



**Jadual 1:** Keperluan Kawalan Dalaman mengikut Akta 446

PERKARA	DORMITORI	SELAIN DORMITORI (BEDSITTER)
<b>Ruang tidur</b> 	3.0m <sup>2</sup> bagi setiap pekerja	3.6m <sup>2</sup> bagi setiap pekerja
<b>Tandas</b> 	Bilik air dan tandas (sama ada berasingan atau bersekali) dengan nisbah 1 bilik air dan tandas bagi 15 pekerja	Bilik air dan tandas (sama ada berasingan atau bersekali) dengan nisbah 1 bilik air dan tandas bagi 6 pekerja
<b>Kemudahan asas yang tidak boleh dikongsi</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Katil bujang tidak kurang 1.7m<sup>2</sup> / Katil jenis 2 tingkat dengan jarak ruang 0.7m<sup>2</sup>;</li> <li>ii. Tilam tidak kurang 4 inci (10.2 cm) tebal;</li> <li>iii. Bantal;</li> <li>iv. Selimut; dan</li> <li>v. Almari berkunci bersaiz tidak kurang daripada 0.35m panjang x 0.35m lebar x 0.9m tinggi.</li> </ul>	
<b>Bekalan air dan elektrik</b> 	Memastikan terdapatnya bekalan air dan elektrik dalam penginapan/asrama pekerja	
<b>Kemudahan asas yang lain</b> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Satu ruang rehat;</li> <li>ii. Satu ruang makan dengan kerusi dan meja;</li> <li>iii. Satu ruang dapur;</li> <li>iv. Kipas bagi setiap ruang rehat, makan dan bilik tidur;</li> <li>v. Lampu bagi setiap ruang rehat, ruang makan, bilik tidur, ruang dapur, bilik air dan tandas;</li> <li>vi. Satu ruang menyidai pakaian;</li> <li>vii. Satu alat pertolongan cemas; dan</li> <li>viii.Tong sampah.</li> </ul>	

*Sumber : Peraturan-Peraturan Standard Minimum Perumahan, Penginapan dan Kemudahan Pekerja (Penginapan dan Penginapan Berpusat) 2020*





## **6.0 ALTERNATIF PENYEDIAAN PENGINAPAN PEKERJA BERPUSAT SECARA JANGKA PANJANG**

Bagi mengatasi permasalahan penginapan pekerja (pekerja asing dan pekerja tempatan) secara jangka panjang, pihak KPKT melalui PLANMalaysia telah mengenal pasti dua (2) pendekatan yang boleh dilaksanakan seperti berikut :



Kawasan baharu seperti di dalam Alternatif 1 (A1) adalah merujuk sesuatu kawasan/ plot/ lot kosong bermilik yang masih belum dimajukan dan mempunyai sempadan yang jelas.

Takrifan kawasan *brownfield* di dalam Alternatif 2 (A2) yang telah dikenal pasti adalah seperti berikut:

Kawasan pembangunan yang telah mendapat kelulusan Kebenaran Merancang (KM) dan telah siap dibangunkan tetapi ditinggalkan / terbiar / mempunyai struktur pembangunan yang usang atau kawasan pembangunan yang tidak siap sepenuhnya dan terbengkalai dalam tempoh pelaksanaan pembangunan melebihi 10 tahun (dari tarikh mula kerja di tapak) atau suatu tempoh yang dirasakan wajar oleh PBT berdasarkan keadaan semasa di tapak; atau





Bangunan yang telah mendapat kelulusan KM dan telah siap serta mendapat CCC tetapi tidak terjual, di mana penentuan tempoh tidak terjual (diambil kira dari tarikh CCC dikeluarkan) adalah tertakluk kepada pertimbangan PBT. Ia juga tertakluk kepada kesediaan pemilik unit lain yang telah membeli unit-unit berkenaan.

## A1

**ALTERNATIF 1**  
**Penginapan**  
**Pekerja Berpusat**  
**Di Kawasan Baru**

Penginapan pekerja berpusat di kawasan baharu adalah kaedah biasa bagi membina pembangunan di tapak/ lot kosong yang belum dimajukan lagi. Bagi prosedur permohonan, ia adalah merujuk kepada Prosedur Permohonan KM melalui OSC 3.0 Plus yang disediakan oleh Jabatan Kerajaan Tempatan (JKT).

Syarat-syarat yang perlu dipatuhi oleh majikan/ pemaju adalah seperti berikut :



### Aspek Kawalan Perancangan

- i. Keperluan mengemukakan permohonan KM bagi bangunan kekal atau KM secara tempoh terhad bagi bangunan separa kekal melalui OSC 3.0 Plus kepada PBT.
- ii. Bagi kawasan di luar PBT, permohonan KM atau KM secara tempoh terhad perlu dikemukakan kepada Pengarah PLANMalaysia Negeri selaras dengan Sub Seksyen 5(2), Akta 172.



