

Menata sesuai dengan kondisi iklim tropis di Jakarta



KARAKTER JALUR SEPEDA

Jalur sepeda disediakan di semua hirarki jalan disesuaikan dengan hirarki dan karakter jalan yang ditata

PENATAAN LANSKAP

> Memberikan orientasi yang jelas

Menjamin keamanan dan kenyamanan pengguna pejalan kaki dan sepeda dengan memperhatikan dimensi dan peletakan batas antara jalan dengan pejalan kaki sehingga tidak mengganggu pergerakan sepeda

Menata sesuai dengan kondisi iklim tropis di Jakarta dan kondisi lalu lintas di Jakarta

Gambar 19
Contoh penataan jalur sepeda dan pejalan kaki



KETERANGAN

- Blok Non Ruang Terbuka Hijau
 - RTH
 - Pedestrian dan Sepeda Utama
 - Pedestrian dan Sepeda Sekunder
 - Pedestrian dan Sepeda Lingkungan Utama
 - Jalur Tembus Pedestrian dalam Blok
 - Pedestrian dan Sepeda dengan Bulevar
 - Jalur Pedestrian dan Sepeda Sisi Sungai
 - Tenganan
 - Ruang Terbuka Persimpangan
 - Ruang Terbuka Hub TOD
 - Simpang Bulevar
 - Taman Sisi Sungai
- A. Stasiun MRT Sisingamangaraja
 B. Stasiun MRT Blok M
 C. Stasiun MRT Blok A

Gambar 20
 Peta Konsep Pedestrian dan
 Jalur Sepeda

KONSEP RUANG TERBUKA PUBLIK DAN TATA HIJAU

Tujuan :

- Memperkuat karakter kawasan Kebayoran Baru dengan Ruang terbuka hijau dan ruang publik beserta kegiatannya;
- Melestarikan lansekap kawasan yang dibentuk dari vegetasi hijau yang mendominasi koridor jalan dan mempertahankan vegetasi tersebut;
- Menata kembali dan menciptakan ruang-ruang terbuka publik sehingga dapat berfungsi kembali secara ekologis dan sosial budaya;
- Menciptakan dan menata ulang ruang terbuka hijau dan ruang terbuka publik sebagai ruang pergerakan dan penghubung antar fungsi kegiatan pada kawasan TOD MRT.

Strategi :

- Menata jalur sempadan sungai selebar 10 meter dengan mengembalikannya menjadi daerah resapan ruang terbuka hijau;
- Menata Ruang Terbuka Hijau berdasarkan karakternya yaitu penataan menjadi Ruang terbuka hijau Taman Hutan Kota, Taman Kota, Taman Lingkungan, Ruang Terbuka Olah Raga, TPU, Ruang Terbuka Fasilitas dan Ruang Terbuka Jalur hijau, Pulau Jalan, Median Jalan;
- Menata Ruang Terbuka pada kawasan pengaruh TOD MRT sebagai ruang-ruang transit, hub pergerakan, dan kawasan node orientasi pergerakan;
- Menata Ruang Terbuka dengan Tugu Pahlawan, Pulau jalan dekat gereja santa, Taman Puring, Pasar Blok A dan Taman Hutan Kota dekat Kantor Walikota Jakarta Selatan;
- Membuka view ke arah Sungai Krukut dan Grogol sehingga tidak menjadi area belakang dan menciptakan taman-taman di sekitarnya;
- Menciptakan jalan boulevard pada kawasan penyangga dan kawasan hunian maupun kawasan sekitar TOD MRT untuk memberikan karakter dan mendukung kegiatan pejalan kaki;

- Menata ruang terbuka di kawasan persimpangan baik jalan utama maupun jalan dengan boulevard;
- Menciptakan ruang terbuka hijau pada kawasan hunian yang ditata kembali;
- Membuka Hijau pada kawasan Walikota Jakarta Selatan sebagai Taman Hutan Kota yang bersifat publik;
- Menata kawasan dengan lansekap sesuai dengan fungsi dan karakter kawasan serta melestarikan tanaman berumur sudah lebih dari 10 tahun dan melestarikan tanaman khas kawasan (pohon mahoni, pohon tanjung, pohon kiara payung, dan akasia)



