

**GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBINAAN
PENGINAPAN PEKERJA
DI NEGERI PULAU PINANG 2022**

ISI KANDUNGAN

Muka Surat

1.0	Tujuan	1
2.0	Latar Belakang	1 - 3
3.0	Tafsiran	3
4.0	Peruntukan Undang-Undang dan Garis Panduan Semasa	4
5.0	Objektif	4
6.0	Isu dan Masalah	5
7.0	Prinsip Perancangan	5-6
8.0	Garis Panduan Umum	
8.1	Aspek Perancangan Tapak Penginapan Pekerja	6-14
8.2	Aspek Keselamatan	14-16
8.3	Aspek Kesihatan dan Kebersihan	16-18
9.0	Garis Panduan Khusus	
9.1	Intensiti Pembangunan	19-24
9.2	Penyediaan Kemudahan Sokongan	24-26
10.0	Pemakaian Garis Panduan	26

GARIS PANDUAN PERANCANGAN PEMBINAAN PENGINAPAN PEKERJA DI NEGERI PULAU PINANG 2022

1.0 TUJUAN

Garis Panduan ini disediakan bagi membantu Pihak Berkuasa Negeri, Pihak Berkuasa Tempatan, agensi- agensi teknikal kerajaan, pihak swasta, pemaju dan pihak pengurusan di dalam merancang pembangunan, pengawalan, pengurusan, pelaksanaan dan penguatkuasaan untuk pembangunan asrama pekerja di Negeri Pulau Pinang.

Keperluan di dalam membangunkan asrama pekerja adalah keperluan semasa di dalam sektor perindustrian yang pesat di Negeri Pulau Pinang bagi mengelakkan isu-isu penempatan pekerja tempatan dan pekerja warga asing yang tidak bersesuaian. Dengan adanya garis panduan ini, secara tidak langsung dapat memandu dan memudah cara pelbagai pihak di dalam membangunkan pemajuan asrama pekerja dengan menitikberatkan aspek kemudahan infrastruktur dan prasarana yang perlu disediakan.

2.0 LATAR BELAKANG

2.1 Kemajuan pesat dalam bidang perindustrian di Negeri Pulau Pinang telah menarik pelaburan yang tinggi bagi keseluruhan ekonomi Negeri Pulau Pinang. Kesan positif daripada pemajuan tersebut telah menawarkan peluang pekerjaan yang banyak kepada rakyat tempatan dan warga asing.

2.2 Namun begitu, fenomena ini menimbulkan beberapa isu berkaitan penempatan khusus kepada pekerja tempatan dan pekerja warga asing. Hal ini kerana, majikan lazimnya menyediakan penempatan di kawasan perumahan awam yang dihuni bersama dengan rakyat tempatan. Kebanjiran rakyat asing terutamanya dari negara Indonesia, Vietnam dan Bangladesh yang bekerja di dalam bidang perindustrian dan pembinaan telah menimbulkan pelbagai kesan negatif kepada masyarakat setempat apabila warga asing menghuni di kawasan perumahan kos rendah dan kos sederhana.

- 2.3 Antara isu dan masalah yang dihadapi adalah seperti kekotoran, peningkatan jenayah, tingkah lalu, kacau ganggu dan pertembungan budaya yang berbeza serta menimbulkan rasa tidak selesa kepada rakyat tempatan. Kebajikan dan keselamatan pekerja tidak dijaga dengan sewajarnya seiring dengan kepesatan pembangunan sektor industri.
- 2.4 Justeru, Kerajaan Negeri Pulau Pinang mengambil langkah proaktif untuk membangunkan kawasan penempatan khas untuk pekerja tempatan dan pekerja warga asing yang lengkap dengan pelbagai kemudahan asas.
- 2.5 Oleh itu, penyediaan garis panduan ini disediakan sebagai asas rujukan perancangan pembangunan pembinaan asrama pekerja supaya tidak bercanggah dengan syarat pemajuan guna tanah kediaman/penempatan dalam kawasan perindustrian dan perniagaan agar tidak menimbulkan kacau ganggu kepada persekitaran di sekeliling.
- 2.6 Dimaklumkan bahawa Garis Panduan Garis Panduan Perancangan Pembinaan Asrama Warga Asing Negeri Pulau Pinang telah diluluskan dan disahkan pada hari yang sama oleh Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri pada 30 Julai 2015.
- 2.7 Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 3/2018 pada 15 Mac 2018 telah meluluskan pindaan pada garis panduan ini dengan meminda tajuk dengan menggantikan perkataan asrama warga asing kepada asrama pekerja iaitu Garis Panduan Perancangan Pembinaan Asrama Pekerja Di Negeri Pulau Pinang 2018.

- 2.8 Berkuatkuasa pada 1 September 2020, Jabatan Tenaga Kerja Semenanjung Malaysia telah menguatkuasakan Peraturan-Peraturan Standard Minimum Perumahan, Penginapan Dan Kemudahan Pekerja (Penginapan Dan Penginapan Berpusat) 2020 selaras dengan pindaan Akta Standard Minimum Perumahan Dan Kemudahan Pekerja, (Akta 446) (Pindaan) 2019. Majikan dan penyedia penginapan berpusat hendaklah terlebih dahulu mendapatkan kelulusan atau kebenaran daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) mengenai bangunan yang akan digunakan sebagai penginapan atau penginapan berpusat sebelum mengemukakan permohonan Perakuan Penginapan selaras dengan keperluan dalam Peraturan – peraturan Standard Minimum Perumahan, Penginapan dan Kemudahan Pekerja (Penginapan dan Penginapan Berpusat) 2020.
- 2.9 Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 7/2021 pada 29 Jun 2021 telah meluluskan pindaan pada garis panduan ini, iaitu Garis Panduan Perancangan Pembinaan Penginapan Pekerja Di Negeri Pulau Pinang 2021.
- 2.10 Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 4/2022 pada 28 April 2022 telah meluluskan pindaan draf garis panduan ini dengan membenarkan zon kediaman secara sementara dan kekal di Negeri Pulau Pinang, KECUALI kawasan kampung, Rumah Kos Rendah (LC) dan Rumah Kos Sederhana Rendah (LMC). Selain itu, meminda tajuk kepada Garis Panduan Perancangan Pembinaan Asrama Pekerja Di Negeri Pulau Pinang 2022

3.0 TAFSIRAN

Bagi maksud penyediaan Garis Panduan ini,

“Penginapan” ertinya mana-mana bangunan atau struktur kekal atau sementara digunakan bagi maksud kediaman manusia.