- iii. Bagi cadangan penginapan pekerja berpusat di sektor pembinaan, permohonan KM atau KM secara tempoh terhad hanya diperlukan bagi cadangan penginapan pekerja berpusat yang berada di luar tapak bina. Bagi cadangan penginapan pekerja di dalam tapak bina, pemohon boleh merujuk kepada Prosedur Permohonan Permit Sementara Bangunan Bagi Rumah Pekerja Dalam Tapak Bina sebagaimana Surat Edaran Ketua Setiausaha, Kementerian Perumahan dan Kerajaan Tempatan bertarikh 18 Disember 2020.
- iv. Cadangan pembangunan penginapan pekerja berpusat di kawasan baharu dibenarkan di dalam zon guna tanah perumahan, perindustrian, perniagaan dan pertanian sebagaimana ditetapkan dalam Rancangan Tempatan (RT)/ Rancangan Kawasan Khas (RKK) yang diwartakan. Ia juga perlu mematuhi syarat dan keperluan lain, seperti kawalan nisbah plot, ketinggian dan *plinth area*.
- v. Perlu menyelesaikan urusan tanah dan mendapatkan kelulusan tukar kategori tanah atau menambah syarat nyata di dalam hakmilik tanah (mana-mana yang berkaitan) daripada PBN berdasarkan peruntukan Kanun Tanah Negara (KTN) dan juga tertakluk kepada kaedah atau peraturan lain yang berkuat kuasa di peringkat negeri.
- vi. Bagi kategori tanah pertanian, Sub Seksyen 115(4)(a), KTN membenarkan penyediaan sebuah rumah kediaman untuk pemilik tanah atau **mana-mana orang yang diambil kerja untuk maksud pertanian** dengan syarat tidak melebihi 1/5 daripada keluasan tanah atau maksimum 2 hektar (mana yang kurang) dan perlu merujuk kepada Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan Bil. 1/2003 - Tatacara Penggunaan Tanah Pertanian Bagi Tujuan Yang Tiada Berkaitan Dengan Pertanian serta tertakluk kepada kaedah atau peraturan berkuat kuasa di peringkat negeri.



- vii. Bagi cadangan CLQ di atas "tanah estet" yang berkeluasan tidak kurang dari 40 hektar, ia adalah tertakluk kepada peruntukan Seksyen 214A, KTN dan apa-apa kaedah lain yang ditentukan PBN.
- viii. Bagi cadangan CLQ di kawasan perindustrian atau perniagaan sedia ada, permohonan pindaan KM dan Pelan Bangunan perlu dibuat dan tertakluk kepada kelulusan PBT, dengan mengambil kira kaedah dan peraturan tanah yang berkuat kuasa di peringkat negeri, keperluan agensi-agensi teknikal dan RT/ RKK yang berkuat kuasa.
- ix. Keluasan minima tapak cadangan adalah mengikut kesesuaian PBT berdasarkan lokaliti dan dapatan tanah yang sesuai untuk pembangunan dan piawaian yang digariskan di dalam RT/ RKK.
- x. Lingkungan jarak yang munasabah dengan kawasan tumpuan pekerjaan yang tinggi, ekonomik dan mempunyai jaringan jalan yang sempurna.
- xi. Jenis struktur bangunan dibenarkan dalam bentuk kekal atau separa kekal dan perlu menyediakan kemudahan asas dan sokongan serta kawalan keselamatan yang telah dikenal pasti.
- xii. Penilaian kesan alam sekitar diperlukan sekiranya tapak cadangan melibatkan Kawasan Sensitif Alam Sekitar (KSAS) dan risiko bencana yang memberi kesan kepada aspek kesihatan serta keselamatan kepada bakal penghuni.
- xiii. Keperluan penyediaan *Sosial Impact Assessment* (SIA), iaitu SIA Kategori 3 adalah tertakluk kepada keperluan dan ketetapan PBN.



- xiv. Bagi cadangan pembangunan CLQ dalam bentuk bangunan separa kekal, tempoh terhad (maksimum) penggunaan bangunan sebagai salah satu syarat dalam pemberian Kebenaran Merancang adalah tertakluk kepada ketetapan dan peraturan PBT. Pihak majikan perlu mengemukakan permohonan perlanjutan sebelum tamat tempoh maksimum kepada PBT.
- xv. Pihak majikan/ pengendali penginapan hendaklah mengembalikan semula penggunaan bangunan kepada keadaan asal sekiranya KM baharu tidak dipertimbangkan. PBT disyorkan menetapkan tempoh terhad penggunaan bangunan berdasarkan empat (4) kriteria atau keadaan berikut :
- a. Tempoh jangkaan siap sesebuah projek (jika melibatkan sektor pembinaan) atau sesuatu kerja/ keperluan tertentu (jika melibatkan sektor-sektor lain);
  - b. Permit Khas Penggunaan Tanah yang dikeluarkan oleh PBN (sekiranya melibatkan kelulusan Permit Khas) dan kaedah serta peraturan lain yang berkuat kuasa di peringkat negeri;
  - c. Tertakluk RT/ RKK yang berkuat kuasa semasa permohonan dibuat; dan
  - d. Tempoh sewaan/ pajakan/ perjanjian antara pemilik tanah/ bangunan/ unit/ premis.





## Aspek Kawalan Dalaman

- i. Bentuk penginapan boleh dibina secara dormitori atau *bedsitter*.
- ii. Kapasiti/ kepadatan tampungan pekerja adalah tertakluk kepada RT yang berkuat kuasa, keluasan unit/ ruang bangunan dan Peraturan-Peraturan Standard Minimum Perumahan, Penginapan dan Kemudahan Pekerja (Penginapan dan Penginapan Berpusat) 2020 iaitu 3.0 meter persegi bagi dormitori dan 3.6 meter persegi bagi *bedsitter*.
- iii. Penyediaan infrastruktur dan kemudahan di keseluruhan kawasan penginapan berpusat perlu mesra OKU dan mematuhi prinsip *Universal Design*.
- iv. Pihak majikan digalak menyediakan pengangkutan khas untuk menghantar dan mengambil pekerja.
- v. Pihak majikan atau pengendali penginapan perlu menyediakan *house rules* untuk memastikan pergerakan pekerja yang teratur dan tiada aktiviti yang menyebabkan kacau ganggu kepada kejiranan sekitar.
- vi. Perlu mematuhi prosedur dan arahan daripada pihak Kementerian Kesihatan Malaysia (KKM) dari semasa ke semasa sekiranya melibatkan isu kesihatan dan wabak penyakit.



