



GARIS PANDUAN PERANCANGAN PERUMAHAN KHAS WARGA EMAS (SENIOR LIVING) DI WPKL

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

KANDUNGAN

1.	PENGENALAN	1
2.	JUSTIFIKASI PENYEDIAAN GARIS PANDUAN	2
3.	DEFINISI PERUMAHAN KHAS WARGA EMAS	2
4.	TUJUAN, OBJEKTIF & SKOP GARIS PANDUAN	3
5.	GARIS PANDUAN	4 – 14
6.	TARIKH KUATKUASA	15

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja

1.0 PENGENALAN

Berdasarkan maklumat daripada Jabatan Perangkaan Malaysia pada tahun 2017, terdapat 2 juta populasi warga emas yang berusia 65 tahun ke atas atau bersamaan dengan 6.3% daripada keseluruhan penduduk Malaysia. Jumlah ini dijangka meningkat kepada 2.10 juta atau bersamaan dengan 6.5% pada tahun 2018. Bagi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur, sebanyak 7.2% daripada jumlah penduduk adalah merupakan warga emas. *(Rujuk Laporan Sosioekonomi Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 2019, Jabatan Perangkaan Malaysia).*

Pada masa kini, kerajaan melalui pelbagai agensi dan badan bukan kerajaan telah menyediakan pelbagai kemudahan perkhidmatan dan infrastruktur untuk kesejahteraan warga emas. Kemudahan ini termasuklah pusat jagaan warga emas, perkhidmatan rawatan, khidmat penjagaan kesihatan dan lain-lain.

Walau bagaimanapun, peningkatan taraf pendidikan, perubahan corak pekerjaan dan peningkatan tahap pendapatan telah mempengaruhi keperluan bakal warga emas di masa akan datang. Oleh itu, pilihan kehidupan masa tua oleh bakal warga emas perlulah diketahui supaya perancangan kerajaan menepati kehendak mereka.

2.0 JUSTIFIKASI PENYEDIAAN GARIS PANDUAN

- Tiada garis panduan perancangan khusus berkaitan dengan perumahan khas warga emas.
- DBKL menerima beberapa permohonan kebenaran perancangan melibatkan pembangunan perumahan khas warga emas.

3.0 DEFINISI PERUMAHAN KHAS WARGA EMAS

1. PLANMalaysia

Kawasan baharu yang dirancang di mana 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 samada untuk selamanya atau dalam tempoh tertentu.

2. NEPA Housing (Northeastern Pennsylvania Housing Coalition)

Perumahan yang sesuai untuk keperluan penduduk yang semakin tua. Ia terdiri daripada hidup berdikari (independent) atau penjagaan 24 jam (fully care). Konsep perumahan ini memberi penekanan terhadap aspek keselamatan, kemudahsampaian, kebolehsuaian, dan kesihatan yang tidak terdapat di dalam perumahan konvensional (biasa).

4.0 TUJUAN, OBJEKTIF & SKOP GARIS PANDUAN

Tujuan

- Menjelaskan keperluan asas dan teknikal perancangan bagi pembangunan perumahan khas warga emas di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur.

Objektif

- Memastikan pembangunan perumahan khas warga emas mematuhi keperluan asas perancangan bagi tujuan keselamatan dan keselesaan.
- Memastikan pembangunan perumahan khas warga emas berada di zon yang dibenarkan dan lokasi yang bersesuaian dengan kemudahan sokongan di kawasan sekitar.
- Memastikan penilaian perancangan dijalankan dengan telus dan konsisten dalam mempertimbangkan permohonan pembangunan perumahan khas warga emas.

Skop

Garis panduan ini terpakai bagi pembangunan perumahan khas warga emas (senior living) yang melibatkan Assisted Living Unit (ALU) dan Independent Living Unit (ILU) mengikut zon gunatanah yang dibenarkan.

5.0 CADANGAN GARIS PANDUAN

5.1 Garis Panduan Umum

- Perumahan khas warga emas adalah kediaman yang disediakan untuk warga emas yang berumur 60 tahun ke atas yang terbahagi kepada:
 - ***assisted living unit*** (memerlukan penjagaan sepenuh masa).
 - ***independent living unit*** (mampu berdikari)
- Teras utama konsep perumahan khas warga emas adalah:
 - a. Kesihatan dan kesejahteraan
 - b. Keselesaan dan hospitaliti
 - c. Makanan dan nutrisi
- Mematuhi keperluan Kementerian Kesihatan Malaysia (Bahagian Amalan Perubatan) berkaitan kediaman jenis *assisted living* dan *independent living*.
- Memenuhi Piawaian Malaysia MS1184:2014 Universal Design and Accesibility in Build Environment – Code Of Practices (Second Rivision).

