

GP031-A GP

GARIS PANDUAN PERANCANGAN FIZIKAL BAGI WARGA EMAS



GARIS PANDUAN PERANCANGAN FIZIKAL BAGI WARGA EMAS



PLANMalaysia

Perancangan Melangkaui Kelaziman
Planning : Beyond Conventional

PLANMalaysia
(JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA)
KEMENTERIAN WILAYAH PERSEKUTUAN

2018

Cetakan Pertama 2018

© Hak cipta

PLANMalaysia
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)
Kementerian Wilayah Persekutuan

Hak cipta terpelihara
Mana-mana bahagian dalam laporan ini tidak boleh diterbitkan semula,
disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi atau pun
dipindahkan dalam sebarang bentuk cara, sama ada dengan cara
elektronik, gambar rakaman dan sebagainya tanpa kebenaran bertulis
daripada Penerbit terlebih dahulu.

Diterbitkan di Malaysia
Oleh

PLANMalaysia
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)
Kementerian Wilayah Persekutuan
<https://www.townplan.gov.my>

Pemberitahuan

Garis panduan ini hendaklah dibaca bersama dengan Rancangan Pemajuan, khususnya Rancangan Tempatan dan Rancangan Kawasan Khas.

Garis panduan ini tidak mengatasi mana-mana garis panduan lain, sama ada daripada segi subjek atau pun pertapakan, yang disediakan di bawah peruntukan perundangan oleh mana-mana pihak.

Ia juga perlu dibaca bersama dengan beberapa garis panduan lain yang berkaitan yang disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa dan agensi-agensi berkaitan.

ISI KANDUNGAN

1.0	TUJUAN	1
2.0	LATAR BELAKANG	1
3.0	SKOP, DEFINISI DAN JENIS PETEMPATAN	3
3.1	Skop Garis Panduan	3
3.2	Definisi Warga Emas	3
3.3	Jenis Petempatan Warga Emas	3
3.4	Peruntukan Perundangan	5
4.0	PRINSIP PERANCANGAN	5
4.1	Harmoni	5
4.2	Mampu Milik	5
4.3	Berkomuniti	6
4.4	Sihat	6
4.5	Selamat	6
4.6	Mudah Sampai Dan Mesra Pengguna	7
5.0	PUSAT JAGAAN	8
5.1	Pusat Jagaan Harian	8
5.2	Pusat Jagaan Berkediaman	9
5.3	Perancangan Tapak	11
5.4	Komponen Kemudahan	13

5.5	Syarat Perubahan Kegunaan Pusat Jagaan Warga Emas	17
5.5.1	Perubahan Kegunaan Pusat Jagaan Di Perumahan Bertanah (Landed Housing)	17
5.5.2	Perubahan Kegunaan Pusat Jagaan Di Bangunan Perkedaian	17
5.5.3	Perubahan Kegunaan Pusat Jagaan Di Perumahan Bertingkat	17
5.5.4	Perubahan Kegunaan Pusat Jagaan Di Bangunan Binaan Khas	17
6.0	PERUMAHAN KHAS WARGA EMAS	27
6.1	Definisi	27
6.2	Panduan Perihal Tanah Dan Bangunan	27
6.3	Perancangan Tapak	27
6.4	Komponen Kemudahan	27
6.5	Garis Panduan Perumahan Bertanah	35
6.6	Garis Panduan Perumahan Strata	35
6.7	Garis Panduan Bangunan Binaan Khas	35
7.0	PERUMAHAN PERSENDIRIAN	41
7.1	Jenis Perumahan Persendirian	41
7.1.1	Rumah Baharu Mesra Warga Emas	41
7.1.2	Rumah Sedia Ada Mesra Warga Emas (Retrofit)	41
7.2	Konsep <i>Dual-key</i>	42
8.0	PANDUAN REKA BENTUK	42
8.1	Ruang Dalam Bangunan	42
8.2	Ruang <i>Common Area</i>	42
8.3	Ruang Persekitaran Luaran	42
8.4	Material Kemasan Dalaman	62
8.5	Kemudahsampaian	65

9.0	STRATEGI PELAKSANAAN	67
9.1	Strategi Pelaksanaan Pembangunan	67
9.1.1	Strategi Pelaksanaan Pembangunan Oleh PBT Di Kawasan Baharu	67
9.1.2	Strategi Pelaksanaan Pembangunan Oleh PBT Di Kawasan Sedia Ada	68
9.1.3	Strategi Pelaksanaan Kerjasama Antara Swasta Dan Awam	68
9.1.4	Pelaksanaan Berteraskan Islam	69
10.0	PENUTUP	69
	RUJUKAN	70
	LAMPIRAN I	74
	LAMPIRAN II	75

SENARAI JADUAL

Jadual 1:	Garis Panduan Perancangan Tapak Bagi Pusat Jagaan	12
Jadual 2:	Penyediaan Komponen Kemudahan Bagi Pusat Jagaan	13
Jadual 3:	Garis Panduan Perubahan Kegunaan Untuk Pusat Jagaan Warga Emas Di Perumahan Bertanah (Landed Housing)	18
Jadual 4:	Garis Panduan Perubahan Kegunaan Bagi Pusat Jagaan Di Bangunan Perkedaian	20
Jadual 5:	Garis Panduan Perubahan Kegunaan Bagi Pusat Jagaan Di Perumahan Bertingkat	21
Jadual 6:	Garis Panduan Perubahan Kegunaan Bagi Pusat Jagaan Di Bangunan Bangunan Binaan Khas	24
Jadual 7:	Panduan Perihal Tanah Dan Bangunan (Perumahan Khas Warga Emas)	28
Jadual 8:	Perancangan Tapak (Petempatan Warga Emas)	28
Jadual 9:	Komponen Kemudahan (Petempatan Warga Emas)	29
Jadual 10:	Garis Panduan Perumahan Bertanah Bagi Warga Emas	36
Jadual 11:	Garis Panduan Perumahan Strata Bertanah Bagi Warga Emas	38
Jadual 12:	Garis Panduan Perumahan Strata Bertingkat Bagi Warga Emas	39
Jadual 13:	Garis Panduan Pusat Jagaan (Bangunan Binaan Khas Bagi Warga Emas) Di Skim Perumahan Bertanah	40
Jadual 14:	Ruang Dalam Bangunan	43
Jadual 15:	Ruang <i>Common Area</i>	53
Jadual 16:	Ruang Persekitaran Luaran	56
Jadual 17:	Material Kemasan Dalaman	62
Jadual 18:	Laluan Pejalan Kaki	63
Jadual 19:	Kemudahsampaian	65

SENARAI RAJAH

Rajah 1:	Jenis Petempatan Warga Emas Di Malaysia	4
Rajah 2:	Contoh Papan Tanda Warga Emas Berkerusi Roda Menuruni Laluan Bercerun	15
Rajah 3:	Cadangan Jarak Antara Kemudahan Dengan Pusat Jagaan	16
Rajah 4:	Contoh Pelan Susunatur Pusat Jagaan Di Lot-Lot Tepi Untuk Rumah Berkembar	19
Rajah 5:	Contoh Pelan Susunatur Pusat Jagaan Di Lot-Lot Tepi Untuk Rumah Sesebuah	19
Rajah 6:	Contoh Ilustrasi Perumahan Bertingkat Yang Dibenarkan Perubahan Kegunaan Penjagaan Warga Emas	23
Rajah 7:	Ilustrasi Pusat Jagaan Di Bangunan Binaan Khas Jenis <i>Free Standing Building</i> .	26
Rajah 8:	Contoh Pelan Susunatur Perumahan Khas Warga Emas	32
Rajah 9:	Contoh Ilustrasi Komponen Kemudahan Dewan	33
Rajah 10:	Contoh Ilustrasi Komponen Kemudahan Dewan Makan	33
Rajah 11:	Contoh Ilustrasi Komponen Kemudahan Bilik Gymnasium	33
Rajah 12:	Contoh Ilustrasi Komponen Kemudahan Bilik Aktiviti	33
Rajah 13:	Cadangan Jarak Maksima Antara Perumahan Khas Warga Emas Dengan Komponen Kemudahan	34
Rajah 14:	Contoh Ilustrasi Laluan 1200mm Lebar Di Ruang Tamu	43
Rajah 15:	Ilustrasi Ukuran Minima Bagi Memudahkan Pergerakan Di Dalam Bilik Tidur	45
Rajah 16:	Ilustrasi Minima Radius Diameter 1200mm Diperlukan Bagi Memudahkan Pergerakan Di Ruang Dapur	45
Rajah 17:	Ilustrasi Ukuran Ketinggian Minima Rak Pada Dinding Bagi Pengguna Kerusi Roda	45

Rajah 18:	Ilustrasi Ketinggian Aras Bekerja Yang Sesuai Bagi Pengguna Kerusi Roda	46
Rajah 19:	Ilustrasi Ukuran Ketinggian Minima Kelengkapan Tandas Bagi Pengguna Kerusi Roda	47
Rajah 20:	Ilustrasi Contoh Susunatur Tandas Bagi Pengguna Kerusi Roda	47
Rajah 21:	Contoh Ilustrasi Ukuran Tangga	50
Rajah 22:	Ilustrasi Ukuran Minima Bagi Lif O.K.U Dengan Bukaannya Bersih 800mm (Minima)	50
Rajah 23:	Ilustrasi Ukuran Bagi Kawasan Tanpa Halangan Pintu Masuk	52
Rajah 24:	Ilustrasi Kelebaran Minima Laluan Bagi Pengguna Kerusi Roda (Laluan Ke Pintu Secara Sisi)	52
Rajah 25:	Ilustrasi Kelebaran Minima Laluan Bagi Pengguna Kerusi Roda (Laluan Ke Pintu Secara Terus)	52
Rajah 26:	Ilustrasi Ukuran Ruang Untuk Akses Kerusi Roda	57
Rajah 27:	Contoh Laluan Pejalan Kaki	59
Rajah 28:	Contoh Ukuran Kelebaran Laluan Pejalan Kaki	64
Rajah 29:	Contoh Ukuran Kelebaran Akses Bagi Pengguna Kurang Upaya	65

SENARAI FOTO

Foto 1:	Contoh Pusat Jagaan (Harian)	8
Foto 2:	Contoh Pusat Jagaan (Berkediaman)	9
Foto 3:	Contoh <i>Nursing Home</i> Di Kuching, Sarawak	10
Foto 4:	Contoh Pondok Sejahtera, Kelantan	10
Foto 5:	Contoh Pejabat Pentadbiran	13
Foto 6:	Contoh Kemudahan <i>Gymnasium</i>	13
Foto 7:	Contoh Kemudahan Pengangkutan Ambulan	14
Foto 8:	Contoh Kemudahan Rekreasi	14
Foto 9:	Contoh Kemudahan Keselamatan	14
Foto 10:	Contoh Ruang Pengurusan Jenazah	15
Foto 11:	Contoh Laluan Yang Menyediakan <i>Handrail</i>	15
Foto 12:	Contoh Gambar Pusat Jagaan Di Rumah Sesebuah	19
Foto 13:	Contoh Kemudahan Laluan Pejalan Kaki Berbumbung	30
Foto 14:	Contoh Tempat Menunggu Bas/ Teksi Disediakan <i>Lay By</i>	31
Foto 15:	Contoh Tempat Letak Kereta Khusus Untuk Warga Emas Di Pejabat Tanah Alor Gajah, Melaka.	31
Foto 16:	Contoh Ruang Tamu	43
Foto 17:	Contoh Ruang <i>Greenery</i>	43
Foto 18:	Contoh Ukuran Jarak Ruang Bilik Tidur	44
Foto 19:	Contoh Ruang Dapur	44
Foto 20:	Contoh Pemegang Pintu Tandas	46
Foto 21:	Contoh Ruang Tandas	46
Foto 22:	Contoh Koridor Bebas Halangan Yang Menghubungkan Ruang Di Dalam Bangunan.	48
Foto 23:	Contoh Ruang Kerusi Untuk Koridor Yang Panjang.	48
Foto 24:	Contoh Kedudukan Tangga Yang Mendapat Cahaya Mencukupi	49

Foto 25:	Contoh Lif Yang Boleh Digunakan Oleh Pengguna Kerusi Roda	49
Foto 26:	Contoh Ruang Penjaga Dan Ruang Kecemasan	50
Foto 27:	Contoh Ruang Kongsi Dan Bilik Umum	51
Foto 28:	Contoh Ruang Aktiviti (Gym)	51
Foto 29:	Contoh Sistem Penggera Keselamatan	53
Foto 30:	Contoh Laluan Koridor Yang Mempunyai <i>Handrail</i>	53
Foto 31:	Contoh Tangga Berjalur Kuning	54
Foto 32:	Contoh Aras Lantai Pada Ketinggian Yang Sama Tanpa <i>Curb</i>	54
Foto 33:	Contoh Laluan Yang Tiada Halangan Dan Selamat	54
Foto 34:	Contoh Lif Yang Menggunakan Pintu Dan Dinding Lutsinar	55
Foto 35:	Contoh Ruang Bersama Yang Selesa Yang Mendapat Cahaya Semula Jadi Yang Mencukupi	55
Foto 36:	Contoh Simbol TLK Bagi Warga Emas Yang Berkerusi Roda	56
Foto 37:	Contoh Gazebo Untuk Tempat Berlindung	58
Foto 38:	Contoh Ruang Yang Lebar Di Setiap Laluan	58
Foto 39:	Contoh Tekstur Laluan Pejalan Kaki	59
Foto 40:	Contoh <i>Ramp</i>	60
Foto 41:	Contoh <i>Ramp</i> Tanpa Penghadang	60
Foto 42:	Contoh Teknik Pencahayaan <i>Uplighting</i>	61
Foto 43:	Contoh Pencahayaan Teknik <i>Downlighting/ Moonlighting</i>	61
Foto 44:	Contoh Pencahayaan Teknik <i>Path/ Spread Lighting</i>	61
Foto 45:	Contoh Kemasan Yang Kalis Licin Di Ruang Tandas	62
Foto 46:	Contoh Kemasan Lantai Yang Tidak Licin Dan Merbahaya	62
Foto 47:	Contoh Tangga Berkarpit	62
Foto 48:	Contoh Laluan Pejalan Kaki	63
Foto 49:	Contoh Laluan Pejalan Kaki Yang Dipisahkan Dengan Jalan Raya	63
Foto 50:	Contoh Laluan Pejalan Kaki Dengan Kemasan Yang Kukuh, Rata, Tidak Serap Air Dan Tidak Licin	64

Foto 51:	Contoh Ukuran Kelebaran Koridor	65
Foto 52:	Contoh Ukuran Pendakian Dan Penurunan Tangga Yang Selesa Bagi Pengguna Orang Kurang Upaya	66
Foto 53:	Contoh <i>Stair Lift Chairs</i>	66

1.0 TUJUAN

Garis panduan ini adalah panduan perancangan fizikal kepada agensi Persekutuan, Pihak Berkuasa Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan, agensi awam, pelajar, agensi swasta dan badan bukan kerajaan dalam merancang, membangunkan dan mereka bentuk petempatan warga emas.

Garis panduan ini memberi fokus kepada 3 jenis petempatan warga emas, iaitu:

- i. Pusat jagaan.
- ii. Perumahan khas warga emas.
- iii. Perumahan persendirian.

2.0 LATAR BELAKANG

Menurut *United Nations Department of Economic and Social Affairs*, (UN DESA) pada tahun 2012, sesuatu populasi akan dikenali sebagai menua *ageing* apabila golongan tua semakin bertambah dan terdiri daripada sebahagian besar keseluruhan penduduknya.

Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu telah mengkelaskan orang berumur 60 tahun dan ke atas sebagai warga emas. Walau bagaimanapun di kebanyakan negara

maju, usia 65 tahun adalah umur yang melayakkan seseorang itu untuk menerima bantuan kebajikan dan sosial. Penuaan adalah satu keadaan yang telah berlaku di banyak negara maju dan negara sedang membangun kebelakangan ini. UN DESA melaporkan bahawa pada tahun 2012, satu daripada sembilan orang di dunia ini adalah berusia 60 tahun ke atas. Ia dijangka meningkat kepada satu kepada setiap lima orang menjelang tahun 2050.

Di Malaysia, Dasar Warga Emas Negara menjangkakan status negara menua iaitu *ageing nation* pada tahun 2030, apabila penduduk usia 60 tahun dan ke atas mencapai 15 peratus daripada jumlah penduduk keseluruhan.

Pada tahun 2015, hampir 10 peratus daripada penduduk Malaysia adalah warga emas. Golongan ini dijangka meningkat ke 11.1 peratus (3.7 juta orang) daripada keseluruhan penduduk pada tahun 2020. Menjelang 2040, golongan warga emas akan terdiri daripada hampir satu perlima (20 peratus), 9 juta orang daripada penduduk Malaysia. Malaysia akan menyertai negara Asia lain seperti Korea, Singapura, Taiwan dan China untuk menjadi sebagai negara menua.

Dasar RMK-11

Dalam tempoh RMK-11, tumpuan diberikan kepada usaha untuk memperkasakan masyarakat dengan meningkatkan inklusiviti melalui penyediaan keperluan komuniti termasuk keluarga, belia, wanita, kanak-kanak, warga emas dan orang kurang upaya (OKU).

Strategi berkaitan warga emas ialah Strategi B5 (Fokus B) iaitu menambah baik persekitaran kehidupan warga emas.

Dasar Rancangan Fizikal Negara Ketiga (RFN 3)

RFN 3 menasarkan, menjelang tahun 2040, bilangan penduduk menua akan meningkat kepada 19.80%.

Sehubungan dengan itu, penyediaan perumahan pada masa hadapan hendaklah mengambil kira keperluan penduduk menua seperti warga emas dengan memberi keutamaan kepada elemen keselesaan, kemudahan sokongan, daya huni, keselamatan dan kecemasan. Fasiliti yang disediakan perlu lengkap, bersepadu, mesra pengguna dan sesuai dengan gaya hidup golongan ini.

Dasar Perbandaran Negara Kedua (DPN2)

Dasar Perbandaran Negara Kedua (DPN2), memberi penekanan kepada keperluan penyediaan kemudahan kepada golongan warga emas seperti berikut:

- a) Strategi DPN 2.1.2: Penyediaan perumahan dengan reka bentuk yang sesuai dan fleksibel untuk keperluan pelbagai generasi.

Tindakan 2.1.2.2: Membina rumah dengan reka bentuk yang bersesuaian untuk keluarga besar tinggal berdekatan atau bersama *multi generation housing* (perincian daripada DPN 2006). Memastikan warga emas tinggal berdekatan dengan anak-anak mereka.

- b) Strategi 4.5.1: Peningkatan penyediaan kemudahan/keperluan golongan warga emas dan OKU dalam pembangunan bandar.

Tindakan 4.5.1.1: Penyediaan kemudahan yang memenuhi keperluan golongan warga emas dan OKU secara bersepadu mengikut Garis Panduan Reka Bentuk Sejangat.

Sehubungan dengan itu, garis panduan perancangan ini disediakan sebagai panduan dalam penyediaan petempatan warga emas bagi meningkatkan kualiti hidup atau kesejahteraan golongan warga emas sebagai persediaan bagi menghadapi trend peningkatan bilangan warga emas di negara ini nanti. Penuaan penduduk adalah suatu realiti yang tidak dapat dinafikan dan kerajaan serta masyarakat harus bersedia awal untuk menghadapi impaknya.

3.0 SKOP, DEFINISI DAN JENIS PETEMPATAN

3.1 Skop Garis Panduan

Skop garis panduan ini meliputi prinsip-prinsip perancangan, kategori petempatan warga emas, garis panduan umum, garis panduan khusus, reka bentuk dan strategi pelaksanaan.

Garis panduan ini terpakai untuk pembangunan sedia ada dan pembangunan baru petempatan warga emas.

