**Amiral balad ath thaariq**

**20190202021**

**2.0 PROSES APLIKASI DAN ULASAN**

Prosedur peninjauan menunjukkan metode yang digunakan oleh Desain Situs dan Arsitektur

Review Board (SDARB) mengulas setiap pengiriman yang diajukan oleh pemohon. Berikut ini adalah garis besarnya

dari apa yang umumnya diperlukan dalam setiap jenis pengajuan untuk menyelesaikan proses persetujuan.

**2.0.1 Rencana Konsep**

Sebelum pengajuan proyek, pemohon didorong untuk bertemu dengan staf Kabupaten

mewakili SDARB dengan rencana konsep untuk memeriksa kelengkapan dan menyediakan

arah menuju persyaratan SDARB relatif.

**2.1 PENGAJUAN PENGUMUMAN TUNGGAL KELUARGA SINGLE**

**2.1.1 Pengajuan Rencana Pendahuluan (Lima [5] Salinan)**

Pengajuan ini harus menanggapi semua persyaratan yang diuraikan dalam Lampiran A. Selain itu

berikut ini harus diserahkan:

A. Peta @ skala konektivitas komunitas yang menggambarkan indeks konektivitas ke tepi situs.

(Konektivitas peta adalah untuk mengembangkan lingkungan yang ramah mobilitas dalam memastikan bahwa asal dan

tujuan dihubungkan oleh jaringan jalan dan jalur berjalan yang aman, langsung dan berkelanjutan itu

menyediakan berbagai pilihan perjalanan alternatif dan layak. Indeks konektivitas adalah sarana yang objektif

dimana pengembangan yang diusulkan dapat dievaluasi relatif untuk memenuhi tujuan penyediaan

pilihan jalan dan mobilitas yang memadai. Indeks adalah rasio jumlah ruas jalan (jalan

bagian antara persimpangan dan jalan buntu) dibagi dengan jumlah simpul jalan (persimpangan

dan kepala cul-de-sac). Semakin banyak tautan relatif ke node, semakin banyak konektivitas. Tradisional,

jaringan, jaringan jalan menghasilkan indeks sekitar 1,7. Jaringan kontemporer menghasilkan tentang

1.2. Indeks minimal 1,4 adalah target yang baik untuk keperluan perencanaan di masa depan.)

B. Memasukkan Rencana Pendahuluan yang menggambarkan tata letak lot umum untuk menunjukkan tata letak situs

persyaratan pedoman dapat dipenuhi.

C. Peta yang menunjukkan tujuan pejalan kaki dalam radius ½ mil dari lokasi, jika dan di luar lokasi

tujuan (sekolah, taman, fasilitas perbelanjaan, dll.) tersedia.

D. Lokasi rambu masuk, jika diusulkan

E. Lokasi ketinggian lampu jalan dan jenis fitur, jika diusulkan.

F. Detail jalur, lokasi area rekreasi pasif dan aktif.

G. Tunjukkan area penyimpanan pohon, jika ada.

**2.1.2 Submital Elevasi Arsitektur Hunian Keluarga Tunggal (Tujuh [7] Salinan)**

Ketinggian harus menggambarkan rumah saat akan dibangun. Selain itu, informasi berikut harus

dikirimkan:

A. Rencanakan untuk setiap lantai dengan tapak dasar dan dimensi keseluruhan. Jangan sertakan detail

membingkai, listrik, dll. karena ini bukan ulasan tentang kode bangunan.

B. Ketinggian harus meliputi:

1. Empat tampilan (depan, kedua sisi dan belakang).

2. Tampilkan jendela, pintu, dan trim yang terkait.

3. Detail bahan konstruksi dan eksterior umum.

4. Bahan deck, teras, pagar dan tangga, jika disediakan.

5. Atap dan bahan atap.

6. Ketinggian pada ketinggian sisi.

7. Nilai akhir yang diusulkan.

8. Deskripsi warna dinding dan atap jika digunakan sebagai faktor dalam menentukan

jenis rumah yang berbeda. Jika tidak, berikan warna ke SDARB selama rapat.

9. Informasi tentang garasi dan gudang terpisah, jika disediakan.

10. Lokasi lampu eksterior.

C. Usulan mitigasi untuk lot visibilitas tinggi (HV), jika perlu.

D. Usulan mitigasi untuk fasad garasi, jika perlu.

E. Berikan rencana lansekap khas untuk setiap model. Juga memberikan informasi tentang penyaringan

peralatan HVAC.

F. Matriks atau rencana lokasi induk yang menunjukkan semua jenis rumah yang berbeda.

G. Salinan rencana awal untuk subdivisi.

Semua rencana harus dicap disetujui oleh SDARB sebelum mengajukan izin bangunan.

**2.2 PENGIRIMAN KOMERSIAL DAN INDUSTRI**

**2.2.1 Submital Rencana Pengembangan Situs (Lima [5] Salinan)**

Selain rencana pengembangan situs, informasi berikut harus diserahkan:

A. Kategori dan Jenis Desain dari Pedoman.

B. Kategori dan Jenis Jalanan dari Pedoman.

C. Rencana induk penuh membangun jika proyek multi-fase.

D. Program tanda master untuk proyek dengan beberapa bangunan, penyewa atau parsel.

**2.2.2 Ketinggian Bangunan Komersial dan Industri (Tujuh [7] Salinan, Satu [1] Harus dalam**

**Warna**

Ketinggian arsitektur dapat diserahkan bersamaan dengan rencana pengembangan situs

pengajuan atau sebagai pengajuan terpisah. Informasi berikut harus diserahkan:

A. Rencanakan untuk setiap lantai dengan tapak dasar dan dimensi keseluruhan. Jangan sertakan detail

membingkai, listrik, dll. karena ini bukan ulasan tentang kode bangunan.

