

---

## URAIAN PELAKSANAAN PEKERJAAN :

Kegiatan Jasa Konsultansi Perencanaan Arsitektur-Jasa Desain Arsitektural SMP

### a. TAHAPAN PERENCANAAN

Keluaran yang dihasilkan oleh konsultan perencana berdasarkan kerangka acuan kerja ini lebih lanjut akan diatur dalam surat perjanjian yang minimal meliputi:

- 1) Tahap konsep perencanaan:
  - a) Konsep penyiapan rencana teknis, termasuk konsep organisasi, jumlah dan kualifikasi tim perencana, metoda pelaksanaan dan tanggung jawab waktu perencanaan;
  - b) Konsep skematik rencana teknis, termasuk program ruang, organisasi hubungan ruang, dll;
  - c) Laporan data dan informasi lapangan, termasuk penyelidikan tanah sederhana, keterangan rencana kota, dll.
- 2) Tahap Pra-rencana teknis:
  - a) Gambar-gambar rencana tapak;
  - b) Gambar-gambar pra-rencana bangunan;
  - c) Perkiraan biaya pembangunan;
  - d) Laporan perencanaan;
  - e) Mengurus kelengkapan perizinan, IMB;
  - f) Hasil konsultasi rencana dengan pemda setempat;
  - g) Garis besar rencana kerja dan syarat-syarat (RKS).
- 3) Tahap pembangunan rencana:
  - a) Rencana arsitektur, beserta uraian konsep dan visualisasi dwi dan trimatra bila diperlukan;
  - b) Rencana struktur, beserta uraian konsep dan perhitungannya;
  - c) Rencana mekanikal-elektrikal termasuk IT, beserta uraian konsep dan perhitungannya;
  - d) Garis besar spesifikasi teknis (outline specifications);
  - e) Perkiraan biaya.
- 4) Tahap rencana detail:
  - a) Membuat gambar-gambar detail;
  - b) Rencana kerja dan syarat-syarat (RKS);
  - c) Rincian volume pelaksanaan pekerjaan (BQ);
  - d) Rencana anggaran biaya pekerjaan konstruksi, (RAB) berdasarkan analisa biaya konstruksi – SNI;
  - e) Maket Bangunan Rencana Miniatur yang terskala;
  - f) Dan penyusunan laporan perencanaan : struktur, utilitas, lengkap dengan perhitungan-perhitungan yang bisa dipertanggungjawabkan.
- 5) Tahap pelelangan (dokumen perencanaan teknis):
  - a) Gambar rencana beserta detail pelaksanaan : arsitektur, struktur, mekanikal dan elektrik, pertamanan, tata ruang dan desain interior beserta meubelair; ;
  - b) Rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis (RKS);
  - c) Rencana anggaran biaya (RAB) dan Identifikasi K3 terhadap tiap item pekerjaan;
  - d) Rincian volume pekerjaan / bill of quantity (BQ)
  - e) Laporan perencanaan.
- 6) Tahap pengawasan berkala:
  - a) Laporan pengawasan berkala: seperti memeriksa kesesuaian pelaksanaan pekerjaan dengan rencana secara berkala, melakukan penyesuaian gambar dan spesifikasi teknis pelaksanaan

bila ada perubahan, memberikan penjelasan terhadap persoalan-persoalan yang timbul selama masa konstruksi, memberikan rekomendasi tentang penggunaan bahan, dan membuat laporan akhir pengawasan berkala;

- b) Menyusun laporan akhir pekerjaan perencanaan yang terdiri atas perubahan perencanaan pada masa pelaksanaan konstruksi, petunjuk penggunaan, pemeliharaan dan perawatan pembangunan gedung, termasuk petunjuk yang menyangkut peralatan dan perlengkapan mekanikal-elektrikal bangunan.

