齐鲁晚报



# 首个公租房小区规划引来 “邻居”质疑

## 五部门组织座谈会倾听民意并解答疑问

**本报12月1日讯(记者 喻雯 实习生 赵军光 杨微)** 深挖地基会不会影响周边楼盘?和旁边小区建筑间距是不是有点儿小?是否需要配备223个地下车位?作为省城首个公租房小区,沁园新居规划公示后,引来了南侧莱茵小镇小区居民的一些疑问。1日是这片公租房小区规划公示的最后一天,高新区规划、信访等五部门联合召开座谈会,倾听民意。

1日上午,高新区规划、信访、房屋管理中心、办事处和沁园新居的建设方五部门齐聚在一起,召开座谈会。莱茵小镇79号楼、80号楼及81号楼的业主代表参与座谈。据了解,这三座楼位于莱茵小镇小区最北边,与将要建设的沁园新居公租房距离最近,看到公示的规划示意图后,业主们担心沁园新居小区建设时,会给他们的居住带来安全隐患。

莱茵小镇的业主代表表示,他们支持政府建设公租房小区,但对沁园新居的规划存在疑问。他们认为,沁园新居距莱茵小镇最近的楼房仅33米,达不到相关规划文件中楼间距和日照时间的要求;作为公租房项目,建设223个车位有点儿多;沁园新居地下车位南延的部分距离莱茵小镇的居民楼太近,会给莱茵小镇的建筑带来伤害。

针对以上质疑,高新区规划等部门逐个做了解答:相关的规划都是严格按照要求进行,符合相关的规范,不存在超标和不合格规划的问题。在施工时也将保证安全,尽一切可能保证不对莱茵小镇现有建筑造成伤害。“我们把居民反映的问题,做了详细记录,并且还会和居民继续沟通。”高新区规划部门相关工作人员称。

1日下午,高新区管委会、房屋管理中心等部门再次召集莱茵小镇的业主代表召开座谈会,高新区管委会相关负责人表示,公租房项目符合市委市政府、规划等相关要求,他们会继续和莱茵小镇的居民沟通。

协和学院
短消息大赛
凡在协和报专线96706

◀莱茵小镇和沁园新居公租房距离很近。 本报记者 喻雯 摄

◓名词解释

**何为建筑高度**

建筑高度通常是指檐口高度,就是指室外地面至坡屋面檐口(最低点)的高度。

◓新闻背景

## 沁园新居公租房项目

今年,济南市公共租赁住房项目全面启动。六大项目为:历下区的龙泉花园、市中区的文庄新居、天桥区的清雅居、长清区的雅居花苑、长清大学园区的乐天居和高新区的沁园新居。六个项目总建筑面积近140万平方米,总投资约56亿,建成后将提供公共租赁住房2.3万套。根据规划,到“十二五”末,济南将建设公租房10万套共计550万平方米。

沁园新居将于本月开工建设,2012年6月建成。该项目可提供558套房源,将解决高新区2000多名刚毕业大学生及夹心层人员等中低收入人群的住房难题。根据规划,该项目户型为每套面积40至60平方米的公寓型住宅及配套公建。沁园新居项目规划地上容积率2.1,地下容积率1.2,建筑密度24%,绿地率35%,停车位223个。总建筑面积约4.78万平方米,地上3.07万平方米(其中公租房2.39万平方米,配套公建0.68万平方米),地下1.71万平方米。 (喻雯)

相关部门详解疑问:

# 居民把建筑高度理解错了

本报记者 喻雯 实习生 赵军光 杨微

## 疑问一 楼间距是否达到最低要求

莱茵小镇居民代表司女士称,根据沁园新居公租房公示的规划方案,公租房与莱茵小镇79号、80号、81号三栋楼的建筑间距为33.18米。根据国家《民用建筑设计通则》关于建筑高度的计算规定,莱茵小镇这三座建筑的高度都在36米以上,所以沁园新居与莱茵小镇已有建筑之间间距不能满足最小间距的要求。

对此,高新区规划部门相关工作人员解释说,莱茵小镇居民把“建筑高度”的定义理解错了,居民所说的36米,是把从建筑室外设计地面一直算到了檐口以上的部分,而正确的算法应该是从建筑室外设计地面到其檐口的高度。局部突出屋顶的瞭望塔、冷却塔、水箱间、微波天线间或设施、电梯机房、排风和排烟机房以及楼梯出口小间等,不计入建筑高度内。“所以,按照正确的算法,莱茵小镇79号楼、80号楼及81号楼的建筑高度应该是在36米以下。”

