

近日,有网友向网事悉心办反映,锡山区柏庄一村正在进行老旧小区改造,有一些楼栋进行“平改坡”工程后,太阳能热水器“无处可放”,只能置于楼顶天台边缘,居民担心遇上大风天,热水器有坠落的风险。小江观察员来到现场进行探访。



小小热水器 成头顶隐患

建议:事前沟通事后协商化解矛盾

现场

热水器“探头探脑”引担忧

锡山区柏庄一村里,有的楼顶还围着绿色网状围栏,工人正在施工。在居民提及的楼栋顶部边缘,安装着太阳能热水器。从地面往上看,一些热水器的水箱已有部分探出楼顶边缘。

“确实吓人的,要是哪天刮大风了掉下来怎么办?砸到楼下的车辆和行人又是谁的责任呢?”一名居民告诉记者,小区正在进行“平改坡”改造,改造后这些热水器就出现在了现在的位置:“顶上是个斜坡,太阳能热水器没有地方放,就装在了边上。”

除了担心有坠落风险,有居民还表示,部分动工较早的居民楼去年下半年就完成了改造,到了冬天,有的热水器出现了漏水情况:“水就流在单元门口入口的地方,天冷结冰,老人经过摔倒了怎么办?”

在小江的采访过程中,小小热水器引发的担忧不少。有居民表示,“平改坡”改造是为了解决楼顶漏水问题,安装热水器需要在楼顶打洞,会不会影响居民楼的防水?热水器各种管线安装在居民楼的外墙上,是否存在隐患?

回应

将与居民协商解决

柏庄一村于20世纪90年代前后分批次建造,共有住宅房屋30栋,去年被纳入锡山区老旧小区改造项目。锡山区住建局物业科科长张颖辉介绍,当时,有居民反映部分平屋顶的居民楼屋顶檐沟及防水层老化严重,有不同程度的破损漏水情况,因此在小区改造中征求了相关专家的意见,决定对这些楼栋进行“平改坡”改造。

“平改坡”是指在建筑结构允许的条件下,将高层住宅的平屋面改建成坡屋顶,可以改善老式顶层房屋的保温隔热和防水功能,改造后的屋顶不再适合安装太阳能热水器。张颖辉介绍,柏庄一村涉及“平改坡”的居民楼共有13栋,安装太阳能热水器的事情确实引发了一定争议,经过前期协商,目前有10栋楼的居民已经签字同意拆除热水器。剩下3栋楼的居民反对意见比较强烈,目前,住建部门正会同城管、街道、社区等与居民协商,争取居民的理解。

今年,锡山区将继续大力推进老旧小区改造,全区计划启动84个老旧小区改造,今年的改造将更注重安全设施设备的完善。

释疑

斜坡顶不宜装太阳能热水器

采访中,有居民提出疑问:为什么“平改坡”后不能安装太阳能热水器呢?也有居民表示,有的房屋本身就是斜顶,不也在上面装了太阳能热水器吗?

张颖辉表示,在改造前,他们咨询了相关专家,得到的结论是不建议放置:“因为是在原房顶进行改造,为了不影响楼体安全,使用的都是轻质型材料,数百斤的热水器会使屋面‘不堪重负’。二是如果热水器固定在墙体上,会破坏屋顶的防水层,这与‘平改坡’的初衷背道而驰。三是现在的斜式屋面没有合

适的地方放置热水器,如果不加固就放在天台边缘,很危险。”

小江咨询了无锡一家太阳能热水器专营店。店方表示,目前市面上主流的太阳能热水器有16根或18根蓄水管,18根蓄水管的太阳能热水器能蓄水160升,如果不加水,太阳能热水器的净重只有50公斤左右。有些用户认为在不用水时不需要提前蓄水,这就导致没有水的太阳能热水器其实很轻,在20米左右的高度上,很容易被大风刮倒,如果装在屋顶边缘位置,确实存在坠落的风险。

建议

改造前后都应协商好

一个小小的热水器引发居民的担忧,这源自部分居民对老旧小区改造的不理解,或是因自身利益受损而不满。锡山法院民一庭法官刘燕妮认为,这其实并不难理解:“小区改造涉及的范围广、居民多,每家的情况和着眼点不同,所以有人不赞同改造,或者当改造对自身权益造成影响后反悔等。”

刘燕妮表示,老旧小区改造是城市建设的趋势,由此也确实引发了不少矛盾。在司法实践中,常见的老旧小区改造纠纷有:因业主不满业主大会改造决议提起的业主撤销权纠纷;因改造费用引发的施工合同纠纷;个别业主阻碍施工引

发的侵权纠纷;工程改造后的质量纠纷等。

如何减少、避免此类纠纷?刘燕妮建议,职能部门和施工单位可以对以往改造中遇到的问题进行总结归纳,对于可预见的、容易引发居民纠纷的事项,在改造前就做好沟通协商和动员工作,改造中尽可能地减少对居民的影响。“也有一些纠纷会在改造中甚至改造后才逐步萌发,对居民的权益造成损害。”刘燕妮建议,当出现这种情况时,希望居民可以从整个小区的大环境考虑,合理协商解决,实在无法协商解决的,也可以通过司法途径来解决。



扫码看视频



小江手记

把老旧小区改造得皆大欢喜

老旧小区改造一直是个热门话题,因为它涉及小区居民的居住环境和生活质量,改造带来的影响直观、可感受,因此,改造方案也引起了许多争议。在柏庄一村采访时,小江遇到了一件有意思的事情:一名大叔“义愤填膺”地表示自己从来没有见过改造方案,根本不知道小区要改造成啥样。仅仅几分钟后,一名阿姨则掏出手机说,方案当初在手机上就能看到,其中第一条就是“平改坡”。

同一个小区,两种完全不同的说法,说到底还是前期的沟通问题。不涉及自身利益的时候,有的居民对小区要不要改、怎么改漠不关心,等到改造到家门口或是隔壁小区改造好了,才会提出自己的异议。职能部门在改造前,不能满

于将文件贴在公告栏,而要将改建方案、施工影响范围和工期告知业委会和小区群众,广泛听取业委会、小区群众的意见、建议,做好动员工作,要让居民知情知意,主动接受。

怎样改造才能皆大欢喜?有居民向小江说了个朴素的道理:既要“面子”好看,还要“里子”实用,不能改造完,老人连个坐着晒太阳的地方都没有。老旧小区的建设时间长、设施老旧,换新管道、刷新墙体、整修道路、提升绿化……让小区颜值靓起来,也要破解小区停车位不足、小区开放式管理等问题,补齐“适老化”“适儿化”等短板,做实“里子”,让小区功能强

起来。

当然,让居民对老旧小区改造满意,还应该是全方位的,如做好改造前的摸底、查勘工作,了解哪些设施需要修缮、改造,尽量一次、全面改造到位,切忌挖了填、填了再挖;施工时文明不扰民,该回填的及时回填,该拔钉要拔钉;施工结束后,建筑垃圾及时清运,施工围挡及时拆除……一切为群众着想,群众才会送上大大的赞。

(晚报记者 甄泽 吴雨琪/文 李霖/摄)

