



**GARIS PANDUAN PERANCANGAN TUKARGUNA BANGUNAN INDUSTRI BAGI  
TUJUAN PENGINAPAN PEKERJA UNTUK TEMPOH SEMENTARA DI KAWASAN  
MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI**

DILULUSKAN OLEH :

Majlis Penuh Kali Ke-561 Bil. 3/2021 pada 26 Mac 2021

DISEDIAKAN OLEH :

JABATAN PERANCANG BANDAR MBSP

**CADANGAN GARIS PANDUAN PERANCANGAN TUKARGUNA BANGUNAN INDUSTRI BAGI TUJUAN PENGINAPAN PEKERJA UNTUK TEMPOH SEMENTARA DI KAWASAN MAJLIS BANDARAYA SEBERANG PERAI**

**1.0 PENGENALAN**

Penyediaan garis panduan ini adalah bagi membantu pihak Majlis Bandaraya Seberang Perai (MBSP) mempertimbangkan permohonan bagi penginapan pekerja dalam tempoh sementara terutama dalam tempoh gejala wabak pandemik yang memerlukan penyelesaian dan tindakan segera. Garis panduan ini membantu untuk memastikan penginapan pekerja bagi tempoh sementara adalah mematuhi perundangan sedia ada.

**2.0 TUJUAN**

2.1 Tujuan utama garis panduan ini adalah untuk:-

- i. Membantu pihak MBSP menyediakan alternatif penginapan pekerja untuk tempoh sementara bagi mengatasi isu kesihatan seperti pandemik COVID-19, sehingga asrama pekerja kekal (purpose built) siap dibina.
- ii. Memastikan penginapan pekerja oleh majikan di bangunan industri yang ditukarguna serta dimiliki oleh majikan pekerja tersebut sahaja. Bagaimanapun, kegunaan bangunan industri adalah sementara dan perlu ditukarkan kepada keadaan asal atau dibangunkan semula setelah tamat tempoh kelulusan.
- iii. Memastikan perancangan pembangunan penempatan penginapan pekerja disediakan di lokasi dan bangunan yang bersesuaian untuk menjaga kesejahteraan dan keselamatan pekerja serta mengambil kira kemudahan ke tempat kerja.

- iv. Memastikan aktiviti penginapan pekerja dikawal oleh garis panduan dan dipatuhi oleh majikan serta penghuninya.
  - v. Membantu sektor perindustrian yang tidak dapat menyediakan kemudahan asrama pekerja kekal (purpose built) dengan membenarkan penginapan pekerja di bangunan sediaada secara sementara.
- 2.2 Bagi pembangunan baru asrama pekerja kekal (purpose built) hendaklah merujuk kepada Garis Panduan Perancangan Pembinaan Asrama Pekerja Di Negeri Pulau Pinang yang telah diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri pada 21 November 2017.

### **3.0 SASARAN GARISPANDUAN**

- 3.1 Hanya untuk majikan yang hendak menyediakan penginapan sementara bagi pekerja majikan itu sendiri dalam menangani gejala pandemik kesihatan seperti COVID-19.
- 3.2 Penginapan pekerja untuk tempoh sementara disediakan di bangunan industri yang telah mendapatkan kelulusan MBSP untuk ditukarguna kepada penginapan pekerja.
- 3.3 Struktur sementara mudah alih (kabin / kontena) diletakkan di dalam halaman industri sendiri (individual compound) bagi majikan yang hendak menyediakan penginapan pekerja sendiri untuk sementara.

### **4.0 SYARAT UMUM**

- 4.1 Garis panduan ini hanya terpakai bagi bangunan sedia ada yang dicadangkan untuk menukar kegunaan bangunan industri kepada penginapan pekerja untuk sementara dan hanya dibenarkan kepada pekerja majikan/syarikat pemohon sahaja. Pekerja dari majikan/syarikat lain adalah tidak dibenarkan untuk menginap di penginapan pekerja untuk sementara yang sama bagi mengelakkan masalah sosial di kalangan pekerja.

- 4.2 Majikan perlu mengemukakan Permohonan Kebenaran Merancang bagi cadangan tukarguna bangunan industri kepada penginapan pekerja untuk tempoh sementara untuk pertimbangan MBSP.
- 4.3 Mematuhi Prosedur Operasi Standard (SOP) daripada Jabatan Tenaga Kerja Semenanjung Malaysia, Kementerian Kesihatan Malaysia dan Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia dan agensi lain jika terdapat keperluan.
- 4.4 Bagi pembangunan baru asrama pekerja kekal (purpose built) hendaklah merujuk kepada Garis Panduan Perancangan Pembinaan Asrama Pekerja Di Negeri Pulau Pinang yang telah diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri pada 21 November 2017.