3.2 Definisi Warga Emas

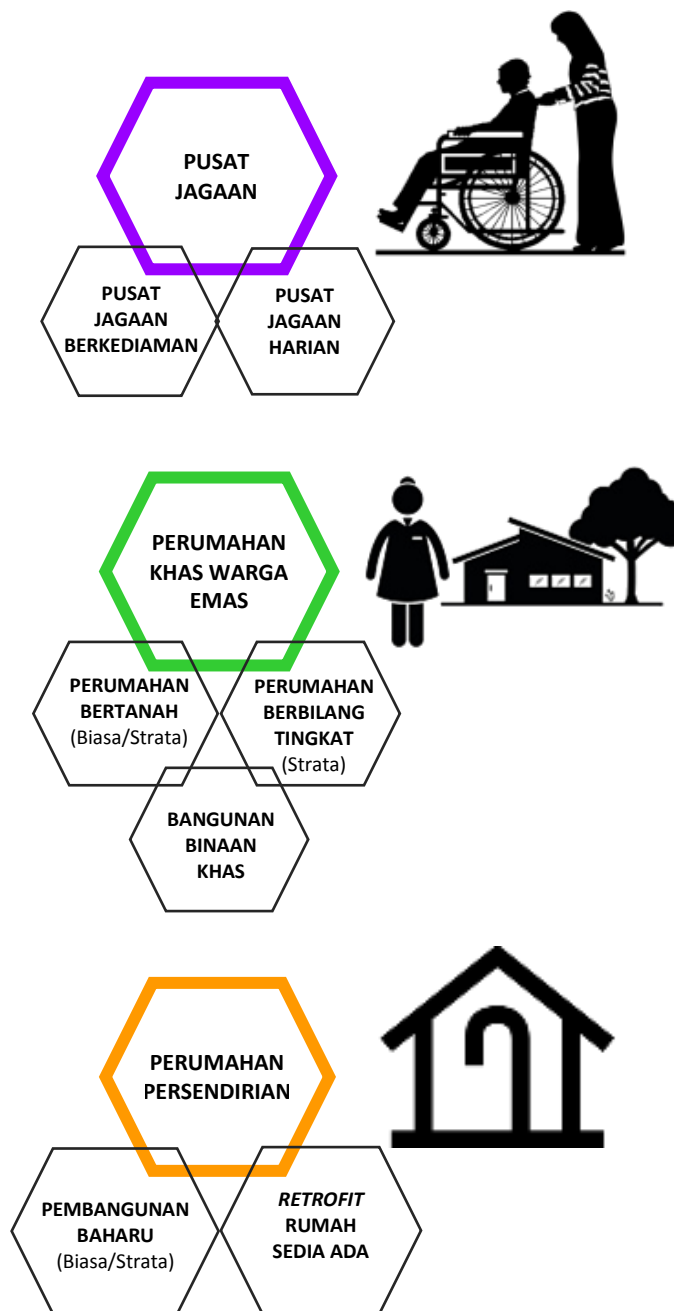
Warga Emas merujuk kepada individu yang berumur 60 tahun dan ke atas sebagaimana Dasar Warga Emas Negara, 2011. Takrifan ini adalah selaras dengan takrifan yang dipersetujui oleh *United Nation World Assembly on Ageing, Vienna, 1982* dan negara-negara ASEAN.

3.3 Jenis Petempatan Warga Emas

Terdapat 3 jenis petempatan warga emas iaitu :

- i. Pusat jagaan.
- ii. Perumahan khas warga emas.
- iii. Perumahan persendirian.

Rujuk rajah 1.



Rajah 1: Jenis-jenis Petempatan Warga Emas Di Malaysia

3.4 Peruntukan Perundangan

Garis panduan ini adalah tertakluk pada peruntukan perundangan, dasar, peraturan dan garis panduan sedia ada dan perubahannya dari masa ke semasa seperti berikut:

1. Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta 172).
2. Akta Kerajaan Tempatan, 1976 (Akta 171).
3. Akta Pusat Jagaan, 1993 (Akta 506).
4. Akta Kemudahan dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Warga Emas Swasta 2018 (Akta 802).
5. Akta Kemudahan dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Swasta, 1998 (Akta 586).
6. Undang-undang Kecil Bangunan Seragam, 1984 (UBBL).
7. Kanun Tanah Negara, 1965 (Akta 56).
8. Akta Pengambilan Balik Tanah, 1960 (Akta 486).
9. Rancangan Malaysia Ke 11 (RMK 11).
10. Rancangan Fizikal Negara 3 (RFN3).
11. Dasar Perbandaran Negara 2 (DPN2).
12. Pelan Tindakan Dasar Warga Emas Negara, 2011.
13. Dasar Kesihatan Warga Emas Negara, 2008.

4.0 PRINSIP PERANCANGAN

Prinsip perancangan bagi petempatan warga emas adalah seperti berikut:

- i. Harmoni.
- ii. Mampu milik.
- iii. Berkomuniti.
- iv. Sihat.
- v. Selamat.
- vi. Mudah sampai dan mesra pengguna.

4.1 Harmoni

Perancangan susun atur, reka bentuk bangunan dan persekitaran petempatan warga emas hendaklah harmoni, mampu mewujudkan interaksi sosial dan mempunyai imej tempatan.

4.2 Mampu Milik

Perumahan mampu milik adalah perumahan yang disifatkan sebagai mampu dimiliki (dibeli). Pembiayaan perumahan mampu milik adalah daripada sumber simpanan, pencen dan biayaan keluarga. Disediakan berdekatan dengan kemudahan ibadat, kesihatan, rekreasi dan pengangkutan awam bagi memudahkan pergerakan warga emas.

4.3 Berkomuniti

- i. Peluang bersama komuniti untuk menikmati kehidupan bersama iaitu dari segi penerimaan, pergaulan, berinteraksi, perkongsian dan hak bersama.
- ii. Dapat menyampaikan maklumat, perundingan, kolaborasi dan pembelajaran bersama komuniti.
- iii. Kebebasan dalam membuat keputusan dan pilihan, berdikari untuk meneruskan kehidupan serta mendapat privasi dalam kehidupan.

4.4 Sihat

- i. Menyediakan laluan berjalan kaki dan sikal yang selamat dari satu kawasan ke kawasan lain.
- ii. Menyediakan ruang kehidupan yang selesa, kejiranan selamat dan persekitaran yang sihat.
- iii. Menyediakan kemudahan kawasan beriadah, tempat beribadat dan kemudahan pendidikan.
- iv. Menawarkan peluang pekerjaan.
- v. Menyediakan perkhidmatan penjagaan kesihatan yang pelbagai, komprehensif, bertaraf tinggi dan kos efektif ke arah mencapai kehidupan yang sihat.

- vi. Menyediakan perkhidmatan kesihatan seperti rawatan kecemasan, pergigian dan optometri di dalam jarak dan lokasi yang sesuai.
- vii. Memberi penekanan kepada aspek-aspek perawatan dan penyembuhan.

4.5 Selamat

Pembangunan petempatan warga emas hendaklah selamat daripada risiko bencana seperti hakisan, tanah runtuh, banjir, berdekatan laluan rentis elektrik dan kawasan industri khususnya yang berisiko tinggi. Perletakan di kawasan berpayau, berbukit dan bercerun curam juga tidak digalakkan. (Rujuk Garis Panduan Perancangan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa).

Menggalakkan perumahan komuniti berpagar yang menekankan komponen keselamatan dan kesejahteraan warga emas. Kemudahan keselamatan yang disediakan adalah seperti kawalan sekuriti 24 jam, rondaan, pagar dan CCTV.

Susun atur bangunan hendaklah mengambilkira elemen keselamatan yang mana perlu menyediakan ruang terbuka,

tidak tersorok dan tahap penglihatan yang jelas bagi mewujudkan persekitaran yang selamat dan bebas risiko jenayah. (Rujuk *Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED) Guide*, Jabatan Perancangan Bandar dan Desa).

Accessibility in the Built Environment – Code of Practices (Second Revision).

4.6 Mudah Sampai Dan Mesra Pengguna

Petempatan warga emas hendaklah mudah sampai dan dapat diakses dengan kemudahan pengangkutan awam. Petempatan warga emas juga hendaklah dihubungi terus ke kemudahan lain seperti hospital atau pusat-pusat kesihatan, taman awam dan unit-unit kedai. Perletakan kemudahan hendaklah berhampiran dan mudah dihubungi oleh jaringan laluan pejalan kaki yang bersambungan, selamat dan selesa tanpa sebarang halangan.

Penyediaan kemudahan sokongan seperti tempat letak kenderaan, lif dan perkhidmatan pengangkutan awam hendaklah praktikal, mesra pengguna, tidak membebankan keupayaan fizikal dan mudah difahami oleh semua golongan sama ada warga emas, OKU (sementara atau kekal), kanak-kanak atau orang dewasa yang aktif. Ini adalah selaras dengan keperluan Piawaian Malaysia MS1184:2014 *Universal Design and*

5.0 PUSAT JAGAAN

Mengikut Akta Pusat Jagaan 1993 (Akta 506), pusat jagaan warga emas terdiri daripada dua kategori, iaitu:

- i. Pusat jagaan harian.
- ii. Pusat jagaan berkediaman.

5.1 Pusat Jagaan Harian

Pusat jagaan harian di dalam Akta 506 merujuk kepada "*mana-mana premis di mana empat orang atau lebih diterima untuk jagaan selama suatu tempoh berterusan yang melebihi tiga jam sehari antara matahari terbit hingga matahari terbenam, dan selama sekurang-kurangnya tiga hari seminggu, sama ada upah atau selainya; tetapi dalam hal premis yang dikendalikan atau seseorang yang merupakan saudara kepada orang itu tidak boleh dikira dalam menentukan bilangan orang yang diterima di premis itu.....*".

Pusat Aktiviti Warga Emas (PAWE) merupakan salah satu contoh tempat bagi warga emas menjalankan aktiviti harian dalam komuniti. Ia merupakan satu perkhidmatan bercorak pendampingan sosial (reaching out) dan pembangunan kepada warga emas melibatkan

kerjasama strategik antara Kementerian Pembangunan Wanita, Keluarga dan Masyarakat (KPWKM) dengan agensi kerajaan yang lain serta pertubuhan bukan kerajaan (NGO).

Foto 1: Contoh Pusat Jagaan Harian



5.2 Pusat Jagaan Berkediaman

Pusat jagaan berkediaman mengikut Akta 506 pula merupakan premis di mana empat orang atau lebih diterima untuk jagaan sebagai penghuni di dalamnya, sama ada untuk upah atau selainnya; tetapi dalam hal premis yang dikendalikan atau diuruskan oleh orang sebenar, seseorang yang merupakan saudara kepada orang itu tidak boleh dikira dalam menentukan bilangan orang yang diterima di premis tersebut.

Foto 2: Contoh Pusat Jagaan Berkediaman



Pusat jagaan berkediaman terbahagi kepada tiga (3) kategori iaitu:

i. Penjagaan Minimum (Low Care)

Penghuninya hanya memerlukan penjagaan biasa (pemeriksaan kesihatan berkala).

ii. Penjagaan Sederhana (Medium Care)

Penghuninya memerlukan bantuan untuk menjalankan aktiviti harian (perluan khidmat jururawat, fisioterapi dan lain-lain). Memerlukan pemantauan dan penyeliaan perubatan.

iii. Penjagaan Khas (High Care)

Penghuninya tidak mampu bergerak dan tidak mampu menguruskan diri sendiri (bed ridden) dan memerlukan penjagaan khusus.

Bagi penjagaan sederhana dan khas, kemudahan kesihatan dan perkhidmatan yang disediakan perlu mematuhi syarat yang ditetapkan oleh Kementerian Kesihatan Malaysia (KKM).

Di samping itu, terdapat juga dua bentuk atau pendekatan jagaan warga emas yang dikenali sebagai pusat jagaan kejururawatan (nursing home) dan pusat jagaan konsep 'pondok'.

Berdasarkan Akta Kemudahan dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Swasta 1998 (Akta 586), Bahagian 1, Subseksyen 2 "rumah jagaan kejururawatan swasta" ertinya mana-mana premis selain rumah jagaan kejururawatan kerajaan, yang digunakan atau dimaksudkan untuk digunakan bagi menerima, dan menyediakan jagaan kejururawatan bagi orang-orang yang menghidap atau sedang berehat supaya sembuh daripada apa-apa penyakit, kecederaan atau kelemahan.

Berdasarkan Akta 586 juga "jagaan kejururawatan" ertinya apa-apa penjagaan bagi pesakit yang diberikan oleh jururawat berdaftar mengikut arahan pengamal perubatan berdaftar atau pengamal pergigian berdaftar dan amalan kejururawatan yang diterima.

Foto 3: Contoh *Nursing Home* Di Kuching, Sarawak.



Sumber: <http://www.lionsnursinghome.org.my>

Seterusnya trend semasa menunjukkan bahawa 'pondok' yang ditubuhkan sebagai sistem pendidikan agama tradisional bukan sahaja menjadi tempat untuk mendapatkan pendidikan, malah telah dibangunkan untuk menjadi penempatan baru untuk warga emas. Sistem pondok merupakan satu konsep baru penginapan yang menyediakan pendidikan agama dan menjadi popular di kalangan warga emas khususnya di Pantai Timur Semenanjung Malaysia.

Sistem pondok ini dilihat mempunyai konsep sama dengan perkampungan warga emas tetapi ianya lebih tertumpu kepada warga emas yang beragama Islam. Sistem pondok menempatkan penginapan berserta kemudahan menuntut ilmu agama seperti bilik darjah, surau atau masjid dan kemudahan-kemudahan lain yang sesuai dalam petempatan tersebut.

Selain itu, para penghuni dapat menghabiskan hari tua mereka dengan cara yang lebih selesa. Persekitaran pondok yang tenang memudahkan mereka menumpukan perhatian dalam mendalami ilmu agama.

Foto 4: Contoh Pondok Sejahtera, Kelantan



5.3 Perancangan Tapak

Bagi aspek perancangan tapak, perkara yang perlu diambil kira adalah lokasi tapak, keluasan tapak, ketinggian bangunan, dan keluasan ruang aktiviti seperti yang tertera di dalam Jadual 1.

Cadangan pusat jagaan harian atau kediaman ini dibenarkan secara permohonan kebenaran merancang untuk mengubah kegunaan bangunan mengikut Akta 172 dan tertakluk pada syarat-syarat teknikal yang ditetapkan oleh PBT.

Jadual 1: Garis Panduan Perancangan Tapak Bagi Pusat Jagaan

BIL.	PERKARA	PUSAT JAGAAN BERKEDIAMAN DAN PUSAT JAGAAN HARIAN
1	Lokasi tapak	<ul style="list-style-type: none"> • Tidak dibenarkan di perumahan teres, <i>town house</i>, pusat membeli belah, bangunan pejabat dan bangunan bercampur kegunaan. • Mempunyai jalan keluar masuk yang terus dan dihubungkan dengan pengangkutan awam sedia ada. • Tidak digalakkan dihubungkan terus dengan jalan 66 kaki (20m). • Perlu disediakan dengan jarak 5km hingga 10km daripada kemudahan kesihatan sedia ada sama ada kerajaan atau swasta. • Hanya dibenarkan di kawasan kecerunan kelas 1 dan 2 sahaja, iaitu: <ul style="list-style-type: none"> - Kelas Satu : 0° -15° - Kelas Dua : 16° - 25° • Dibenarkan pusat jagaan warga emas diletakkan bersebelahan atau diintegrasikan dengan pusat komuniti/ tadika/ taska.
2	Keluasan minima unit mengikut jenis bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Perumahan bertanah biasa (<i>landed housing</i>) <ul style="list-style-type: none"> - Rumah Berkembar : 12.2m x 19.8m (40' x 65') - Rumah Sesebuah : 15.2m x 22.9m (50' x 75') • Kedai : 6.1m x 21.3m (20' x 70') • Unit Perumahan bertingkat : 700 kp (65.1 mp). Persetujuan <i>Joint Management Body (JMB)</i> adalah diperlukan dan tertakluk pada syarat dan peraturan penubuhan JMB.
3	Had ketinggian bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Maksimum dua tingkat bagi rumah sesebuah, rumah berkembar dan perkedaian. • Sehingga tingkat dua bagi bangunan binaan khas dan perumahan bertingkat.
4	Keluasan ruang individu (<i>Personal Space</i>)	3.0 meter persegi bagi ruang individu seorang warga emas (3.0 mp/warga emas). <i>Sumber : GPP Kemudahan Masyarakat (2013)</i>
5	Keluasan ruang bilik	6.0 meter persegi bagi ruang bilik seorang warga emas (termasuk peletakan meja tepi, katil dan ruang laluan) (6.0 mp/ruang bilik warga emas).
6	Syarat-syarat Lain	Perubahan kegunaan bangunan bagi perumahan bertanah strata (<i>landed strata</i>) adalah tidak digalakkan, dan perlu dapatkan persetujuan pihak pengurusan dan semua pemegang unit.




5.4 Komponen Kemudahan




Komponen kemudahan utama meliputi bangunan pentadbiran, kemudahan guna sama, kesihatan, rekreasi, keselamatan, keagamaan dan akses seperti yang ditunjukkan di Jadual 2.

Semua reka bentuk kemudahan di pusat jagaan hendaklah mematuhi panduan *Universal Design and Accessibility in the Build Environment – Code of Practices (Second Revision) MS1184*.

