

**GARIS PANDUAN PERANCANGAN FIZIKAL BAGI
PUSAT SEJAHTERA (WELLNESS CENTRE)
NEGERI PULAU PINANG**

ISU KANDUNGAN

	<u>Muka surat</u>
1.0 TUJUAN	1
2.0 LATAR BELAKANG	1
2.1 Takrifan / Definisi	1-4
3.0 GARIS PANDUAN PERANCANGAN TAPAK BAGI PUSAT JAGAAN	4
3.1 Leaseback Policy	4
3.2 Buy Back policy	4
4.0 PERUBAHAN KEGUNAAN BANGUNAN BAGI PUSAT JAGAAN	6
4.1 Panduan Pendaftaran Pusat Jagaan	7
5.0 PERUMAHAN KHAS WARGA EMAS	8
5.1 Panduan Perihal Tanah dan Bangunan	9
5.2 Perancangan Tapak	9
5.3 Garis Panduan Perumahan Khas Warga Emas (Bertanah)	10
5.4 Garis Panduan Perumahan Khas Warga Emas (Strata)	11
6.0 PUSAT JAGAAN IBU SELEPAS BERSALIN	12
6.1 Garis Panduan Perancangan Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin	13
7.0 PENUTUP	17

GARIS PANDUAN PERANCANGAN FIZIKAL BAGI PUSAT SEJAHTERA (WELLNESS CENTRE) NEGERI PULAU PINANG

1.0 TUJUAN

Garis panduan ini disediakan adalah sebagai panduan perancangan fizikal kepada agensi Persekutuan, Pihak Berkuasa Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan, agensi awam, pelajar, agensi swasta dan badan bukan kerajaan dalam merancang, mengawal, membangunkan dan mereka bentuk petempatan warga emas dan pusat sejahtera di Negeri Pulau Pinang.

Garis panduan ini memberi fokus kepada 3 (tiga) jenis perancangan fizikal bagi Pusat Sejahtera (*Wellness Centre*) iaitu :-

- a) Pusat Jagaan Harian dan Berkediaman
- b) Perumahan Khas Warga Emas
- c) Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin

2.0 LATAR BELAKANG

2.1 Takrifan / Definisi

Definisi pusat sejahtera (*Wellness Centre*) merujuk kepada sebuah institusi perdagangan perniagaan yang menawarkan perkhidmatan kesihatan yang menyeluruh kepada masyarakat untuk mencapai hasil kesihatan fizikal dan mental yang lebih baik.

Pusat Sejahtera (Pusat Jagaan) ini diuruskan oleh pengusaha yang berkelayakan dalam memberikan perkhidmatan yang terbaik kepada pengguna pusat tersebut dan perlulah mematuhi garis panduan ini dan lain – lain garis panduan sedia ada di peringkat Negeri dan Majlis.

Pusat Jagaan Harian

- a) 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 selainnya; 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.....*".
- b) 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 (KPWK) dengan agensi kerajaan yang lain serta pertubuhan bukan kerajaan (NGO).

Pusat Jagaan Berkediaman

- a) 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.
- b) Pusat Jagaan Berkediaman terbahagi kepada tiga (3) jenis 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).
- 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.

Definisi petempatan warga emas merujuk kepada kawasan yang ditempati, diduduki oleh warga emas atau untuk menempatkan warga emas. Warga Emas merujuk kepada individu yang berumur 60 tahun dan ke atas sebagaimana yang dijelaskan di dalam Dasar Warga Emas Negara, 2011.

Bangunan Binaan Khas merupakan bangunan sesebuah (*free standing building*) bagi menyediakan *Wellness Centre* serta kemudahan seperti yang di Lampiran 1, iaitu Penyediaan Komponen Kemudahan Bagi Pusat Jagaan.

