



Rujukan : JKT.D.100-1/3/2 Jld.6 (14)

Tarikh : 31 Disember 2014

### Senarai Edaran Seperti di Lampiran

YB/YBhg.Tan Sri/Datuk/Dato'/Tuan/Puan,

### **GARIS PANDUAN PERANCANGAN LORONG BELAKANG**

Dengan segala hormatnya saya diarah merujuk kepada perkara tersebut di atas.

2. Seperti YB/YBhg.Tan Sri/Datuk/Dato'/Tuan/Puan, sedia maklum, mesyuarat **Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan Ke-68 (MNKT Ke-68)** pada **18 September 2014** telah menimbang dan bersetuju ke atas Garis Panduan Perancangan Lorong Belakang.

3. Garis Panduan ini merupakan garis panduan baru yang disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (JPBD SM). Ia telah dibincang dan dirunding bersama-sama pihak berkepentingan terlibat iaitu Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia (JBPM), Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara (SPAN), Jabatan Kerja Raya (JKR), Tenaga Nasional Berhad (TNB) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

4. Garis Panduan Perancangan Lorong Belakang ini terpakai untuk perancangan dan kawalan pembangunan di **skim perumahan teres baharu** di seluruh Semenanjung Malaysia. Semua pemaju perlu mematuhi garis panduan ini semasa mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan.

5. Sehubungan itu, dimohon kerjasama YB/YBhg.Tan Sri/Datuk/Dato'/Tuan/Puan untuk mengedarkan pekeliling ini kepada PBT-PBT di bawah seliaan YB/YBhg.Tan

Sri/Datuk/Dato'/Tuan/Puan dan memastikan ianya dipatuhi dengan sewajarnya.

6. Sebarang pertanyaan pihak YB/YBhg.Tan Sri/ Datuk /Dato'/Tuan/Puan boleh dikemukakan terus kepada :

Pengarah  
Bahagian Penyelidikan Dan Pembangunan  
Jabatan Perancangan Bandar Dan Desa Semenanjung  
Malaysia  
Unit No.50-12-2B & 50-13-1,  
Wisma UOA Damansara  
50 Jalan Dungun, Damansara Heights,  
50646, KUALA LUMPUR

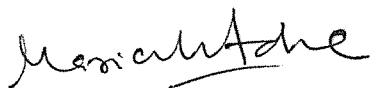
No. Tel : 03-2081 6000  
No. Faks : 03-2094 1170

Sekian, terima kasih.

***“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”***

***“1Malaysia : Rakyat Didahulukan, Pencapaian Diutamakan”***

Saya yang menurut perintah,



**(DATIN MAZIAH BINTI ADNAN)**

Ketua Pengarah

Jabatan Kerajaan Tempatan

Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan

Kerajaan Tempatan

**Senarai Edaran**

Ketua Setiausaha  
Kementerian Wilayah Persekutuan  
Aras 4, Menara PjH, Presint 2  
Pusat Pentadbiran Kerajaan Persekutuan  
**62100 PUTRAJAYA**

YB. Setiausaha Kerajaan Negeri Perak  
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perak  
Aras 1, Bangunan Perak Darul Ridzuan  
30000 Ipoh  
**PERAK**

YB. Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan  
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kelantan  
Blok 2, Tingkat 1 Kota Darulnaim  
Jalan Kuala Kerai  
15503 Kota Bharu  
**KELANTAN**

YB. Setiausaha Kerajaan Negeri Johor  
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Johor  
Aras 3, Bangunan Dato' Jaafar Muhammad  
Kota Iskandar  
79503 Nusajaya  
**JOHOR**

YB. Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor  
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Selangor  
Ibu Pejabat Kerajaan Selangor  
Tingkat 19, Bangunan Sultan Salahuddin Abdul Aziz Shah  
40503 Shah Alam  
**SELANGOR**

YB. Setiausaha Kerajaan Negeri Kedah  
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Kedah  
Aras 4, Blok B, Wisma Darul Aman  
05503 Alor Setar  
**KEDAH**

YB. Setiausaha Kerajaan Negeri Melaka  
Aras 4, Blok Temenggung  
Seri Negeri, Hang Tuah Jaya  
75450 Ayer Keroh  
**MELAKA**

YB. Setiausaha Kerajaan Negeri Terengganu  
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Terengganu  
Tingkat 15, Wisma Darul Iman  
20503 Kuala Terengganu  
**TERENGGANU**

YB. Setiausaha Kerajaan Negeri Pahang  
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pahang  
Blok A, Tingkat 2, Wisma Sri Pahang  
25503 Kuantan  
**PAHANG**

YB. Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan  
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Sembilan  
Blok A, Tingkat 5, Wisma Negeri  
Jalan Dato' Abdul Malek  
70503 Seremban  
**NEGERI SEMBILAN**

YB. Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang  
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Pulau Pinang  
Paras 25, Bangunan KOMTAR  
10000 George Town  
**PULAU PINANG**

YB. Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis  
Pejabat Setiausaha Kerajaan Negeri Perlis  
Aras 2, Kompleks DUN Perlis  
Persiaran Wawasan  
01990 Kangar  
**PERLIS**

Setiausaha Tetap  
Kementerian Kerajaan Tempatan dan Pembangunan Komuniti  
Tingkat 2, Bangunan MASJA  
Lot 4562 Medan Raya  
Petra Jaya  
93050 Kuching  
**SARAWAK**

Setiausaha Tetap  
Kementerian Kerajaan Tempatan dan Perumahan Sabah  
Blok C, Tingkat 2-6  
Wisma Tun Fuad Stephens  
88999 Kota Kinabalu  
**SABAH**



