

# 小区设门禁,非业主不能穿行

## 看似无情实则有理,想走小区道路协商借用更靠谱

日前,市民朱女士向本报反映,在伟东新都三区,明明有一条能连接玉函路和八里洼路的道路,却被小区设岗拦截。济南类似情况不少,如何既平衡居民利益,又能疏通道路“毛细血管”,缓解交通拥堵?专家认为,短期内可以尝试小区间协调借用内部道路,长期看最好能实现小区分块管理,小区部分道路增加社会性功能。

本报记者 刘雅菲 唐园园

### 小区设蓝牙门禁 外来车辆被挡住

据朱女士介绍,从玉兴路和八里洼路交叉口到玉函路上,本来有一条可以斜着贯穿的马路,但是马路的南头快到八里洼路与北头快到玉函路100号这段路中间,设了两道汽车蓝牙起落杆,非该小区马路两旁住户的车辆禁止通行。“若想经过这条马路,需由车本人到物业公司交50元钱,持房产证、行车证办理汽车蓝牙通行手续。”

这样一来,就把朱女士和其他小区外的车辆都挡在了这条路以外。“其实,这个起落杆已经设置一段时间了,最近周边修路,让这条路的作用显得更加重要了。”朱女士说,以前大家都开车绕弯走了,现在绕弯也变得很困难。

朱女士表示,因为玉函高架施工,玉函路和八里洼路交叉口这儿不通了。如果想从玉函路100号到八里洼路,原本可以从这条路往南走几百米就到,可现在得往北再往东,然后向南再向西,“正好走了个方形,绕了个大圈。”

在朱女士看来,这一片区原来都是张安村改建的小区,马路也应该是为两旁所有住户预留铺设修建的,现在唯一一条玉函路100号通向八里洼的马路设上蓝牙禁止车辆通行,出行实在太难了。

### 小区为封闭小区 禁止穿行是业主意见

近日,记者按照朱女士的描述找到了这条路,从玉兴路上设置的路牌来看,这条路的路名叫“伟东3号路”。虽然路牌有指示,但道路并不是和玉兴路直接连接,在路口有一个大理石做成的造型设在路边,要想找到伟东3号路,得从造型两侧绕过去。

过了路口几十米的位置,记者就看到了朱女士说的南侧的门禁,门口的敬告牌上写着“封闭小区禁止外来车辆入内”。

从门禁进入,就是白金瀚宫小区,也就是伟东新都3区。其中,道路东侧的楼有围墙拦住,西侧的楼和道路之间只有几个柱子相隔,并没有围墙。“这条路就是我们小区里的路,”居民王立岩告诉记者,“以前来来往往的车辆太多了,现在管起来了,感觉还能有序一些。”

负责小区物业服务的德昌行物业服务有限公司经理陶玉勇表示,其实伟东3号路两侧的楼都属于伟东新都3区,这条路就是开发商修建的一条小区内部道路。

“我们在2013年就设置了这个蓝牙起落杆,只不过当时的管理还不是很严格。”陶玉勇说,之前,只要跟保安说一声,一般也就让通过了,但业主对此意见很大,“穿行的车辆太多



如果没有蓝牙门禁卡,就不能从伟东3号路穿行。 本报记者 刘雅菲 摄

了。”因此,在今年便调整成没有蓝牙不能穿行,即便是能从南门进,也必须从南门出。“这样一来,穿行的车辆大概减少了三分之一。”

陶玉勇表示,这条路不是市政道路,而是开发商建设的,平时的养护、绿化都由物业来做。“我们最近也在找交警部门反映,把玉兴路上的路牌改一下,不能给外来车辆指这条路了。”

### 道路非市政道路 物业有权限制通行

物业是否有权在道路上设置起落杆呢?对此,市中区市政公用局工作人员秦先生表示,伟东3号路的确不是一条市政道路,而是小区的内部道路。“对于小区的内部道路,现在遵照的就是谁建设谁管理,谁受益谁维护的原则。”

“如果是市政道路,别说是设起落杆了,就连开挖都不行。”秦先生说,像伟东3号路这种情况,物业为了居民的安全,设置这样一个起落杆是没问题的。“之前的园丁小区也遇到过这种情况,因为穿行车辆太多,在居民的要求下,小区设置了门禁,限制外来车辆通行。”

