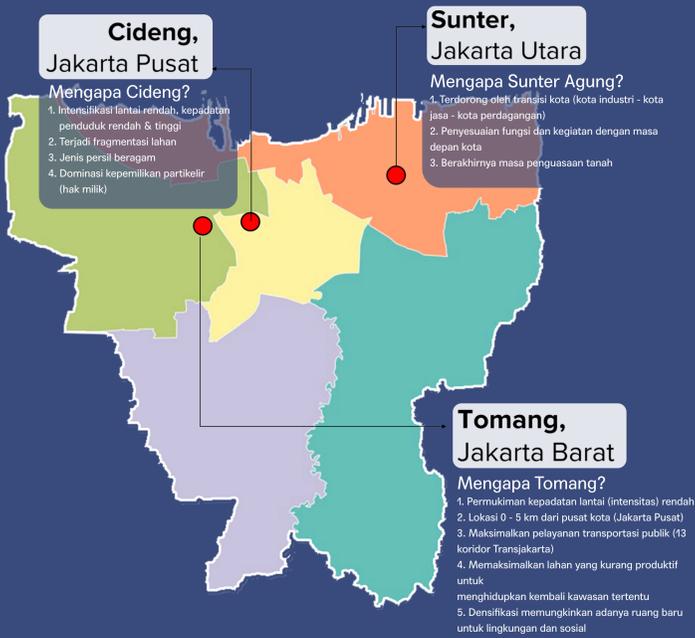


# REGENERASI KOTA DAN PELUANG KEMBALI BERHUNI DI TENGAH KOTA JAKARTA

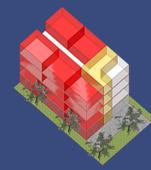
Densifikasi Menengah Sebagai Siasat Hunian di Tengah Kota

OLEH **RUJAK**  
CENTER FOR URBAN STUDIES

FESTIVAL MINI Solusi Polusi Udara di Kota



## Metode Densifikasi



Densifikasi Lahan Mikro

Densifikasi yang menggunakan lahan berukuran kecil yang bertujuan meningkatkan kapasitas hunian dengan optimalisasi KLB



Adaptive Reuse

Bentuk pemanfaatan dan peningkatan kualitas lahan/bangunan yang adaptif terhadap konteks kawasan yang telah berubah kondisi



Konsolidasi Lahan

Metode penggabungan lahan eksisting yang memiliki tujuan meningkatkan efektivitas daya tampung dan penggunaan lahan

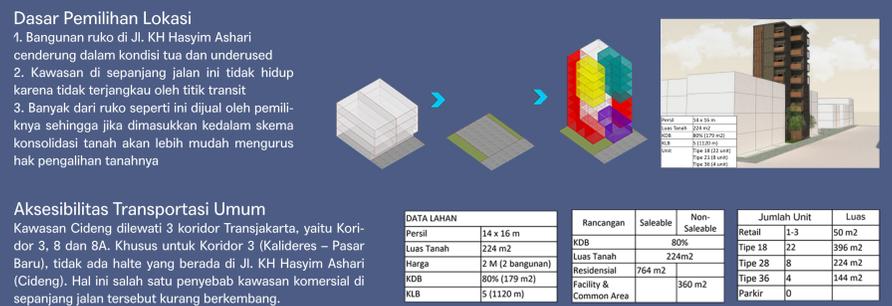
## Prinsip-prinsip Regenerasi Kota

1. Kedekatan pada akses radius 2-5 Km dari pusat kota
2. Nilai kawasan aktual lebih rendah dibanding potensi maupun prospek nilai tambah
3. Kepadatan bangunan, fungsi ruang dan kepadatan penduduk tidak optimal
4. Dalam kondisi yang membutuhkan transisi ekonomi akibat stagnasi yang telah terjadi dalam waktu lama
5. Memungkinkan terjadi reforma agraria perkotaan
6. Berada pada sepanjang jalur transportasi massal