**Jadual 2 : Senarai Kemudahan Asas dan Sokongan yang Perlu Disediakan bagi Alternatif Penyediaan Pekerja Berpusat di Kawasan Baharu**

ASPEK KAWALAN	PERINCIAN	
Kawalan Dalaman	Mematuhi Peraturan-Peraturan Standard Minimum Perumahan, Penginapan dan Kemudahan Pekerja (Penginapan dan Penginapan Berpusat) 2020	
Kemudahan Asas yang Dikongsi Bersama	Perlu Disediakan	Pilihan (Best Practice)
(saiz setiap kemudahan adalah tertakluk kepada kesesuaian tapak/ skala pembangunan dan kapasiti tampungan penghuni)	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Surau/ tempat ibadat (<i>multi religion prayer room</i>)</li> <li>ii. Ruang dapur memasak</li> <li>iii. Ruang makan</li> <li>iv. Ruang membasuh dan menyidai pakaian</li> <li>v. Bilik sakit/ kuarantin</li> <li>vi. Pejabat pengurusan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Kedai runcit (keperluan asas)/ dobi/ gunting rambut</li> <li>ii. Klinik</li> <li>iii. Mesin ATM/ Kemudahan penghantaran wang</li> </ul>
Kemudahan Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Bekalan air yang mencukupi</li> <li>ii. Bekalan elektrik yang mencukupi</li> <li>iii. Sistem pembuangan sisa pepejal yang teratur</li> <li>iv. Sistem pembentungan</li> <li>v. Sistem perparitan</li> </ul> <p>Nota :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Digalakkan penyediaan kemudahan jalur lebar/ telekomunikasi sebagai kemudahan pekerja.</li> <li>ii. Bagi keadaan tertentu, di mana cadangan CLQ berada di kawasan terpencil (tiada sumber air bersih/ elektrik yang sempurna) seperti CLQ untuk sektor pertanian atau pembinaan infrastruktur khas, penyediaan kemudahan asas boleh dipertimbangkan dalam bentuk pilihan lain seperti genset dan penggunaan sumber air bawah tanah (secara case by case).</li> </ul>	





ASPEK KAWALAN	PERINCIAN	
<b>Kemudahan Rekreasi</b> (Pilihan mana-mana yang bersesuaian)	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Gelanggang futsal</li> <li>ii. Gelanggang badminton</li> <li>iii. Gelanggang sepak takraw</li> <li>iv. Gelanggang bola tampar</li> <li>v. Bilik rekreasi (TV, Gimnasium, Karom, Dart dan Ping Pong)</li> </ul> <p>Nota : Penyediaan tapak atau ruang khas kemudahan rekreasi bukan satu kemestian tetapi mengikut kesesuaian tapak dan keperluan. Ruang/ bilik sedia ada boleh dijadikan <i>multi function</i> untuk tujuan rekreasi.</p>	
<b>Kemudahan Keselamatan</b>	<b>Perlu Disediakan</b>	<b>Pilihan (Best Practice)</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Alat penggera keselamatan dan lampu kecemasan</li> <li>ii. Rondaan dalaman oleh pengawal keselamatan</li> <li>iii. Pondok kawalan keselamatan</li> <li>iv. <i>Parameter fencing</i> (berpagar)</li> <li>v. Blok asrama penginapan lelaki dan wanita perlu diasingkan</li> <li>vi. Keperluan-keperluan menentang kebakaran dan keselamatan serta spesifikasi bangunan yang ditetapkan oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia</li> <li>vii. Penyediaan <i>house rules</i> untuk memastikan kawalan penghuni yang sistematik dan tidak ada kacau ganggu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. CCTV</li> <li>ii. Penggunaan sistem akses biometrik dan pengecaman muka (<i>face ID</i>)/ kaedah lain bagi tujuan rekod keluar masuk</li> <li>iii. Papan Maklumat Elektronik untuk menyampaikan maklumat penting</li> <li>iv. Digalakkan juga pengasiganan mengikut negara asal</li> <li>v. Digalakkan pengangkutan khas untuk menghantar dan mengambil pekerja</li> </ul>



ASPEK KAWALAN	PERINCIAN
i. Nisbah Plot ii. Kawasan Plinth iii. Ketinggian Bangunan iv. Anjakan Bangunan	Tertakluk kepada RT/RKK yang diwartakan
<b>Zon Penampan</b>	<p>Penyediaan zon penampan dalam tiga (3) keadaan berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Bagi industri ringan : Zon penampan ditentukan oleh PBT (minimum 30 meter).</li> <li>ii. Bagi industri sederhana yang tertakluk kepada penyediaan EIA : Zon penampan akan diambil kira dan ditentukan dalam laporan EIA (dengan mengambil kira aspek keselamatan dan kesihatan di dalam dan sekitar tapak).</li> <li>iii. Bagi industri sederhana yang tiada EIA : Perlu merujuk kepada <i>Guidelines for Siting and Zoning of Industry and Residential Areas (SZIRA), 2012</i> dan <i>Environmental Essentials for Siting of Industries in Malaysia (EESIM), 2017</i> yang disediakan oleh Jabatan Alam Sekitar (minimum 150 meter).</li> </ul> <p>Nota : Penentuan jarak zon penampan adalah secara <i>case by case</i> mengikut keadaan tapak dengan penilaian terhadap aspek risiko kesihatan dan keselamatan kepada penghuni.</p>





