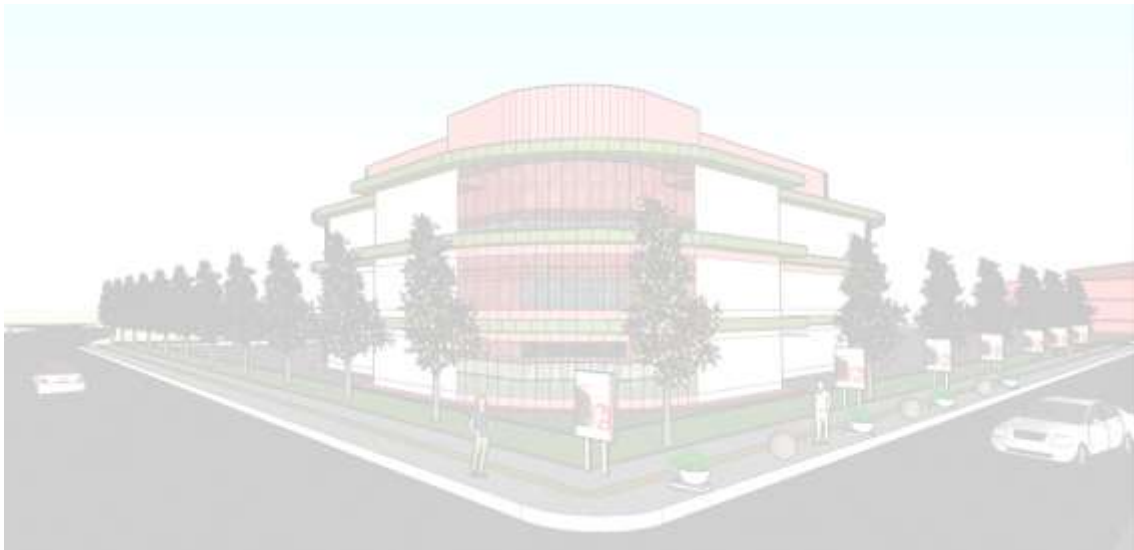


BAB III

GAMBARAN UMUM KAWASAN RENCANA



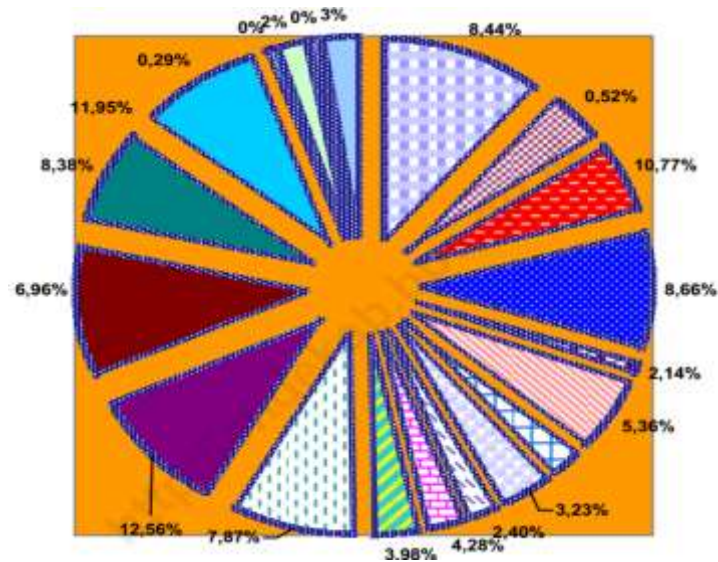
BAB 3

GAMBARAN UMUM KAWASAN RENCANA

3.1 Gambaran Umum Kabupaten Ende

3.1.1 Geografis, Administratif dan Kondisi Fisik

Kabupaten Ende adalah salah satu kabupaten di Pulau Flores, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan luas 2.046,59 Km² (204.660 Ha) dan populasi penduduk keadaan tahun 2009 sebanyak 275.658 jiwa (Registrasi penduduk BPS 2017). Secara geografis Kabupaten Ende memiliki letak yang cukup strategis yaitu dibagian tengah Pulau Flores yang diapit oleh empat Kabupaten di bagian barat : Nagekeo, Ngada, Manggarai, dan Manggarai Barat, sedangkan dibagian timur dengan dua Kabupaten yakni : Kabupaten Sikka dan Kabupaten Flores Timur. Secara administratif Kabupaten Ende meliputi 21 Kecamatan, 255 Desa dan 23 Kelurahan. Kecamatan terluas ialah kecamatan Wewaria 14,23 % (294,18 km²) dan terkecil kecamatan Ende Tengah 0,27 % (5,67 km²).



Gambar 17: Presentase luas wilayah per kecamatan

Sumber : BPS kab.Ende

Batas wilayah Kabupaten Ende yaitu:

- ✚ Sebelah Utara : Perbatasan dengan Laut Flores
- ✚ Sebelah selatan : Perbatasan dengan Laut Sawu
- ✚ Sebelah timur : Perbatasan dengan Kabupaten Sikka
- ✚ Sebelah barat : Berbatasan dengan Kabupaten Nagekeo

Sedangkan untuk letak astronomis, kabupaten Ende terletak pada $8^{\circ}26'24,71''$ LS – $8^{\circ}54'25,46''$ LS dan $121^{\circ}23'40,44''$ BT – $122^{\circ}1'33,3''$ BT. Wilayah Kabupaten Ende Ini Termasuk Juga Dalam Deretan Jalur Gunung Berapi, Sebut Saja Gunung Berapi Iya Yang Memiliki Ketinggian 637 Mdpl, Di mana Letusan Terakhirnya Terjadi Pada Tahun 1969. Masih Ada Juga Gunung Berapi Mutubusa Yang Memiliki Ketinggian 1.690 Mdpl, Di mana Terakhir Kalinya Tercatat Memuntahkan Lahar Panas Pada Tahun 1938.

Curah Hujan Di Kabupaten Ende Tercatat Lebih Signifikan Pada Bulan Nopember Hingga Bulan April. Dengan Curah Hujan Rata-Rata Pertahun 2.171 Mm. Perbedaan Amplitudo Suhu Harian Rata-Rata Juga Tidaklah Terlampau Signifikan, Berada Dalam Ambang $6,0^{\circ}\text{C}$. Di mana Suhu Terpanas Pada Siang Hari Adalah 33°C Dan Suhu Udara Malam Hari Memiliki Suhu Terendah Pada Titik 23°C . Kelembaban Nisbi Kabupaten Ende Berada Dalam Kisaran Rata-Rata 85°C .



Gambar 18 : Peta Provinsi Nusa Tenggara Timur

Sumber : Lapen Don Arakian

3.1.2 Rencana Sistem Perkotaan

Rencana sistem perkotaan yang ada di wilayah Kabupaten Ende diantaranya adalah Pusat kegiatan perkotaan yang ditentukan oleh pelayanan kegiatan perkotaan dalam skala regional dan perkotaan yang secara langsung mempengaruhi sistem perkotaan di Kabupaten Ende, meliputi :

- a) **Pusat Kegiatan Wilayah (PKW)** berada di Kota Ende, meliputi 4 kecamatan yaitu Kecamatan Ende Tengah, Kecamatan Ende Selatan, Kecamatan Ende Utara dan Kecamatan Ende Timur.
- b) **Pusat Kegiatan Lokal (PKL)** berada di Perkotaan Wolowaru dan Maurole
- c) **Pusat Kegiatan Lokal promosi (PKL_p)** berada di Perkotaan Nangapanda dan Detusoko.
- d) **Pusat Pelayanan Kegiatan (PPK)** berada di perkotaan
 - Wolojita di Kecamatan Wolojita,
 - Welamosa di Kecamatan Wewaria,

- Ndonga di Kecamatan Ndonga
- Demulaka di Kecamatan Ndonga Timur,
- Woloara di Kecamatan Kelimutu, dan
- Nangaba di Kecamatan Ende.

e) **Pusat Pelayanan Lingkungan (PPL) : berada di perkotaan**

- Maubasa di Kecamatan Ndori,
- Maukaro di Kecamatan Maukaro,
- Watuneso di Kecamatan Lio Timur
- Kotabaru di Kecamatan Kotabaru
- Watunggere di Kecamatan Detukeli
- Peibenga di Kecamatan Lempebusu Kelisoke
- Rendoraterua di Kecamatan Pulau Ende,

Arahan pengembangan sistem perkotaan di Kabupaten Ende dilihat dari adanya keterkaitan kawasan perkotaan satu dengan lainnya bertujuan untuk memperkuat kelompok kawasan-kawasan perkotaan yang terdapat di Kabupaten Ende. Mengingat kawasan-kawasan perkotaan sangat strategis peranannya dalam pengembangan wilayah secara keseluruhan, maka kawasan-kawasan perkotaan perlu diarahkan ke pertumbuhan dan pengembangannya agar mampu saling berinteraksi melalui keterkaitannya dan keteraturan fungsi-fungsi pengembangannya. Pengembangan sistem ini diwujudkan melalui pusat-pusat perdesaan yang diberikan peluang untuk tumbuh dan berkembang secara bersama-sama, sehingga pembangunan perkotaan akan saling dukung dengan pembangunan perdesaan. Dalam mendorong pengembangan kawasan-kawasan perkotaan yang demikian ini, maka peran sistem prasarana wilayah dan kawasan perkotaan perlu diarahkan untuk tidak saja memperkuat hubungan keterkaitan antara kota sekitar dengan kawasan perkotaan induknya, akan tetapi juga dengan kawasan perkotaan sekitarnya. Berikut akan dijelaskan mengenai wilayah perkotaan maupun perdesaan yang mempunyai fungsi dan peranan yang berbeda sesuai dengan potensi yang dimiliki, yaitu :