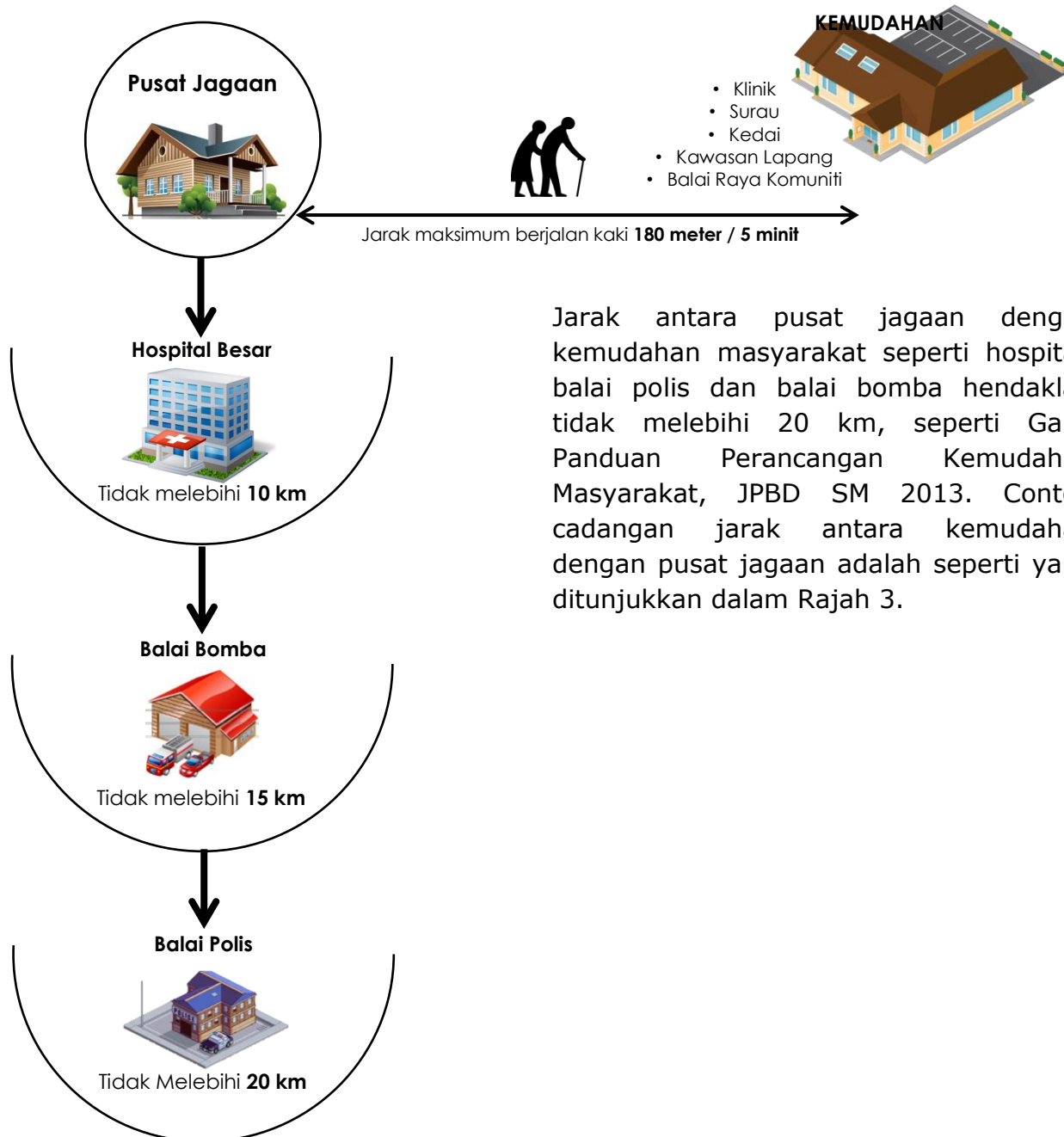
Jadual 2: Penyediaan Komponen Kemudahan Bagi Pusat Jagaan

BIL	KEMUDAHAN	KOMPONEN	CONTOH ILUSTRASI / FOTO
1.	Bangunan Pentadbiran dan Pengurusan	<ul style="list-style-type: none"> • Pejabat pentadbiran. • Pejabat pengurusan. • Kuarters pekerja. • Rumah tetamu. 	<p>Foto 5: Contoh Pejabat Pentadbiran</p>  <p>Sumber: http://kppseremban.weebly.com/bangunan.html</p>
2.	Guna sama (<i>Integrated Facilities</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang awam atau rehat. • Perpustakaan. • Bilik <i>gymnasium</i>. • Bilik aktiviti – kraftangan dan kesenian. • Bilik rekreasi pasif – <i>indoor games</i>. • Dewan serba guna. • Stor. 	<p>Foto 6: Contoh Kemudahan <i>Gymnasium</i></p>  <p>Sumber: Pusat Aktiviti Warga Emas, (PAWE), Cheras</p>

BIL	KEMUDAHAN	KOMPONEN	CONTOH ILUSTRASI / FOTO
3.	Kesihatan	<ul style="list-style-type: none"> • Bilik rawatan. • Sistem penggera kecemasan. • Pengangkutan untuk rawatan. • Bilik pemeriksaan. • Perkhidmatan perubatan. • Kaunseling. • Fisioterapi. 	<p>Foto 7: Contoh Kemudahan Pengangkutan Ambulan</p>  <p>Sumber: Pusat Jagaan Comfort Villa, Johor</p>
4.	Rekreasi	<ul style="list-style-type: none"> • Kebun komuniti, taman, kawasan rekreasi gazebo, tempat berteduh dan berehat. • <i>Gap Generation Area</i> iaitu ruang khas antara generasi warga emas dan kanak-kanak. 	<p>Foto 8: Contoh Kemudahan Rekreasi</p>  <p>Sumber: http://fnkeyboard.blogspot.my</p>
5.	Keselamatan	<ul style="list-style-type: none"> • Berpengawal –guarded. • Pondok pengawal. • Sistem penggera keselamatan. • Penyediaan CCTV (Close Circuit Television). • Penyediaan kemudahan keselamatan kebakaran mengikut garis panduan oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia. 	<p>Foto 9: Contoh Kemudahan Keselamatan</p>  <p>Sumber: http://www.proecuador.com/pastavi1.html</p>

BIL	KEMUDAHAN	KOMPONEN	CONTOH ILUSTRASI / FOTO
6.	Keagamaan	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang pengurusan jenazah (mengikut keperluan PBT) • Ruang solat. • Ruang pengajian. 	<p>Foto 10: Contoh Ruang Pengurusan Jenazah</p>  <p>Sumber: http://islamicundertaker.blogspot.my</p>
7.	Akses	<ul style="list-style-type: none"> • Ramp. • Susur tangga (handrail). • Laluan pejalan kaki. • Anjung masuk bangunan. • Laluan bertekstur. • Tangga automatik. • Lintasan Pejalan Kaki. 	<p>Foto 11: Contoh Laluan yang Menyediakan Handrail</p>  <p>Sumber: Pusat Jagaan Noraini, Semenyih, Selangor</p>
8.	Sokongan	<ul style="list-style-type: none"> • Papan kenyataan. • Papan tanda arah. • Keterangan bertulis. • Bangku atau tempat duduk. • Peti surat. • Tempat mengumpul dan membakar sisa rawatan penyakit (waste and incineration). • Tong sampah mengikut kategori sampah. 	<p>Rajah 2 : Contoh Papan Tanda Warga Emas Berkerusi Roda Menuruni Laluan Bercerun</p>  <p>Sumber: http://oshthejourney.blogspot.my/2010_06_01_archive.html</p>

Rajah 3: Cadangan Jarak Antara Kemudahan Dengan Pusat Jagaan



Jarak antara pusat jagaan dengan kemudahan masyarakat seperti hospital, balai polis dan balai bomba hendaklah tidak melebihi 20 km, seperti Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat, JPBD SM 2013. Contoh cadangan jarak antara kemudahan dengan pusat jagaan adalah seperti yang ditunjukkan dalam Rajah 3.

Sumber: Olahan dari GPP Kemudahan Masyarakat, JPBD SM 2013.

5.5 Syarat Perubahan Kegunaan Pusat Jagaan Warga Emas

Garis panduan ini memperincikan syarat perancangan sebagai kawalan bagi permohonan perubahan kegunaan empat 4 jenis pembangunan seperti di bawah:

5.5.1 Perubahan Kegunaan Pusat Jagaan Di Perumahan Bertanah (Landed Housing)

Perubahan kegunaan bagi pusat jagaan di perumahan bertanah dibenarkan hanya di lot tepi jenis rumah berkembar dan sesebuah sahaja. Garis panduan yang terlibat termasuklah peletakan lokasi, keluasan ruang lantai minima, nisbah penjaga dan syarat-syarat yang perlu dipatuhi. Perubahan kegunaan bagi perumahan bertanah strata (landed strata) adalah tidak digalakkan, dan perlu dapatkan persetujuan pihak *Joint Management Body* (JMB) (Rujuk Jadual 3).

5.5.2 Perubahan Kegunaan Pusat Jagaan Di Bangunan Perkedaian

Perubahan kegunaan bagi pusat jagaan di bangunan perkedaian adalah dibenarkan. Garis panduan khusus yang terlibat termasuklah peletakan lokasi, keluasan ruang lantai minima, nisbah penjaga dan syarat-syarat yang perlu dipatuhi (Rujuk Jadual 4).

5.5.3 Perubahan Kegunaan Pusat Jagaan Di Perumahan Bertingkat

Perubahan kegunaan bagi pusat jagaan di perumahan bertingkat adalah dibenarkan hanya di aras 1 dan aras 2 sahaja. Persetujuan dari *Joint Management Body* (JMB) adalah diperlukan dan tertakluk kepada syarat-syarat yang telah ditetapkan pengurusan bangunan serta pemegang unit. Garis panduan yang terlibat termasuklah saiz tapak minimum, kawasan *plinth*, keluasan ruang lantai minima, bilangan bilik atau tandas minimum, kegunaan tingkat bawah bangunan, jalan perkhidmatan, jalan dalaman, anjakan bangunan, tempat letak kenderaan, nisbah penjaga dan syarat-syarat yang perlu dipatuhi. (Rujuk Jadual 5).

5.5.4 Perubahan Kegunaan Pusat Jagaan Di Bangunan Binaan Khas

Bangunan binaan khas didefinisikan sesebuah bangunan yang dibina untuk tujuan tertentu atau khas, contoh kegunaan institusi, keagamaan, stor simpanan dan lain-lain kegunaan yang dibina atas tujuan tersebut. Bagi maksud garis panduan ini, perubahan kegunaan bagi pusat jagaan di Bangunan Binaan Khas jenis *free standing* 2 tingkat sahaja adalah dibenarkan tertakluk kepada aspek peletakan lokasi, keluasan ruang lantai minima, nisbah penjaga dan syarat-syarat yang perlu dipatuhi. (Rujuk Jadual 6).

Jadual 3: Garis Panduan Perubahan Kegunaan Untuk Pusat Jagaan Warga Emas Di Perumahan Bertanah (Landed Housing)

PERKARA	PERUMAHAN BERTANAH (LANDED HOUSING)
Peletakan Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • Hanya dibenarkan beroperasi di lot tepi rumah (corner lot) jenis rumah berkembar dan sesebuah sahaja. • Jauh daripada persimpangan utama. • Tidak digalakkan di jalan mati (cul-de-sac). • Tidak mengganggu trafik pada waktu puncak.
Keluasan Ruang Lantai Minima Bagi Seorang Warga Emas	<ul style="list-style-type: none"> • Keluasan ruang lantai minima akan menentukan jumlah penghuni setiap pusat jagaan. <ul style="list-style-type: none"> - 3 meter persegi (mp)/warga emas untuk ruang individu (tidak termasuk ruang dapur, stor, tandas, bilik kakitangan dan tempat laluan). - 6 meter persegi (mp)/ ruang bilik warga emas (setelah mengambilkira perabut asas yang patut ada).
Nisbah Penjaga	<ul style="list-style-type: none"> • Seorang penjaga bagi setiap 18 orang penghuni warga emas. (1: 18) • Seorang penjaga bagi setiap 4 orang penghuni warga emas yang terlantar atau berpenyakit. (1:4)
Syarat-Syarat Lain Yang Perlu Dipatuhi	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu mengemukakan permohonan kebenaran merancang ke pihak berkuasa tempatan (PBT) untuk perubahan kegunaan mengikut keperluan Akta 172. • Bagi pusat jagaan warga emas sedia ada yang beroperasi di rumah teres atau <i>town house</i>, kelulusan pembaharuan kebenaran merancang bagi perubahan kegunaan adalah tertakluk kepada PBT dengan tempoh tertentu. PBT boleh meminta dikembalikan kepada kegunaan zon guna tanah atau guna bangunan asal sekiranya didapati tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan atau PBT boleh untuk tidak membenarkan permohonan perubahan kegunaan sekiranya didapati tiada lagi keperluan tersebut. • Bagi permohonan perubahan kegunaan yang baru di rumah jenis teres dan <i>town house</i> adalah tidak dibenarkan. • Perlu mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan Jabatan Kebajikan Masyarakat, Jabatan Kesihatan dan Jabatan BOMBA. • Perlu menyediakan kemudahan yang mematuhi ciri-ciri reka bentuk sejagat (universal design). • Perlu menyediakan dua jalan keluar-masuk, kawasan rekreasi dan tempat letak kenderaan. • Lain-lain syarat tertakluk kepada rancangan tempatan yang berkuatkuasa, dasar-dasar peringkat negeri dan syarat-syarat teknikal pihak PBT dan agensi berkaitan.

Rajah 4: Contoh Pelan Susunatur Pusat Jagaan Di Lot-Lot Tepi Untuk Rumah Berkembar

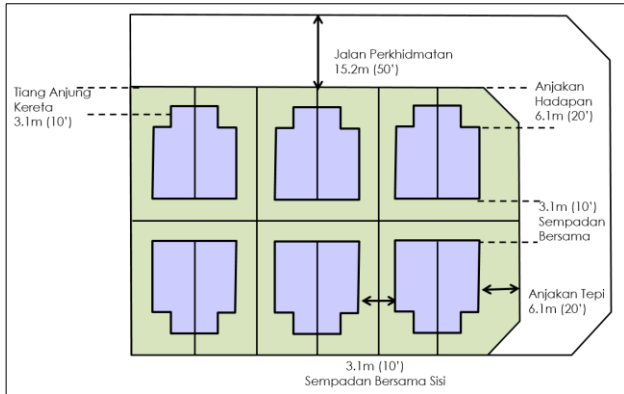
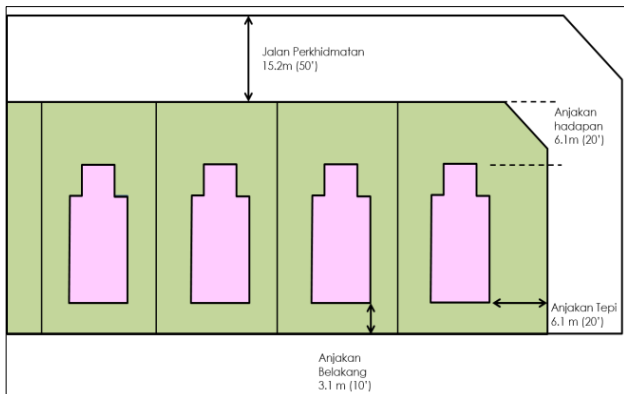


Foto 12: Contoh Gambar Pusat Jagaan Di Rumah Sesebuah



Rajah 5: Contoh Pelan Susunatur Pusat Jagaan Di Lot-Lot Tepi Untuk Rumah Sesebuah



Sumber: Comfort Nursing Care Centre (Johor)

Jadual 4: Garis Panduan Perubahan Kegunaan Bagi Pusat Jagaan Di Bangunan Perkedaian

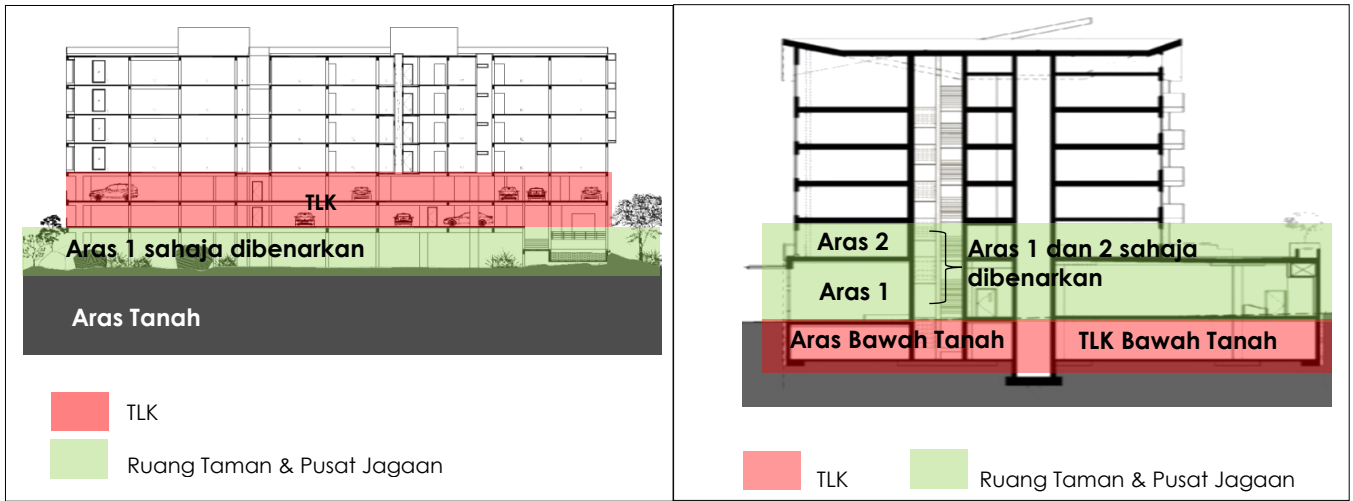
PERKARA	BANGUNAN PERKEDAIAAN
Peletakan Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> • Aras 1 dan aras 2 sahaja dibenarkan. • Bersesuaian dan harmoni dengan kegunaan aktiviti unit bersebelahan. Aktiviti yang menyebabkan gangguan atau bercanggah adalah tidak dibenarkan. • Tidak mengganggu kelancaran trafik. • Mempunyai kemudahan dengan reka bentuk sejagat (universal design) bagi pelbagai golongan.
Nisbah Penjaga	<ul style="list-style-type: none"> • Seorang penjaga bagi setiap 18 orang penghuni warga emas. (1: 18) • Seorang penjaga bagi setiap 4 orang penghuni warga emas yang terlantar atau berpenyakit. (1:4)
Keluasan Ruang Lantai Minima Bagi Seorang Warga Emas	<ul style="list-style-type: none"> • Keluasan ruang lantai minima akan menentukan jumlah penghuni setiap pusat jagaan. <ul style="list-style-type: none"> - 3 meter persegi (mp)/warga emas untuk ruang individu (tidak termasuk ruang dapur, stor, tandas, bilik kaki tangan dan tempat laluan). - 6 meter persegi (mp)/ ruang bilik warga emas (setelah mengambilkira perabot asas yang patut ada).
Syarat-Syarat Lain Yang Perlu Dipatuhi	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu mengemukakan permohonan kebenaran merancang ke pihak berkuasa tempatan (PBT) untuk perubahan kegunaan mengikut keperluan Akta 172. • Bagi pusat jagaan warga emas sedia ada yang beroperasi di kawasan perkedaian, kelulusan pembaharuan kebenaran merancang bagi perubahan kegunaan adalah tertakluk kepada PBT dengan tempoh tertentu. PBT boleh meminta dikembalikan kepada kegunaan zon guna tanah atau guna bangunan asal sekiranya didapati tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan atau PBT boleh untuk tidak membenarkan permohonan perubahan kegunaan sekiranya didapati tiada lagi keperluan tersebut. • Perlu mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan Jabatan Kebajikan Masyarakat, Jabatan Kesihatan dan Jabatan BOMBA. • Perlu menyediakan kemudahan yang mematuhi ciri-ciri reka bentuk sejagat (universal design). • Lain-lain syarat tertakluk kepada rancangan tempatan yang berkuatkuasa, dasar-dasar peringkat negeri dan syarat-syarat teknikal pihak PBT dan agensi berkaitan.

Jadual 5: Garis Panduan Perubahan Kegunaan Bagi Pusat Jagaan Di Perumahan Bertingkat

PERKARA	PERUMAHAN BERTINGKAT
Keluasan Tapak Minimum	0.8 hektar (2 ekar)
Luas Ruang Lantai Minimum (Unit)	65.1mp (700 kp)
Bilangan Minimum Bilik dan Tandas	3 bilik tidur dan 2 bilik air atau tandas
Ketinggian Maksimum Bangunan Dengan Lif	18.3m (60') dengan ketinggian maksimum 5 tingkat.
Tingkat Yang Dibenarkan	Aras 1 dan aras 2 sahaja.
Saiz Jalan <ul style="list-style-type: none"> Jalan perkhidmatan Jalan keluar masuk 	<ul style="list-style-type: none"> 15.2m – 20.1m (50' – 66') 15.2m (50')
Jalan Dalaman: <ul style="list-style-type: none"> Sehala Dua Hala 	<ul style="list-style-type: none"> 6.1m (20') 7.3m (24')
Anjakan Bangunan <ul style="list-style-type: none"> Anjakan Hadapan Anjakan Tepi 	<ul style="list-style-type: none"> 15.2m (50') 6.1m (20')
Tempat Letak Kenderaan (TLK)	<ul style="list-style-type: none"> TLK: 2 TLK / unit + 20% pelawat TLK OKU termasuk warga emas: 2% daripada jumlah TLK <ul style="list-style-type: none"> Diletakkan berdekatan dengan lif dan <i>ramp</i>. Disediakan kemudahan <i>ramp</i> dan <i>railing</i>. Tempat letak motorsikal (TLM): 20% daripada jumlah TLK
Nisbah Penjaga	<ul style="list-style-type: none"> Seorang penjaga bagi setiap 18 orang penghuni warga emas. (1: 18) Seorang penjaga bagi setiap 4 orang penghuni warga emas yang terlantar atau berpenyakit. (1:4)
Lain-lain Kemudahan	<ul style="list-style-type: none"> Bilik peti surat. Pejabat pengurusan. Rumah sampah. Tempat pengurusan jenazah (mengikut keperluan PBT) Surau.

