



M B J B
MAJLIS BANDARAYA
JOHOR BAHRU

RUMAH PEKERJA

(TEMPOH PERMIT 5 TAHUN)
KHUSUS UNTUK PERMOHONAN SERENTAK

KEMASKINI : MAC 2022

GARIS PANDUAN

PERMIT SEMENTARA

JABATAN KAWALAN BANGUNAN MJB

ARAS 11, BAGHAIAN KAWALAN BANGUNAN, MENARA MAJLIS BANDARAYA JOHOR BAHRU, NO. 1, JALAN LINGKARAN DALAM, BUKIT SENYUM,
80300 JOHOR BAHRU, JOHOR. Laman Web: www.mbjb.gov.my Emel: kawalanbangunan@mbjb.gov.my Talian Am: 07-219 8176 / 219 8163

Rumah Pekerja dikenali juga sebagai Rumah Kongsi atau Rumah Kotai adalah tempat penginapan sementara yang disediakan pemaju kepada pekerja binaan. Lokasi binaan biasanya terletak di atas tapak pembinaan itu juga untuk tempoh masa tertentu sehinggalah siap sesuatu pembinaan sebelum dirobuhkan semula. Ada juga Rumah Pekerja yang berada di lokasi selain dalam kawasan pembinaan tetapi berdekatan dengan tapak bina seperti di kawasan kosong milik pemaju atau disewa untuk tempoh tertentu.

Permit Sementara merupakan satu kebenaran yang diberikan kepada bangunan yang dibina dalam tempoh yang tertentu / ditetapkan mengikut Undang-Undang Kecil 19, Undang-Undang Bangunan Seragam 1984 (UUKS 1984).



Undang-Undang Kecil 19 (1) :

Suatu permit sementara boleh dikeluarkan mengikut budibicara pihak berkuasa tempatan bagi mendirikan sesuatu bangunan sementara dan hendaklah tertakluk kesemua atau sebahagian daripada syarat-syarat yang dinyatakan dalam

Jadual pertama Undang-Undang Kecil ini.



Undang-Undang Kecil 19 (2) :

Pelan-pelan atau pelan-pelan lakar yang mengikut kehendak-kehendak pihak berkuasa tempatan hendaklah dikemukakan

bagi mendapatkan permit sementara di bawah undang-undang kecil ini.

Pihak Majlis berhak mengeluarkan arahan **Dasar Baru** dalam hal yang berkaitan mengikut budibicara Jawatankuasa dengan syarat teknikal yang ditetapkan, tempoh masa proses kelulusan dan kadar bayaran tertentu.

BAHAGIAN A : KADAR CAJ SEMASA DAN CADANGAN CAJ

Wang Proses	Wang Permit	Wang Amanah
<p><u>Komponen</u></p> <p>Luas x RM3.50 = RM ____ 9mp</p> <p><u>Hoarding</u></p> <p>Luas x RM3.50 = RM ____ 9mp</p> <p>Atau</p> <p>Mínima RM35.00</p>	<p><u>Komponen</u></p> <p>Luas x Rm5.00 = RM 9mp</p> <p><u>Hoarding</u></p> <p>Luas x RM5.00 = RM ____ 9mp</p> <p>Atau</p> <p>Mínima RM200.00</p>	<p>a) Satu Tingkat</p> <p>i. Tidak melebihi 500kp/46mp : RM500.00</p> <p>i. Melebihi 500kp/46mp (tak lebih 100kp / 93mp : RM1,000.00</p> <p>i. Melebihi 1,000kp/93mp : RM2,000.00</p> <p>a) Melebihi 1 Tkt</p> <p>i) Tidak melebihi 500kp/46mp : RM1,000.00</p> <p>i) Melebihi 500kp/46mp (tak lebih 100kp / 93mp : RM2,000.00</p> <p>i) Melebihi 1,000kp/93mp : RM4,000.00</p>
<p>Wang Amanah</p> <p>➤ Caj Dinding Keselamatan 5x Wang Proses</p>		

