

聚焦老旧小区改造(之四)

2020年7月8日 星期三
编辑徐超/版式设计秦哲/校对覃骥

六个小区整体改造规划率先出炉

居民的改造意见 设计图“照单全收”

桂林市2020年老旧小区改造工程正在各个城区紧锣密鼓地展开，经过前期征求居民意见之后，围绕小区居民们“想改什么，怎么改”的核心要求，已经有6个小区由设计单位出具了设计图，不单把居民们最迫切想要改造的问题纳入在内，工作人员经过现场勘查，对于图纸上没有的改造项目，也根据实际情况酌情“安排”，几个月后小区的新面貌已经可以从这些图纸里一窥端倪。

小区居民迎“史上最大”改造工程

“这可能是我们小区历史上最大的改造工程，因为从设计图上来看，要推倒几十间杂物房，还要铺几条路，加上整个小区的地下管网改造”。在七里店路1号星火小区，小区业委会主任李朝军说，这样的改造并非政府“强拆”，而是居民的心声。

在该小区围墙边，有一排杂物房建于上世纪80年代，由于年久失修，这些杂物房大多已废弃。记者看到，这些杂物房外杂草丛生，里面破烂不堪，有些屋顶都已经摇摇欲坠，既无使用功能，还成了老鼠蚊蝇的窝，天一黑这里就成为小区居民最不愿靠近的地方。李朝军说，这次老旧小区改造征求居民意见时，大家比较统一的意见是将其整体拆除，变成小区里的一条小道。

高新七星区建设局的工作人员介绍，根据居民的意愿，设计单位已经把改造初稿拿了出来，这些杂物房将被全部拆除，共约495平方米，彻底改变这里的环境问题。

除了杂物间，这次改造让居民们闹心的排水问题也将解决。据小区居民介绍，由于1、8、10、11、12、14、16、18等楼栋的“年龄”有三四十年了，当时都还使用化粪池，再加上排水系统老化，原来口径较小的雨污合流管道容易堵塞，化粪池常常冒水，导致小区臭气熏天。“污水还会倒灌进家里，每年我们都要集资清理几次，给我们的生活带来诸多不便。”住户莫良坤说。

为解决居民们的烦恼，设计单位在设计图中，计划为这些楼栋重新安装污水管和雨水管，首先做到雨污分流，再分别接入小区的污水和雨水管网。“这样一来，小区的排水问题基本能够解决”。在改造设计初稿中，星火小区还将铺设9000多平方米的沥青路面，解决原来部分路面破损的问题。

高新七星区建设局相关负责人介绍，星火小区是比较典型的老旧小区，问题也很有代表性，居民作为老旧小区的居住人，最有发言权，这次改造的大头就是解决居民们改造意愿最强烈的项目，因此排水、路面改造等工程比较集中。

最想改的问题 相关部门“照单全收”

位于环城北二路上的桂花园小区也是七星区的一个大型小区，听说要改造，居民们把小区的顽疾一股脑地“吐槽”出来。

通过物业和社区一一收集居民们的意见，城区建设部门“照单全收”，结果符合改造政策的一个不落，没有能解决的也说明了原因，这让居民们很是理解。

改造呼声最高的是停车、内涝和小区安全问题。对于这些意见，城建部门也一个一个出对策。在设计单位设计图上，桂花园小区内部旧楼栋破损路面改沥青路面，同时已经弃用的绿化带清表后加铺改为沥青道路，这样可以重新规划停车位。对于



↑设计单位为每一个纳入改造计划的老旧小区出具设计方案，并现场听取居民意见。



↑星火小区准备全部拆除的一排废弃杂物间。



→桂花园小区改造设计初稿。(七星区建设局供图)

内涝问题，设计为小区内重新铺设一千多米的雨水管道连接市政管网以解决小区内大雨内涝问题。

在改造设计上，城区建设部门还和设计单位一起听取了居民意见，为小区侧门增加一处电动大门，用于消防通道，为物业监控替换老旧的监控设备，采用高清网络摄像机，小区内还计划安装49套新路灯。

看到了改造设计图初稿的小区业委会成员们说：“没想到我们提的意见都被采纳了，大到道路维修、管网铺设小到一盏路灯，这都是小区多少年都没能解决的问题，现在一次都能改造完成。”

相比于星火小区和桂花园，面积小得多的六合路96号原五厂宿舍区改造则棘手一些。一到下大雨必有内涝，设计单位除了设计为他们新埋雨水混凝土管道之外，还准备新安装大功率的排水泵。“因为小区的位置特殊，处于一个洼地，与周边建筑相比地势较低，排水泵加新管网能大大缓解内涝问题。”

原本小区的路面也是坑坑洼洼，有小朋友坐着推车出门都会被颠得东倒西歪，改造路面迫在眉睫。“我们设计为小区加铺沥青路面1200多平方米，基本覆盖整个小区了。”设计单位介绍。此外，这个小区除了低矮的围墙没有任何安防设施，改造计划也考虑了进去，小区将安装壁灯和监控设备，并安装上电动大门。

临时“加码”解决居民心病

居民们要改什么、怎么改的想法都已经跃然纸上，即便是设计图初稿没有体现出来的项目，城建部门通过一个一个小区的现场办公，对符合改造政策的也都纳入了进去。

比如在原五厂宿舍区，居民们只有一个木架结构的电动车停放点，这个电动车棚屋顶已经损坏，不仅不能为居民们的单车、电动车遮风挡雨，还存在一定的安全隐患。居民代表和社区都希望把这个停放点进行改造，经过现场勘查，七星区建设局的工作人员现场“拍板”，为这个停放点重修屋顶，并安装一定数量的充电桩，还选择相邻的地点为小区扩建一个停车点，方便居民们停车。

在桂花园小区，停车位十分紧张，小区业委会提出再建一个立体停车场，城建部门也表示支持，决定在改造范围之内为他们做好基础设施建设。

“目前的设计图是初稿，通过这样的现场评审和考量，对居民们补充的改造意见进行充分考虑，我们再要求设计单位在下一版规划设计图上体现，然后在小区公示，再进入下一步改造流程。”七星区建设局负责人介绍。

记者从市城管委了解到，参照外地经验做法，结合实际情况，桂林2020年的老旧小区改造可以归纳为楼栋设施、建筑修缮、服务设施、小区道路、市政设施、公共环境、房屋建筑、小区公共空间、公共设施提升等方面的内容。针对这些老旧小区的管网、上下水、电网、煤气的问题，进行“优先改造”。

根据自治区住建厅要求，列入2020年国家下达任务的改造项目须于9月30日前开工建设，小区内的水、电、路、气等市政配套基础设施改造内容力争于12月31日前完工。

目前，市区内的星火小区、桂花园小区、六合路96号原五厂宿舍区、会仙路7号先资彩印宿舍区、施家园27、29、37号等六个小区的改造设计初稿已经率先出炉，等待公示进入改造下一步。

记者沈青 文/摄