1. Kabupaten Ende memiliki Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala provinsi atau beberapa Kabupaten yang

berada di wilayah Perkotaan Ende yaitu yang meliputi Kecamatan Ende Tengah, Ende Timur, Ende Selatan, dan Ende Utara. Adapun fungsi dan perannya adalah :

- Sebagai ibu kota Kabupaten
 - Sebagai pusat kegiatan pemerintahan pusat kegiatan pemerintahan, pemasaran dan perdagangan regional, perikanan, perhubungan transportasi, komunikasi dan informasi, kegiatan ekonomi kota, industri, rekreasi, serta pelayanan masyarakat. Untuk mendukung adanya peran dan fungsi tersebut maka fasilitas yang harus ada adalah, fasilitas kesehatan, fasilitas keamanan, fasilitas pendidikan serta perdagangan dan jasa skala regional dan ditunjang oleh sarana dan prasarana transportasi yang memadai.
2. Pusat Kegiatan Lokal promosi (PKL_p) yang melayani kegiatan skala kabupaten atau beberapa Kecamatan . Kawasan perkotaan dimaksud adalah: Perkotaan Detusoko, Wolowaru, Nangapanda, Maurole. Adapun fungsi dan perannya adalah;
- Sebagai pusat pelayanan umum bagi kecamatan-kecamatan yang menjadi wilayah pengaruhnya.
 - Sebagai pusat perdagangan dan jasa maupun koleksi dan distribusi hasil-hasil bumi dari kecamatan-kecamatan yang menjadi wilayah pengaruhnya. Untuk mendukung adanya peran dan fungsi tersebut maka fasilitas yang harus ada adalah fasilitas kesehatan serta perdagangan dan jasa skala kecamatan dan ditunjang oleh sarana dan prasarana transportasi yang memadai.
3. pusat pelayanan kawasan (PPK) adalah kawasan perkotaan yang berfungsi untuk melayani kegiatan skala kecamatan atau ibukota Kecamatan atau beberapa desa/kelurahan yakni seluruh ibukota kecamatan yang tidak termasuk dalam PKL yang memiliki fungsi dari masing-masing ibukota kecamatan tersebut antara lain :
- Pusat pelayanan umum, dan pemerintahan bagi desa-desa yang berada di wilayah administrasinya.

- Pusat perdagangan dan jasa bagi desa-desa yang berada di wilayah administrasinya. Fasilitas yang harus ada diantaranya adalah fasilitas pendidikan, kesehatan, pemerintahan, peribadatan maupun perdagangan dan jasa skala kecamatan. Kajian terhadap sistem struktur perkotaan ini meliputi : pusat kegiatan perkotaan, rencana hierarki (besaran) perkotaan, rencana sistem dan fungsi perwilayahan, serta kebutuhan fasilitas pada setiap kawasan perkotaan dimaksud. Struktur ini akan menggambarkan keterkaitan antar kawasan perkotaan dan perkotaan dengan perdesaan secara keseluruhan. Pusat Pelayanan Kegiatan (PPK) berada di perkotaan Wolojita, Wewaria, Pulau Ende, Ndori, Ndona Timur, Ndona, Maukaro, Lio Timur, Kotabaru, Kelimutu, Ende dan Detukeli.

3.1.3 Rencana Sistem Perwilayahan

Setiap kawasan perkotaan akan memiliki jangkauan pelayanan tertentu sesuai dengan kegiatan perkotaan masing-masing. Penentuan kegiatan pelayanan perkotaan ini dibuat sesuai dengan pusat kegiatan perkotaan masing-masing dan fungsi yang harus diemban bagi setiap wilayah pendukung masing-masing. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Kabupaten Ende dibagi menjadi 5 wilayah Pengembangan dengan 5 pusat kegiatan perkotaan, yaitu :

- 1) Wilayah Pengembangan I merupakan Pusat Kabupaten Ende meliputi Kecamatan Ende, Ende Tengah, Ende Timur dan Ende Utara dan Ende Selatan. Pusat WPnya adalah di Kecamatan Ende Tengah merupakan Pusat Kegiatan Perkotaan untuk Kabupaten Ende yang memiliki fungsi sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) memiliki fungsi sebagai Pusat Kegiatan Perkotaan, Pusat Perdagangan, Pusat Kegiatan Pemerintahan Kabupaten, dan Kegiatan Pendukung Wilayah berupa Bandara dan Pelabuhan.
- 2) Wilayah Pengembangan (WP) II meliputi Kecamatan Detusoko, Detukeli, Ndona Timur dan Ndona, dengan pusat WP adalah Kecamatan Detusoko. Yang mempunyai fungsi sebagai sub pusat

- kegiatan pariwisata, industri rumah tangga (pembuatan souvenir), pertambangan, perkebunan dan pertanian
- 3) Wilayah Pengembangan (WP) III meliputi Kecamatan Wolowaru, Wolojita, Kelimutu, Lio Timur, Ndori, dengan pusat WP adalah Kecamatan Wolowaru. Yang mempunyai fungsi sebagai sub pusat kegiatan pertanian, pariwisata, industry, pertambangan
 - 4) Wilayah Pengembangan (WP) IV meliputi Kecamatan Nangapanda, Pulau Ende dan Maukaro, dengan pusat WP adalah Kecamatan Nangapanda. Yang mempunyai fungsi sebagai sub pusat kegiatan transportasi, pertambangan, pariwisata, perkebunan, perikanan
 - 5) Wilayah Pengembangan (WP) V meliputi Kecamatan Maurole, Wewaria, Kota Baru, Lepembusu Kelisoke dengan pusat WP adalah Kecamatan Maurole. Yang mempunyai fungsi sebagai sub pusat kegiatan pertambangan, perikanan, pertanian, peternakan, industri.

Rencana pengembangan kegiatan wilayah Kabupaten Ende merupakan wujud dari struktur kegiatan wilayah yang dibentuk oleh pusat-pusat kegiatan berdasarkan pusat kegiatan pelayanan, fungsi serta tingkat pelayanannya. Rencana pengembangan kegiatan utama di wilayah Kabupaten Ende, dilaksanakan melalui pendekatan sebagai berikut:

- a) Mengintegrasikan kegiatan yang ada di setiap wilayah.
- b) Pemerataan pertumbuhan kegiatan di setiap wilayah, sehingga terbentuk keseimbangan perkembangan wilayah.
- c) Adanya kejelasan fungsi dan peranan masing-masing wilayah, dalam mendukung pengembangan wilayah Kabupaten Ende secara keseluruhan.
- d) Penempatan lokasi kegiatan utama pada lokasi yang diperkirakan akan menjadi bangkitan atau penarik pergerakan.

Berdasarkan pendekatan tersebut diatas, maka pengembangan sistem kegiatan wilayah akan dibentuk oleh beberapa kegiatan utama, yang meliputi:

1. *Perkantoran/Pemerintahan*

- Kegiatan pemerintahan dengan skala pelayanan wilayah (pemerintahan kabupaten) dilaksanakan melalui penyediaan Kawasan pusat perkantoran yang diarahkan di Kecamatan Ende Timur dan Ende Tengah
- Kegiatan pemerintahan dengan skala pelayanan lokal (kecamatan), direncanakan peningkatan sarana penunjang bagi kegiatan pemerintahan skala pelayanan lokal yang dicanangkan pada seluruh kecamatan yang ada di Kabupaten Ende.
- Kegiatan pemerintahan dengan skala pelayanan lingkungan (desa/kelurahan).

2. *Kesehatan*

- Kegiatan pelayanan kesehatan masyarakat dengan skala pelayanan wilayah (kabupaten) dilaksanakan melalui pembangunan prasarana dan sarana Rumah Sakit yang berada di bawah otoritas Pemerintah Daerah.
- Kegiatan pelayanan kesehatan dengan skala pelayanan lokal (kecamatan), direncanakan dengan menyediakan fasilitas Puskesmas, adapun arahnya adalah peningkatan status Puskesmas Pembantu.
- Kegiatan pelayanan kesehatan dengan skala pelayanan lingkungan (desa/kelurahan) direncanakan dengan meningkatkan kualitas bangunan yang sudah ada dan penambahan fasilitas kesehatan berupa Puskesmas Pembantu dan Praktek Dokter serta tenaga medis pengobatan, yang tersebar di seluruh wilayah Kabupaten Ende.

3. *Prasarana Pelayanan*

- Kegiatan prasarana pelayanan dengan skala pelayanan wilayah (regional) dilaksanakan melalui peningkatan kegiatan transportasi darat yang bermanfaat untuk lebih mengembangkan kegiatan setiap wilayah.

- Kegiatan prasarana pelayanan dengan skala pelayanan lokal (kecamatan), direncanakan dengan peningkatan jaringan jalan yang sudah ada.
- Kegiatan prasarana dengan skala pelayanan lingkungan (desa/kelurahan) direncanakan dengan penyediaan sarana angkutan perdesaan.

