三亚市综合行政执法局天涯分局
责令限期拆除违法建筑告知书

（2023）琼综执三亚（天涯二队）告字第 47 号

李洋：

本单位于 2023 年 8 月 23 日对三亚市天涯区河东路凤凰水城 A 区李洋涉嫌未取得建设工程规划许可证擅自建设案立案调查。经调查，你擅自将三亚凤凰水城[redacted]顶层镂空、花架围合封闭，改建成为房间，已装修入住。根据海南新标高勘测有限公司《房屋测绘技术说明书》：改建房间的面积为 54.67 平方米，经三亚市自然资源和规划局三自然资监[2023]7 号《关于协助核查凤凰水城 A 区红树湾 A4#至 A8#楼顶层是否存在违建的复函》：该项目未经批准擅自将 A4#--A8#高层住宅楼顶层镂空、花架围合封闭，改建成为房间；该改建行为属无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形。

以上事实有 12345 平台投诉件、《现场检查（勘验）笔录》、《无询问（调查）笔录说明》、《协助调查（询问）通知书》、《责令改正/整改/停止通知书》、三亚市自然资源和规划局三自然资监[2023]7 号《关于协助核查凤凰水城 A 区红树湾 A4#至 A8#楼顶层是否存在违建的复函》、现场图、现场照片、李洋房地产权属登记信息查询结果、房屋测绘技术说明书等证据证实。

上述行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款、《海南省城乡规划条例》第三十九条第一款的规定。

依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条、《海南省城乡规划条例》第七十六条的规定，结合三亚市自然资源和规划局三自然资监[2023]7 号《关于协助核查凤凰水城 A 区红树湾 A4#至 A8#楼顶层是否存在违建的复函》：该改建行为属无法采取改正措施消除对规划实施影响的情形；本单位拟对你作出《责令限期拆除违法建筑决定书》，责令你自收到该决定书之日起 7 日内自行拆除三亚凤凰水城[redacted]

[redacted]顶层镂空、花架围合封闭，改建成为房间的 54.67 平方米违法建筑。

根据《中华人民共和国行政处罚法》第七条、第四十四条、第四十五条、第六十三条、第六十四条第一项的规定，你可在收到本告知书之日起 5 个工作日内向本单位提出陈述、申辩意见，或要求举行听证，逾期未陈述、申辩或申请听证的，视为你放弃陈述、申辩或听证的权利。

联系人：黄运硕

联系电话：0898-88911059

单位地址：三亚市综合行政执法局天涯分局办公室

三亚市综合行政执法局天涯分局

2024 年 2 月 1 日

附相关法律条文：

《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款:“在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证”。

《海南省城乡规划条例》第三十九条第一款：“在城市和县、自治县人民政府所在地镇、旅游度假区、产业园区开发边界内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施的，建设单位或者个人应当向市、县、自治县人民政府规划主管部门申请办理建设工程规划许可证”。

《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡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，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”

《海南省城乡规划条例》第七十六条“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上人民政府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，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款”。