

(以此件为准)

阳江市自然资源局文件

阳自然资〔2023〕13号

关于废止《阳江市自然资源局关于既有住宅增设电梯规划审批的指导意见》的通知

各县(市、区)人民政府(管委会)、市直各单位:

根据我市清理民法典涉及规章、行政规范性文件工作和加快推进建设工程项目审批制度改革的要求,业经市司法局同意,现决定对《阳江市自然资源局关于既有住宅增设电梯规划审批的指导意见》(阳部规〔2020〕13号)予以废止,自本通知发布之日起执行。该文的部门规范性文件统一编号为阳部规〔2023〕1号。



部门规范性文件编号：阳部规〔2023〕1号

公开方式：主动公开

阳江市自然资源局办公室

2023年1月5日印发

阳江市自然资源局文件

阳自然资〔2020〕183号

关于印发《阳江市自然资源局关于既有住宅增设电梯规划审批的指导意见》的通知

各县（市、区）人民政府，市直各单位：

《阳江市自然资源局关于既有住宅增设电梯规划审批的指导意见》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。在实施过程中遇到的问题，请径向我局反映。该文的部门规范性文件统一编号为阳部规〔2020〕13号。



阳江市自然资源局关于既有住宅增设电梯 规划审批的指导意见

为了加强既有住宅增设电梯的规划审批管理工作，提高居民生活质量，方便居民出行，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律、法规、规章及《广东省既有住宅增设电梯的指导意见》《关于推进全省既有住宅增设电梯的补充指导意见》等有关文件精神，结合我市实际，提出如下指导意见。

一、本指导意见适用于本市行政区域内既有住宅增设电梯的规划审批。

二、本指导意见所称既有住宅是指具有合法权属证明、已建成投入使用、未设电梯的有公共楼梯的单元式住宅。

既有住宅增设电梯以单元为单位申请（本指导意见所称的增设电梯工程均以单元为单位）；以栋或者整个小区申报的，申请增设电梯的各单元均应符合本指导意见相关要求。

三、既有住宅在满足建筑结构、消防安全等前提下，可以申请在建设用地红线内增设电梯。（如果出现超出用地权属范围的，应当要求增设电梯申请者取得相关土地使用权人的书面同意意见。）

已纳入拆除重建类、旧城改造计划和土地整备计划的住宅不得申请增设电梯。

四、既有住宅增设电梯应当经过拟增设电梯所在单元业主协商。申请者对既有住宅增设电梯的意向和建筑方案应当首先听取增设电梯所在单元业主的意见。

应当经专有部分占建筑物总面积四分之三以上的业主且占总人数四分之三以上的业主同意，方可向所在辖区的自然资源部门提出申请增设电梯。

增设电梯占用业主专有部分的，应当征得该专有部分的业主同意。

五、申请者可以自行共同申请，也可以委托业主代表、业主委员会申请。

六、既有住宅增设电梯，增设电梯部分不计入计容建筑面积、不折减建筑密度、不折减绿地率、不需办理规划选址、建设用地规划许可和建设用地审批手续，暂不计收地价。

七、既有住宅增设电梯申请建设工程规划许可，按照以下程序办理：

（一）申请者按照本指导意见的要求提交申请材料；

（二）自然资源部门审查增设电梯的建设工程设计方案及评估鉴定等相关材料；

（三）审查通过的，自然资源部门按规定组织批前公示；

（四）公示结束并妥善处理相关反馈意见后，自然资源部门依法核发增设电梯的建设工程规划许可证。

八、申请增设电梯建设工程规划许可证时应提交如下材料：

(一) 申请者身份信息材料：申请者为单位的，应当提交《中华人民共和国组织机构代码证》或者其他有效信息材料；申请者为业主的，应当提交业主身份信息材料；接受委托代为提出申请的，还应当提交代理人身份信息材料、授权委托书；

(二) 原主体结构设计单位或者具备资质的设计单位出具的增设电梯建设工程设计方案、具有相应资质的房屋鉴定部门对原有建筑出具的评估报告等材料；

(三) 增设电梯涉及的住宅实际权属人同意的信息材料。信息材料内容应当包括实际权属人的亲笔签名、房号、联系方式等内容；

(四) 如果用地超出权属范围的，则还应提交相关土地使用权人的书面同意意见；

(五) 法律、法规规定的其他材料。

九、自然资源部门应按照规定组织批前公示，增设电梯的业主应当积极配合。公示地址为增设电梯所在的小区 and 单元通道入口、公示栏等显眼位置，公示期不少于 10 天，公示内容包括：同意增设电梯的业主姓名、房号、电梯建设工程设计方案、法律、法规规定的其他材料等。

十、公示期间，增设电梯的利害关系人有不同意见的，同意增设电梯的业主应当积极与提出异议的业主协商，并将协调结果书面提交自然资源部门。

增设电梯建筑方案在满足城市规划、建筑结构安全、消防间

距及安全疏散等要求的前提下，且满足如下情形之一的，自然资源部门应当依法核发增设电梯的工程规划许可证：

（一）受影响的相邻住宅不满足现行日照要求，增设电梯后并未降低其日照条件；或者降低了相邻住宅的日照条件，但取得了受影响业主的同意。

（二）增设电梯后降低了相邻住宅的日照时间，但相邻住宅的日照时间仍满足现行标准。

十一、增设电梯工程竣工后，申请者应当依法向有关部门办理工程验收。

增设的电梯须经特种设备检验检测机构监督检验合格取得安全合格标志，并办理使用登记后方可投入使用。

十二、对因增设电梯而增加的建筑面积，经约定为不可分摊公共面积后，属于该栋（梯）全体业主共同共有，不再变更各分户业主产权面积。

十三、本意见自发布之日起施行，有效期5年。有关政策法规依据变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