## **5.0 TEMPOH SEMENTARA YANG DIBENARKAN**

- 5.1 Tempoh sementara yang dicadangkan adalah untuk satu tahun (1) dan untuk tempoh tambahan jika diperlukan sehingga tiga (3) tahun dan ia tertakluk kepada pertimbangan MBSP.
- 5.2 Kegunaan bangunan industri adalah sementara dan perlu ditukarkan kepada keadaan asal atau dibangunkan semula setelah tempoh kelulusan tamat.
- 5.3 Sebarang aduan berkaitan aspek kebersihan, kacau ganggu, kesesakan lalu lintas, keselamatan dan lain – lain aduan berasas yang diterima oleh MBSP terhadap penginapan pekerja untuk tempoh sementara tersebut boleh menyebabkan kelulusan dibatalkan atau ditarik balik atau penyambungan tempoh tambahan tidak dibenarkan

## **6.0 BANGUNAN YANG DIBENARKAN**

- 6.1 Penginapan sementara untuk pekerja hanya dibenarkan di bangunan yang telah diluluskan sebagai industri
- 6.2 Bangunan industri berat, tidak dibenarkan :

- i. Kilang kimia atau berisiko tinggi.
- ii. Kilang yang bersebelahan dengan kilang kimia atau berisiko tinggi.
- iii. Kilang yang boleh menimbulkan isu bahaya, keselamatan dan kebakaran.
- iv. Kilang yang menyebabkan pencemaran udara dan terdapat aduan.
- v. Lain-lain faktor yang boleh membahayakan bagi tujuan penginapan pekerja.

6.3 Walaubagaimanapun, bagi bangunan industri berat yang tidak mempunyai ciri ciri tersebut (di perkara 6.2) boleh dipertimbangkan oleh MBSP mengikut kes-kes tertentu.

## **7.0 JENIS BANGUNAN YANG DIBENARKAN UNTUK TUKARGUNA KEPADA PENGINAPAN PEKERJA**

7.1 Bangunan industri sedia ada hanya dibenarkan untuk tukarguna kepada penginapan pekerja secara keseluruhan unit bangunan sahaja. Tidak dibenarkan tukarguna sebahagian tingkat atau sebahagian unit bangunan tersebut. Walau bagaimanapun, pertimbangan boleh diberikan mengikut kes – kes tertentu atau sekiranya aktiviti di tingkat bawah bukan aktiviti industri berisiko (contohnya: restoran / kedai makan)

7.2 Penginapan pekerja untuk tempoh sementara dibenarkan di bangunan industri sedia ada yang telah mendapat Sijil Layak Menduduki atau Perakuan Siap Dan Pematuhan (OC / CCC).

7.3 Bangunan industri sedia ada yang kosong dan tidak beroperasi (mempunyai OC / CCC) dibenarkan untuk tujuan penginapan pekerja.

7.4 Kawasan dan jenis bangunan industri sedia ada yang dibenarkan adalah :-

<b>KAWASAN / ZON</b>	<b>JENIS BANGUNAN YANG DIBENARKAN</b>	<b>SYARAT PEMBANGUNAN</b>
Perindustrian	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industri Sesebuah</li> <li>• Industri Berkembar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bangunan hendaklah tertutup.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industri Kluster</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dibenarkan di lot tepi atau</li> <li>• Lot pertengahan (intermediate); atau</li> <li>• Secara 'en bloc' (keseluruhan gabungan unit)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industri Teres</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industri Berbilang Tingkat Strata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dibenarkan secara 'en bloc' (keseluruhan gabungan unit) sahaja; dan</li> <li>• Peretujuan Badan Pengurusan (MC) diperolehi.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Struktur Sementara Mudah Alih (Kontena Dan Kabin)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dibenarkan di dalam halaman industri sendiri (individual compound) dengan mematuhi anjakan bangunan antara bangunan minima 20 kaki.</li> <li>• Mengemukakan permohonan permit sementara di Jabatan Bangunan.</li> <li>• Mematuhi keperluan Akta 446 dan peraturan-peraturan di bawahnya.</li> </ul>

7.5 Cadangan tukarguna bangunan industri kepada penginapan pekerja untuk tempoh sementara adalah tertakluk kepada bantahan lot berjiran (Seksyen 21(6), Akta 172). Walau bagaimanapun, jika terdapat bantahan, Mesyuarat Jawatankuasa OSC berhak menerima atau menolak bantahan tersebut.

