

PANDUAN MENENTUKAN BILANGAN PENGHUNI PENUH SESAK BAGI SEBUAH RUMAH KEDIAMAN DAN RUMAH KEDAI DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR



JABATAN KAWALAN
BANGUNAN
DEWAN BANDARAYA
KUALA LUMPUR
Tingkat 26,28-31,
Menara DBKL 3,
Jalan Raja Abdullah,
50300 Kuala Lumpur

No. Tel. : 03-2617 6639
No. Fax: 03-2698 3869
Email: jkb@dbkl.gov.my



PANDUAN MENENTUKAN BILANGAN PENGHUNI PENUH SESAK BAGI RUMAH KEDIAMAN DAN RUMAH KEDAI DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR.

1. PENGENALAN

Berkaitan daripada arahan Datuk Bandar di Mesyuarat Ketua-ketua Jabatan dan aduan awam berkaitan rumah penuh sesak, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur (DBKL) mengkaji kaedah menghadkan bilangan penghuni dengan menyediakan satu Panduan Menentukan Bilangan Penghuni Bagi Sebuah Rumah Kediaman Dan Rumah Kedai Penuh Sesak Di Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur

Panduan ini bagi memastikan pemilik premis mengambil kira dan mengawal bilangan penghuni bagi sebuah rumah kediaman supaya tidak menimbulkan risiko budaya sosial disamping cabaran keselamatan. Keadaan yang berlaku perlu dibendung supaya tidak memudaratkan perimbangan hidup dan budaya kawasan persekitaran.

2. OBJEKTIF

Objektif panduan pengiraan bilangan penghuni dalam sesuatu bangunan disediakan supaya penggunaan bangunan tidak penuh sesak.

Secara amnya, panduan ini juga boleh mendidik pemunya premis untuk mematuhi kehendak Akta dan Undang-undang selaras dengan kehendak semasa.

**PANDUAN MENENTUKAN BILANGAN PENGHUNI PENUH SESAK BAGI
RUMAH KEDIAMAN DAN RUMAH KEDAI
DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR.**

3. RUJUKAN PERUNDANGAN

3.1 Dalam panduan ini, beberapa rujukan perundangan telah digunapakai berdasarkan seperti berikut :-

3.1.1 Akta Kerajaan Tempatan 1976 (Akta 171), Seksyen 79, bila rumah disifatkan sebagai “penuh sesak” :

“ Bagi maksud Akta ini, sesebuah rumah hendaklah disifatkan sebagai sebegitu sesak hingga mendatangkan bahaya atau mudarat kepada kesihatan penduduknya jika rumah itu atau mana-mana bilik di dalamnya didapati diduduki lebih daripada kadar seorang dewasa bagi tiap-tiap tiga ratus lima puluh kaki padu ruang dalam bersih dan dalam pengiraan itu tiap-tiap orang berumur lebih daripada sepuluh tahun hendaklah disifatkan sebagai seorang dewasa dan dua orang kanak-kanak berumur tidak lebih daripada sepuluh tahun hendaklah dikira sebagai dewasa”

3.1.2 Akta Jalan Parit Dan Bangunan 1974 (Akta 133) Seksyen 85, bangunan yang boleh dimasuki oleh orang ramai hendaklah bersih

- (1) Pemunya atau penduduk bagi sesuatu bangunan atau mana-mana bahagiannya yang boleh dimasuki oleh orang ramai hendaklah –
- (a) Selalu membersihkannya dan sentiasa menjaga kebersihan bangunan itu atau bahagiannya supaya berada dalam keadaan bersih dan baik dan juga menjaga supaya iainya berada dalam keadaan baik ; dan
 - (b) Menjaga bangunan itu atau bahagiannya supaya bebas daripada apa-apa keadaan yang boleh membahayakan nyawa atau kesihatan pekerja-pekerjanya, orang ramai dan lain-lain pengguna bangunan itu atau bahagiannya.

