



GARIS PANDUAN ASRAMA SEMENTARA PEKERJA DALAM BANGUNAN BERTINGKAT DI TAPAK BINAAN

1.0 PENDAHULUAN

“**Rumah Kongsi**” adalah suatu perkataan sinonim dalam industri pembinaan yang merupakan suatu binaan sementara di tapak binaan untuk tempat penginapan dan kemudahan pekerja.

Pada tahun 1990an suatu garis panduan pernah dikeluarkan untuk pejabat tapak bina, rumah kongsi dan papan tanda. Bagaimanapun pembinaan rumah kongsi ini telah tidak lagi dibenarkan pembinaannya di tapak setelah beberapa isu dan insiden berlaku di tapak binaan.

Apabila rumah kongsi ini tidak dibenarkan dibuat di dalam tapak binaan dan pekerja-pekerja terpaksa mendiami di luar tapak binaan maka timbul beberapa isu lain yang melibatkan masalah sosial dan keselesaan kejiranan setempat.

Kekangan seperti keluasan tapak bina yang terhad, kenderaan berat tidak dapat masuk ke tapak bina sebelum 7.00 pagi, penggunaan bahan binaan dari sistem binaan industri (IBS) dan lain-lain merupakan faktor-faktor utama keperluan penginapan pekerja diadakan dalam bangunan semasa pembinaan di tapak bina.

Permit Binaan Sementara penginapan pekerja akan diberi seperti yang termaktub di dalam Peruntukan 18 Undang-Undang Kecil Bangunan (WPKL) 1985. Binaan sementara ini perlu dirobohkan setelah kerja-kerja pembinaan siap dijalankan.