## **8.0 REKA BENTUK BANGUNAN**

- 8.1 Bangunan industri sediaada telah mempunyai Sijil Layak Menduduki (OC) atau Sijil Penyiapan dan Pematuhan (CCC).
- 8.2 Saiz ruang lantai minima adalah 800 kaki persegi / unit atau 74.32 meter persegi / unit.
- 8.3 Menggunakan bahan binaan yang berkualiti dan tidak mudah terbakar serta mematuhi syarat yang ditetapkan oleh MBSP.
- 8.4 Pengubahsuaian dalaman dibenarkan dengan mendapat kelulusan daripada MBSP.

## **9.0 KAWALAN PEMBANGUNAN**

- 9.1 Mengemukakan PKM dan Pelan Bangunan secara serentak bagi cadangan untuk menukar guna bangunan industri kepada penginapan pekerja untuk tempoh sementara.
- 9.2 Majikan dikehendaki untuk menetapkan samada penginapan pekerja berkonsepkan domitori atau pangsapuri bagi menentukan kemudahan yang perlu disediakan.
- 9.3 Pemohon dikehendaki mengemukakan maklumat tambahan ketika mengemukakan PKM iaitu:
  - a) Nama syarikat pemohon
  - b) Bilangan pekerja yang menginap
  - c) Maklumat pekerja yang menginap (nama, nombor kad pengenalan / passport, umur, warganegara, jantina)
  - d) Lain-lain maklumat tambahan yang diperlukan.

## 10.0 KEPERLUAN RUANG BAGI PEKERJA

10.1 Majikan perlu mematuhi dan memastikan setiap penginapan pekerja mengikut keperluan Akta 446 dan peraturan-peraturan di bawahnya. Ini bagi memastikan kawalan dalaman dan penyediaan keperluan asas setiap pekerja adalah teratur seperti yang dinyatakan dalam jadual di bawah.

Perkara	Keperluan Minima	
	Konsep Dormitori	Konsep Pangsapuri
Ruang Tidur	3.0 m <sup>2</sup> setiap pekerja	3.6 m <sup>2</sup> setiap pekerja
Tandas	1 tandas : 15 pekerja	1 tandas : 6 pekerja
Kemudahan Asas Yang Tidak Boleh Dikongsi	<ul style="list-style-type: none"><li>• Katil bujang tidak kurang 1.7m<sup>2</sup> / Katil jenis 2 tingkat dengan jarak ruang 0.7m<sup>2</sup> ;</li><li>• Tilam tidak kurang 4 inci (10.2 cm) tebal;</li><li>• Bantal;</li><li>• Selimut; dan</li><li>• Almari berkunci bersaiz tidak kurang daripada 0.35m panjang x 0.35m lebar x 0.9m tinggi.</li></ul>	
Bekalan Air Dan Elektrik	Memastikan terdapatnya bekalan air dan elektrik dalam penginapan pekerja	
Kemudahan Asas Yang Lain	<ul style="list-style-type: none"><li>• Satu ruang rehat;</li><li>• Satu ruang makan dengan kerusi dan meja, satu ruang dapur;</li><li>• Kipas bagi setiap ruang rehat, makan dan bilik tidur;</li><li>• Lampu bagi setiap ruang rehat, ruang makan, bilik tidur, ruang dapur, bilik air dan tandas;</li><li>• Ruang menyidai pakaian;</li><li>• Satu alat pertolongan cemas;</li><li>• Tong sampah.</li></ul>	

## 11.0 SIRKULASI / TEMPAT LETAK KENDERAAN



- 11.1 Pemilikan kenderaan bermotor adalah tidak dibenarkan kepada penghuni penginapan sementara dan mereka hanya dibenarkan menunggang basikal.
- 11.2 Tempat letak basikal perlu disediakan dengan mencukupi di kawasan penginapan sementara.
- 11.3 Ruang menunggu bas kilang digalakkan disediakan di tempat yang sesuai di kawasan penginapan sementara.
- 11.4 Penyediaan tempat letak kenderaan di dalam kawasan penginapan sementara hanya untuk pihak pengurusan sahaja dengan menggunakan tempat letak kenderaan sediaada.
- 11.5 Keperluan jalan hendaklah mematuhi kehendak Jabatan Kejuruteraan MBSP dan Jabatan Kerja Raya (JKR).

