

芜湖世茂滨江花园百名业主称痛失“阳光权”

四问芜湖市规划局：楼间距规划缘何售出后调整？

□ 记者 赵汗青 文/图

日前,有读者向本报反映,芜湖市世茂滨江花园二期楼盘楼间距在售后被规划部门缩短,导致其2号楼百名业主认为视野及阳光受到严重侵害。芜湖市规划局为何要在售后调整楼间距规划?修改规划前规划部门进行了公示,但未依法征求利害关系人意见并召集相关业主听证,公示期间有业主提出反对意见,规划部门又称无异议,种种迹象加剧了业主对规划部门的强烈不满。

目前,经过行政复议,芜湖市政府已判定芜湖市规划局该设计调整方案程序违法,但芜湖市城乡规划局未能整改,无奈之下百名业主将和规划部门对簿公堂,案件即将开庭审理。



世茂滨江花园宣传



施工处为3号楼,前方尚未完工的楼为2号楼

业主称近百米楼间距缩水三成

“芜湖市中心区域,江景房,百米楼间距,楼下还有一个中心广场,这是多么好的楼盘。”芜湖世茂滨江花园二期的准业主王彬(化名)对记者说。

2014年12月13日,芜湖世茂滨江花园二期2号楼开盘。瞄准了良好区域位置和秀丽江景风光,业主买房时,按照原规划,2号楼和3号楼之间的楼间距将近百米,最小楼间距为93米。

但时隔不久,有业主发现,小区规划在今年已经进行了修改,2号楼和3号楼之间的楼间距缩短到了67米,缩短近30米。而3号楼和4号楼的楼间距却大幅度增加。同时,原先规划中有一个下沉式广场,现在也变成了常规绿化。这让业主们无法接受。

芜湖当地媒体报道称,芜湖市规划局对此回应,由于该地块拆迁安置的要求,原方案有了一些调整:住宅户型及套型面积进行优化;原3号楼、4

号楼住宅层数分别为45、46层,现统一为46层,同时层高做相应的调整;原规划商业与住宅整体设计,现商业与住宅分开设置,减少互相影响;住宅具体位置做相应变化;现方案2号楼正面与3号楼之间最小距离为67.03米,间距、日照等相关规范和规定最低要求,并按程序在媒体和工地进行了公示。

也就是说,世茂滨江花园的规划调整是“合法”的。

“合法”调整让业主无法接受,相关业主为了维护权益,依法向芜湖市人民政府提起行政复议,芜湖市政府于今年7月1日出具了《行政复议决定书》,认定由于公示时间未达到7个工作日,芜湖市规划局做出的《世茂滨江花园4-2#地块3、4#楼优化设计方案》认定程序违法。

一问:缘何在售楼后修改楼间距?

既然楼盘已经售出,为什么又要更改楼间距规划?据2号楼业主提供的材料,芜湖市城乡规划局2015年第2号会议纪要显示:“考虑到区政府拆迁安置需要,原则同意对3、4号楼方案进行调整,指标不得突破原方案要求。”

镜湖区区政府发出的镜政秘【2013】77号《镜湖区人民政府关于商请调整世茂滨江4-2#地块3、4号楼规划方案的函》,其中指出“因多数拆迁户对该安置房的房型设计、户型等不满意,为满足其需要,支持项目建设,世茂公司在不改变原规划设计指标条件的基础上,对3、4号楼进行重新进行方案设计。”

芜湖市政府出具《行政复议决定书》也印证了这个问题,“2015年2月16日……调整后的方案满足日照等技术规划要求,因而做出调整决定。”

二问:修改楼间距规划为何不进行听证?

世贸滨江花园的业主们认为,修改楼间距规划,规划部门未能按照法律要求进行听证,因而不知情的业主们未能在第一时间获悉此事,造成了重重被动。

江苏律师陈正义(化名)告诉记者,根据国家《关于整顿和规范房地产市场秩序的通知》的规定,“城乡规划主管部门应当采取听证会等形式,

根据上述文件内容,为解决拆迁户安置房问题,镜湖区政府早在2013年就申请更改规划,可为什么到2015年才去讨论该申请呢?