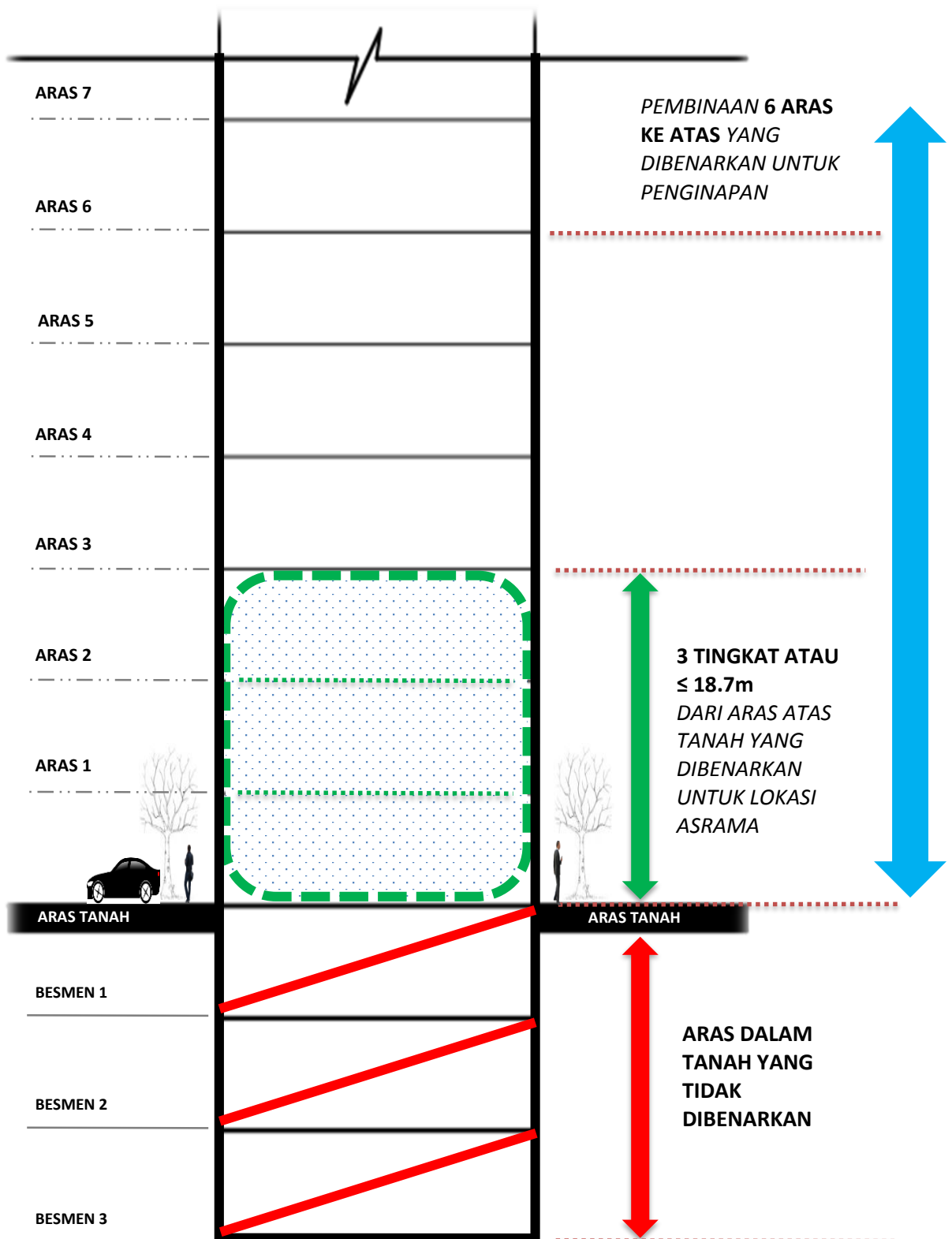


2.0 OBJEKTIF

Garis panduan ini adalah untuk memberikan kemudahan kepada pihak Pemaju dalam menyediakan asrama sementara pekerja (rumah kongsi) kepada pekerja-pekerja di dalam tapak bina. Dengan adanya kemudahan penyediaan penginapan pekerja yang terkawal selaras dengan undang-undang maka ianya dapat memberikan impak positif dalam memenangi isu sosial, keselesaan orang ramai, keselamatan dan pengawalan pekerja di tapak bina.

3.0 SKOP

- 3.1 Cadangan pembangunan jenis **Bangunan Bertingkat** (High Rise Building).
- 3.2 Binaan sementara asrama pekerja ini khusus untuk di dalam bangunan semasa pembinaan bagi kawasan/tapak pembinaan yang mempunyai **saiz tapak yang terhad**.
- 3.3 **Saiz tapak yang terhad** yang dimaksudkan adalah untuk *pembangunan secara pembangunan infill (infill development)*.
- 3.4 Binaan sementara asrama pekerja dalam bangunan hanya akan dibenarkan apabila pembinaan bangunan di tapak bina telah melebihi ***Paras 6 Tingkat ke atas dari Aras Tanah***.
- 3.5 Lokasi tempat asrama pekerja adalah di **Tingkat Bawah hingga Tingkat 3 atau 18.7 meter dari Aras Tanah** sahaja.
- 3.6 Penempatan asrama pekerja dalam bangunan adalah di bahagian *Podium Bangunan, Tempat Letak Kereta Bertingkat* dan tempat-tempat yang sesuai yang tidak melibatkan unit-unit kediaman pemilik petak.
- 3.7 Garis panduan ini hanya boleh diguna pakai di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur sahaja.



LAKARAN KERATAN RENTAS BANGUNAN BERTINGKAT



4.0 RUJUKAN PERUNDANGAN

Dua (2) rujukan perundangan yang dicadang untuk diberi kelonggaran bagi memenuhi objektif garis panduan ini daripada mendapat kelulusan/permit kerja-kerja pembinaan sementara iaitu:-

4.1 AKTA JALAN, PARIT DAN BANGUNAN 1974 (AKTA 133)

- i. **Seksyen 79(1) – Membina petak, galeri, loteng dsb., dalam bangunan-bangunan** menyatakan:

“Tiada seseorang boleh berdiri atau mengarah atau membenarkan didirikan dalam sesuatu bangunan apa-apa sekatan, petak, galeri, loteng, bumbung, siling atau binaan lain tanpa mendapat kebenaran bertulis terlebih dahulu daripada pihak berkuasa tempatan.”