ASPEK KAWALAN	PERINCIAN
<b>Keperluan Minima Tempat Letak Kenderaan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. TL Kereta : 2% daripada bilangan penghuni untuk keperluan kakitangan pengurusan</li> <li>ii. TL Kereta : 1% daripada bilangan penghuni untuk keperluan pelawat</li> <li>iii. TL Motosikal : 5% daripada bilangan penghuni untuk keperluan kakitangan pengurusan</li> <li>iv. TL Basikal : 10% daripada jumlah penghuni</li> <li>v. Tempat Letak Bas : Mengikut kesesuaian dan keperluan (jika ada)</li> </ul> <p>Nota : Tempat Letak Kenderaan bagi OKU perlu disediakan dengan merujuk kepada GPP TLK yang disediakan di peringkat negeri.</p>
<b>Sistem Sirkulasi Jalan Raya</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Akses keluar dan masuk khusus perlu disediakan</li> <li>ii. Menyediakan akses keluar masuk tambahan bagi memenuhi keperluan jika berlaku kecemasan</li> <li>iii. Penyediaan ruang <i>lay-by</i> bagi <i>pick up zone</i> dan <i>drop zone</i> pekerja</li> </ul>
<b>Perimeter Planting</b>	<p>Penyediaan perimeter <i>planting</i> dengan kelebaran tertentu adalah digalakkan. Jarak minima 6.096 meter <i>clear way</i> (tanpa sebarang halangan) perlu disediakan untuk memudahkan laluan kenderaan JBPM dan kerja-kerja menyelamat.</p> <p>Nota : Perlu dirujuk bersama dengan Garis Panduan Perancangan Tanah Lapang dan Rekreasi, PLANMalaysia, 2021.</p>





# A2

## ALTERNATIF 2 Penginapan Pekerja Berpusat Di Kawasan Brownfield

Pemaju/ majikan/ pengendali penginapan juga dibenarkan membangunkan penginapan pekerja berpusat di kawasan *brownfield* sedia ada dengan mematuhi Prosedur Permohonan KM melalui OSC 3.0 Plus yang disediakan oleh Jabatan Kerajaan Tempatan (JKT).

Takrifan kawasan *brownfield* di dalam Alternatif 2 (A2) adalah seperti berikut:

Kawasan pembangunan yang telah mendapat kelulusan Kebenaran Merancang (KM) dan telah siap dibangunkan tetapi ditinggalkan/ terbiar/ mempunyai struktur pembangunan yang usang ATAU telah mendapat kelulusan KM, tetapi kawasan pembangunan tidak siap sepenuhnya dan terbengkalai dalam tempoh pelaksanaan pembangunan melebihi 10 tahun (dari tarikh mula kerja di tapak) atau suatu tempoh yang dirasakan wajar oleh PBT berdasarkan keadaan semasa di tapak; atau

Bangunan yang telah mendapat kelulusan KM dan telah siap serta mendapat CCC tetapi tidak terjual, di mana penentuan tempoh tidak terjual (diambil kira dari tarikh CCC dikeluarkan) adalah tertakluk kepada pertimbangan PBT. Ia juga tertakluk kepada kesediaan pemilik unit lain yang telah membeli unit-unit berkaitan.





Syarat-syarat yang perlu dipatuhi oleh majikan/ pemaju adalah seperti berikut:



### Aspek Kawalan Perancangan

- i. Memerlukan permohonan pindaan KM atau KM secara tempoh terhad melalui OSC 3.0 Plus kepada Pihak Berkuasa Tempatan.
- ii. Bagi kawasan di luar PBT, permohonan KM atau KM secara tempoh terhad perlu dikemukakan kepada Pengarah PLANMalaysia di Negeri berkenaan selaras dengan Sub Seksyen 5(2), Akta 172.
- iii. Zon guna tanah atau kegunaan bangunan *brownfield* yang dibenarkan adalah perindustrian, perniagaan dan perumahan dengan penyediaan kemudahan asas dan sokongan serta kawalan keselamatan serta mematuhi RT/RKK yang berkuat kuasa.
- iv. Lingkungan jarak yang munasabah dengan kawasan tumpuan pekerjaan yang tinggi, ekonomik dan mempunyai jaringan jalan yang sempurna.
- v. Bagi kawasan/ bangunan yang terbengkalai dan memerlukan pembinaan dan pembetulan semula, pihak pemaju/ majikan/ pengendali penginapan perlu mematuhi kelulusan asal KM dan Pelan Bangunan dan perlu mendapatkan CCC terlebih dahulu.
- vi. Urusan dengan pemilik tanah dan pemaju asal kawasan *brownfield* tersebut perlu diselesaikan terlebih dahulu melalui kaedah perjanjian atau kaedah lain. Ini kerana kelulusan KM dan Pelan Bangunan terdahulu adalah melibatkan pemaju dan pemilik tanah berdaftar.