Pekerjaan yang akan dilaksanakan oleh konsultan perencana seperti yang dimaksud pada KAK harus memperhatikan kriteria umum bangunan disesuaikan berdasarkan fungsi dan kompleksitas bangunan, yaitu:

- c) Persyaratan peruntukan dan intensitas:
- Menjamin bangunan gedung didirikan berdasarkan ketentuan tata ruang dan tata bangunan yang ditetapkan di daerah yang bersangkutan;
  - Menjamin bangunan dimanfaatkan sesuai fungsinya;
  - Menjamin keselamatan pengguna, masyarakat, dan lingkungan.
- d) Persyaratan arsitektur dan lingkungan:
- Menjamin terwujudnya bangunan gedung yang didirikan berdasarkan karakteristik lingkungan, ketentuan wujud bangunan, dan budaya daerah, sehingga seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya (fisik, sosial dan budaya);
  - Menjamin terwujudnya tata ruang hijau yang dapat memberikan keseimbangan dan keserasian bangunan terhadap lingkungan;
  - Menjamin bangunan gedung dibangun dan dimanfaatkan dengan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- e) Persyaratan struktur bangunan:
- Menjamin terwujudnya bangunan gedung yang dapat mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam dan manusia (gempa dll);
  - Menjamin keselamatan manusia dari lingkungan kecelakaan atau luka disebabkan oleh kegagalan struktur bangunan;
  - Menjamin kepentingan manusia dari kehilangan atau kerusakan benda yang disebabkan oleh perilaku struktur;
  - Menjamin perlindungan properti lainnya dari kerusakan fisik yang disebabkan oleh kegagalan struktur.
- f) Persyaratan ketahanan terhadap kebakaran:
- Menjamin terwujudnya sistem proteksi pasif dan aktif pada bangunan gedung;
  - Menjamin terwujudnya bangunan gedung yang dapat mendukung beban yang timbul akibat perilaku alam dan manusia;
  - Menjamin terwujudnya bangunan gedung yang dibangun sedemikian rupa sehingga mampu secara struktural stabil selama kebakaran, sehingga:
    - i. cukup waktu bagi penghuni melakukan evakuasi secara aman;
    - ii. cukup waktu dan mudah bagi pasukan pemadam kebakaran memasuki lokasi untuk memadamkan api;
    - iii. dapat menghindari kerusakan pada properti lainnya.
- g) Persyaratan sarana fasilitas umum :
- Menjamin terwujudnya bangunan gedung yang mempunyai akses yang layak, aman dan nyaman kedalam bangunan dan fasilitas serta layanan di dalamnya;
  - Menjamin terwujudnya upaya melindungi penghuni dari kesakitan atau luka saat evakuasi pada keadaan darurat;
  - Menjamin tersedianya aksesibilitas bagi penyandang cacat, khususnya untuk bangunan fasilitas umum dan sosial.

- h) Persyaratan instalasi listrik, penangkal petir dan komunikasi:
  - Menjamin terpasangnya instalasi listrik secara cukup dan aman dalam menunjang terselenggaranya satuan kejadian dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
  - Menjamin terwujudnya keamanan bangunan gedung dan penghuninya dari bahaya akibat petir;
  - Menjamin tersedianya sarana komunikasi yang memadai dalam menunjang terselenggaranya satuan kerja di dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya.
  
- i) Persyaratan sanitasi bangunan gedung dan lingkungan:
  - Menjamin tersedianya sarana sanitasi yang memadai dalam menunjang pada bangunan gedung dan lingkungan sesuai dengan fungsinya;
  - Menjamin terwujudnya kebersihan, kedehatan dan memberikan kenyamanan bagi penghuni bangunan dan lingkungan;
  - Menjamin upaya beroprasinya peralatan dan perlengkapan sanitasi secara baik.
  
- j) Persyaratan ventilasi dan pengkondisiana udara:
  - Menjamin terpenuhinya kebutuhan udara yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya satuan kerja dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
  - Menjamin upaya beroprasinya peralatan dan perlengkapan tata udara secara baik.
  
- k) Persyaratan pencahayaan:
  - Menjamin terpenuhinya kebutuhan pencahayaan yang cukup, baik alami maupun buatan dalam menunjang terselenggaranya satuan kerja dalam bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
  - Menjamin upaya beroprasinya peralatan dan perlengkapan pencahayaan secara baik.
  
- l) Persyaratan kebisingan dan getaran:
  - menjamin terwujudnya kehidupan yang nyaman dari gangguan suara dan getaran yang tidak di inginkan;
  - menjamin adanya kepastian bahwa setiap usaha atau kesatuan kerja yang menimbulkan dampak negatif suara dan getaran perlu melakukan upaya pengendalian pencemaran dan atau mencegah perusakan lingkungan.