5.0 CADANGAN GARIS PANDUAN

5.2 Garis Panduan Khusus Bagi Assisted Living Unit (ALU)

Bil	Perkara	Garis Panduan
1.	Zon gunatanah yang dibenarkan	<ul style="list-style-type: none">i. Zon Kediaman 1ii. Zon Kediaman 2iii. Zon Kediaman 3iv. Zon Perumahan Stabilv. Zon Kampung Tradisionalvi. Zon Perdagangan Pusat Bandarayavii. Zon Perdagangan Utamaviii. Zon Perdagangan Bercampurix. Zon Perdaganganx. Zon Institusixi. Zon Kemudahan Masyarakat
2.	Intensiti pembangunan	Berdasarkan kepada intensiti pembangunan yang dibenarkan dalam PTKL2040.
3.	Saiz minimum unit	Minimum 350 kaki persegi
4.	Pemilikan bangunan/unit	Satu pemilikan sahaja (en-bloc)

5.0 CADANGAN GARIS PANDUAN

5.2 Garis Panduan Khusus Bagi Assisted Living Unit (ALU)

Bil	Perkara	Garis Panduan				
5.	Kriteria lokasi tapak	<ul style="list-style-type: none"> i. Mempunyai akses yang jelas melalui jalan sedia ada dan berdekatan atau berintegrasi dengan kemudahan pengangkutan awam sedia ada. ii. Berhampiran dengan kemudahan kesihatan, kemudahan komuniti, kemudahan keagamaan dan kemudahan rekreasi. 				
6.	Keperluan tempat letak kereta (TLK)	<ul style="list-style-type: none"> i. Piawaian TLK: TLK / 750kp ruang lantai bagi ruang rawatan dan ruang perkhidmatan kesihatan (tidak termasuk ruang penginapan) ii. TLK Pelawat: Tambahan 20% daripada jumlah TLK iii. TLK OKU: 2% daripada TLK Pelawat iv. Tempat Letak Motosikal (TLM): 1,000 kp/ 1 TLM v. TLK khusus untuk ambulans 				
7.	Anjakan Bangunan	Bagi bangunan binaan khas (free standing) anjakan bangunan adalah 20 kaki (tertakluk kepada keperluan bomba).				
8.	Peratus kawasan plinth	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;"><u>Kediaman</u></th> <th style="text-align: center;"><u>Perdagangan</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Maksimum 50% daripada keluasan tapak cadangan</td> <td>Maksimum 60% daripada keluasan tapak cadangan</td> </tr> </tbody> </table>	<u>Kediaman</u>	<u>Perdagangan</u>	Maksimum 50% daripada keluasan tapak cadangan	Maksimum 60% daripada keluasan tapak cadangan
<u>Kediaman</u>	<u>Perdagangan</u>					
Maksimum 50% daripada keluasan tapak cadangan	Maksimum 60% daripada keluasan tapak cadangan					

5.0 CADANGAN GARIS PANDUAN

5.2 Garis Panduan Khusus Bagi Assisted Living Unit (ALU)

Bil	Perkara	Garis Panduan
9.	Kawasan Lapang	<ul style="list-style-type: none">i. Dikenakan bagi cadangan pembangunan melibatkan keluasan tapak bersih melebihi 20,000 kaki persegi.ii. 10 % daripada keluasan tapak bersih.iii. Sekiranya tidak dapat menyediakan 10% kawasan lapang, boleh disediakan 8% kawasan lapang di aras tanah dan 16% kawasan lapang di aras podium.
10.	Perimeter Planting	<ul style="list-style-type: none">i. Dikenakan bagi cadangan pembangunan melibatkan keluasan tapak bersih melebihi 10,000 kaki persegi.ii. 2 meter di sekeliling tapak pembangunan.

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam tanah sahaja

5.0 CADANGAN GARIS PANDUAN

5.3 Garis Panduan Khusus Bagi Independent Living Unit (ILU)

Independent Living Unit (ILU) boleh disediakan dalam pembangunan kediaman biasa (fully residential) dan pangsapuri servis tertakluk kepada perkara-perkara berikut:

- i. Mematuhi zon kegunaan tanah dan intensiti pembangunan yang ditetapkan dalam PBRKL2020.
- ii. Mematuhi keperluan teknikal perancangan untuk kediaman biasa (fully residential) dan pangsapuri servis.
- iii. ILU hendaklah diterapkan dengan elemen rekabentuk sejagat dan ciri-ciri mesra warga emas seperti perletakan suis elektrik yang lebih rendah, bukaan pintu yang lebih besar, penyediaan *ramp* dan susur tangan di pintu masuk dan tangga.
- iv. ILU boleh disediakan dalam pembangunan berkonsepkan kediaman 'dual key' (satu unit rumah yang mempunyai dua ruang tempat tinggal tetapi akses masuk yang sama) dimana ibu bapa (warga emas) boleh tinggal bersama-sama dengan anak-anak.
- v. ILU digalakkan untuk disediakan berhampiran dengan kemudahan kesihatan, kemudahan komuniti, kemudahan keagamaan dan kemudahan rekreasi.