- vii. Bagi keadaan bangunan terbengkalai atau usang yang telah ada pemilik melalui perjanjian jual beli yang sah, pihak pemaju/ majikan/ pemaju penginapan perlulah menyelesaikan urusan atau mendapatkan persetujuan dengan pemilik terlebih dahulu.
- viii. Bagi bangunan sedia ada (telah mendapat CCC) yang melibatkan pengubah suaian dalaman atau luaran, pemohon perlu memohon kelulusan permit pembinaan kecil atau ubah suai bangunan (manapun berkaitan) daripada PBT selaras dengan peruntukan Akta 133.
- ix. Perlu mendapatkan kelulusan Permit Khas Penggunaan Tanah daripada PBN bagi kebenaran penggunaan yang lain daripada syarat nyata yang ditetapkan atas tanah berhak milik di bawah Kanun Tanah Negara 1965 (prosedur adalah tertakluk kepada PBN). Secara umumnya, tiada percanggahan dari aspek perundangan tanah bagi cadangan CLQ di atas *brownfield* bangunan kediaman (termasuk *brownfield* bangunan rumah kedai), kerana kegunaan asal bangunan masih sama iaitu untuk kediaman manusia. Walau bagaimanapun, bagi cadangan CLQ di *brownfield* bangunan perniagaan atau perindustrian, pemohon perlu mendapatkan kebenaran permit khas penggunaan tanah daripada PBN dan tertakluk kepada kaedah serta peraturan yang berkuat kuasa di peringkat negeri.
- x. Tempoh sah kelulusan maksimum suatu pengeluaran Permit Khas adalah tertakluk kepada ketetapan dan peraturan pihak berkuasa (Pejabat Tanah Daerah (PTD)/ Pejabat Tanah dan Galian (PTG)) di setiap negeri yang berkuat kuasa dan Pekeliling Ketua Pengarah Tanah dan Galian Persekutuan.



- xi. Bagi bangunan/ kawasan *brownfield* yang telah tercemar atau terdedah dengan pelbagai risiko dan ancaman bahaya, ianya perlulah dipulihkan terlebih dahulu dan perlu mendapatkan kelulusan pihak berkuasa berkaitan bagi memastikan ianya selamat untuk didiami. Pihak majikan/ pemilik perlu menyediakan penilaian kesan alam sekitar dan risiko kesihatan dan keselamatan kepada penghuni (mengikut kesesuaian dan pertimbangan PBT).
- xii. Sekiranya melibatkan sebahagian sahaja bangunan *brownfield* dalam sesebuah kawasan atau plot, kaedah pengambilan bangunan tersebut adalah seperti di **Lampiran 2(a)**, iaitu:
  - a. Satu lot/ unit bangunan sesebuah/*free standing building*;
  - b. Dua lot/ unit bangunan berkembar yang bersebelahan (berkongsi dinding);
  - c. Satu baris bangunan teres secara *en bloc*;
  - d. Empat lot/ unit bangunan jenis kluster (berkongsi dinding belakang);
  - e. Satu skim blok bangunan beringkat;
  - f. Satu skim bangunan bertanah (penentuan sempadan oleh PBT semasa permohonan KM setakat kawasan yang wajar dan mudah dikawal, diurus dan tidak menyebabkan kacau ganggu)
- xiii. Keperluan penyediaan *Sosial Impact Assessment* (SIA), iaitu SIA kategori 3, adalah tertakluk kepada keperluan dan ketetapan PBN.
- xiv. Penentuan tempoh terhad (maksimum) penggunaan bangunan sebagai salah satu syarat pemberian Kebenaran Merancang adalah tertakluk kepada ketetapan dan peraturan Pihak Berkuasa Tempatan dan kelulusan Permit Khas Penggunaan Tanah oleh PBN (jika berkaitan). Pihak majikan perlu mengemukakan permohonan perlanjutan sebelum tamat tempoh maksimum kepada PBT.



- xv. Pihak majikan/ pengendali penginapan hendaklah mengembalikan semula penggunaan bangunan kepada keadaan asal sekiranya KM baharu tidak dipertimbangkan. PBT disyorkan menetapkan tempoh terhad penggunaan bangunan berdasarkan empat (4) kriteria atau keadaan berikut :
- a. Tempoh jangkaan siap sesebuah projek (jika melibatkan sektor pembinaan) atau sesuatu kerja/ keperluan tertentu (jika melibatkan sektor-sektor lain);
  - b. Permit Khas Penggunaan Tanah yang dikeluarkan oleh PBN (sekiranya melibatkan kelulusan Permit Khas) dan kaedah serta peraturan lain yang berkuat kuasa di peringkat negeri;
  - c. Tertakluk RT/ RKK yang berkuat kuasa semasa permohonan dibuat; dan
  - d. Tempoh sewaan/ pajakan/ perjanjian antara pemilik tanah/ bangunan/unit/premis.



### Aspek Kawalan Dalam

- i. Bentuk penginapan boleh dibina secara dormitori atau *bedsitter* mengikut kesesuaian kawasan atau reka bentuk dalaman bangunan *brownfield*.
- ii. Kapasiti/ kepadatan tampungan pekerja adalah tertakluk kepada RT yang berkuat kuasa, keluasan unit/ ruang bangunan dan Peraturan-Peraturan Standard Minimum Perumahan, Penginapan dan Kemudahan Pekerja (Penginapan dan Penginapan Berpusat) 2020 iaitu 3.0 meter persegi bagi dormitori dan 3.6 meter persegi bagi *bedsitter*.
- iii. Penyediaan infrastruktur dan kemudahan di keseluruhan kawasan penginapan berpusat perlu mesra OKU dan mematuhi prinsip *Universal Design*.



- iv. Pihak majikan digalak menyediakan pengangkutan khas untuk menghantar dan mengambil pekerja.
- v. Pihak majikan atau pengendali penginapan perlu menyediakan *house rules* untuk memastikan pergerakan pekerja yang teratur dan tiada aktiviti yang menyebabkan kacau ganggu kepada kejiranannya sekitar.
- vi. Perlu mematuhi prosedur dan arahan daripada pihak Kementerian Kesihatan Malaysia (KKM) dari semasa ke semasa sekiranya melibatkan isu kesihatan dan wabak penyakit.