“Pekerja” ditakrifkan sebagai mana-mana individu atau kumpulan orang yang termasuk dalam mana-mana kategori dalam Jadual Pertama atau orang yang diperintah oleh Menteri Sumber Manusia dibawah subseksyen (3) atau seksyen 2A (Akta Standard Minimum Perumahan dan Pekerja Asing (Akta 446), 1990).

“En bloc” ditakrifkan sebagai suatu entiti yang digabungkan secara bersama-sama.

4.0 PERUNTUKAN UNDANG-UNDANG DAN GARIS PANDUAN SEMASA

Peruntukan undang-undang dan garis panduan semasa yang digunakan untuk menjadi rujukan dalam membangunkan penginapan pekerja di Pulau Pinang adalah seperti berikut:

- i. Akta 172 (Akta Perancangan Bandar Dan Desa 1976)
- ii. Akta 171 (Akta Kerajaan Tempatan 1976)
- iii. Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (UUKBS), 1984
- iv. Akta 446 (Akta Standard Minimum Perumahan Dan Kemudahan Pekerja (Pindaan) 2019;
- v. *Guideline For Siting and Zoning of Industry and Residential Areas – (Jabatan Alam Sekitar 2012).*
- vi. Environmental Essentials for Siting of Industries In Malaysia (EESIM) Jabatan Alam Sekitar, 2017;
- vii. Garis Panduan Perancangan – Perumahan Pekerja Kilang (JPBD 13/97).
- viii. Draf Garis Panduan Perancangan Kawasan Perindustrian (JPBD 2014).
- ix. Garis Panduan Penempatan Pekerja Asing (JPBD Johor).
- x. Garis Panduan Dan Piawaian Perancangan Penempatan Pekerja Asing (MPSP 2014).
- xi. Garis Panduan Untuk Hostel Pekerja (MPPP 1998).
- xii. Draf Garis Panduan Perancangan Penginapan Pekerja Asing, PLANMalaysia, 2019.

5.0 OBJEKTIF

- i. Memastikan perancangan pembangunan penempatan asrama pekerja disediakan di lokasi yang bersesuaian dan strategik serta mengambilkira kemudahsampaian ke tempat kerja.
- ii. Memastikan aktiviti asrama pekerja ini dikawal dengan garis panduan yang boleh dipatuhi oleh penghuninya.
- iii. Kemudahan bangunan asrama dijadikan kemudahan sokongan kepada sektor perindustrian yang tidak menyediakan kemudahan asrama.
- iv. Memastikan kesesuaian industri dan lokasi asrama diambilkira untuk menjaga kesejahteraan dan keselamatan pekerja.

6.0 ISU DAN MASALAH

- i. Bilangan penginapan pekerja yang telah diluluskan Permohonan Kebenaran Merancang oleh Pihak Berkuasa Tempatan masih belum dibina sepenuhnya. Ini menyebabkan majikan perlu mencari alternatif penginapan dengan segera bagi mematuhi Akta 446.
- ii. Kebanyakan majikan tidak menyediakan penempatan khusus kepada pekerja dan menyebabkan pekerja terutamanya warga asing menyewa di kawasan rumah-rumah jenis kos rendah dan kos sederhana rendah yang menimbulkan ketidakselesaan dan masalah sosial.
- iii. Keperluan asas air bersih dan tempat tinggal yang tidak sempurna dan penyebaran penyakit berjangkit dan Covid-19 di kalangan pekerja di penginapan pekerja.
- iv. Ketiadaan kemudahan asas (tandas, surau, tempat mandi, tempat makan, basuh baju dan tempat pembuangan sampah).

7.0 PRINSIP PERANCANGAN

Beberapa kriteria perlu diambilkira dan diberi penekanan di dalam membangunkan asrama pekerja ke arah membentuk cara hidup yang berteraskan kepada Doktrin Perancangan dan Pembangunan Sejangat adalah seperti berikut:

a. Adil dan Saksama

Pelan susunatur direkabentuk dengan mengambilkira pertapakan asrama dan kepadatan serta komponen sokongannya berasaskan falsafah Doktrin Perancangan dan Pembangunan Sejangat.

b. Keselesaan

Menyediakan ruang persekitaran yang selesa dan selamat daripada sebarang pencerobohon fizikal serta unsur-unsur jenayah malah dapat menikmati kehidupan bebas dari kacau ganggu.

c. Kemudahan

Segala bentuk kemudahan yang berkualiti perlulah ditempatkan di lokasi yang kemudahsampaian agar dapat dikongsi oleh semua penghuni asrama.

d. Kebebasan

Memastikan semua aktiviti dapat dikawal dengan garis panduan yang boleh dipatuhi oleh penghuni asrama supaya kesan kepada persekitaran dari segi gangguan bunyi bising dan masalah sosial dapat dikurangkan

8.0 GARIS PANDUAN UMUM

8.1 Aspek Perancangan Tapak Penginapan Pekerja

- a. **Konsep Pembangunan Penginapan Pekerja** Konsep pembangunan yang dibenarkan hanya tertakluk kepada dua jenis iaitu:

i. **Konsep Hostel/Asrama - 'Penginapan Dormitori'**

Unit dormitori disediakan dalam ruang yang luas dan kebiasaannya dalam bangunan bertingkat mengikut aras yang memuatkan pekerja bagi satu unit dormitori (tertakluk kepada Akta 446) dan keluasan unit dormitori.