- ii. **Seksyen 74 – Mengubahsuai atau mengeneipkan undang-undang kecil** menyatakan:

“Pihak berkuasa tempatan boleh apabila menerima suatu permohonan berhubung dengan sesuatu bangunan atau binaan tertentu, dan dengan syarat ia berpuashati bahawa pengeneipian atau pengubahsuaian sebagaimana yang disebut kemudian daripada ini tidak akan menjadi bangunan atau binaan itu tidak selamat, mengubahsuai atau mengeneipkan mana-mana daripada kehendak-kehendak mana-mana undang-undang kecil berhubung dengan pembinaan bangunan-bangunan, atas dan tertakluk kepada had-had dan syarat-syarat yang difikirkannya patut.



4.2 UNDANG-UNDANG KECIL BANGUNAN (WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR) 1985

i. Undang-Undang Kecil 18(2) menyatakan:

“Suatu permit sementara boleh dikeluarkan mengikut budibicara Dato Bandar bagi mendirikan sesuatu bangunan sementara dan hendaklah tertakluk kepada bayaran fi sebagaimana yang ditetapkan di dalam Jadual Pertama kepada Undang-Undang Kecil ini dan apa-apa terma dan syarat sebagaimana yang dikenakan Dato Bandar.”

ii. Undang-Undang Kecil 18(3) menyatakan:

“Pelan-pelan atau pelan-pelan lakar yang mengikut kehendak-kehendak Dato Bandar hendaklah dikemukakan bagi mendapatkan permit sementara di bawah Undang-Undang Kecil ini.”

5.0 SAIZ DAN REKABENTUK

- i. Rekabentuk bilik dan bilangan pekerja berdasarkan kepada keluasan seorang pekerja tidak kurang dari **3.0 m²**
- ii. Ketinggian dinding tidak kurang dari **2.4 m**
- iii. Asrama sementara pekerja di dalam bangunan perlulah mengikut jarak yang dibenarkan dalam UUKB (WPKL) 1985 dengan tangga.
- iv. Bukaannya untuk pencahayaan dan pengudaraan adalah tidak kurang 10% dari keluasan lantai bilik atau disediakan pencahayaan artifial dan pengudaraan mekanikal.
- v. Asrama sementara pekerja mestilah diasingkan antara pekerja lelaki dan perempuan.
- vi. Pekerja berkeluarga/berkelamin dan kanak-kanak adalah dilarang sama sekali menginap di asrama sementara pekerja ini.



6.0 BAHAN-BAHAN BINAAN

Bahan binaan untuk asrama sementara pekerja hendaklah dari bahan-bahan yang tahan kebakaran selama **1 jam** yang menepati Piawaian Malaysia (*Malaysia Standard*), Undang-Undang Kecil Bangunan (WPKL) 1985 dan kehendak-kehendak Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia.

Bagi kawasan yang mempunyai kelembapan dan air seperti bilik mandi, kemas adalah menggunakan lantai yang senang dibasuh dan anti-gelincir (anti-slip)-jika perlu dibuat di aras yang sama.

7.0 KEMUDAHAN ASRAMA SEMENTARA PEKERJA

Keperluan asas untuk kemudahan penginapan:-

- i. Keluasan bilik tidur yang mengikut ukuran yang sesuai dengan peraturan.
- ii. Ruang makan.
- iii. Kemudahan sanitari yang bersesuaian.
- iv. Utiliti seperti bekalan air, elektrik, pembentungan dan sisa buangan mengikut kehendak dan peraturan agensi-agensi berkaitan.
- v. Peti kecemasan dan bekalan perubatan.
- vi. Alatan pencegahan kebakaran yang diluluskan dan kawasan tempat berkumpul ketika kebakaran.
- vii. Papan tanda disediakan.
- viii. Lain-lain keperluan dan kemudahan yang sesuai.