附件：既有住宅增设电梯建筑方案设计管理要求

附件：

既有住宅增设电梯建筑设计管理要求

一、既有住宅增设电梯建筑设计应以经济、适用为原则，在平面上应合理布局，并注重与周边建筑物相协调，减少对周边建筑物的影响。严格控制新建候梯厅及入户连廊面积，电梯井面积以实际安装电梯所必要的面积核定，严禁违规加建改建扩建以扩大户内使用面积。

二、因增设电梯而增加的连廊、候梯厅等属于该栋（幢）全体业主共有、公共使用的建筑面积，以合理必要为原则，且与公共楼梯间连接，不得改作户内使用面积。

三、具备条件采用入户连廊直接与原建筑套内（或阳台）连接平层入户的，应严格控制候梯厅及入户连廊的尺寸及面积，增设电梯平面布局及连廊宽度的设计要求和原则，应按照以下常见户型参考图例执行，申请增设电梯的户型与参考图例户型不一致的，参照参考图例的设计要求和原则执行。

注：

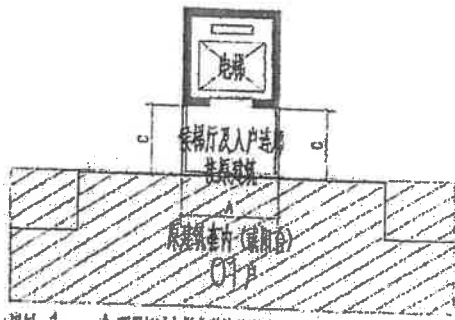
1.B、C尺寸在合理必要的原则下结合场地条件严格控制。

2.在场地条件允许的情况下，增设电梯可兼顾无障碍通行和应急救援等要求，但B、C的最大尺寸不得超过1.8米。

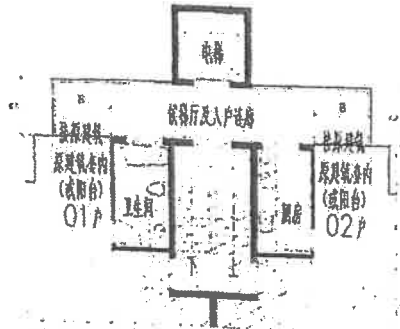
3.受现场建筑间距、退用地红线及相邻建筑等条件限制的，电梯、候梯厅及入户连廊尺寸可适当减少。

4.采用入户连廊直接与建筑套内（或阳台）连接，但受原建筑布局及现场条件限制而无法就近入户的，原则上允许跨越一个不满足入户条件的使用空间就近入户。

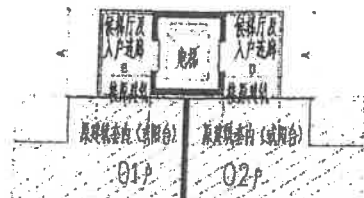
5.增设电梯通过原建筑楼梯错半层入户的，以合理必要的原则确定建筑方案设计，候梯厅、连廊宽度等尺寸参照下述参考图例执行。



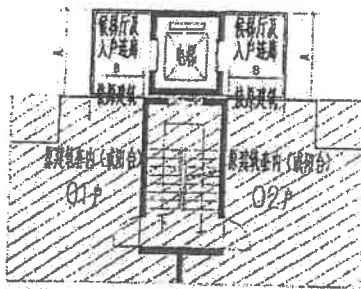
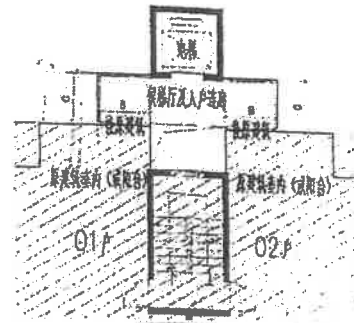
图例 1 A 不得超过电梯井室外轮廓尺寸。



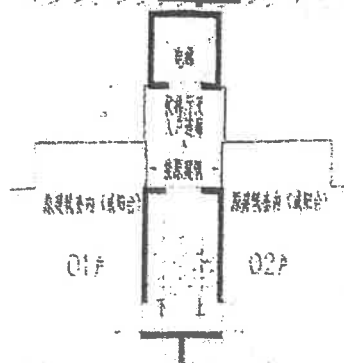
图例 5



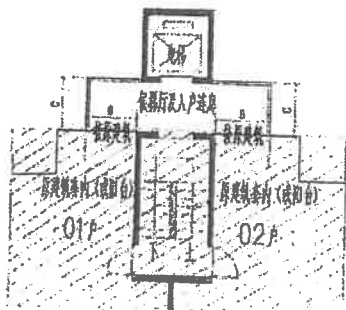
图例 2 A 不得超过电梯井室外轮廓尺寸。



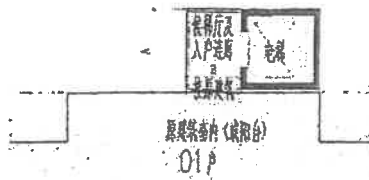
图例 3 A 不得超过电梯井室外轮廓尺寸。



图例 7 A 结合原建筑楼梯及入户情况确定。



图例 4



图例 8 A 不得超过电梯井室外轮廓尺寸。

部门规范性文件编号：阳部规〔2020〕13号

公开方式：主动公开

阳江市自然资源局办公室

2020年6月28日印发