5.0 CADANGAN GARIS PANDUAN

5.4 Komponen Kemudahan

BIL	KEMUDAHAN	KOMPONEN
1.	Kesihatan	<ol style="list-style-type: none">i. Bilik rawatan.ii. Pengangkutan untuk rawataniii. Bilik Kaunseling.iv. Bilik Fisioterapi.
2.	Keagamaan	<p><u>Bilik Solat</u></p> <ol style="list-style-type: none">i. Saiz minimum<ul style="list-style-type: none">• 50 – 100 unit = minimum 500 kaki persegi• 101 – 400 unit = minimum 600 kaki persegi• Melebihi 400 unit = minimum 800 kaki persegiii. Keluasan bilik solat adalah termasuk ruang berwuduk yang berasingan untuk lelaki dan perempuaniii. Orientasi bilik solat adalah digalakkan mengikut arah kiblativ. Spesifikasi bilik wuduk:<ul style="list-style-type: none">• perlu dilengkapi dengan sekurang-kurangnya paip air• tidak ditempatkan di hadapan bilik solat• bersambung dengan bilik solat• terasing daripada bilik air awam

5.0 CADANGAN GARIS PANDUAN

5.4 Komponen Kemudahan

BIL	KEMUDAHAN	KOMPONEN
2.	Keagamaan	<p><u>Ruang pengurusan jenazah (islam)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> i. Minimum 50 unit kediaman ii. Minimum 80 kaki persegi iii. Disediakan bersama/bersebelahan kemudahan surau/ bilik solat <p><u>Ruang pengurusan jenazah (bukan islam)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> i. Dikenakan bagi kediaman melebihi 400 unit ii. Minimum 400 kaki persegi iii. Terletak di lokasi yang jauh daripada aktiviti yang mungkin menimbulkan sensitiviti keagamaan dan kebudayaan iv. Menyediakan tapak/bangunan berasingan v. Digunakan hanya untuk menempatkan mayat buat sementara bagi tujuan penghormatan sebelum dihantar ke tempat pengebumian/pembakaran vi. Bangunan rumah mayat perlu bertutup dan terlindung daripada pandangan awam
3.	Bangunan Pentadbiran dan Pengurusan	<ul style="list-style-type: none"> i. Pejabat pengurusan <ul style="list-style-type: none"> • 10 – 200 unit = minimum 200 kaki persegi • 201 – 400 unit = minimum 300 kaki persegi • Melebihi 400 unit = minimum 400 kaki persegi

5.0 CADANGAN GARIS PANDUAN

5.4 Komponen Kemudahan

BIL	KEMUDAHAN	KOMPONEN
4.	Guna sama (<i>Integrated Facilities</i>)	<ol style="list-style-type: none">i. Dewan serba guna.<ul style="list-style-type: none">• 10 – 50 unit = minimum 200 kaki persegi• 51 – 100 unit = minimum 400 kaki persegi• 101 – 400 unit = minimum 800 kaki persegi• Melebihi 400 unit = minimum 1,000 kaki persegiii. Ruang awam atau rehat.iii. Perpustakaan.iv. Bilik gimnasium.v. Bilik aktiviti – kraftangan dan kesenian.vi. Bilik rekreasi pasif – <i>indoor games</i>.vii. Stor.
5.	Kemudahan komersil berpusat	<ol style="list-style-type: none">i. Unit Kedai<ul style="list-style-type: none">• Anggaran keluasan lantai untuk satu unit kedai ialah 200 kaki persegi.<ul style="list-style-type: none">➤ 50 – 100 unit = minimum 200 kaki persegi➤ 101 – 200 unit = minimum 400 kaki persegi➤ 201 – 400 unit = minimum 600 kaki persegi➤ Melebihi 400 unit = minimum 800 kaki persegi

5.0 CADANGAN GARIS PANDUAN

5.4 Komponen Kemudahan

BIL	KEMUDAHAN	KOMPONEN
6.	Keselamatan	<ul style="list-style-type: none">i. Perkhidmatan kawalan keselamatan (security guard).ii. Sistem penggera keselamatan.iii. Penyediaan CCTV (Close Circuit Television).iv. Penyediaan kemudahan keselamatan kebakaran mengikut garis panduan oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia.
7.	Akses	<ul style="list-style-type: none">i. Rampii. Susur tangga (handrail).iii. Laluan pejalan kaki.iv. Anjung masuk bangunan.v. Laluan bertekstur.vi. Tangga automatik.vii. Lintasan Pejalan Kaki.
8.	Kemudahan Pengangkutan	<ul style="list-style-type: none">i. Tempat menunggu pengangkutan awam disediakan lay-by bersesuaian dan diletakkan di luar kawasan perumahanii. Perkhidmatan <i>Shuttle Bus</i>.

Contoh Pembangunan Senior Living Di Singapura (Kampung Admiralty)



Pembangunan Perumahan Warga Emas yang diintegrasikan dengan ruang komuniti, pusat perubatan, ruang perdagangan, kafe dan restoran.

6.0 TARIKH KUATKUASA

Garis Panduan ini mula berkuatkuasa pada 15 Disember 2020.

Dokumen ini hanya untuk rujukan dalam talian sahaja