



越「长」越大的违建

3栋别墅超面积翻建 交了罚款迟迟不整改

区规划局:房屋的确超面积,但未严重影响城市规划 区城管局:依法按规划部门意见处罚

形同虚设的围墙

工程款还没付清 如今又要拆了

板桥新城管委会工作人员称:社区砌这个围墙确实作用有限



砌围墙的钱还没拿全,周师傅(右)一筹莫展

南京雨花台区板桥新城管委会与下辖的古雄社区之间,有一条大马路,路两边砌了约两米高的围墙。提起这个,包工头周师傅就生气。两年前,他领着40多个民工兄弟,辛辛苦苦干了一个多月,砌成这两堵墙,按合同两年内付清全部工程款。可如今,两年零两个月过去了,70万工程款仅付了33万,许多民工工资都没结清。

为何要建这个围墙?附近居民都说不晓得。管委会工作人员也称意义不大,而且马上还要拆掉。

现代快报记者 赵守诚 文/摄

包工头: 70万工程款讨要艰难

昨天,周师傅领着现代快报记者来到围墙边,只见社区通往管委会的大马路两侧,各砌了一道围墙。围墙朝向马路的一侧,用水泥粉刷了一遍,上面花花绿绿的,写满了公益和商业广告。可绕到另一侧却大煞风景,放眼望去,不是一人高的杂草,就是荒坡土堆,还有一些拾荒人搭的棚子。

周师傅向记者出示了一份“板桥新城空置地块围墙施工协议书”,开工日期2011年7月6日,竣工日期2011年8月11日。工程款共计70万元。合同约定付款时间:工程结束支付45%工程款;工程验收审计后两年内,付至95%;5%作为质量保修金,在保修期后14天内付清,保修期为两年。

周师傅说,合同是跟社区委员会签订的,没想到,讨要工程款却十分艰难。

社区: 曾口头约定没钱可再商量

2011年8月,围墙完工,周师傅多次找社区讨要工程款,社区一拖再拖,到2012年春节前才支付了28万元。随后,周师傅多次找社区讨要,都无功而返。“我到社区不下20次了。当年是社区李书记在任时砌的围墙,后来李书记调走了,王书记过来了,王书记答复,得找管委会要钱,报告打上去,钱还没批下来。”周师傅愁眉不展地说。今年8月,经多次讨要,周师傅又拿到5万元工程款,还欠37万元。

昨天,现代快报记者陪着周师傅再次来到古雄社区。社区党支部书记王保武说,当初工程招标时口头约定,竣工两年内,如果有钱就付清工程款,如果没钱,要坐下来再商量。8月份不是又付了5万元吗?现在社区困难,差钱,如果有钱会尽快付完余款的,具体时间也说不清。

管委会: 围墙作用有限准备拆掉

这个围墙到底做何用?王保武说,这是前任的事,他也不好说。附近居民反映,这一片原来都是农田,四五年前大部分农田被板桥新城征收了,但一直没有开发。两年多前,路两边砌了围墙,大伙以为要开发了,可仍然毫无动静。“为何要砌墙?还不是为了好看。为了面子,花上几十万元,真舍得哟。”几位居民感叹。

昨天,现代快报记者来到板桥新城管委会,相关人士说,砌这个围墙确实作用有限,随着两边土地陆续开发,围墙还要拆掉。管委会将督促古雄社区尽快履行合同,付清围墙工程款。

记者调查

三栋别墅超面积翻建

江宁区规划局有关人员介绍,东苑26栋、南苑21栋业主,当时是凭南京房屋安全鉴定中心出具的《房屋危房通知书》,向江宁区规划局申请危房翻建的,住户提供的房屋翻新图纸符合危房改建的规划标准。

根据审查意见通知书,南苑21栋的翻新面积为300平方米,高度9.8米,翻新建筑边界不得超过原建筑;东苑26栋

翻建面积不得超过245平方米,高度8.8米,地上2层。规划局工作人员说,房主应当按原地址、原样貌、原面积翻建房屋。但后来,规划部门接到居民投诉后发现,这两栋别墅都超面积翻建了。为此,江宁区规划局发函至江宁区城管局,告知其百家湖别墅花园小区东苑26栋、南苑21栋超面积翻建。而西苑60栋没有办任何规划手续。