Pusat Rawatan Kesihatan merupakan satu daripada rangkaian klinik berdaftar yang dikendalikan oleh pengamal perubatan umum dan jururawat yang berdaftar yang menyediakan perkhidmatan penjagaan kesihatan kepada penduduk dalam kawasan tertentu. Perkhidmatan yang selalunya diberikan merangkumi perubatan, tetapi sesetengah pusat kesihatan telah dikembangkan fungsinya termasuk perubatan dalaman, pediatrik, penjagaan wanita, perancangan keluarga, farmasi, optometri, ujian makmal, terapi-terapi holistik herba, kecergasan dan pemakanan serta banyak lagi untuk mencapai hasil kesihatan fizikal dan mental yang lebih baik.

3.0 GARIS PANDUAN PERANCANGAN TAPAK BAGI PUSAT JAGAAN

Bagi aspek perancangan tapak, perkara yang perlu diambilkira adalah zon guna tanah, keluasan minima tapak, lokasi tapak, nisbah penghuni dengan ruang lantai, penyediaan tempat letak kenderaan, Komponen Kemudahan, dan lain - lain syarat berkaitan. Cadangan pusat jagaan harian atau kediaman ini dibenarkan secara permohonan kebenaran merancang mengikut Akta 172. Pihak pemohon perlu menyediakan setiap komponen kemudahan yang disenaraikan di Lampiran 1 bagi projek mereka.

3.1 *Leaseback Policy*

Pelaksanaan '*Leaseback Policy*' dalam garis panduan ini adalah mengikut keperluan Pihak Berkuasa Negeri, ia adalah perjanjian pajakan semula daripada pemilik unit kepada pengurusan hendaklah dikemukakan sebelum sijil siap kerja dan pematuhan (Certificate of completion and compliance) dikeluarkan.

3.2 *Buy back Policy*

Penyediaan Garis panduan ini menggunakan polisi 'buy back', yang akan dijelaskan di dalam dokumen 'Deed of Mutual Covenant' dan dokumen lain berkaitan yang merangkumi polisi 'buy back' kepada Lembaga Perumahan Negeri Pulau Pinang (LPNPP) setelah dokumen rasmi telah disiapkan serta diluluskan.

Jadual 1 : Pusat Jagaan Harian dan Berkediaman

Perkara	Pusat Jagaan										
Zon Guna Tanah	Perniagaan										
Keluasan Minima Tapak	0.5 ekar (0.2 hektar) minimum										
Lokasi Tapak	<p>a) Mempunyai jalan keluar masuk 40 kaki yang jelas.</p> <p>b) Dibenarkan di kawasan kecerunan kelas 1, manakala bagi kelas 2, pihak pemohon perlu menyediakan laporan geoteknikal dan perlu mendapatkan kelulusan daripada jawatankuasa berkaitan terlebih dahulu.</p> <p>c) Jenis Kelas Kecerunan</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Kecerunan (°)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kelas Satu</td> <td>0° -15°</td> </tr> <tr> <td>Kelas Dua</td> <td>16° - 25°</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Kecerunan (°)	Kelas Satu	0° -15°	Kelas Dua	16° - 25°				
Kategori	Kecerunan (°)										
Kelas Satu	0° -15°										
Kelas Dua	16° - 25°										
Nisbah penghuni dengan ruang lantai (Komponen)	<p>Nisbah ruangan lantai yang sesuai untuk penjagaan.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Nisbah</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kanak-kanak di bawah 10 tahun</td> <td>3.5 meter persegi</td> </tr> <tr> <td>Kanak-kanak (Orang Kurang Upaya)</td> <td>3.5 meter persegi</td> </tr> <tr> <td>Remaja</td> <td>3.0 meter persegi</td> </tr> <tr> <td>Warga Emas</td> <td>3.0 meter persegi</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Sumber : Panduan Pendaftaran Pusat Jagaan di Negeri Pulau Pinang, 2021</i></p>	Kategori	Nisbah	Kanak-kanak di bawah 10 tahun	3.5 meter persegi	Kanak-kanak (Orang Kurang Upaya)	3.5 meter persegi	Remaja	3.0 meter persegi	Warga Emas	3.0 meter persegi
Kategori	Nisbah										
Kanak-kanak di bawah 10 tahun	3.5 meter persegi										
Kanak-kanak (Orang Kurang Upaya)	3.5 meter persegi										
Remaja	3.0 meter persegi										
Warga Emas	3.0 meter persegi										
Penyediaan Tempat Letak Kenderaan (TLK)	Penyediaan Tempat Letak Kenderaan (TLK) adalah mengikut Garis Panduan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).										
Komponen Kemudahan	Seperti di Lampiran 1 : Penyediaan Komponen Kemudahan Bagi Pusat Jagaan										