**KEMENTERIAN KESEJAHTERAAN BANDAR,  
PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN**  
NO. 51, PERSIARAN PERDANA, PRESINT 4,  
PUSAT PENTADBIRAN KERAJAAN PERSEKUTUAN  
62100 PUTRAJAYA

Telefon : 03 - 8891 5003  
Faksimili : 03 - 8891 5558

---

---

**PEKELILING KETUA SETIAUSAHA  
KEMENTERIAN KESEJAHTERAAN BANDAR,  
PERUMAHAN DAN KERAJAAN TEMPATAN  
BILANGAN 6 TAHUN 2014**

---

***GARIS PANDUAN PERANCANGAN LORONG BELAKANG***

**TUJUAN**

Pekeliling ini bertujuan memberi penjelasan serta panduan kepada Pihak Berkuasa Negeri (PBN) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT) mengenai pemakaian **Garis Panduan Perancangan Lorong Belakang**.

**LATAR BELAKANG**

2. Mesyuarat Jemaah Menteri pada **1 November, 2013** telah bersetuju dengan **Garis Panduan Perancangan Lorong Belakang** dan Mesyuarat Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan (MNKT) Ke-68 yang bersidang pada **18 September 2014** telah menimbang dan bersetuju dengan pemakaian garis panduan tersebut oleh PBN dan PBT.

## GARIS PANDUAN PERANCANGAN LORONG BELAKANG

3. Garis Panduan ini merupakan garis panduan baru yang disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia (JPBD SM). Ia telah dibincang dan dirunding bersama-sama pihak berkepentingan terlibat iaitu Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia (JBPM), Suruhanjaya Perkhidmatan Air Negara (SPAN), Jabatan Kerja Raya (JKR), Tenaga Nasional Berhad (TNB) dan Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

4. Garis Panduan Perancangan Lorong Belakang ini terpakai untuk perancangan dan kawalan pembangunan di **skim perumahan teres baharu** di seluruh Semenanjung Malaysia. Semua pemaju perlu mematuhi garis panduan ini semasa mengemukakan permohonan Kebenaran Merancang dan Pelan Bangunan.

5. Garis panduan ini hendaklah dibaca bersama dengan peruntukan undang-undang sedia ada, khususnya Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UKBS), 1984.

6. Garis Panduan ini menggariskan perkara-perkara asas berhubung dengan **prinsip-prinsip perancangan serta garis panduan umum, dan garis panduan khusus** yang perlu dipatuhi. Maklumat lengkap garis panduan tersebut adalah seperti di **Lampiran**.

## TARIKH KUATKUASA

7. Pekeliling ini berkuatkuasa mulai tarikh ianya dikeluarkan.

## PERTANYAAN

8. Sebarang pertanyaan dan penjelasan lanjut berhubung pekeliling ini boleh dikemukakan kepada:

Pengarah  
Bahagian Penyelidikan dan Pembangunan  
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia  
Unit No.50-12-2B & 50-13-1,  
Wisma UOA Damansara,  
Jalan Dungun, Damansara Heights,  
**50646 KUALA LUMPUR**

Tel : 03-2081 6000  
Faks : 03-2094 1170

## PENUTUP

9. Pekeliling ini dipanjangkan kepada semua PBN dan PBT untuk perhatian dan tindakan sewajarnya.

**“BERKHIDMAT UNTUK NEGARA”**

***“1Malaysia : Rakyat Didahulukan, Pencapaian Diutamakan”***

Yang Ikhlas,



**( DATO' SERI ARPAH BINTI ABDUL RAZAK )**

Ketua Setiausaha

Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan  
Kerajaan Tempatan.

**24** Disember 2014

**s.k.**

Semua YB Setiausaha Kerajaan Negeri

Semua Datuk Bandar / Yang Dipertua  
Pihak Berkuasa Tempatan

# GP 025 GP

**GARIS PANDUAN PERANCANGAN**

## **Lorong Belakang**



# GARIS PANDUAN PERANCANGAN

## Lorong Belakang



**JABATAN PERANCANGAN BANDAR DAN DESA SEMENANJUNG MALAYSIA  
KEMENTERIAN KESEJAHTERAAN BANDAR, PERUMAHAN DAN  
KERAJAAN TEMPATAN**

**2014**

**Cetakan Pertama 2014**

© Hakcipta

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia  
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan

Hakcipta Terpelihara

Mana-mana bahagian dalam laporan ini tidak boleh diterbitkan semula, disimpan dalam cara yang boleh dipergunakan lagi, ataupun dipindahkan dalam sebarang bentuk cara, sama ada dengan cara elektronik, gambar rakaman dan sebagainya tanpa terlebih dahulu mendapat kebenaran bertulis daripada Penerbit.

**ISBN 978-967-5456-39-8**

Diterbitkan di Malaysia  
oleh

Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia  
Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan  
Tel.: 03 – 2265 0600 Fax: 03 – 2265 0601

## **Pemberitahuan**

Garis Panduan ini merupakan garis panduan baru yang disediakan oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia.

Garis Panduan ini telah diluluskan oleh Mesyuarat Jemaah Menteri pada 1 November, 2013 dan dipersetujui oleh Mesyuarat Majlis Negara Bagi Kerajaan Tempatan Ke-68 yang bersidang pada 18 September 2014.

Garis panduan ini hendaklah dibaca bersama dengan peruntukan undang-undang sedia ada khususnya Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172], Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] dan Undang-Undang Kecil Bangunan Seragam (UKBS), 1984.

