



Ruj. Tuan :
Ruj. Kami : JBPM/IP/BKK:700-1/1/1 Jld. 3 (1)
Tarikh : 31 Disember 2021

SEPERTI SENARAI EDARAN

Dato'/Tuan,

KETETAPAN PENENTUAN KEPERLUAN PEPASANGAN KESELAMATAN KEBAKARAN (PKK) BAGI *SERVICED APARTMENT, SOHO (SMALL OFFICE, HOME OFFICE), SOFO (SMALL OFFICE, FLEXIBLE OFFICE) DAN SOVO (SMALL OFFICE, VIRTUAL OFFICE)*

Saya dengan hormatnya merujuk kepada perkara tersebut di atas adalah berkaitan.

- Adalah dimaklumkan bahawa satu Arahan berkaitan penentuan keperluan pemasangan keselamatan kebakaran bagi *Serviced Apartment, SOHO (Small Office, Home Office), SOFO (Small Office, Flexible Office) dan SOVO (Small Office, Virtual Office)* telah dikeluarkan oleh Jabatan Bomba Dan Penyelamat Malaysia (JBPM) ke seluruh JBPM Negeri untuk dilaksanakan berkuatkuasa 1 Disember 2021.
- Untuk makluman, Arahan yang dikeluarkan ini adalah hasil ketetapan yang telah dimuktamadkan dalam Mesyuarat Jawatankuasa Pemandu Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia (JBPM) dengan menggariskan beberapa panduan untuk penentuan PKK bagi pembangunan *Serviced Apartment, SOHO, SOFO dan SOVO*.
- Sukacita untuk makluman Dato' / Tuan berikut adalah keperluan PKK *Serviced Apartment, SOHO, SOVO dan SOFO* sepertimana **Lampiran A**.
- Adalah diharapkan dengan adanya panduan ini, penentuan PKK bagi *Serviced Apartment, SOHO, SOFO & SOVO* akan lebih jelas dan seragam di seluruh negara. Perhatian dan komitmen Dato' / Tuan berkaitan perkara ini adalah sangat dihargai dan didahulukan dengan ucapan ribuan terima kasih.

...2/-

'CEPAT DAN MESRA'




Sekian.

“WAWASAN KEMAKMURAN BERSAMA 2030”

“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”

Saya yang menjalankan amanah,



(DATO' SRI Ts. MOHAMMAD HAMDAN BIN HJ WAHID)

Ketua Pengarah

Jabatan Bomba Dan Penyelamat Malaysia

DMHW/mfn

s.k.

- i. YAS Timbalan Ketua Pengarah JBPM (Operasi)
- ii. YAS Timbalan Ketua Pengarah JBPM (Pembangunan)

JBPM Negeri

YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia Negeri Selangor
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia Negeri W.P. Kuala Lumpur
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia Negeri Johor
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia Negeri Pahang
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia Negeri Pulau Pinang
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia Negeri Kedah
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia Negeri Perak
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia Negeri Sabah
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia Negeri Sarawak
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia Negeri Kelantan
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia Negeri Terengganu
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia Negeri Sembilan
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia Negeri Melaka
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia Negeri Perlis
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia W.P. Labuan
YS Pengarah, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia W.P. Putrajaya

SENARAI EDARAN

- i. **President**
Pertubuhan Akitek Malaysia (PAM),
99L, Jalan Tandok, Bangsar,
59100 KUALA LUMPUR
(u.p. Datuk Ar. Ezumi Harzani Ismail); Email: info@pam.org.my
- ii. **President**
The Institution Of Engineers, Malaysia (IEM)
Bangunan Ingenieur, Lot 60/62,
Jalan 52/4, Peti Surat 22 (Jalan Sultan),
46720 PETALING JAYA
Selangor Darul Ehsan
(u.p. Ir. Ong Ching Loon) ; Email: sec@iem.org
- iii. **President**
Association Of Consulting Engineers Malaysia (ACEM),
Suite 20-9, Menara 1MK,
No. 1, Jalan Kiara, Mont' Kiara,
50480 KUALA LUMPUR
(u.p. Datuk Ir Mohd Adnan Bin Mohd Nor); Email: sec@acem.com.my
- iv. **President**
Master Builders Association Malaysia (MBAM),
2-1, Jalan 2/109E,
Desa Business Park, Taman Desa,
Off Jalan Klang Lama,
58100 KUALA LUMPUR
(u.p. Encik Foo Chek Lee); Email: ed@mbam.com.my
- v. **President**
Real Estate And Housing Developers Association Malaysia (REHDA),
Wisma REHDA,
No. 2C, Jalan SS5D/6,
Kelana Jaya,
47301 PETALING JAYA
Selangor Darul Ehsan
(u.p. Dato' Ir Soam Heng Choon); Email: secreteriat@rehda.com
- vi. **Vice President**
The Institution of Fire Engineers (UK) Malaysia Branch
28, Jalan 3/154, Taman Bukit Anggerik, Cheras
56000 KUALA LUMPUR
(u.p. Encik Tay Hao Giang) ; Email: info@ife.org.my
- vii. **President**
Malaysia Fire Protection Association (MFPA),
No. 25-4, Block H,
Jalan PJU 1/37, Dataran Prima,
47301 PETALING JAYA
Selangor Darul Ehsan
(u.p. Ms Michelle Hah Mei Kian); Email: office@mfpa.com.my

