

GARIS PANDUAN MEKANISMA MENENTUKAN BILANGAN KAPASITI PENYEWA BAGI PREMIS-PREMIS DI NEGERI SELANGOR

1.0 OBJEKTIF.

- Cadangan menentukan bilangan kapasiti penyewa serta kaedah pengawalan bangunan penuh sesak yang ideal & praktikal.
- Mengatasi isu kesihatan dan impak sosial kepada pembangunan masyarakat.
- Mewujudkan budaya kehidupan perumahan yang sistematik dan jelas.
- Mekanisma & kaedah selaras dengan akta / undang-undang / garis panduan sedia ada.

2.0 RUJUKAN.

- Akta Kerajaan Tempatan 1976 [Akta 171]
- Akta Jalan Parit & Bangunan [Akta 133]
- Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam–UBBL 1984
- Akta Perancang Bandar & Desa 1976 [Akta 1972]
- Garis Panduan Jabatan Perancang Bandar dan Desa

3.0 KELULUSAN MAJLIS MESYUARAT KERAJAAN NEGERI SELANGOR.

- MMKN KE 32/2007 Bertarikh 5 Disember 2007.

4.0 DEFINISI.

- **Seksyen 79, Akta 171**
Rumah disifatkan "penuh sesak"

Penuh Sesak

"setiap 350 kaki padu ruang dalam kosong rumah tersebut atau mana-mana bilik di dalamnya di duduki lebih daripada 1 orang dewasa."

Dewasa

"seseorang berumur lebih 10 tahun/2 orang kanak-kanak kurang 10 tahun."

5.0 FORMULA.

- Penentuan bilangan kapasiti penyewa bergantung pada bilangan & luas bilik.

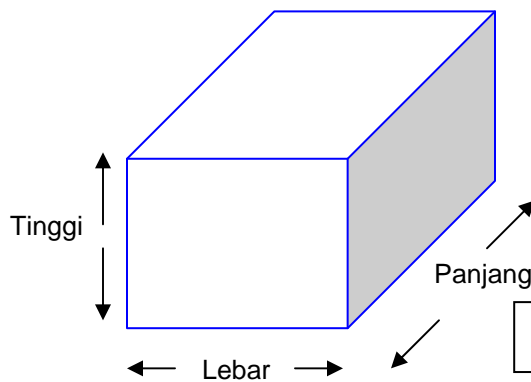
Jenis Rumah	Luas Lantai (kp2)	Luas bilik (m2)		
		1	2	3
Rumah Kos Rendah (RKR)	650 kp	11.7	9.9	7.2
Rumah Kos Sederhana Rendah (RKSR)	750kp	11.7	9.9	7.2
Rumah Kos Sederhana (RKS)	800kp	12.87	11.8	9.9

(Rujukan : JPBD Negeri Selangor)

KAEDAH PENGIRAAN

Tafsiran Seksyen 79, Akta 171

“Setiap 1 orang memerlukan 350 kaki padu ruang dalam kosong”.



Formula Isipadu = Panjang x Lebar x Tinggi
 = 350 ft³
 = 10 m³

Keperluan 1 orang = 350 ft³ = 10 m³

Kaedah Pengiraan:

Keluasan Bilik
 -Bilik Tidur 1
 -Bilik Tidur 2
 -Bilik Tidur 3

} Luas Setiap Bilik X (KALI) Tinggi
 Minima: 2m (Sekyen 44,UBBL)

Penentuan Sesak
 1 Orang = 10m³

Had Bilangan Penyewa: $\frac{\text{Jumlah Keseluruhan Luas Bilik}}{10\text{m}^3}$

Contoh Kiraan:

Luas lantai RKR: 650kaki² = 60.39m²

-Bilik Tidur 1 = 11.7m² X 2m
 -Bilik Tidur 2 = 9.9 m² X 2m
 -Bilik Tidur 3 = 7.2 m² X 2m

} = 57.6

Had Bilangan Penyewa: } = 5.76

57.6
 10m³

Oleh itu, Penghuni Maksima RKR = 6 Orang
Sekiranya lebih adalah dianggap sesak

Mekanisma dan kaedah terpakai kepada penyewa warga asing dan ia terkecuali dan tidak terpakai bagi penyewa warga tempatan berkeluarga atau pelajar IPT tempatan.