4. Kegiatan Distribusi dan Produksi

- Kegiatan distribusi dan produksi dengan skala pelayanan wilayah (kabupaten) dilaksanakan melalui penyediaan sarana pemasaran atau distributor hasil produksi daerah, seperti pertanian, perkebunan dan perikanan.
- Kegiatan distribusi dan produksi dengan skala pelayanan lokal (kecamatan), direncanakan dengan menyediakan sarana pengolahan hasil produksi. Wilayah yang diarahkan adalah wilayah yang lebih berkembang atau lebih dekat dengan pusat pemasaran.
- Kegiatan dengan skala pelayanan lingkungan (desa/kelurahan) direncanakan dengan meningkatkan hasil produksi, melalui : pembinaan, penyuluhan dan bantuan alat-lat produksi.

3.1.4 Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan

Kawasan cagar budaya adalah kawasan yang merupakan lokasi bangunan hasil budaya manusia yang bernilai tinggi maupun bentukan geologi alami yang khas. Kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan ditetapkan dengan kriteria sebagai hasil budaya manusia yang bernilai tinggi yang dimanfaatkan untuk pengembangan ilmu pengetahuan. Kawasan cagar budaya di Kabupaten Ende sekaligus merupakan kawasan dengan fungsi pendidikan dan ilmu pengetahuan. Kawasan pelestarian alam jenis cagar budaya terdapat di Kabupaten Ende termasuk diantaranya: Benteng Morilonga, Situs Bung Karno. Berikut merupakan data situs/cagar budaya yang terdapat di Kabupaten Ende.

Tabel 5 : Data Situs/Cagar Budaya Kabupaten Ende No Situs/Cagar Budaya Kecamatan Desa/Kel

| No | Situs / Cagar Budaya | Kecamatan | Desa / kel |
|----|-------------------------------|------------|----------------------|
| 1 | Benteng Marilonga | Detukeli | Watunggere Marilonga |
| 2 | Mummi Detusoko | Ende Utara | Kotaraja |
| 3 | Situs Bung Karno | Detusoko | Nuaone |
| 4 | Kompleks Rumah Adat Kanganara | Detukeli | Kanganara |
| 5 | Kompleks Rumah Adat koanara | Kelimutu | Koanara |
| 6 | Senjata Tradisional Jepu | Wolowaru | Jopu |
| 7 | Sao Ria Raja Nggaji Wolojita | Wolojita | Wolojita |
| 8 | Rumah Adat Wiwipemo | Wolojita | wiwipemo |
| 9 | Megalith Wolotopo | Ndona | Wolotopo |

Sumber : Riprada Ende



Gambar 19 : Kawasan cagar budaya

Sumber : Dokumentasi Pribadi



Gambar 20 : Kawasan cagar budaya

Sumber : Dokumen Pribadi

Pada kawasan cagar budaya diperlukan pembatasan penggunaan lahan yang lainnya, sehingga diharapkan upaya pelestarian kawasan cagar budaya dapat diterapkan. Rencana pengelolaan kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan, meliputi:

- 1) Pada kawasan sekitar cagar budaya harus di konservasi untuk kelestarian dan keserasian benda cagar budaya, berupa pembatasan pembangunan, pembatasan ketinggian, dan menjadikan benda cagar budaya tetap terlihat dari berbagai sudut pandang;
- 2) Cagar budaya juga memiliki nilai wisata dan penelitian/pendidikan, sehingga diperlukan pengembangan jalur wisata yang menjadikan lokasi benda cagar budaya sebagai salah satu obyek wisata yang menarik dan menjadi salah satu tujuan atau obyek penelitian benda purbakala dan tujuan pendidikan dasar-menengah
- 3) Benda cagar budaya berupa bangunan yang fungsional, seperti: perumahan dan berbagai bangunan peninggalan Belanda harus di konservasi dan di rehabilitasi untuk bangunan yang sudah mulai rusak; serta
- 4) Penerapan sistem insentif bagi bangunan yang dilestarikan dan pemberlakuan sistem disinsentif bagi bangunan yang mengalami perubahan fungsi. e. Penetapan kawasan yang dilestarikan baik di perkotaan maupun perdesaan disekitar benda cagar budaya. Juga menjadikan benda cagar budaya sebagai orientasi bagi pedoman pembangunan pada kawasan sekitarnya.

3.1.5 Pariwisata

Pembangunan dan pengembangan kepariwisataan Kabupaten Ende tahun 2014 – 2034, sebagaimana diuraikan di atas, yang dengan filosofi *mengedjarahkan* demi peningkatan kesejahteraan, kemajuan kebudayaan, penguatan jati diri, dan kelestarian lingkungan. Di sisi lain dimensi kemanusiaan dan kepribadian bangsa di atas landasan nilai – nilai luhur juga dikembangkan demi kekuatan dan ketegaran jati diri sebagai manusia dan masyarakat Ende Lio sesuai filosofi *Maku Ngere Watu, Tu'a Ngere Su'adi*

tengah perubahan dan dinamika global khusus dalam konteks kepariwisataan. Pengembangan kepariwisataan di Kabupaten Ende jelas ditujukan untuk memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat Kabupaten Ende, secara langsung bagi masyarakat di Kawasan Unggulan Pariwisata Nasional Kelimutu, maupun masyarakat di kawasan-kawasan penunjang. Keadilan dan pemerataan pengembangan kepariwisataan di Kabupaten Ende menjadi asas yang penting pula demi tegaknya hak dan kewajiban serta tanggung jawab yang sama dan peluang yang sama untuk berusaha dan untuk maju berkembang di bidang kepariwisataan. Untuk itu asas keseimbangan antara daya dukung ruang dan daya tampung di Kawasan Strategis Pariwisata Nasional Kelimutu dan kawasan-kawasan penunjang, antara permintaan dan penawaran, antara usaha besar dan kecil berbasis sumber daya alam, sumber daya budaya lokal, dan sumber daya desa, dan antara segi-segi konservasi-edukasi-partisipasi, baik secara langsung di kawasan utama Kelimutu, maupun di kawasan-kawasan penunjang lainnya. Semuanya itu demi pertumbuhan ekonomi berbasis desa dan partisipasi masyarakat secara kreatif dan inovatif yang juga berbasis sumber daya desa. Spot-spot pengembangan kepariwisataan kabupaten Ende sesuai PP 50 tahun 2011 yaitu:

1. Kampung Adat Wolotopo
2. Kampung Moni
3. Danau Kelimutu
4. Taman Renungan Bung Karno + Museum Tenun Ikat
5. Rumah Pengasingan Bung Karno
6. Gereja Katedral – Kristus Raja
7. Gedung Immaculata
8. Makam Ibu Amsi
9. Gunung Meja
10. Gunung Iya

Jumlah pariwisata yang banyak di Kabupaten Ende menyebabkan tingkat kunjungan wisata menjadi banyak. Di bawah ini adalah jumlah kunjungan wisata baik regional maupun mancanegara di Kabupaten Ende

3.1.6 Rencana Pengembangan Sistem Jaringan Prasarana Transportasi

Sistem jaringan transportasi di Kabupaten Ende didominasi oleh transportasi darat terutama jalan raya, akan tetapi transportasi laut dan udara di Kabupaten Ende juga mempunyai peranan yang sangat penting bagi transportasi wilayah.

1. Rencana Pengembangan Sistem Jaringan Prasarana Transportasi Darat

Berdasarkan arahan pengembangan struktur ruang, arahan pengembangan transportasi darat di Kabupaten Ende meliputi rencana pengembangan jaringan jalan, pengelolaan jalan, hierarki jalan, rencana pengembangan prasarana terminal penumpang, rencana pengembangan prasarana angkutan umum, rencana penyebrangan feri.

a. Rencana Pengembangan Jaringan Jalan

Dalam upaya mempercepat tingkat pertumbuhan dan perkembangan wilayah di Kabupaten Ende maka sebagai salah satu indikatornya adalah meningkatkan efisiensi dari dimensi jaringan jalan yang sudah ada dengan meningkatkan mutu perkerasan jalan untuk memperlancar arus pergerakan orang dan barang. Rencana pengembangan jaringan jalan yang ada di Kabupaten Ende, antara lain :

- Rencana pengembangan Jalan Lintas Utara sebagai jalan arteri primer yang ada di Kabupaten Ende melintasi : Kabupaten Sikka – Ende – Nagekeo dengan ruas jalan Magepanda – Kotabaru – Maurole – Wewaria – Maukaro – Nagekeo, dengan panjang jalan ± 80 Km;
- Rencana pengembangan jalan lintas selatan sebagai jalan kabupaten yang melewati Kecamatan Ende Timur – Kecamatan Ndona – Kecamatan Wolojita – Kecamatan

Wolowaru – Kecamatan Ndori – Kecamatan Lio Timur, dengan panjang jalan ± 100 Km;

- Rencana Pengembangan Jalan anatar wilayah kecamatan yang menghubungkan Kecamatan Nangapanda dengan Kecamatan Maukaro, dengan panjang jalan ± 30 Km.

b. Pengelolaan Jalan

Pengelolaan jalan yang dimaksud disini adalah jalan nasional, propinsi dan kabupaten. Pengertian jalan nasional berdasarkan UU No.38/2004 adalah jalan yang termasuk jalan arteri primer, jalan kolektor primer yang menghubungkan antar ibukota propinsi serta jalan strategis nasional dan jalan tol.

