

# MANUAL PERENCANAAN DAN PEMBANGUNAN KAVLING CITRAGRAND SEMARANG

## 1. PEMBAYARAN

- 1.1. Pembangunan rumah dapat dilakukan setelah pembayaran lunas 100%.
- 1.2. Pengajuan gambar kerja dapat dilakukan setelah tanda jadi dan sebelum pembayaran lunas 100%.
- 1.3. Sebelum pembangunan dilaksanakan, customer wajib serah terima kavling dan melakukan pembayaran deposit pembangunan sebesar Rp 10.000.000,- di bayar di depan, serta luran Pengelolaan Lingkungan (IPL) setiap bulannya.

## 2. PERSYARATAN TATA RUANG

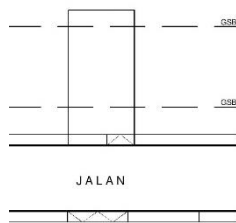
- 2.1. Developer / CitraGrand menjamin bahwa lahan yang akan dibangun merupakan lahan untuk hunian / rumah tinggal, sesuai dengan Keterangan Rencana Kota (K RK) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Semarang.
- 2.2. Tidak diperbolehkan merubah fungsi bangunan rumah tinggal / hunian menjadi kantor / toko atau kegiatan komersial lainnya.
- 2.3. Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan fungsi utama bangunan rumah tinggal, keselamatan dan keamanan, kesehatan, keindahan dan keserasian lingkungan.
- 2.4. Program ruang dan layoutnya harus sesuai dengan fungsi rumah tinggal. Untuk kawasan rumah tinggal hanya akan dikeluarkan izin mendirikan rumah tinggal.
- 2.5. Pemilik kavling / bangunan diwajibkan untuk mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) ke Pemerintah Kota Semarang.
- 2.6. Pelaksanaan pembangunan hanya dapat dimulai atau dilaksanakan setelah IMB keluar dari Pemerintah Kota Semarang. Pelanggaran terhadap ketentuan ini menjadi tanggung jawab pemilik kavling / bangunan sepenuhnya.

## 3. GAMBAR DASAR

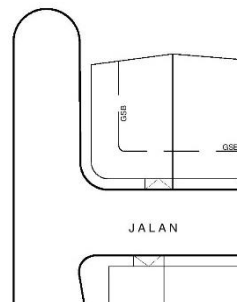
- 3.1. City Management CitraGrand menyediakan gambar dasar perencanaan untuk masing-masing unit kavling, memuat :
  - a. Layout kavling
  - b. Ukuran kavling
  - c. Ketentuan Garis Sempadan Jalan (GSJ) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
  - d. Ketentuan Posisi Driveway
- 3.2. Pemohon Ijin mengajukan gambar rencana (rangkap 3) meliputi :
  - a. Gambar Arsitektur : denah, tampak, rencana pondasi, rencana atap dan potongan dilengkapi dengan elevasi jalan, gambar sanitasi dan gambar pagar dengan skala 1:100.
  - b. Gambar situasi (ukuran kavling sesuai dengan siteplan), skala 1:1000 atau 1:500.

#### 4. DESAIN BANGUNAN

- 4.1. Desain bangunan diwajibkan memperhatikan ketentuan Manual Perencanaan dan Pembangunan di Kawasan CitraGrand, agar bisa membentuk identitas lingkungan yang serasi. Desain bangunan mengacu pada karakter bangunan yang ditetapkan pada kawasan tersebut.
- 4.2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diijinkan maksimum 60% dari luas lahan / kavling, 40% digunakan untuk ruang terbuka dan sarana sirkulasi.
- 4.3. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang diijinkan maksimum 120% dari luas lahan / kavling.
- 4.4. Garis Sempadan Bangunan terhadap jalan depan adalah 5 meter, GSB terhadap tebing 3 meter (gambar 4.4.1) dan GSB terhadap jalan samping adalah 4 meter (gambar 4.4.2).

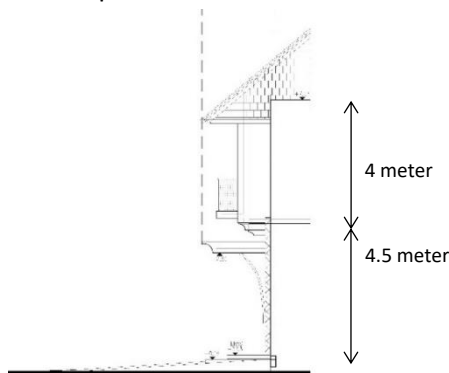


Gambar 4.4.1



Gambar 4.4.2

- 4.5. Bangunan diperuntukkan untuk 2 lantai atau 3 lantai termasuk basement / semi basement.
- 4.6. Tinggi maksimum teras lantai 1 dari elevasi tanah eksisting maksimal 0,5 meter.
- 4.7. Tinggi maksimum bangunan rumah tinggal ditetapkan sebagai berikut (gambar 4.7.1) :
  - a. Tinggi floor lantai 1 ke floor lantai 2 adalah 4,5 meter
  - b. Tinggi floor lantai 2 ke ring balk atap adalah 4 meter

