以此件为准

潮州市自然资源局湘桥分局

关于贯彻执行《潮州市中心城区既有住宅增设电梯建筑设计方案规划要求》的通知

湘桥区住建局、各镇人民政府、街道办事处、居（村）委会:

为贯彻落实市人民政府出台的《潮州市既有住宅增设电梯管理办法》（潮府规〔2021〕13号），市自然资源局根据市委全面深化改革委员会办公室《关于复制推广省第二批基层改革创新经验的通知》中要求充分发挥基层党组织、居（村）委会和人民调解作用的文件精神和潮府规〔2021〕13号文件要求，聚焦住建部门在增设电梯审批过程中涉及影响通风、采光、通行方面的群众诉求，根据国家有关规范标准，学习借鉴其他省、市的经验做法，在广泛征求市、区两级政府及住建等相关部门意见的基础上，制定了《潮州市中心城区既有住宅增设电梯建筑设计方案规划要求》（潮自然资通〔2021〕86号）（下称《规划要求》）。现转发给你们，请认真贯彻执行，共同推进我市增设电梯工作。

《规划要求》对通风、采光、通行标准作出界定，并明确提出诉求申请的办理程序，目的在于及时化解基层矛盾，促进邻里互相理解，进一步凝聚共识。各有关单位在执行过

程中应充分发挥电梯安装公司和设计单位的技术优势，引导电梯安装公司、设计单位、业主依据《规划要求》进行电梯方案设计。相关权利人在建筑设计方案（必须加盖有资质设计单位的出图章）公示期限内有提出通风、采光、通行诉求的，居委会应按《规划要求》规定要求业主进行日照分析、优化设计方案。业主诉求与日照分析报告在向住建部门申请增设电梯时一并附送，自然资源部门将在住建部门征求我局意见时充分考虑各方业主诉求，一并进行答复。

附件：1、《潮州市中心城区既有住宅增设电梯建筑设计方案规划要求》（潮自然资通〔2021〕86号）

2、通风、采光、通行诉求办理流程图

潮州市自然资源局湘桥分局

2021年10月22日

抄报：市自然资源局、黄文海常务副区长

抄送：湘桥区党政办

潮州市自然资源局文件

潮自然资通〔2021〕86号

潮州市自然资源局关于印发《潮州市中心城区既有住宅增设电梯建筑设计方案规划要求》的通知

湘桥区人民政府、枫溪区管委会、潮州市住房和城乡建设局：

为规范和指导既有住宅增设电梯的规划设计工作，根据《潮州市既有住宅增设电梯管理办法》（潮府规〔2021〕13号）、《城市居住区规划设计标准》等文件、规范，我局制定了《潮州市中心城区既有住宅增设电梯建筑设计方案规划要求》，现印发给你们，请遵照执行。

潮州市自然资源局

2021年9月29日

抄送：市自然资源局湘桥分局、市自然资源局枫溪分局、湘桥区住房和城乡建设局、枫溪区住房和城乡建设局

潮州市中心城区既有住宅增设电梯
建筑设计方案规划要求

一、总则

（一）为规范和指导既有住宅增设电梯的设计和审查工作，根据《潮州市既有住宅增设电梯管理办法》、《城市居住区规划设计标准》等文件、规范，参照其他城市经验，结合我市实际,制定本要求。

（二）潮州市中心城区既有住宅增设电梯建筑设计方案应当符合本要求的规定。

（三）本要求适用于潮州市中心城区。

二、基本规定

增设电梯建筑设计方案(下称建筑设计方案)以实用为原则，靠近建筑主体设置，尽量缩小电梯井、连廊尺寸，减少对通风、采光的影响，尽量减少占用公共空间；尽量减少占用现状绿化；尽量减少对周边相邻建筑和城市景观的不利影响；避免对单元内住宅或相邻住宅造成严重遮挡;建筑设计方案应满足消防等行业主管部门要求。