PANDUAN SAIZ KONTENA (1 pekerja / 3mp)

- 1 Kontena (3 m x 6 m = 18 mp / 10' x 20' = 200 kp) : 6 Pekerja
- 2 Kontena (3 m x 12 m = 36mp / 10' x 40' = 400 kp) : 12 Pekerja



BORANG SEBARAI SEMAK PRA-RUNDINGAN BAGI PERMOHONAN PERMIT SEMENTARA (R U M A H P E K E R J A)

BAHAGIAN B (Sila Lengkapkan)

Tarikh :

Nama Pemilik :

Masa :

Nama Pemilik :

Nama Syarikat : No. Tel Sykt :

Nama Perunding : No. K/P :

Tajuk Projek : **PERMOHONAN KELULUSAN PELAN PERMIT SEMENTARA DI BAWAH UNDANG- UNDANG KECIL BANGUNAN SERAGAM 1986 BAGI**

Maklumat Tapak

- 1. No Lot : (sebagaimana geran)
- 2. Nama Jalan : (jalan sedia ada di tapak)
- 3. Nama Taman : (taman sedia ada)
- 4. Syarat Nyata : (sebagaimana geran)
- 5. Luas Tapak : Meter persegi & (kaki persegi)
- 6. Keadaan Tapak :
- 7. Guna Tanah Sekitar Tapak :
- 8. Laluan Keluar / Masuk :
- 9. T/Tangan Pemohon :
(Nama)

BAHAGIAN C : SENARAI SEMAK DAN PANDUAN

1. PEJABAT TAPAK

- a) Penggunaan kabin sahaja dibenarkan untuk pejabat tapak.
- b) Saiz minima kabin 3 meter x 6 meter (10' x 20') dilengkapi bukaan.
- b) Menyediakan peti kecemasan dan alat pemadam api.
- c) Kelulusan permit hendaklah berada di dalam pejabat tapak.

2. RUMAH PEKERJA / RUMAH KONGSI

- a) Mana-mana penginapan atau penginapan berpusat yang berbentuk dorm hendaklah disediakan dengan ruang tidur tidak kurang daripada 3 meter persegi bagi setiap pekerja (1 pekerja/3mp). Sebagaimana syarat JTK.
 - **7.5 meter persegi = bilik yang memuatkan 2 pekerja**
 - **11.5 meter persegi = bilik yang memuatkan 3 pekerja**
 - **14.4 meter persegi = bilik yang memuatkan 4 pekerja**Kabin saiz 3m x 6m (10' x 20') bersamaan 6 orang pekerja
- b) Setiap bangunan yang digunakan untuk penginapan atau penginapan berpusat hendaklah terdiri daripada ruang guna sama, bilik tidur, dapur, bilik air, tandas dan stor serta kekal digunakan untuk tujuan asalnya. (Sebagaimana syarat Jabatan Tenaga Kerja /JTK)
- c) Penggunaan kabin sahaja yang dibenarkan untuk rumah pekerja dan ketinggian kabin dihadkan tidak melebihi 2 tingkat.
- d) Kawasan di sekeliling rumah pekerja perlu dihadang menggunakan Penghadang Keselamatan bagi mengelakkan pandangan terus ke arah rumah pekerja serta terlindung sepenuhnya dari pandangan luar.
- e) Pembinaan rumah pekerja adalah untuk yang bekerja di tapak binaan yang berkaitan sahaja. Keluarga adalah tidak dibenarkan. Ini akan menjadi tanggung jawab pihak pemaju bagi pemantauannya.
- f) Rumah pekerja hanya dibenarkan untuk kegunaan tempat tidur dan berehat sahaja.
- g) Bagi penginapan berpusat hendaklah memastikan penginapan disediakan dengan kemudahan minimum untuk gunasama pekerja (sebagaimana syarat JTK) seperti :
 - Ruang gunasama
 - Kipas & Lampu
 - Ruang dapur dengan bukaan yang mencukupi/kipas ekzos (jika ada keperluan memasak)
 - Ruang menyidai pakaian yang terlindung dari pandangan luar
 - Tong sampah
 - Peti kecemasan
 - Ruang makan dengan kerusi dan meja
- h) Ruang tempat memasak dengan bukaan tingkap serta penyediaan alat keselamatan mestilah mengikut spesifikasi dan kelulusan Bomba.
- i) Kabin penginapan hendaklah bertingkat yang boleh dibuka dan mempunyai pembukaan tidak kurang 15% keluasan lantai setiap bilik.
- j) Kabin hendaklah mempunyai pendawaian dan dipasang lampu bagi kegunaan waktu malam serta kelengkapan plak.