根据《济南市城市规划管理办法》规定,建筑高度24米以上(含24米)36米以下的高层建筑与北侧居住建筑的日照间距,应当不小于该高层建筑相对高度的一倍,同时满足北侧居住建筑居室在大寒日有效日照时间不少于一小时,但最小建筑间距不得小于30米。

“对应以上规定,莱茵小镇79号楼、80号楼及81号楼的建筑高度不高于36米,所以,对应符合的是‘最小建筑间距不得小于30米’的要求,而目前的建筑间距是33.16米,是符合相关标准的。”高新区规划部门相关负责人称。

## 疑问二 公租房车位是否有些多

“按照沁园新居的规划方案,小区用地面积21亩,建筑面积约4.78万平方米,可提供558套房源,配备的是223个地下车位,这是不是太奢侈了?”“我们不反对公租房里有车位,但建223个,这个数量都可能超过高档小区了,公租房毕竟是保障性住房,这样一来,公租房的性质是不是变味了?”……沁园新居223个地下车位,成了第二个关注的焦点问题。

对此,高新区规划部门相关工作人员表示,根据济南市相关规定,中低价位的住宅小区,车位比例是0.5—0.8,而沁园新居未来将会有558户居民,这样算来车位比例仅为0.4,没有超出规定的比例。

“此外,根据规划,除了居民楼外,沁园新居还有一定面积的公建项目,比如商场、超市等。”该工作人员表示,除了小区居民,这些地下停车位也提供给租赁公建的商户使用。

“公租房将来要靠商业等公建项目的收入来支持,如果没有车位等相关配套,招商的吸引力就会降低,建设这些车位也是出于这个考虑,配套方便了才会有吸引力。”高新区相关部门负责人告诉记者。

## 疑问三 车库向下挖得是否太深

在座谈会上,莱茵小镇居民代表最关心的问题就是“沁园新居项目一旦施工,他们居住的安全性会受到威胁”。一位居民表示,“沁园新居楼体及停车位的基坑要深达7.8米,而车库向南伸出的,距离莱茵小镇最北侧的楼体仅10米多一点,施工时会不会出现安全问题?”另外一位居民代表也表示了担心,她表示,上海的莲花公寓倒楼事件,就是因为在距离楼很近的地方挖地下车位导致的,在建设周期内,一旦遇到下雨天气,会不会出现安全问题?

对此,高新区规划部门相关负责人表示,地下车位最南端距离居民楼最北边有19米远,从规划的角度看完全符合要求,达到了安全距离,规划上不会带来安全方面的问题。具体施工过程中的安全问题要由建设单位来把握。

而沁园新居的建设方则表示,在建设过程中,他们一定会按照相关法律法规规范操作,消除安全隐患,避免在施工过程中出现安全问题。同时,会规范安全施工,保证施工过程中尽量不扰民。

恒大地产 香港联合交易所上市股票代码:3333
大学城 生态养生大盘
湖景美宅 荣耀加推
53万/套起 送1500元/m²豪装
联销网络展示中心 www.evergrande.com
世界级皇家园林 国际级航母配套 满屋名牌9A精装
“温暖迎圣诞 欢喜跨新年”系列活动温暖启幕
恒大地产集团 Tel:(0531)87356666

齐鲁晚报
生活日报
广告中心服务电话
广告中心客户部:0531-82963188 82616676(文传) 85196557 85196552 85196150 85196158
设计部:0531-85196177 85196155 (E-mail: gong6666@vip.sina.com 85196232)
财务部:0531-85196569
拓展部:0531-85196866(主任室) 85196191 85196299 85196126 85196137 85196215
省内代理部:0531-82608360 82963199 85196280 85196186
省外代理部:0531-82616688 82616800 85196278
经济专刊部:0531-82608362 85196050 (主任室)82921268 85196166 85196055 85196145 85196030
医疗广告部:85196055 85196364 85196360
地方广告部:0531-82966343 85196188
分类广告部:0531-85196199 67886618 67886628 85196184(传真)
地址:济南市经十路16122号
邮编:250014

恒大地产 香港联合交易所上市股票代码:3333
济南·恒大名都
大优惠
湖景美宅76万/套起
送1500元/m²豪装
最高优惠26万/套
联销网络展示中心 www.evergrande.com
“温暖迎圣诞 欢喜跨新年”系列活动温暖启幕
恒大地产集团 (0531)6876 9888