PERKARA	PERUMAHAN BERTINGKAT
<p>Keluasan Ruang Lantai Minima Bagi Seorang Warga Emas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Keluasan ruang lantai minima akan menentukan jumlah penghuni setiap pusat jagaan. <ul style="list-style-type: none"> - 3 meter persegi (mp)/warga emas untuk ruang individu (tidak termasuk ruang dapur, stor, tandas, bilik kaki tangan dan tempat laluan). - 6 meter persegi (mp)/ ruang bilik warga emas (setelah mengambilkira perabut asas yang patut ada).
<p>Syarat-Syarat Lain Yang Perlu Dipatuhi</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu mengemukakan permohonan kebenaran merancang ke pihak berkuasa tempatan (PBT) untuk perubahan kegunaan mengikut keperluan Akta 172. • Bagi pusat jagaan warga emas sedia ada yang beroperasi di perumahan bertingkat, kelulusan pembaharuan kebenaran merancang bagi perubahan kegunaan adalah tertakluk kepada PBT dengan tempoh tertentu. PBT boleh meminta dikembalikan kepada kegunaan zon guna tanah atau guna bangunan asal sekiranya didapati tidak mememuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan atau PBT boleh untuk tidak membenarkan permohonan perubahan kegunaan sekiranya didapati tiada lagi keperluan tersebut. • Persetujuan dari <i>Joint Management Body</i> (JMB) adalah diperlukan dan tertakluk kepada syarat-syarat yang telah ditetapkan JMB serta pemegang unit. • Perlu mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan Jabatan Kebajikan Masyarakat, Jabatan Kesihatan dan Jabatan BOMBA. • Perlu menyediakan kemudahan yang mematuhi ciri-ciri reka bentuk sejagat (universal design). • Perlu menyediakan dua jalan keluar-masuk, kawasan rekreasi dan tempat letak kenderaan. • Lain-lain syarat tertakluk kepada rancangan tempatan yang berkuatkuasa, dasar-dasar peringkat negeri dan syarat-syarat teknikal pihak PBT dan agensi berkaitan.

Rajah 6: Contoh Ilustrasi Perumahan Bertingkat Yang Dibenarkan Perubahan Kegunaan Penjagaan Warga Emas.

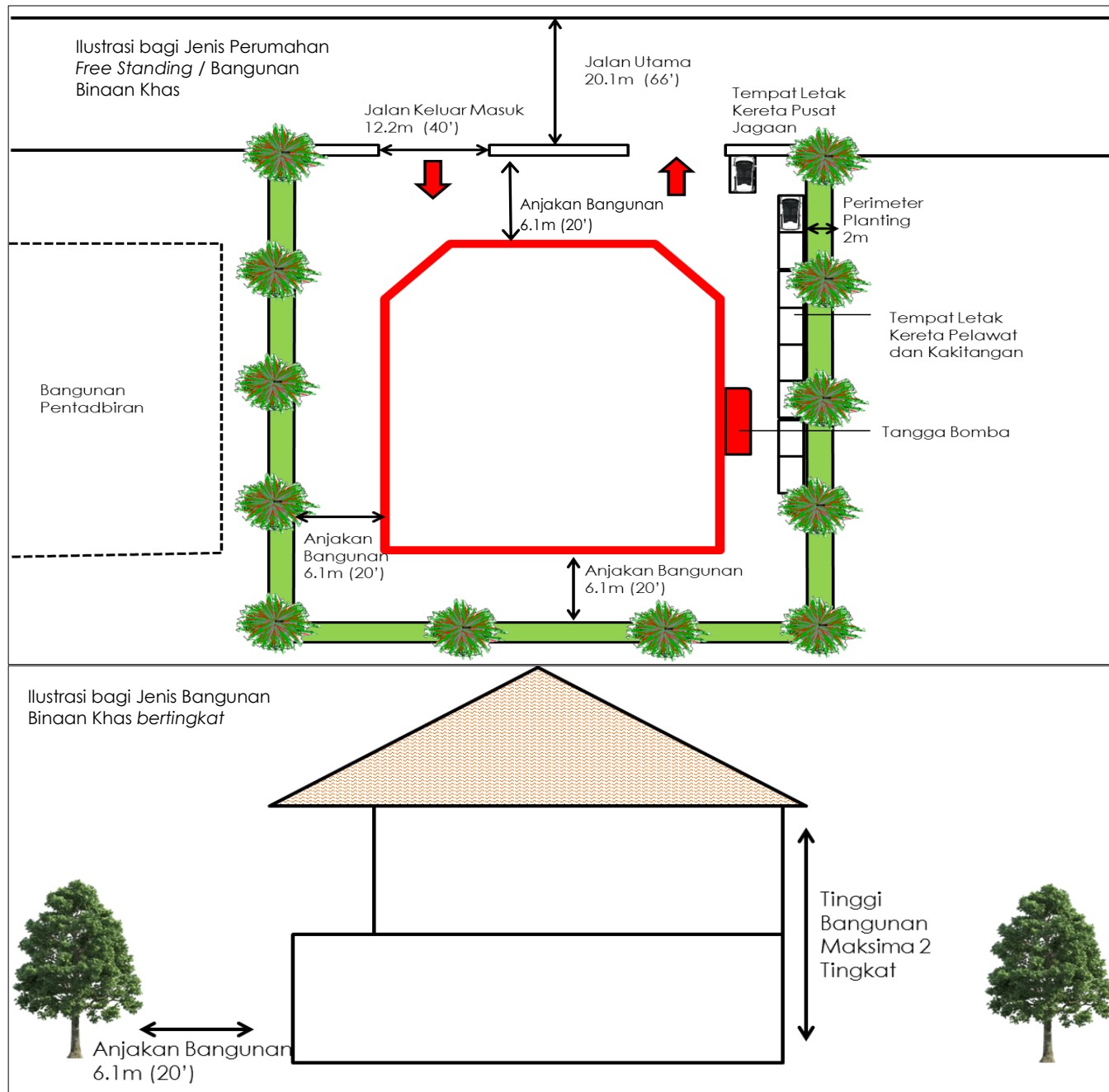


Jadual 6: Garis Panduan Perubahan Kegunaan Bagi Pusat Jagaan Di Bangunan Binaan Khas

PERKARA	BANGUNAN BINAAN KHAS
Keluasan Tapak Minimum	0.7 ekar dan jenis <i>free standing building</i> sahaja.
Peletakan Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> Jauh daripada persimpangan utama. Tidak digalakkan di jalan mati (<i>cul-de-sac</i>). Tidak mengganggu trafik pada waktu puncak. Tidak digalakkan dihubungkan terus dengan jalan 66 kaki (20m).
Jalan Perkhidmatan	Minimum 15.2m (50')
Jalan – Keluar Masuk	Minimum 12.2m (40')
Anjakan Bangunan <ul style="list-style-type: none"> Anjakan Hadapan Anjakan Tepi (Sempadan Bersama) 	<ul style="list-style-type: none"> 6.1m (20') 6.1m (20')
Tempat Letak Kenderaan (TLK)	<ul style="list-style-type: none"> 1 petak TLK / 3 penjaga. 1 petak TLK / 10 pelawat. 1 petak TLK van jenazah (mengikut keperluan PBT). 1 petak khas ambulan.
<i>Perimeter Planting</i>	Minimum 2 meter
Kawalan Ketinggian Bangunan	Maksima 2 tingkat
Keluasan Ruang Lantai Minima Bagi Seorang Warga Emas	<ul style="list-style-type: none"> Keluasan ruang lantai minima akan menentukan jumlah penghuni setiap pusat jagaan. <ul style="list-style-type: none"> 3 meter persegi (mp)/warga emas untuk ruang individu (tidak termasuk ruang dapur, stor, tandas, bilik kaki tangan dan tempat laluan). 6 meter persegi (mp)/ ruang bilik warga emas (setelah mengambilkira perabot asas yang patut ada).
Nisbah Penjaga	<ul style="list-style-type: none"> Seorang penjaga bagi setiap 18 orang penghuni warga emas. (1: 18) Seorang penjaga bagi setiap 4 orang penghuni warga emas yang terlantar atau berpenyakit. (1:4)

PERKARA	BANGUNAN BINAAN KHAS	
Komponen Utama	i. Ruang aktiviti warga emas. ii. Bilik bacaan. iii. Bilik rehat. iv. Pejabat dan stor. v. Bilik serba guna. vi. Dapur dan ruang makan. vii. Ruang ibadat. viii. Tandas dan bilik air. ix. Bilik pengurusan jenazah (mengikut keperluan PBT) padang permainan/ riadah/ TLK/ laluan.	
Komponen Kemudahan Sokongan	<ul style="list-style-type: none"> • Rumah sampah • Wakaf • Pagar kawasan 	<ul style="list-style-type: none"> • Lampu jalan • Jalan keluar- masuk • Landskap kejur dan lembut • Tempat letak kenderaan ambulan
Syarat-Syarat Lain Yang Perlu Dipatuhi	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu mengemukakan permohonan kebenaran merancang ke pihak berkuasa tempatan (PBT) untuk perubahan kegunaan mengikut keperluan Akta 172. • Bagi pusat jagaan warga emas sedia ada yang beroperasi di bangunan binaan khas jenis <i>free standing building</i>, kelulusan pembaharuan kebenaran merancang bagi perubahan kegunaan adalah tertakluk kepada PBT dengan tempoh tertentu. PBT boleh meminta dikembalikan kepada kegunaan zon guna tanah atau guna bangunan asal sekiranya didapati tidak mememuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan atau PBT boleh untuk tidak membenarkan permohonan perubahan kegunaan sekiranya didapati tiada lagi keperluan tersebut. • Bersesuaian dan harmoni dengan aktiviti guna tanah lot bersebelahan. • Perlu mematuhi syarat-syarat yang ditetapkan Jabatan Kebajikan Masyarakat, Jabatan Kesihatan dan Jabatan BOMBA. • Perlu menyediakan kemudahan yang mematuhi ciri-ciri reka bentuk sejagat (universal design). • Perlu menyediakan dua jalan keluar-masuk, kawasan rekreasi dan tempat letak kenderaan. • Lain-lain syarat tertakluk kepada rancangan tempatan yang berkuatkuasa, dasar-dasar peringkat negeri dan syarat-syarat teknikal pihak PBT dan agensi berkaitan. 	

Rajah 7: Ilustrasi Pusat Jagaan Di Bangunan Binaan Khas Jenis *Free Standing Building*.



6.0 PERUMAHAN KHAS WARGA EMAS

6.1 Definisi

Perumahan khas warga emas mempunyai maksud dan konsep yang sama dengan perkampungan warga emas (retirement village). Perumahan khas warga emas ditakrifkan sebagai kawasan baharu yang dirancang. Tapak cadangannya mempunyai sesuatu sempadan yang di dalamnya terdapat elemen mendiami, mempunyai kemudahan dan perkhidmatan sokongan untuk warga emas serta pasangannya. Penghuni di perumahan khas ini memilih untuk tinggal di sini atas kerelaan hati sama ada untuk selamanya atau dalam tempoh tertentu. Pemilikan kediaman di perumahan khas ini adalah sama ada secara sewaan atau pajakan. Sila rujuk Lampiran II untuk perincian lanjut berhubung *business model* perumahan khas warga emas.

Pusat Jagaan Harian dan Pusat Jagaan Berkediaman, *Nursing Home* dan Pondok boleh disediakan di dalam kawasan perumahan khas warga emas tertakluk kepada syarat Pusat Jagaan di Perkara 5.0.

Bahagian ini menerangkan secara terperinci garis panduan bagi perkara berikut:

- i. Panduan perihal tanah dan bangunan.
- ii. Perancangan tapak.
- iii. Komponen kemudahan.
- iv. Piawaian perumahan bertanah.
- v. Piawaian perumahan strata, dan
- vi. Piawaian binaan khas.

6.2 Panduan Perihal Tanah Dan Bangunan

Garis panduan perihal tanah dan bangunan merangkumi aspek guna tanah dan zoning, kategori kegunaan tanah, syarat nyata tanah, pemilikan tanah dan kaedah penggunaan tanah seperti diterangkan di dalam Jadual 7.

6.3 Perancangan Tapak

Bagi aspek perancangan tapak, perkara yang perlu diambil kira adalah keluasan dan lokasi tapak seperti yang tertera di dalam Jadual 8.

6.4 Komponen Kemudahan

Komponen kemudahan adalah seperti yang disenaraikan di Jadual 9.

Jadual 7: Panduan Perihal Tanah Dan Bangunan (Perumahan Khas Warga Emas)

JENIS PETEMPATAN WARGA EMAS	ZON GUNA TANAH RANCANGAN TEMPATAN	PEMILIKAN TANAH	KAEDAH PENGGUNAAN TANAH	KEPERLUAN TAMBAHAN
a) Perumahan bertanah	Perumahan atau kediaman	<ul style="list-style-type: none"> • Kerajaan. • Individu. • Syarikat atau swasta. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pajakan. • Sewaan. • Lain-lain kaedah penggunaan tanah yang dibenarkan di bawah Kanun Tanah Negara. 	Sekiranya zon guna tanah bercanggah atau tidak selaras dengan Rancangan Tempatan, proses pengubahan atau penggantian perlulah dijalankan terlebih dahulu mengikut keperluan Akta 172.
b) Perumahan strata (bertanah atau bertingkat)	Perumahan atau kediaman			
c) Bangunan binaan khas (pusat jagaan)	Institusi atau kemudahan masyarakat			


Jadual 8: Perancangan Tapak (Petempatan Warga Emas)

BIL	PERKARA	PERUMAHAN WARGA EMAS
1.	Keluasan Tapak (minima)	Rumah teres: 6.1m x 19.8m (20' x 65') Rumah berkembar: 12.2m x 19.8m (40' x 65') Rumah kluster: 12.2m x 15.0m (40' x 50') Rumah sesebuah: 15.2m x 22.9m (50' x 75') Perumahan bertanah biasa : mengikut RT yang berkuatkuasa Perumahan strata: 2 ekar (bertingkat), 3 ekar (bertanah) Bangunan binaan khas : 0.7 ekar
2.	Lokasi Tapak	i. Mempunyai akses yang jelas melalui jalan sedia ada dan berdekatan atau berintegrasi dengan kemudahan pengangkutan awam sedia ada. ii. Tidak melebihi jarak 10km daripada kemudahan kesihatan, kemudahan komuniti, kemudahan keagamaan dan kemudahan rekreasi yang berhampiran.

		<ul style="list-style-type: none"> iii. Tidak digalakkan di kawasan berbukit. iv. Tidak digalakkan dibina di jenis rumah bandar (town house). v. Hanya dibenarkan di kawasan kecerunan kelas 1 dan 2 sahaja, iaitu: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Kelas satu (1) : 0° - 15° ➤ Kelas dua (2) : 16° - 25°
--	--	--

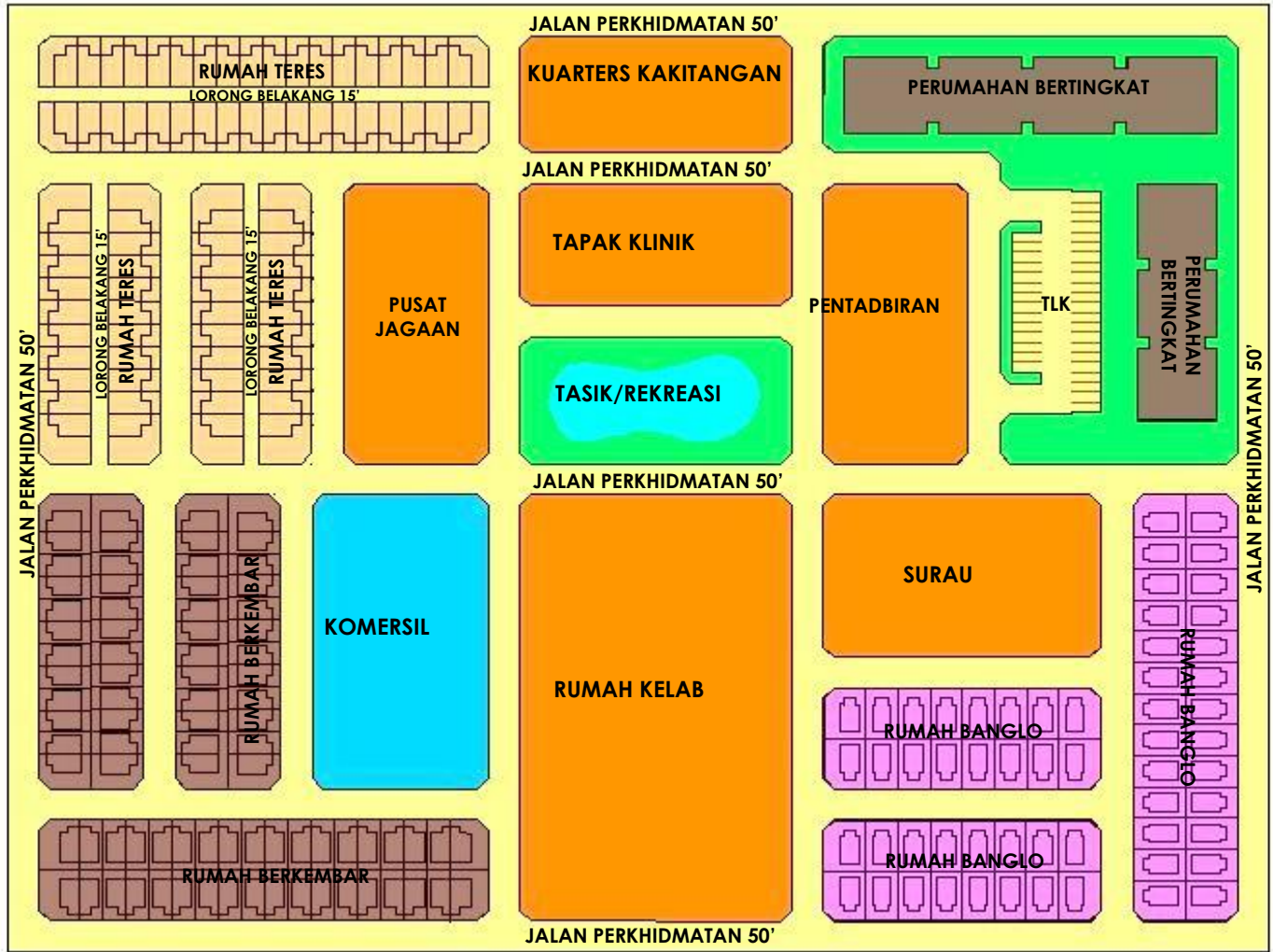
Jadual 9: Komponen Kemudahan (Petempatan Warga Emas)

BIL	KEMUDAHAN UTAMA	KOMPONEN
1.	Bangunan Pentadbiran dan Pengurusan	<ul style="list-style-type: none"> • Pejabat pentadbiran. • Pejabat pengurusan. • Kuarters pekerja. • Rumah tetamu.
2.	Bangunan Gunasama dan Berpusat	<ul style="list-style-type: none"> • Ruang awam atau rehat. • Perpustakaan. • Bilik <i>gymnasium</i>. • Bilik aktiviti – kraftangan, kesenian dan kebudayaan. • Bilik rekreasi pasif – <i>indoor games</i>. • Bilik teknologi maklumat. • Spa. • Dewan serba guna. • Stor.
3.	Kemudahan Utama	Perlu rujuk Jadual 2 di muka surat 13 hingga 15.
4.	Kemudahan Komersil Berpusat	<ul style="list-style-type: none"> • Kedai runcit. • Dobi. • Kedai gunting rambut. • Spa atau pusat terapi. • Kemudahan pos dan bank. • Dewan makan, kantin, café dan restoran. • Lain-lain perkhidmatan mengikut keperluan golongan warga emas.