增设电梯不得侵占现有城市道路空间及退缩道路红线空间，不得影响城市规划的实施，不得变相增加使用空间。

（一）电梯井和连廊要求

新增电梯井和连廊的尺寸以满足基本交通需要为主，有条件的应靠近建筑主体设置，不得借增设电梯增加非交通必要的使用空间。电梯井外侧与拟增设电梯的建筑物外墙（不含阳台）距离不宜超过4米，最大限度降低对通风、采光的影响，电梯井占地尺寸不宜超过2.4米×2.4米；不得以通风、采光为名增加连廊长度，变相增加非必要的使用空间，结构受限制除外（由设计单位出具结构受限制说明材料）；连廊净宽度不宜大于1.2米。如电梯井外侧与建筑物外墙（不含阳台）距离小于4米，连廊宽度可与电梯井等宽。首层疏散外门净宽度不小于1.1米。

电梯井若占用权属范围内现状通道，应确保剩余的通道宽度满足通行要求，如需要可结合建筑设计方案对现状绿化、通道等进行改造优化。供行人、非机动车（含电动车）通行的，宽度不宜小于1.5米，摩托车通道的宽度要求可参照电动车执行；有机动车（不含摩托车）通行要求的，宽度不应小于4米；消防车道应同时满足净宽、净高不低于4米。

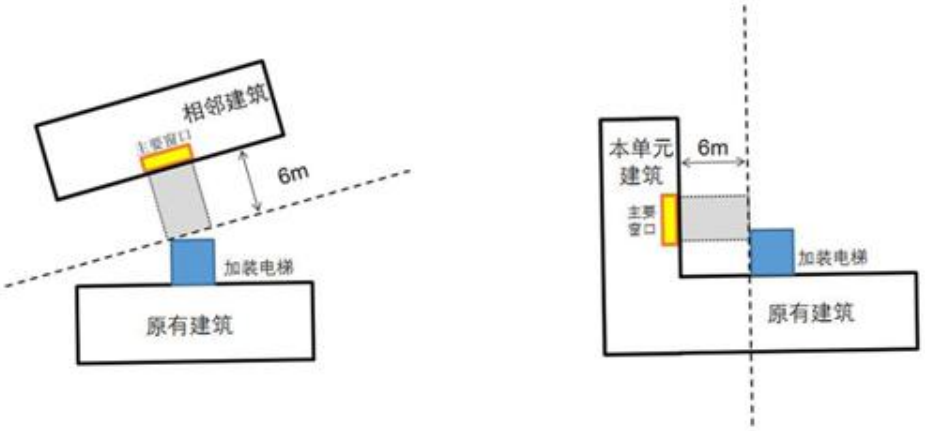
建筑设计方案应为其他住宅单元增设电梯预留空间。如对其它住宅单元造成影响的，应与相关单元业主充分协商。

（二）景观美化要求

同一小区既有建筑增设电梯宜在结构形式、电梯井大小、连廊长度、建筑风格等方面进行统一。增设电梯的色彩和风格等尽可能与原住宅相协调，并避免光污染。增设电梯拆除现状绿化的，宜在小区合适场地进行补充，提升小区环境品质。

（三）严重遮挡的界定

增设电梯的梯井或连廊与本交通单元内住宅或相邻住宅卧室或起居室窗户的正投影净距小于 6 米，可视为严重遮挡，建筑设计方案应取得受影响业主书面同意。



电梯井外侧与建筑主体距离超过 4 米的，如本单元业主提出增设电梯直接影响卧室或起居室通风、采光，由所在地的居（村）委会组织业主做好日照分析（可要求建筑设计方案设计单位进行日照分析，分析报告需加盖印章）；电梯井外侧与建筑主体距离不超过 4 米（含 4 米）的，视同符合通风、采光要求，如本单元业主提出增设电梯直接影响卧室或起居室通风、采光，需自行委托设计单位进行日照分析，持日照分析报告向居（村）委会提出诉求。分析报告在住建部门征求自然资源部门意见时一并报送。