Penataan kawasan Taman Hutan Kota yang non formal dan mencerminkan ruang kota yang berfungsi secara ekologis, sosial dan budaya



Penataan ruang terbuka pada kawasan - kawasan pergerakan TOD MRT yang menjadi titik pertemuan hub pergantian moda



Penataan kawasan Taman Kota yang ditata lebih menarik dan menjadi ruang aktifitas di kawasan urban dan menjadi icon kawasan



KETERANGAN

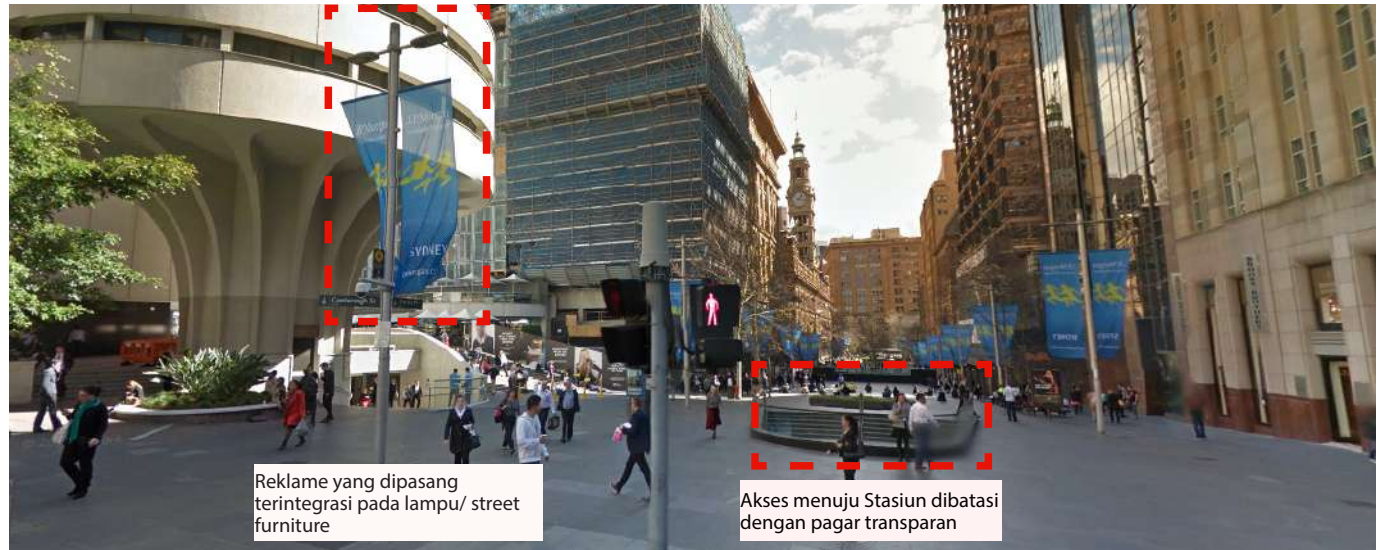
- Blok Non Ruang Terbuka Hijau
- Taman Hutan Kota
- Taman Kota
- Pemakaman
- Ruang Terbuka Olahraga/ Lapangan
- Jalur Hijau/Median Jalan/ Pulau Jalan
- Taman Lingkungan
- Taman Lingkungan Usulan
- RTH Fasilitas Olah Raga
- Jalur Hijau Boulevar
- Sempadan Sungai
- Jalan Arteri
- Jalan Kolektor
- Jalan Tembus Kavling
- Tengaran
- Ruang Terbuka Persimpangan
- Ruang Terbuka Hub TOD
- Simpang Boulevar
- Taman Sisi Sungai