BIL	KEMUDAHAN UTAMA	KOMPONEN
5	Kemudahan Rekreasi Berpusat	<ul style="list-style-type: none"> • Penyediaan tanah lapang dan rekreasi hendaklah disediakan secara berpusat, di kawasan yang rata. • Boleh disediakan dalam bentuk kebun komuniti, taman, kawasan rekreasi gazebo, tempat berteduh dan berehat dan lain-lain. • Dirujuk bersama GPP Tanah Lapang dan Rekreasi. • Kawasan lapang minima yang dicadangkan adalah 5%.
6	Kemudahan Keagamaan Berpusat	<ul style="list-style-type: none"> • Surau. • Tempat pengurusan jenazah. (mengikut keperluan PBT) • Tempat ibadat bukan Islam.
7	Laluan Pejalan Kaki	<ul style="list-style-type: none"> • Laluan pejalan kaki atau siar kaki berbumbung hendaklah disediakan secara terancang dengan mengambilkira <i>connectivity</i> antara setiap komponen bangunan dalam kawasan perumahan khas warga emas. • Menerapkan konsep <i>healthy walkable city</i>. <p data-bbox="448 883 818 983">Foto 13 : Contoh Kemudahan Laluan Pejalan Kaki Berbumbung</p> <p data-bbox="448 1024 767 1114">Sumber: http://www.perfectionarch.com/products/pitched-roof.php</p> 
8	Rumah Sampah atau Tempat Pembuangan Sampah	<ul style="list-style-type: none"> • Ditempatkan di belakang bangunan atau tempat yang terlindung daripada pandangan awam. • Dilandskapkan bagi menghalang pandangan yang tidak menarik. • Menyediakan tong sampah atau kemudahan untuk kitar semula.
9	Kemudahan Pengangkutan	<ul style="list-style-type: none"> • Tempat menunggu pengangkutan awam disediakan <i>lay-by</i> bersesuaian dan ditempatkan di luar kawasan perumahan. • Perkhidmatan <i>Shuttle Bus</i>. • Perkhidmatan penghantaran barang dan makanan.

BIL	KEMUDAHAN UTAMA	KOMPONEN
		<p>Foto 14 : Contoh Tempat Menunggu Bas/ Teksi Disediakan Lay By</p> <p>Sumber: http://forums.ppipoo.com</p> 
10	Keselamatan	<ul style="list-style-type: none"> • Berpengawal – <i>gated</i> • Sistem <i>intercom</i> ke bilik kawalan keselamatan • CCTV (Close Circuit Television). • Penyediaan kemudahan keselamatan kebakaran mengikut garis panduan oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia. • Sistem pembesar suara. • Sistem penggera keselamatan dan kecemasan. • Papan tanda. • Lif atau <i>stairlift</i> bagi bangunan bertingkat.
11	Tempat Letak Kenderaan	<ul style="list-style-type: none"> • Pelawat. • Kakitangan. • Kecemasan atau khas. • Ambulan. • Kenderaan jenayah. <p>Foto 15 : Contoh Tempat Letak Kereta Khusus Untuk Warga Emas Di Pejabat Tanah Alor Gajah, Melaka</p> 
12	Bangunan Pusat Jagaan dalam kawasan Petempatan Warga Emas (harian atau berkediaman)	<p>Perlu merujuk Jadual 1 di muka surat 12.</p>

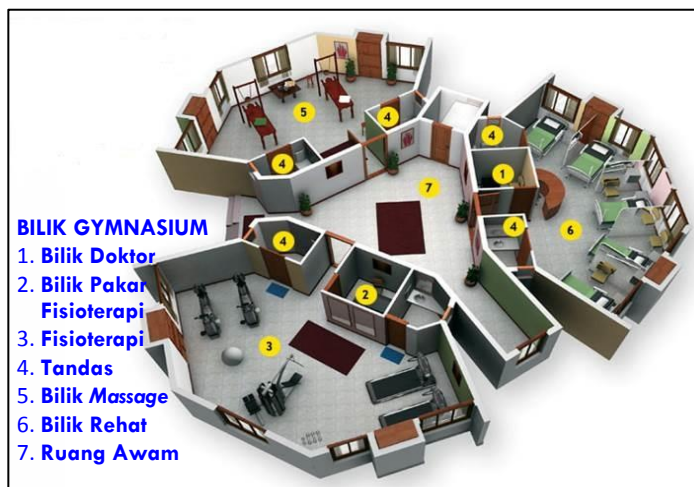
Rajah 8 : Contoh Pelan Susunatur Perumahan Khas Warga Emas



Rajah 9: Contoh Ilustrasi Komponen Kemudahan Dewan



Rajah 11: Contoh Ilustrasi Komponen Kemudahan Bilik Gymnasium



Rajah 10: Contoh Ilustrasi Komponen Kemudahan Dewan Makan



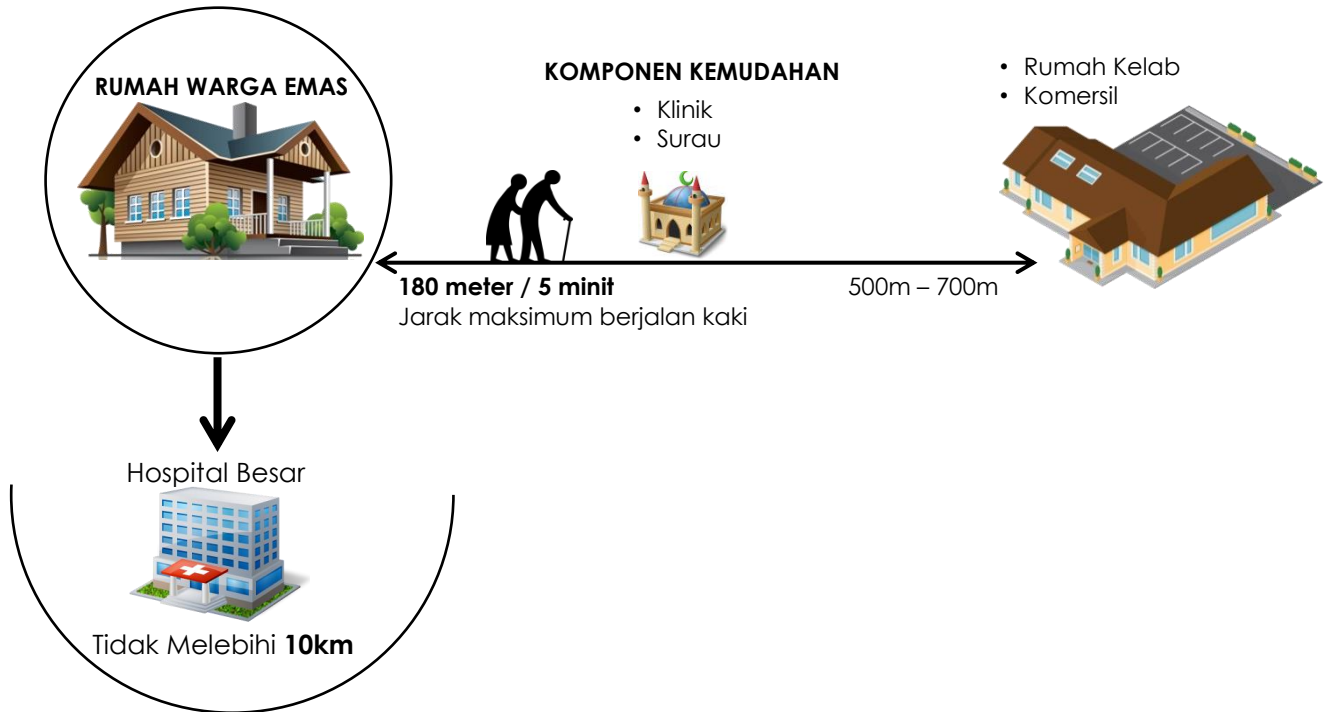
Rajah 12: Contoh Ilustrasi Komponen Kemudahan Bilik Aktiviti



Sumber: <http://www.infrahousing.com/verandah-amen.html>

Sumber: <http://www.infrahousing.com/verandah-amen.html>

Rajah 13: Cadangan Jarak Maksima Antara Perumahan Khas Warga Emas Dengan Komponen Kemudahan



Nota: Perincian jarak setiap kemudahan masyarakat hendaklah merujuk GP Kemudahan Masyarakat

6.5 Garis Panduan Perumahan Bertanah

Perumahan bertanah merangkumi rumah teres, berkembar, sesebuah dan kluster melibatkan aspek kepadatan, saiz, bilangan bilik dan tingkat, jalan, lorong belakang dan sebagainya. (Rujuk Jadual 10).

6.6 Garis Panduan Perumahan Strata

Perumahan strata terdiri daripada perumahan strata bertingkat dan strata bertanah.

a. Perumahan strata bertanah

Perumahan strata bertanah merangkumi rumah sesebuah, teres dan perumahan bercampur melibatkan keluasan, ketinggian, bilik, anjakan, akses, pagar, tempat letak kereta dan syarat-syarat yang perlu dipatuhi. (Rujuk Jadual 11).

b. Perumahan strata bertingkat

Perumahan strata bertingkat merangkumi skop gunatanah, syarat nyata tanah, saiz lot tanah, kawasan *plinth*, ketinggian, anjakan, tempat letak kereta,

perimeter planting, kemudahan dan syarat-syarat yang perlu dipatuhi. (Rujuk Jadual 12).

6.7 Garis Panduan Bangunan Binaan Khas

Bangunaan binaan khas ini adalah berbentuk bangunan *free standing*, di mana boleh sebagai bertanah atau strata. Aspek garis panduan adalah merangkumi aspek lokasi, keluasan tapak, ketinggian, akses, anjakan, tempat letak kereta, keluasan ruang lantai, komponen dan syarat-syarat yang perlu dipatuhi. (Rujuk Jadual 13).

Jadual 10: Garis Panduan Perumahan Bertanah Bagi Warga Emas

PERKARA	TERES	BERKEMBAR	KLUSTER	SESEBUAH
Densiti Maksimum	Bergantung kepada keluasan tanah dan pertimbangan PBT dengan merujuk Rancangan Tempatan bagi kategori perumahan.			
Saiz Lot Tanah (minimum)	6.1m x 16.8m (20' x 55')	12.2m x 19.8m (40' x 65')	12.2m x 15.0m (40'50)	15.2m x 22.9m (50' x 75')
Luas Ruang Lantai (minimum)	65.0 mp (700kp)	97.5 mp (1,050 kp)	83.6 mp (900kp)	125.4 mp (1,350 kp)
Bilangan Bilik (maksimum)	3 Bilik	3 Bilik	3 Bilik	3 Bilik
Bilangan Bilik Air	2 Bilik	2 Bilik	2 Bilik	2 Bilik
Bilangan Tingkat Maksimum	2 Tingkat	2 Tingkat	2 Tingkat	2 Tingkat
Panjang Blok	• Maksimum teres biasa 97.5m (320')	Tiada	Tiada	Tiada
Jalan Perkhidmatan	Minimum 15.2m (50')	Minimum 15.2m (50')	Minimum 15.2m (50')	Minimum 15.2m (50')
Panjang Jalan Buntu (Cul-de-sac)	Maksimum 97.5m (320')	Maksimum 304.8m (1000')	Maksimum 304.8m (1000')	Maksimum 304.8m (1000')
Lorong Belakang	4.6m (15')	Tiada	Tiada	Tiada
Lorong Pemisah (fire break) atau Lorong Tepi	6.1m (20') – jarak antara dinding ke dinding bangunan	Tiada	Tiada	Tiada
Anjakan Bangunan • Anjakan Hadapan	6.1m (20')	6.1m (20')	6.1m (20')	6.1m (20')

PERKARA	TERES	BERKEMBAR	KLUSTER	SESEBUAH
• Anjakan Hadapan Anjung Kereta	3.1m (10')	3.1m (10')	3.1m (10')	3.1m (10')
• Anjakan Tepi	6.1m (20')	6.1m (20')	6.1m (20')	6.1m (20')
• Anjakan Belakang	1.52 m (5')	3.1m (10')	Tiada	3.1 m (10')
• Anjakan Sisi (Sempadan Bersama)	Tiada	3.1m (10')	3.1m (10')	3.1m (10')
Jarak Maksimum Cucur Atap (roof eave) yang Dibenarkan Memasuki Anjakan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> • Anjung kereta – 0.75m (2'6"). • Lorong belakang atau lorong tepi 1.0m (3'3"). 			
Balkoni	Tidak dibenarkan keluar daripada garisan anjakan bangunan			

Jadual 11: Garis Panduan Perumahan Strata Bertanah Bagi Warga Emas

PERKARA	STRATA BERTANAH
Keluasan Tapak (minimum)	Minimum 1.2 hektar (3 ekar)
Bilangan Unit	<i>Nota :</i> <i>Bilangan unit dan keluasan tertakluk kepada PBT dan Rancangan Tempatan berkuatkuasa.</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Sesebuah atau berkembar 	
<ul style="list-style-type: none"> • Teres 	
Ketinggian Bangunan	Bagi semua jenis perumahan <i>landed strata</i> had ketinggian maksimum ialah 2 tingkat.
Jalan Perkhidmatan	Minimum 12.2m (40')
<ul style="list-style-type: none"> • Anjakan dari Jalan Perkhidmatan • Anjakan Sempadan Bersama • Anjakan Menghadap Jalan Utama 	<ul style="list-style-type: none"> • 6.1m (20') • 3.1m (10') • 6.1m (20')
Akses Jalan Keluar - Masuk	<ul style="list-style-type: none"> • Rezab jalan minimum 15.2m (50'). • Perlu disediakan dua pintu akses laluan keluar – masuk. • Tempat letak kenderaan pelawat diletakkan dalam kawasan pengawal. • Jalan penyambung tidak dibenarkan.
Tanah Lapang dan rekreasi	Minimum kawasan lapang yang disediakan ialah 10%.

Jadual 12: Garis Panduan Perumahan Strata Bertingkat Bagi Warga Emas

PERKARA	STRATA BERTINGKAT
Densiti Maksimum dan Plot Ratio	Bergantung kepada keluasan tanah dan pertimbangan PBT serta merujuk Rancangan Tempatan yang berkuatkuasa.
Saiz Lot Tanah Minimum	0.8 hektar (2 ekar)
Kawasan Plinth	60% daripada keluasan tapak
Jalan Perkhidmatan <ul style="list-style-type: none"> Jalan Perkhidmatan Jalan Keluar 	<ul style="list-style-type: none"> 15.2m – 20.1m (50' – 66') 15.2m (50')
Jalan Persendirian <ul style="list-style-type: none"> Sehala Dua Hala 	<ul style="list-style-type: none"> 6.1m (20') – termasuk rezab jalan 7.3m (24') – termasuk rezab jalan
Anjakan Bangunan Dengan Sempadan Kawasan <ul style="list-style-type: none"> Menghadap Jalan Awam Bangunan Dari Sempadan 	<ul style="list-style-type: none"> 15.2m (50') 6.10m (20')
Anjakan Bangunan Sama Tinggi <ul style="list-style-type: none"> Hadapan dengan Hadapan Tepi dengan Hadapan Tepi dengan Belakang Belakang dengan Belakang Tepi dengan Tepi 	<ul style="list-style-type: none"> 24.4m (80') 12.2m (40') 12.2m (40') 12.2m (40') 9.1m (30')
Tempat Letak Kenderaan (TLK) <ul style="list-style-type: none"> Tempat Letak Kereta 	<ul style="list-style-type: none"> 1 TLK / 1 unit kediaman + 20% TLK untuk pelawat.
<ul style="list-style-type: none"> TLK Orang Kurang Upaya (OKU) 	<ul style="list-style-type: none"> Tambahan 2% daripada jumlah TLK keseluruhan. Menyediakan kemudahan mesra OKU dan warga emas serta berdekatan dengan lif.
<ul style="list-style-type: none"> Tempat Letak Motosikal (TLM) 	<ul style="list-style-type: none"> Tambahan 20% daripada jumlah TLK keseluruhan TLK van jenazah.
Tanah lapang dan rekreasi	Minimum kawasan lapang yang disediakan ialah 10%.
Penyediaan kemudahan	Sila rujuk jadual 9, di muka surat 29 sehingga 31.

Jadual 13: Garis Panduan Pusat Jagaan (Bangunan Binaan Khas Bagi Warga Emas) Di Skim Perumahan Bertanah

PERKARA	BANGUNAN BINAAN KHAS
Keluasan Tapak (minimum)	0.7 ekar
Peletakan Lokasi	<ul style="list-style-type: none"> Jauh daripada persimpangan utama, <i>cul de sac</i> dan tidak mengganggu trafik pada waktu puncak. Tidak digalakkan dihubungkan terus dengan jalan 66 kaki (20m).
Jalan Perkhidmatan	Minimum 15.2 m (50')
Lebar Jalan – Keluar Masuk	Minimum 12.2 m (40')
Anjakan Bangunan <ul style="list-style-type: none"> Anjakan Hadapan Anjakan Tepi (Sempadan Bersama) 	<ul style="list-style-type: none"> 6.1m (20') 6.1m (20')
Tempat Letak Kenderaan	<ul style="list-style-type: none"> 1 petak TLK / 3 penjaga 1 petak TLK / 10 pelawat 1 petak TLK van jenazah 1 petak ambulan (menyediakan kemudahan mesra OKU/Warga emas serta berdekatan dengan lif)
Kawalan Ketinggian	maksima 2 tingkat
Bilangan Tampungan Maksimum dibenarkan	<ul style="list-style-type: none"> 1 pusat jagaan: 30 orang warga emas atau memenuhi keluasan ruang lantai minima bagi setiap penghuni pusat jagaan. 3 mp/warga emas ruang individu (tidak termasuk ruang dapur, stor, tandas, bilik kakitangan dan tempat laluan). 6 mp/ ruang bilik warga emas (setelah mengambilkira perabot asas yang patut ada).
Nisbah Penjaga	<ul style="list-style-type: none"> Seorang penjaga bagi setiap 18 orang penghuni warga emas. (1: 18). Seorang penjaga bagi setiap 4 orang penghuni warga emas yang terlantar atau berpenyakit. (1:4)
Penyediaan kemudahan	Sila rujuk jadual 9, di muka surat 29 sehingga 31

7.0 PERUMAHAN PERSENDIRIAN

Perumahan persendirian untuk warga emas ini merujuk kepada konsep *ageing-in-place* yang telah banyak dipraktikkan di luar negara.

Ageing-in-place bermaksud ***"Remaining living in the community with the some level of independence, rather than in residential care"***

(J. Davey et al., 2004)

Oleh itu, *ageing-in-place* merupakan satu pilihan bagi individu menjelang hari tua. Mereka memilih untuk tinggal di rumah sendiri dengan persekitaran yang sama semasa usia muda. Mereka lebih merasa gembira, selesa dan selamat berada di persekitaran yang sama tanpa perlu melalui satu perubahan persekitaran hidup yang baru. Perancangan tersebut melibatkan reka bentuk dalaman kediaman, penyediaan kemudahan dan perkhidmatan sokongan.

7.1 Jenis Perumahan Persendirian

Penyediaan perumahan persendirian untuk warga emas boleh terbahagi kepada dua, iaitu perumahan baharu dan perumahan sedia ada yang diubahsuai (retrofit).

7.1.1 Rumah Baharu Mesra Warga Emas

Kediaman persendirian baharu mempunyai reka bentuk dan ciri-ciri mesra warga emas untuk individu tinggal di rumah sendiri dalam komuniti yang sama dari usia muda tanpa perlu mengubah suai rumah tersebut pada masa tua.

Semua jenis rumah baharu adalah sesuai dan digalakkan untuk menerapkan reka bentuk sejagat dan ciri-ciri mesra warga emas bagi membolehkan kehidupan *ageing-in-place*.

7.1.2 Rumah Sedia Ada Mesra Warga Emas (Retrofit)

Rumah sedia ada boleh diubah suai reka bentuk dalaman dan luaran kediaman untuk menerapkan elemen dan ciri-ciri mesra warga emas. Antara elemen pengubahsuaian reka bentuk dalaman yang boleh diterapkan adalah seperti perletakan suis elektrik yang lebih rendah, bukaan pintu yang lebih besar, penyediaan *ramp* dan susur tangan di pintu masuk dan tangga.