Pelaksanaan dan penguatkuasaan kepada garis panduan umum dan garis panduan khusus yang terkandung di dalam garis panduan ini perlu diselaras dengan rancangan pemajuan (khususnya rancangan tempatan dan rancangan kawasan khas) yang sedang berkuatkuasa di sesebuah kawasan pihak berkuasa perancang tempatan. Ia juga perlu merujuk kepada dasar-dasar, pekeliling, arahan dan piawaian-piawaian yang digubal dan dikuatkuasakan oleh pihak-pihak berkuasa berpandukan kepada skop kuasa yang diperuntukkan oleh undang-undang, serta garis panduan-garis panduan perancangan lain yang digubal oleh Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia.

1 Oktober, 2014

**ISI KANDUNGAN**

Muka surat

**1. TUJUAN ..... 1**

**2. LATAR BELAKANG ..... 1**

    2.1 Definisi ..... 1

    2.2 Fungsi ..... 1

    2.3 Amalan Semasa ..... 2

    2.4 Isu Lorong Belakang ..... 3

    2.5 Senario Semasa dan Masa Depan ..... 4

**3. SKOP ..... 5**

**4. DASAR DAN PERUNDANGAN SEMASA ..... 6**

**5. PRINSIP PERANCANGAN ..... 7**

**6. GARIS PANDUAN UMUM ..... 7**

    6.1 Keperluan Penyediaan ..... 7

    6.2 Lorong Belakang Perumahan dan Aktiviti Guna Tanah Lain ..... 7

    6.3 Utiliti dan Infrastruktur ..... 8

    6.4 Rekabentuk ..... 8

    6.5 Pemilihan Bahan Turapan ..... 9

    6.6 Struktur Pembinaan ..... 9

    6.7 Penyediaan Longkang ..... 10

    6.8 Pencahayaan ..... 10

    6.9 Pemilihan Tanaman ..... 10

    6.10 Pemasangan Pagar ..... 11

**7. GARIS PANDUAN KHUSUS ..... 11**

    7.1 Lorong Belakang Tanpa Anjakan ..... 11

    7.2 Lorong Belakang Dengan Anjakan ..... 12

    7.3 Perumahan Berhampiran Kawasan Berbukit ..... 13

    7.4 Panjang Maksimum ..... 13

    7.5 Lorong Belakang bagi Rumah Teres di Belakang Tanah Lapang ..... 13

    7.6 Lorong Belakang Sebagai 'Courtyard' ..... 14

**8. PENUTUP ..... 14**

**SENARAI FOTO**

Foto 1: Contoh lorong belakang yang diguna untuk perletakan infrastruktur. ....1

Foto 2: Contoh lorong belakang yang dijadikan laluan pejalan kaki dan kawasan hijau. ....2

Foto 3: Contoh lorong belakang yang dipagar untuk tujuan keselamatan. ....3

Foto 4: Contoh penyambungan rumah yang menceroboh lorong belakang. ....3

Foto 5: Contoh lorong belakang dalam kawasan perumahan *gated community*. ....4

Foto 6: Contoh lorong belakang yang dijadikan kawasan hijau. ....5

Foto 7: Contoh lorong belakang berbentuk jalan berturap/berkonkrit. ....8

Foto 8: Contoh lorong belakang berbentuk laluan pejalan kaki. ....8

Foto 9: Contoh lorong belakang berbentuk laluan pejalan kaki dan dikelilingi kawasan hijau. ....9

Foto 10: Contoh turapan lorong belakang yang bersifat penyusupan. ....9

Foto 11: Contoh struktur bertangga dan tidak bertangga di lorong belakang. .... 10

Foto 12: Contoh pemasangan pagar di lorong belakang. .... 11

Foto 13: Contoh lorong belakang tanpa anjakan bangunan. .... 12

Foto 14: Contoh lorong belakang dengan anjakan bangunan. .... 12

Foto 15: Contoh lorong belakang berbentuk laluan pejalan kaki yang menghadap tanah lapang. .... 14

**SENARAI RAJAH**

Rajah 1: Ilustrasi keperluan lebar lorong belakang 6.1 meter (20 kaki) di perumahan teres tanpa anjakan bangunan. .... 11

Rajah 2: Ilustrasi keperluan lebar lorong belakang 4.57 meter (15 kaki) di perumahan teres dengan anjakan bangunan. .... 12

Rajah 3: Ilustrasi penyediaan lorong belakang bagi deretan rumah yang membelakangkan tanah lapang. .... 13

Rajah 4: Ilustrasi contoh kelebaran lorong belakang sebagai *courtyard*. .... 14

## 1. TUJUAN

Garis panduan ini bertujuan bagi membantu pihak berkuasa negeri (PBN), pihak berkuasa tempatan (PBT), agensi berkaitan dan pemaju di dalam merancang dan mengawal penyediaan lorong belakang di dalam skim pembangunan perumahan supaya ianya lebih sistematik dan tersusun bagi meningkatkan kualiti persekitaran penduduk di dalam memenuhi keperluan dan hasrat pemilik rumah.

## 2. LATAR BELAKANG

Lorong belakang merupakan rizab atau ruang dengan kelebaran tertentu yang disediakan di bahagian belakang sesebuah atau deretan bangunan kediaman.

### 2.1 Definisi

Subseksyen 69(1), Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133] mentakrifkan lorong belakang adalah "termasuklah tiap-tiap lorong belakang sama ada yang sedia ada atau yang akan ada kemudian daripada itu dan mana-mana bahagiannya dan apa-apa jalan masuk kepadanya dan semua tanah yang telahpun atau yang kemudian daripada itu diambil atau diasingkan untuk atau disusunatur sebagai lorong belakang dan semua alur, parit dan apa-apa yang berkaitan dengan suatu lorong belakang".