Aktiviti memasak adalah tidak dibenarkan dalam dormitori, walau bagaimanapun disediakan ruang khas untuk memasak secara berpusat serta disediakan juga ruang dewan makan dan kantin.

ii. **Konsep Pangsapuri/Bedsitter – 'Penginapan Bukan Dormitori'**

Unit kediaman/premis biasanya mempunyai 2-3 bilik berasingan, 2 bilik mandi, ruang tamu dan dapur. Bilangan pekerja menginap tertakluk kepada Akta 446. Aktiviti memasak dibenarkan.

b. Perancangan Pertapakan

i. Kawasan Baru

- Pembangunan di kawasan baru penginapan pekerja hanya dibenarkan di dalam **zon perumahan, zon perniagaan** dan **zon industri**. Zon industri hanya dibenarkan kepada aktiviti industri ringan dan sederhana SME/E&E sahaja.
- Zon yang dibenarkan ini bertujuan mengurangkan kesesakan lalulintas dan pekerja-pekerja boleh berjalan kaki ke tempat kerja dan menjimatkan masa mereka.
- Kawasan Zon Perumahan dibenarkan namun secara bersyarat dan bersifat sementara sahaja
- Bagi kawasan kediaman kampung, Rumah Kos Rendah (LC) dan Rumah Kos Sederhana (LMC) Rendah **TIDAK DIBENARKAN**.
- Penginapan pekerja dikawasan ini perlu mematuhi syarat-syarat berikut :-
 - a. Keperluan penyediaan zon penampungan perlu mematuhi garis panduan oleh Jabatan Alam Sekitar jika pembangunan penginapan pekerja terletak di dalam kawasan zoning industri.
 - b. Tapak yang dicadangkan hendaklah tidak melibatkan kawasan sasaran penting atau mana-mana kawasan yang boleh menjejaskan keselamatan negara.
 - c. Peredaran angin perlu mengambilkira arah orientasi/kedudukan penginapan pekerja.
 - d. Tidak berada dalam kawasan mudah banjir.

- iii. **Kawasan Premis Sediada (Tukar Guna Bangunan Secara Sementara)**
- Permohonan penginapan pekerja di kawasan perumahan dibenarkan secara sementara di kawasan perumahan sedia ada yang terbengkalai atau kosong. Digalakkan penginapan pekerja tersebut berpagar atau berpengawal.
 - kawasan **kediaman kampung, Rumah Kos Rendah (LC) dan Rumah Kos Sederhana (LMC) Rendah TIDAK DIBENARKAN.**
 - Penginapan pekerja dikawasan ini perlu mematuhi syarat-syarat berikut :-
 - a. Mendapat kelulusan pemajuan daripada PBPT bagi tukar guna bangunan;
 - b. Pengubahsuaian dalaman dibenarkan dengan syarat mendapat kelulusan daripada PBPT;
 - c. Tapak yang dicadangkan hendaklah tidak melibatkan kawasan sasaran penting atau mana-mana kawasan yang boleh menjejaskan keselamatan negara.
 - d. Bangunan kediaman dibenarkan tanpa perlu kemukakan Pelan Kebenaran Merancang (PKM). Namun jika terdapat pindaan atau tambahan terhadap premis, pihak pemohon perlu mengemukakan Pelan Bangunan kepada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).
- iv. **Kawasan Premis Sediada (Tukar Guna Bangunan Secara Kekal)**
- Penginapan pekerja di premis sediada membenarkan majikan untuk menggunakan premis perniagaan dan perindustrian berstruktur kekal tertentu yang telah kosong untuk dijadikan penginapan pekerja.
 - Dibenarkan di dalam zon perniagaan yang jauh dari kediaman dan zon industri bagi aktiviti industri ringan dan sederhana SME/E&E sahaja.

- kawasan kediaman kampung, Rumah Kos Rendah (LC) dan Rumah Kos Sederhana (LMC) Rendah **TIDAK DIBENARKAN**.
- Penginapan pekerja dikawasan ini perlu mematuhi syarat-syarat berikut :-
 - a. Mendapat kelulusan pemajuan daripada PBPT bagi tukar guna bangunan;
 - b. Pengubahsuaian dalaman dibenarkan dengan syarat mendapat kelulusan daripada PBPT;
 - c. Keperluan penyediaan zon penampakan perlu mematuhi garis panduan oleh Jabatan Alam Sekitar jika pembangunan penginapan pekerja terletak di dalam kawasan industri.
 - d. Jarak antara penginapan pekerja dengan kediaman adalah 100m.
 - e. Tapak yang dicadangkan hendaklah tidak melibatkan kawasan sasaran penting atau mana-mana kawasan yang boleh menjejaskan keselamatan negara.

Jadual 1 : Zon Guna Tanah dan Jenis Bangunan Yang Dibenarkan Untuk Premis Sediada Tukar guna bangunan secara sementara Bagi Penginapan Pekerja

Zon Gunatanah	Jenis Bangunan Yang Dibenarkan	Syarat-Syarat Pembangunan
Perumahan	Semua Jenis Kediaman	<ul style="list-style-type: none"> • Kelulusan diberikan oleh Pihak Berkuasa Tempatan bagi penginapan pekerja adalah bersifat sementara. • Hendaklah membangunkan keseluruhan skim dan mendapat persetujuan daripada Management Corporation (MC). • Kediaman kampung, Rumah Kos Rendah (LC) dan Rumah Kos Sederhana (LMC) Rendah TIDAK DIBENARKAN
	Bangunan Berbilang Tingkat	
	Kawasan perumahan yang terbengkalai atau yang tidak dibangunkan.	
	Rumah Kedai (Unit Rumah di atas Kedai Sedia ada)	

Jadual 2 : Zon Guna Tanah dan Jenis Bangunan Yang Dibenarkan Untuk Premis Sediada Tukar guna bangunan secara kekal Bagi Penginapan Pekerja

