云和县住宅房屋违法装饰装修处置指导意见

（征求意见稿）

为进一步规范我县住宅房屋装饰装修行为，根据《中华人民共和国城乡规划法》《住宅室内装饰装修管理办法》《浙江省房屋使用安全管理条例》《浙江省违法建筑处置规定》《丽水市违法建筑处置办法》等法律法规的规定，结合我县实际，制定本指导意见。

一、本《指导意见》适用于我县城市规划区范围内的住宅房屋装饰装修活动。

二、住宅房屋装饰装修活动中存在下列情形之一的，行政执法机关应当依法予以拆除：

（一）侵占消防通道、公共绿地等公共设施、公共场所的建筑物(构筑物)的；

（二）影响相邻建筑安全，或者导致相邻建筑的通风、采光、日照无法满足国家和省有关强制性标准引发邻里纠纷的建筑物(构筑物)的；

（三）影响建筑结构和消防安全，存在安全隐患的建筑物(构筑物)的；

（四）在楼顶（平台、露台）等区域搭建砖混房屋或使用砖、木板、铁皮、彩钢板等混合材质搭建的建筑物（构筑物）的；

（五）在独用的露台、裙楼平台搭建高度超过单层楼高或宽度超出建筑外立面的阳光棚的；

（六）同一户住宅搭建阳光棚的总面积超过48平方米的；

（七）将阳光棚用于出租、经营或建设为厨房、卫生间、卧室等功能用房的；

（八）在行人通道等公共场地擅自搭建下沿离地高度低于2.5米或宽度超过0.8米的架空阳光棚。

三、住宅房屋装饰装修活动中存在下列情形之一的，行政执法机关应当依法予以拆除并责令恢复原状：

（一）开挖室内、外地面建造地下室的；

（二）拆除屋顶、外立面等围护结构，新建、改建、扩建为露台、阳台、平台、门、窗、洞口等有使用功能的设施的。

四、其他住宅房屋装饰装修活动涉及《浙江省房屋使用安全管理条例》《住宅室内装饰装修管理办法》等相关法律规范规定的禁止性条款的，从其规定依法予以处置。

五、在已有合法产权的住宅商品房、安置房，占用建筑物立面范围内的独立空间实施违法建设，符合下列条件的，按本条第二款规定依法作出没收违法收入并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下罚款的行政处罚，给予保留使用，不予办理规划确认手续：

（一）违法建筑未超出规划许可时图纸设计建筑物周围构架的，未影响建筑物外立面的；

（二）违法建设部分与合法批准的整体建筑物难以分割，拆除违法部分会严重影响合法建筑物结构安全的；

（三）未影响相邻建筑的安全和采光，未导致相邻建筑日照无法满足国家和省有关强制性标准的。

符合前款规定的违法建筑，其违法收入按违法建设处罚时的市场评估价与超建面积的乘积计算。

前款所称的占用建筑物立面范围内的独立空间,是指当事人擅自将不属于自己所有的位于住宅商品房、安置房等建筑物主体设计周围立面范围内图纸审核时就存在的独立空间，通过违法建设占为己有的行为。

六、违法建筑的现状，由建筑物设计单位、开发单位出具符合建筑物整体使用安全要求的证明，或者由符合资质条件的建筑安全检测机构出具报告证明符合建筑物整体使用安全要求。

七、我县城市规划区范围内不申请办理施工许可证的非住宅建筑参照本指导意见执行。

八、本指导意见未尽事宜，根据相关法律法规的规定进行处置。

九、本《指导意见》自发布之日起施行。《云和县房屋建筑违法装修装饰必拆导则（试行）》（云综执[2019]48号）同时废止。

云和县自然资源和规划局 云和县住房和城乡建设局

云和县综合行政执法局

2022年×月×日