- Penghuni maksima mengikut kategori rumah adalah seperti berikut:

Jenis Rumah	Bilangan kapasiti (orang)
Rumah Kos Rendah (RKR)	6
Rumah Kos Sederhana Rendah (RKSR)	6
Rumah Kos Sederhana (RKS)	7

* Bergantung pada luas bilik sesuatu petak.

6.0 TINDAKAN PENGUATKUASAAN.

- **Seksyen 78 Akta 171**
Rumah diduduki penuh sesak

Seseorang yang membenarkan sesebuah rumah diduduki dengan sebegitu penuh sesak hingga mendatangkan bencana atau bahaya kepada kesihatan penduduk-penduduknya adalah bersalah atas 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 hari selama tempoh kesalahan itu diteruskan selepas sabitan.**

7.0 ADUAN.

- **Aduan mengenai penyewa warga asing boleh dikemukakan kepada semua Pihak Berkuasa Tempatan Negeri Selangor di alamat seperti berikut:**

Datuk Bandar / Pesuruhjaya Bangunan
Majlis Bandaraya Shah Alam
Tingkat 1, Wisma MBSA
Persiaran Perbandaran
40000 SHAH ALAM
T: 03-55105133
F: 03-55108010

Datuk Bandar / Pesuruhjaya Bangunan
Majlis Bandaraya Petaling Jaya
Tingkat 2, Ibu Pejabat MBPJ
Jalan Yong Shook Lin
46675 PETALING JAYA
T: 03-79563544
F: 03-79581494

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan
Majlis Perbandaran Subang Jaya
Persiaran Perpaduan, Jalan USJ 5
47610 SUBANG JAYA
T: 03-80263131
F: 03-56376569

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan
Majlis Perbandaran Selayang
Persiaran 3, Bandar Baru Selayang
68100 BATU CAVES
T: 03-61204903
F: 03-61388933

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan
Majlis Perbandaran Klang
Bangunan Sultan Alam Shah
Jalan Perbandaran
41675 KLANG
T: 03-33716044
F: 03-33743661

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan
Majlis Perbandaran Ampang Jaya
Menara MPAJ, Jalan Pandan Utama
55100 KUALA LUMPUR
T: 03-42968000
F: 03-42968060

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan
Majlis Perbandaran Kajang
Menara MPKj, Jalan Cempaka Putih
Off Jalan Semenyih
43000 KAJANG
T: 03-87377899
F: 03-87335975

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan
Majlis Perbandaran Sepang
BBST Business Park, Persiaran Satu
43900 SEPANG
T: 03-87782020
F: 03-87782021

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan
Majlis Daerah Hulu Selangor
Jalan Bukit Kerajaan
44000 KUALA KUBU BHARU
T: 03-60641331
F: 03-60643991

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan
Majlis Daerah Kuala Langat
Persiaran Majlis
Off Jalan Morib
42700 BANTING
T: 03-31872825
F: 03-31879304

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan
Majlis Daerah Kuala Selangor
Jalan Semarak
45000 KUALA SELANGOR
T: 03-32891439
F: 03-32893386

Yang Dipertua / Pesuruhjaya Bangunan
Majlis Daerah Sabak Bernam
45300 SUNGAI BESAR
T: 03-32241655
F: 03-32242766

- **Aduan yang dikemukakan hendaklah jelas dan di sertakan dengan butiran-butiran seperti berikut:**
 - ❖ Maklumat pengadu.
 - ❖ No. Petak (Unit Rumah) yang dihuni oleh warga asing yang berlebihan.
 - ❖ Alamat kawasan pemajuan.
 - ❖ Salinan Perjanjian Jual Beli-**(bagi mendapatkan keluasan petak dan bilik)**.
 - ❖ Anggaran bilangan penyewa yang menghuni.