7.1 BILIK TIDUR

- Rekabentuk bilik dan bilangan pekerja berdasarkan kepada keluasan seorang pekerja tidak kurang dari **3.0 m²**.
- Ketinggian dinding tidak kurang dari **2.4 m**.
- Ruang yang disediakan mestilah mempunyai pencahayaan dan pengudaraan semulajadi atau *artificial/mekanikal*.
- Penggunaan peralatan dan penyambungan elektrik hendaklah dikawal mengikut tatacara penggunaan yang selamat.



7.2 RUANG MAKAN

- Ruang makan yang disediakan mestilah mempunyai pencahayaan dan pengudaraan semulajadi atau *artificial/mekanikal*.
- Saiz sinki yang bersesuaian dan bekalan air bersih disediakan.
- Tempat membuang sampah berplastik dan bertutup hendaklah disediakan termasuk keperluan 'waste bin' mengikut keperluan SWcorp.

7.3 KEMUDAHAN SANITARI

- Keperluan tandas dan bilik mandi hendaklah mengikut nisbah seperti yang terkandung di dalam **Malaysian Standard MS 2593 : 2015**.
- Bilik mandi bagi setiap pekerja hendaklah bersaiz tidak kurang **1.5 meter x 0.75 meter**.
- Bilik mandi tertutup hendaklah disediakan serta diasingkan antara lelaki dan perempuan.
- Saliran yang sempurna untuk tandas dan bilik mandi hendaklah disediakan serta disalurkan ke **temporary septic tank** atau **manhole sedia ada** mengikut keperluan dan kehendak IWK.
- Tandas perlu diasingkan daripada tempat tidur dan ruang makan yang disediakan.

7.4 UTILITI

7.4.1 Bekalan Air

- Bekalan air hendaklah diluluskan dan dibekalkan terus dari pihak berkuasa bekalan air SYABAS.
- Perlu disediakan tangki simpanan untuk memenuhi keperluan pengguna.
- *Portable water* boleh digunakan bagi jika tiada bekalan air dan hendaklah menepati garis panduan Kementerian Kesihatan Malaysia.



7.4.2 Bekalan Elektrik

- Bekalan dan pendawaian elektrik hendaklah dibekalkan dengan secukupnya serta mendapat kelulusan dari pihak berkuasa bekalan elektrik TNB.
- Jika bekalan elektrik tidak dapat dibekalkan, set generator boleh digunakan dan langkah-langkah keselamatan perlu diambil.
- Lampu atau pelita yang menggunakan minyak kerosene (minyak tanah) tidak dibenarkan.

7.4.3 Sisa Buangan

- Sisa buangan pepejal dan sisa buang permukaan hendaklah mendapat kelulusan dan mematuhi piawaian yang telah digariskan oleh SWcorp.

8.0 CIRI-CIRI KESELAMATAN, KESIHATAN DAN KESEJAHTERAAN

8.1 Pencegahan Kebakaran

Alat mencegah kebakaran seperti *fire extinguisher*, hos kebakaran dan sebagainya hendaklah disediakan dengan secukupnya dan mematuhi kehendak Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia.

8.2 Pelan Pengosongan Tapak

Pelan pengosongan tapak ketika kecemasan hendaklah disediakan dan diletakkan di lokasi yang sesuai. Kesemua laluan keluar hendaklah tidak ditutup/dikunci dan tiada sebarang halangan. Tapak Pengumpulan Kecemasan (*assembly point*) ditandakan dengan jelas bagi kemudahan ini.