- k) Kabin penginapan pekerja lelaki hendaklah diasingkan dari pekerja wanita. Sekatan atau pagar hendaklah dibina antara rumah kongsi lelaki dan wanita.
- l) Pemeliharaan binatang ternakan di dalam kawasan rumah kongsi adalah tidak dibenarkan.
- m) Alat-alat mencegah kebakaran seperti 'extinguisher' / pasir yang diisi di dalam baldi dan sebagainya yang berkaitan keselamatan kebakaran hendaklah disediakan.
- n) Penyelenggaraan yang baik perlu diambilkira oleh pihak pemaju supaya kabin pekerja sentiasa berada dalam keadaan bersih dan kemas.
- o) Menyediakan tong sampah dan menjadi tanggungjawab pemaju bagi penyelenggaraannya.
- p) Pemaju wajib mematuhi kebersihan & faktor keselamatan Rumah pekerja bagi urusan :
 - Keperluan sanitasi berjadual satu bulan sekurang-kurangnya sekali.
 - Semburan nyamuk (fogging) satu bulan sekurang-kurangnya sekali.
 - Pembuangan sampah yang sistematik bagi menjaga kebersihan sekeliling rumah pekerja.
- q) Laporan kerja yang dilaksanakan perlu dikemukakan 1 bulan sekali ke Jabatan Kesihatan MBBJ mengikut format tertentu.

3. STOR BAHAN BINAAN

- a) Stor digunakan untuk meletakkan bahan binaan sahaja.
- b) Bahan mudah bakar, perlu mempunyai ciri keselamatan yang lengkap sebagaimana kehendak Bomba.

4. KEDAI RUNCIT

- a) Semua bentuk aktiviti perniagaan termasuk kantin, perlu mendapatkan kelulusan daripada Jabatan Pelesenan MBBJ.

5. KANTIN

- a) Membina ruang masak dan dewan makan berlantai simen.
- b) Permukaan meja hendaklah dilapiskan aluminium dan kakinya dicat dengan sempurna.
- c) Menyediakan sistema perparitan di kawasan ruang dapur dan tempat membasuh pinggan / mangkuk dan singki mencuci tangan.
- d) Menyediakan tong sampah di ruang dapur.
- f) Semua pengendali makanan hendaklah membuat pemeriksaan perubatan.
- g) Bahan api dari sumber yang selamat.
- h) Bekalan air bersih hendaklah disediakan,
- i) Menyediakan peti kecemasan dan alat pemadam api.
- j) Menyediakan alat penapis minyak (Grease trap) mengikut spesifikasi Jabatan Kesihatan MBBJ.
- k) Mengadakan sistem perparitan yang lengkap serta melalui sump yang disambungkan terus ke parit awam/utama.
- l) Penyediaan makanan untuk keseluruhan rumah kongsi mestilah dijalankan secara berpusat di kantin sahaja.