## **12.0 ZON PENAMPAN**

- 12.1 Bangunan penginapan pekerja yang ditukarguna daripada industri kepada penginapan pekerja untuk tempoh sementara perlu mempunyai zon penampakan 66 kaki (20 meter) dengan bangunan kediaman sedia ada (bangunan ke bangunan).
- 12.2 Jarak antara bangunan penginapan dengan bangunan industri dalam lot yang sama adalah minima 20 kaki.

## **13.0 ASPEK KESELAMATAN**

- 13.1 Pihak majikan dan pengurusan perlu menyediakan pondok keselamatan di semua pintu keluar / masuk utama dan melantik syarikat keselamatan yang berkeelayakan untuk mengawal kawasan penginapan sementara.

- 13.2 Kawasan penginapan sementara 'en bloc' dipagar di sekeliling kawasan bagi membezakan antara bangunan penginapan dan kawasan awam atau lain – lain kawasan.
- 13.3 Semua ruang tangga termasuk tangga kecemasan hendaklah pada setiap masa mempunyai pencahayaan, pengudaraan yang baik dan tangga-tangga dipasang pemegang.
- 13.4 Kelengkapan memadam kebakaran yang mencukupi disediakan, diselenggara dan berfungsi dengan baik.
- 13.5 Semua tangga, laluan, pelantar dan jalan keluar yang mencukupi disediakan, diselenggara dan berfungsi dengan baik.
- 13.6 Premis yang digunakan perlu mematuhi segala syarat – syarat yang akan dikenakan oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat.
- 13.7 Alat penggera keselamatan dan lampu kecemasan dipasang jika berlakunya kecemasan.
- 13.8 Pemasangan CCTV (close circuit television) dalam kawasan dan bangunan penginapan hendaklah disediakan di tempat-tempat strategik.
- 13.9 Semua pekerja industri terutamanya melibatkan pekerja warga asing perlu menjalani tapisan keselamatan oleh pihak-pihak yang ditetapkan oleh kerajaan.
- 13.10 Semua maklumat setiap pekerja terutamanya pekerja warga asing yang akan ditempatkan di penginapan pekerja hendaklah disalinkan kepada Jabatan Imigresen, Majlis Keselamatan Negara, Polis dan pihak pengurusan.

#### **14.0 ASPEK KEBERSIHAN DAN KESIHATAN**

- 14.1 Kawasan persekitaran penginapan sementara ini hendaklah diuruskan dengan baik oleh pihak majikan dan pengurusan.

- 14.2 Pihak pengurusan perlu menyelaras dan menguruskan pelupusan sampah serta sisa pepejal lain.
- 14.3 Pengusaha dikehendaki menyediakan tong sampah dan tong kitar semula yang mencukupi di premis penginapan. Semua sampah sarap hendaklah dimasukkan ke dalam karung plastik atau lain-lain bekas yang sesuai sebelum dimasukkan ke dalam tong sampah. Pemohon perlu melantik kontraktor bagi tujuan pengurusan pembuangan sampah secara terus ke Tapak Pembuangan Sisa Pepejal Pulau Burung dan menanggung apa-apa kos sendiri.
- 14.4 Pemeriksaan kesihatan adaah diwajibkan bagi setiap penghuni bagi mengesan penyakit berjangkit di peringkat awal. Warga asing yang menghidap penyakit berjangkit mesti dihantar pulang ke negara asal dengan segera.
- 14.5 Kemudahan rawatan dan kesihatan hendaklah dikendalikan oleh anggota yang bertauliah. Bilik sakit (sick bay) disediakan bagi pengasingan mereka yang sakit.

