

随着拆违治乱专项行动的推进,近日,东营市制定出台了《中心城住宅小区违法建筑分类处置意见》,该意见对违法建筑处置作出了明确规定。作为东营市出台的关于违法建设的第一个处理意见,其中的不少条文都与广大市民有着息息相关的关系,本报结合意见对涉及的相关法律条文进行了梳理解读。

## 中心城住宅小区内违建处理出台新规

# 有奖有罚,鼓励自行拆除

本报记者 段学虎 崔立慧

### 适用范围

适用于中心城东至东八路、西至西六路、南至广蒲河、北至东营区行政区划界范围内,2015年9月28日《市委办公室市政府办公室关于印发(中心城拆违治乱专项行动方案)的通知》印发前,已建成的违法建筑。

### 处置措施

#### 限期拆除或罚款

有下列情形之一的,责令限期拆除,不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价10%以下的罚款。

1擅自占用规划确定的道路、广场、绿地、河湖水面、燃气设施、供热设施、给水排水设施、公共服务设施用地等进行建设的;  
2违反建筑间距、建筑退让等技术规范、标准或者规划条件确定的强制性内容进行建设的;  
3擅自占用物业管理区域内业主共有的道路、绿地或者

其他场地进行建设的;  
4擅自在建筑物顶部、底层或者退层平台进行建设的;  
5侵占建筑物共用部位的;  
6业主在其合法用地范围内,不与合法建筑结构相连,独立建设建筑物的;  
7妨碍消防安全的;  
8其他情形。

#### 限期整改或罚款

有下列情形之一的,责令限期改正,处建设工程造价5%以上10%以下的罚款。

1取得建设工程规划许可证,但未按照许可证规定进行建设,在限期内采取改正措施能够符合许可证要求的;  
2未取得建设工程规划许可证即开工建设,但建设内容符合或者采取改正措施后符合详细规划、专业专项规划要求且不影响公共利益和他人合法权益的;  
3其他情形。

#### 暂缓处理

有下列情形之一的且不影响规划实施、市容市貌、公共利益和他人合法权益的,暂缓处理。

1用于社区医疗、卫生、教育、物业管理、市政公用及其他公共服务的建筑物、构筑物;  
21995年12月31日前建成的老旧小区,对业主在个人院落内建设的建筑物、构筑物,以规范管理为主,一区一策;  
3廉租房、周转房等其他公共住宅用房。

### 处置流程

中心城拆违治乱专项行动领导小组各区域办公室(以下简称区域办公室)依据本意见,组织城乡规划、住房城乡建设、城市管理、国土资源、消防等部门对发现的违法建筑逐一认定,提出限期拆除、没收违法收入、罚款等具体处理意见,连同整改时限要求、处置政策一并书面告知当事人。

#### 拆除类

##### 自行拆除

当事人在规定时限内自行拆除违法建筑的,向所在社区提出验收申请,区域办公室会同街道(油田社区)、物业服务企业、当事人所在单位进行验收,验收合格的,由区域办公室出具验收合格单(一式两份,一份当事人留存,一份存入当事人集中排查档案),作为不予罚款的凭据。

##### 协议拆除

由所在街道(油田社区)组织物业服务企业动员当事人在规定时限内与城市管理部门签订拆除协议或《放弃违法建筑承诺书》,当事人为机关事业单位、国有企业、社会团体工作人员的,由其所在单位负责动员、督促。拆除协议或《放弃违法建筑承诺书》作为不予罚款的凭据;区域办公室凭拆除协议或《放弃违法建筑承诺书》按户对当事人所在街道(油田社区)给予适当工作奖励。

##### 强制拆除

当事人拒绝自行拆除、协议拆除违法建筑或拒绝签订《放弃违法建筑承诺书》的,依法予以强制拆除,并处建设工程造价10%的罚款。

#### 没收违法收入类

1因不能拆除需要没收违法收入的,当事人在城市管理部门规定的时限内,主动配合完成没收违法收入法定程序的,不予罚款;拒绝配合完成没收违法收入法定程序的,并处该违法建设工程造价10%的罚款。

2与业主合法建筑结构相连,超出其合法用地范围的违法建筑,其不影响合法建筑安全的部分一律拆除;其影响合法建筑安全的部分,没收违法收入,并处建设工程造价10%的罚款。

3擅自开挖地下室,当事人能够提供具有相应资质的单位出具的安全检测合格报告的,没收违法收入,并处建设工程造价10%罚款;不能提供安全检测合格报告的,由城市管理部门责令当事人委托专业施工单位限期回填,费用由当事人承担,并处建设工程造价10%的罚款。

#### 限期改正类

违法建筑尚可采取改正措施消除对规划实施影响的,城市管理部门委托相应资质机构进行建设工程造价评估,并依法处以罚款;城乡规划部门负责审查规划及建筑方案,补办建设工程规划许可证;住房城乡建设部门负责依法对当事人处以罚款,当事人完善相关手续并补缴相关规费后补办建筑工程施工许可证。

另外,意见明确规定,执法部门已对违法建设行为作出行政处罚决定,当事人已经全面履行行政处罚决定的,不再处理。当事人未履行或未全面履行行政处罚决定的,按照本意见处理。对不主动申报、瞒报、漏报或者继续施工的,一律视为新增违法建筑,依法处理。当事人拒绝缴纳违法收入、罚款的,由城市管理部门依法申请人民法院强制执行。拒不执行现行规定的业主,相关部门依法不得为其办理房地产登记、交易、抵押等手续。

小区内超出业主合法用地范围,利用绿篱、铁丝网、绳网等方式圈占绿地、道路、河湖水面等公共场地的,一律退出并恢复原貌。