6. BILIK MANDI

- a) Membina bilik mandi berbumbung dan bertutup serta diasingkan antara lelaki dan wanita.
- b) Lantai mestilah jenis simen dengan sistem perparitan konkrit dan mempunyai kecerunan untuk saliran air kotor serta disambung terus ke parit awam.
- c) Mendapatkan bekalan air dari SAJ Holding Sdn Bhd.
- d) Penggunaan Kolah takungan air tidak dibenarkan.
- e) Sistem kumbahan menggunakan Septik Tank daripada pembekal berdaftar.

7. TANDAS

- a) Sebagaimana syarat JTK, kemudahan sanitari perlu disediakan. Contoh bagi kegunaan 6 pekerja = 1 unit tandas, 1 besen basuh & 1 tab mandi/pancur air.
- b) Sebagaimana syarat JTK, bagi dorm, perlu disediakan kemudahan minimum sanitari bagi tidak lebih daripada lima belas (15) pekerja.
 - Max. 15 pekerja = 1 unit tandas, 1 besen basuh, 1 tab mandi/pancur air & 1 unit urinal.
 - Tandas Lelaki dan Tandas Perempuan perlu diasingkan.
- c) Pintu tandas perlu disediakan & boleh dikunci.
- d) Penggunaan tandas mudah alih 'mobile toilet' dibenarkan.
- e) Saiz minima tandas adalah mengikut kehendak UBBL 1984 (43). Iaitu tidak kurang daripada 1.5 meter x 0.75 meter dan yang berkaitannya.
- f) 'Septik Tank' perlu disediakan menggunakan tangki dari pembekal berdaftar untuk kegunaan kumbahan dengan mematuhi kehendak Majlis (Jabatan Saliran) dari segi kapasitinya.

9. Sistem Rawatan Najis

- a) Parit yang menerima air kumbahan hendaklah dipastikan tidak memasuki tanah jiran dan tidak mencemarkan kawasan.
- b) Laluan kenderaan untuk penyelenggaraan perlu disediakan untuk keperluan pengosongan.

10. PAPAN ADANG (HOARDING)

- a) Pemohon perlu mengemukakan permohonan Lesen Iklan Papan Adang sekiranya mempunyai iklan untuk dipaparkan ke Jabatan Pelesenan.

11. LESEN PENDUDUKAN SEMENTARA (LPS)

- a) Sekiranya binaan di atas Tanah Kerajaan, perlu mendapatkan Lesen Pendudukan Sementara (LPS) daripada Pejabat Tanah Daerah.