- A. Lapangan Blok S
- B. Lapangan PTIK
- C. Taman Walikota
- D. Lapangan Wijaya
- E. Taman Ayodya
- F. Lapangan Faletahan
- G. Taman Martha Tiahahu
- H. Lapangan Al Azhar
- I. Taman Mataram
- J. Taman Ujung Leuser
- K. Taman Langsat
- L. Taman Gandaria
- M. Taman Puring

Gambar 21
Peta Konsep Ruang Terbuka Hijau

RUANG TERBUKA HUB TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT

PENATAAN RUANG TERBUKA HUB TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT	
Kegiatan	Sebagai node pergerakan yang memberikan orientasi dan simpul arah tujuan
Skala	Kota
Lokasi	Berada dalam jarak radius 350 - 700 m pejalankaki dari titik stasiun MRT pada jalan sekitar Raden Patah, Hang Tuah, Blok M dan Blok A dan dekat dengan titik transit moda lainnya
Dalam Kavling/ diantara kavling	Walikota Jaksel, Diantara Kejaksaan, Peruri, Blok M , Pasarnya
Luas	minimal 500 m2
Karakter Ruang	ruang terbuka dengan plaza dengan bentuk memusat dengan penataan formal dan semi formal serta bernuansa modern. terbuka dan memberikan orientasi lingkungan yang jelas
Vegetasi	Pohon, perdu, dengan karakter peneduh dan pengarah atau pembentuk ruang dan memiliki komposisi warna dan bentuk karakter yang menarik, namun tetap mengedepankan kemudahan dalam pemeliharaan
Pejalan kaki	Khusus pejalan kaki atau semi pedestrian mall dengan perkerasan khusus/berkarakter
Parkir	Tidak diijinkan
PKL	Tidak diijinkan
Fasilitas	lampu penerangan, papan informasi dan petunjuk, plaza, jam kota
Reklame	Menyatu dengan street furniture
Signage	Menyatu dengan furnitur jalan atau bangunan
Perkerasan	Bahan yang tidak licin dan sebagian permukaannya masih dapat menyerap air dengan memberikan komposisi rumput/tanah atau penggunaan bahan perkerasan yang semi permeable
Halte/ Shelter	Ditempatkan pada titik transit kendaraan umum dan memperhatikan keamanan dan kenyamanan pengguna
Drop off	Berdekatkan atau menyatu dengan bangunan atau pusat kegiatan yang alokasinya nantinya ditentukan Desain lay bay untuk drop off atau menjemput penumpang sesuai dengan standart teknis dan tidak mengganggu ruang lalu lintas maupun pejalan kaki



Peletakan Rambu, Lampu dan petunjuk jalan tidak mengganggu pejalan kaki dan jelas

Plaza dengan perkerasan dan penataan vegetasi sebagai penguatan karakter kawasan



Ruang Transit dengan halte dan pengaturan waktu berhenti yang tepat waktu sehingga tidak menyebabkan kemacetan lalu lintas

Kenyamanan dan keamanan pejalan kaki dengan pengerjaan detil yang baik , ramp, zebra cross

Pagar pembatas untuk mengatur flow pergerakan

KONSEP PENGUATAN IDENTITAS DAN KARAKTER KAWASAN

?, Ecp`_le b_l J_lbk_pi l_u_q_l

Untuk memperkuat identitas kawasan, dapat diidentifikasi node-node penting yang dapat dikembangkan menjadi gerbang dan landmark kawasan: Gerbang kawasan Kebayoran Baru dapat dikembangkan pada node-node jalur sumbu utama kawasan.