**Jadual 3 :** Senarai Kemudahan Asas dan Sokongan Yang Perlu Disediakan Bagi Alternatif 2 Penyediaan Pekerja Berpusat Di Kawasan Brownfield

ASPEK KAWALAN	PERINCIAN	
Kawalan Dalaman	Mematuhi Peraturan-Peraturan Standard Minimum Perumahan, Penginapan dan Kemudahan Pekerja (Penginapan dan Penginapan Berpusat) 2020	
Kemudahan Asas yang Dikongsi Bersama (saiz setiap kemudahan adalah tertakluk kepada kesesuaian tapak/ skala pembangunan dan kapasiti tampungan penghuni)	Perlu Disediakan	Pilihan (Best Practice)
	i. Surau/ tempat ibadat ( <i>multi religion prayer room</i> ) ii. Ruang dapur memasak iii. Ruang makan iv. Ruang membasuh dan menyidai pakaian v. Bilik sakit/ kuarantin vi. Pejabat pengurusan	i. Kedai runcit (keperluan asas)/ dobi/ gunting rambut ii. Klinik iii. Mesin ATM/ Kemudahan penghantaran wang



ASPEK KAWALAN	PERINCIAN	
<b>Kemudahan Infrastruktur</b>	i. Bekalan air yang mencukupi ii. Bekalan elektrik yang mencukupi iii. Sistem pembuangan sisa pepejal yang teratur iv. Sistem pembentungan v. Sistem perparitan	
<b>Kemudahan Rekreasi</b>	Digalakkan penyediaan kemudahan rekreasi dan sukan sekiranya didapati bersesuaian dengan keadaan tapak/ kawasan <i>brownfield</i> tersebut. Penyediaan bilik <i>indoor game</i> adalah digalakkan (penyediaan kemudahan rekreasi bukan satu kemestian)	
<b>Kemudahan Keselamatan</b>	<b>Perlu Disediakan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. Alat penggera keselamatan dan lampu kecemasan</li> <li>ii. Rondaan dalaman oleh pengawal keselamatan</li> <li>iii. Pondok kawalan keselamatan</li> <li>iv. <i>Parameter fencing</i> (berpagar)</li> <li>v. Blok asrama penginapan lelaki dan wanita perlu diasingkan</li> <li>vi. Keperluan-keperluan menentang kebakaran dan keselamatan serta spesifikasi bangunan yang ditetapkan oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia</li> <li>vii. Penyediaan <i>house rules</i> untuk memastikan kawalan penghuni yang sistematik dan tidak ada kacau ganggu</li> </ul>	<b>Pilihan (Best Practice)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. CCTV</li> <li>ii. Penggunaan sistem akses biometrik dan pengecaman muka (face ID)/ kaedah lain bagi tujuan rekod keluar masuk</li> <li>iii. Papan Maklumat Elektronik untuk menyampaikan maklumat penting</li> <li>iv. Digalakkan juga pengasingan mengikut negara asal</li> <li>v. Digalakkan pengangkutan khas untuk menghantar dan mengambil pekerja</li> </ul>





ASPEK KAWALAN	PERINCIAN
i. <b>Nisbah Plot</b> ii. <b>Kawasan Plinth</b> iii. <b>Ketinggian Bangunan</b> iv. <b>Anjakan Bangunan</b>	Mengikut Pelan Kelulusan KM dan Pelan Bangunan yang asal. Sekiranya melibatkan perubahan susun atur dan penambahan komponen perlu mematuhi RT/RKK yang berkuat kuasa dan mengemukakan pindaan KM kepada PBT.
<b>Zon Penampang</b>	Mengikut kesesuaian tapak dan kawasan sekitar dengan menyediakan kaedah tertentu bagi mengelakkan konflik aktiviti yang akan memberi kesan kepada penghuni dari aspek kesihatan dan keselamatan. Keperluan zon penampang adalah tertakluk kepada PBT serta perlu merujuk kepada <i>Guidelines for Siting and Zoning of Industry and Residential Areas (SZIRA), 2012</i> dan <i>Environmental Essentials for Siting of Industries in Malaysia (EESIM), 2017</i> yang disediakan oleh Jabatan Alam Sekitar.
<b>Keperluan Minima Tempat Letak Kenderaan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. TL Kereta : 2% daripada bilangan penghuni untuk keperluan kakitangan pengurusan</li> <li>ii. TL Kereta : 1% daripada bilangan penghuni untuk keperluan pelawat</li> <li>iii. TL Motosikal : 5% daripada bilangan penghuni untuk keperluan kakitangan pengurusan</li> <li>iv. TL Basikal : 10% daripada jumlah penghuni</li> <li>v. Tempat Letak Bas : Mengikut kesesuaian dan keperluan (jika ada)</li> </ul> <p>(Kesesuaian adalah tertakluk kelulusan KM asal dan kesediaan tapak)</p> <p>Nota : Tempat Letak Kenderaan bagi OKU perlu disediakan dengan merujuk kepada GPP TLK yang disediakan di peringkat negeri.</p>



ASPEK KAWALAN	PERINCIAN
<b>Sistem Sirkulasi Jalan Raya</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Akses keluar dan masuk khusus perlu disediakan</li> <li>ii. Menyediakan akses keluar masuk tambahan bagi memenuhi keperluan jika berlaku kecemasan</li> <li>iii. Penyediaan ruang <i>lay-by</i> bagi <i>pick up zone</i> dan <i>drop zone</i> pekerja (Kesesuaian sistem sirkulasi adalah tertakluk kepada kelulusan KM asal dan kesediaan tapak)</li> </ul>

## 7.0 PENUTUP

Penyediaan Garis Panduan Perancangan Penginapan Pekerja Berpusat adalah bertujuan untuk membantu pihak terlibat dalam menyedia dan membangunkan penginapan pekerja berpusat yang kondusif, selamat, berkualiti dan inklusif secara jangka panjang.

