

新快调查

上上下下方便了,来来往往怎么办?

专家指出,加装电梯若涉及公共利益,可设置一定准入门槛

对于老楼占用人行道加装新电梯的事宜,有关部门积极回应市民关切,为旧楼加装新电梯,肯定是好事;而一个共同的疑问也亟待答案——住在楼里的居民上上下下方便了,来来往往受到影响的市民该怎么办呢?他们的利益又该如何保障?

就此,新快报记者邀请多位关注广州城市规划建设动向的专家一同探讨。专家们表示,有关部门在审批临街老楼占用人行道加装新电梯的事件时,可以通过设置较为严格的审查门槛,甚至是举行公开听证等方式,尽量确保公共利益不受到影响。

加装电梯若影响公共利益
建议进行公开听证

“对于目前存在的加装电梯占用人行道问题,实际上是侵犯了公共空间。”广州市城市规划委员会委员、华南理工大学建筑学院教授袁奇峰认为,城市规划领域的“空间”可以分为公共空间、半公共空间和私人空间,其中公共空间属于全体市民,是不应该被轻易侵犯的。

袁奇峰表示,如果确因民生需要,涉及占用公共空间以及影响公共利益,那就需要经过更加规范化的程序来审批,“比如相关部门审批所依据的条例,要经城市规划委员会同意,要设置一定的门槛。”

“加装电梯要优先保证工程不会让公众的利益受损。”广州市政协委员、广州市城市规划协会监事谭国戡表示,虽然老旧小区加装电梯可为旧楼住户创造更便捷、舒适的生活环境,但实操中,住宅小区环境和建筑条件是否满足加装的要求、电梯和连廊占用的空间是否会影响商户经营和行人的日常通行、相邻建筑的采光面是否受影响、相邻楼栋(单元)

后续加装电梯所需预留的空间、低楼层住户的采光通风等,都是老旧小区加装电梯需要平衡的因素,其中,对公共区域的占道问题、对相邻楼栋的影响更是应当作为优先考虑的因素。

广东省房地产研究会副会长、广东国鼎律师事务所高级合伙人廖建勋认为,从法律程序上来看,占用道路需要更为严谨的考量和审批流程。因为道路属于公共资源,占用行为可能影响到公共利益和公共安全。在这种情况下,仅凭住建部门的同意以及“便民”目的,可能不足以支撑其合法性,应有更完善的程序,例如征求市政部门、交通管理部门的意见,并进行更广泛的公开听证,以确保该决策不会引发其他社会问题。如荔湾区信义路198号的案例,若加装电梯的设计方案所涉及的主体(包括道路主管部门区住建局、隧道开发建设工程主体)已同意,且明确预留1.5米以上的人行通道等其他要求,确保符合公共安全通行要求,规划局可以批准相关建设项目。

1.5米技术指标应是“下限”
影响盲道可作灵活调整

新快报记者走访发现,这些占用了人行通道加装的电梯,对市民们的出行造成了不便。但根据市规划局及天河区、越秀区、荔湾区分局的回复显示,12宗工程均满足“剩余的通道宽度大于或等于1.5米”的要求,未对市民的正常出行造成太大影响。

对于加装电梯后剩余通道宽度应大于或等于1.5米的技术要求距离,谭国戡认为,1.5米的技术要求应该作为下限标准,如果按照该技术要求加装电梯后,难以保证公众日常通行顺畅,甚至造成影响的,实操中应当根据实际情况增加预留的空间。

而对于占用人行道加装电梯,影响盲道和行道树原本设置的问题,专家也指出,可以根据实际情况进行灵活调整。

廖建勋表示,根据《无障碍环境建设法》规定,任何单位和个人不得擅自改变无障碍设施的用途

或者非法占用、损坏无障碍设施。这意味着在加装电梯时占用盲道,若没有进行相应的规划和审批,可能涉嫌侵犯视障人士的合法权益。当然,《无障碍环境建设法》第22条也提到,国家支持城镇老旧小区既有多层住宅加装电梯或者其他无障碍设施,为残障人士、老年人提供便利,且房屋所有权人应当弘扬中华民族与邻为善、守望相助等传统美德,加强沟通协商,依法配合既有多层住宅加装电梯或者其他无障碍设施。

“通过迁移树木为电梯让道并非不可取,但需要在符合城市规划、保护绿化、民主协商的基础上进行。”廖建勋指出,目前深圳、佛山均有将“树木迁移”事项列入既有住宅加装电梯管理办法当中的先例,“可见,迁移树木为加装电梯让道,有的城市已明确要求需要有关部门审查意见,这说明此做法是允许的。”



■黄华路电梯加装到人行道上。

临街老楼如何装新梯?
“广州标准”有望今年出台

新快报记者从广州市规划和自然资源局(以下简称“市规自局”)了解到,该局计划今年印发广州市地方标准《既有住宅加装电梯技术规范》,其中将对临路加装电梯等情形进行分类,临街老楼加装电梯将有新的标准可依。

一直以来,加装电梯都是老旧小区改造中群众反映强烈的难点问题。广州市规划资源部门自1997年开始办理首宗加装电梯规划许可业务以来,截至2024年5月底,全市累计批准加装电梯17176宗,建成14633台,惠及居民逾100万人,加装电梯服务民生的实施成效长期稳居全国首位。

随着广州逐步进入老龄化阶段,广大市民对于老楼加装新梯的呼声越发高涨。去年,广州市老龄办完成了2022年广州市老年人口和老龄事业监测统计工作。数据显示,2022年广州市整体仍处于轻度老龄化阶段,60岁及以上户籍人口占比明显提升。2022年底,广州市户籍人口1034.91万人,其中60岁及以上老年人口195.21万人,占户籍人口的18.86%。

老旧小区如何加装电梯,有法可依是关键。去年11月,最高人民法院、住房城乡建设

设部联合发布老旧小区既有住宅加装电梯11大典型案例,就为全国老旧小区既有住宅加装电梯提供了有力的法治保障。

新快报记者获悉,目前,在全国各地对加装电梯占用城市道路空间或主要城市道路空间没有明确适用情形和操作规定的情况下,广州正考虑推动建立健全加装电梯相关技术标准。市规自局工作人员告诉新快报记者:“我们已关注到这个问题,正在加强调查研究,并结合实际进一步规范和细化有关操作,使程序和技术规范更好地服务于实际工作,解决实务工作中遇到的问题。”

据该名工作人员透露,为进一步完善政策体系,市规自局会同市住建局、市市场监督管理局等相关部门正在进行调查,总结实践经验,计划今年印发广州市地方标准《既有住宅加装电梯技术规范》(以下简称“规范”)。新快报记者了解到,该规范将涵盖勘察、鉴定、设计、施工、安装、验收及运行维保等多方面,完善临路边加装电梯情形分类、施工监督管理规范等技术指引,助力广州既有住宅加装电梯工程更加规范和安全。