部门回应

已对业主进行罚款处理

江宁区城管局有关工作人员称,他们已按照《江苏省城乡规划条例》和《南京市规划条例实施细则》,对3户违建业主处以工程造价9%的罚款。据了解,三家业主分别被罚了4万、5万和7万元。

根据规定,违建除了罚款外,还应进行整改。不过,记者在现场看到,这3栋别墅并没有整改。

对此,城管局工作人员表示,城管部门的处罚是严格按照法律法规进行的。《城乡规划法》规定,对于未取得建设工程规划许可证或未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,由县级以上规划主管部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,限期改正,处建设工程造价5%以上10%以下罚款;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除,不能拆除的,没收实物或

违法收入,可并处建设工程造价10%以下罚款。

对于百家湖别墅花园的别墅违建,城管局是根据区规划局出的违建认定,做出的处罚。江宁区规划局的发函称,这些房屋的确存在超出面积的情况,但并未严重影响城市规划。因此城管部门只对3户业主进行了罚款处理。

而江宁区规划局有关人士解释,他们认为这3栋建筑并未严重影响城市规划是有理由的,因为这3栋建筑是在小区内,又在湖边,因此属于不严重影响城市规划的情况。

另外,城管部门表示,房屋使用中,禁止降低底层室内标高,建造地下室或半地下室。装修过程中,不得擅自变动房屋建筑主体和承重结构。如违反这一规定,应由住建部门进行处理。

律师建议

违建还应拆除或整改

有小区业主认为,对于超面积建设的房屋,只是罚几万块钱,这样的处罚太轻。而且规划部门称违建别墅没有严重影响城市规划,可实际上对小区的环境是有影响的。管理部门不能因为违建没有严重影响城市规划就网开一面。而且,因为这几栋别墅违建在先,现在小区里不少人都在私搭乱建,小区的环境被破坏了。

对此,北京中银(南京)律师事务所

律师左迎春称,根据南京市城市规划条例规定,对违法建设,规划管理部门应责令其停止建设,并根据其对城市规划所产生的影响,分别给予拆除、没收、限期改正等处罚或限期补办手续,并可对建设和施工单位(或个人)处以罚款。

目前看来,规划、城管部门对违建进行了处理,但执法的力度不够。按照规定,没有办理手续的超面积建设,属违建,应该拆除或整改。



翻建后的南苑21栋

东苑26栋

比隔壁别墅大得多,外侧贴着琥珀色大理石,非常气派。

超出部分:长1.61米,宽1.28米,高0.22米

南苑21栋

楼层高度约有三层楼高,明显高于小区内其他的二层别墅。

超出部分:长0.52米,宽0.36米,高0.78米

西苑60栋

居民说,楼下挖了一个地下室,别墅总面积至少有四五百平方米。

顶楼两个阳台间,搭起“空中楼阁”

快报讯(记者 陈志佳)“小区里竟然有个悬空阳台,这样安全吗?”昨天,馨怡园小区有业主发帖称,他在小区里散步时,不经意间发现某单元顶楼的两个阳台间,竟然搭起了一个“空中楼阁”。

昨天,现代快报记者来到位于和燕路上的馨怡园小区,刚进大门,就看见一个单元的顶楼,盖着一处“空中楼阁”。这个“空中楼阁”搭在17楼两家住户的南阳台之间,面积大约两平方米。据小区物业介绍,“空中楼阁”是顶楼17楼的住户搭建的。

记者找到了搭建的王先生,他说,“我买的是二手房,当时原房主给我看的,他和开发商签的购房合同上就有一条,说顶楼住户可以搭建阳光房。”王先生的这一说法,小区物业也予以了默认。

不过,不论业主和开发商如何约定,违建终究是违建。记者了解到,上周,迈皋桥街道的城管队员对此处违建进行了查处,要求业主限期拆除。



两个阳台之间搭了违建,上面还站着一个人 现代快报见习记者 徐洋 摄