1) Jalan nasional yang ada di Kabupaten Ende :

- Ruas jalan Aegela – Batas Kota Ende dengan panjang 54,004 km
- Ruas jalan arah Bajawa – Ende dengan panjang 0,934 Km;
- Ruas jalan Perwira dengan panjang 0,190 Km;
- Ruas jalan Soekarno dengan panjang 0,388 Km;
- Ruas jalan Katedral dengan panjang 0,723 Km;
- Ruas jalan dari batas Kota Ende ke Detusoko dengan panjang jalan 29,062 Km;
- Ruas jalan A.Yani dengan Panajang 1,458 Km;
- Ruas jalan Detusoko – Wologai dengan panjang 8,800 Km;
- Ruas jalan Wologai/Junction dengan panjang jalan 9,548 Km;
- Ruas jalan Junction – Wolowaru 13,501 Km;
- Ruas jalan Wolowaru – Lianunu dengan panjang 14,264 Km.

2) Jalan Provinsi yang ada di Kabupaten Ende :

Jaringan jalan propinsi yang ada di Kabupaten Ende sesuai SK.Mentri Dalam Negeri dan otonomi daerah No.55 tahun 2000 dengan total panjang ruas jalan 160,30 Km. Selengkapnya dapat dilihat pada tabel daftar induk jaringan jalan propinsi.

3) Jalan Kabupaten yang ada di Kabupaten Ende :

Jaringan jalan kabupaten yang ada di Kabupaten Ende sesuai

SK. Gubernur NTT No.8 tahun 2000 dengan total panjang ruas jalan 814,16 Km. Jaringan jalan kabupaten yang ada di Kabupaten Ende yang merupakan jaringan jalan non status dengan total panjang ruas jalan 356,55 Km. Selengkapnya dapat dilihat pada tabel daftar induk jaringan jalan kabupaten.

c. Hierarki Jalan

Berikut akan dijelaskan mengenai hierarki jalan yang ada di Kabupaten Ende, antara lain :

1) Jalan Arteri Primer Jalan arteri primer merupakan jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antar pusat kegiatan nasional atau antar pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah. Jalan arteri primer ini juga melayani angkutan utama yang merupakan tulang punggung transportasi nasional yang menghubungkan pintu gerbang utama (pelabuhan utama dan/atau bandar udara kelas utama). Ketentuan teknis tentang jalan arteri sistem primer dijelaskan dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2006 tentang Jalan disebutkan bahwa:

- Jalan arteri primer didesain berdasarkan kecepatan rencana minimal 60 km/jam dengan lebar badan jalan minimal 11 meter;
- Jalan arteri primer mempunyai kapasitas yang lebih besar dari volume lalu lintas rata-rata;
- Pada jalan arteri primer lalu lintas jarak jauh tidak boleh terganggu oleh lalu lintas ulang alik, lalu lintas lokal, dan kegiatan lokal;
- Jumlah jalan masuk ke jalan arteri primer dibatasi;
- Persimpangan sebidang pada jalan arteri primer dengan pengaturan tertentu; serta
- Jalan arteri primer yang memasuki kawasan perkotaan dan/atau kawasan pengembangan perkotaan tidak

boleh terputus. Jalan Arteri Primer yang ada di Kabupaten Ende menurut Kepmen PU No. 630/KPTS/M/2009, antara lain :

- Ruas jalan Aegela – Batas Kota Ende dengan panjang 54,004 km
- Ruas jalan arah Bajawa – Ende dengan panjang 0,934 Km;
- Ruas jalan Perwira dengan panjang 0,190 Km;
- Ruas jalan Soekarno dengan panjang 0,388 Km;
- Ruas jalan Katedral dengan panjang 0,723 Km;
- Ruas jalan dari batas Kota Ende ke Detusoko dengan panjang jalan 29,062 Km;
- Ruas jalan A.Yani dengan Panajang 1,458 Km;
- Ruas jalan Detusoko – Wologai dengan panjang 8,800 Km;
- Ruas jalan Wologai/Junction dengan panjang jalan 9,548 Km;
- Ruas jalan Junction – Wolowaru 13,501 Km;
- Ruas jalan Wolowaru – Lianunu dengan panjang 14,264 Km

Rencana Pengembangan Jalan Arteri Primer yang memiliki status jalan nasional dan provinsi yang terdapat di Kabupaten ende yaitu jalan yang menghubungkan antara Sikka – Ende – Nagekeo melewati Lio Timur – Ndori – Wolowaru – Kelimutu – Detusoko – Ende Timur – Ende Tengah – Ende Selatan – Ende Utara – Nangapanda

2) **Jalan Kolektor Sistem Primer**

Jalan kolektor 1 adalah jalan kolektor primer yang menghubungkan antar Ibukota Provinsi; Jalan Kolektor 2 adalah jalan kolektor primer yang menghubungkan Ibukota Provinsi dengan Ibukota Kabupaten/Kota; serta Jalan Kolektor 3 adalah jalan kolektor primer yang

menghubungkan antar Ibukota Kabupaten/ Kota. Ketentuan teknis tentang jalan Kolektor sistem Primer dijelaskan dalam Pasal 14 Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2006 tentang Jalan, yang memaparkan bahwa:

- Jalan kolektor primer didesain berdasarkan kecepatan rencana minimal 40 km / jam dengan lebar badan jalan minimal 9 meter;
- Jalan kolektor primer mempunyai kapasitas yang lebih besar dari volume lalu lintas rata-rata;
- Jumlah jalan masuk dibatasi dan direncanakan.
- Persimpangan sebidang pada jalan kolektor primer dengan pengaturan tertentu; serta
- Jalan kolektor primer yang memasuki kawasan perkotaan dan/atau kawasan pengembangan perkotaan tidak boleh terputus.

Rencana Pengembangan jalan kolektor primer yang ada kabupaten Ende adalah :

- Jaringan jalan yang menghubungkan Nagekeo – Ende – Sikka melewati Maukaro – Wewaria – Maurole – Kota Baru.
- Jaringan jalan yang menghubungkan : Ende - Sikka, melewati Detusoko – Wewaria – Maurole – Kota Baru.
- Pengembangan jaringan jalan lingkaran selatan dari pusat kota Ende ke Maumare melalui Kecamatan Ende Timur – Kecamatan Ndonga – Kecamatan Wolojita – Kecamatan Ndori – Kecamatan Lio Timur

3) Jalan Lokal Primer

Jalan lokal merupakan jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah, dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi. Jalan lokal primer ini pada dasarnya merupakan jalan penghubung utama antar kecamatan yang

ada dan penghubung dengan fungsi utama di Kabupaten Ende yang tidak terletak di jalan arteri maupun kolektor. Ketentuan teknis tentang jalan Lokal sistem Primer dijelaskan dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2006 tentang Jalan, yang memaparkan bahwa:

- Jalan lokal primer di desain berdasarkan kecepatan rencana minimal 20 km / jam dengan lebar badan jalan minimal 7,5 meter;
- Jalan lokal primer yang memasuki kawasan perdesaan tidak boleh terputus.

Untuk mempercepat pertumbuhan dan perkembangan wilayah Kabupaten Ende maka mutu perkerasan jalan yang sudah ada dapat ditingkatkan sehingga semua aktivitas yang ada di Kabupaten Ende dapat berjalan dengan lancar. Selain itu dengan melihat adanya simpul pelayanan maka perlu adanya penambahan serta perbaikan kondisi perkerasan jalan, seperti:

- Penambahan jalan kolektor dan perbaikan jalan dalam ibu kota Kecamatan Maukaro dan daerah pesisir sebagai kawasan budidaya perikanan diluar Ibukota Kecamatan yang berada dalam kondisi rusak.
- Kecamatan Ende Selatan perlu adanya penambahan jaringan jalan yaitu berupa jaringan jalan kolektor.
- Kecamatan Nangapanda karena merupakan tempat pelabuhan ASDP.
- Perkerasan jalan di Kecamatan Detukeli juga ditingkatkan dan jenis jaringan jalan local menjadi kolektor karena Detukeli menjadi simpul pelayanan perdagangan dan jasa yang dimana kegiatan ekonomi yang ada akan membutuhkan kondisi jalan yang lebih baik sehingga tidak menghambat kegiatan perekonomian.

- Kecamatan Maurole juga terdapat PLTU skala regional, sehingga perlu adanya pelebaran dan perbaikan jalan.
- Kecamatan Kelimutu hal yang perlu dibenahi yaitu perkerasan dan pelebaran jaringan jalan, karena terdapat kawasan wisata Danau Kelimutu dan
- Kecamatan lainnya juga terdapat pariwisata dan potensi ekonomi lain seperti di Detusoko dan Wolowaru. Selain itu, dengan adanya jalan lingkaran utara maka dapat membantu mempercepat pertumbuhan kawasan – kawasan pesisir utara seperti Kecamatan Maokaro, Maurole dan Kota baru.

Sedangkan jembatan merupakan salah satu fasilitas transportasi yang dapat menghubungkan kecamatan yang terpencil dengan pusat, sehingga seluruh kegiatan yang terdapat di Kabupaten Ende dapat terus berjalan. Pembangunan jembatan dapat dilakukan di Kecamatan Kota Baru menuju Detukeli, serta Wolowaru menuju Kelimutu. Selain itu jembatan yang telah ada sebelumnya dapat ditingkatkan mutu bangunan. Rencana pengembangan jalan untuk membuka wilayah terbelakang antara lain :

- a) Pengembangan jalan Nangapanda – Maukaro
- b) Pengembangan jalan Ende Tengah – Ndona – Wolojita – Ndori - Lio Timur
- c) Pengembangan jalan Detukeli – Maurole
- d) Pengembangan jalan Kota Baru – Lio Timur
- e) Pengembangan jalan Kota Baru – Kelimutu – Wolowaru – Lio Timur
- f) Peningkatan jalan antar kecamatan dan simpul kegiatan

Dalam Pasal 33 Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2006 tentang Jalan, dijelaskan bahwa bagianbagian Jalan meliputi Ruang Manfaat Jalan, Ruang Milik Jalan, dan Ruang Pengawasan Jalan. Ruang Manfaat Jalan meliputi badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamannya. Ruang Milik Jalan meliputi ruang manfaat jalan dan sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan. Ruang Pengawasan Jalan merupakan ruang tertentu di luar ruang milik jalan yang ada di bawah pengawasan penyelenggara jalan.