Sambungan...

Syarat-syarat Lain	<ul style="list-style-type: none">a) Pusat jagaan hendaklah mempunyai pengamal perubatan yang berkelayakan bagi memantau dan menyelia pusat tersebut.b) Semua reka bentuk kemudahan di Pusat Jagaan hendaklah mematuhi piawaian <i>Universal Design and Accessibility in the Build Environment – Code of Practices (Second Revision)</i> MS1184 : 2014.c) Pusat Jagaan hendaklah berdaftar dengan merujuk kepada Panduan Pendaftaran Pusat Jagaan di Negeri Pulau Pinang 2021.d) Pihak pemohon perlu menyediakan lain-lain pelan yang diperlukan oleh Jabatan Teknikal berkaitan.
--------------------	---

4.0 PERUBAHAN KEGUNAAN BANGUNAN BAGI PUSAT JAGAAN

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. **Dibenarkan dalam zon perumahan am dan zon kawasan perumahan tetap sedia ada.**

Manakala, **penggunaan bangunan perniagaan adalah dibenarkan tanpa perlu kemukakan Pelan Kebenaran Merancang (PKM)**. Namun jika terdapat pindaan atau tambahan terhadap premis perniagaan, pihak pemohon perlu mengemukakan Pelan Bangunan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

Permohonan Perubahan Kegunaan Bangunan Penyediaan Pusat Jagaan ini, pihak pemohon perlu merujuk bersama **Garis Panduan Perancangan Fizikal Bagi Pusat Sejahtera (Wellness Centre) Negeri Pulau Pinang** bersama **Panduan Pendaftaran Pusat Jagaan di Negeri Pulau Pinang 2021**.

4.1 Panduan Pendaftaran Pusat Jagaan

Pengusaha Pusat Jagaan tidak boleh menjalankan operasi selagi tidak mendaftarkan operasi mereka dengan merujuk kepada **Panduan Pendaftaran Pusat Jagaan di Negeri Pulau Pinang 2021** yang dikeluarkan oleh Kerajaan Negeri, terdapat beberapa proses yang perlu mereka rujuk antaranya seperti di Jadual 2, Garis panduan ini perlu dirujuk Bersama dengan **Panduan Pendaftaran Pusat Jagaan di Negeri Pulau Pinang 2021** :

Jadual 2 : Panduan Pendaftaran Pusat Jagaan

LAMPIRAN	PANDUAN PENDAFTARAN
A	Proses Permohonan Penubuhan Pusat Jagaan
B	Jenis Bangunan
B (I)	Jenis Bangunan Yang Dibenarkan Serta Dibenarkan Untuk Tukarguna
B (II)	Lokasi Premis Yang Sesuai Untuk Penubuhan Pusat Jagaan
B (III)	Lokasi Premis Yang Tidak Dibenarkan Untuk Penubuhan Pusat Jagaan
C	Senarai Semak Keperluan Pusat Jagaan Untuk Perakuan Bomba
D	Senarai Semak Dokumen Untuk Perakuan Pihak Berkuasa Tempatan

Sumber : *Panduan Pendaftaran Pusat Jagaan Di Negeri Pulau Pinang, 2021*

5.0 PERUMAHAN KHAS WARGA EMAS

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.