**PANDUAN MENENTUKAN BILANGAN PENGHUNI PENUH SESAK BAGI
RUMAH KEDIAMAN DAN RUMAH KEDAI
DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR.**

3.1.3 Undang-undang Kecil Bangunan Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur 1985 (UUKB), Peruntukkan 40, luas minimum bilik-bilik dalam bangunan kediaman :

(1) Luas bilik kediaman yang pertama dalam sesuatu bangunan kediaman hendaklah tidak kurang daripada 11 m², bilik kediaman yang kedua hendaklah tidak kurang daripada 9.3 m² dan luas semua bilik kediaman yang lain hendaklah tidak kurang daripada 6.5 m².

3.1.4 UUKB 1985, Peruntukkan 42, tinggi bilik-bilik dalam bangunan kediaman:

(1) Tinggi bilik-bilik dalam bangunan kediaman selain daripada rumah kedai hendaklah –

(a) Bagi bilik kediaman dan bilik tidur, tidak kurang daripada 2.5m

3.1.5 UUKB 1985, Peruntukkan 3, tafsiran bilik kediaman :

Bilik kediaman ertinya sesuatu bilik yang luasnya tidak kurang daripada 6.5m² tetapi tidak termasuk bilik mandi, jamban pam, beranda terbuka, laman atau garaj

4. SKOP

Panduan ini terpakai di seluruh Wilayah Persekutuan Kuala Lumpur. Bangunan yang dibenarkan adalah bangunan kediaman teres, apartment dan rumah kedai.

**PANDUAN MENENTUKAN BILANGAN PENGHUNI PENUH SESAK BAGI
RUMAH KEDIAMAN DAN RUMAH KEDAI
DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR.**

5. ASAS PENENTUAN BILANGAN PENGHUNI

Asas penentuan bilangan penghuni yang dibenarkan bagi sebuah rumah kediaman adalah 1 orang dewasa bersamaan 350k³ iaitu 10m³ bilik. Daripada jumlah isipadu tersebut, satu pengiraan boleh dilakukan untuk memperolehi ukuran dimensi panjang (x), lebar (y) dan tinggi (z). Selain daripada itu, satu persamaan boleh diperolehi sekiranya nilai z telah diketahui. Oleh itu, berdasarkan perkara tersebut, satu jadual boleh dirangka berdasarkan tinggi (z) minima bilik iaitu 2.5m (UUKB,1985). Bagi tujuan kefahaman dan penerangan lanjut, berikut merupakan contoh jalan kerja pengiraan yang dimaksudkan.

Isi padu bilik : 10 m³

Tinggi (z) bilik : 2.5m

Persamaan bagi perkara di atas seperti berikut ;

$$10m^3 : x \times y \times 2.5m$$

$$10m^3 \div 2.5m : x \times y$$

$$4m^2 : x \times y$$

(AKTA KERAJAAN TEMPATAN	ISIPADU BILIK (AKTA 171)	TINGGI BILIK (UUKB, 1985)	LUAS DIPERLUKAN
1 orang dewasa	10m ³	2.5m	4m ²

Jadual 1 : Luas bilik bagi 1 orang dewasa

**PANDUAN MENENTUKAN BILANGAN PENGHUNI PENUH SESAK BAGI
RUMAH KEDIAMAN DAN RUMAH KEDAI
DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR.**

Berdasarkan Jadual 1 di atas, seorang dewasa memerlukan 4m^2 dengan ketinggian 2.5m bersamaan dengan 10m^3 . Oleh itu, satu jadual boleh disediakan bagi bilik-bilik kediaman yang mempunyai luas bilik yang berbeza seperti berikut :-

JENIS BANGUNAN	BILIK UTAMA (LUAS)	BILIK KEDUA (LUAS)	BILIK KETIGA (LUAS)	JUMLAH PENGHUNI
RUMAH TERES 2 TINGKAT	$\leq 14\text{m}^2$	$\leq 12\text{m}^2$	$\leq 10\text{m}^2$	Berapakah bilangan orang?
	Berapakah bilangan orang?	Berapakah bilangan orang?	Berapakah bilangan orang?	