7.2 Konsep *Dual-key*

Bagi anak-anak yang ingin tinggal bersama ibu bapa, rumah yang dibina dan direka bentuk dengan konsep *dual-key* adalah digalakkan. Rumah konsep *dual-key* adalah rumah yang mempunyai dua ruang tinggal dan akses yang berbeza untuk ahli keluarga yang berlainan. Konsep ini sesuai dilaksanakan di semua jenis rumah sama ada rumah baru atau rumah yang diubahsuai seperti rumah teres, berkembar, sesebuah atau bertingkat. Tujuannya ialah untuk membolehkan anak-anak atau keluarga terdekat tinggal bersebelahan dengan ibu bapa yang berusia dan memberi sokongan untuk aktiviti harian mereka.

8.0 PANDUAN REKA BENTUK

Panduan reka bentuk ini bertujuan mewujudkan persekitaran yang mesra warga emas. Panduan ini menyokong panduan sedia ada iaitu MS 1184:2014 *Code Of Practice On Access For Disabled Persons To Public Buildings (First Revision)* dan Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Sejagat (*Universal Design*), Jabatan Perancangan Bandar dan Desa.

Panduan ini merangkumi 3 Komponen seperti berikut :

8.1 Ruang Dalam Bangunan

- i. Ruang tamu.
- ii. Bilik tidur.
- iii. Dapur.
- iv. Tandas.
- v. Koridor bangunan.
- vi. Tangga dan lif.
- vii. Ruang penjagaan sementara.
- viii. Ruang pusat aktiviti.

8.2 Ruang *Common Area*

- i. Keselamatan kawasan persekitaran.
- ii. Keselamatan individu.
- iii. Keselesaan persekitaran.

8.3 Ruang Persekitaran Luaran

- i. Tempat letak kenderaan.
- ii. Akses utama.
- iii. Laluan pejalan kaki.
- iv. *Ramp*.
- v. Pencahayaan dan estetik.

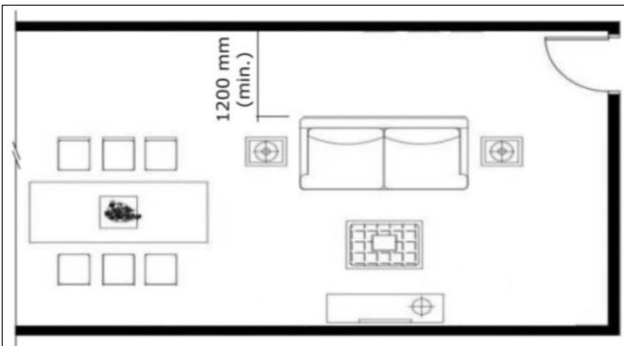
Jadual 14: Ruang Dalam Bangunan

PERINCIAN KOMPONEN

i. Ruang Tamu

- a. Mengutamakan konsep terbuka, dengan mengurangkan jumlah perabot dan disusun dengan kemas. Konsep terbuka juga dapat mengurangkan risiko kemalangan dan lebih mudah untuk bergerak tanpa terlalu banyak perabot.
- b. Kemudahan untuk berjalan secara bebas tanpa halangan.

Rajah 14: Contoh Ilustrasi Laluan 1200mm Lebar di Ruang Tamu



Sumber: Malaysian Standard – MS1184

CONTOH ILUSTRASI / FOTO

Foto 16: Contoh Ruang Tamu



Sumber: <http://idsinterior.com/>

Foto 17: Contoh Ruang Greenery



Sumber: <https://www.livingspaces.net>

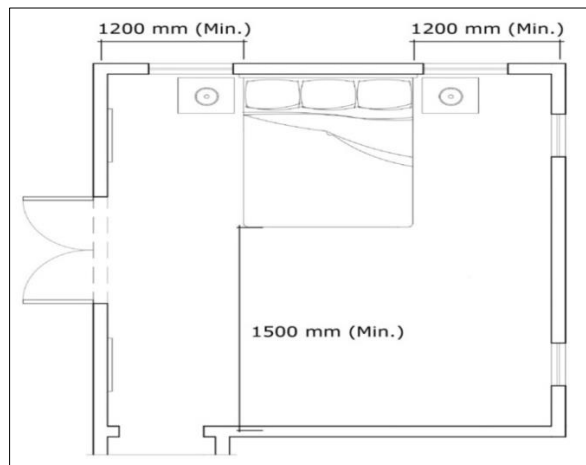
PERINCIAN KOMPONEN

CONTOH ILUSTRASI / FOTO

ii. Bilik Tidur

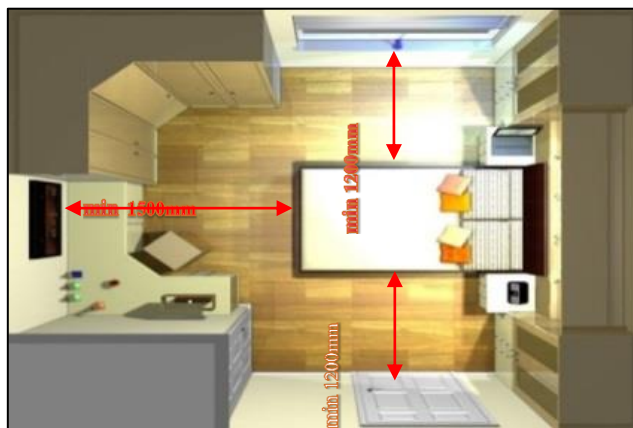
- a. Menyediakan ruang yang mencukupi bagi pengguna kerusi roda berpindah ke atas katil.
- b. Menggunakan sistem akustik yang baik bagi memastikan bilik tidur tidak diganggu bunyi bising.
- c. Memastikan jarak yang mudah capai dari katil dan ruangan meja tepi katil bagi memudahkan mengambil ubatan atau barangan lain.
- d. Memudahkan pergerakan dari katil ke tandas dan tempat wudhuk serta tempat solat bagi yang berkerusi roda.

Rajah 15: Ilustrasi Ukuran Minima Bagi Memudahkan Pergerakan di dalam Bilik Tidur



Sumber: Malaysian Standard – MS1184

Foto 18: Contoh Ukuran Jarak Ruang Bilik Tidur



Sumber: Malaysian Standard – MS1184

PERINCIAN KOMPONEN

iii. Dapur

- a. Almari makanan dan minuman mestilah mudah dicapai oleh pengguna warga emas.
- b. Pelan susunatur dapur yang memudahkan pergerakan dan sesuai dengan orang kurang upaya. Supaya boleh digunakan oleh pengguna kerusi roda (Saiz Minimum diameter 1,500mm).
- c. Memastikan pencahayaan dan sirkulasi penguudaraan yang mencukupi.
- d. Ruang dapur disusun supaya memudahkan pengguna menggunakan fasiliti dapur dalam keadaan selesa dan berada dalam jarak yang dekat dengan ruangan lain seperti ruang tamu dan bilik tidur.

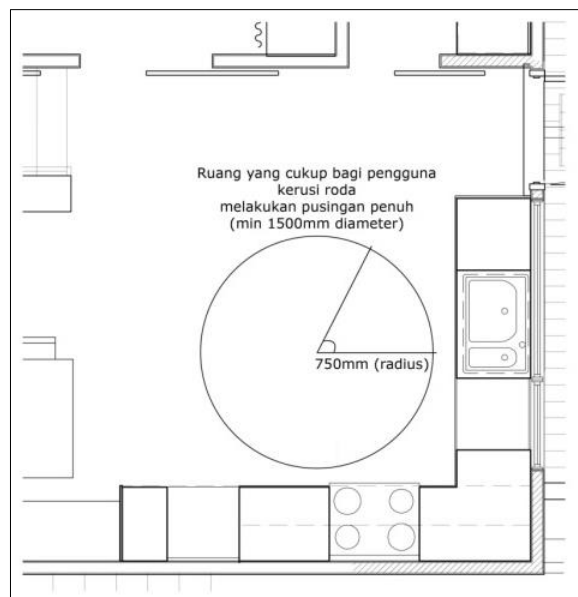
Foto 19: Contoh Ruang Dapur



Sumber: <http://www.interiorrumahkita.com>

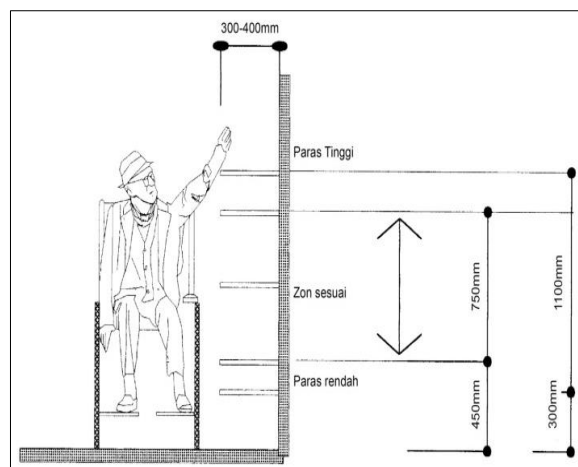
CONTOH ILUSTRASI / FOTO

Rajah 16: Ilustrasi Minima Radius Diameter 1200mm Diperlukan Bagi Memudahkan Pergerakan Di Ruang Dapur



Sumber: Malaysian Standard – MS1184

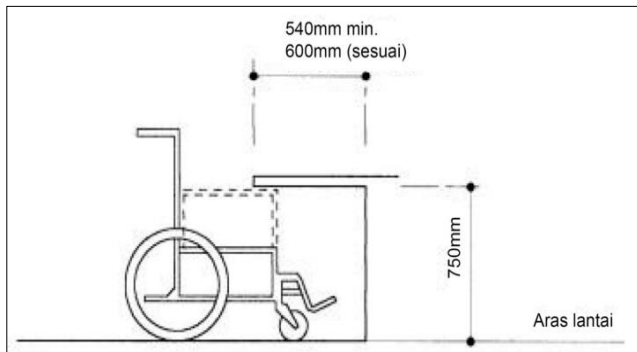
Rajah 17: Ilustrasi Ukuran Ketinggian Minima Rak Pada Dinding Bagi Pengguna Kerusi Roda.



Sumber: Malaysian Standard – MS1184

PERINCIAN KOMPONEN

Rajah 18: Ilustrasi Ketinggian Aras Bekerja Yang Sesuai Bagi Pengguna Kerusi Roda



Sumber: Malaysian Standard – MS1184

iv. Tandas

- Tandas hendaklah mudah akses dan mesra pengguna kerusi roda.
- Menyediakan pemegang pintu yang mudah digunakan.
- Pintu tandas juga perlu dibuka ke luar atau menggunakan pintu gelongsor yang lebih jimat ruang.
- Memastikan lebar pintu tandas selesa bagi keluar masuk (minimum saiz 1000mm).
- Memastikan dinding di setiap bahagian kukuh untuk memberi sokongan beban terhadap bar keselamatan di bahagian tepi tandas.
- Memastikan saiz tandas cukup luas untuk membenarkan putaran lengkap sesebuah kerusi roda (minimum diameter 1500mm).

CONTOH ILUSTRASI / FOTO

Foto 20: Contoh Pemegang Pintu Tandas



Sumber: <http://blog.granitetransformations.com>

Foto 21: Contoh Ruang Tandas



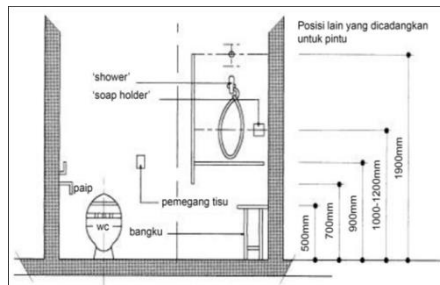
Sumber: <http://homeimprovement.lovetoknow.com>

PERINCIAN KOMPONEN

- g. Pemasangan mangkuk tandas mestilah dalam jarak mudah untuk dicapai oleh pengguna.
- h. Memastikan jarak mangkuk tandas dari dinding sisi dan bar pemegang mudah dicapai oleh pengguna. Supaya mudah untuk duduk dan berdiri. (jarak minimum tandas ke dinding 400mm)
- i. Memastikan sinki membasuh tangan pada ketinggian yang mudah dicapai oleh pengguna kerusi roda.
- j. Pemasangan cermin pada ketinggian yang sesuai untuk pengguna kerusi roda.
- k. Penggunaan pili sinki jenis lebar atau panjang untuk kemudahan warga emas kurang upaya.

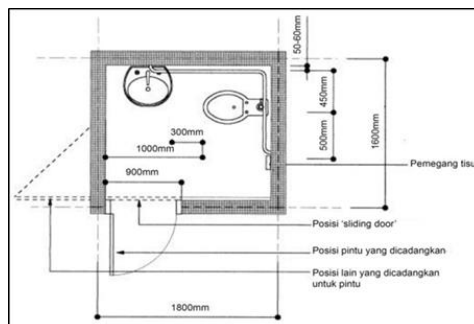
CONTOH ILUSTRASI / FOTO

Rajah 19: Ilustrasi Ukuran Ketinggian Minima Kelengkapan Tandas Bagi Pengguna Kerusi Roda



Sumber: Malaysian Standard – MS1184

Rajah 20: Ilustrasi Contoh Susunatur Tandas Bagi Pengguna Kerusi Roda



Sumber: Malaysian Standard – MS1184

PERINCIAN KOMPONEN

CONTOH ILUSTRASI / FOTO

v. Koridor Bangunan

- a. Memastikan koridor menghubungkan ruang-ruang di dalam bangunan mudah digunakan, selesa dan mudah dikenal pasti.
- b. Penggunaan corak dan warna yang terang di sepanjang koridor.
- c. Menempatkan ruang rehat atau kerusi di koridor yang panjang.
- d. Laluan kerusi roda mestilah mengikut kiraan yang tercatat di dalam MS1184. (Minimum 1200mm). Jika di dalam laluan tertutup, railing mestilah terletak 1000mm dari paras lantai.

a. Laluan Mendatar / Melintang

Foto 22: Contoh Koridor Bebas Halangan Yang Menghubungkan Ruang Di Dalam Bangunan.



Sumber: <http://www.booking.com>

Foto 23: Contoh Ruang Kerusi Untuk Koridor Yang Panjang.



Sumber: <http://ruhayurazali.blogspot.my>

PERINCIAN KOMPONEN

vi. Tangga Dan Lif

- a. Tangga mestilah mudah dikenal pasti dari lorong koridor dan mendapat cahaya yang mencukupi.
- b. Memastikan spesifikasi tangga yang selesa untuk didaki, sekata dan tidak terlalu curam.
- c. Handrail tangga mestilah tidak kasar dan mudah dipegang dan dilebihkan 300mm selepas anak tangga terakhir.
- d. Railing tangga disediakan juga mesti berukuran 1000mm minimum dari anak tangga.
- e. Bagi bangunan tinggi yang menyediakan lif, lif mestilah berada di posisi mudah dikenal pasti dan mudah diakses.
- f. Memastikan ruang yang cukup disediakan di lobi lif untuk kitaran penuh sebuah kerusi roda (Minimum radius 1500mm).
- g. Memastikan ruang yang cukup untuk warga emas kurang upaya untuk masuk ke dalam lif (Lebar pintu lif minimum 1,100mm).

CONTOH ILUSTRASI / FOTO

b. Laluan Menaik / Menegak

Foto 24: Contoh Kedudukan Tangga Yang Mendapat Cahaya Mencukupi



Sumber : <http://www.yim99.com/huzhou>

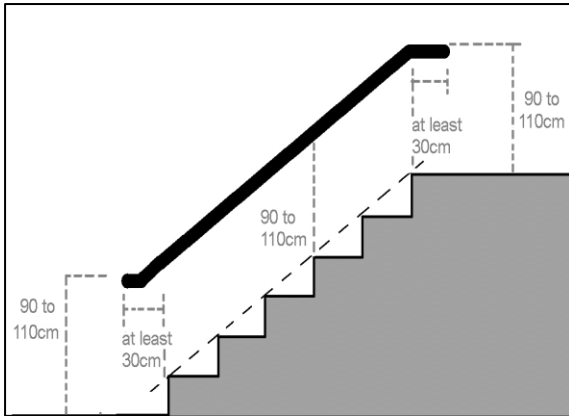
Foto 25: Contoh Lif Yang Boleh Digunakan Oleh Pengguna Kerusi Roda



Sumber : <http://www.goldenelevatorsindia.com>

PERINCIAN KOMPONEN

Rajah 21: Contoh Ilustrasi Ukuran Tangga



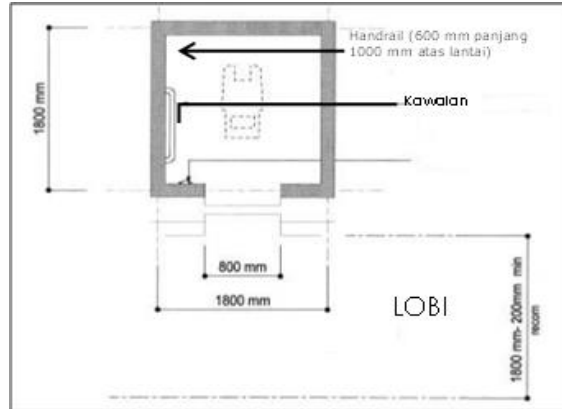
Sumber : <http://www.r-witherspoon.com>

vii. Ruang Penjagaan Sementara

- a. Menyediakan ruang untuk penjaga menyediakan makanan, ubatan dan bantuan.
- b. Menyediakan ruang kecemasan yang mudah akses dan selesa.

CONTOH ILUSTRASI / FOTO

Rajah 22: Ilustrasi Ukuran Minima Bagi Lif O.K.U Dengan Buka Bersih 800mm (Minimum)



Sumber: *Malaysian Standard – MS1184*

Foto 26: Contoh Ruang Penjaga Dan Ruang Kecemasan



Sumber : <http://www.3dhouse777.com>

PERINCIAN KOMPONEN

CONTOH ILUSTRASI / FOTO

viii. Ruang Pusat Aktiviti

- a. Menyediakan ruang kongsi dan bilik umum.
- b. Menyediakan ruang sosial pada setiap aras bangunan bagi memudahkan warga emas untuk melakukan aktiviti dengan mudah.
- c. Ruang aktiviti juga boleh menjadi tempat untuk warga emas melakukan aktiviti atau hobi kegemaran mereka, seperti melakukan aktiviti ringan seperti seni halus, bercucuk tanam, kerja kayu, membaiki barangan rumah dan gym.