1. Ruang Manfaat Jalan

Dalam Pasal 34 Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2006 tentang Jalan, dijelaskan bahwa Ruang Manfaat Jalan :

- Meliputi badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamannya;
- Merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, tinggi, dan kedalaman tertentu yang ditetapkan oleh penyelenggara jalan yang bersangkutan berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Menteri; serta
- Hanya diperuntukkan bagi median, perkerasan jalan, jalur pemisah, bahu jalan, saluran tepi jalan, trotoar (hanya diperuntukkan bagi lalu lintas pejalan kaki), lereng, ambang pengaman, timbunan dan galian, gorong-gorong, perlengkapan jalan, dan bangunan pelengkap lainnya.

2. Ruang Milik Jalan

Dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 34 Tahun 2006 tentang Jalan, dijelaskan bahwa

- Ruang Milik Jalan terdiri dari ruang manfaat jalan dan sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan;

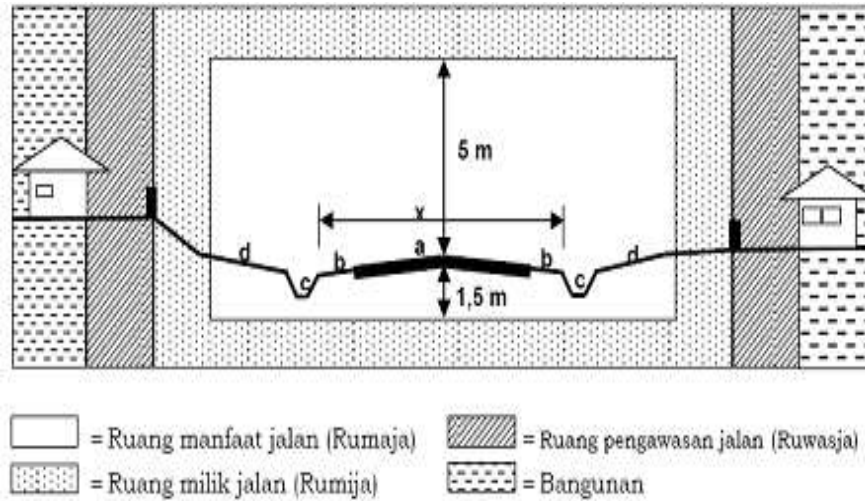
- Ruang Milik Jalan merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar, kedalaman, dan tinggi tertentu;
- Ruang Milik Jalan diperuntukkan bagi ruang manfaat jalan, pelebaran jalan, dan penambahan jalur lalu lintas di masa akan datang serta kebutuhan ruangan untuk pengamanan jalan;
- Sejalur tanah tertentu dapat dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai lansekap jalan; serta
- Penggunaan ruang terbuka pada ruang milik jalan untuk ruang terbuka hijau dimungkinkan selama belum dimanfaatkan untuk keperluan ruang manfaat jalan.

3. Ruang Pengawasan Jalan

Dalam Pasal 44 Peraturan Pemerintah No. 34/2006 tentang Jalan, dijelaskan :

- Ruang pengawasan jalan merupakan ruang tertentu di luar ruang milik jalan yang penggunaannya ada di bawah pengawasan penyelenggara jalan;
- Ruang pengawasan jalan diperuntukkan bagi pandangan bebas pengemudi dan pengamanan konstruksi jalan serta pengamanan fungsi jalan;
- Ruang pengawasan jalan merupakan ruang sepanjang jalan di luar ruang milik jalan yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu; serta
- Dalam hal ruang milik jalan tidak cukup luas, lebar ruang pengawasan jalan ditentukan dari tepi badan jalan.

Berdasarkan ketentuan di atas, maka bagian-bagian jalan dapat di gambarkan sebagai berikut :



Gambar 21: Potongan jalan

Sumber : Hasil rencana dalam RTRW tahun 2011

a = jalur lalu lintas

b = bahu jalan

c = saluran tepi

d = ambang pengaman

$x = b + a + b$ – badan jalan

Tabel 6 : Pengaturan kelas jalan

| No | Kelas jalan | Rumaja | Rumija | Ruwasja |
|----------|-----------------------|---------|---------|---------|
| 1 | Jalan arteri primer | | | |
| | a) Pusat perbelanjaan | 15 - 20 | 20 - 25 | 8 - 15 |
| | b) Perumahan | 15 - 20 | 20 - 25 | 5 - 10 |
| | c) Perdagangan | 15 - 20 | 20 - 25 | 0 - 10 |
| | d) Fasilitas umum | 15 - 20 | 20 - 25 | 5 - 10 |
| 2 | Jalan kolektor primer | | | |
| | a) Pusat perbelanjaan | 8 - 11 | 10 - 15 | 5 - 10 |
| | b) Perumahan | 8 - 11 | 10 - 15 | 5 - 10 |
| | c) Perdagangan | 8 - 11 | 10 - 15 | 0 - 10 |
| | d) Fasilitas umum | 8 - 11 | 10 - 15 | 5 - 10 |
| 3 | Jalan lokal primer | | | |
| | a) Pusat perbelanjaan | 8 - 10 | 10 - 12 | 5 - 8 |

| | | | | | |
|--|----|----------------|--------|---------|--------|
| | b) | Perumahan | 8 - 10 | 10 – 12 | 4 – 7 |
| | c) | Perdagangan | 8 - 10 | 10 – 12 | 5 - 10 |
| | d) | Fasilitas umum | 8 - 10 | 10 – 12 | 5 - 10 |

Sumber : hasil rencana 2008 dalam buku penyusunan rencana tata ruang wilayah Kabupaten Ende tahun 2011

4. Rencana Pengembangan Prasarana Terminal Penumpang

Pada dasarnya terminal berfungsi sebagai tempat persinggahan kendaraan/angkutan umum yang juga berfungsi mengatur pergerakan orang dan barang. Pergerakan penduduk dan aktifitas perekonomian tidak terlepas dari kegiatan angkutan barang dan manusia. Untuk meningkatkan dan kelancaran pergerakan kegiatan penduduk dan ekonomi, kabupaten memiliki 6 terminal diantaranya 2 terminal tipe B dan 4 terminal tipe C, yaitu :

- Tipe B untuk Terminal Penumpang di Kecamatan Ende Selatan
- Tipe C untuk Terminal Penumpang dan Barang di Wolowaru untuk penunjang kegiatan industry
- Tipe C untuk Terminal penumpang di Kota Baru, sebagai pengembangan wilayah di perbatasan antar kabupaten
- Tipe C untuk Terminal penumpang Detusoko/Kelimutu sebagai pendukung kegiatan pariwisata
- Tipe C untuk Terminal penumpang dan barang di Nangapanda, sebagai penunjang kegiatan pertambangan

Dalam mendukung pergerakan penduduk di Kabupaten Ende dalam pergerakan lokal dan regional, dilayani oleh sejumlah angkutan umum, baik untuk Angkutan Kota Dalam Propinsi (AKDP) dengan jumlah armada 65 armada maupun angkutan perdesaan dan angkutan kota yang melayani penduduk di Kabupaten dan Kota Ende dengan jumlah armada 153 armada. Untuk rencana pengembangan terminal di arahkan pada simpul kegiatan atau pusat wilayah pengembangan, seperti :

- Arahan pengembangan terminal penumpang dan barang di Wolowaru, sebagai penunjang kegiatan industry
- Arahan pengembangan terminal penumpang di Kota Baru, sebagai pengembangan wilayah perbatasan kabupaten
- Arahan pengembangan terminal penumpang dan barang di Nangapanda, sebagai penunjang kegiatan pertambangan
- Arahan pengembangan terminal penumpang di Kelimutu, sebagai penunjang kegiatan pariwisata.

5. Rencana Pengembangan Prasarana Angkutan Umum

Trayek untuk Angkutan Kota Dalam Propinsi (AKDP) saat ini sudah cukup bagus, karena sudah melayani jalur antar kota di Pulau Flores. Trayek AKDP tersebut antara lain :

- a. Ende – Ruteng
- b. Ende – Larantuka
- c. Ende – Bajawa
- d. Ende – Riung
- e. Ende – Mbay
- f. Ende – Mauponggo
- g. Ende –Nangaroro
- h. Ende – Labuan Bajo
- i. Ende – Maumere
- j. Watuneso – Maumere
- k. Woloaru – Maumere
- l. Kota Baru – Maumere
- m. Ndori – Maumere – Kota Baru

Sedangkan jalur angkutan umum dalam Kabupaten Ende sendiri sudah terlayani hampir seluruh kecamatan dan desa di Kabupaten Ende, yang meliputi jalur lintas utara, lintas selatan dan lintas jalan negara. Untuk pengembangan selanjutnya pada masa yang akan datang adalah pengoptimalan rute angkutan umum antar kota dalam propinsi dan dalam wilayah Kabupaten Ende dengan penambahan frekuensi untuk menunjang aktivitas

kegiatan utama tiap wilayah pengembangan, pusat kegiatan lokal (PKL) dan pusat pengembangan kawasan (PPK).