Zon Gunatanah	Jenis Bangunan Yang Dibenarkan	Syarat-Syarat Pembangunan
Perindustrian	Kilang atau gudang sesebuah	Unit-unit individu dibenarkan
	Kilang atau gudang berkembar	Secara en bloc sahaja
	Kilang berbilang tingkat	
	Kilang teres	
Perniagaan	Kedai pejabat teres	Unit-unit individu dibenarkan
	Rumah kedai teres	Hendaklah membangunkan keseluruhan skim dan mendapat persetujuan daripada Management Corporation (MC)
	Bangunan komersial sesebuah	
	Hotel/resort	
	Bangunan Pejabat	
	Bangunan berbilang tingkat berstrata seperti pangsapuri perkhidmatan dan SoHo	

c. Rekabentuk dan Saiz tapak

- Konsep - Konsep pembangunan penginapan pekerja yang dibenarkan adalah berkonsepkan Hostel/Asrama (Penginapan Domitori) dan Konsep Pangsapuri/Bedsitter (Penginapan Selain Domitori) sahaja bagi pembangunan di kawasan baru dan Kawasan Premis Sediada.
- **Saiz minima pembangunan penginap pekerja adalah 2 ekar** bagi memastikan urustadbir kawasan terjamin dan lancar untuk tujuan keselamatan. Walau bagaimanapun bagi **keluasan tapak kurang daripada 2 ekar (< 2 ekar) dibenarkan** bagi pembinaan penginapan pekerja di atas lot yang sama atau bersempadanan dengan kilang/gudang di dalam kawasan zon industri bagi **menempatkan pekerja sendiri sahaja** dan mematuhi penyediaan kemudahan penginapan yang ditetapkan.
- Aspek ketinggian, anjakan dan nisbah plot bangunan perlu mengikut/mematuhi garis panduan khusus.

- Setiap blok perlu mempunyai tangga dan akses keluar/masuk yang mencukupi dan mengambilkira keadaan semasa berlakunya kecemasan mengikut spesifikasi Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia.
- Pembinaan hendaklah mempunyai pengudaraan dan pencahayaan semulajadi yang mencukupi untuk setiap unit.
- Susunatur perlu memberi ruang kepada komponen-komponen berikut seperti saiz blok bangunan, kemudahan masyarakat dan utiliti, kemudahan sosial dan ruang komuniti, rangkaian jalan dalaman, anjakan bangunan dan anjakan dari sempadan jalan dan sempadan lot, kawasan lapang dan rekreasi.
- Keperluan penyediaan kemudahan tersebut adalah mengikut kesesuaian pembangunan.

d. Sirkulasi / tempat letak kenderaan

- Kawasan penempatan hendaklah dilengkapi dengan hierarki jalan dan laluan fizikal yang berterusan dan cukup lebar bagi laluan jentera bomba ke setiap bangunan yang dibina.
- Pemilikan kenderaan bermotor adalah TIDAK dibenarkan kepada penghuni warga asing dan mereka hanya dibenarkan menunggang basikal.
- Perlu menyediakan tempat letak basikal di kawasan penempatan.
- Perlu menyediakan tempat menunggu bas pekerja/bas kilang di dalam kawasan penempatan warga asing.
- Tempat letak kenderaan/bas dan bangunan penempatan perlu dilengkapi dengan laluan dan siar kaki yang bersambungan serta berteduh selaras dengan rekabentuk sejagat (universal).
- Keperluan jalan hendaklah mematuhi kehendak Pihak Berkuasa Tempatan dan JKR.

e. Kemudahan Awam

- Menyediakan kemudahan sosial masyarakat seperti telekomunikasi dan internet.
- Menyediakan kemudahan seperti kedai runcit, klinik, kedai dobi, mesin ATM, perkhidmatan permindahan wang dan bas pengangkutan di dalam kawasan asrama atau diletakkan di aras bawah bangunan asrama.
- Kemudahan seperti dewan serbaguna, kedai runcit dalam bentuk "lock-up shop", dan padang serbaguna perlu dipusatkan sebagai satu komuniti.
- Menyediakan bilik rekreasi, gimnasium, gelanggang sukan di dalam kawasan asrama.
- Setiap bilik asrama perlu dilengkapi dengan perabot asas seperti katil, tilam, bantal, kerusi dan meja serta almari pakaian.
- Pihak pengurusan perlu memastikan tiada sebarang aktiviti perniagaan atau penjajaan di dalam sekitar kawasan ini.

f. Bekalan Air

- Setiap kediaman mesti memperolehi bekalan air dan tekanan yang mencukupi untuk keperluan domestik dan juga mengambilkira bencana kebakaran; dan semua kerja-kerja rekabentuk dan pembinaan paip bekalan air mesti mematuhi kehendak dan mendapat kelulusan Perbadanan Bekalan Air di peringkat kelulusan Kebenaran Merancang.

g. Bekalan Elektrik

- Kesemua kerja rekabentuk, pembinaan dan penyiapan bangunan pencawang elektrik, lampu jalan dan hal-hal yang berkaitan, hendaklah mematuhi kehendak dan mendapat kelulusan pihak Tenaga Nasional Berhad di peringkat kelulusan Kebenaran Merancang.

h. Pembentungan

- Sistem pembentungan hendaklah mematuhi keperluan IWK di peringkat kelulusan Kebenaran Merancang.

i. Perparitan

- Sistem perparitan hendaklah mampu mengelakkan air bertakung dan mempunyai saiz yang bersesuaian dan mematuhi kehendak Jabatan Pengairan dan Saliran.
- Sistem perparitan yang berkonsepkan pengawalan punca atau Manual Saliran Mesra Alam (MASMA) hendaklah digunakan.

j. Kawalan Pembangunan

- Cadangan pembangunan penginapan pekerja memerlukan pihak pemaju memohon permohonan kebenaran merancang. Sesuatu kebenaran merancang diperlukan bagi menjalankan aktiviti pemajuan hendaklah disertakan Laporan Cadangan Pemajuan (LCP) mengikut Akta Perancangan Bandar dan Desa, 1976 (Akta A1522), Seksyen 21A(1)(ea).
- Bagi pembangunan penginapan pekerja yang mempunyai 10,000 penghuni perlu dirujuk kepada Majlis Perancang Fizikal Negara (MPFN) untuk mendapatkan nasihat berdasarkan kepada Subseksyen 22(2A) Akta 172:

Jika permohonan yang dikemukakan di bawah seksyen ini melibatkan—

- (a) ***pembangunan suatu perbandaran baru bagi penduduk yang melebihi sepuluh ribu, atau meliputi suatu kawasan yang lebih daripada satu ratus hektar, atau kedua-duanya;***
- (b) suatu pemajuan bagi pembinaan apa-apa infrastruktur atau kemudahan utama; atau
- (c) suatu pemajuan yang melibatkan puncak atau lereng bukit, dalam kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan alam sekitar yang sensitif dalam suatu rancangan pemajuan.