Pusat Jagaan Harian dan Pusat Jagaan Berkediaman, dan *Nursing Home* boleh disediakan di dalam kawasan perumahan khas warga emas tertakluk kepada syarat Pusat Jagaan dan komponen kemudahan seperti di Lampiran 1.

Pusat Jagaan Warga Emas di bangunan berbilang tingkat seperti pangsapuri dan pangsapuri perkhidmatan hanya dibenarkan dengan syarat menukarguna keseluruhan dengan mendapat persetujuan *Joint Management Body (JMB) / Management Corporation (MC)*.

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 (2) ruang tinggal dan akses yang berbeza untuk ahli keluarga yang berlainan.

Konsep ini lebih sesuai dilaksanakan di semua jenis rumah baru, tujuannya ialah untuk membolehkan anak-anak atau keluarga terdekat tinggal berdekatan dengan ibu bapa yang berusia dan memberi sokongan untuk aktiviti harian mereka.

Bahagian ini menerangkan secara terperinci garis panduan bagi perkara berikut:

- a) Panduan Perihal Tanah dan Bangunan.
- b) Perancangan Tapak
- c) Garis Panduan Perumahan Khas Warga Emas (Bertanah)
- d) Garis Panduan Perumahan Khas Warga Emas (Strata Bertingkat)

5.1 Panduan Perihal Tanah dan Bangunan

Garis panduan perihal tanah dan bangunan merangkumi aspek guna tanah dan zoning seperti yang di jelaskan di Jadual 3.

Jadual 3 : Panduan Perihal Tanah dan Bangunan

JENIS PETEMPATAN WARGA EMAS	ZON GUNA TANAH RANCANGAN TEMPATAN
a) Perumahan bertanah	Perumahan
b) Perumahan (strata bertingkat)	Perumahan

5.2 Perancangan Tapak

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

Jadual 4 : Perancangan Tapak Perumahan Warga Emas

PERKARA	PERUMAHAN WARGA EMAS
Keluasan Tapak (minima)	a) 0.5 ekar (0.2 hektar)
Jenis Perumahan Khas Warga Emas	a) Rumah teres b) Rumah berkembar c) Rumah kluster d) Rumah sesebuah e) Pangsapuri / flat / apartment yang mempunyai kemudahan lif (berstrata bertingkat)
Komponen Kemudahan Pusat Jagaan	a) Guna sama (<i>Integrated Facilities</i>) b) Kesihatan (Rujuk Lampiran 1 : Penyediaan Komponen Kemudahan Bagi Pusat Jagaan)

Sambungan...

PERKARA	PERUMAHAN WARGA EMAS						
Perletakan Lokasi	<p>a) Digalakkan mempunyai akses yang jelas melalui jalan sedia ada dan berdekatan atau berintegrasi dengan kemudahan pengangkutan awam sedia ada.</p> <p>b) Digalakkan berhampiran dengan kemudahan kesihatan, kemudahan komuniti, kemudahan keagamaan dan kemudahan rekreasi.</p> <p>d) Dibenarkan di kawasan kecerunan kelas 1, manakala bagi kelas 2, pihak pemohon perlu menyediakan laporan geoteknikal dan perlu mendapatkan kelulusan daripada jawatankuasa berkaitan terlebih dahulu.</p> <p>e) Jenis Kelas Kecerunan</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Kecerunan (°)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kelas Satu</td> <td>0° -15°</td> </tr> <tr> <td>Kelas Dua</td> <td>16° - 25°</td> </tr> </tbody> </table> <p>f)</p>	Kategori	Kecerunan (°)	Kelas Satu	0° -15°	Kelas Dua	16° - 25°
Kategori	Kecerunan (°)						
Kelas Satu	0° -15°						
Kelas Dua	16° - 25°						

5.3 Garis Panduan Perumahan Khas Warga Emas (Bertanah)

Perumahan bertanah merangkumi rumah teres, berkembar, sesebuah dan kluster melibatkan aspek kepadatan, saiz, bilangan bilik dan tingkat dan jalan, seperti di Jadual 5.