3.1.7 Persyaratan Tata Bangunan Dan Lingkungan Peruntukan Lokasi Dan Intensitas Bangunan Gedung

1. Peruntukan Lokasi

- a. Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam ketentuan tata ruang dan tata bangunan dari lokasi yang bersangkutan.
- b. Ketentuan tata ruang dan tata bangunan ditetapkan melalui:
 - i. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Daerah
 - ii. Rencana Rinci Tata Ruang (RRTR);
 - iii. Peraturan bangunan setempat dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- c. Peruntukan lokasi merupakan peruntukan utama sedangkan peruntukan penunjangnya sebagaimana ditetapkan di dalam ketentuan tata bangunan yang ada di daerah setempat atau berdasarkan pertimbangan teknis dinas yang menangani bangunan gedung.
- d. Setiap pihak yang memerlukan keterangan atau ketentuan tata ruang dan tata bangunan dapat memperolehnya secara terbuka melalui dinas yang terkait
- e. Keterangan atau ketentuan sebagaimana dimaksud pada butir d meliputi keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan, seperti kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.
- f. Dalam hal rencana-rencana tata ruang dan tata bangunan belum ada, Kepala Daerah dapat memberikan pertimbangan atas ketentuan yang diperlukan, dengan tetap mengadakan peninjauan seperlunya terhadap rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada di daerah.
- g. Bagi daerah yang belum memiliki RTRW, RRTR, ataupun peraturan bangunan setempat dan RTBL, maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun bangunan gedung dengan pertimbangan:

- i. Persetujuan membangun tersebut bersifat sementara sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tata ruang yang lebih makro, kaidah perencanaan kota dan penataan bangunan
 - ii. Kepala Daerah segera menyusun dan menetapkan RRTR, peraturan bangunan setempat dan RTBL berdasarkan rencana tata ruang yang lebih makro
 - iii. Apabila persetujuan yang telah diberikan terdapat ketidaksesuaian dengan rencana tata ruang dan tata bangunan yang ditetapkan kemudian, maka perlu diadakan penyesuaian dengan resiko ditanggung oleh pemohon/pemilik bangunan
 - iv. Bagi daerah yang belum memiliki RTRW Daerah, Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun bangunan pada daerah tersebut untuk jangka waktu sementara;
 - v. Apabila di kemudian hari terdapat penetapan RTRW daerah yang bersangkutan, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana tata ruang yang ditetapkan.
- h. Pembangunan bangunan gedung diatas jalan umum, saluran, atau sarana lain perlu mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan pertimbangan sebagai berikut:
- i. Tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan daerah
 - ii. Tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang, maupun barang;
 - iii. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah dan/atau diatas tanah; dan
 - iv. Tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.
- i. Pembangunan bangunan gedung dibawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota perlu mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan pertimbangan sebagai berikut:
- i. Tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan Daerah;

- ii. Tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - iii. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah tanah;
 - iv. Penghawaan dan pencahayaan bangunan telah memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan
 - v. Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.
- j. Pembangunan bangunan gedung dibawah atau diatas air perlu mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan pertimbangan sebagai berikut:
- i. Tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan daerah
 - ii. Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
 - iii. Tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan
 - iv. Tidak menimbulkan pencemaran
 - v. Telah mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan
- k. Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi perlu mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan pertimbangan sebagai berikut:
- i. Tidak bertentangan dengan rencana tata ruang dan tata bangunan daerah
 - ii. Letak bangunan minimal 10 (sepuluh) meter diukur dari as (proyeksi) jalur tegangan tinggi terluar
 - iii. Letak bangunan tidak boleh melebihi atau melampaui garis sudut 45^o (empat puluh lima derajat) diukur dari as (proyeksi) jalur tegangan tinggi terluar;
 - iv. Setelah mendapat pertimbangan teknis dari para ahli terkait.

2. Intensitas Bangunan Gedung

a. Kepadatan dan Ketinggian Bangunan Gedung

- i. Bangunan gedung yang didirikan harus memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung berdasarkan rencana tata ruang wilayah daerah yang bersangkutan, rencana tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan, dan peraturan bangunan setempat
- ii. Kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam butir i, meliputi ketentuan tentang Koefisien Dasar Bangunan (KDB), yang dibedakan dalam tingkatan KDB padat, sedang, dan renggang
- iii. Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam butir i, meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan (JLB), dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang dibedakan dalam tingkatan KLB tinggi, sedang, dan rendah
- iv. Persyaratan kinerja dari ketentuan kepadatan dan ketinggian bangunan ditentukan oleh:
 - kemampuannya dalam menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan optimalnya intensitas pembangunan;
 - kemampuannya dalam mencerminkan keserasian bangunan dengan lingkungan
 - kemampuannya dalam menjamin kesehatan dan kenyamanan pengguna serta masyarakat pada umumnya
- v. Untuk suatu kawasan atau lingkungan tertentu, seperti kawasan wisata, pelestarian dan lain lain, dengan pertimbangan kepentingan umum dan dengan persetujuan Kepala Daerah, dapat diberikan kelonggaran atau pembatasan terhadap ketentuan kepadatan, ketinggian bangunan dan ketentuan tata bangunan lainnya dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan
- vi. Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada butir iii tidak diperkenankan mengganggu lalu-lintas udara.

b. Penetapan KDB dan Jumlah Lantai/KLB

- i. Penetapan besarnya kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam butir a.ii dan a.iii di atas ditetapkan

- dengan mempertimbangkan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/ lingkungan, serta keseimbangan dan keserasian lingkungan
- ii. Apabila KDB dan JLB/KLB belum ditetapkan dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, peraturan bangunan setempat, maka Kepala Daerah dapat menetapkan berdasarkan berbagai pertimbangan dan setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait
 - iii. Ketentuan besarnya KDB dan JLB/KLB dapat diperbarui sejalan dengan pertimbangan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan, dan setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait
 - iv. Dengan pertimbangan kepentingan umum dan ketertiban pembangunan, Kepala Daerah dapat menetapkan rencana perpetakan dalam suatu kawasan/lingkungan dengan persyaratan:
 - Setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang telah diatur di dalam rencana tata ruang
 - Apabila perpetakan tidak ditetapkan, maka KDB dan KLB diperhitungkan berdasarkan luas tanah di belakang garis sempadan jalan (GSJ) yang dimiliki;
 - Untuk persil-persil sudut bilamana sudut persil tersebut dilengkungkan atau disikukan, untuk memudahkan lalu lintas, maka lebar dan panjang persil tersebut diukur dari titik pertemuan garis perpanjangan pada sudut tersebut dan luas persil diperhitungkan berdasarkan lebar dan panjangnya
 - Penggabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui, dan dengan memperhitungkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan
 - Dimungkinkan adanya pemberian dan penerimaan besaran KDB/KLB diantara perpetakan yang berdekatan, dengan tetap

menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan keserasian lingkungan.

- v. Dimungkinkan adanya kompensasi berupa penambahan besarnya KDB, JLB/KLB bagi perpetakan tanah yang memberikan sebagian luas tanahnya untuk kepentingan umum
 - vi. Penetapan besarnya KDB, JLB/KLB untuk pembangunan bangunan gedung di atas fasilitas umum adalah setelah mempertimbangkan keserasian, keseimbangan dan persyaratan teknis serta mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- c. Perhitungan KDB dan KLB Perhitungan KDB maupun KLB ditentukan dengan pertimbangan sebagai berikut:
- i. Perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar
 - ii. Luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100 %;
 - iii. Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan dihitung 50 %, selama tidak melebihi 10 % dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan
 - iv. Overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah
 - v. Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai
 - vi. Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50 % dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50 % terhadap KLB
 - vii. Ram dan tangga terbuka dihitung 50 %, selama tidak melebihi 10 % dari luas lantai dasar yang diperkenankan

- viii. Dalam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GSJ
 - ix. Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (besmen) ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan pendapat teknis para ahli terkait
 - x. Untuk pembangunan yang berskala kawasan (superblock), perhitungan KDB dan KLB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan, dan total keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan
 - xi. Dalam perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m, maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai dua lantai;
 - xii. Mezanin yang luasnya melebihi 50 % dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- d. Garis Sempadan (Muka) Bangunan Gedung
- i. Garis Sempadan Bangunan ditetapkan dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, serta peraturan bangunan setempat
 - ii. Dalam mendirikan atau memperbaiki seluruhnya atau sebagian dari suatu bangunan, Garis Sempadan Bangunan yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam butir a. tidak boleh dilanggar
 - iii. Apabila Garis Sempadan Bangunan sebagaimana dimaksud pada butir a. tersebut belum ditetapkan, maka Kepala Daerah dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara **I** untuk lokasi tersebut pada setiap permohonan perizinan mendirikan bangunan
 - iv. Penetapan Garis Sempadan Bangunan didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan

- v. Daerah menentukan garis-garis sempadan pagar, garis sempadan muka bangunan, garis sempadan loteng, garis sempadan podium, garis sempadan menara, begitu pula garis-garis sempadan untuk pantai, sungai, danau, jaringan umum dan lapangan umum
- vi. Pada suatu kawasan/lingkungan yang diperkenankan adanya beberapa klas bangunan dan di dalam kawasan peruntukan campuran, untuk tiap-tiap klas bangunan dapat ditetapkan garis-garis sempadannya masing-masing
- vii. Dalam hal garis sempadan pagar dan garis sempadan muka bangunan berimpit (GSB sama dengan nol), maka bagian muka bangunan harus ditempatkan pada garis tersebut
- viii. Daerah berwenang untuk memberikan pembebasan dari ketentuan dalam butir g, sepanjang penempatan bangunan tidak mengganggu jalan dan penataan bangunan sekitarnya
- ix. Ketentuan besarnya GSB dapat diperbarui dengan pertimbangan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, maupun pertimbangan lain dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- e. Garis Sempadan (Samping Dan Belakang) Bangunan Gedung
 - i. Kepala Daerah dengan pertimbangan keselamatan, kesehatan, dan kenyamanan, juga menetapkan garis sempadan samping kiri dan kanan, serta belakang bangunan terhadap batas persil, yang diatur di dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, dan peraturan bangunan setempat
 - ii. Sepanjang tidak ada jarak bebas samping maupun belakang bangunan yang ditetapkan, maka Kepala Daerah menetapkan besarnya garis sempadan tersebut dengan setelah mempertimbangkan keamanan, kesehatan dan kenyamanan, yang ditetapkan pada setiap permohonan perizinan mendirikan bangunan

- iii. Untuk bangunan yang digunakan sebagai tempat penyimpanan bahan-bahan/benda-benda yang mudah terbakar dan/atau bahan berbahaya, maka Kepala Daerah dapat menetapkan syarat-syarat lebih lanjut mengenai jarak-
jarak yang harus dipatuhi, diluar yang diatur dalam butir i.
- iv. Pada daerah intensitas bangunan padat/rapat, maka garis sempadan samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan:
 - bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan
 - struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm kearah dalam dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal
 - untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu
 - pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedangkan jarak bebas belakang ditentukan minimal setengah dari besarnya garis sempadan muka bangunan.
- f. Jarak Bebas Bangunan Gedung
 - i. Pada daerah intensitas bangunan rendah/renggang, maka jarak bebas samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan:
 - jarak bebas samping dan jarak bebas belakang ditetapkan minimum 4 m pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan, jarak bebas di atasnya ditambah 0,50 m dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 m, kecuali untuk bangunan rumah tinggal, dan sedangkan

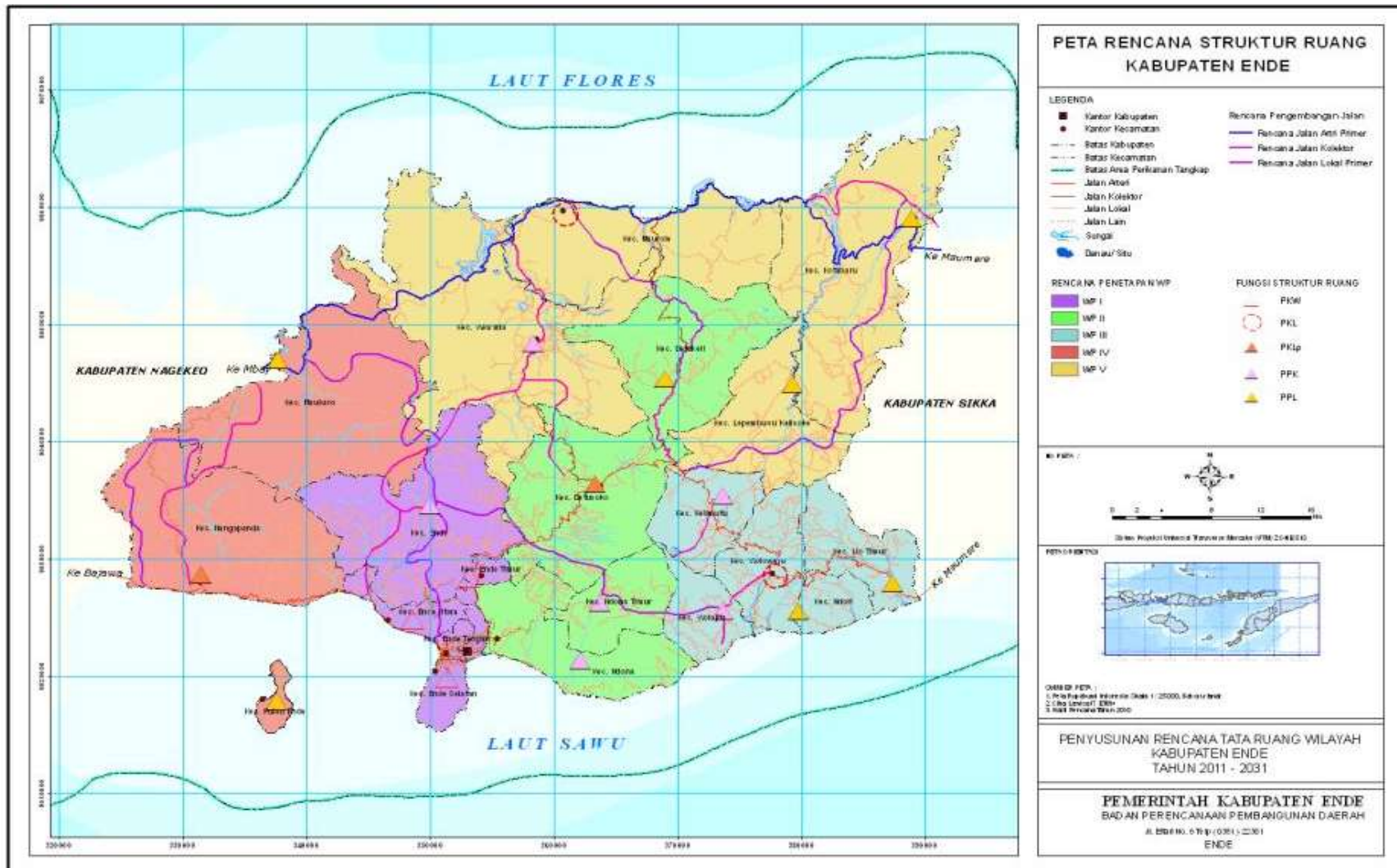
untuk bangunan gudang serta industry dapat diatur tersendiri

- sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri dan kanan serta bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan
- ii. Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.
- iii. Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut:
- dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan
 - dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan/atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan;
 - dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal
 - setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.
- g. Pemisah di Sepanjang Halaman Depan/Samping/ Belakang Gedung
- i. Halaman muka dari suatu bangunan harus dipisahkan dari jalan menurut cara yang ditetapkan oleh Kepala Daerah, dengan memperhatikan keamanan, kenyamanan, serta keserasian lingkungan
- ii. Kepala Daerah menetapkan ketinggian maksimum pemisah halaman muka

- iii. Untuk sepanjang jalan atau kawasan tertentu, Kepala Daerah dapat menerapkan desain standar pemisah halaman yang dimaksudkan dalam butir i
- iv. Dalam hal yang khusus Kepala Daerah dapat memberikan pembebasan dari ketentuan-ketentuan dalam butir i dan ii, dengan setelah mempertimbangkan hal teknis terkait
- v. Dalam hal pemisah berbentuk pagar, maka tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 m di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 m di atas permukaan tanah pekarangan
- vi. Pagar sebagaimana dimaksud pada butir e harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 m di atas permukaan tanah pekarangan
- vii. Untuk bangunan-bangunan tertentu, Kepala Daerah dapat menetapkan lain terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam butir v dan vi.
- viii. Penggunaan kawat berduri sebagai pemisah disepanjang jalan-jalan umum tidak diperkenankan
- ix. Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 m di atas permukaan tanah pekarangan, dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat tembok maksimal 7 m dari permukaan tanah pekarangan, atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbangkan kenyamanan dan kesehatan lingkungan
- x. Antara halaman belakang dan jalur-jalur jaringan umum kota harus diadakan pemagaran. Pada pemagaran ini tidak boleh diadakan pintu-pintu masuk, kecuali jika jalur-jalur

jaringan umum kota direncanakan sebagai jalur jalan belakang untuk umum

- xi. Kepala Daerah berwenang untuk menetapkan syarat-syarat lebih lanjut yang berkaitan dengan desain dan spesifikasi teknis pemisah di sepanjang halaman depan, samping, dan belakang bangunan
- xii. Kepala Daerah dapat menetapkan tanpa adanya pagar pemisah halaman depan, samping maupun belakang bangunan pada ruas-ruas jalan atau kawasan tertentu, dengan pertimbangan kepentingan kenyamanan, kemudahan hubungan (aksesibilitas), keserasian lingkungan, dan penataan bangunan dan lingkungan yang diharapkan.



Gambar 22 : Peta struktur ruang Kabupaten Ende

Sumber : BAPPEDA Kab.Ende

3.2 Gambaran Umum Kawasan Rencana

Ende adalah tempat dari sebuah kerajaan. Penduduk daerah ini disebut sebagai orang Lio-Ende. Selama beberapa dekade, Ende menjadi pusat pemerintahan, perdagangan, pendidikan, dan aktivitas politik. Pemberontakan melawan yang dipimpin oleh Nipa Do dikenal sebagai Watu Api dan Mari Longa (1916-1917). Pada 1934, pemimpin nasional, Soekarno, yang nantinya menjadi presiden pertama Indonesia diasingkan ke Ende oleh pemerintah kolonial Belanda. Sebelum pengasingan Bung Karno ke Kota Ende, pada tahun 1915 pemerintah Hindia Belanda telah secara resmi berkuasa di Ende. Masuknya masa pemerintahan Hindia Belanda pada tahun 1900-an di Kota Ende mejadi pusat perdagangan di Flores masih ada hingga saat ini. walaupun Arsitektur pada masa pemerintahan Hindia Belanda sudah tidak ada namun Kota lama Ende tetap dijadikan sebagai pusat perdagangan dan jasa di Kabupaten Ende.