Jawatankuasa hendaklah meminta daripada Majlis nasihatnya berkenaan dengan permohonan yang dikemukakan itu.

- Selari dengan Manual Penyediaan Laporan Penilaian Impak Sosial bagi Projek Pembangunan Edisi Ke-2 oleh PLANMalaysia dan Kelulusan Senarai tambahan projek dalam Kategori 3 bagi penyediaan Laporan Penilaian Impak Sosial meliputi projek-projek selain daripada yang di bawah SIA Kategori 1 dan SIA Kategori 2, yang telah diluluskan oleh Mesyuarat Jawatankuasa Perancang Negeri Bil. 10/2019 pada 28 November 2019, sebarang pembangunan penginapan/asrama pekerja perlu **menyediakan Laporan Penilaian Impak Sosial** untuk dinilai dan diluluskan sebelum permohonan Kebenaran Merancang diberikan.

8.2 Aspek Keselamatan

a. Mematuhi Kehendak Jabatan-jabatan Teknikal

- Pengusaha perlu mematuhi syarat-syarat kehendak Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia dengan mendapat sokongan diperingkat permohonan Kebenaran Merancang.

- Pili Bomba hendaklah disediakan dengan lokasi dan jumlah seperti yang disyaratkan di dalam Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (UUKBS), 1984 dan mematuhi keperluan kehendak Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia.
- Bangunan kediaman asrama pekerja perlu mempunyai sistem pencegahan kebakaran sebagaimana disyaratkan di dalam Akta Perkhidmatan Bomba, 1988 dan (UUKBS), 1984.
- Menempatkan alat pemadam kebakaran di lokasi yang sesuai dan mudah untuk digunakan semasa kecemasan serta memastikan bilangan yang mencukupi dan diselenggara dengan baik.
- Mematuhi kehendak Tenaga Nasional Berhad (TNB) sewaktu penyediaan plan permohonan untuk kelulusan dari segi pendawaian di dalam bangunan.
- Menyediakan akses keluar masuk yang sempurna termasuk ruang tangga dan pintu kecemasan.

b. Tapisan Keselamatan

- Semua pekerja industri warga asing perlu menjalani tapisan keselamatan oleh pihak-pihak yang ditetapkan oleh kerajaan.
- Semua maklumat setiap pekerja industri warga asing yang akan ditempatkan di asrama pekerja hendaklah disalinkan kepada Jabatan Imigresen, Majlis Keselamatan Negara, Polis dan pihak pengurusan.

c. Penggera Keselamatan, Rondaan dan Pemasangan CCTV

- Memasang alat penggera keselamatan dan lampu kecemasan jika berlakunya kecemasan.
- Rondaan dalaman perlu dijalankan selama 24 jam untuk memastikan keadaan keselamatan sentiasa terkawal.
- Pemasangan CCTV (*Close Circuit Television*) dalam kawasan penempatan hendaklah disediakan di tempat-tempat strategik.

d. Pondok Keselamatan

- Pihak pengurusan hendaklah menempatkan pondok keselamatan di semua pintu keluar/masuk utama ke kawasan penempatan asrama pekerja.
- Pihak pengurusan bertanggungjawab melantik syarikat keselamatan yang berkelayakan untuk mengawal kawasan asrama pekerja.
- Hendaklah disediakan sistem kawalan di pintu keluar masuk termasuk penggunaan sistem biometrik atau setara yang diperakui oleh pihak keselamatan.
- Kawasan asrama haruslah dipagar di sekeliling kawasan di antara blok lelaki dan wanita.

e. Kawalan aktiviti di kawasan asrama

Penghuni asrama TIDAK DIBENARKAN:

- Memelihara haiwan peliharaan.
- Meminum minuman keras/arak.
- Aktiviti pelacuran dan perjudian.
- Menimbulkan kacau ganggu/kekacauan kepada jiran bersebelahan.

f. Pengasingan Asrama Pekerja

- Pihak pengurusan hendaklah memastikan pengasingan setiap blok dan unit dengan mengambilkira jantina, negara asal, agama yang dianuti untuk mengelakkan sebarang perbalahan/pergaduhan sesama mereka.

8.3 Aspek Kesihatan Dan Kebersihan

Pembangunan asrama pekerja perlulah menitikberatkan aspek kesihatan dan kebersihan bagi mewujudkan persekitaran yang selesa dan harmoni, antaranya;

a. Bekalan air

- Bekalan air harus mencukupi pada setiap masa bagi mengelakkan pekerja mencari air dari punca yang tidak selamat.

b. Penyediaan Makanan Di Dewan Makan/Kantin

- Pihak pengurusan hendaklah menyediakan makanan dan bertanggungjawab untuk melantik 'katerer' yang berkeelayakan bagi mengendalikan makanan di dalam kawasan asrama pekerja selaras dengan syarat-syarat daripada Pihak Berkuasa Tempatan dan Jabatan Kesihatan.
- Harga makanan yang disajikan mesti berpatutan dan dipantau dari semasa ke semasa.
- Memasak hanya dibenarkan di tempat yang disediakan dan tidak dibenarkan memasak di dalam bilik penginapan.

c. Penjagaan Persekitaran

- Kawasan persekitaran penempatan pekerja ini hendaklah diurus dengan baik oleh pihak pengurusan.
- Penghuni tidak dibenarkan sama sekali memelihara apa-apa jenis binatang peliharaan.
- Aktiviti perjudian, pelacuran, minum arak adalah dilarang sama sekali bagi mengelak pergaduhan sesama penghuni.