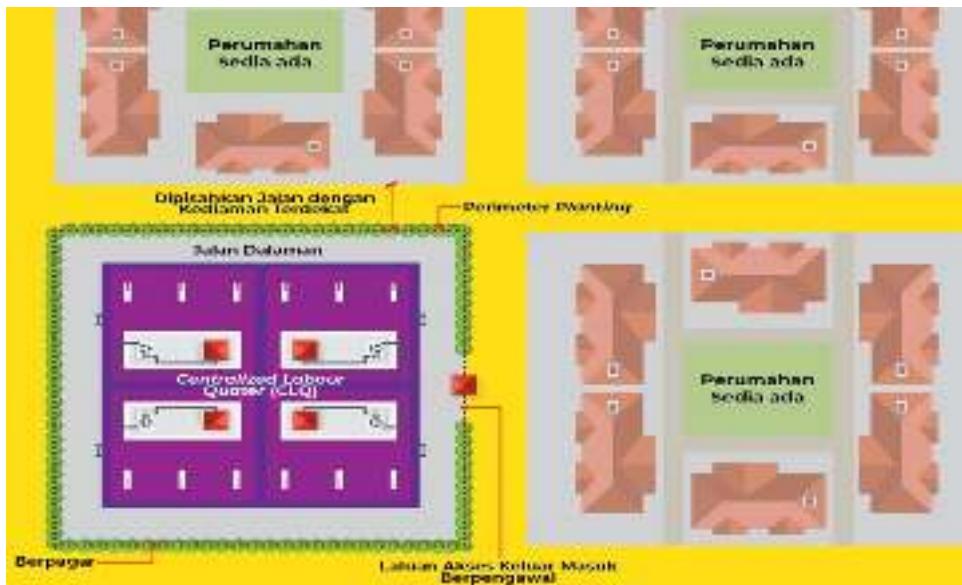
Penginapan pekerja berpusat adalah satu kaedah pembangunan terbaik khusus untuk menempatkan pekerja daripada pelbagai sektor dalam satu kawasan atau bangunan dengan penyediaan pelbagai kemudahan asas dan sokongan bagi keselesaan pekerja, selaras dengan keperluan di bawah *International Labour Organization* (ILO) dan agenda *Sustainable Development Goals* (SDGs).



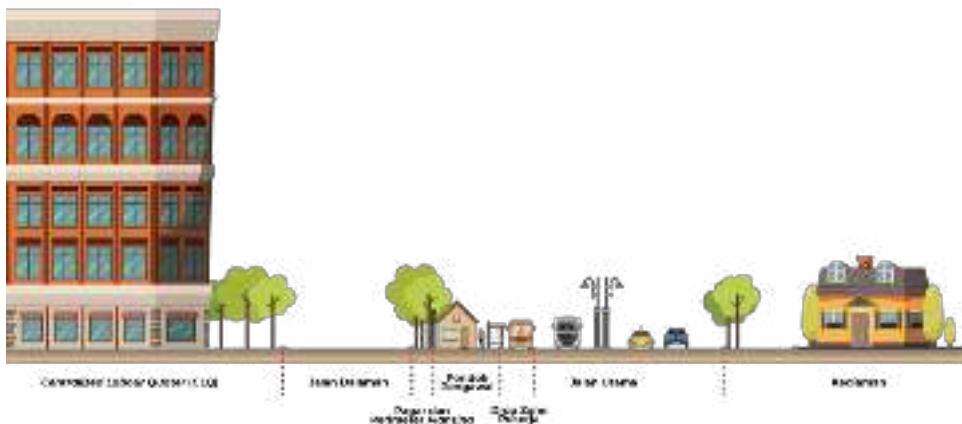
CARIS PANDUAN PERANCANGAN  
PENGINAPAN PEKERJA BERPUASAT  
(CENTRALISED LABOUR QUARTERS - CLQ)