## Densifikasi Konsolidasi Lahan: Tomang



## Densifikasi Lahan Mikro: Cideng



## Densifikasi Adaptive Reuse: Sunter Agung



| Tipe   | Jumlah Unit | Jumlah Penduduk Tertampung |
|--------|-------------|----------------------------|
| Studio | 2520        | 2520                       |
| 1 BR   | 1423        | 4269                       |
| 2 BR   | 1646        | 6548                       |
| Total  | 5589        | 13373                      |

Pemanfaatan lahan industri ini akan meningkatkan luas RTH sebanyak 1,3% dari luas total lahan Sunter Agung

### Profil Lahan: Persil Kecil



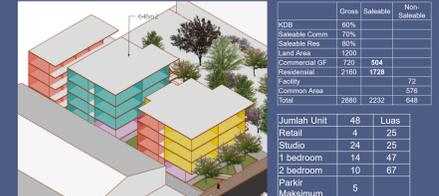
### Tipe A: 41 Blok



### Tipe B: 14 Blok



### Tipe C: 2 Blok



### Profil Lahan: Persil Besar



### Tipe A: 3 Blok



### Tipe B: 5 Blok



### Tipe C: 9 Blok



## Studi Konversi Bangunan Parkir

### Informasi Bangunan dan Rencana Kota:



Lokasi : Jl. M.H. Thamrin No.51, RW.4, Gondangdia, Kec. Menteng, Kota Jakarta Pusat, DKI Jakarta  
Zona : K1 Sub Zona Perkantoran  
KDB : 40%  
KLB : 5  
KB : 40 lantai  
KDH : 30%  
KTB : 55%

### Kondisi Eksisting Bangunan



Kedelapan lantai memiliki struktur 8,75 x 7,5m yang disesuaikan dengan fungsi parkir mobil. Melihat konteks wilayah yang sangat strategis secara ketersediaan fasilitas pendukung, komersil, dan jaringan transportasi, maka pemanfaatan lahan sebagai tempat parkir dinilai sangat tidak maksimal. Lahan yang ada memiliki potensi dijadikan hunian.

### Studi Modul Hunian Terhadap Modul Existing



Tipe 1 Kamar

Tipe 2 Kamar



Tipe 1 Br: memiliki luas 33m<sup>2</sup> dengan fasilitas ruang keluarga, dapur, kamar mandi, storage, dan 1 kamar tidur dengan bukaan langsung ke luar bangunan  
Tipe 2 Br: memiliki luas 65m<sup>2</sup> dengan fasilitas ruang keluarga, dapur, dining area, kamar mandi, dan 2 kamar tidur

Modul hunian diletakkan dengan pertimbangan elemen struktur eksisting, sirkulasi baru untuk unit hunian, analisis cahaya matahari dan udara, hingga antisipasi kebencanaan. 1 lantai dapat diisi 20 unit hunian tipe 1 Kamar dan 8 unit hunian tipe 2 Kamar.



Jika seluruh lantai dari lantai 2 hingga B turut dikonversi menjadi hunian, maka total unit yang dapat dihasilkan dari konversi lot parkir kendaraan pada bangunan ini adalah sebanyak 196 unit hunian.



Gerbang Utama



Gerbang Taman Perumahan



Sekolah



Sekolah



Bussiness Distirict



Eco Club

BUSINESS DISTRICT

JARAK ANTARA HUNIAN DENGAN FUNGSI KOMERSIL TIDAK BISA DIJANGKAU DENGAN BERJALAN KAKI



- MUSLIM CENDEKIA ISLAMIC SCHOOL  
- SARANA IBADAH MASJID



GERBANG

FOR A HIGHER QUALITY OF LIVING

DIKLANKAN SEBAGAI HUNIAN TOD NAMUN TIDAK ADA INFORMASI LAYANAN TRANSPORTASI PUBLIK?



FACILITIES

Business District

deki Islamic School ah Masjid

KAWASAN TOD TAPI HAMPARAN RUMAH TAPAK YANG TIDAK TERPADU?



EcoClub 2

Sekolah



BE A PART OF OUR NEW INTEGRATED TOWNSHIP DEVELOPMENT