



**GARIS PANDUAN BANGUNAN PERNIAGAAN SEDIA ADA 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

GARIS PANDUAN BANGUNAN PERNIAGAAN SEDIA ADA 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 perniagaan sediada serta dimiliki oleh majikan pekerja tersebut sahaja. Bagaimanapun, kegunaan bangunan perniagaan 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.
- 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 perniagaan sedia ada yang telah mendapat Sijil Kelayakan Menduduki atau Perakuan Siap Dan Pematuhan (OC / CCC).

4.0 TAFSIRAN

- 4.1 Bagi tujuan garis panduan ini penginapan pekerja untuk tempoh sementara di bangunan perniagaan ditafsirkan sebagai aktiviti perniagaan.
- 4.2 Penginapan pekerja untuk tempoh sementara hanya bagi majikan yang menempatkan pekerjaanya sendiri di bangunan perniagaan sedia ada. Majikan dikehendaki mengemukakan Pelan Bangunan bagi tujuan penginapan pekerja kerana bangunan perniagaan tersebut telah mempunyai Sijil Kelayakan Menduduki atau Sijil Penyiapan dan Pematuhan (OC / CCC).
- 4.3 Penginapan sementara pekerja hanya untuk majikan yang hendak menyediakan penginapan bagi pekerjaanya sendiri. Pekerja dari syarikat/majikan yang lain adalah tidak dibenarkan menginap dalam penginapan pekerja yang disediakan.

5.0 SYARAT UMUM

- 5.1 Garis panduan ini hanya terpakai bagi bangunan perniagaan sedia ada yang dicadangkan bagi tujuan penginapan pekerja untuk tempoh sementara dan hanya dibenarkan kepada pekerja majikan yang memohon sahaja. Pekerja dari majikan lain adalah tidak dibenarkan untuk menginap di penginapan tersebut bagi mengelakkan masalah sosial di kalangan pekerja.
- 5.2 Permohonan Pelan Bangunan (Pelan Permit Pindaan Kecil Dalaman) hendaklah dikemukakan melalui Perunding bertauliah.
- 5.3 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.
- 5.4 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 atau garis panduan yang terkini.

6.0 TEMPOH SEMENTARA YANG DIBENARKAN

- 6.1 Tempoh sementara yang dicadangkan adalah untuk satu tahun (1) yang berakhir pada 31/12 setiap tahun dan untuk tempoh tambahan jika diperlukan sehingga tiga (3) tahun dan tertakluk kepada pertimbangan MBSP.
- 6.2 Kegunaan bangunan perniagaan untuk penginapan pekerja adalah bagi tempoh sementara dan perlu ditukarkan kepada keadaan asal setelah tempoh kelulusan tamat.
- 6.3 Sebarang aduan berkaitan aspek kebersihan, kacau ganggu, kesesakan lalu lintas, keselamatan dan lain – lain aduan yang diterima oleh MBSP terhadap penginapan pekerja untuk tempoh sementara tersebut boleh menyebabkan

kelulusan dibatalkan atau ditarik balik atau penyambungan tempoh tambahan tidak dibenarkan.

7.0 JENIS BANGUNAN PERNIAGAAN YANG DIBENARKAN

- 7.1 Penginapan pekerja untuk tempoh sementara dibenarkan di bangunan perniagaan sedia ada yang telah mendapat Sijil Layak Menduduki atau Perakuan Siap Dan Pematuhan (OC / CCC).
- 7.2 Bangunan perniagaan sedia ada yang kosong dan tidak beroperasi (mempunyai OC / CCC) dibenarkan untuk tujuan penginapan pekerja.
- 7.3 Penginapan pekerja dalam tempoh sementara tidak dibenarkan di kawasan yang boleh menyebabkan kesesakan lalu lintas, menjejaskan aspek keselamatan dan menimbulkan masalah kacau ganggu.
- 7.4 Jenis bangunan perniagaan sedia ada yang dibenarkan adalah :-