其实,像伟东3号路这种情况并不少见,不仅小区居民反对外来车辆通行,就连一个小区的居民也反对进出小区的车从自家门口通过。

阳光舜城是济南南部一个有4万多人大型社区,原本车辆进出小区只有一条路,居民早上出门都要堵车。去年10月份,旅游西路部分通车,让小区多了个出口,但两个月后居民发现,小区内通向旅游西路的一条道路被人为堵死了,原因是这条路离居民楼太近,住户担心安全。经历了大半年的拉锯战,直到现在新开的出口仍被五个铁桩死死堵住。

记者调查发现,若是小

区内可以通行,不仅可以减少修路等原因造成的拥堵,开车的市民还可以少绕路,大大缓解道路交通压力。在解放路、历山东路,和平路,历山路组成的长约1000米、宽约550米的长方形区域内,四条道路经常有拥堵情况发生,位于其中的诚基中心小区虽然可供外来车辆和行人进入,但北边却与山东建筑大学之间设置了围墙,该区域内没有一条东西向或南北向可通达的路,车辆因此而无法通过穿行小区解决道路拥堵问题。

陶玉勇表示,放开通行其实不难,但业主不会同意。“小区居民曾问过我,如果这条路轧坏了,谁出钱来修?虽然是物业掏钱,但物业的钱不就是业主的钱吗?”

### 想要成为市政道路 其实没那么简单

在周边道路施工,而这条道路又可以成为重要绕行线路的情况下,能否协调其暂时放开通行呢?对此,秦先生表示,封闭小区内的道路管理权限并不在市政部门,他们没有权力协调小区。

记者了解到,济南有一些小区内的道路,现在已经移交给了市政部门,大大缓解了原来的交通拥堵。位于二环南路的领秀城社区本是一个大型的封闭社区,扼守英雄山路、舜耕路两条重要的进城路口。2015年7月,二环南路高架施工,南部进城的大通道英雄山路十六里河路口封闭施工,受到道路拥堵的压力,在多部门的协调下,领秀城里的6号路、9号路移交给了市政部门管理。

领秀城片区内道路开放后,打通了南城与舜耕路。如果这条路不放开,南城市民要进城向东几乎要上绕城高速,向西也要到九曲绕行,这样一来,住在南城的上班族进市区时间



在玉兴路的路牌上,指向前方是伟东3号路。 本报记者 刘雅菲 摄

能节省20分钟到半个小时。直到英雄山路恢复通车,领秀城社区开放的道路仍是一条重要的分流线路。

其实,在规划之初,鲁能领秀城内各区之间的一些道路从规划定位上就是市政道路。济南市市政公用局工作人员告诉记者,要成为市政道路,需要满足一定的标准,不仅路面要符合市政道路标准,道路下面的市政配套设施,比如路灯、污水等各种管线都必须满足市政道路的使用要求。

“该道路并不是免费移交,市政部门投入了许多资金。”该工作人员称,目前领秀城的小区道路只能算是“暂时移交”,之后会回归为小区道路。

### 小区道路可协商借用 是否有必要还需调研

近期的城市道路拥堵一直是市民难以明说的心头之痛,在这样的情况下,原本能够通行的小区道路如果被堵死,开车市民心中自然郁闷,但小区内居民的考虑也合情合理。在紧张的道路资源中,如何疏通小区道路这些“毛细血管”,平衡双方的利益,让济南的道路更加畅通?

济南市市政公用局相关工作

人员表示,占用小区内部道路解决交通拥堵和绕道,目前来讲没有任何法律依据,也存在安全隐患。若小区内部道路被禁行,影响了周边居民的出行,可以考虑双方协商,短暂借用小区道路。

山东大学交通规划设计研究中心主任张汝华说,借用需要有前期的调查,不能仅仅依靠市民的感觉,要用事实说明,这样的借用确实有必要。其次,在借用道路时,最好是相关利益主体找到协商主体,比如街道办事处或者交警部门,双方对借用道路的具体时间、要求、费用等方面都要有明确的协商。小区道路的路权主体是全体业主,决定也应该由业主作出。

张汝华认为,目前济南道路资源比较稀缺,路网间隔比较大,若将封闭起来的小区开放,对缓解交通是有益处的,但这并不是说要全部开放。“开放的尺度不能太大了,开着车直接到人家门口是不对的,要是开放得太小,整个小区被围起来也不合适。”张汝华说,如果小区太大,可以考虑分成多块,每块相对独立,中间可以加围墙、护路道具等,块与块之间的道路则可以作为社会性道路使用。