提出增设电梯直接影响通风、采光诉求的，仅限于住宅的卧室、起居室，其他商业或办公建筑，以满足消防为主。储藏室、杂物间、车库等附属设施，不得以通风、采光为由提出裁定诉求。

日照标准应不低于冬至日 1 小时。日照标准低于冬至日 1 小

时的，应取得受影响业主书面同意。

（四）影响城乡规划实施的情形

1.增设电梯超出产权范围的;

2.建筑设计方案占用现状及规划市政道路、公园绿地、防护绿地、广场用地、河涌、历史文化街区等市政公共区域的;

3.已列入拆迁征收范围的;

4.建筑设计方案对城市重要景观节点造成破坏的。

（五）消防要求

建筑设计方案在与相邻建筑的消防间距、消防通道、消防车可达性及人行疏散通道等方面应满足消防等行业主管部门的要求。

具有合法权属证明或者合法报批手续的既有住宅，如有申请增设电梯的需要，但因国家规范要求改变而未能满足现行消防等规范要求的，在不影响通行、未对相邻住户造成严重遮挡、未削弱原建筑及周边建筑消防条件的前提下，可通过局部改造、增加消防设施等措施提升消防条件的，建筑设计方案经消防设计行业主管部门审查同意后方可增设电梯。

三、图纸要求

具有相应资质的建筑设计单位出具的建筑设计方案，应包含绘制在1/500现状地形图上的总平面图，合适比例绘制的各楼层平面图、各向立面图、剖面图（PDF和CAD格式）和现场照片（JPG格式）。

（一）总平面图:

1.交通组织

小区外城市道路，小区出入口，小区内道路、停车位及停车场的布置，人行、车行交通流线。

2.建筑物

主要建（构）筑物的位置、名称（幢号）、层数、间距、入户位置，拟增设电梯住宅或相邻住宅主要使用房间窗户位置及间距尺寸。

3.绿化

住宅周边现状绿化。因增设电梯需要改变现状绿化的，应将现状绿化及拟改变区域进行标示。

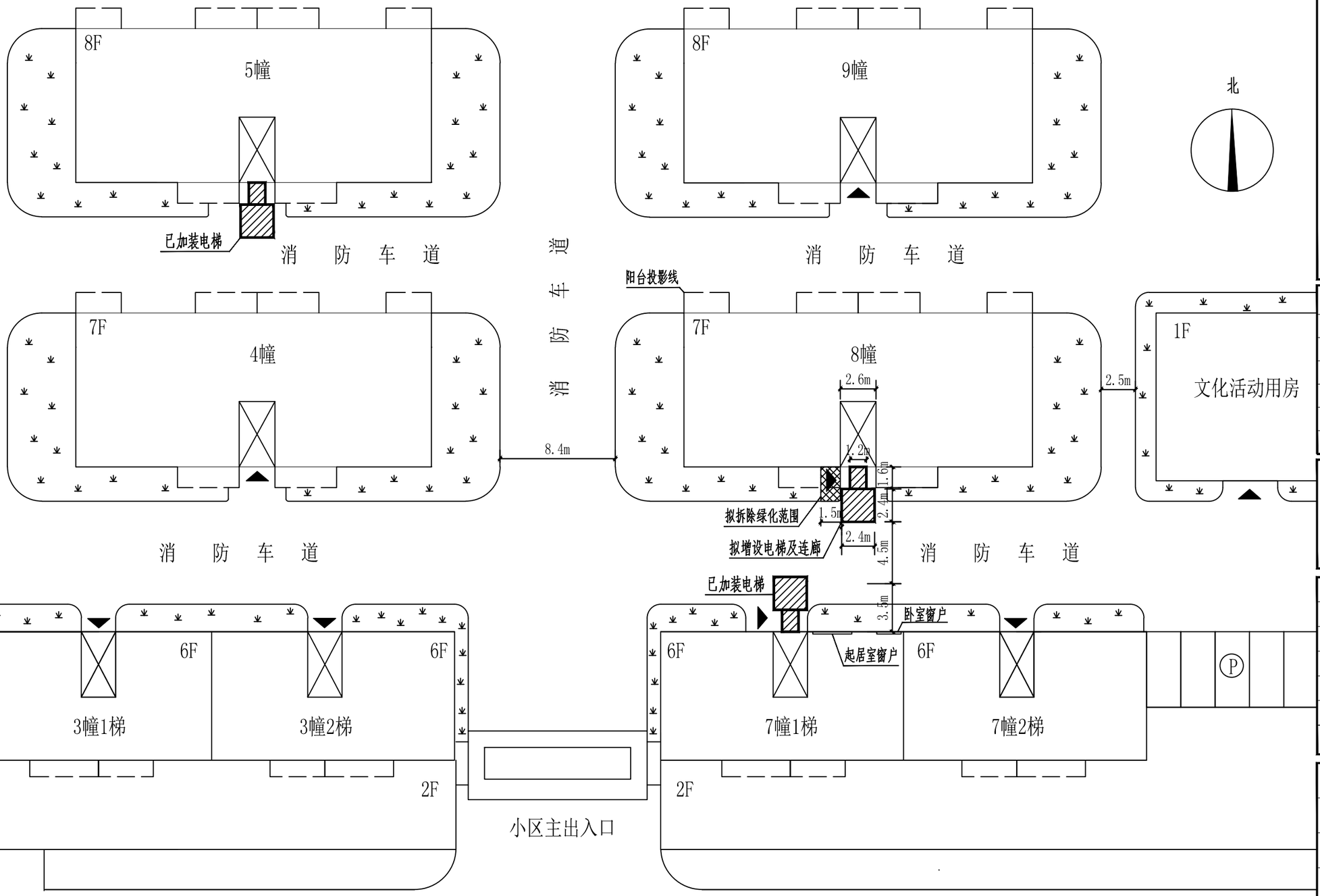
（二）各楼层平面图：增设电梯位置、住宅单元户型、门窗位置。

（三）各向立面图：增设电梯立面效果及标高。

（四）剖面图：建筑各部分的高度、层数、建筑空间等。

（五）尺寸标注：做好道路宽度、建筑物尺寸等标注。

附件：总平面图内容示例



总平面图 1:500

会签 COORDINATION	
建筑 ARCHI.	
园林 GARDEN.	
结构 STRUCT.	
给排水 PLUMBING	
电气 ELEC.	
暖通/燃气 HVAC/GAS	