JENIS BANGUNAN YANG DIBENARKAN	SYARAT PEMBANGUNAN
Rumah Kedai Teres, Berkembar dan Sesebuah	<ul style="list-style-type: none">• Mengemukakan Pelan Bangunan (PB) kepada Jabatan Bangunan;• Dibenarkan secara keseluruhan unit atau mengikut tingkat yang berasingan; atau• Dibenarkan secara en bloc;• Tangga kecemasan tertakluk kepada kehendak pihak Jabatan Bomba dan Penyelamat;• Setiap pelan unit penginapan hendaklah dikemukakan oleh majikan melalui perunding bertauliah beserta tandatangan pemilik bangunan dan majikan (jika berkaitan) di atas pelan.
Kedai Pejabat Teres,	<ul style="list-style-type: none">• Mengemukakan Pelan Bangunan;

<p>Berkembar dan Sesebuah</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dibenarkan secara keseluruhan unit atau mengikut tingkat yang berasingan; atau • Dibenarkan secara en bloc; • Tangga kecemasan tertakluk kepada kehendak pihak jabatan bomba dan penyelamat; • Setiap pelan unit penginapan hendaklah dikemukakan oleh majikan melalui perunding bertauliah beserta tandatangan pemilik bangunan, MC/JMB dan majikan (jika berkaitan) dan di atas pelan;
<p>Kompleks perniagaan, Bangunan pejabat dan Bangunan komersial berbilang tingkat berstrata</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mengemukakan Pelan Bangunan; • Dibenarkan secara keseluruhan bangunan sahaja; • Setiap pelan unit penginapan hendaklah dikemukakan oleh majikan melalui perunding bertauliah beserta tandatangan pemilik bangunan, MC/JMB dan majikan (jika berkaitan) dan di atas pelan;
<p>Pangsapuri Perkhidmatan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mengemukakan Pelan Bangunan; • Dibenarkan secara satu unit berasingan atau keseluruhan blok; • Setiap pelan unit penginapan hendaklah dikemukakan oleh majikan melalui perunding bertauliah beserta tandatangan pemilik bangunan, MC/JMB dan majikan (jika berkaitan) dan di atas pelan.
<p>Hotel</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mengemukakan Pelan Bangunan; • Setiap pelan unit penginapan hendaklah dikemukakan oleh majikan melalui perunding bertauliah beserta tandatangan pemilik bangunan dan majikan (jika berkaitan) dan di atas pelan. • Mengemukakan surat persetujuan pemilik hotel untuk dijadikan sebagai penginapan pekerja

8.0 REKA BENTUK BANGUNAN

- 8.1 Bangunan perniagaan sedia ada 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 terlebih dahulu.

9.0 KAWALAN PEMBANGUNAN

- 9.1 Rumah kedai, pangsapuri perkhidmatan, hotel, kedai pejabat dan bangunan perniagaan (free standing) hanya perlu mengemukakan Pelan Bangunan mengikut UKBS 1986 dan keperluan penginapan pekerja hendaklah tertakluk di bawah akta 446.
- 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 apabila mengemukakan PB 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.

Nota: Bilangan pekerja yang dikemukakan oleh majikan hendaklah mematuhi Akta 446

10.0 PANDUAN PENYEDIAAN RUANG PENGINAPAN 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 ² setiap pekerja	3.6 m ² setiap pekerja
Tandas	1 tandas : 15 pekerja	1 tandas : 6 pekerja
Kemudahan Asas Yang Tidak Boleh Dikongsi	<ul style="list-style-type: none"> • Katil bujang tidak kurang 1.7m² / Katil jenis 2 tingkat dengan jarak ruang 0.7m² ; • Tilam tidak kurang 4 inci (10.2 cm) tebal; • Bantal; • Selimut; dan • Almari berkunci bersaiz tidak kurang daripada 0.35m panjang x 0.35m lebar x 0.9m tinggi. 	
Bekalan Air Dan Elektrik	Memastikan terdapatnya bekalan air dan elektrik dalam penginapan pekerja	
Kemudahan Asas Yang Lain	<ul style="list-style-type: none"> • Satu ruang rehat; • Satu ruang makan dengan kerusi dan meja, satu ruang dapur; • Kipas bagi setiap ruang rehat, makan dan bilik tidur; • Lampu bagi setiap ruang rehat, ruang makan, bilik tidur, ruang dapur, bilik air dan tandas; • Ruang menyidai pakaian; • Satu alat pertolongan cemas; • Tong sampah. 	

