有事您说 热线:96706123

过街天桥占绿地,咋没征求意见

律师:占用小区公共部分需征得全体业主同意

近日,绿地卢浮公馆小区里贴出了通告,告知业主纬十二路项目建设要建过街天桥,将占用小区里一部分公共绿地,这引起了业主们讨论。业主孙先生说,社区公共绿地属全体业主所有,应当征集小区业主的同意后才能占用。而项目部工作人员解释,公示的目的就是征求业主意见,在后期建设中加以参考。

本报记者 张玉岩

小区公告的函文中所附过街天桥规划图。

业主:市政建设过街天桥要占小区公共绿地

家住槐荫区纬十二路绿地卢浮公馆的孙先生,近日在业主QQ群里发现,大家都在讨论小区绿地被占的问题。纬十二路改造要在小区门口建一个人行过街天桥,要占用小区的一块公共绿地。孙先生说,小区里张贴了纬十二路项目部给物业发的函,以及物业发布的通告,对此事征求意见,“看样子就像是只要在公告期内没有太多人反对,就打算这样占用我们的公共绿地了。”

对此孙先生不禁提出了自己的疑问:规划中要建过街天桥的地方就在一个路口,根本就没有必要建。而且,既然占用的是小区的公共绿地,在规划时是不是就应该在小区里进行调查,在取得大多数业主同意的签名之后,才能规划。“而现在刚好反过来了,先是规划出来进行公示,然后让有意见的业主反映问题。难道不是应该事前取得小区业主同意的签名吗?”

16日,在绿地新城小区,记者看到公告栏中张贴了《关于纬十二路人行天桥梯道设置的函》,是济南市重点道路工程建设办公室纬十二路工程建设项目部的红头文件,发函日期是2015年8月28日,后面还附了该人行天桥的规划图纸。

这份函文是纬十二路工程建设项目部发给上海科瑞物业管理发展有限公司济南分公司的。从函文可以看到,根据规划设计,将在经二路口南及经五路口南,结合BRT站台各建设一处人行过街天桥。其中,经五路口南天桥西端梯道位于道路人行道外侧现状绿化带位置,该位置为绿地卢浮公馆小区地块,占用道路规划红线外宽3米,长40米,表示希望能得到小区物业的支持和配合。不过记者并没有发现物业张贴的公告。

项目部:不占这块绿地就得建在慢行通道上

记者在询问物业后得知,物业只是受项目部的委托来做意见反馈调查,业主根据函的内容可以进行意见反馈。至于过街天桥后期会不会建,如何建设,该绿化带会不会占用都是项目部来决定。“这些意见都会汇总给项目部,后期项目部也可能根据业主留下的电话进行回访。至于究竟怎么办,就不是物业能决定的事了。”一位物业工作人员说。

从一本意见反馈中可以看到,目前已有40位业主进行了意见反馈,其中只有一位表示了同意,其他业主均表示不同意,有些业主认为交通不方便,还有些认为建过街天桥影响生活。

对于业主们提出的疑问,纬十二路项目部的一位工作人员说:“这份函件发出的初衷是征求占用该公共绿地的意见,不过,现在业主们关注的焦点都在建设过街天桥上。业主主要关注两个问题,一个是为什么要建天桥,怎么还要占用小区里的一块绿地。还有一个是天桥要建成什么样子。”

之所以要建这个过街天桥,主要还是配合BRT站台。“纬十二路修好之后,将在路口处建BRT公交站台。以前从纬十二路和经五路路口左转就能拐到经五路,但改造后路口建BRT站台,没有办法左拐。只能通过建过街天桥的办法连接马路两边和BRT站台,不然去BRT站台只能横穿大马路,比较危险。”

不占这块绿地的话,过街天桥的梯道就只能建在慢行通道上,没办法保证慢行通道的畅通,就向外扩展了3米左右。“梯道占用人行道,行人就只能走机动车道了,我们是出于保证道路连续性的考虑占用一段花坛。占用的地方只是两个梯道口,人行道下方的一部分仍然可以用作花坛。”

目前项目部所做的工作就是公示该规划,征求小区业主的意见。“后期天桥建成什么样子,也会参考小区业主意见,同时做好解释说明的工作,及时跟业主沟通,介绍过街天桥建设的原委、设计等。”该工作人员表示,公示期从9月14日开始,到9月20日为止。

律师:征得全体业主同意才能实施

市政工程建设占用小区公共绿地,事前应不应该征求小区业主意见,是否需要取得业主的签字同意书?

山东舜启律师事务所李友震律师介绍,《物权法》规定,小区公共部分属于全体业主共同共有,如果要占用小区公共绿地,应当征得小区全体业主的同意。可以通过与业委会、居委会或者业主代表沟通,协商绿地占用以及赔偿情况,征得业主同意后,才能进行实施,“应当取得同意意见书,这种不发声就默认为同意的做法并没有什么实际意义。实际上并没有走取得全体业主同意这一程序,违反了《物权法》”。