**LAMPIRAN 1(a) : GAMBAR RAJAH CONTOH SUSUN ATUR DAN KERATAN RENTAS CADANGAN PENGINAPAN PEKERJA BERPUASAT (CLQ)**



Contoh CLQ Kawasan Baharu

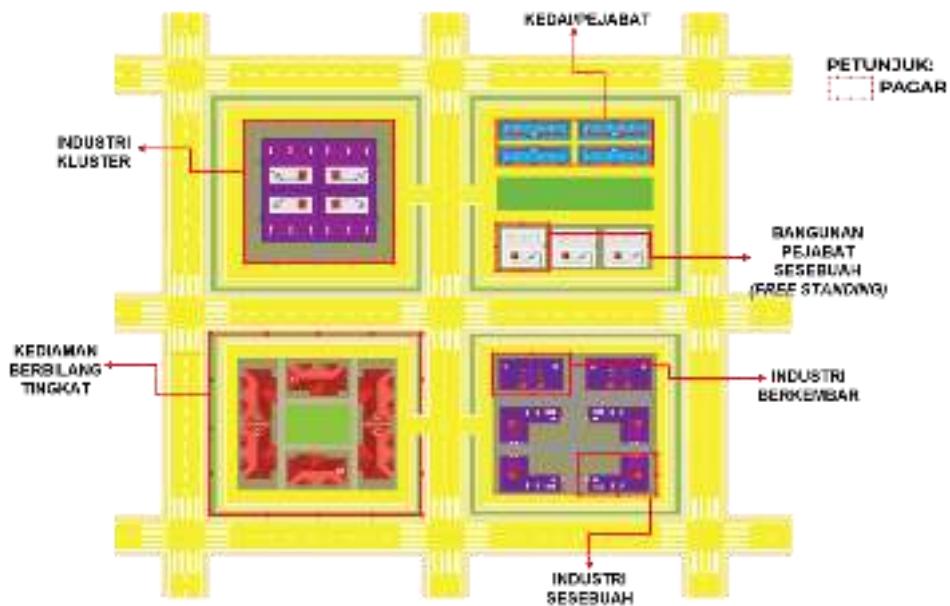


Contoh Keratan Rentas CLQ

Sumber : PLANMalaysia, 2021



**LAMPIRAN 1(b) : GAMBAR RAJAH KADEAH PENGAMBILAN BLOK BROWNFIELD BAGI TUJUAN PENGINAPAN PEKERJA BERPUASAT (CLQ)**

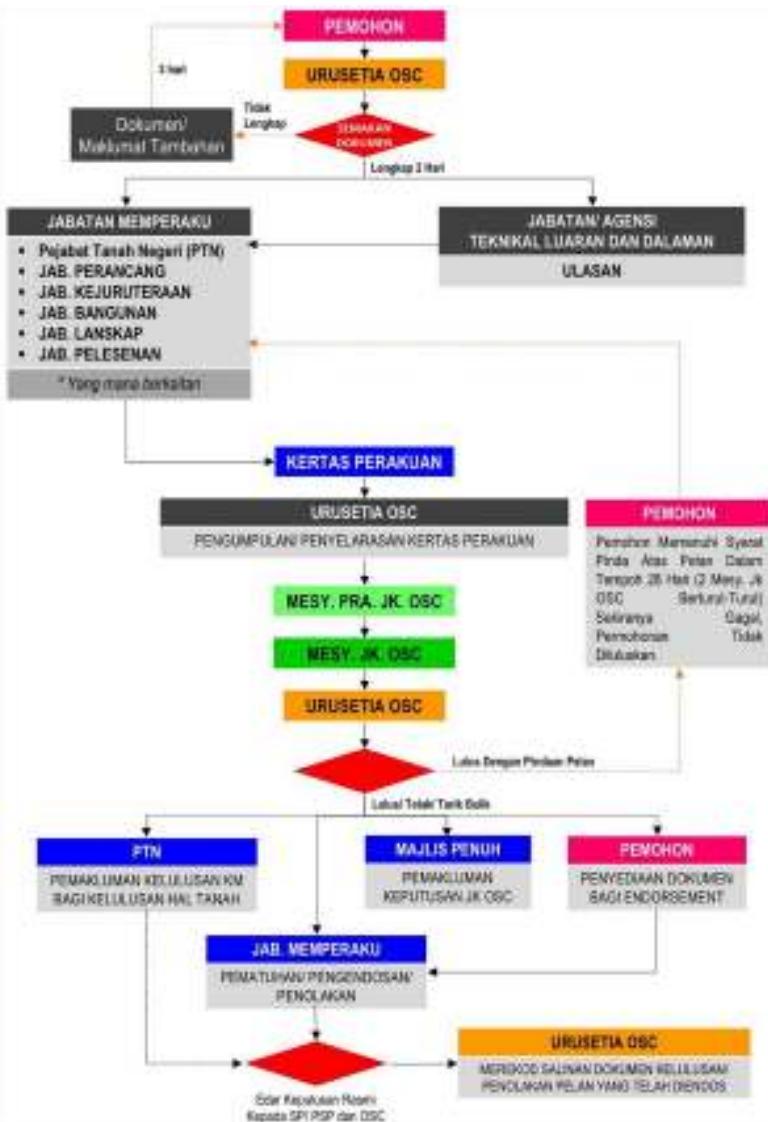


Kaedah Pengambilan Blok Brownfield / Tidak Terjual bagi CLQ

**Sumber :** PLANMalaysia, 2021



## LAMPIRAN 2 : CARTA ALIR PERMOHONAN KEBENARAN MERANCANG DI BAWAH PROSEDUR OSC 3.0 PLUS



Sumber : Jabatan Kerajaan Tempatan, KPKT 2020



**LAMPIRAN 3(a) : CONTOH PEMBANGUNAN CLQ BANGUNAN KEKAL SEDIA ADA DI DALAM DAN LUAR NEGARA**



**Foto 1 :** Contoh Pembangunan CLQ Technology Park, Senai, Johor



**Foto 2 :** Contoh Pembangunan CLQ  
Weslite Woodlands, Singapura



**Foto 3 :** Contoh Pembangunan CLQ  
Bukit Batok, Singapura





**LAMPIRAN 3(b) : CONTOH PEMBANGUNAN CLQ BANGUNAN SEPARA  
KEKAL SEDIA ADA DI DALAM NEGARA**



**Foto 4 :** Contoh Pembangunan CLQ MRT Sungai Buloh, Selangor



**Foto 5 :** CLQ Tanjung Bin Power Plant,  
Pontian, Johor



**Foto 6 :** CLQ Ladang Sungai Palas,  
Cameron Highlands, Pahang