## **15.0 KAWALAN AKTIVITI**

- 15.1 Pihak pengusaha hendaklah memastikan pengasingan unit dengan mengambilkira jantina, negara asal, agama yang dianuti untuk mengelakkan sebarang perbalahan atau pergaduhan sesama mereka.
- 15.2 Penghuni penginapan sementara tidak dibenarkan untuk memelihara haiwan peliharaan, meminum minuman keras, melakukan aktiviti pelacuran dan perjudian serta menimbulkan kacau ganggu atau kekacauan kepada jiran bersebelahan.
- 15.3 Memasak hanya dibenarkan di tempat yang disediakan dan tidak dibenarkan memasak di dalam bilik penginapan dan lain-lain tempat. Sekiranya tidak disediakan tempat memasak, pihak majikan hendaklah membekalkan makanan siap dimasak kepada pekerja.

## **16.0 JABATAN TEKNIKAL YANG PERLU DIRUJUK DI PERINGKAT PERMOHONAN PENGINAPAN SEMENTARA**

Permohonan Kebenaran Merancang bagi penginapan pekerja untuk tempoh sementara diproses oleh Jabatan Perancang Bandar MBSP (Jabatan Induk). Permohonan hendaklah dirujuk kepada:-

### **16.1 Jabatan Teknikal Dalaman**

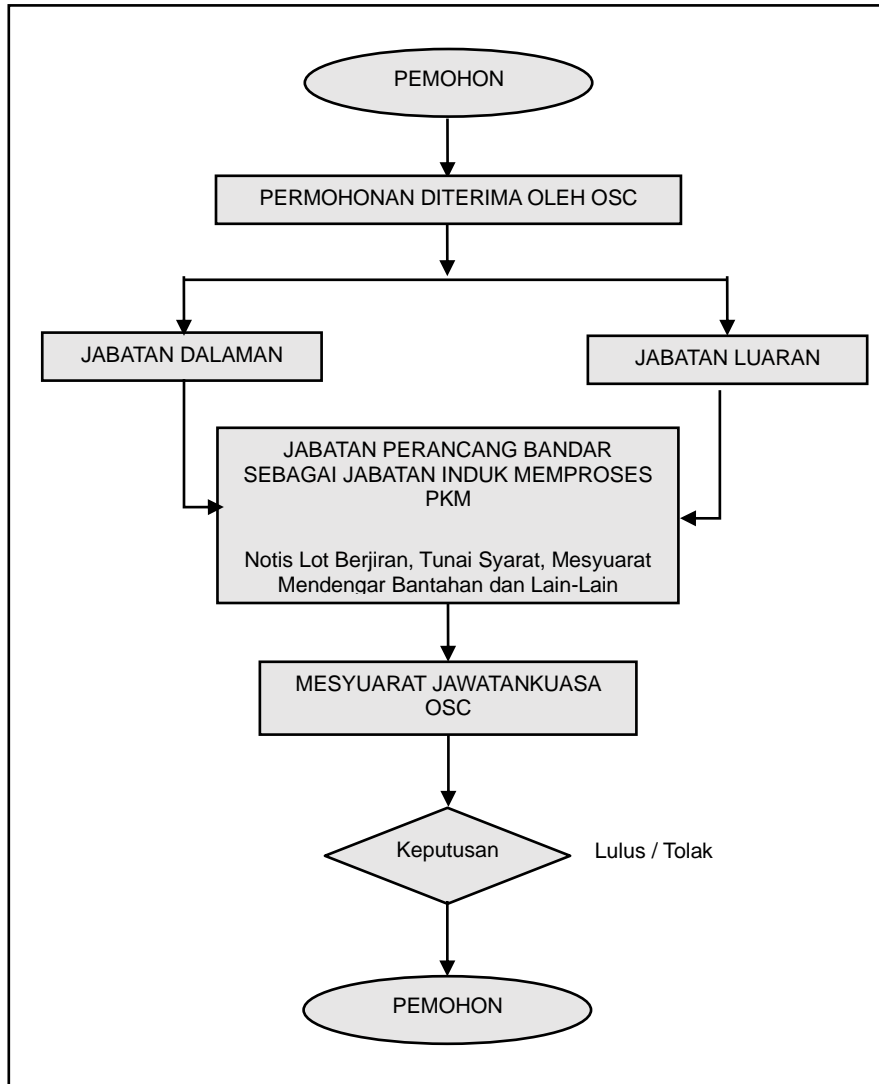
- i. Jabatan Bangunan
- ii. Jabatan Perkhidmatan Kesihatan
- iii. Jabatan Perkhidmatan Perbandaran
- iv. Jabatan Pelesenan
- v. Lain – Lain Jabatan jika terdapat keperluan untuk dirujuk

### **16.2 Jabatan Teknikal Luaran**

- i. Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia
- ii. Agensi – agensi lain jika terdapat keperluan untuk dirujuk. (cth: TNB, PBA, IWK)

## 17.0 ALIRAN PROSES

Carta alir Permohonan Kebenaran Merancang bagi tujuan tukarguna bangunan industri bagi tujuan penginapan pekerja untuk tempoh sementara.