12. PEMBERSIHAN TAPAK

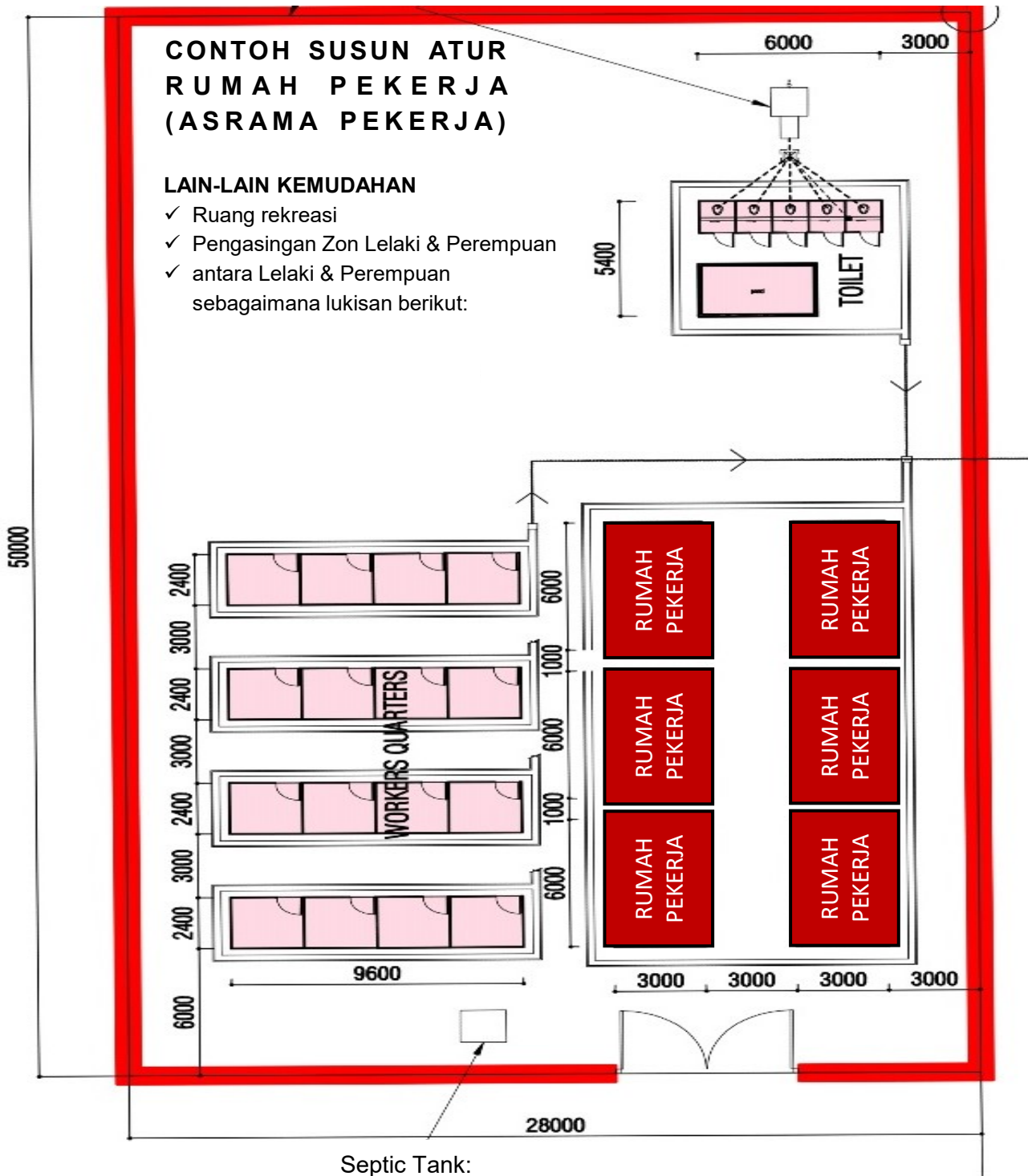
- a) Pemaju bertanggungjawab terhadap robohan semula selepas projek siap dan memastikan pembuangan di tempat yang dibenarkan serta memastikan kekemasan di tapak.

13. KEHENDAK KEPERLUAN BOMBA

a) Perlu mematuhi kehendak keperluan BOMBA dengan ciri keselamatan yang lengkap.

14. SUSUN ATUR (LAYOUT) DAN REKABENTUK

a) Cadangan Susun atur 'layout' terancang perlu mempunyai Zoning Penginapan, Zoning, Tempat Solat, Zoning Tempat Makan / Kantin, Zoning Riadah dan Zoning Kumbahan (Tandas) serta pengasingan antara Lelaki & Perempuan sebagaimana lukisan berikut:



CONTOH BERGAMBAR



Keselesaan Ruang Dorm



- ✓ Kebersihan terjaga
- ✓ Kawalan bilangan penghuni di sesuatu ruang
- ✓ Kemudahan riadah & selesa
- ✓ Rupabentuk bangunan yang sistematik

Sumber Rujukan : Rumah Pekerja di Singapura

Contoh Binaan Yang Teratur & Seragam



Kemudahan Elektrik Bagi Lampu, Kipas Dan Tempat Tidur Selesa



MBJB
MAJLIS BANDARAYA
JOHOR BAHRU

GARIS PANDUAN PERMIT SEMENTARA JABATAN KAWALAN BANGUNAN MBJB