KETETAPAN PENENTUAN KEPERLUAN PEPASANGAN KESELAMATAN KEBAKARAN (PKK) BAGI SERVICED APARTMENT, SOHO, SOVO DAN SOFO

Rekabentuk / Kriteria Perancangan	Kategori Pembangunan	
	Pembangunan Tersendiri ¹ (i)	Pembangunan Bercampur ² (ii)
Serviced Apartment / SOHO	<p>lanya boleh dikategorikan sebagai kediaman dengan syarat mematuhi perkara-perkara berikut:-</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Mengemukakan pengesahan daripada pihak PBT bahawa <i>Serviced Apartment / SOHO</i> yang dibina bagi tujuan kediaman sahaja; ii. Salinan kelulusan Kebeharan Merancang (KM) daripada pihak PBT berkenaan; iii. Mengemukakan Lesen Pemajuan Perumahan & Permit Iklan dan Jualan (APDL) yang dikeluarkan oleh Jabatan Perumahan Negara; iv. Mengemukakan Perjanjian Jual Beli (S&P) di antara pemaju dan pembeli menyatakan kegunaan unit yang dibeli untuk tujuan kediaman sahaja; v. Dokumen sokongan yang lain bagi mengesahkan <i>Serviced Apartment / SOHO</i> tersebut untuk kediaman sahaja, dan vi. Rekabentuk dalam sama seperti kediaman sebenarnya. <i>Serviced Apartment / SOHO</i> yang dibina ini juga berbentuk sepertimana rumah pangsa iaitu unit rumah yang mempunyai ruang rehat, ruang makan, bilik tidur utama, bilik tidur dan dapur; 	<p>Bagi <i>Serviced Apartment / SOHO</i> yang di bina bersama sebagai sebahagian <i>mixed development</i>, keperluan keselamatan kebakaran berdasarkan kepada tiga rekabentuk pembinaan seperti berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> i. Bagi <i>Serviced Apartment / SOHO</i> yang dibina bersama dengan kumpulan maksud lain keperluan PKK hendaklah berdasarkan kepada penggunaan yang mempunyai risiko yang tertinggi; ii. Bagi pembinaan <i>serviced apartment / SOHO</i> yang diasingkan sepenuhnya iaitu dari keperluan <i>means of escape</i>, sistem PKK tersendiri dan tiada langsung apa-apa bukaan samada pada dinding (<i>vertical</i>) atau lantai (<i>horizontal</i>), <i>serviced apartment / SOHO</i> tersebut boleh dikategorikan sebagai kediaman dengan mematuhi syarat yang sama seperti (i). Sekiranya terdapat apa-apa bukaan seperti pintu, Takat Ketahanan Api (TKA) bagi pintu tersebut hendaklah sama seperti dinding tersebut. iii. <i>Serviced apartment / SOHO</i> dibina di atas podium yang digunakan sebagai <i>shopping complex</i> atau dibina bersama iaitu blok@tower yang sama dengan kegunaan lain seperti pejabat, keperluan keselamatan kebakaran hendaklah sepertimana yang disyaratkan mengikut kegunaan utama

	<p>vii. Tangga terlindung yang khusus untuk penghuni <i>serviced apartment / SOHO</i>;</p> <p>viii. <i>Final Exit</i> hendaklah keluar terus daripada bangunan tanpa melalui mana-mana ruang;</p> <p>ix. Ketinggian <i>Serviced Apartment / SOHO</i> tidak melebihi 120 meter atau 40 tingkat;</p> <p>x. Pelan teknikal yang dikemukakan disahkan (chop) "UNTUK KEGUNAAN SEBAGAI UNIT KEDIAMAN SAHAJA BERDASARKAN KEPADA SURAT PENGESAHAN PBT" menyatakan nama PBT, No Rujukan Surat dan tarikh surat;</p> <p>xi. Akuan Berkanun (<i>Statutory Declaration</i>) daripada oleh pihak PSP dan pemaju bahawa unit yang dibina untuk dijual sebagai kediaman sahaja. Akuan ini hendaklah berserta dokumen i hingga v di atas dan disahkan oleh pihak peguam;</p> <p>xii. Lain-lain keperluan teknikal adalah terpakai sepertimana termaktub di dalam Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam 1984, Perintah Tetap Ketua Pengarah / Surat Arahan Ketua Pengarah / Pekeliling Jabatan / Garis Panduan Jabatan yang berkuatkuasa dan Piawaian-Piawaian berkaitan.</p>	<p>tersebut sepertimana menurut Undang-undang Kecil 134, UBBL 1984.</p> <p>Bagi pembinaan yang mempunyai pengasingan seperti lantai atau ruang terbuka di antara <i>Serviced Apartment / SOHO</i> dengan podium, keperluan PKK adalah menurut kumpulan maksud kediaman dengan syarat mematuhi keperluan seperti (i)</p>
<p>SOFO SOVO</p>	<p>Penentuan PKK adalah berdasarkan kepada kumpulan maksud PEJABAT</p>	

1. ***Pembangunan Tersendiri (Stand Alone Development)***

Blok bangunan *serviced apartment* dibina secara tersendiri, bagaimanapun masih terdapat beberapa keperluan yang dibina bersama seperti ruang meletak kenderaan dan juga utiliti lain seperti dewan serbaguna, tadika dan kedai. Penentuan keperluan PKK adalah berdasarkan kepada penggunaan *serviced apartment* sahaja.

2. ***Pembangunan Bercampur (Mixed Development)***

Mixed development ialah pembinaan bercampur dalam sesuatu pembinaan iaitu terdapat beberapa kumpulan maksud yang dibina bersama seperti pejabat, hotel, *shopping complex*, *serviced apartment* dan lain-lain. Penentuan keperluan PKK adalah berdasarkan kepada penggunaan atau kumpulan maksud yang paling berisiko. Bagaimanapun sekiranya terdapat pengasingan secara sepenuhnya di antara kumpulan-kumpulan maksud tersebut maka penentuan keperluan PKK adalah berdasarkan kepada kumpulan maksud tersendiri. Ini sepertimana yang dinyatakan pada Undang-undang Kecil 134, UBBL 1984.