

# 汕头经济特区既有住宅增设电梯 规划技术规范

(征求意见稿)

为明确既有住宅增设电梯的规划技术要求，根据《汕头经济特区既有住宅增设电梯办法》（汕头市人民政府令 219 号）以及相关标准、规范，结合实际，制订本规划技术规范。

一、既有住宅增设电梯应位于既有住宅建设用地红线范围内（历史部分未明确产权用地红线范围的除外），不得侵占现有城市道路空间，不得影响城市规划实施。既有住宅增设电梯应坚持实用性原则，在满足电梯使用基本要求的前提下，尽可能缩小电梯井、连廊突出建筑最外侧墙面的尺寸，减少对绿地、周边相邻建筑、道路通行的不利影响。

二、既有住宅加装电梯后，其所影响的既有通道应符合下列规定：

（一）当既有通道为消防车道时，其宽度及净空高度不应小于 4 米。并应符合现行国家标准《建筑防火通用规范》GB 55037、《建筑设计防火规范》GB 50016 的相关规定，不应影响消防车的通行。

（二）当既有通道为一般车行道路时，其宽度不应小于 3 米。宜满足现行国家标准《城市居住区规划设计标准》GB 50180 的相关规定。

(三) 当既有通道仅供人行和非机动车通行时，其宽度不应小于 1.5 米。

(四) 当既有通道不符合以上标准要求时，不应再减少其宽度。

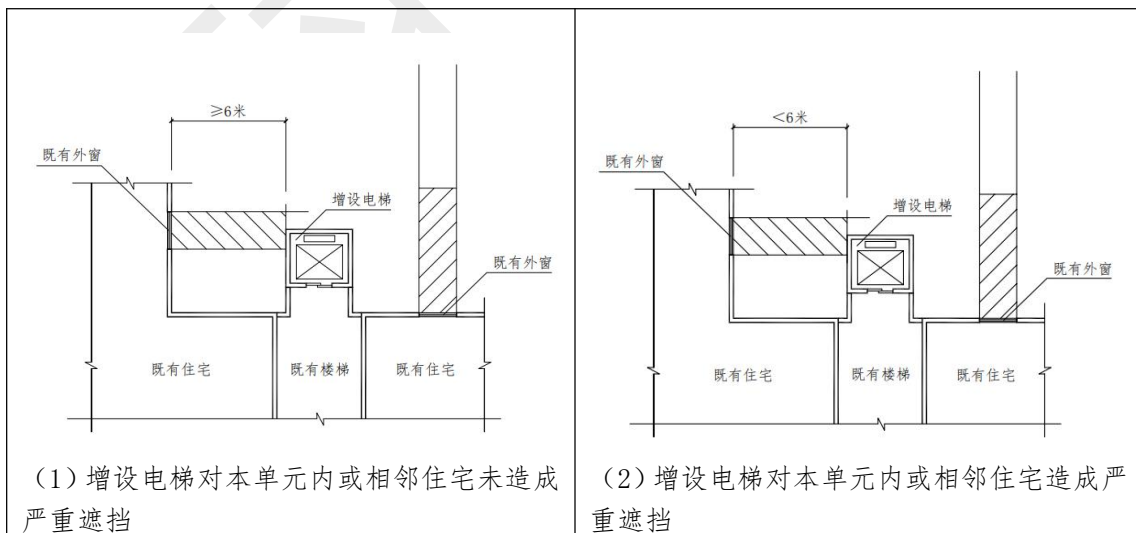
(五) 加装电梯不应影响原无障碍通行流线。