Foto 27: Contoh Ruang Kongsi Dan Bilik Umum



Sumber: Pusat Aktiviti Warga Emas (Cheras)

Foto 28: Contoh Ruang Aktiviti (Gym)

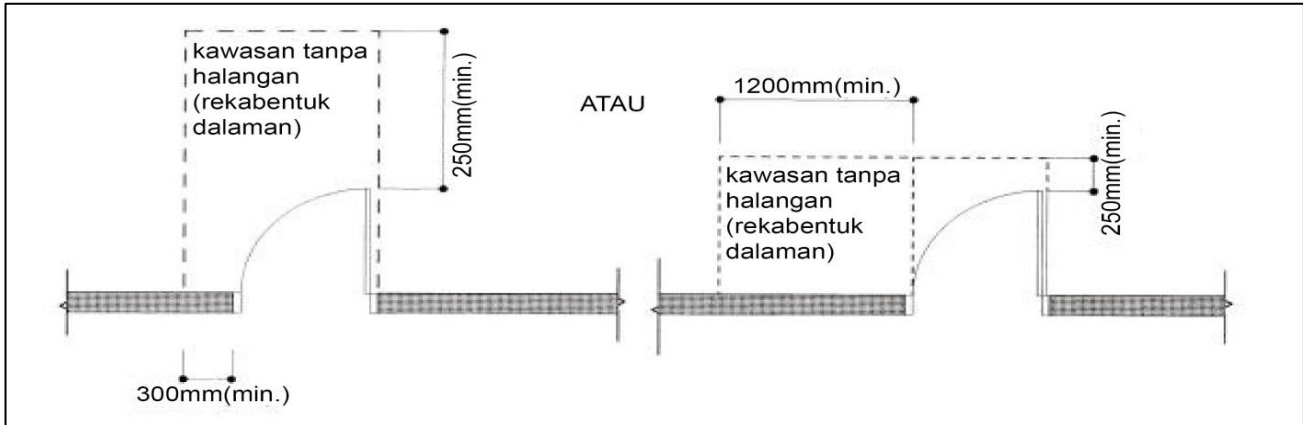


Sumber: Pusat Aktiviti Warga Emas (Cheras)

PERINCIAN KOMPONEN

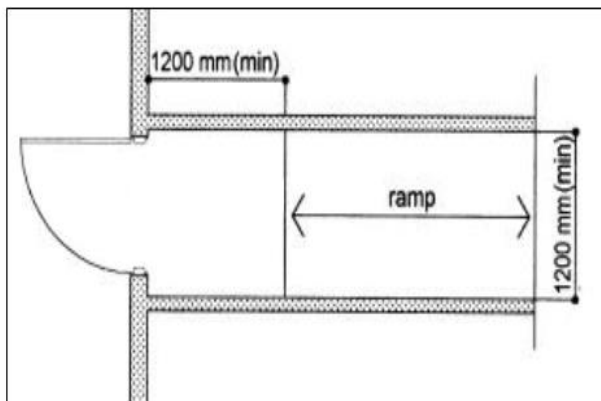
CONTOH ILUSTRASI / FOTO

Rajah 23: Ilustrasi Ukuran Bagi Kawasan Tanpa Halangan Pintu Masuk



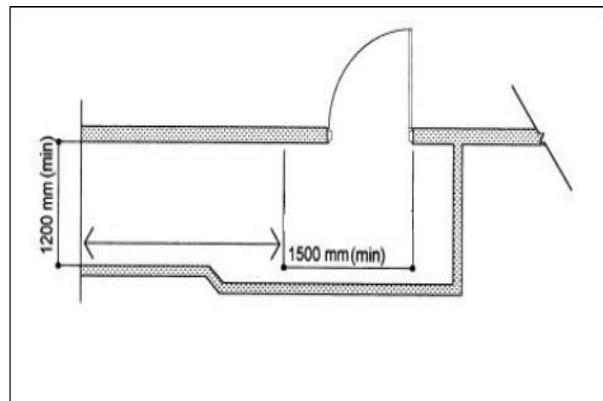
Sumber: Malaysian Standard – MS1184

Rajah 24: Ilustrasi Kelebaran Minimum Laluan Bagi Pengguna Kerusi Roda (Laluan Ke Pintu Secara Sisi)




Sumber: Malaysian Standard – MS1184

Rajah 25: Ilustrasi Kelebaran Minimum Laluan Bagi Pengguna Kerusi Roda (Laluan Ke Pintu Secara Terus)



Sumber: Malaysian Standard – MS1184

Jadual 15: Ruang *Common Area*

PERINCIAN KOMPONEN	CONTOH ILUSTRASI / FOTO
<p>i. Keselamatan Kawasan Persekitaran</p> <ol style="list-style-type: none"> Menyambung sistem penggera keselamatan (alarm) terus kepada nombor penjaga/saudara/waris terdekat. Menggunakan kemasan lantai kalis licin dan tanpa risiko tersadung. Laluan koridor yang panjang mesti mempunyai tempat pemegang yang jelas di kedua sisi dinding. Menyediakan jalur yang jelas di setiap anak tangga bagi memudahkan warga emas untuk melihat ketika siang dan malam. Kemasan lantai pada anak tangga mestilah mempunyai spesifikasi kalis licin yang lebih baik dari biasa. Mengekalkan aras lantai pada ketinggian yang sama. Mengelakkan dari penggunaan tikar tebal yang mampu menyukarkan pengguna kerusi roda dan merisikokan tersadung apabila terlanggar. 	<p>Foto 29: Contoh Sistem Penggera Keselamatan</p>  <p>Sumber: http://husnamn.blogspot.my</p> <p>Foto 30: Contoh Laluan Koridor Yang Mempunyai Handrail</p>  <p>Sumber: http://www.intrad.com/combi-rails.html</p>

PERINCIAN KOMPONEN **CONTOH ILUSTRASI / FOTO**

Foto 31: Contoh Tangga Berjalur Kuning



Sumber: <https://www.humanrights.gov.au>

Foto 32: Contoh Aras Lantai Pada Ketinggian Yang Sama Tanpa Curb




ii. Keselamatan Individu

- a. Reka bentuk akses yang jelas dan tak berliku supaya mudah digunakan dan dilihat.
- b. Mengelakkan dari penggunaan ruang yang gelap dan tidak dapat dilihat.
- c. Tidak mereka bentuk laluan koridor yang sempit ataupun terlalu panjang.
- d. Digalakkan menggunakan lif yang mempunyai pintu dan dinding lutsinar bagi mengelakkan dari perasaan terperangkap di dalam ruang yang kecil.

Foto 33: Contoh Laluan Yang Tiada Halangan Dan Selamat



Sumber: <http://www.worldndex.com>

PERINCIAN KOMPONEN	CONTOH ILUSTRASI / FOTO
	<p>Foto 34: Contoh Lif Yang Menggunakan Pintu Dan Dinding Lutsinar</p>  <p>Sumber: http://www.worldndex.com</p>
<p>iii. Keselesaan Persekitaran</p> <ol style="list-style-type: none"> Memastikan pengudaraan semula jadi yang baik disalurkan ke dalam bangunan yang menempatkan warga emas. Memastikan semua ruang atau bilik mendapat cahaya semula jadi dan cahaya lampu secukupnya. Menggunakan penghawa dingin bagi ruang tertutup dan tidak mendapat pengudaraan semula jadi yang cukup. Mengurangkan penggunaan bahan yang memantulkan bunyi, untuk mengurangkan bunyi bising. 	<p>Foto 35: Contoh Ruang Bersama Yang Selesa Yang Mendapat Cahaya Semula Jadi Yang Mencukupi.</p>  <p>Sumber: Rumah Orang Tua Uzur (Penang)</p>

Jadual 16: Ruang Persekitaran Luaran

PERINCIAN KOMPONEN	CONTOH ILUSTRASI / FOTO
<p>i. Tempat Letak Kereta</p> <ul style="list-style-type: none">a. Tempat letak kereta untuk warga emas yang berkerusi roda hendaklah disediakan di luar dan di dalam semua bangunan awam dan komersial, terminal pegangkutan awam dan kediaman bertingkat serta kawasan rekreasi. Tempat letak kereta di luar bangunan hendaklah berbumbung khas untuk kemudahan warga emas yang berkerusi roda.b. Lokasi tempat letak kereta hendaklah berdekatan dengan pintu masuk utama bangunanc. Sekiranya terdapat laluan pejalan kaki bersebelahan dengan tempat letak kereta di luar bangunan, <i>step ramp</i> atau <i>dropped kerb selebar</i> minimum 1200 mm hendaklah disediakan sebagai akses laluan pejalan kaki.d. Bagi TLK dalam bangunan, tapak TLK hendaklah sama rata dengan laluan pejalan kaki bersebelahan. Sekiranya tidak sama rata, <i>step ramp</i> atau <i>dropped kerb</i> selebar minimum 1000 mm dan maksimum 1050 mm hendaklah disediakan.e. Simbol tempat letak kereta bagi warga emas yang berkerusi roda hendaklah disediakan dan mudah dilihat.	<p>Foto 36: Contoh Simbol TLK Bagi Warga Emas Yang Berkerusi Roda</p>  <p>Sumber: http://wheelchairaccessdesign-bm.weebly.com/car-parks.html</p>

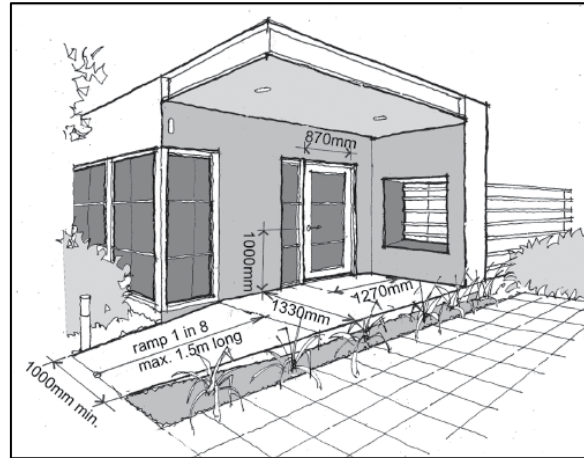
PERINCIAN KOMPONEN

ii. Akses Utama

- a. Penyediaan ruang mencukupi untuk pergerakan pengguna kerusi roda.
- b. Spesifikasi pintu haruslah disertakan dengan sistem kunci yang sesuai (lebar minimum 1,200 mm).
- c. Menyediakan tempat meletak barang sementara di bahagian luar dan dalam bangunan bagi memudahkan warga emas meletak barang semasa membuka pintu.
- d. Menggunakan bahan kalis licin sebagai spesifikasi kemasan lantai di kawasan pintu masuk.
- e. Memastikan individu dalam rumah dapat melihat individu yang berada di luar pintu. Bagi mengelakkan sebarang kejadian tidak diinginkan seperti penggunaan cermin gelap dari bahagian luar dan lain-lain.

CONTOH ILUSTRASI / FOTO

Rajah 26: Ilustrasi Ukuran Ruang Untuk Akses Kerusi Roda

Sumber: <http://luxurybusla.com>

PERINCIAN KOMPONEN

CONTOH ILUSTRASI / FOTO

iii. Laluan Pejalan Kaki

- a. Menyediakan pencahayaan yang mencukupi di ruang terbuka seperti pintu masuk di aras tanah dan pintu masuk ke kawasan bangunan serta jalan-jalan utama.
- b. Menyediakan tempat berlindung dari cuaca seperti hujan dan panas terik sepanjang laluan pintu masuk utama ke bangunan utama.
- c. Menyediakan ruang yang cukup lebar di setiap laluan untuk membenarkan warga emas dan warga emas kurang upaya menggunakannya dengan selesa (Minimum lebar jalan 1200mm).
- d. Menghadkan ketinggian curam di laluan pengguna (Maksima kepada 5% kecerunan).
- e. Elakkan penggunaan terlalu banyak warna atau bahan yang boleh menimbulkan kekeliruan.
- f. Memastikan laluan mudah dikenalpasti melalui perbezaan bahan dan visual.
- g. Laluan pejalan kaki hendaklah disediakan tanpa sebarang halangan fizikal untuk memberi akses ke bangunan, kawasan rekreasi, terminal pengangkutan awam, tempat letak kereta dan sebagainya.

Foto 37: Contoh Gazebo Untuk Tempat Berlindung



Sumber: <http://mekarharum.blogspot.my>

Foto 38: Contoh Ruang Yang Lebar Di Setiap Laluan



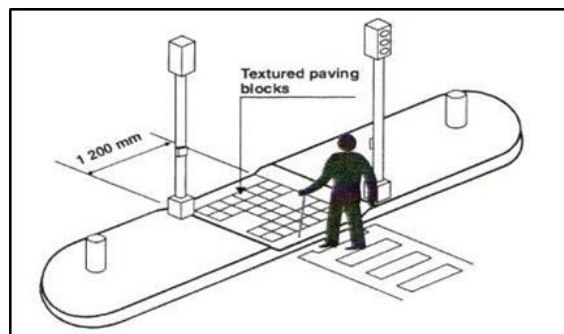
Sumber: <http://sicilikbergaya.blogspot.my>

PERINCIAN KOMPONEN

- h. Laluan pejalan kaki hendaklah sentiasa diterangi cahaya, kukuh, rata, serap air dan tidak licin di dalam keadaan cuaca panas dan lembap.
- i. Saiz laluan pejalan kaki hendaklah sesuai untuk semua individu termasuk pengguna kerusi roda. Saiz lebar minimum adalah 1500mm dan maksimum 3000 mm bagi kawasan laluan di perhentian bas dan teksi atau tempat melintas jalan.
- j. Sekiranya *kerb* tidak disediakan di laluan pejalan kaki, perbezaan ketinggian pejalan kaki dengan jalan bersebelahan hendaklah maksimum 10 mm.
- k. *Guiding blocks* atau *tactile blocks* hendaklah disediakan di laluan utama pejalan kaki sebagai pemandu arah.
- l. Sekiranya *bollard* disediakan di sepanjang laluan pejalan kaki, jarak antara setiap *bollard* adalah minimum 900mm dan maksimum 1200mm untuk memberi laluan kepada warga emas yang berkerusi roda.
- m. Laluan pejalan kaki di petempatan warga emas hendaklah tidak dikongsi bersama laluan sikal bagi mengelakkan risiko kemalangan.

CONTOH ILUSTRASI / FOTO

Rajah 27: Contoh Laluan Pejalan Kaki



Sumber: <http://docplayer.net/24354-Gp015-a-reka-bentuk-sejagat-universal-design.html>

Foto 39: Contoh Tekstur Laluan Pejalan Kaki



Sumber: <http://www.rrtechnologies.co.in>

PERINCIAN KOMPONEN

CONTOH ILUSTRASI / FOTO

iv. Ramp

- a. Ramp hendaklah disediakan di luar dan di dalam semua bangunan awam dan komersial, terminal pengangkutan awam, tempat letak kereta, kediaman bertingkat serta kawasan rekreasi bagi menghubungkan laluan pejalan kaki.
- b. Kecerunan maksimum ramp adalah 1:12 dan kelebaran minimum 1200 mm.
- c. Ramp tanpa penghadang di kiri kanan hendaklah disediakan kerb dengan ketinggian minimum 100 mm untuk keselamatan warga emas yang kerusi roda dan pengguna bertongkat.
- d. Guiding blocks atau tactile blocks hendaklah disediakan pada permulaan dan akhir kecerunan ramp bagi memberi amaran dan panduan kepada orang kurang upaya penglihatan.
- e. Permukaan ramp hendaklah dari bahan yang tidak licin dan bersesuaian.
- f. Minimum satu ramp hendaklah disediakan untuk setiap deretan rumah kedai atau pejabat.

Foto 40: Contoh Ramp



Sumber: <http://www.wheelchair-ramps.co.uk/modular/>

Foto 41: Contoh Ramp Tanpa Penghadang



Sumber : <http://www.pviramps.com/products/list-products/section/1/>

PERINCIAN KOMPONEN

v. Pencahayaan Dan Estetik

- a. Teknik *Uplighting*. Teknik ini dapat dicapai dengan menempatkan sesuatu objek di kawasan yang dipancarkan cahaya sebagai pusat fokus. Ini dapat memudahkan warga emas untuk mengenal pasti sesuatu pada waktu malam.
- b. Teknik *Downlighting* atau *Moonlighting*. Teknik ini dapat dicapai dengan menempatkan lampu di struktur seperti dinding atau objek landskap.
- c. Lampu dipancarkan ke bawah bagi memudahkan penglihatan warga emas pada waktu malam.
- d. Teknik *Path* atau *Spread Lighting*. Teknik ini menggunakan batang atau struktur yang tinggi untuk menghasilkan cahaya yang cukup untuk menerangi laluan pejalan kaki atau tanaman.

CONTOH ILUSTRASI / FOTO

Foto 42: Contoh Teknik Pencahayaan *Uplighting*

Sumber: <https://www.pinterest.com/pin/199917670934548236/>

Foto 43: Contoh Pencahayaan Teknik *Downlighting/Moonlighting*

Sumber: <http://lightfixglow.xyz/modern-outdoor-light-fixtures/>

Foto 44: Contoh Pencahayaan Teknik *Path/Spread Lighting*

Sumber: <http://www.customluminaries.com/paper-lantern-string-lights2.html>

8.4 Material Kemasan Dalaman

Jadual 17 : Material Kemasan Dalaman

PERINCIAN KOMPONEN	CONTOH ILUSTRASI / FOTO
<p>a. Tidak menggunakan kemasan lantai yang licin dan merbahaya. Penggunaan kemasan seperti kayu yang mempunyai cengkaman yang lebih dapat mengurangkan risiko jatuh atau tergelincir.</p> <p>b. Kemasan lantai juga mesti dipastikan rata dan tidak berlubang yang boleh mengakibatkan air berkumpul di suatu tempat.</p> <p>c. Tangga berkarpet untuk menghilangkan kesan licin dan mudah basah.</p> <p>d. Kemasan yang kalis licin dan tidak serap air adalah pilihan terbaik sebagai kemasan di ruang tandas.</p>	<p>Foto 46: Contoh Kemasan Lantai Yang Tidak Licin Dan Merbahaya</p>  <p>Sumber: http://www.solib.org/all-about-the-prefinished-hardwood-floor/</p> <p>Foto 47: Contoh Tangga Berkarpet</p>  <p>Sumber: http://azrumah.blogspot.my/2013/06/tips-menerapkan-karpet-pada-anak-tangga.html</p>
<p>Foto 45: Contoh Kemasan Yang Kalis Licin Di Ruang Tandas</p>  <p>Sumber: https://www.pinterest.com/Gelleypoo/small-wet-rooms/</p>	

Jadual 18: Laluan Pejalan Kaki

PERINCIAN KOMPONEN	CONTOH ILUSTRASI / FOTO
<p>a. Halangan fizikal mestilah dielakkan bagi laluan pejalan kaki untuk memberi akses ke bangunan, kawasan rekreasi, terminal pengangkutan awam, tempat letak kereta dan ruang awam lain.</p> <p>b. Jalan raya mestilah dipisahkan daripada laluan pejalan kaki bagi memastikan pengguna selamat daripada kecelakaan.</p> <p>c. Laluan pejalan kaki mestilah mempunyai pencahayaan yang maksimum, kemas lantai yang kukuh, rata, tidak serap air dan tidak licin bagi memastikan keselesaan dan keselamatan bagi pengguna.</p> <p>d. Laluan pejalan kaki mestilah disediakan dengan saiz kelebaran yang maksimum dan sesuai untuk semua individu, terutama untuk pengguna kerusi roda. Saiz kelebaran minimum adalah 1500mm dan maksimum adalah 3000mm.</p>	<p>Foto 48: Contoh Laluan Pejalan Kaki</p>  <p>Sumber: http://karaikualakangsar.blogspot.my/</p> <p>Foto 49: Contoh Laluan Pejalan Kaki Yang Dipisahkan Dengan Jalan Raya</p>  <p>Sumber: Pusat Bandar Kuala Terengganu</p>

PERINCIAN KOMPONEN

Rajah 28: Contoh Ukuran Kelebaran Laluan Pejalan Kaki



Sumber: <http://callwalsh.com/walkways>

CONTOH ILUSTRASI / FOTO

Foto 50: Contoh Laluan Pejalan Kaki dengan Kemasan yang Kukuh, Rata, Tidak Serap Air dan Tidak Licin

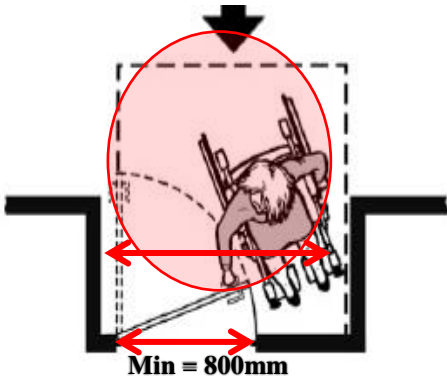
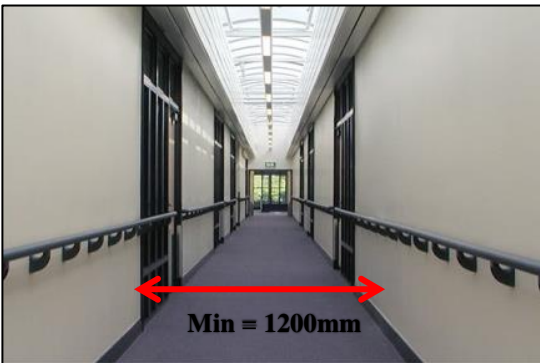


Sumber: <http://callwalsh.com/walkways.htm>

8.5 Kemudahsampaian

Kemudahsampaian atau akses yang praktikal menjadi unsur penting bagi pengguna terutamanya untuk pengguna kurang upaya. Antara perkara-perkara yang perlu diambilkira ialah:

Jadual 19: Kemudahsampaian

PERINCIAN KOMPONEN	CONTOH ILUSTRASI / FOTO
<p>a. Menyediakan ruang yang cukup lebar untuk <i>transit and maneuver</i>, terutamanya pengguna kerusi roda, minimum diameter, 1500 mm.</p> <p>b. Menyediakan koridor dengan kelebaran minimum 1200mm. Sekiranya kelebaran koridor 3000mm dan ke atas, seharusnya sediakan <i>handrail</i> bagi tujuan keselamatan.</p> <p>c. Ketinggian <i>handrail</i> adalah 900mm-1000mm.</p> <p>d. Menyediakan pendakian dan penurunan yang selesa untuk pengguna kurang upaya; maksimum 12 langkah anak tangga untuk satu tangga dan kelebaran minimum 1000mm.</p> <p>e. <i>Stair lift chair</i> untuk orang kurang upaya dapat memudahkan pergerakan pengguna.</p>	<p>Rajah 29: Contoh Ukuran Kelebaran Akses Bagi Pengguna Kurang Upaya</p>  <p>Min = 800mm</p> <p>Sumber: https://www.ada.gov/pcatoolkit/chap7s/helterchk.htm</p>
	<p>Foto 51: Contoh Ukuran Kelebaran Koridor</p>  <p>Min = 1200mm</p> <p>Sumber: http://www.intrad.com/combi-rails.html</p>

PERINCIAN KOMPONEN	CONTOH ILUSTRASI / FOTO
	<p data-bbox="847 287 1453 377">Foto 52: Contoh Ukuran Pendakian dan Penurunan Tangga yang Selesa Bagi Pengguna Orang Kurang Upaya</p>  <p data-bbox="847 802 1437 864">Sumber: http://inmyownstyle.com/2016/04/stairing-staircase-steps.html</p> <p data-bbox="847 921 1246 949">Foto 53: Contoh <i>Stair Lift Chairs</i></p>  <p data-bbox="847 1352 1414 1414">Sumber: https://www.specifiedby.com/ability-lifts-ltd/the-optimum-200</p>

9.0 STRATEGI PELAKSANAAN

9.1 Strategi Pelaksanaan Pembangunan

Agensi kerajaan, pihak swasta atau pihak-pihak yang berminat untuk membangunkan petempatan warga emas seperti perumahan baharu, pusat jagaan, perumahan warga emas hendaklah mematuhi rancangan tempatan (RT) yang berkuatkuasa. Pematuhan ini melibatkan kesesuaian zon gunatanah dan kelas kegunaan tanah yang dibenarkan.