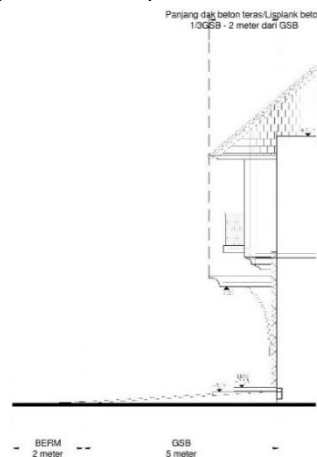


Gambar 4.7.1

- 4.8. Bahan bangunan :
  - a. Tidak diperbolehkan membangun struktur dari cor / beton diantara GSB dan GSJ.
  - b. Dilarang menggunakan material bangunan / perkakas yang membahayakan / mengganggu orang lain misalnya mudah terbakar, mudah lepas / jatuh, menyilaukan, menimbulkan bau atau polusi lain.
  - c. Material yang digunakan harus sesuai dengan standar teknis
- 4.9. Fire Escape / Rescue  
Harus menyediakan / mengantisipasi kebutuhan fire escape / fire rescue, berupa pintu / jendela yang dalam keadaan darurat mudah dibuka.

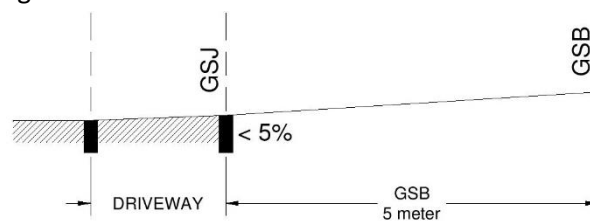
## 5. RUANG LUAR BANGUNAN

- 5.1. Dilarang melakukan kegiatan pembangunan diluar batas kavling.
- 5.2. Dilarang membongkar/memindahkan patok batas kavling yang ada
- 5.3. Tidak diperkenankan memindahkan posisi dan menambah driveway yang sudah ditentukan tanpa seijin CitraGrand.
- 5.4. Dilarang menempatkan jendela glassblock pada dinding samping batas kavling.
- 5.5. Ruang terbuka di antara GSJ dan GSB harus digunakan sebagai unsur penghijauan atau daerah peresapan air hujan.
- 5.6. Ruang bebas antara GSJ dan GSB yang boleh dibangun untuk perkerasan (sirkulasi kendaraan / carport dan orang) maksimum 50%, sisanya diperuntukkan ruang terbuka hijau / taman.
- 5.7. Diiijinkan membangun light structure yang bukan merupakan struktur bangunan utama seperti:
  - a. Dak beton untuk teras / listplank beton : harus terbuka dengan panjang  $\frac{1}{3}$  GSB atau maksimal 2 meter dari GSB (gambar 5.6.1)



Gambar 5.6.1

- b. Atap carport / drop off tidak boleh menggunakan struktur beton, diharuskan menggunakan struktur ringan (kayu, kanopi atau besi), dengan syarat tidak melebihi GSJ.
- c. Elevasi carport di GSJ maksimal 5% dari kanstein atau elevasi tertinggi pada batas driveway (gambar 5.6.2). Apabila driveway memotong trotoar, maka elevasi driveway menyesuaikan dengan trotoar.



Gambar 5.6.2

- 5.8. Lebar driveway maksimal adalah 0,5 dari lebar kavling standard dan akan dibuat oleh pihak CitraGrand dengan material yang sudah ditentukan.
  - a. Area berm tidak boleh dibuat untuk parkir kendaraan dan tidak boleh diberi perkerasan (cor beton, paving stone) dan didirikan bangunan apapun.

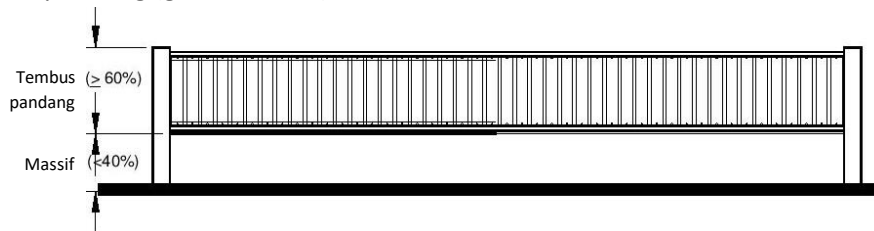
b. Setiap rumah diwajibkan membuat panel nomor rumah.

5.9. Menyediakan cukup penerangan luar, untuk memudahkan pengawasan petugas.

## 6. DESAIN PAGAR

6.1. Untuk rumah di kawasan luar cluster (Mainroad dan D'boulevard) tinggi pagar depan rumah pada GSI adalah maksimal 1,5 meter diukur dari 0 lantai, untuk rumah dalam cluster tidak diijinkan membuat pagar depan.