8.3 Tangga Keluar/Kecemasan

Sekurang-kurangnya 2 tangga keluar hendaklah disediakan berhampiran dengan lokasi asrama sementara pekerja dan tiada halangan dilaluannya.



8.4 Sistem Pengudaraan dan Pencahayaan

Menyediakan sistem pengudaraan dan pencahayaan yang lengkap disahkan oleh Jurutera Bertauliah bagi mencapai “*effective cross ventilation*” dan *pencahayaan yang mencukupi* samada secara semulajadi atau *artificial / mekanikal*.

8.5 Papan Tanda Keselamatan

Papan tanda keselamatan hendaklah disediakan dengan secukupnya dan lengkap, jelas dan boleh dibaca, dari bahan yang tahan lasak dan senang diganti atau dibaiki. Ianya perlu mengandungi informasi dan petunjuk-petunjuk.

8.6 Peti Kecemasan (First Aid Kit)

Peti Kecemasan hendaklah disediakan dengan secukupnya dan di tempatkan di lokasi yang sesuai.

8.7 Kebersihan (Housekeeping)

Pihak pengurusan tapak hendaklah menyediakan **jadual kebersihan harian** bagi memastikan asrama sementara pekerja sentiasa dalam keadaan bersih dan selamat. Tempat-tempat pembuangan sampah hendaklah disediakan, dipusatkan, senang dicuci dan dibersihkan serta menyelaraskan jadual pembuangan. Pemeliharaan binatang ternakan adalah dilarang.

8.8 Kawalan Vektor (Pest Control)

Kawalan vektor perlu kerap dilaksanakan atau jadual berkala oleh pihak pengurusan tapak bagi langkah-langkah pencegahan wabak penyakit berjangkit seperti kehendak Jabatan Kesihatan dan Alam Sekitar (DBKL).

8.9 Kawalan Pandangan Awam

Kawasan penginapan pekerja hendaklah dilindungi dari pandangan awam dengan memasang memasang jaring (netting) yang sesuai atau dari bahan yang dibenarkan oleh DBKL.



9.0 PERMOHONAN KELULUSAN ASRAMA SEMENTARA PEKERJA DALAM BANGUNAN DI TAPAK BINAAN

- 9.1 Semua permohonan yang mematuhi garis panduan ini perlu dikemukakan oleh 'Orang Yang Berkelayakan' iaitu Arkitek Berdaftar / Jurutera Berdaftar (PSP) melalui Pusat Khidmat Setempat (OSC) Dewan Bandaraya Kuala Lumpur.
- 9.2 PSP **terdahulu** dikehendaki mengemukakan permohonan Pelan Pencegahan Kebakaran (Pelan Bomba) ke Pusat Khidmat Setempat (OSC) Dewan Bandaraya Kuala Lumpur bagi mendapatkan kelulusan daripada Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia (JBPM) di bawah **permohonan kod B3** sebelum kelulusan Permit Sementara boleh dikeluarkan.
- 9.3 Permit binaan sementara hendaklah diperolehi sebelum kerja-kerja dilaksanakan di tapak.
- 9.4 Keperluan pengemukaan permohonan kepada OSC perlu mengandungi:-
- i. Pelan Bangunan **bersaiz A1** sebanyak **2 set** dengan perincian maklumat yang jelas dan lengkap yang ditandatangani oleh PSP dan Pemilik Bangunan / Pengurus Projek / Pegawai Keselamatan (Safety Officer).
 - ii. Pelan Bangunan hendaklah mengandungi:-
 - **Pelan Lokasi dan Pelan Tapak** di tanda laluan akses yang berasingan ke asrama dari pintu masuk utama tapak binaan, tapak pengumpulan kecemasan (*assembly point*) berserta jadual keluasan lantai.
 - **Pelan Lantai** setiap tingkat hendaklah ditandakan kedudukan asrama termasuk kemudahan-kemudahan yang disediakan.
 - **Pelan Keratan** bangunan hendaklah menunjukkan perincian maklumat yang jelas dan lengkap.