Seksyen 68, Akta 133, PBT boleh mengisytiharkan mana-mana lorong belakang menjadi suatu jalan awam.

Secara praktisnya, apabila suatu lorong belakang itu diserahkan kepada Kerajaan, ia merupakan satu laluan awam dalam apa jua bentuk.

### 2.2 Fungsi

Fungsi lorong belakang adalah seperti berikut:

- (i) Sebagai ruang langkauan api bagi mengelak kemerebakan kebakaran dan untuk operasi bomba.
- (ii) Sebagai ruang untuk tujuan keselamatan (*escape route*) serta ruang mobiliti yang mencukupi semasa kecemasan.
- (iii) Sebagai ruang bagi keperluan pemasangan infrastruktur dan utiliti seperti talian telefon, elektrik, pembetulan dan sebagainya (Foto 1).



Foto 1: Contoh lorong belakang yang digunakan untuk perletakan infrastruktur.

- (iv) Sebagai ruang untuk kerja-kerja penyelenggaraan perkhidmatan pembetungan, parit atau utiliti lain di bahagian belakang.
- (v) Sebagai ruang bagi memastikan hak kesendirian (*privacy*) pemilik di antara deretan premis-premis kediaman.
- (vi) Sebagai ruang bagi tujuan pencahayaan dan pengudaraan yang selesa di antara bangunan bagi mewujudkan persekitaran yang kondusif dan sihat.
- (vii) Sebagai ruang laluan pejalan kaki bagi penghuni (Foto 2).
- (viii) Sebagai sebahagian ruang kawasan lapang atau kawasan hijau.



Foto 2: Contoh lorong belakang yang dijadikan laluan pejalan kaki dan kawasan hijau.

Sumber: <http://www.captainsvoyage-forum.com>

### 2.3 Amalan Semasa

Kebanyakan lorong belakang dalam kawasan PBT disediakan dalam bentuk laluan penyelenggaraan atau laluan awam berkonkrit dengan kelebaran yang berbeza-beza seperti berikut:

- a. Lorong belakang selebar 6.1 meter (20 kaki);
- b. Lorong belakang selebar 4.57 meter (15 kaki); dan
- c. Lorong belakang selebar 3.05 meter (10 kaki).

Walau bagaimanapun, Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia (JBPM) mengekalkan jarak **6.1 meter (20 kaki)** yang mana difikirkan adalah wajar bagi langkau api. JPBM juga menetapkan ruang langkau api dalam bentuk lorong tepi disediakan bagi setiap **97.56 meter (320 kaki) atau 16 unit rumah teres** bagi tujuan pengawalan kebakaran.

Amalan mengenakan 6.1 meter (20 kaki) lorong belakang adalah bagi melayakkan PBT menerima geran penyelenggaraan jalan daripada Kerajaan Persekutuan.

Untuk mendapatkan geran kelayakan ini, jalan perlu dibina mengikut piawai JKR iaitu minimum kelebaran jalan berturap adalah 4.27 meter (14 kaki) dan 1.83 meter (6 kaki) untuk perparitan. Butiran terperinci daripada PBT yang membuat permohonan ini akan didaftar ke dalam Sistem Maklumat Rekod Jalanraya Malaysia

(*Malaysian Road Records Information System - MARRIS*) untuk tujuan rekod.

## 2.4 Isu Lorong Belakang

Lorong belakang di kawasan perumahan kerap kali dikaitkan dengan isu-isu seperti berikut:

### (i) Pembaziran Tanah

Penyediaan lorong belakang di kawasan perumahan terutamanya di bandar-bandar besar dilihat seperti pembaziran kerana lorong belakang tidak lagi digunakan oleh kenderaan untuk mengangkut sampah.

### (ii) Keselamatan

Lorong belakang yang berkeadaan gelap, terbiar dan kotor adalah salah satu faktor yang menyebabkan banyak kejadian jenayah pecah rumah berlaku. Keadaan ini menimbulkan rasa tidak tenteram kepada penduduk dan menjejaskan kualiti kehidupan.



Foto 3: Contoh lorong belakang yang dipagar untuk tujuan keselamatan.

Bagi mengatasi masalah ini, terdapat sesetengah pemilik yang bertindak memasang pagar dan menutup lorong belakang bagi tujuan menjaga keselamatan diri dan harta masing-masing (Foto 3). Keadaan ini adalah amat berbahaya sekiranya berlaku kebakaran atau kecemasan yang lain.

### (iii) Kualiti Persekitaran Rendah

Terdapat sesetengah pemilik yang membuat penyambungan dan pengubahsuaian rumah sehingga mencerooh lorong belakang dan seterusnya mengganggu keselesaan jiran-jiran sekitar kerana terlalu hampir dengan rumah bersebelahan. Keadaan ini boleh menyebabkan peredaran udara dan kemasukan cahaya yang tidak mencukupi ke dalam rumah dan boleh menjejaskan kesihatan dan kesejahteraan penduduk (Foto 4).



Foto 4: Contoh penyambungan rumah yang mencerooh lorong belakang.

#### (iv) Penyalahgunaan Lorong Belakang

Terdapat sesetengah pemilik kediaman, terutamanya bagi kediaman yang mempunyai lorong belakang yang tidak berturap menjadikannya sebagai tempat untuk bercucuk-tanam. Terdapat juga lorong belakang perumahan yang dijadikan tempat menyimpan barang lama/usang milik penghuni.