2号楼业主认为,根据区政府文件精神,拆迁安置需要改规划,也应当是改变原房型、户型,而不应当是缩短2~3号楼间距。未建的3号楼间距扩大变楼王,却抬高了3号楼售价,使之利益最大化。如果芜湖市规划局早在售楼之前更改规划,也就不会出现如今这些问题。

世茂滨江花园开发商却给出了另外的解释,企划部门工作人员告诉市场星报、安徽财经网记者,更改楼间距主要是因为3号楼盘遮住了邻近某小区的阳光,但这是政府的意见,因此开发商也是受害者,但楼间距的调整还是会影响到一小部分业主的采光。

听取利害关系人的意见”,规划局在修改规划前未召集相关利害人进行听证,导致2号楼业主对修改规划不知情。

芜湖市规划局在接受记者采访时称,对于规划公布,只需要公告就行了,没必要通知相关业主,所履行的程序都是合法的。

三问:公示期间有业主反对却称无异议?

更蹊跷的是,该规划更改方案公示期间,2号楼一位业主刘成(化名)看到了该公示,并致电芜湖市规划局,明确表示反对调整规划。

刘成告诉记者,由于公示是在报纸和网站公布,很少有业主看到,但他碰巧看到,发现楼间距被更改,随后其致电芜湖市规划局,工作人员说会将他的意见向上面反映,之后再无音讯。

芜湖市规划局在批准修改规划方案时却称公示期间无异议。

据芜湖市规划局政府在人民网地方领导留言板的回复称,“市城乡规划局官网和工地都进行了公示,公示期间无异议,市局按程序批准实施。”

一份由芜湖市规划局提供给法院的“建设项目公示意见”显示,2015年2月2日,有人致电反映问题,被记录为“尽量考虑2#楼利用。反映一下而已。”

芜湖市规划局称,目前该案件已进入法律程序,相关证据都已提交法院。

四问:判定违法为何不整改?

除去被芜湖市政府认定程序不合法外,业主们认为此次修改规划公示时,规划局没有充分公示所作出的修改范围,对3号楼位置的变化更是只字未提,公示内容与其实际行为互相矛盾。

业主王彬认为,公示的应有效果和作用根本没有起到,此次公示是典型的“形式主义”,世茂滨江花园售价不菲,当初花钱置业,就是因为“超大楼间距,楼下有广场的江景房”,如今,楼间距缩水,日照时间大幅度缩短,江景房、广场都没了,住宅实际价值也就缩水了,绝不是一句“楼间距和日照符合相关规范和规定要求”就可以“搪塞”过去的。

行政复议决定书下达后,2号楼业主联名上书向规划局表达异议,要求撤销违法规划,然而至今规划局未出具任何整改方案。对于被判定程序违法后,芜湖市规划局为何不整改呢?

芜湖市规划局方面称,2号楼业主依法向芜湖市中级人民法院提起诉讼,中院又将此案移送到鸠江区人民法院审理,已进入法律程序。

一大波知名品牌同进定远,D1时尚遭热捧!

在一片如同工业流水线一般快速复制生产的商业体中,有没有令人耳目一新的创举之作?

10月16日晚,来自各大品牌的负责人和来宾齐聚安徽定远,D1时尚购物中心品牌商签约大会盛大开启。一店一风情、一铺一世界,D1时尚风情商业街样板段吸引了所有人的目光,由南京著名设计师打造,通过软装、陈设装置烘托出强烈的时尚气息。氛围设计和产品息息相关,可

谓惊艳亮相,吸引了各大知名媒体争相拍摄。制造场景、倡导生活美学是购物中心在与电商竞争生存的法宝和核心的优势所在,前所未有的街区定位将打开定远一个全新的商业格局。

“相聚定远,赢定未来”,首批主力店及品牌商家签约大会拉开序幕,再次彰显了D1时尚地段及价值的城市影响力。大会现场人气爆棚。屈臣氏、麦当劳、大地院线、美橙家品、

新百伦、啄木鸟、稻草人、意尔康、戈美其、来优品等近百家品牌及代理商参加了活动并成功签约。这些品牌的入驻,将会打造一个商业规模大、规划佳、业态全、品牌优的时尚消费体验中心,满足定远居民的消费需求,提升定远的商业品质。同时,众多品牌首次进驻定远,也标志着整个定远将打开一个全新的商业格局。

合肥经济圈的重点城市定远,皖东地区

面积最大、人口最多,其中中心城区超20万的消费人群,将是D1时尚购物中心旺场的保障。未来曲阳路地上交通将实行人车分流,行人的出行全部通过地下,人流将像漏斗一样把前来购物、休闲、娱乐、逛街等人群,统统吸纳到舒适安全的地下步行街来,在其间运营商铺自然是有保障。该项目也是安徽省县级以上城市中第一个地下人防兼商业项目。