

坡屋顶拆一半改平屋顶?邻居担心有隐患

事发老虎滩碧海园小区;物业责令整改,相关部门已立案



有困难
找半岛

顶层业主将坡屋顶的一半拆掉,用钢筋水泥浇筑成平屋顶;20吨的渣土车,建筑废料装了4车……家住中山区老虎滩碧海园小区的市民刘先生反映,其所在小区20号楼顶层业主家的施工行为不仅改变了建筑原貌,其使用的大量钢筋混凝土也给居住安全带来了隐患。4月8日,记者来到该小区进行调查采访。

市民反映

顶层业主拆了坡屋顶

3月28日,家住中山区老虎滩碧海园小区19号楼的刘先生突然发现,20号楼的顶层业主正在对住宅楼的坡屋顶进行拆除施工。“当时坡屋顶已经拆掉一部分了,看管是想改成平屋顶。”刘先生说,随即他向小区物业反映。刘先生告诉记者,物业到现场制止时,该户业主称施工目的是做屋顶防水,并拒绝停止施工。

“做防水需要拆屋顶吗?拆除屋顶有相关许可证吗?经过规划部门同意了吗?施工队进行屋顶拆除施工有相关资质吗?”刘先生提出多个疑问,而这些疑问都没有得到施工业主的回应。4月1日,物业在单元门口张贴了整改通知,限期要求该户业主将屋顶恢复原状。

刘先生告诉记者,老虎滩碧海园小区落成于2006年,算是个老小区。小区里有几栋居民楼是4层顶,一梯2户的小洋房。由于这几栋居民楼都是坡屋顶,所以顶层业主的面积相对小,户型不太规整,尤其是南北卧室,屋顶是个斜面,与地面相连,空间稍显逼仄。而这,成了部分顶层业主改造建筑格局,甚至擅自拆除屋顶的原因。

刘先生是位退休民警,对相关法律颇为熟悉。他认为,擅自拆除居民楼屋顶,属于破坏建筑原貌,危害建筑安全的违法行为。而他作为小区居民,有义务依法监督检举。于是,其将该情况反映到了相关政府部门。



▲楼顶有施工人员在作业。
▼楼体东侧地面有裂纹。
半岛晨报、39度视频
摄影记者范佳德



记者调查

1 居民楼周边地面有沉降现象

4月8日,记者来到碧海园小区进行调查采访。

“载重20吨的渣土车,早上刚运走了4车。可见,那户业主家的改造施工用了非常多的建筑材料。”见到记者,刘先生首先说道。他告诉记者,20号楼等几栋居民楼的地基主要由回填土构成,在该户业主施工前,居民楼四周的地面已经出现了不同程度的沉降。如今,该户业主家在施工过程中

中又使用了大量的钢筋混凝土,这无疑会增加建筑一侧的重量,改变建筑原有配重比例,结果可能是加速地面沉降,危害建筑安全和居住安全。

记者看到,在20号楼与19号楼周边的地砖与混凝土地面确实出现了扭曲和裂痕,土壤也有沉降现象。不过,记者暂未看到居民楼的建筑本体有裂纹,甚至歪斜的问题。

2 居民楼建筑原貌有部分改变

随后,在刘先生的引导下,记者进入了位于20号楼前后的19号楼和26号楼,透过几户居民家的窗户对20号楼顶层业主家的施工情况进行了观察。记者看到,20号楼顶层业主家的施工仍在进行。对比周边的顶层户型,该居民楼原有的坡屋顶已经部分改建成了一个平屋顶,并在此基础上新建了一个房屋框架,建筑原貌确有改变。

对比26号楼顶层业主家的

户型,刘先生告诉记者,20号楼顶层业主家的施工方案是把南北卧室的一半房顶拆掉,并向南北延伸出了平屋顶。他推测,其施工改造的目的是一是扩大住房面积,二是美化房屋格局,提高房屋售价。

“他不仅把房盖揭开了,还从地面打了几根承重梁支撑房顶,改变了原房屋的承重结构。”刘先生补充说道。他认为,虽然从外观看,该户业主拆除的屋顶面积不算多,但实际施工动作很大。