Isu-isu yang dinyatakan di atas boleh dikenakan tindakan penguatkuasaan mengikut peruntukan perundangan di bawah perenggan 70(13)(c) dan subseksyen 70(1) Akta 133 yang melibatkan pengubahsuaian bangunan/ rumah sehingga menceroobh lorong belakang dan binaan pagar atas lorong belakang tanpa kebenaran bertulis daripada Pihak Berkuasa Tempatan (PBT).

#### 2.5 Senario Semasa dan Masa Depan

Senario semasa pembangunan perumahan menunjukkan kecenderungan pemaju untuk tidak lagi menyediakan lorong belakang yang berturap atau berkonkrit sebaliknya digantikan dengan **lalu pejalan kaki berlandskap**.

Ini adalah **tidak berlawanan dengan mana-mana peruntukan perundangan** selagi ruang langkau api, ruang pencahayaan, ruang udara dan laluan infrastruktur disediakan. Keadaan ini dapat dilihat di dalam skim-skim kediaman biasa serta skim kediaman bertanah strata (*gated community*) (Foto 5).



Foto 5: Contoh lorong belakang dalam kawasan perumahan *gated community*.

Bagi skim kediaman bertanah strata, lorong belakang ini tidak diserahkan kepada Kerajaan dan oleh yang demikian, ianya bukan suatu laluan awam. Penyelenggaraan lorong belakang ini adalah di bawah tanggungjawab perbadanan pengurusan (*management corporation*) dan juga badan pengurusan bersama (*Joint Management Body*) masing-masing selaras dengan peruntukan Akta Hakmilik Strata 1985 [Akta 318] dan Akta Bangunan dan Harta Bersama [Akta 663] atau undang-undang yang digubal menggantikan Akta tersebut.

Penyediaan lorong belakang berlandskap turut mendapat perhatian pemaju dalam membangunkan skim perumahan yang tidak berkonsepkan *gated community*. Antara kebaikan lorong belakang berlandskap ini ialah:

- Meningkatkan visual persekitaran;
- Menggalakkan interaksi masyarakat;
- Sebagai ruang bermain yang selamat bagi kanak-kanak;
- Sebagai tempat rekreasi pelbagai lapisan umur; dan
- Meningkatkan nilai hartanah.

Aktiviti-aktiviti tersebut dapat mengoptimumkan penggunaan lorong belakang dan perlu disokong dengan pemasangan lampu di belakang rumah bagi memudahkan pengawasan dan menghindarkan kegiatan pecah rumah.

**Courtyard** juga merupakan satu lagi kaedah penyediaan lorong belakang di kawasan perumahan *gated community*. Ia tidak diserahkan kepada Kerajaan dan berperanan sebagai **ruang separa awam** yang dikongsi bersama atas persetujuan pemilik.

Selain itu, terdapat juga pembangunan perumahan yang tidak lagi menyediakan lorong belakang. Deretan rumah hanya dipisahkan oleh **kawasan hijau** yang turut menempatkan laluan pejalan kaki. Trend ini dilihat positif kerana ia menyumbang kepada pencapaian **konsep kejiranan hijau** dalam pembangunan perumahan (Foto 6).



Foto 6: Contoh lorong belakang yang dijadikan kawasan hijau.

### 3. SKOP

Skop garis panduan ini adalah tertumpu pada penyediaan **lorong belakang di kawasan perumahan teres baharu** sahaja. Ia meliputi penjelasan tentang prinsip-prinsip perancangan yang perlu digunapakai serta garis panduan umum dan khusus dari aspek perancangan fizikal, undang-undang dan sosial yang perlu dipatuhi bagi memastikan penyediaan lorong belakang di kawasan perumahan dapat memenuhi keperluan dan hasrat pemilik rumah di kawasan berkenaan.

#### 4. DASAR DAN PERUNDANGAN SEMASA

Terdapat beberapa peruntukan di dalam undang-undang sedia ada yang berkuatkuasa berhubung dengan lorong belakang, seperti berikut:

##### (i) Bahagian IV, Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 [Akta 133]

Menurut subseksyen 66(1), PBN boleh pada bila-bila masa memerintahkan supaya **suatu lorong belakang yang lebarnya tidak melebihi daripada empat puluh kaki** disusun atur melalui mana-mana tanah. Selain itu, subseksyen 66(2) memperuntukkan bahawa pengambilan paksa boleh dilakukan terhadap tanah-tanah yang dinyatakan dalam perintah oleh PBN menurut mana-mana undang-undang yang berhubung dengan pengambilan tanah.

##### (ii) Undang-undang Kecil Bangunan Seragam (UKBS) 1984

Melibatkan undang-undang kecil di bawah Bahagian III - Penyediaan Ruang Kawasan, Cahaya dan Pengudaraan dan Bahagian VII - Kehendak-kehendak Menentang Kebakaran.

##### (iii) Akta Perancangan Bandar dan Desa 1976 [Akta 172]

Menurut subseksyen 21B(2) Akta 172, pihak berkuasa perancang tempatan (PBPT) boleh memberi arahan-arahan kepada seseorang pemohon untuk kebenaran merancang berkenaan dengan

perkara-perkara berkaitan pelan-pelan susun aturnya sebagaimana yang difikirkan perlu oleh PBPT itu.

##### (iv) *Guide to Fire Protection, JPBM, 2000.*

Menurut *Guide to Fire Protection*, sempadan andaian adalah merupakan ruang langkau api sebagai pemisah yang munasabah antara bangunan bagi mencegah kebakaran merebak.

