

■拆违百日风暴·再利用

拆后土地利用细则正在研究

建绿无需审批,用于其他用途的从严审查

一期288处违建,二期第一部分6753处违建,济南此次拆违行动能拆出的面积可不小。拆完之后如何利用?济南市提出拆违拆临的后续建设以建绿为原则、不建绿为特例。现在绿化工作做得怎样了?绿化之外拆出的空地还有啥用途?后续土地利用的细则和方案何时能出来?

本报记者 王皇 刘飞跃 张阿凤
实习生 藏新恒 高鹏飞
刘晶荣 黄寿庚

绿化比例有多大? 历城二期1229处违建 初步确定51处要绿化

“还绿于民、还路于民、还山于民”,这是济南市此次拆违的目的所在。3月2日的“拆违拆临、建绿透绿”动员会上,省委常委、济南市委书记王文涛强调,“以建绿为原则、不建绿为特例,绿化不用向市里报批,不绿化必须报批。”

目前一期、二期拆违台账已公布,拆后土地利用工作也随之展开。既然拆后土地要以建绿为原则,那绿化比例有多大呢?

以济南市历城区为例,在二期拆违台账中,历城区总计1229处。22日,记者从历城区园林绿化管理局了解到,1229处违建中,初步确定要做绿化的共51处,总绿化面积20557平方米。“这51处有的还没拆出来,有的已经拆出来了,还有的都已经绿化完了。”历城区园林局相关工作人员介绍,51处可绿化的拆后土地,主要是由街道办考察研究后,上报到园林局的。

该工作人员介绍,具体实施上,园林局主要负责的是重点主次干道两侧的拆后土地绿化,开放式小区、背街小巷等区域的绿化由街道办负责实施,河道两侧的绿化由河务局负责实施。

1200余处拆违台账,初步确定51处绿化,比例看上去是不是有些偏低?对此,记者咨询了济南市规划局派驻历城区依法整治违法违章建设领导小组工作人员。相关人员解释,比例之所以看上去偏低,是因为拆违台账中具备绿化条件的本身就不多。

“举例来说,台账中有很多是老百姓在自己房子上的加建,像这种直接恢复原貌就可以,不具备绿化条件。还有一种在集体土地上的违建,村民占用农用耕地做宅基地或建厂房等,这种也是恢复原有土地性质做耕地就可以。”该工作人员说。

建绿进度为啥不一? 地块大小不一样 大工程要走招标程序

省道103旁、融汇爱都小区西边,是一处临时早餐点违章简易棚。21日,这里已经找不到曾经的板房和早餐集市,取而代之的是绿地。市中区城管执法局十六里河中队负责人高先生介绍,年前对早餐集市进行了拆违。“一上午就拆完了,没遇到啥阻力。”

此处违建不仅拆得比较快,建绿也格外迅速,绿地里新种的树有的已经发芽,绿地总面积约2000平方米。此处绿地在1月22日进行了拆除,此后市中区城管、园林部门对该地块进行了绿地规划,2月5日开工建设,目前绿化工作已基本完成。拆违与建绿之间,除去春节假期,花了13天。

市中区园林局副局长顾文娟说,市中区的拆违与建绿是无缝衔接的。“我们在拆得差不多的时候同步跟进,测量和设计,安排施工队伍和资金。”顾文娟说,除了部分涉及产权已经出让的地块,或者有修路计划的地方,没有特殊情况的都要建绿。

市中区的违建有400多处,只要是



省道103旁,市中区的一处违建在冬天被拆除,已建成的绿化带部分树已发芽 本报记者 王皇 摄

拆得有眉目了,局里专门有一个负责建绿的工程小组,园林局工作人员会和城管、街道办一起,到现场查看是否适合建成绿地,如果适合就由专业设计人员做绿地规划,向市园林局汇报。

为什么有的绿地已经建成,有的看起来还没有动静?顾文娟说,建绿也是一项工程,也需要走招标程序。今年全年的招标还在做,这段空当期,对50万以内的绿化工程,市中区先沿用去年的入库单位和树种,这样能节约1个月,目前的招标工作也在全力推进。

“较小的绿化工程前后施工也需要20多天,先需要清运渣土,然后填上1米至1米半的种植土,再植绿,最后还需要浇水养护一段时间。”顾文娟说,目前一些已经拆出的地块面积较大,预计超过50万的工程就必须走招标程序。部分地块比较小,需要多汇总几处,让工程量接近50万再统一建绿,这样能节约一些成本,所以会出现建绿地块有先有后。

除了绿化还能干啥? 建交通场站等民生设施 短期难开工的先绿化

相关工作人员介绍,拆违地块确定建绿的可以直接施工,做其他用途要向市拆违拆临地块后续利用办公室报批,审批通过后方可施工。

该工作人员透露,绿化之外,还有一些地块可能会用于建设公共停车场或公交停车场。“有些超过500平方米的大面积地块,如果该地块的产权单位或当地街道办有其他想法,可以根据地段不同,需要不同进行上报,批准后才可以使用。但前提是地块上不允许再有其他的新增建筑了。”