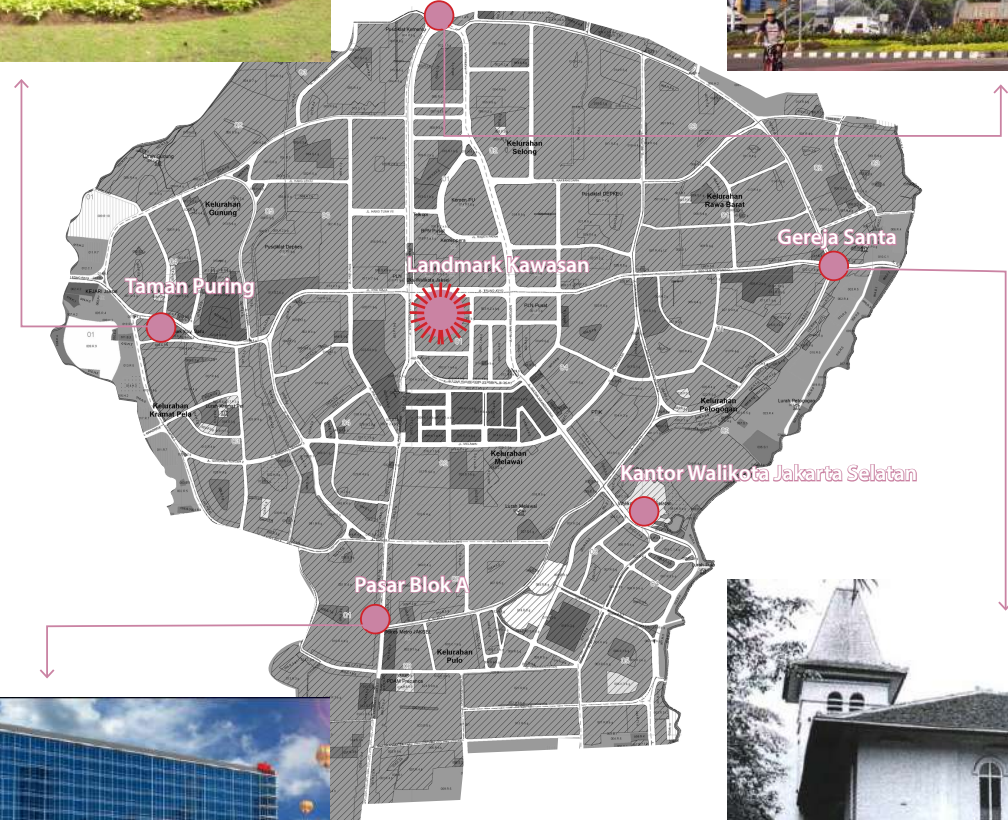
Kawasan ASEAN dan Peruri, berpotensi menjadi landmark kawasan. Berada di persimpangan utama di inti kawasan, kedua lahan dapat dikembangkan menjadi kawasan bercira internasional dengan pengembangan plaza publik di depan lahan dan pengembangan arsitektural bangunan yang dapat menjadi icon baru di Kebayoran Baru.