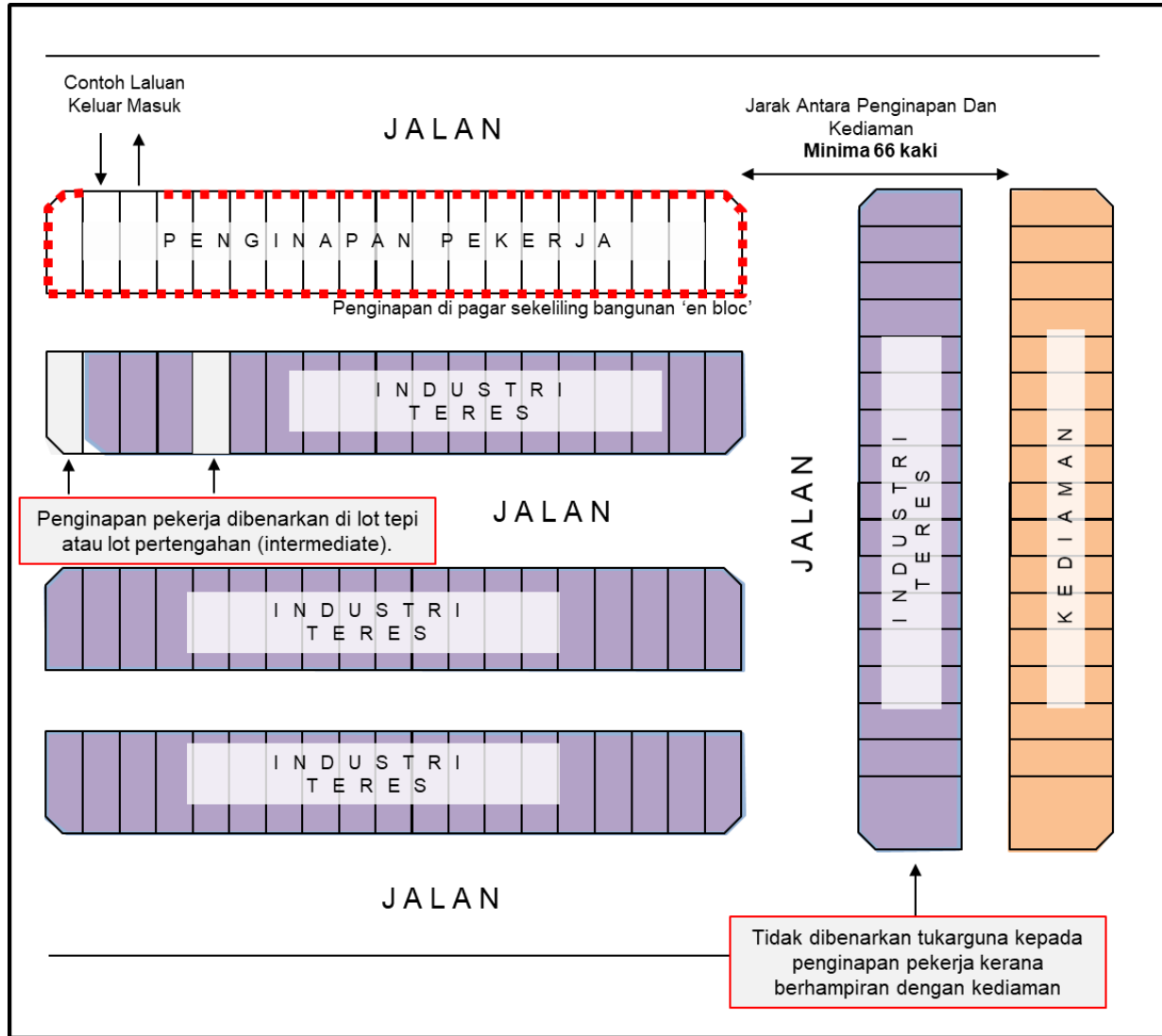


## 18.0 TARIKH PELAKSANAAN

Garis panduan ini berkuatkuasa pada selepas diluluskan oleh Majlis Penuh

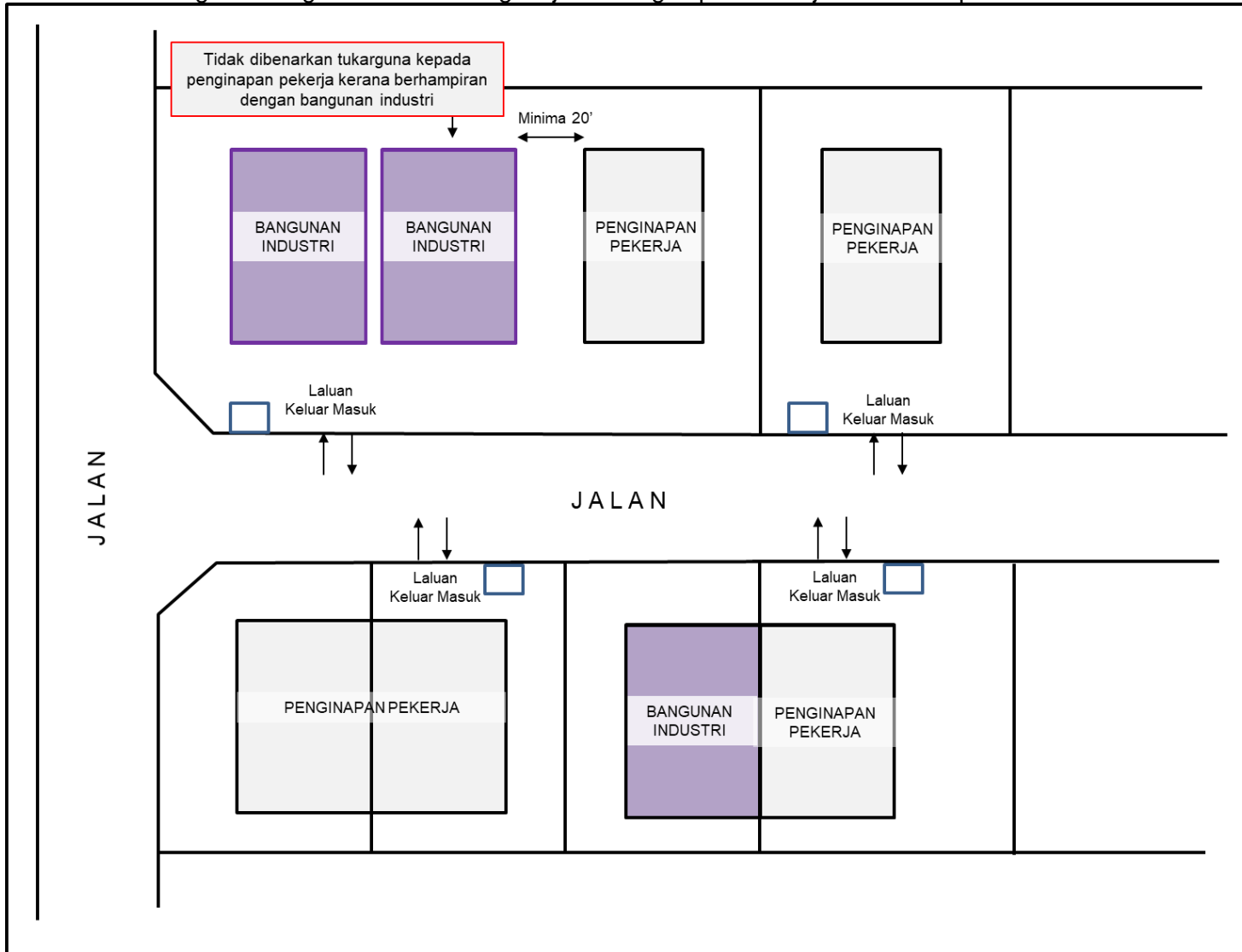
### Contoh Ilustrasi

Tukarguna Bangunan Industri Bagi Tujuan Penginapan Pekerja Untuk Tempoh Sementara



### Contoh Ilustrasi

Tukarguna Bangunan Industri Bagi Tujuan Penginapan Pekerja Untuk Tempoh Sementara



### Contoh Ilustrasi

Struktur Sementara Mudah Alih (Kabin / Kontena) Bagi Tujuan Penginapan Pekerja Untuk Tempoh Sementara