Rencana kawasan yang menjadi objek study ialah Kota Lama dengan melakukan Studi Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan. Kawasan Kota lama Ende ditetapkan sebagai pusat perdagangan dan jasa di Kabupaten Ende yang mana tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Ende Nomor 11 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kabupaten Ende tahun 2011-2031 yaitu Wilayah Pengembangan I sebagaimana diarahkan pada kegiatan utama sebagai pusat kegiatan perkotaan, pusat perdagangan, pusat kegiatan pemerintahan kabupaten, kegiatan pendukung wilayah berupa bandara dan pelabuhan. Dibawah ini adalah gambar kawasan Kota Lama Ende dengan garis berwarna merah yaitu lokasi yang menjadi objek study revitalisasi Kawasan.



Gambar 23 : Peta rencana kawasan

Sumber : google maps

Secara administrasi letak lokasi studi Rencana Tata Tangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Kota Lama Ende terletak di kecamatan Ende Selatan dan kecamatan Ende Utara, Kabupaten Ende, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Luas wilayah yang direncanakan untuk studi rencana tata bangunan dan lingkungan dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan luasan kawasan studi sebesar (43 Hektar).

Dalam rencana tata bangunan dan lingkungan di kawasan kota lama Ende dengan pendekatan arsitektur berkelanjutan yang menjadi prinsip rancang desain mempunyai deliniasi kawasan perencanaan sebesar $\pm 19,8$ Hektar (19.800 m^2).



Gambar 24 : Kondisi Eksisting Kawasan

Sumber : Google maps dan dokumen pribadi

Batasan-batasan wilayah studi Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan kawasan kota lama Kota Ende yaitu:

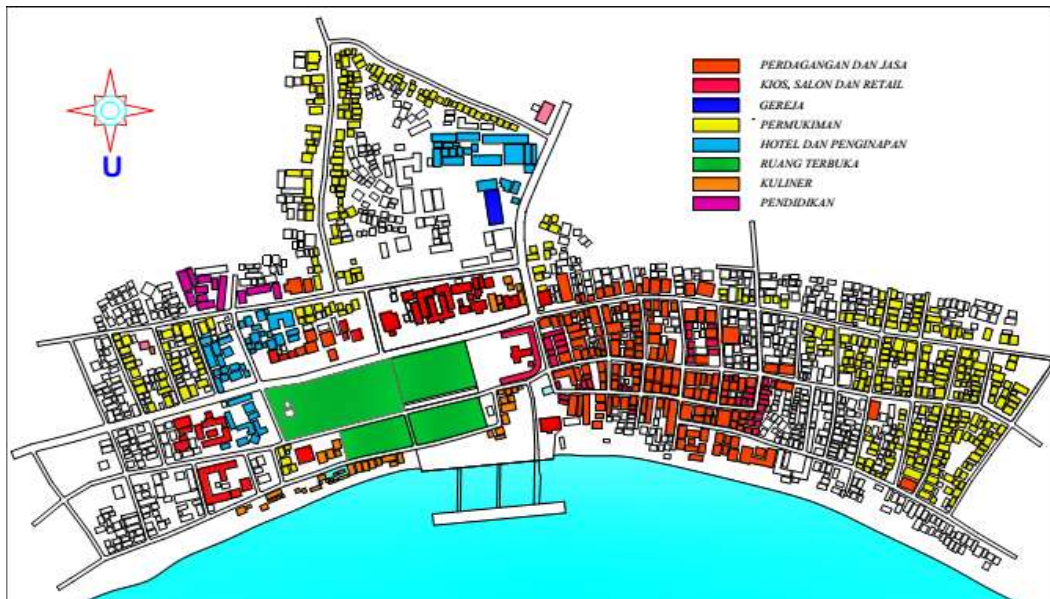
- ❖ Timur : Pemukiman warga
- ❖ Barat : Pemukiman Warga
- ❖ Utara : Laut Sawu
- ❖ Selatan : Pemukiman Warga

KONSISI EKSISTING KAWASAN RENCANA



Gambar 25 : Kondisi eksisting kawasan

Sumber : Google maps dan dokumen pribadi



Gambar 26: Bangunan eksisting kawasan rencana

Sumber : Dokumen Pribadi

Kawasan kota lama Ende menjadi objek studi Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kota Lama Ende dengan pendekatan 8 elemen fisik kota mempunyai permasalahan dan juga potensi yang ada pada kawasan. Dengan memperoleh masalah dan potensi yang ditemukan pada kawasan dapat menghasilkan ide-ide baru untuk penataan kembali kawasan. Dibawah ini merupakan uraian permasalahan yang ada pada kawasan Kota Lama Ende

1) Masalah sirkulasi dan parkir.

Masalah parkir merupakan masalah utama yang harus dibenahi pada Kawasan Kota Lama Ende. Tidak tersedianya lahan parkir menyebabkan kendaraan parkir di sembarang tempat yang dapat menyebabkan kemacetan.



Gambar 27 : Pasar Mbongawani

Sumber : Dokumentasi pribadi

2) Masalah PKL yang berjualan di Ruas jalan

Masalah pedagang kaki lima yang berjualan pada ruas jalan yang menyebabkan ruas jalan menjadi sempit. Jalan sebagai aksesibilitas untuk memperlancar orang melakukan suatu aktivitas tetapi untuk melangsungkan kehidupan satunya cara adalah berjualan sehingga ini menjadi masalah yang harus menjadi simpatisan oleh pemerintah untuk penanganan masalah.



Gambar 28 : PKL di Ruas Jalan

Sumber : Dokumen Pribadi

3) Masalah penataan massa bangunan

Dalam membangun suatu bangunan dengan tidak memperhatikan aturan tentang penataan massa bangunan yaitu garis sempadan bangunan terhadap as jalan sangat menjadi masalah pada kawasan ini. sehingga view dan pandangan kita terhadap kawasan menjadi tidak baik. dibawah ini ialah bangunan-banguna pada kawasan kota lama yang bangunannya tidak memperhatikan garis pempadan bangunan.



Gambar 29 : kawasan Pertokoan Ende

Sumber : Dokumentasi pribadi



Gambar 30: Kawasan Pertokoan Ende

Sumber : Dokumen Pribadi

4) Masalah jalur pejalan kaki

Pada kawasan Kota Lama Ende tidak menyediakan fasilitas jalur pejalan kaki yang baik.terdapat juga jalur pejalan kaki pada area-area tertentu namun karena kurangnya perawatan fasilitas yang di sediakan menjadi rusak dan tidak terpakai.pada dasarnya dalam penataan suatu kawasan kota elemen yang harus dihadirkan adalah pedestryan ways selain untuk berjalan santai juga dapat memberikan nilai estetika atau seni pada kawasan Kota.dibawah ini adalah kondisi jalur pejalan kai pada kawasan kota Lama Ende :



Gambar 31 : Kawasan Pertokoan

Sumber : Dokumen Pribadi



Gambar 32 : Kawasan Pertokoan

Sumber : Dokumen Pribadi

5) Masalah sampah dan Sanitasi

Penanganan masalah sampah berserakan yang sering terjadi di sekitar pasar Mbongawani dan sistem pembuangan air limbah cucian di kawasan sekitar pasar seperti air cucian ikan dan daging yang menghasilkan bau yang dapat mencemari udara.



Gambar 33: Kawasan Pasar Mbongawani

Sumber : Dokumen Pribadi

Selain permasalahan yang terjadi pada Kawasan terdapat potensi-potensi yang harus dimanfaatkan dan dioptimalkan pada kawasan kota lama kota ende, yang mencakup :

1. Tempat penjualan kain tenun Ende-Lio

Kawasan kota lama Ende hingga saat ini sebagai kawasan pertokoan dan pusat perdagangan yang menunjang kebutuhan ekonomi masyarakat kabupaten Ende. Banyak pedagang kaki lima yang membuka usaha untuk menjual barang dagangan untuk menunjang ekonomi mereka dan menjadi pembeda ialah mereka menjual kain tenun dengan kualitas terbaik dan harga yang terjangkau. ini menjadi salah satu potensi yang ada pada kawasan.



Gambar 34: Tempat Penjual Kain Tenunan

Sumber : Dokumen Pribadi

2. Lokasi Kawasan Wisata Bersejarah

Potensi yang sangat di optimalkan dengan merevitalisasi kembali kawasan kota lama Kota Ende adalah karena kota lama menjadi tempat sejarah lahirnya pancasila. sebagai kota sejarah yang berguna bagi bangsa Indonesia kota Ende semakin banyak dikunjungi masyarakat dari luar kota baik berkunjung ke wisata alam dan juga wisata sejarah. dengan laju pertumbuhan pengunjung yang datang mempengaruhi ekonomi setempat khususnya kawasan kota lama Kota Ende. Sehingga perlu adanya penataan kembali kawasan kota lama kota Ende karena dengan kawasan yang sudah tertata dengan baik, kawasan kota lama menghasilkan pendapatan ekonomi yang baik serta kawasan kota lama kota Ende yang merupakan kawasan pusat perdagangan dapat mendukung aktivitas dan ekonomi masyarakat pada kawasan kota lama yang berprofesi sebagai pedagang menjadi lebih baik.