Jadual 5 : Garis Panduan Perumahan Khas Warga Emas (Bertanah)

PERKARA	TERES	BERKEMBAR	KLUSTER	SESEBUAH
Densiti maksimum	Bergantung kepada keluasan tanah dan pertimbangan PBT dengan merujuk Rancangan Tempatan bagi kategori perumahan.			
Luas Ruang Lantai (minimum)	550 kp (50 mp)			
Bilangan Bilik (minimum)	2 Bilik			
Bilangan Bilik Air	2 Bilik			
Bilangan Tingkat Maksimum	2 Tingkat			
Jalan Perkhidmatan	Minimum 12.2m (40")			

5.4 Garis Panduan Perumahan Khas Warga Emas (Strata)

Perumahan strata terdiri daripada perumahan strata bertingkat, Perumahan strata bertingkat merangkumi, Densiti Maksimum dan Plot Ratio, saiz lot, Jalan, Anjakan Bangunan, Penyediaan Tempat Letak Kereta, tanah lapang dan rekreasi dan sebagainya seperti Jadual 6.

Jadual 6 : Garis Panduan Perumahan Khas Warga Emas (Strata)

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	0.5 ekar (0.2 hektar)
Jalan Perkhidmatan <ul style="list-style-type: none">- Jalan Perkhidmatan- Jalan Keluar	Penyediaan Jalan Perkhidmatan, Jalan Dalaman dan Anjakan Bangunan adalah mengikut Garis Panduan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).
Jalan Dalaman <ul style="list-style-type: none">- Sehalu- Dua Hala	
Anjakan Bangunan Dengan Sempadan Kawasan <ul style="list-style-type: none">- Menghadap Jalan Awam- Bangunan dari Sempadan	
Penyediaan Tempat Letak Kenderaan (TLK)	Penyediaan Tempat Letak Kenderaan (TLK) adalah mengikut Garis Panduan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).
Tanah lapang dan rekreasi	Minimum kawasan lapang yang disediakan ialah 10%.

Sambungan...

PERKARA	STRATA BERTINGKAT
Tambahan Syarat	<ul style="list-style-type: none">- Pusat jagaan hendaklah mempunyai pengamal perubatan yang berkelayakan bagi memantau dan menyelia pusat tersebut.- Semua reka bentuk kemudahan di Pusat Jagaan hendaklah mematuhi piawaian <i>Universal Design and Accessibility in the Build Environment – Code of Practices (Second Revision)</i> MS1184 : 2014.- Pusat Jagaan hendaklah berdaftar dengan merujuk kepada Panduan Pendaftaran Pusat Jagaan di Negeri Pulau Pinang 2021.- Pihak pemohon perlu menyediakan lain-lain pelan yang diperlukan oleh Jabatan Teknikal berkaitan.

6.0 PUSAT JAGAAN IBU SELEPAS BERSALIN

Pusat penjagaan ibu dan anak merujuk kepada satu tempat ibu atau wanita berpantang yang menawarkan penyediaan penginapan dan makanan untuk ibu dan bayi selepas bersalin, perkhidmatan dobi dan perkhidmatan penjagaan oleh kakitangan sokongan 24 jam, termasuk jururawat dan lain-lain perkhidmatan yang berkaitan seperti kelas keibubapaan, sesi urut dan sebagainya. Tempohnya bermula dari selepas kelahiran uri (fasa ketiga proses kelahiran) sehingga tempoh masa 42 hari yang juga dikenali sebagai tempoh waktu berpantang bagi ibu selepas bersalin.