##### (v) **Dasar-Dasar dan Perundangan Lain Yang Berkaitan**

- i. Bahagian IV - Subseksyen 12(1) Akta Bekalan Elektrik 1990 [Akta 447];
- ii. Bahagian IV - Subseksyen 45(1) dan (5) Akta Industri Perkhidmatan Air 2006 [Akta 655];
- iii. Seksyen 215 Akta Komunikasi dan Multimedia 1998 [Akta 588];
- iv. *Guideline on Technical Standards and Infrastructure Requirements dan Technical Standards of In-Building Fibre Cabling for Fiber-To-The-Premise* di bawah Akta Komunikasi dan Multimedia 1998 [Akta 588];
- iv. *Malaysian Sewerage Industry Guidelines (MSIG) Volume 3 Sewer Networks & Pump Station.*

## 5. PRINSIP PERANCANGAN

Penyediaan lorong belakang perlu mengambil kira dan memberi perhatian kepada aspek-aspek keselamatan, kebersihan, kesendirian dan kemesraan.

### (i) Keselamatan

Menyediakan lorong belakang yang mementingkan aspek keselamatan dan tidak memberi ruang kepada sebarang pencerobohan fizikal serta unsur-unsur jenayah.

### (ii) Kebersihan

Mewujudkan persekitaran yang bersih dan indah yang dapat memberikan keselesaan dan keharmonian kepada penduduk.

### (iii) Kesendirian (privacy)

Memberikan hak bagi individu untuk menikmati kehidupan yang bebas dari sebarang kacau ganggu.

### (iv) Kemesraan

Mewujudkan ruang yang boleh menggalakkan interaksi sosial antara masyarakat.

## 6. GARIS PANDUAN UMUM

Pembangunan lorong belakang perlu mematuhi kawalan am perancangan sebagaimana berikut:

### 6.1 Keperluan Penyediaan

- (i) Lorong belakang hendaklah disediakan bagi semua pembangunan perumahan jenis teres.
- (ii) Lorong belakang tidak perlu disediakan bagi perumahan jenis sesebuah, berkembar (*semi-d*) dan rumah kelompok (*cluster*).

### 6.2 Lorong Belakang Perumahan dan Aktiviti Guna Tanah Lain

- (i) Penyediaan lorong belakang dengan kelebaran yang bersesuaian hendaklah disediakan di kawasan perumahan yang terletak di bahagian belakang kawasan kedai/kedai pejabat/bengkel agar tidak mendatangkan kacauganggu kepada kedua belah pihak.
- (ii) Bagi perumahan yang bersebelahan bangunan kedai melebihi 2 tingkat, kelebaran lorong belakang yang disediakan perlu lebih lebar dan bersesuaian dengan ketinggian bangunan tersebut.
- (iii) Bagi perumahan yang bersebelahan dengan berbukit/tanah tinggi perlu

merujuk Garis Panduan Pembangunan di Kawasan Bukit dan Tanah Tinggi, 2009 yang disediakan oleh JPBD SM.

### 6.3 Utiliti dan Infrastruktur

- (i) Pemaju dan agensi teknikal berkaitan perlu **meminimumkan** perletakan kemudahan utiliti dan infrastruktur, terutamanya jenis berstruktur (tiang elektrik/tiang lampu/tiang telefon) di lorong belakang.
- (ii) Penyediaan laluan khusus di ruang bawah tanah adalah lebih sesuai bagi memperuntukkan ruang bagi sesalur dan perkakasan elektrik, telekomunikasi, air, perparitan dan pembetulan secara sistematik untuk mencapai keselesaan persekitaran dan faktor estetika.

*(Rujuk Garis Panduan Perancangan Laluan Kemudahan Utiliti, JPBD SM 2012).*

### 6.4 Reka Bentuk

- (i) Lorong belakang boleh disediakan sama ada dalam bentuk **jalan berturap / berkonkrit, laluan pejalan kaki** atau **kawasan hijau** mengikut konsep dan kesesuaian pembangunan dan persetujuan PBT (Foto 7, 8 dan 9).

- (ii) Pembinaan sebarang struktur binaan kekal yang boleh mengganggu laluan adalah tidak dibenarkan.



Foto 7: Contoh lorong belakang berbentuk jalan berturap/berkonkrit.



Foto 8: Contoh lorong belakang berbentuk laluan pejalan kaki.



Foto 9: Contoh lorong belakang berbentuk laluan pejalan kaki dan dikelilingi kawasan hijau.

Sumber: [https://www.cloudhax.com/listing/details/35769/Adiva-\(Courtyard-Terrace\)](https://www.cloudhax.com/listing/details/35769/Adiva-(Courtyard-Terrace))

## 6.5 Pemilihan Bahan Turapan

- (i) Bagi lorong belakang yang disediakan sebagai laluan pejalan kaki dan laluan berlandskap, bahan turapan yang digunakan hendaklah bersifat **penyusupan (infiltration)** yang membenarkan air meresap ke dalam tanah. Penggunaan bahan tersebut boleh mengurangkan air larian hujan (water run off) dan mengurangkan kejadian banjir kilat (Foto 10).



Foto 10: Contoh turapan lorong belakang yang bersifat penyusupan.

## 6.6 Struktur Pembinaan

- (i) Lorong belakang hendaklah dibina di atas **tapak yang rata** keseluruhannya (Foto 11).



Foto 11: Contoh struktur bertangga dan tidak bertangga di lorong belakang.

- ii) Sekiranya terdapat perbezaan aras yang tidak dapat dielakkan, laluan bertangga hendaklah dibina di dalam lot/kawasan rumah pemilik berkenaan. Pembinaan struktur bertangga di laluan lorong belakang adalah tidak dibenarkan kerana dikhuatiri akan menyukarkan kerja-kerja memadam api dan

menyelamat sekiranya diperlukan oleh Jabatan Bomba dan Penyelamat Malaysia (JBPM).