Kelulusan Kebenaran Merancang

Bagi permohonan perubahan kegunaan bangunan atau cadangan pembangunan baru perlulah dikemukakan kepada PBT terlibat dan mematuhi segala keperluan Akta 172.

9.1.1 Strategi Pelaksanaan Pembangunan Oleh PBT Di Kawasan Baharu

- i. Menyediakan panduan bagi perancangan dan pembangunan pusat petempatan warga emas.
- ii. Melakukan penyelarasan antara Kerajaan Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).
- iii. Memasukkan pengezonan bagi pusat jagaan/ petempatan warga emas di dalam penyediaan rancangan tempatan.
- iv. Bagi pembangunan pusat jagaan/ petempatan warga emas iaitu perumahan berpengawal *Gated and Guarded* perlu mewujudkan perkhidmatan *Joint Management Body* (JMB).
- v. Pemaju perlu mengemukakan permohonan kebenaran merancang untuk membangunkan pusat jagaan/ petempatan warga emas yang melibatkan pendirian bangunan, pecah sempadan dan cantuman serta perubahan mengenai tanah atau bangunan.

- vi. PBT perlu menetapkan dan mengawal bilangan penghuni bagi setiap pusat jagaan; dan
- vii. Bagi permohonan baru, pusat jagaan di rumah teres adalah tidak dibenarkan.
- viii. Syarat-syarat lain tertakluk kepada PBT dan agensi berkaitan.

9.1.2 Strategi Pelaksanaan Pembangunan Oleh PBT Di Kawasan Sedia Ada

- i. Pihak PBT perlu meletakkan syarat di mana sekiranya pusat jagaan berada di kawasan kediaman, permohonan perubahan material perlu dikemukakan bagi menukar kegunaan bangunan tersebut terlebih dahulu.
- ii. Pihak PBT perlu meletakkan syarat di mana sekiranya pusat petempatan warga emas, khususnya perumahan persendirian dan pusat jagaan telah membuat pengubahsuaian pada fasad bangunan seperti menambah bilangan tingkat dan penambahan ruang lantai perlu mendapat kelulusan kebenaran merancang daripada Pihak PBT.
- iii. PBT dan agensi berkaitan perlu menetapkan dan mengawal bilangan penghuni bagi setiap pusat jagaan.

9.1.3 Strategi Pelaksanaan Kerjasama Antara Swasta Dan Awam

Adalah dicadangkan beberapa strategi sebagai galakkan bagi penyediaan petempatan warga emas tertakluk kepada kelulusan Pihak Berkuasa Negeri dan PBT. Antara strategi-strategi tersebut adalah seperti berikut:

- i. Menyediakan satu skim perumahan bagi warga emas.
- ii. Rebat cukai bagi pembinaan perumahan khas warga emas berbanding perumahan biasa.
- iii. Memberikan bonus dan insentif nisbah plot kepada pemaju yang ingin membangunkan petempatan warga emas.
- iv. Insentif lain seperti pengurangan cukai tanah, cukai pintu dan pengurangan syarat PBT terhadap permohonan pembangunan pusat petempatan warga emas.
- v. Tidak mengenakan bayaran prosesan pelan susunatur dan pelan bangunan yang tinggi.
- vi. Sektor swasta digalakkan untuk terlibat di dalam penyediaan

petempatan warga emas berdasarkan *Corporate Social Responsibility (CSR)*.

9.1.4 Pelaksanaan Berteraskan Islam

Bagi petempatan warga emas yang berteraskan Islam, antara perkara yang perlu diambilkira adalah seperti berikut:

- i. Petempatan bagi warga emas perlu menyediakan kemudahan untuk beribadah dan menuntut ilmu.
- ii. Tempat beribadah tidak menghadap tandas.
- iii. Pengasingan lelaki dan wanita perlu dilakukan bagi menjaga batasan aurat lelaki dan wanita.
- iv. Pengasingan dapur untuk memasak makanan halal dalam konsep *tayyiban* dan makanan bukan halal.
- v. Perlu menyediakan ruang pengurusan jenazah di surau yang berdekatan bagi memudahkan pengurusan jenazah dilakukan.
- vi. Keperluan dari segi pengurusan contohnya seperti melantik pegawai yang terlatih untuk memberi bimbingan dari segi pengajian, ibadah, dan Al-Quran, dan lain-lain.

10.0 PENUTUP

Garis panduan perancangan ini disediakan untuk memberi panduan terhadap perancangan fizikal warga emas sedia yang melibatkan pusat jagaan warga emas, perumahan khas warga emas dan perumahan persendirian.

Ia menggariskan perkara asas berhubung perancangan dan reka bentuk pembangunan petempatan warga emas untuk dijadikan rujukan oleh Kerajaan Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan pihak-pihak yang terlibat dalam merancang, mengawal dan membangunkan petempatan dan kemudahan kepada warga emas.

Adalah menjadi hasrat di peringkat Kementerian Wilayah Persekutuan agar aspek-aspek yang dicadangkan di dalam garis panduan perancangan ini dapat dipatuhi dan memandu Agensi Persekutuan, Kerajaan Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan dan pemaju di dalam merancang, mengawal dan memantau penyediaan petempatan warga emas yang berkesan.

RUJUKAN

1. Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172);
2. Akta Pusat Jagaan 1993 (Akta 506);
3. Akta Kemudahan dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Swasta 1998 (Akta 586);
4. Dasar dan Pelan Tindakan Warga Emas Negara, 2011;
5. Dasar Kesihatan Warga Emas Negara, 2008;
6. *Universal Design and Accessibility in the Built Environment – Code of Practices (Second Revision)* MS1184:2014;
7. Peraturan-Peraturan Kemudahan dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Swasta (Hospital Swasta dan Kemudahan Jagaan Kesihatan Swasta Lain) Kementerian Kesihatan Malaysia, 2006;
8. AARP Public Policy Institute, 2000, *Livable Communities: An Evaluation Guide*.
9. Brisbane City Council, 2008, *Lord Mayor’s Taskforce into Retirement and Aged Care, Independent Recommendation Report*, Australia.
10. Commonwealth Department of Health and Ageing, 2002, *Ageing in Place: A Guide for Provider of Residential Aged Care*, (Commonwealth Department of Health and Ageing, 2002), Australia.
11. Davey, Nana, de Joux, and Arcus, 2004, Accomodation Option For Older People In Aotearoa/New Zealand, in Janine L. WilesAnnette LeibingNancy GubermanJeanne ReeveRuth E. S. Allen, and , 2011, The meaning of “ageing in place” to older people, *The Gerontologist*, Oxford University Press On
12. Behalf Of The Gerontological Society of America.

13. Fiona Boyle, 2008, *Analysis Of The Need And Demand For Retirement Village In Northern Ireland In Their Various Form, Final Report*, United Kingdom, England.
14. Government of New Zealand, 2003, *New Zealand, Retirement Village Act 2003*, New Zealand.
15. Jabatan Kualiti Malaysia, Piawaian Malaysia MS 1184.
16. Jabatan Kualiti Malaysia, Piawaian Malaysia MS 1183
17. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Garis Panduan Perancangan *Gated Community and Guarded Neighbourhood*, Kuala Lumpur
18. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Garis Panduan Perancangan Reka Bentuk Sejagat, Kuala Lumpur.
19. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Garis Panduan Perancangan Kemudahan Masyarakat, Kuala Lumpur.
20. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Garis Panduan Perancangan Perumahan, Kuala Lumpur.
21. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Garis Panduan Perancangan Perdagangan, Kuala Lumpur.
22. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Garis Panduan Perancangan Kejiranan Hijau, Kuala Lumpur.
23. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa, Garis Panduan Perancangan Pengenalpastian Bagi Pembangunan Semula Kawasan *Brownfield*, Kuala Lumpur.
24. Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Negeri Selangor (2011), Manual Garis Panduan dan Piawaian Perancangan Negeri Selangor, (Edisi Kedua), Selangor.

25. Kalache A. dan Gatti A. (2002, *Active Ageing: A Policy Framework*, World Health Organization, Switzerland.
26. Kementerian Kesihatan Malaysia (2006), Peraturan-Peraturan Kemudahan Dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Swasta (Hospital Swasta Dan Kemudahan Jagaan Kesihatan Swasta Lain), Malaysia.
27. Kementerian Kesihatan Malaysia (2006), Prosedur Permohonan-Permohonan Berkaitan Perakuan Kelulusan Dan Lesen Bagi Rumah Jagaan Kejururawatan Swasta, Malaysia.
28. Kementerian Kesihatan Malaysia (2008), Dasar Kesihatan Warga Emas Negara, Kuala Lumpur. Kementerian Kesihatan Malaysia (2011), Dasar dan Pelan Tindakan Warga Emas Negara, Kuala Lumpur.
29. Kerajaan Malaysia, 1965, Kanun Tanah Negara 1965 (Akta 56), Kuala Lumpur.
30. Kerajaan Malaysia, 1976, Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), Kuala Lumpur.
31. Kerajaan Malaysia, 1976, Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 (Akta 172), Kuala Lumpur.
32. Kerajaan Malaysia, 1977, Akta Orang Papa 1977 (Akta 183), Kuala Lumpur.
33. Kerajaan Malaysia, 1984, Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984, Kuala Lumpur.
34. Kerajaan Malaysia, 1993, Akta Pusat Jagaan 1993 (Akta 506), Kuala Lumpur.
35. Kerajaan Malaysia, 1998, Akta Kemudahan dan Perkhidmatan Jagaan Kesihatan Swasta 1998 (Akta 586), Kuala Lumpur.
36. Kerajaan Malaysia, 2010, Rancangan Malaysia Ke Sepuluh (RMK10), Kuala Lumpur
37. Robin Tetlow, 2006, *Continue Care Retirement Communities*, Joseph Rowntree Foundation, England.

38. Royal Institute of British Architects (RIBA), *The Case For Space*, 2011
39. Sunshine Coast Council, Queensland, 2000, *Planning Scheme Codes, Maroochy Plan 2000*, Queensland, Australia.
40. World Health Organization, 2007, *Global Age-friendly Cities: A Guide*.

LAMPIRAN I

Contoh: Pengiraan Bilangan Penghuni di Pusat Jagaan Rumah Berkembar

Saiz lot rumah berkembar 1 tingkat 40' x 65'
Saiz ruang lantai 30' x 35' = **1,050 kp**

Ruang Kemudahan:

1. Keluasan ruang lantai dapur	= 48 kp
2. Bilik Kakitangan	= 218 kp
2. Tandas (2 unit)	= 130 kp
3. Stor	= 70 kp
4. Laluan	= 210 kp
JUMLAH	= 676 kp

Ruang aktiviti (ruang lantai – ruang kemudahan)
= 1,050 kp - 676 kp
= 374 kp (34.74 mp)

Bilangan penghuni (ruang aktiviti / 3.0 mp bagi seorang warga emas)
= 34.74 mp / 3.0 mp
= 11.5 orang
= 11 orang

LAMPIRAN II

PERBANDINGAN *BUSINESS MODEL* PETEMPATAN WARGA EMAS ANTARA MALAYSIA DAN NEGARA TERPILIH

NEGARA	AUSTRALIA
Kaedah Operasi	<p>Kaedah Operasi yang digunakan di Australia dengan cara pinjaman <i>loan</i> atau lesen mendiami perkampungan persaraan. Lesen ini dipohon tanpa faedah pinjaman dengan yuran penyelenggaraan khas akan dikenakan untuk membaikpulih kediaman jika ada kerosakan.</p> <p><u>Pegangan secara Pajakan</u> Hakmilik unit kediaman dalam bentuk pajakan iaitu dalam tempoh suatu jangka masa yang panjang. Selain itu, penduduk akan menerima bayaran setelah tamat tempoh pajakan (berdasarkan harga jualan semula). Pajakan ini telah didaftarkan dengan Hakmilik Pejabat Tanah.</p> <p><u>Pegangan Bebas</u> Hakmilik kekal dengan pembelian hartanah secara langsung (<i>outright purchased</i>) dan perjanjian didaftar di Pejabat Tanah.</p> <p><u>Contoh Pengiraan</u> Jenis Kediaman : Unit 2 bilik tidur Yuran Kemasukan yang dikembalikan setelah kematian : \$385,000 Nilai jualan semula selepas 12 tahun: \$562,000 Yuran pengurusan tertunda (elaun): \$138,600 (12 tahun di 3%/year = 36% daripada \$385,000) Bahagian keuntungan modal: \$88,544 (50% daripada perbezaan di antara sumbangan penyertaan dan harga jualan semula) Apakah yang diperolehi setelah kematian : \$385,000 - \$138,600 + 88,544 = \$334,944</p>
Rangka Model Perniagaan	Sejumlah yuran dikenakan untuk penginapan apabila warga emas berpindah ke penjagaan <i>low-level care</i> , <i>high-level care</i> yang memerlukan perkhidmatan tambahan di perumahan warga emas. Ianya merupakan pinjaman tanpa bunga kepada pihak pengurusan perumahan warga emas dan pendapatan yang dijana mesti digunakan untuk memperbaiki standard bangunan serta kualiti dan variasi perkhidmatan yang disediakan.

NEGARA	NEW ZEALAND
Kaedah Operasi	<p>Di New Zealand, wujudnya <i>Financial means assessment</i> yang (berdasarkan aset dan pendapatan) warga emas layak untuk mendapat bantuan kerajaan melalui skim <i>Residential Care Subsidy</i>.</p> <p>Selain itu, dalam satu perkampungan di New Zealand juga terdapat tiga jenis petempatan antaranya ialah <i>independent living</i>, <i>Assisted Living</i> atau <i>Serviced Apartments</i> dan <i>Resthome/Hospital/Dementia</i>.</p> <p><i>Independent Living</i> – Di mana warga emas masih boleh berdikari tanpa bantuan orang lain. <i>Assisted Living</i> – Warga emas yang memerlukan bantuan kerana tidak berdaya. <i>Resthome/Hospital</i> – Warga emas yang tidak mampu untuk berdikari sendiri.</p> <p>Warga emas yang berdikari sendiri boleh berpindah ke pusat jagaan di dalam perkampungan yang sama apabila mereka tidak lagi berupaya untuk hidup berdikari.</p>
Rangka Model Perniagaan	<p>Dasar kerajaan New Zealand adalah menggalakan <i>Ageing-In Place</i> di mana penghuni menua di kediaman sendiri sekiranya memiliki akses kepada kediaman sendiri atau saudara mara.</p> <p>Majoriti penduduk warga emas di New Zealand telah diberi sokongan dan bantuan di rumah seperti bantuan menyediakan makanan, menguruskan diri, membeli-belah dan lain-lain oleh <i>caregivers</i> mengikut keperluan.</p>

NEGARA	MALAYSIA
Kaedah Operasi	<p>Terdapat dua (2) jenis petempatan di Malaysia yang sesuai untuk memiliki kaedah operasi iaitu pusat jagaan dan <i>retirement village</i>. Kebanyakan Pusat Jagaan di Malaysia adalah di bawah tanggungan pihak kerajaan.</p> <p>Analisis mendapati terdapat dua (2) perkampungan warga emas di Malaysia yang masih dalam proses pembinaan iaitu sebuah di Bandar Meru Raya, Ipoh, Perak dan sebuah lagi di Kuching, Sarawak. Kaedah operasi yang dikenalpasti akan diadaptasi di perkampungan ini adalah dari jenis pajakan. Pajakan dalam konteks ini ialah unit kediaman tersebut dibeli oleh penghuni (warga emas atau keluarga atau waris) dengan harga yang telah ditetapkan dengan perjanjian bahawa unit tersebut akan diserahkan semula apabila warga emas tersebut meninggal dunia dengan kadar harga atau nilai hartanah yang sama semasa perjanjian pembelian dibuat.</p> <p>Antara syarat dan terma yang ditetapkan oleh pemaju adalah :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Unit yang dibeli tidak boleh disewa atau dipindahmilik kepada pihak ketiga. 2) Unit tersebut mestilah diduduki oleh penama atau warga emas yang berumur melebihi 55 tahun. <p>Analisis juga mendapati tiga jenis kediaman yang ditawarkan dengan harga hartanah di antara RM300,000 sehingga RM450,000.</p>
Rangka Model Perniagaan	<p>Rangka model perniagaan pusat jagaan di Malaysia lebih kepada sumbangan daripada orang ramai dan badan kebajikan. Manakala, model perniagaan bagi <i>Retirement Village</i> pula merupakan unit-unit kediaman dijual kepada penghuni dengan satu jumlah yang tetap dan pihak pengurusan akan mengambil semula unit tersebut dengan membayar jumlah yang sama semasa pembelian unit tersebut kepada waris si mati.</p>

Untuk sebarang pertanyaan, sila hubungi:

Pengarah
Bahagian Penyelidikan dan Pembangunan
PLANMalaysia
(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)

Tel: 03-2081 6000

Faks: 03-2094 1170

E-mel: bpp@townplan.gov.my

Laman sesawang: <http://www.townplan.gov.my>

PLANMalaysia
Perancangan Melangkaui Kelaziman

Planning : Beyond Conventional

PLANMalaysia

(Jabatan Perancangan Bandar dan Desa)
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan
Jalan Cenderasari, 50646 Kuala Lumpur