d. Kemudahan Rawatan dan Kesihatan

- Pemeriksaan kesihatan adalah diwajibkan bagi setiap penghuni asrama bagi mengesan penyakit berjangkit di peringkat awal. Warga asing yang mengidap penyakit berjangkit mesti dihantar pulang ke negara asal dengan segera.
- Kemudahan rawatan dan kesihatan hendaklah dikendalikan oleh anggota yang bertauliah. 'Sick bay' disediakan bagi pengasingan mereka yang sakit, pemeriksaan dan rawatan dapat diberikan di lokasi sebelum mereka dipindahkan ke hospital atau pusat rawatan jika keadaan memerlukan.
- Dalam kes kematian pekerja asing, jenazah, mayat hendaklah diuruskan dengan sempurna dan mematuhi keperluan dan undang-undang sediaada, dan mayat/jenazah tersebut hendak di bawa pulang ke negara asal.

e. Pembuangan Sampah

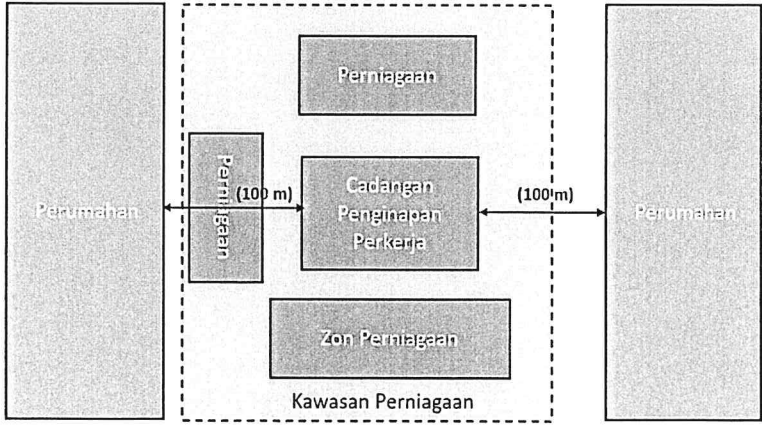
- Kawasan dan unit asrama pekerja mestilah berada di dalam keadaan sentiasa bersih.
- Kawasan asrama pekerja perlu disediakan tempat pembuangan sampah yang mudah dipungut oleh Pihak Berkuasa Tempatan.
- Pihak pengurusan perlu menyelaras dan menguruskan pelupusan sampah serta sisa pepejal lain.
- Pengusaha dikehendaki menyediakan tong sampah dan tong kitar semula yang mencukupi dan diletakkan di lokasi yang bersesuaian. Semua sampah sarap dimasukkan ke dalam karung plastik dan diikat sebelum dibuang ke dalam tong sampah.
- Sistem pengurusan sisa pepejal hendaklah sentiasa diawasi dan dipantau oleh pihak pengurusan.
- Pihak pengurusan boleh menyediakan peraturan dari semasa ke semasa tertakluk kepada garis panduan ini.

e. Pembuangan Sampah

- Kawasan dan unit asrama pekerja mestilah berada di dalam keadaan sentiasa bersih.
- Kawasan asrama pekerja perlu disediakan tempat pembuangan sampah yang mudah dipungut oleh Pihak Berkuasa Tempatan.
- Pihak pengurusan perlu menyelaras dan menguruskan pelupusan sampah serta sisa pepejal lain.
- Pengusaha dikehendaki menyediakan tong sampah dan tong kitar semula yang mencukupi dan diletakkan di lokasi yang bersesuaian. Semua sampah sarap dimasukkan ke dalam karung plastik dan diikat sebelum dibuang ke dalam tong sampah.
- Sistem pengurusan sisa pepejal hendaklah sentiasa diawasi dan dipantau oleh pihak pengurusan.
- Pihak pengurusan boleh menyediakan peraturan dari semasa ke semasa tertakluk kepada garis panduan ini.

9.0 GARIS PANDUAN KHUSUS


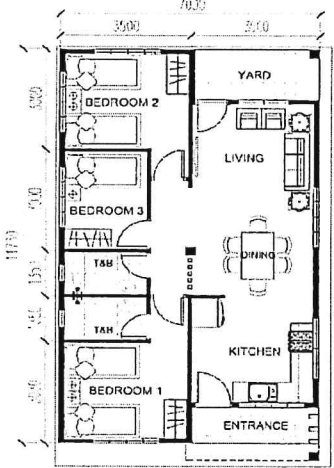
9.1 Intensiti Pembangunan

Kategori	Piawaian
Zon Dibenarkan	<p>Pembangunan Kawasan Baru</p> <ul style="list-style-type: none"> Perumahan dibenarkan namun secara bersyarat dan bersifat sementara sahaja. Bagi kawasan kediaman kampung TIDAK DIBENARKAN Perniagaan dan Industri (Hanya dibenarkan di industri ringan dan sederhana) Zon industri hanya dibenarkan kepada aktiviti industri ringan dan sederhana SME/E&E sahaja.
	<p>Kawasan Premis Sediada (Tukar Guna Bangunan Secara Sementara)</p> <ul style="list-style-type: none"> Perumahan (Rujuk Jadual 1). kawasan kediaman kampung kawasan kediaman kampung, Rumah Kos Rendah (LC) dan Rumah Kos Sederhana (LMC) Rendah TIDAK DIBENARKAN.
	<p>Kawasan Premis Sediada (Tukar Guna Bangunan Secara Kekal)</p> <ul style="list-style-type: none"> Perniagaan dan Industri (Hanya dibenarkan di industri ringan dan sederhana) (Rujuk Jadual 2) Perlu penjarakan 100 meter dari kediaman sediada 
Nisbah Plot	<ul style="list-style-type: none"> Bagi pembangunan kawasan baru dibenarkan 2:1 maksima 3.5:1 (Tertakluk kepada bayaran pemajuan bagi melebihi nisbah plot 2:1) Syarat ini tidak tertakluk kepada kawasan premis sediada (Tukar guna bangunan)

Sambungan...