B. Ketinggian harus meliputi:

1. Empat tampilan.

2. Tampilkan jendela, pintu, dan trim yang terkait.

3. Detail bahan konstruksi dan eksterior umum.

4. Atap dan bahan atap.

5. Ketinggian pada ketinggian sisi.

6. Lokasi peralatan HVAC dan metode penyaringan.

**2.3 PROSES TINJAUAN**

**2.3.1 Rencana Awal dan Rencana Pengembangan Situs**

Rencana awal dan rencana pengembangan situs akan ditinjau dan komentar disampaikan

kepada pemohon sebagai bagian dari tinjauan teknis reguler yang disiapkan oleh Staf Perencanaan. Itu

pelamar tidak harus muncul sebelum SDARB, kecuali ada masalah yang tidak bisa

diselesaikan melalui proses peninjauan reguler. SDARB akan menyetujui atau menyetujui

dengan ketentuan rencana awal atau rencana pengembangan situs sebagai item persetujuan.

**2.3.2 Kediaman Keluarga Tunggal dan Ketinggian Arsitektur Komersial / Industri**

SDARB akan meninjau pengiriman dan mengirim komentar setidaknya dua minggu sebelum

pertemuan SDARB yang dijadwalkan dengan pemohon. Pemohon akan diberikan

kesempatan untuk berdiskusi dengan SDARB mengenai masalah atau masalah yang dihasilkan dari komentar.

Sebelum persetujuan atau persetujuan dengan ketentuan ketinggian arsitektural, semuanya

komentar harus dipenuhi.

Setelah persetujuan atas peningkatan arsitektural, salinan yang dicap akan diberikan kepada

**Studi Kasus : Reklamasi Pantai Utara Jakarta**

Pantai Utara Jakarta adalah kawasan yang meliputi teluk Jakarta yang terletak di sebelah utara kota Jakarta, pada umumnya merupakan perairan dangkal yang memiliki kedalaman rata-rata 15 meter dengan luas sekitar 514 km2. Teluk ini merupakan muara 13 sungai yang melintasi kawasan metropolitan Jakarta dan daerah penyangga Bodetabek yang saat ini berpenduduk sekitar 20 juta jiwa. Saat ini isu reklamasi di kawasan ini santer diberitakan berbagai media elektronik akibat terkuaknya kasus suap terhadap anggota DPRD oleh developer yang menggarap mega proyek reklamasi pantai utara Jakarta itu.

Reklamasi tidak hanya dilakukan di luar negeri, namun juga di Indonesia, salah satunya di Pantai Utara Jakarta. Di era kepemimpian Ahok, proyek reklamasi dan revitalisasi yang dikembangkan oleh Pemda DKI terhadap kawasan itu bermaksud untuk membangun kawasan tersebut menjadi daerah kawasan aktifitas bisnis dan perekonomian maupun pemukiman elit. Dengan prakarsa itu juga Pemda DKI dan beberapa perusahaan mitra kerjanya (salah satunya Agung Podomoro Land) ingin mengubah predikat Jakarta pada sebutan Waterfront City. Hal ini akan secara menyeluruh mengubah daerah tersebut dari keadaannya yang kumuh dan ditempati oleh masyarakat menengah kebawah kepada kawasan elit yang menurut Pemda sebagai solusi untuk menekan laju petumbuhan penduduk sekitar 2,7% per tahun dan untuk mengatasi kesulitan penyediaan ruang untuk mengatasi perubahan-perubahan tersebut.  
  
Salah satu tujuan reklamasi ini untuk menekan laju pertumbuhan, dimana tempat yang baru tersebut akan dijadikan pemukiman yang mampu menampung sekitar 1,5 juta penduduk Jakarta. Namun permasalahan yang timbul kemudian adalah kondisi topografi yang landai dari muara ke teluk Jakarta dan panjangnya aliran sungai akan menjadikan aliran lambat sehingga mudah terjadi banjir. Oleh karena itu, reklamasi teluk Jakarta harus sangat memperhatikan persyaratan teknisnya.

Selain Undang - Undang dan Pedoman yang ada, rencana penyelenggaraan reklamasi pantai utara Jakarta juga mendapat dukungan aspek legal berupa Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 54 Tahun 2008 tentang Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, dan Cianjur (Jabodetabekpunjur) yang di dalamnya memperbolehkan mengadakan kegiatan reklamasi dengan persyaratan yang ketat. Perpres tersebut juga menyebutkan beberapa persyaratan dalam reklamasi, antara lain yaitu: 1. Bukan merupakan lahan rawa, 2. Merupakan zona perairan pantai yang memiliki potensi reklamasi 3. Koefisien terbangun paling tinggi 45% 4. Jarak dari titik surut terendah sekurang-kurangnya 200-300 meter, dan sampai dengan garis yang menghubungkan titik-titik terluar yang menunjukkan kedalaman laut 8 (delapan) meter 5.  
  
Rencana reklamasi telah melalui proses kajian mendalam dan komprehensif setelah mendapat rekomendasi dari ketua badan yang tugas dan fungsinya mengkoordinasikan penataan ruang nasional (BKPRN).  
  
Namun walaupun sudah adanya dokumen legal yang menaungi mega proyek reklamasi pantai utara Jakarta ini tetap menuai kontroversi. Hal ini datang dari berbagai pihak yang memanfaatkan isu reklamasi ini untuk kepentingan politik terkait Pilgub yang sebentar lagi digelar.