Cadangan Pusat Jagaan Ibu Selepas ini lebih sesuai untuk pembangunan baru dan pemohon perlu mengemukakan Kebenaran Merancang kepada Pihak Berkuasa Tempatan seperti di Jadual 7. Manakala untuk mengubah kegunaan bangunan atau tukar guna bagi tujuan Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin, pihak pemohon perlu merujuk bersama **Panduan Pendaftaran Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin Di Negeri Pulau Pinang 2022**.

Manakala, penggunaan bangunan perniagaan adalah dibenarkan tanpa perlu kemukakan Pelan Kebenaran Merancang (PKM). Namun jika terdapat pindaan atau tambahan terhadap premis perniagaan, pihak pemohon perlu mengemukakan Pelan Bangunan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

Bahagian ini menerangkan secara terperinci garis panduan bagi perkara berikut:

6.1 Garis Panduan Perancangan Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin

Jadual 7 : Garis Panduan Perancangan Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin

Keluasan minima	0.5 ekar (0.2 hektar)						
Perletakan lokasi	<p>a) Digalakkan mempunyai akses yang jelas melalui jalan sedia ada dan berdekatan atau berintegrasi dengan kemudahan pengangkutan awam sedia ada.</p> <p>b) Digalakkan berhampiran dengan kemudahan kesihatan, kemudahan komuniti, kemudahan keagamaan dan kemudahan rekreasi.</p> <p>c) Dibenarkan di kawasan kecerunan kelas 1, manakala bagi kelas 2, pihak pemohon perlu menyediakan laporan geoteknikal dan perlu mendapatkan kelulusan daripada jawatankuasa berkaitan terlebih dahulu.</p> <p>d) Jenis Kelas Kecerunan</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Kategori</th> <th>Kecerunan (°)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kelas Satu</td> <td>0° -15°</td> </tr> <tr> <td>Kelas Dua</td> <td>16° - 25°</td> </tr> </tbody> </table>	Kategori	Kecerunan (°)	Kelas Satu	0° -15°	Kelas Dua	16° - 25°
Kategori	Kecerunan (°)						
Kelas Satu	0° -15°						
Kelas Dua	16° - 25°						
Kawasan Perancangan	a) Dibenarkan di kawasan yang dizonkan sebagai 'Pelancongan Am', 'Pelancongan Terhad', 'Perniagaan Am', 'Perniagaan Terhad' dan 'Aktiviti Bercampuran' untuk Kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang (MBPP).						

Sambungan...

	<p>b) Manakala bagi Kawasan Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP) Perletakan Pusat Penjagaan</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pembangunan sediada (tukarguna) <ol style="list-style-type: none"> i. Bangunan perniagaan ii. Rumah sesebuah dan berkembar iii. Di atas lot yang dirizabkan bagi kegunaan tersebut 2. Pembangunan baru <ol style="list-style-type: none"> i. Zoning Bagi pembangunan baru, kawasan yang dibenarkan adalah kawasan yang telah dizonkan sebagai kawasan pembangunan kecuali industri. ii. Plot ratio Berdasarkan garis panduan caj pembangunan yang telah diluluskan oleh Majlis Penuh Bil 1/2013 dan SPC pada 2.8.2013. Nisbah plot yang melebihi 1:2 akan dikenakan caj pemajuan.
Nisbah Plot	Mematuhi lain-lain kawalan nisbah plot yang telah ditetapkan mengikut Rancangan Tempatan dan garis panduan PBT sedia ada yang berkuatkuasa.
Penyediaan Tempat Letak Kenderaan (TLK)	Penyediaan Tempat Letak Kenderaan (TLK) adalah mengikut Garis Panduan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).
Kawasan Lapang	Minimum kawasan lapang yang disediakan ialah 10%.
Nisbah Penjaga	<p>Bagi Pusat Penjagaan Ibu Selepas Bersalin dan Anak:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Minimum seorang midwife/ nurse bagi 4 orang bayi (1 : 4) b) Minimum seorang midwife/ nurse bagi 4 orang ibu bersalin (1 : 4)
Komponen Kemudahan Pusat Jagaan	<ol style="list-style-type: none"> a) Bangunan Pentadbiran dan Pengurusan b) Kesihatan c) Keselamatan d) Akses e) Sokongan <p>(Rujuk Lampiran 1 : Penyediaan Komponen Kemudahan Bagi Pusat Jagaan untuk perincian)</p>

Sambungan...