Kategori	Piawaian
<p>Keluasan Tapak</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Minima 2 Ekar (Kawasan Baru) • Walau bagaimanapun bagi keluasan tapak kurang daripada 2 ekar (< 2 ekar) dibenarkan bagi pembinaan pinginapan pekerja di atas lot yang sama atau bersempadanan dengan kilang/gudang di dalam kawasan zon industri bagi menempatkan pekerja sendiri sahaja dan mematuhi penyediaan kemudahan pinginapan yang ditetapkan. • Syarat ini tidak tertakluk kepada premis sediaada (Tukar guna bangunan)
<p>Ketinggian Bangunan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tertakluk kepada ketinggian di sesuatu kawasan yang telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Tempatan; • Perlu rujuk ke Pihak Berkuasa Penerbangan Awam Malaysia (CAAM) sekiranya terletak di laluan 'Flight Path'.
<p>Rekabentuk Bangunan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rekabentuk bersifat mesra alam. • Menggunakan bahan binaan yang berkualiti dan tidak mudah terbakar serta mematuhi syarat yang ditetapkan oleh PBT.
<p>Anjakan Bangunan</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mematuhi garis panduan yang telah ditetapkan oleh PBT.
<p>Saiz Ruang Lantai</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 800 kaki persegi /unit atau 74.32 meter persegi / unit (minima)

Sambungan...

Kategori	Piawaian	
<p>Bilangan Bilik</p>	<p>Penginapan Domitori (Hostel/Asrama)</p> <ul style="list-style-type: none"> Unit dormitori disediakan dalam ruang yang luas dan kebiasaannya dalam bangunan bertingkat mengikut aras yang memuatkan sejumlah pekerja bagi satu unit dormitori (tertakluk kepada Akta 446) dan keluasan lantai unit dormitori. Aktiviti memasak adalah tidak dibenarkan dalam dormitori, walau bagaimanapun disediakan ruang khas untuk memasak secara berpusat serta disediakan juga ruang dewan makan dan kantin. 	<p>Penginapan Selain Domitori (Pangsapuri)</p> <ul style="list-style-type: none"> Unit kediaman / premis biasanya mempunyai 2-3 bilik berasingan, 2 bilik mandi, ruang tamu dan dapur. Bilangan pekerja menginap tertakluk kepada Akta 446.
	 <ul style="list-style-type: none"> Contoh kiraan bilangan pekerja penginapan dormitori $\text{Luas dormitori} / 3 \text{ m}^2 = \text{Bilangan maksimum pekerja yang boleh ditempatkan di dalam 1 bilik asrama / dormitori.}$ 	 <ul style="list-style-type: none"> Contoh kiraan bilangan pekerja penginapan selain dormitori.

Sambungan...

Kategori	Piawaian	
Bilangan Bilik	Penginapan Domitori (Hostel/Asrama)	Penginapan Selain Domitori (Pangsapuri)
	<p>Contoh: $800 \text{ kp } (74.32 \text{ m}^2) / 3 \text{ m}^2$ = 24 orang</p>	<p>Contoh: <u>Keluasan bilik tidur</u> Bilik tidur 1 (3.03m x 3.5m) = 10.6 m² Bilik tidur 2 (3.5m x 3m) = 10.5 m² Bilik tidur 3 (3m x 2.7m) = 8.1 m²</p> <p><u>Bilangan maksimum pekerja</u> Bilik tidur 1 $10.6 \text{ m}^2 / 3.6 \text{ m}^2 = 2$ pekerja Bilik tidur 2 $10.5 \text{ m}^2 / 3.6 \text{ m}^2 = 2$ pekerja Bilik tidur 3 $8.1 \text{ m}^2 / 3.6 \text{ m}^2 = 2$ pekerja</p>
Ruang Tidur	<ul style="list-style-type: none"> Hendaklah menyediakan bilik tidur dengan keluasan lantai yang tidak kurang daripada 3.0 meter persegi bagi setiap pekerja. 	<ul style="list-style-type: none"> Hendaklah menyediakan bilik tidur dengan keluasan lantai yang tidak kurang daripada 3.6 meter persegi bagi setiap pekerja
	<ul style="list-style-type: none"> Satu ruang rehat; Satu ruang makan dengan kerusi dan meja; Bilik tidur; Satu ruang dapur; Bilik air dan tandas (sama ada berasingan atau bersekali) dengan nisbah 1 bilik air dan tandas : 15 pekerja; 	<ul style="list-style-type: none"> Satu ruang rehat; Satu ruang makan dengan kerusi dan meja; Bilik tidur; Satu ruang dapur; Bilik air dan tandas (sama ada berasingan atau bersekali) dengan nisbah 1 bilik air dan tandas : 6 pekerja;

Sambungan...

Kategori	Piawaian	
	<ul style="list-style-type: none"> • Kipas bagi setiap ruang rehat, ruang makan dan bilik tidur; • Lampu bagi setiap ruang rehat, ruang makan, bilik tidur, ruang dapur, bilik air dan tandas; • Satu ruang untuk menyidai pakaian; • Satu alat pertolongan cemas; <p>Tong sampah</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Kipas bagi setiap ruang rehat, ruang makan dan bilik tidur; • Lampu bagi setiap ruang rehat, ruang makan, bilik tidur, ruang dapur, bilik air dan tandas; • Satu ruang untuk menyidai pakaian; • Satu alat pertolongan cemas; • Tong sampah
Ketinggian lantai ke lantai	<ul style="list-style-type: none"> • 3.6m (maksima) untuk kawalan ketinggian lantai. 	
Jarak Zon Penampan (Penginapan Pekerja di kawasan industri)	<ul style="list-style-type: none"> • Mematuhi ketetapan dan keperluan zon penampan oleh Jabatan Alam Sekitar (<i>Guideline for Siting and Zoning of Industry and Residential Areas – (DOE, 2012)</i> dan <i>Environmental Essentials For Siting Of Industries In Malaysia (EESIM) (DOE 2017)</i>) 	
Tempat Letak Kenderaan	<ul style="list-style-type: none"> • Tempat Letak Kereta – 3% (maksima) dari bilangan unit domitori dan pangsapuri. • Tempat Letak Motosikal – 5% (maksima) dari bilangan unit domitori dan pangsapuri. • Penyediaan Tempat Letak Kenderaan adalah untuk pihak pengurusan sahaja. • Tempat Letak Bas Pekerja – (minima) 3 petak. (Pembangunan Premis Sediada (Tukarguna bangunan secara kekal) • Depot Bas Pekerja – Pembangunan Baru. 	