- **Pelan Susunatur Sanitari dan Susunatur Peralatan Elektrik** setiap tingkat asrama dan kemudahan-kemudahan yang disediakan.
 - iii. ***Pelan Pencegahan Kebakaran dan Pelan Sistem Pengudaraan / Pencahayaan*** yang lengkap disahkan oleh PSP dan diluluskan oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia (JBPM).
 - iv. Mengemukakan **bukti pengambilan insuran perlindungan pekerja-pekerja di tapak binaan.**
 - v. Gambar-gambar bangunan yang sedang dalam pembinaan dari tingkat 6 atau lebih.
- 9.5 Fi permohonan merujuk kepada Jadual Pertama UUKB (WPKL) 1985 Perkara 8(h)...**RM5.00 bagi 10 meter persegi setahun**. Permit yang dikeluarkan perlu diperbaharui setiap **12 bulan** sehingga tamat pembinaan.
- 9.6 Permohonan pembaharuan lanjutan permit hendaklah dibuat sebelum tarikh tamat permit. Permohonan tersebut hendaklah dikemukakan bersama-sama ulasan/kelulusan pemeriksaan dari Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia (JBPM), Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan (JKKP) dan Jabatan Kesihatan dan Alam Sekitar (DBKL).
- 9.7 PSP dikehendaki mematuhi semua syarat-syarat dan garis panduan yang ditetapkan oleh agensi-agensi:-
- i. Jabatan Keselamatan dan Kesihatan Pekerjaan (JKKP)
 - ii. Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia (JBPM)
 - iii. Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB)
 - iv. Jabatan Kesihatan dan Alam Sekitar, DBKL (JKAS)
 - v. SYABAS
 - vi. TNB
 - vii. IWK
 - viii. SWCorp