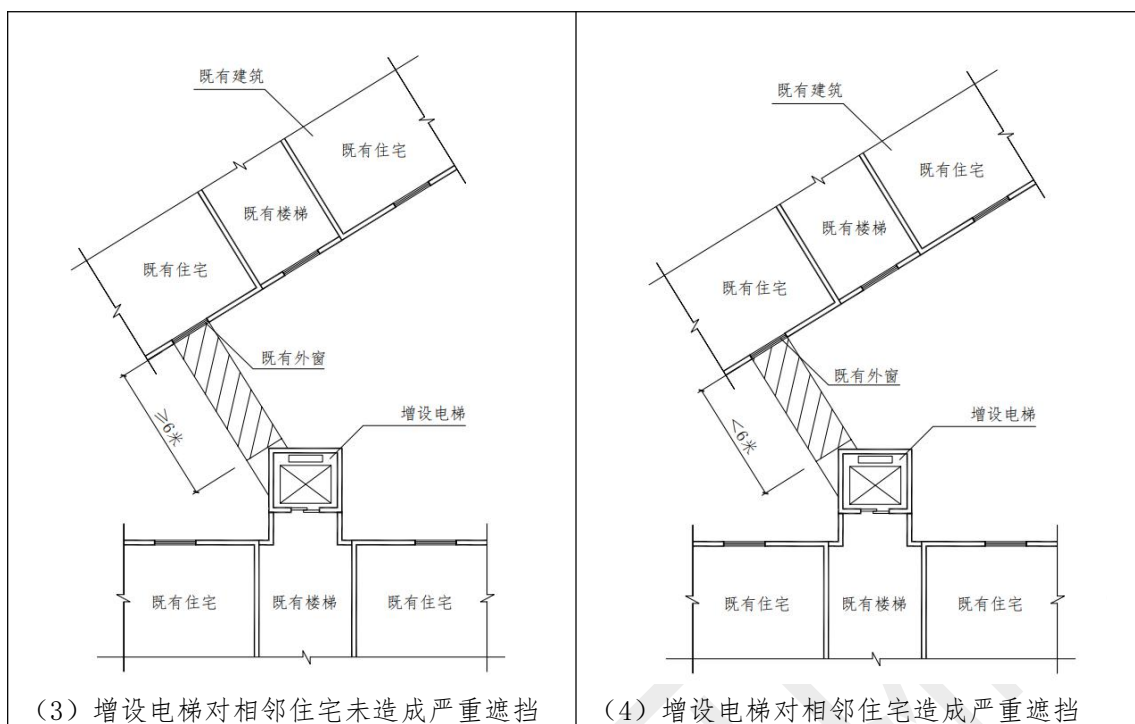
三、增设电梯的梯井（及连廊）凸出既有住宅外墙面深度宜按照我市城乡规划管理技术规定的有关要求控制。

新增的电梯井和连廊的尺度以满足基本通行需要为原则，不得以增设电梯为名增加非交通必要的使用面积。

电梯井占地尺寸不宜大于 2.5 米× 2.5 米，交通连廊净宽不宜大于 1.2 米（与电梯井直接等宽相连的连廊除外）。

四、增设电梯的梯井（及连廊）与本单元内住宅或相邻住宅的主要使用房间（卧室或起居室）外窗的正投影净距宜不小于 6 米；小于 6 米的，属于严重遮挡情形。（参见附图）





五、增设电梯层数不应超过本单元已确权发证的建筑最高层数，多单元共用的，不得超过其中已确权发证的建筑最高层数。

六、既有住宅与幼儿园、托儿所、医院病房、休（疗）养院住宿楼、中小学教学楼、老年公寓相邻时，加装电梯后不应降低其原有的日照标准。

七、加装电梯需充分尊重城市风貌，考虑建筑立面的景观美化，电梯井道的立面材质和色彩应与既有住宅和周边建筑相协调，不宜采用反光、透明的立面材料。同一住宅小区增设电梯外观宜保持一致。

八、既有住宅增设电梯项目的设计方案总平面图应在1:500的现状地形图（地形图范围至少包括本栋住宅及周边相邻道路、相邻第一排建筑）基础上进行绘制，应标明拟增设电梯位置以及与周边相邻建筑、道路等相邻四至距离尺寸。