



海口群芳花园C栋6单元

住建部门

单元楼加装电梯 遭小区多数业主反对

业主担忧:其他楼栋效仿,占用公共区域及消防通道
住建部门:项目已完成备案,程序上符合规定



施工区域占用部分空间后,小区通道显得更加拥挤。

近日,海口群芳花园小区C栋6单元住宅楼加装电梯一事引发关注。该工程自9月30日动工以来,遭到小区多数业主反对,他们称该工程占用公共区域及消防通道;而C栋6单元业主们则称,加装电梯手续合法合规,并不占用公共区域和消防通道,双方争议持续升级。

南国都市报记者李文韬 文/图

多数业主 小区通道将变窄 影响业主们出行

10月15日,记者来到群芳花园小区看到,该小区C栋楼位于大门一侧,往小区深处分别是B栋、A栋。C栋6单元楼下设有施工围挡,地面已挖出一个深坑。从现场情况来看,小区的主道路本就不宽,施工区域占用部分空间后,道路显得更加拥挤。

“从未在小区大门公告栏看到过加装电梯的公示,他们将公告张贴在自己的楼梯口,在许多业主不知情下,他们就开始入场施工了”。业主林先生说,“群芳花园是商品房小区,公共区域和消防通道是全体业主共用的,这么大的设备怎么能说装就装?”

另一位业主王阿姨表示,小区本来

两侧是不划停车位的,但因为停车位紧张,物业为方便业主临时划定了部分车位,但车辆是可以移动的,而现在要把停车位部分占用建成电梯,情况就不一样了,电梯是无法移动的。“这条通往大门的道路是唯一出口,电梯建成会把道路变窄,若真出了什么事,住在小区最深处的业主们怎么逃出去?”

业主们还担忧,若C栋6单元加装电梯获批,其他楼栋可能会纷纷效仿,届时小区通道将变得更加狭窄,影响业主们出行,危急时刻无法保障业主们的生命安全。

“小区目前没有业委会,但加装电梯涉及全体284户业主的利益,应该组织全小区投票表决,而不是只有C栋6单元的12户人同意就动工”。业主林先生则对加装电梯的审批程序抱有疑问,他认为公示范围小,大部分业主都不知情,这样的施工程序不合理。此外,林先生还向记者出示了多位业主联名撰写的反对加装电梯的申诉书,上面共有145个业主的签名和手印。

“我们也是直到9月30日工程动工才知道这件事,之前完全没有收到任何通知。”群芳花园小区物业主任吴先生表示,小区C栋位于小区靠门口位置,内部还有电动车棚、发电机房等设备以及居民楼,电梯的建设可能会导致这些区域的通行都受到影响,“我们多次阻拦施工,但对方拿出审批手续说‘有政府批文’,我们也没办法”。吴先生说。

单元业主 建电梯是为方便老人出行 程序合法合规

面对质疑,C栋6单元一位业主蒙女士解释,该单元共16户业主,其中12户同意加装电梯,符合政府关于加装电梯的户数要求。“我们聘请了有资质的勘察设计院做勘察,出具了设计图纸、房屋安全结构证明和消防承诺证明,还提交了12户业主的房产证、身份证,所有资料都是按照政府指引提交的,经过两个多月审批才获批,公示期也有十天,手续完全合法合规”。

“这栋楼里不少业主年龄在60岁左右,爬楼梯很不方便,这是我们想加装电梯的初衷,国家也是鼓励老旧小区加装电梯改善民生的”。蒙女士表示,对于“占用公共区域和消防通道”的说法,她予以否认,“设计图显示电梯建在楼梯口,不占用现有交通通道和停车位,现在围挡处挖的深坑是为了建污水井,不是电梯主体位置,后续电梯建成后不会影响道路通行”。

在蒙女士出示的《海口市美兰区营商环境建设局关于群芳花园C栋6单元加装电梯批前规划公示》文件上看到,上面有一项写着“拟加装电梯不影响原有楼梯疏散通道,不影响该小区原来的车行道和消防通道”。

同时,蒙女士还提到施工期间多次遭其他业主阻拦,“从10月2日开始,有人24小时在门口阻拦,导致工程停滞。

项目已完成备案 程序上符合规定

“此前我们到现场去查看过,但电梯室外加装不属于消防审批范畴,现场施工也不是消防部门的监管职责,该工程是否合规应该由审批部门负责。”美兰区消防救援大队相关负责人表示,群芳花园小区建成于1998年以前,根据当时的规定,该小区未经过消防审核验收,审批部门会在审批前考虑消防安全因素,若业主认为电梯影响消防通道,需向审批局提出异议,由审批局组织专业第三方或消防专家进行评估。

美兰区住建局相关负责人表示,经核查,C栋6单元加装电梯项目投资额低于50万,无需办理施工许可,只需在开工前向住建局进行施工备案即可。“该项目已完成备案,程序上符合规定,住建局主要负责施工备案和现场施工安全监管,目前来看,项目现场的围挡和安全措施基本符合要求”。该负责人说。

“C栋6单元加装电梯的申请是完全符合条件的。”美兰区营商环境建设局负责人向记者介绍,根据《海南省既有住宅加装电梯实施意见》,住宅是已建成投入使用的4层以上(含4层)无电梯住宅;业主具有合法的房屋权属证明;满足建筑物结构安全、消防安全等有关规范要求,即可申请。

根据《海南省既有住宅加装电梯实施意见》,既有住宅加装电梯的申请应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决,经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。“该单元16户中有12户同意,且提交了完整的证明材料,我们也到现场进行了勘察,确认电梯没有占用小区主干道,电梯建成后,两栋建筑之间的通道宽度仍有7米多,远超消防通道4米的要求。小区的停车位不属于规划车位,该标准以楼栋间的距离为准,而不是停车位之间的距离。”该负责人说。

针对“公示范围过小”的质疑,该负责人表示,该工程是以单元为主体提出申请的,所以公示只需在施工地点(即单元楼梯口)粘贴即可,无需在小区大门公告栏公示。此外,该负责人提到,若业主对审批结果有异议,可通过行政复议或行政诉讼的方式维护权益。

“目前C栋6单元的审批手续没问题,后续其他楼栋申请加装电梯,我们会根据现场情况重新勘察,不会盲目审批。”该负责人说,业主们不必担心后续其他楼栋效仿加装电梯影响小区通行,加装电梯要符合规定才能通过审批。