Patung Pemuda
Membangun



Gereja Santa

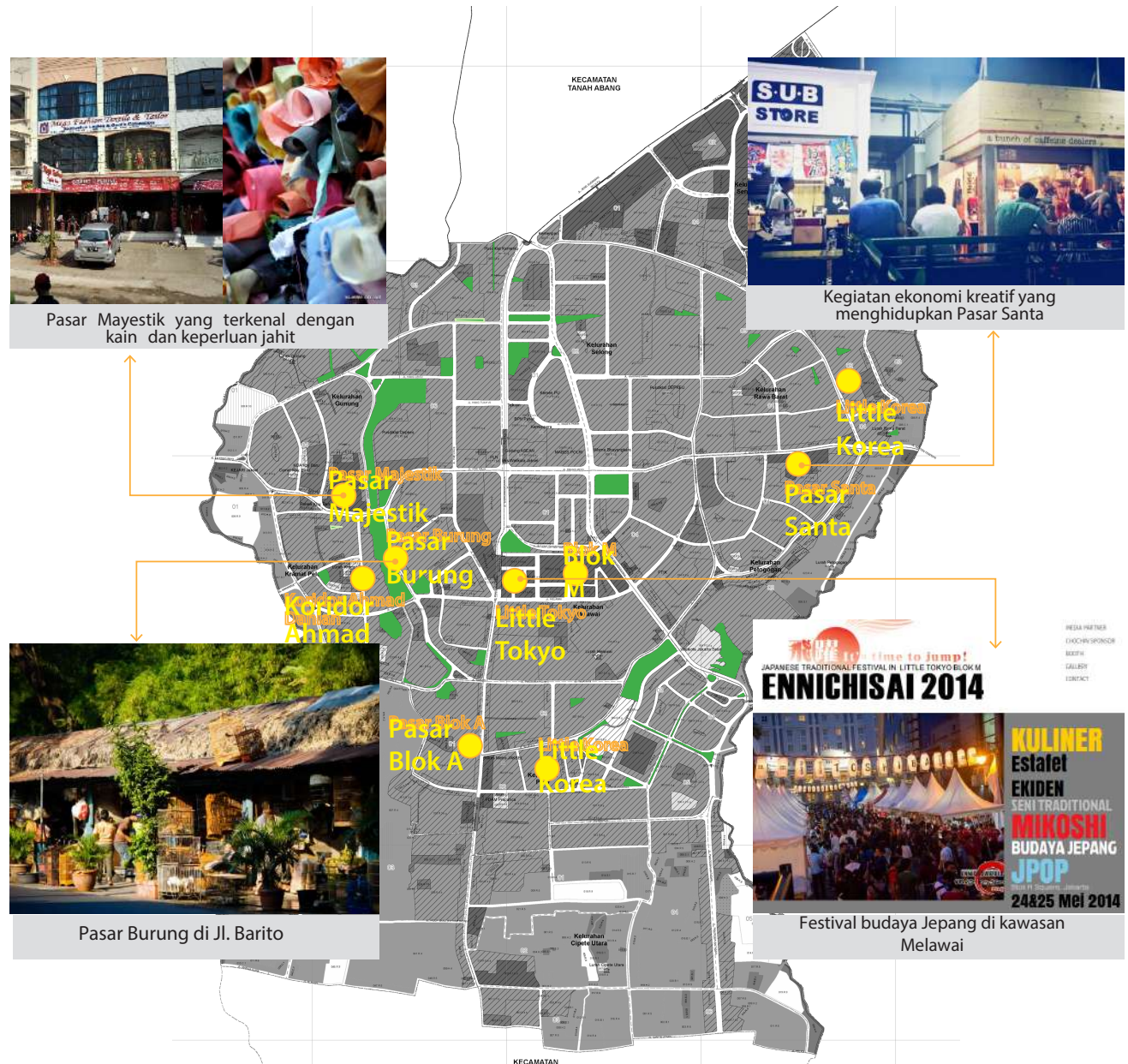


B. Kegiatan Sosial Budaya

Lokasi yang strategis dan kualitas lingkungan yang menarik mengundang kegiatan budaya juga tumbuh di kawasan dan menjadi potensi bagi pengembangan kawasan Kebayoran Baru sebagai kawasan strategis sosial budaya. Dewasa ini tumbuh beberapa kegiatan sosial budaya berpotensi untuk memperkuat karakter kawasan, antara lain :

- Kegiatan olah raga, rekreasi , fotografi, dan kegiatan festival di taman-taman kota seperti pada taman Mataram, Taman Ayodya, Taman Langsat
- Komunitas Jepang disekitar Blok M. Kegiatan festival Ennichisai di kawasan ruko Melawai diadakan setahun sekali.
- Komunitas dan restoran-restoran Korea di Jl. Wijaya dan Jl. Senopati
- Kafedankios-kioskreatif yang menghidupkan kembali aktifitas di Pasar Santa
- Pasar Majestik sebagai pusat perdagangan kain
- Pasar Burung di Jalan Barito
- Kafe-kafe di sepanjang jalan KH. Ahmad Dahlan

Kegiatan sosial budaya ini perlu diperkuat agar dapat menambah daya tarik dan karakter kawasan.



Gambar 22 Kegiatan ekonomi dan sosial budaya di Kebayoran Baru

Jakarta, 09 Desember 2021
GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

ANIES RASYID BASWEDAN