Jadual 2 : Contoh data bagi kediaman teres

1 orang dewasa bersamaan dengan 4m^2 luas bilik dengan ketinggian 2.5m , berdasarkan Jadual 2 di atas, luas bilik utama yang diberikan adalah 14m^2 , berapakah jumlah bilangan penghuni yang dibenarkan?

$$\text{Bilangan penghuni} : 14\text{m}^2 \div 4\text{m}^2$$

$$\text{Bilangan penghuni} : 3.5 \approx 3 \text{ orang}$$

JENIS BANGUNAN	BILIK UTAMA (LUAS)	BILIK KEDUA (LUAS)	BILIK KETIGA (LUAS)	JUMLAH PENGHUNI
RUMAH TERES 2 TINGKAT	$\leq 14\text{m}^2$	$\leq 12\text{m}^2$	$\leq 10\text{m}^2$	8
	3 Orang	3 orang	2 orang	

Jadual 3 : Contoh jumlah bilangan penghuni yang diperolehi

**PANDUAN MENENTUKAN BILANGAN PENGHUNI PENUH SESAK BAGI
RUMAH KEDIAMAN DAN RUMAH KEDAI
DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR.**

Hasil jalan kerja di atas, bilangan dan jumlah penghuni bagi sebuah kediaman dapat ditentukan. Penerangan dan contoh kiraan diatas adalah bagi rumah teres sahaja. Walaubagaimapun langkah yang sama boleh digunapakai bagi semua jenis kediaman yang dinyatakan dalam skop garis panduan ini.

6. JADUAL BILANGAN PENGHUNI YANG DIBENARKAN

6.1 Penghuni bagi kediaman rumah teres, rumah kedai dan apartment

Dengan menggunakan jalan kerja seperti di atas, satu jadual boleh dirangka mengikut pecahan jenis-jenis bangunan sediaada ataupun bangunan baru. Perlu diingati **bilangan penghuni** boleh **berubah** sekiranya **isipadu bilik** sesuatu bangunan adalah **berbeza** dengan data yang diberikan dalam panduan ini. Jadual yang disediakan adalah contoh dan sebagai panduan pengiraan sahaja.

JENIS BANGUNAN	BILIK UTAMA (LUAS)	BILIK KEDUA (LUAS)	BILIK KETIGA (LUAS)	JUMLAH PENGHUNI
RUMAH TERES 2 TINGKAT	≤ 14m ²	≤ 12m ²	≤ 10m ²	8
	3 Orang	3 orang	2 orang	
RUMAH KEDAI	≤ 13m ²	≤ 11m ²	≤ 8m ²	7
	3 Orang	2 Orang	2	
RUMAH APARTMENT	≤ 11m ²	≤ 9m ²	≤ 7m ²	6
	2 Orang	2 orang	2 orang	

**Jadual 4 : Contoh bilangan penghuni mengikut jenis bangunan
berdasarkan data Jadual 2**

**PANDUAN MENENTUKAN BILANGAN PENGHUNI PENUH SESAK BAGI
RUMAH KEDIAMAN DAN RUMAH KEDAI
DI WILAYAH PERSEKUTUAN KUALA LUMPUR.**

7. TINDAKAN PENGUATKUASAAN

- 7.1 Berdasarkan Akta 171 Seksyen 78, tindakan penguatkuasaan boleh diambil atas kesalahan seperti berikut :-

“Seseorang yang membenarkan sesebuah rumah diduduki dengan sebegitu penuh sesak hingga mendatangkan bencana atau bahaya kepada

kesihatan penduduknya melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi dua ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi enam bulan atau kedua-duanya dan didenda tambahan tidak melebihi satu ratus ringgit bagi setiap satu hari selama tempoh kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.”