3 19号楼3年前也被拆过屋顶

在采访过程中,记者了解到,3年前,19号楼的屋顶曾被整个拆掉,结果导致大量雨雪水向下渗透,把刘先生和另一户业主孙先生家淹了个透。最终经过一年多的依法维权,中山区人民法院判决顶层业主将被拆除的屋顶恢复原状,并对相关业主的损失进行赔偿。而这段经历让刘先生记忆深刻,也成了其坚

决抵制其他顶层业主擅自拆除屋顶的另一重原因。

在19号楼3层的孙先生家,记者看到他家墙面屋顶多是水淹的痕迹,部分墙面还出现了泛黄和发霉的迹象。“官司赢了,屋顶恢复原状,赔了2万块钱。但房子也造的不像样。”孙先生的爱人拿着当年的一摞文件告诉记者。

涉事业主:施工是为整体改造屋顶防水

事实是否如刘先生所说?20号楼顶层业主家的实际施工情况是怎么样的?如果确实拆除改建了屋顶,有没有经过相关部门审批?施工团队是否有相关资质?记者敲响了20号楼顶层业主家的房门,试图对该户业主进行采访。

“我啥也没动,没动梁,没动

楼板。就是因为漏雨淹了楼下,我们才决定对屋顶防水进行整体改造。”该业主隔着入户门回复记者,她拒绝了记者当面采访与进屋看看的提议。关于建筑外貌的改变,该业主仍是隔着入户门表示,她家只是将坡屋顶上的窗户立了起来。“窗户如果不立起来,整个墙还会继续渗水。”

相关部门:已经立案处理

从施工业主的简短回应来看,她与刘先生对施工情况的介绍不尽相同。

随后,记者联系碧海园小区物业经理因在医院就医不便接受记者采访,他通过电话表示,“物业已经张贴了责令整改的通知单,也已经把情况反映到了相关部门。”其对刘先生

反映的内容表示认可,即20号楼顶层业主存在拆除屋顶等施工行为。

最后,记者联系中山区相关部门进行采访。“一切都是按规范的执法程序在处理。”相关工作人员如此表示。已经立案处理了,具体案情不便透露,另有工作人员表示。

■律师说法

屋顶为业主共有,该业主无权擅自拆除

如经相关部门调查,该业主确属擅自拆屋顶,那么该行为将导致哪些法律责任?

记者就此采访了辽宁东亚律师事务所的刘泓德律师。他认为,首先,该业主无权擅自拆除住宅楼部分顶层。我国《民法典》将建筑物分为业主专有部分和共有部分,对于共有部分,应由全体业主共同管理。根据我国有关司法解

释,建筑物的屋顶等基本结构部分属于业主共有部分,因此该业主无权擅自拆除屋顶。其次,该业主未经法定规划、审批程序擅自拆除房屋楼顶的行为已经构成了违法建设。最后,如果其他业主的房屋确因该业主的施工行为受到损害,则该业主应当赔偿其他业主损失。

半岛晨报、39度视频记者卓泽玉

插电香薰未及时拔掉造成失火

社区、物业快速反应控制火情

晨报讯(半岛晨报、39度视频记者齐媛媛)4月10日,高新区凌水街道大华锦绣华城爱琴湾小区一居民家中失火,面对火情,社区与物业快速反应,控制火势蔓延,组织居民有序逃生,配合消防人员迅速灭火,最大程度减少了居民的损失。

当日14时46分,大华锦绣华城爱琴湾物业服务中心接到博学北园5号楼23层一居民电话,称同楼层一户居民家有黑烟从房门冒出,疑似失火,但该居民家中无人。物业工作人员随即启动救援预案,第一时间

拨打119报警电话,同时将情况告知博学社区。

社区与物业工作人员抵达现场后,立即展开分组行动。一组关闭电、燃气阀门及电梯,一组联系该户业主准备强行破拆,一组连接消防水带和水枪等灭火设备,一组通过

电话、微信安抚居民情绪,同时组织楼内居民有序逃生,确保居民安全撤离。

14时58分,消防员到达现场时明火已基本扑灭,15时10分,消防员在确认无安全隐患后离开了现场。据了解,火情是由于失火居民家中使

用插电香薰,在离家时未及时拔除引起的。由于扑救及时,处置有序,未造成人员伤亡及火势蔓延。

事后,博学北园5号楼居民向社区及物业工作人员表示感谢,为他们临危不乱,冒着生命危险救火、疏散群众的行为点赞。