PELAN SUSUN ATUR ASRAMA SEMENTARA PEKERJA DALAM BANGUNAN BERTINGKAT



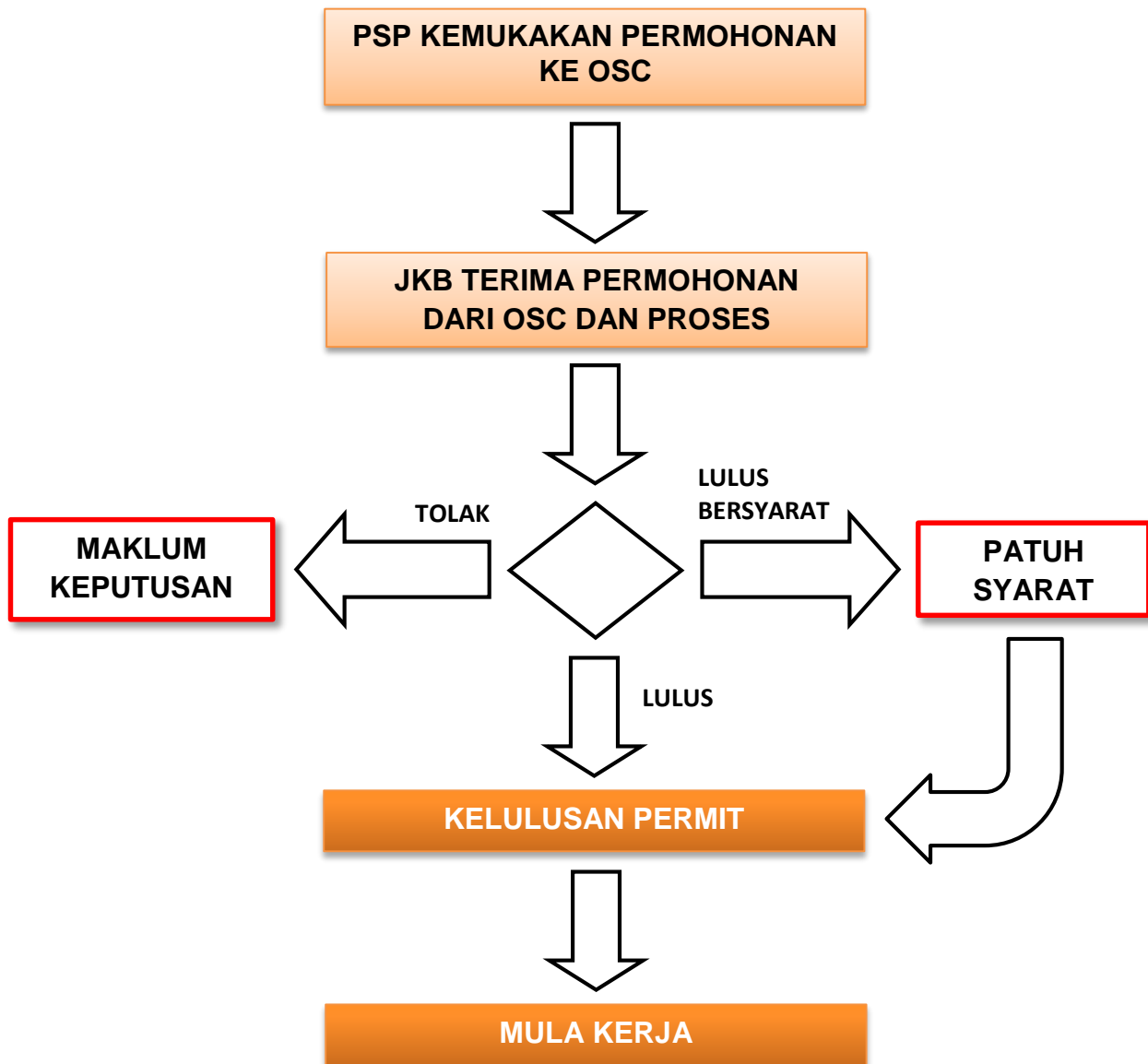
Petunjuk:

- (i) Penempatan Pekerja
- (ii) Surau
- (iii) Dapur
- (iv) Tandas/Tempat Mandi

CONTOH PELAN SUSUN ATUR PENGINAPAN PEKERJA DALAM BANGUNAN BERTINGKAT



CARTA ALIR PERMOHONAN ASRAMA SEMENTARA PEKERJA DALAM BANGUNAN BERTINGKAT DI TAPAK BINAAN





10.0 RUMUSAN

- i. Pendirian asrama sementara pekerja boleh didirikan dengan berpandukan syarat dan kehendak dari jabatan-jabatan dan agensi-agensi yang berkaitan.
- ii. Pengurusan Kawalan Penyenggaraan bermula apabila kelulusan diberikan kepada Pemohon dan hendaklah berjalan dengan efektif yang mengandungi:-
 - Penyelenggaraan fizikal bangunan
 - Keselamatan dan kesihatan
 - Asas keselamatan pekerja dan komuniti kejiranan
- iii. Perancangan dan pengurusan asrama sementara pekerja (rumah kongsi) yang teratur dan mematuhi undang-undang akan memberikan impak positif dalam pengawalan pekerja binaan dan persekitaran tapak binaan serta suatu *standard* yang perlu digunapakai.
- iv. Penambahbaikan garis panduan ini akan dibuat dari masa ke semasa bagi memantapkan keperluan dan kehendak-kehendak sedia ada.



11.0 RUJUKAN

- 11.1 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 (Akta 133)
- 11.2 Undang-Undang Kecil Bangunan WPKL 1985
- 11.3 Temporary Construction Site Workers' Amenities and Accommodation - Code of practice MS 2593:2015, Department of Standards Malaysia.
- 11.4 Guideline for Construction Workers' Amenities and Accommodation - Lembaga Pembangunan Industri Pembinaan Malaysia (CIDB).