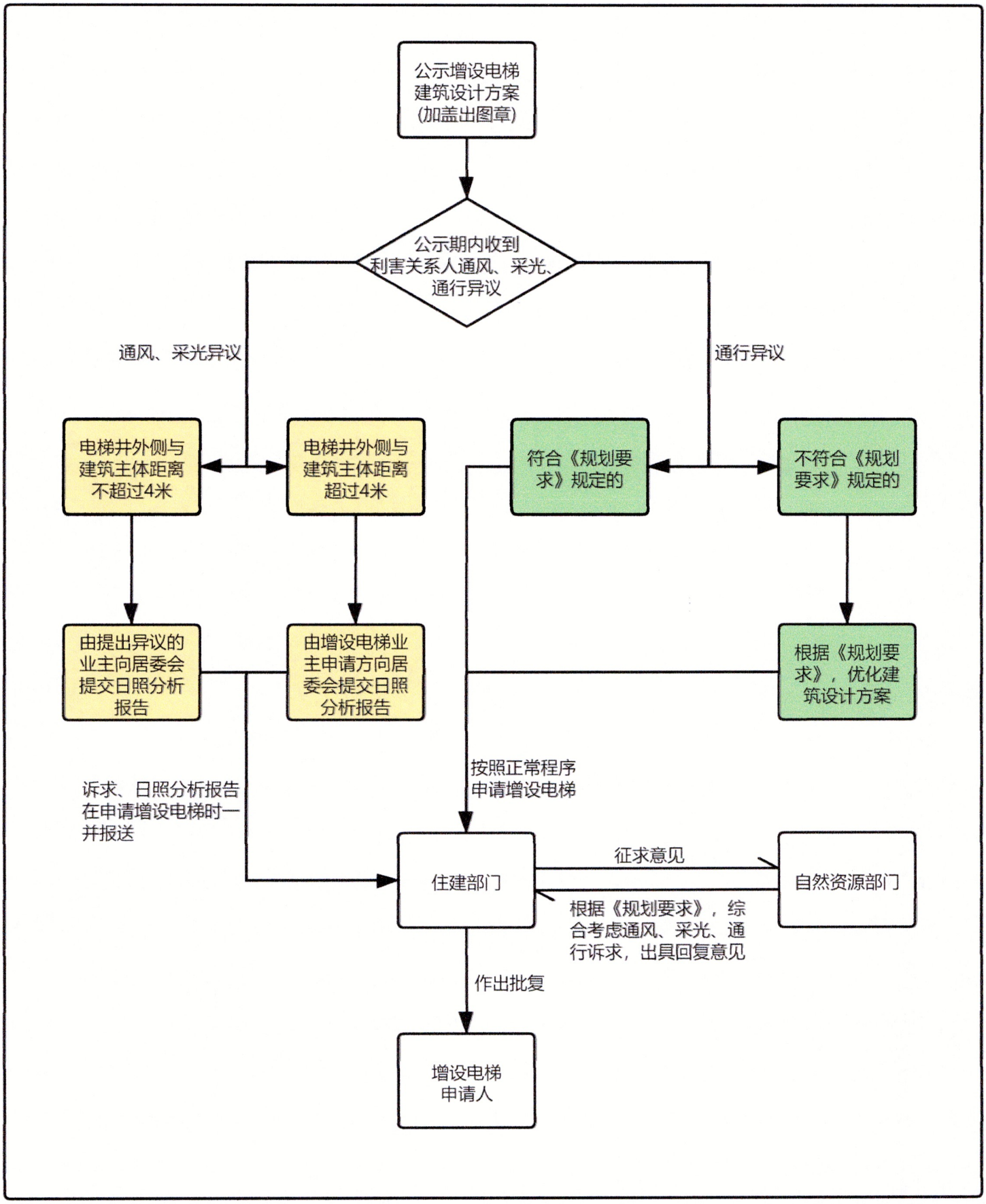
附注 DESCRIPTIONS

1.不可按图纸(含CAD文件)量取尺寸。所有尺寸均须通过放样确定。未经同意不得使用、泄露、散布或复制本文件及其资料。

2.此施工图设计必须经过相关政府规划、建设、消防等部门及审图公司审核通过后才能施工。

审定 APPROVED BY		
审核 EXAMINED BY		
项目负责 CAPTAIN		
专业负责 CHIEF ENGI.		
校对 CHECKED BY		
设计 DESIGNED BY		
	印刷体 PRINT	签署 SIGNATURE

建设单位 CLIENT	XX小区幢业主
建设地点 SITE	
工程名称 PROJECT	XX小区8幢增设电梯
子项—单体名称 SUBPROJECT-UNIT	
图名 TITLE	
设计号 CONTRACT No.	
版次 EDITION No.	日期 DATE
图别 DRAWING TYPE 方案	图号 DRAWING No.
归档纪录: ARCHIVES:	


公示增设电梯建筑设计方案(加盖出图章)
公示期内收到利害关系人通风、采光、通行异议
通风、采光异议
通行异议
电梯井外侧与建筑主体距离不超过4米
电梯井外侧与建筑主体距离超过4米
符合《规划要求》规定的
不符合《规划要求》规定的
由提出异议的业主向居委会提交日照分析报告
由增设电梯业主申请方向居委会提交日照分析报告
根据《规划要求》，优化建筑设计方案
诉求、日照分析报告在申请增设电梯时一并报送
按照正常程序申请增设电梯
住建部门
征求意见
自然资源部门
根据《规划要求》，综合考虑通风、采光、通行诉求，出具回复意见
作出批复
增设电梯申请人