Nota: Dikuatkuasakan oleh Jabatan Tenaga Kerja (sumber Akta 446)

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 ditempatkan di lokasi yang sesuai dan tidak menimbulkan kesesakkan dan kacau ganggu.
- 11.3 Ruang menunggu kenderaan (shuttle) perlu ditempatkan di lokasi yang sesuai di kawasan penginapan sementara.

12.0 ZON PENAMPAN

- 12.1 Zon penampakan antara bangunan penginapan pekerja yang dengan bangunan kediaman sedia ada adalah minima 66 kaki (20 meter) (bangunan ke bangunan).

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 (tertakluk kepada keperluan).
- 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 Pemasangan CCTV (close circuit television) dalam kawasan dan bangunan penginapan digalakkan disediakan di tempat-tempat strategik.
- 13.8 Semua pekerja perniagaan terutamanya melibatkan pekerja warga asing perlu menjalani tapisan keselamatan oleh pihak-pihak yang ditetapkan oleh kerajaan.
- 13.9 Semua maklumat setiap pekerja terutamanya pekerja warga asing yang akan ditempatkan di penginapan pekerja hendaklah disalinkan oleh majikan 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 (tertakluk kepada keperluan Jabatan Perkhidamatan Perbandaran).

- 14.4 Pemeriksaan kesihatan adalah 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, perjudian dan aktiviti selain penginapan serta menimbulkan kacau ganggu 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 Pelan Bangunan bagi penginapan pekerja untuk tempoh sementara diproses oleh Jabatan Bangunan MBSP (Jabatan Induk). Permohonan hendaklah dirujuk kepada:-

- 16.1 Jabatan Teknikal Dalaman
- i. Jabatan Perkhidmatan Kesihatan

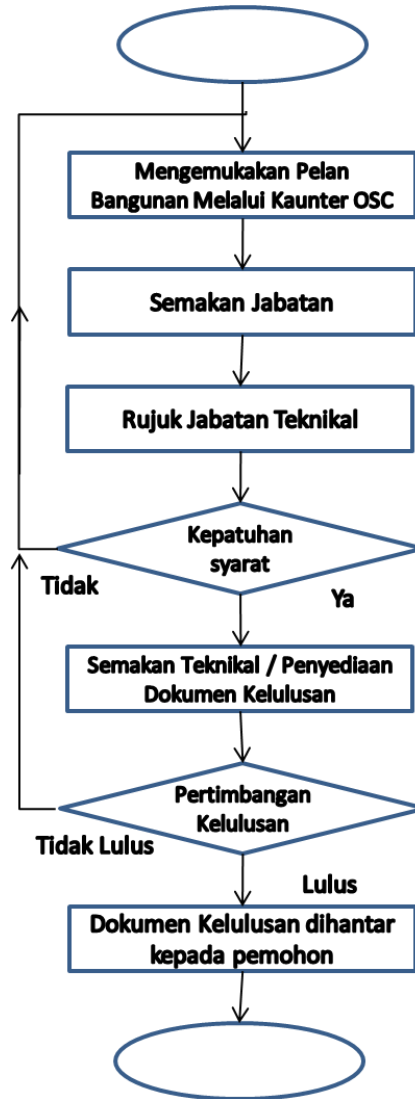
- ii. Jabatan Perkhimatan Perbandaran
- iii. Jabatan Pelesenan
- iv. Jabatan Kejuruteraan
- v. Lain-lain jabatan jika terdapat keperluan