### 6.7 Penyediaan Longkang

Penggunaan **longkang jenis bertutup (closed drain)** adalah **digalakkan** di sepanjang lorong belakang bagi mengelakkan pembuangan sampah ke dalam longkang yang boleh mengakibatkan laluan air tersumbat.

### 6.8 Pencahayaan

- (i) Pemaju ataupun PBT hendaklah menyediakan **lampu di mana-mana bahagian dinding rumah** yang menghadap lorong belakang bagi tujuan pencahayaan pada waktu malam. Penyediaan pencahayaan yang terang akan dapat meningkatkan penglihatan dan keselamatan (rujuk Panduan Pelaksanaan Reka bentuk Bandar Selamat).

### 6.9 Pemilihan Tanaman

- (i) Pemilihan dan susunan tanaman/pokok bersesuaian perlu diberi perhatian bagi mengelak wujudnya suasana terlindung atau gelap yang mana boleh memberi ruang kepada kejadian jenayah.
- (ii) Hanya tumbuhan renek (shrub) yang berketinggian **kurang daripada**

**1 meter** dibenarkan. Contoh tanaman yang sesuai adalah seperti melur (*jasminum sambac*), heliconia (*heliconia spp*) dan siantan (*ixora cocinea*).

### 6.10 Pemasangan Pagar

- (i) Penghuni kediaman atau pihak-pihak berkaitan (persatuan penduduk) adalah **tidak dibenarkan** memasang pagar di lorong belakang. Ini adalah bagi memastikan tiada sebarang halangan di lorong belakang sekiranya berlaku kecemasan seperti kebakaran.

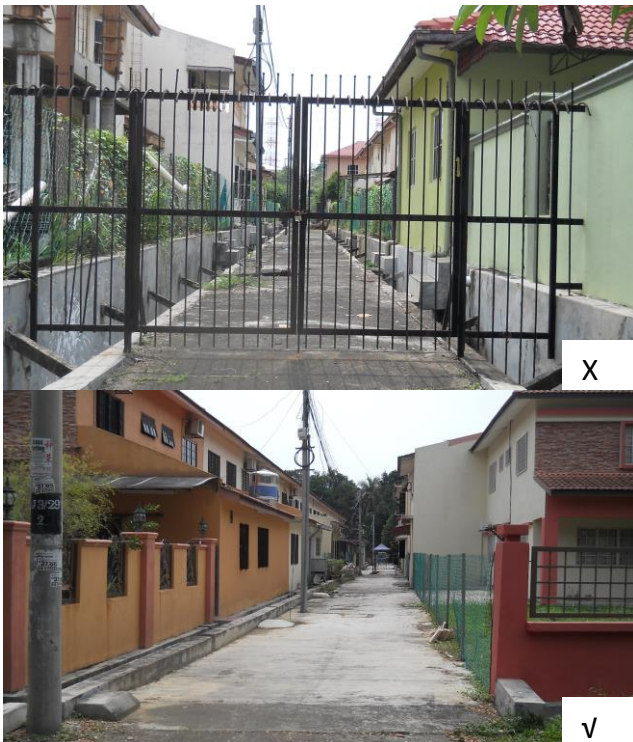


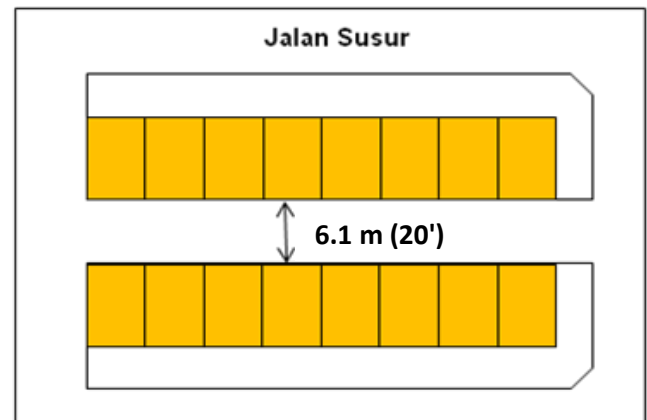
Foto 12: Contoh pemasangan pagar di lorong belakang.

## 7. GARIS PANDUAN KHUSUS

Garis panduan khusus lorong belakang merangkumi 7 aspek sebagaimana berikut:

### 7.1 Lorong Belakang Tanpa Anjakan

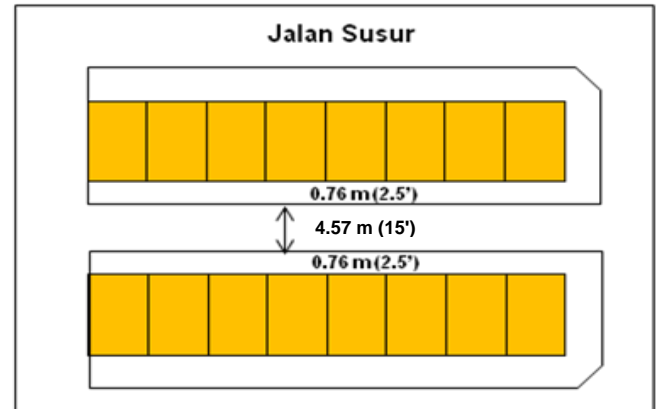
- (i) Kelebaran minimum bagi penyediaan lorong belakang tanpa anjakan ialah **6.1 meter (20 kaki)** (Rajah 1).
- (ii) Kelebaran ini adalah mencukupi bagi memastikan ruang yang cukup untuk langkau api, pengudaraan, pencahayaan serta laluan infrastruktur (Foto 13).