Sambungan...

Kategori	Piawaian
Tempat Letak Kenderaan	<ul style="list-style-type: none"> • Tempat Letak Kereta – 3% (maksima) dari bilangan unit domitori dan pangsapuri. • Tempat Letak Motosikal – 5% (maksima) dari bilangan unit domitori dan pangsapuri. • Penyediaan Tempat Letak Kenderaan adalah untuk pihak pengurusan sahaja. • Tempat Letak Bas Pekerja – (minima) 3 petak. (Pembangunan Premis Sediada (Tukarguna bangunan secara kekal) • Depot Bas Pekerja – Pembangunan Baru.
Rangkaian Jalan raya	<ul style="list-style-type: none"> • 66 kaki bagi kawasan industri. • 50 kaki bagi kawasan perumahan dan perniagaan.
Penyediaan Kawasan Lapang	<ul style="list-style-type: none"> • Kawasan lapang di atas tanah perlu disediakan 10% daripada luas tapak pembangunan penginapan pekerja. • Kemudahan rekreasi seperti padang bola, gelanggang permainan dan lain-lain persamaan boleh diambil kira sebagai sebahagian kawasan lapang.
Perimeter Planting	<ul style="list-style-type: none"> • 3 meter (10') di sekeliling kawasan pembangunan • Termasuk di dalam anjakan bangunan • Tertakluk kepada PBT/Bomba

9.2 Penyediaan Kemudahan Sokongan

Kemudahan sokongan hendaklah disediakan sebanyak 20% daripada kandungan ruang lantai asrama pekerja yang dicadangkan.

KEMUDAHAN	PIAWAIAN
Dewan Serbaguna	<ul style="list-style-type: none"> • Disediakan secara bersepadu dan lengkap dengan tandas.
Dewan Makan / Kantin	<ul style="list-style-type: none"> • Mempunyai kemudahan sinki basuh tangan dan dilengkapi dengan kerusi meja.

Sambungan...

KEMUDAHAN	PIAWAIAN
Pejabat Pengurusan	<ul style="list-style-type: none"> • Perlu disediakan di tingkat bawah asrama bagi memudahkan sebarang urusan.
Pondok Keselamatan / Pengawal	<ul style="list-style-type: none"> • Disediakan di hadapan pintu masuk kawasan asrama pekerja. • Penggunaan sistem biometrik atau setara yang diperakui oleh pihak keselamatan. • Melantik syarikat keselamatan yang berkelayakan untuk mengawal kawasan asrama pekerja. • Menyediakan pengawal keselamatan yang mencukupi dan mahir.
Ruang Rehat / Bilik TV / Bilik Bacaan	<ul style="list-style-type: none"> • Disediakan di mana-mana aras yang bersesuaian dan mudah untuk digunakan.
Ruang Membasuh dan Menyidai Pakaian	<ul style="list-style-type: none"> • Disediakan di setiap aras blok. • Memastikan ruang ini terlindung dan tidak dapat dilihat secara terus.
Kedai Dobi dan Runcit	<ul style="list-style-type: none"> • Disediakan di tingkat bawah. • Sekurang-kurangnya 1 unit di setiap awasan asrama pekerja. • Kiraannya termasuk di dalam nisbah plot.
Perkhidmatan Pemindahan Wang	<ul style="list-style-type: none"> • Disediakan dalam kawasan asrama bagi mengelakkan pekerja warga asing keluar dari penempatan yang disediakan. • Memastikan penyediaan langkah-langkah keselamatan jika melibatkan jumlah wang yang besar. • Memastikan perkhidmatan yang disediakan adalah telah lama berkecimpung dalam perniagaan tersebut.

Sambungan...

KEMUDAHAN	PIAWAIAN
Ruang Peti Pos	<ul style="list-style-type: none">• Peti surat ditempatkan di bawah kawal selia pejabat pengurus.
Bilik Sakit	<ul style="list-style-type: none">• Disediakan bagi pengasingan pekerja yang sakit untuk mendapat rawatan dan pemeriksaan di lokasi sebelum dipindahkan ke hospital.• Hendaklah dikendalikan oleh anggota yang bertauliah.• Disediakan berasingan bagi lelaki dan perempuan.

10. PEMAKAIAN GARIS PANDUAN

- a. Garis panduan ini adalah terpakai bagi semua permohonan baru dan permohonan yang dalam proses kelulusan di peringkat Pihak Berkuasa Negeri dan Pihak Berkuasa Tempatan dari tarikh kelulusan Jawatankuasa Perancang Negeri.
- b. Bagi permohonan yang telah mendapat kelulusan Permohonan Kebenaran Merancang (PKM) daripada Pihak Berkuasa Tempatan dan yang telah beroperasi perlu mematuhi Peraturan-Peraturan Standard Minimum Perumahan, Penginapan Dan Kemudahan Pekerja (Penginapan Dan Penginapan Berpusat) 2020 selaras dengan pindaan Akta Standard Minimum Perumahan Dan Kemudahan Pekerja, (Akta 446) (Pindaan) 2019 bagi mendapatkan kelulusan Perakuan Penginapan daripada Jabatan Tenaga Kerja Semenanjung Malaysia.
- c. Bagi Prosedur Permohonan Bagi Penyediaan Penginapan Pekerja Jangka Pendek, Pihak Berkuasa Tempatan di Negeri Pulau Pinang dibenarkan untuk memperincikan prosedur sesuai dengan kawasan pentadbiran masing-masing.
- d. Tarikh pemakaian garis panduan ini berkuatkuasa adalah pada hari yang sama cadangan pindaan garis panduan ini diluluskan oleh Jawatankuasa Perancang Negeri.