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

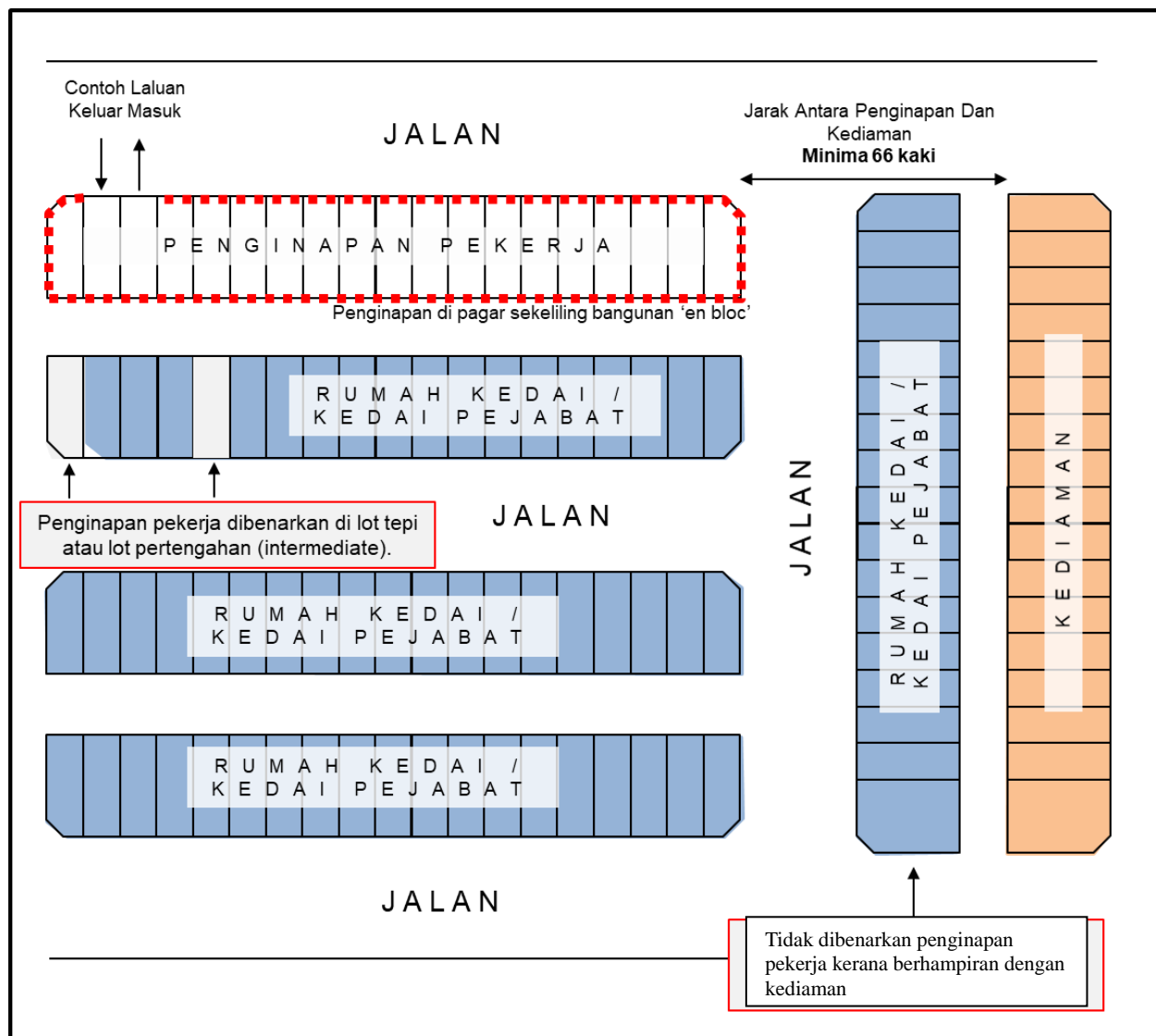
Carta alir Permohonan Pelan Bangunan bagi tujuan penginapan pekerja untuk tempoh sementara di bangunan perniagaan sedia ada.



18.0 TARIKH PELAKSANAAN

Garis panduan ini berkuatkuasa pada selepas diluluskan oleh Majlis Penuh.

Contoh Ilustrasi Rumah Kedai Bagi Cadangan Penginapan Pekerja Untuk Tempoh Sementara



Contoh Ilustrasi Bangunan Perniagaan Bagi Cadangan Penginapan Pekerja Untuk Tempoh Sementara