Pendaftaran Pusat Jagaan	a) Perlu merujuk kepada Panduan Pendaftaran Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin Di Negeri Pulau Pinang 2022.
Syarat-syarat Lain	<p>a) Pusat jagaan hendaklah mempunyai pengamal perubatan yang berkelayakan bagi memantau dan menyelia pusat tersebut.</p> <p>b) Semua reka bentuk kemudahan di Pusat Jagaan hendaklah mematuhi piawaian <i>Universal Design and Accessibility in the Build Environment – Code of Practices (Second Revision) MS1184 : 2014.</i></p> <p>c) Panduan Pendaftaran Pusat Jagaan Ibu Selepas Bersalin Di Negeri Pulau Pinang 2022</p> <p>d) Pihak pemohon perlu menyediakan lain-lain pelan yang diperlukan oleh Jabatan Teknikal berkaitan.</p> <p>e) Pengusaha perlu memastikan keselamatan premis yang digunakan ditentukan selesa, selamat dan perlu mematuhi segala syarat- syarat yang akan dikenakan oleh pihak Bomba</p> <p>f) Unit minima yang dibenarkan (tukarguna, kategori bangunan komersial) dengan penyediaan laluan kecemasan dan tangga kedua. Bilangan unit minima yang dibenarkan untuk pembangunan ini adalah 2 unit bagi unit-unit pertengahan dan seunit bagi lot-lot tepi. (Bilangan seunit untuk lot pertengahan boleh dibenarkan sekiranya dapat menyediakan keperluan syarat-syarat bomba.)</p> <p>g) Tambahan tingkat (tukarguna, kategori bangunan komersial) tiada tambahan tingkat yang dibenarkan bagi unit-unit pertengahan dan tambahan 1 tingkat dibenarkan bagi unit-unit tepi bagi mewujudkan pandangan latar langit (skyline) yang harmoni.</p> <p>h) Pengiraan Tempat Letak Kereta bagi pembangunan sediada. (tukarguna, kategori bangunan komersial) Pengiraan mestilah mengikut pengiraan semasa permohonan tersebut diluluskan dahulu. berdasarkan:</p> <p style="text-align: center;">1 petak letak kereta = 1000 kaki persegi luas lantai Atau 1 petak letak kereta = 500 kaki persegi luas lantai</p>

i) **Pengiraan Tempat Letak Kereta (TLK) bagi pembangunan yang dicadangkan. (tukarguna, kategori bangunan komersial) pengiraan TLK adalah seperti berikut :-**

Pengiraan Piawai TLK	-	Pengiraan TLK bagi Pembangunan	=	Jumlah TLK (X)
-------------------------	---	--------------------------------------	---	-------------------

X petak ini boleh jadi lebih atau kekurangan. Seandainya ianya menunjukkan kekurangan, maka pemohon adalah dikehendaki membayar sumbangan bagi bilangan unit TLK yang tidak dapat disediakan mengikut harga nilai Jabatan Penilaian PBT.

j) **Bagi Caj Pembangunan bagi tukarguna di Majlis Bandaraya Seberang Perai adalah seperti berikut :**

1. **Bangunan Komersial.**

Pembayaran Caj pembangunan bagi setiap kaki persegi RM 5.25 bagi pembangunan yang membuat tambahan tingkat