Rajah 1: Ilustrasi keperluan lebar lorong belakang 6.1 meter (20 kaki) di perumahan teres tanpa anjakan bangunan.



Foto 13: Contoh lorong belakang tanpa anjakan bangunan.



Rajah 2: Ilustrasi keperluan lebar lorong belakang 4.57 meter (15 kaki) di perumahan teres dengan anjakan bangunan.

## 7.2 Lorong Belakang Dengan Anjakan

- (i) Kelebaran minimum bagi penyediaan lorong belakang dengan anjakan ialah selebar **4.57 meter (15 kaki)** (Foto 14).
- (ii) Kelebaran anjakan di kedua-dua belah bangunan ialah **0.76 meter (2.5 kaki)** (Rajah 2).
- (iii) Pengubahsuaian / penyambungan rumah di bahagian ruang anjakan 0.76 meter (2.5 kaki) adalah tidak dibenarkan.



Foto 14: Contoh lorong belakang dengan anjakan bangunan.

### 7.3 Perumahan Berhampiran Kawasan Berbukit

- (i) Bagi lorong belakang perumahan yang dibina berhampiran kaki cerun yang dipotong atau cerun semula jadi yang menegak atau hampir menegak (melebihi 70°) di mana **tidak ada sebarang langkah kejuruteraan untuk memperbaiki diambil untuk menstabilkan cerun** itu atau menebat kesan gelongsoran tanah, ia hendaklah tidak terletak di dalam zon sekurang-kurangnya **dua (2) kali ganda** ketinggian cerun.
- (ii) Manakala bagi lorong belakang perumahan yang dibina berhampiran rabung cerun yang dipotong atau cerun semulajadi yang menegak atau hampir menegak (melebihi 70°) di mana **terdapat langkah kejuruteraan bagi penstabilan cerun** dijalankan hendaklah tidak terletak di dalam zon sekurang-kurangnya **sekali (1) ganda** ketinggian cerun itu.

### 7.4 Panjang Maksimum

- (i) Panjang maksimum yang dibenarkan bagi setiap deret blok rumah teres hendaklah **tidak melebihi 97.56 meter (320 kaki)**. Bagi satu deret blok, panjang optimum adalah 12-16 unit.

### 7.5 Lorong Belakang bagi Rumah Teres di Belakang Tanah Lapang

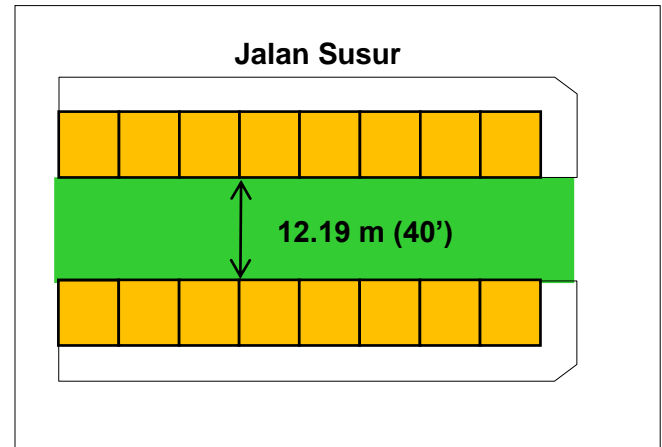
- (i) Bagi rumah teres yang mempunyai tanah lapang di bahagian belakang, penyediaan lorong belakang sebagai ruang pejalan kaki dengan kelebaran sekurang-kurangnya **4.57 meter (15 kaki)** (Foto 15) adalah dibenarkan bersempadan dengan garisan bangunan di bahagian belakang (Rajah 3).



Rajah 3: Ilustrasi penyediaan lorong belakang bagi deretan rumah yang membelakangkan tanah lapang.



Foto 15: Contoh lorong belakang berbentuk laluan pejalan kaki yang menghadap tanah lapang.



Rajah 4: Ilustrasi contoh kelebaran lorong belakang sebagai *courtyard*.

### 7.6 Lorong Belakang Sebagai *Courtyard*

- (i) Penyediaan lorong belakang boleh digantikan dengan *courtyard* selebar **12.19 meter (40 kaki)** (Rajah 4).
- (iii) Terhad kepada 16 unit rumah teres dalam satu blok atau maksimum 97.56 meter (320 kaki) sebagaimana rumah teres biasa.

## 8. PENUTUP

Garis panduan ini telah menggariskan perkara-perkara asas berhubung keperluan dan penyediaan lorong belakang bagi skim pembangunan perumahan.

Adalah menjadi hasrat di peringkat Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan (KPKT) agar aspek-aspek yang dicadangkan di dalam garis panduan ini dapat dipatuhi dan memandu pihak-pihak berkuasa negeri dan pihak berkuasa tempatan, agensi-agensi berkaitan dan pemaju di dalam merancang dan mengawal penyediaan lorong belakang di kawasan perumahan.

Sebarang pertanyaan, sila hubungi:

Pengarah  
Bahagian Penyelidikan dan Pembangunan  
Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia

Tel: 03-2081 6000

Faks: 03-2094 1170

Laman web: [www.townplan.gov.my](http://www.townplan.gov.my)



**Jabatan Perancangan Bandar dan Desa Semenanjung Malaysia**  
(Kementerian Kesejahteraan Bandar, Perumahan dan Kerajaan Tempatan)  
Jalan Cenderasari, 50646 Kuala Lumpur

ISBN 978-967-5456-39-8



9 789675 456398