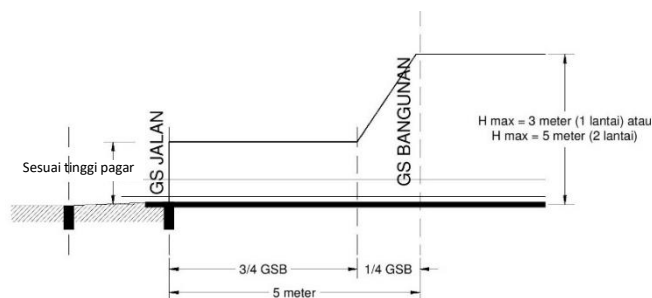
Desain pagar disesuaikan dengan karakter bangunan dan keserasian lingkungan, jika pagar dibuat dari bahan yang tidak tembus pandang (massif) tingginya tidak boleh melebihi 40% dari tinggi pagar depan atau sekurang-kurangnya 60% dari tinggi pagar depan itu harus dibuat tembus pandang (gambar 6.1.1).



Gambar 6.1.1

6.2. Tinggi pagar samping pada halaman depan bangunan sepanjang GSI depan sampai dengan  $\frac{3}{4}$  GSB rumah luar cluster (Mainroad dan D'boulevard) adalah 2 meter dari 0 garasi (maksimum), untuk kawasan tanpa pagar depan (dalam cluster) maksimal 1,5 meter dari bangunan carport, dan setelah  $\frac{3}{4}$  GSB harus miring sampai batas GSB (gambar 6.2.1).

Desain pagar disesuaikan dengan karakter bangunan dan keserasian lingkungan, jika pagar dibuat dari bahan yang tidak tembus pandang (massif) tingginya tidak boleh melebihi 40% dari tinggi pagar samping atau sekurang-kurangnya 60% dari tinggi pagar samping itu harus dibuat tembus pandang



Gambar 6.2.1

6.3. Pembuatan talud belakang dan samping harus diajukan dengan nelampirkan gambar teknis (dari konsultan)

## 7. UTILITAS

7.1. Sistem utilitas bangunan diwajibkan terintegrasi dengan sistem utilitas lingkungan.

7.2. Desain utilitas bangunan harus mempertimbangkan segi keselamatan dan keamanan lingkungan.

7.3. Pemasangan genset cadangan hanya diperkenankan yang menggunakan peredam suara dan diletakkan di tempat yang tidak / paling minim menimbulkan gangguan terhadap lingkungan dalam bentuk polusi udara dan suara serta limbah cair.

- 7.4. Diwajibkan membuat septictank untuk menampung air buangan dari WC dan kamar mandi serta resapan untuk air hujan. Ventilasi ditempatkan di lokasi yang tidak menimbulkan gangguan bau pada lingkungan.
- 7.5. Letak dan desain sanitasi harus dikonsultasikan dan disetujui oleh CitraGrand.
- 7.6. Pembuangan air hujan harus melalui saluran tertutup ke riol / saluran kota. Dilarang membuang air hujan ke jalan atau kavling sebelah. Jika ada saluran yang diarahkan ke bagian belakang, maka diwajibkan untuk membuat pipa / drainase sampai dengan saluran belakang cluster GoldenWood.
- 7.7. Posisi KWH harus mengikuti persyaratan PLN.
- 7.8. Diwajibkan memasang dua pipa sparing dengan ukuran 1,25 inch secara paralel untuk utilitas dari luar pagar ke dalam rumah.
- 7.9. Tidak diperbolehkan merusak, memindah, merubah meter air sesuai dengan peraturan CitraGrand. Posisi meter air ditentukan oleh CitraGrand.
- 7.10. Kapasitas jaringan listrik harus menyesuaikan dengan standard yang diharuskan di CitraGrand. Segala biaya yang timbul adalah tanggung jawab pemohon sepenuhnya.
- 7.11. Pemasangan tandon air mengikuti ketentuan tinggi bangunan dan memperhitungkan syarat keamanan struktur minimal (tandon tidak boleh tampak dari luar dan harus dibawah plafon atap).

#### **8. LAIN-LAIN**

- 8.1. Hal-hal yang belum tercantum dalam Manual Perencanaan dan Pembangunan Kavling di Kawasan CitraGrand, harus dikoordinasikan dengan pihak CitraGrand.
- 8.2. Setelah pekerjaan pondasi selesai, Citragrand akan melakukan cek/pengukuran ulang kavling.
- 8.3. Sekiranya dalam proses pembangunan terdapat pelanggaran teknis CGS berhak menghentikan/bongkar.

Semarang, 15 September 2020  
Mengetahui,

Priyo Heroe      Berlian Febriana      Dwi Hardika S.      Y. Christiono      D.Agung krisprimandoyo  
*Teknik Manager*      *Manager Marketing*      *koord.Estate*      *General Manager*      *Direktur*