2. **Unit Kediaman.**

Pembayaran Caj pembangunan bagi setiap kaki persegi RM 3.75

Kiraan tersebut adalah berdasarkan ruang lantai bangunan. Bayaran tersebut perlu dijelaskan kepada MBSP sebelum kelulusan Kebenaran Merancang diberi.

k) **Manakala bagi Majlis Bandaraya Pulau Pinang, Caj akan dikenakan bagi ruang lantai bangunan kediaman yang ditukarguna atas kadar RM40.00 kaki persegi seperti yang dijelaskan di dalam Pindaan Garispanduan Pengawalan Tukarguna Bangunan Kediaman Kepada Tadika, Taska, Pusat Jagaan Kanak-Kanak, Pusat Jagaan Ibu Bersalin Dan Anak Dan Pusat Jagaan Orang Tua Di Kawasan Majlis Bandaraya Pulau Pinang.**

7.0 PENUTUP

Garis panduan perancangan ini disediakan untuk memberi panduan terhadap perancangan fizikal warga emas sedia, Orang Kelainan Upaya (OKU) yang melibatkan pusat jagaan dan perumahan khas warga tersebut. Selain itu, Pusat Jagaan yang melibatkan ibu selepas bersalin dan anak dan pusat penjagaan dan rawatan kesihatan. 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 Kerajaan Negeri Pulau Pinang agar aspek-aspek yang dicadangkan di dalam garis panduan perancangan ini dapat dipatuhi dan memandu Kerajaan Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) dan pihak-pihak yang terlibat dalam merancang, mengawal dan membangunkan petempatan dan kemudahan kepada warga emas di dalam merancang, mengawal dan memantau penyediaan petempatan warga emas yang berkesan.

Lampiran 1

PENYEDIAAN KOMPONEN KEMUDAHAN BAGI PUSAT JAGAAN

No.	KEMUDAHAN	KOMPONEN
1.	Bangunan Pentadbiran dan Pengurusan	a) Pejabat Pentadbiran / Pengurusan. b) Bilik Rehat Pekerja. c) Rumah tetamu.
2.	Guna sama (<i>Integrated Facilities</i>)	a) Ruang awam atau rehat. b) Ruang bacaan atau Perpustakaan mini c) Bilik <i>gymnasium</i> . d) Bilik aktiviti – kraftangan dan kesenian. e) Bilik rekreasi pasif – <i>indoor games</i> . f) Dewan / Ruang serba guna. g) Bilik Stor / Utiliti
3.	Kesihatan	a) Bilik rawatan dan Pemeriksaan. b) Sistem penggera kecemasan. c) Pengangkutan untuk rawatan. d) Perkhidmatan perubatan. e) Kaunseling. f) Fisioterapi.
4.	Rekreasi	a) Kebun komuniti, taman, kawasan rekreasi gazebo, tempat berteduh dan ruang rehat. b) <i>Gap Generation Area</i> iaitu ruang khas antara generasi warga emas dan kanak-kanak.
5.	Keselamatan	a) Berpengawal – guarded. <ul style="list-style-type: none">• Pondok pengawal.• Sistem penggera keselamatan.• Penyediaan CCTV (Close Circuit Television).• Penyediaan kemudahan keselamatan kebakaran mengikut garis panduan oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia.
6.	Keagamaan	a) Ruang solat. b) Ruang pengajian. c) Ruang pengurusan jenazah (mengikut keperluan PBT)

Sambungan...

No.	KEMUDAHAN	KOMPONEN
7.	Akses	a) <i>Ramp</i> . b) Susur tangga (handrail). c) Laluan pejalan kaki. d) Anjung masuk bangunan. e) Laluan bertekstur. f) Tangga automatik. g) Lintasan Pejalan Kaki.
8.	Sokongan	a) Papan kenyataan. b) Papan tanda arah. c) Keterangan bertulis. d) Bangku atau tempat duduk. e) Peti surat. f) Tempat mengumpul sisa rawatan penyakit g) Tong sampah mengikut kategori sampah.

