



MEMBERIKAN USULAN TERHADAP DESAIN ATAU KONSTRUKSI YANG SESUAI

KOMPETENSI KEAHLIAN BISNIS KONSTRUKSI DAN PROPERTI

MENGUSULKAN OPSI YANG PALING OPTIMUM

Untuk mengusulkan opsi bangunan yang paling optimum atau maximal adalah bangunan yang sudah memenuhi persyaratan bangunan gedung. Persyaratan bangunan gedung berkaitan dengan permasalahan teknis, meliputi:

01

Persyaratan tata bangunan

02

Persyaratan jarak bebas

03

Persyaratan arsitektur bangunan

04

Persyaratan pengendalian dampak lingkungan

05

Persyaratan keandalan bangunan

PERSYARATAN TATA BANGUNAN

yaitu Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung tentang persyaratan peruntukan lokasi, kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan oleh Pemerintah Daerah setempat melalui rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL).

01

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

02

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

03

Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

04

Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

PERSYARATAN JARAK BEBAS BANGUNAN



- Garis sempadan adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massa bangunan lainnya, batas tepi sungai/pantai, jalan kereta api, rencana saluran, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.
- Garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi;
- jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diijinkan pada lokasi yang bersangkutan.
- Penetapan garis sempadan bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah dengan mempertimbangkan aspek keamanan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, serta keseimbangan dan keserasian dengan lingkungan

PERSYARATAN ARSITEKTUR BANGUNAN

01

Persyaratan penampilan bangunan gedung harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya.

02

Persyaratan tata ruang dalam bangunan harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan, dan keandalan bangunan.

03

Persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

PERSYARATAN PENGENDALIAN DAMPAK LINGKUNGAN



Persyaratan ini hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan. Dampak penting adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu lingkungan yang diakibatkan oleh suatu kegiatan.

PERSYARATAN KEANDALAN BANGUNAN




- Persyaratan keselamatan bangunan gedung meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.
- Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- Persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.



MENYIAPKAN ESTIMASI AWAL, BIAYA PEMBANGUNAN DARI OPSI YANG PALING OPTIMUM

Untuk menyiapkan estimasi awal biaya pembangunan sebuah gedung ialah dengan menghitung secara kasar/taksir biaya bangunan tersebut dengan cara menghitung luasan bangunan dan di kalikan dengan harga 1 m² bangunan di daerah tersebut.



MEMILIH DAN MEMUTUSKAN OPSI

Dari data diatas dapat kita ambil opsi yang paling optimum dari segi biaya apakah mau di pilih bangunan bertingkat kelas sederhana atau bangunan bertingkat kelas tidak sederhana (mewah). Untuk memilih dan memutuskan opsi harus bangunan mana yang harus dipilih perlu di rapatkan antara pemberi tugas (owner) dengan konsultan perencanaan. Tentunya opsi yang jadi pilihan harus memperhitungkan anggaran yang tersedia.