

工厂的非法扩建

作者：刘兴煌 | 2021年5月30日

扩建，在工程术语，是一种结构的建造以扩大其主体结构，作为其扩充的功能。建筑扩建通常出现在住宅、商业或工业建筑中。工厂扩建很常见，因为业主打算利用空荡的空间进行运作或存储目的，以提高生产力。只要符合地方政府要求，工厂扩建是被允许的。但实际上，许多工厂扩建是非法的，因为它们没有得到地方政府的正式批准。

未获得地方政府和相关部门批准的工厂扩建是属于违法行为。在进行任何扩建之前，业主必须聘请专业建筑师/专业工程师进行设计、提交并获得地方政府对建筑规划的批准。获得批准后，业主方可根据批准的建筑规划图进行扩建。如果扩建已经在进行中或已经完成，业主仍然可以向地方政府申请批准，但这将取决于地方政府的决定和将接收地方政府的罚单。只有在符合地方规划和安全准则（例如，建筑收进线和停车位要求）的情况下，建筑规划才会获得批准。



图1：非法扩建



图2：非法扩建

建筑收进线是马来西亚城市规划部和地方政府 (Pihak Berkuasa Tempatan, PBT) 通过建筑规范制定的发展令 (DO) 和建筑规划批准 (BP) 所要求的距离空间，目的是为了建筑物安全、隐私和环境保护。建筑收进线重要于消防通道、火灾逃生通道和任何危险事件的缓冲区，以避免火灾从一座建筑物蔓延到另一座建筑物。然而，实际上，许多工厂利用所有的建筑收进线的空间进行扩建，以最大限度地扩展生产面积。这是非法的，因为它不符合章程，并且所提交的建筑规划图很可能将被地方政府拒绝。

根据 1974 年街道、排水和建筑法 (133 法案) 第 79 条，在未经地方政府事先书面批准，任何人不得在任何建筑物中建造或促使或允许在任何建筑物中建造任何结构。一旦被发现违法，地方政府可能会拆除已经建造的结构。一经定罪，涉事人员最高可被罚款 500 令吉，而如果业主不采取行动，将会被追加每天不超过 100 令吉的罚款^[1]。



图 3: 非法扩建

此外，非法扩建还意味着该结构很可能没有获得专业结构工程师进行适当的结构设计、分析和计算。因此，扩展部分可能没有足够的柱子、横梁或合适的基础来支撑载荷。其结果是，经过一定时间后，可能会出现严重的结构问题，如裂缝、结构变形和倒塌。

总之，工厂扩建会带来好处的，因为它为工厂提供了更多的运作区域，但另一方面，如果扩建不聘请专业工程师进行设计并获得地方政府的批准，就会成为非法和安全问题。因此，聘请专业建筑师和专业工程师来规划与设计工厂的扩建是至关重要的，因为他们熟悉该做与不该做的事情。

刘兴煌
总经理
IPM 专业咨询服务

参考文献:

[1] Laws of Malaysia, Act 133. Street, drainage and building act 1974, Section 79, Erection compartments, galleries, lofts, etc., in buildings.

**本中文译本仅供参考之用。如中文译本之文义与英文原文有歧义，概以英文原文为准。