以高新区天辰大街地块为例,该地块位于凤凰路东侧、天辰大街东延处,拆除面积达到14769平方米,成为济南市一期拆违地块后期利用的重点。

20日中午,记者现场探访发现,该地块虽已拆除完毕,但拆除后部分建筑垃圾还未清运。那么大片地要作何用途?高新区国土规划建设管理局规划办公室相关工作人员介绍,目前该地块的控制性详细规划已确定,具体包含了公园绿地、规划道路、商务用地、交通场站用地、供水用地在内的五种类型。

记者从后期利用规划图中看到,五种规划类型中面积最大的是靠近凤凰路一侧的公园绿地,规划了一条20米左右宽的绿化带,面积在4900平方米左右。其次就是一处公交场站,位于地块东南侧,面积在4700平方米左右。

这一地块的控规还包括了20米宽的天辰大街东延的市政道路。“目前天辰大街和凤凰路交会口还是丁字路口,未来将会是十字路口,连通刘志远片区。”

该工作人员还介绍,因为公交场站用地、供水用地、规划道路等均不是短期内就可以开工的项目,都在办理相关手续,因此高新区管委会计划先将此处用油桃林绿化起来,后期项目开工再将果树转移。“周边正好有油桃林要拆迁,这片地不适宜种草,适合种果树,就先尽快以果树绿化,也防止此处违建回潮或乱倒垃圾。”

利用细则啥时出? 要尽快出方案 否则难控违建回潮

记者了解到,济南市曾召开专题会议,部署拆后土地利用工作任务,要求后续利用要同步研究、同步策划、同步推进。据了解,目前拆违拆临地块后续利用工作已交给济南市规划局牵头,还专门成立了以规划局、国土局、城管局、园林局为成员的市拆违拆临地块后续利用办公室,该办公室就设立在市规划局。

虽然有些地方已经开始绿化,但记者了解到,一期拆违重点北绕城高速桥下,仍有大量二手车停在那里,甚至还有人在桥下偷倒过渣土,看似想重新建房。“具体怎么办还是要尽快出个方案,或者拆后地块的具体利用办法,不然很难控制违建回潮。”当地城管科工作人员说。

22日,济南市规划局相关负责人表示,局里正在研究拆后土地利用细则,因为涉及的区域多,还需要一段时间。细则出来后,将报济南市政府进行公布。目前可以明确的是,用于绿化的地块无需履行审查报批程序,由责任单位尽快组织实施。对部分确需用于其他用途的,由区政府或主管部门报拆后利用办公室,结合地块实际,从严审查把关,暂缓拆除。

相关链接

顺河高架桥下 首现业户自拆

本报济南3月22日讯(记者 张阿凤 实习生 藏新恒) 22日,距离最后拆除时限不足10天,济南顺河高架桥下终于有业户开始自拆。自拆的顺昌汽车维修中心位于普利街与顺河高架交会口南侧,自拆面积约200平方米,是顺河高架桥下第一处自拆的业户。

22日下午4点左右,七八个员工正忙着用铁锤砸门店的墙体。“没另请工人,我们都是店里的员工。”一位员工说。

汽修店负责人介绍,汽车维修中心占地约200平方米,4年前他从别人手中接过来的,直接和济南市道路桥梁管理处签的租房合同。“政府经常来做工作早晚得拆,当钉子户也没意义,就当响应国家号召啦。”谈到未来的打算,该负责人说,“拆完后工人就回家啦,我先在家里歇几天,打算做别的工作,想转行。”

随后,记者走访了顺河高架桥下的另几处违法建筑。淘淘花卉市场、舜和茶城等几处涉“公”违建均还在正常运营,并无自拆迹象。“昨天泺源街道办工作人员来做过工作,告诉我们要拆除,但是中间商柏宁公司市场部的人现在对我们说的还是不会拆,我们也不知道听谁的。”花卉市场的一位业主说。

该业主介绍,自从拆违名单公布后,不时有人来花卉市场招商。“不是位置不好,交通不便,就是租金太高,根本没法去。”业主对记者说,“这市场刚养起来,生意刚有起色就要拆,客户经常问如果拆了去哪儿找我们,对我们的生意影响很大。”

据了解,自拆的顺昌汽车维修中心是极少数直接和道桥处签订合同的租户,拆违名单上大部分租户,如舜和茶城、淘淘花卉市场、博羽羽绒服厂等,都是和中间商柏宁公司签订的合同。柏宁公司与道桥处签订合同后,又分别出租给商户,定期收取租金。而柏宁公司运营的几处桥下违建,目前都没任何动静。

市中区城管执法局泺源中队中队长吴钧介绍,从拆违名单公布起,他每天都会去做柏宁公司的工作,但该公司却一直在推脱,说100多家的业主工作不好做,业户不好清。“工作很难做,压力也很大,最后这几天只能更努力去做工作。”