

**江门市住房和城乡建设局
江门市自然资源局
江门市市场监督管理局 文件
江门市城市管理和综合执法局
江门市消防救援支队**

江建函〔2022〕146号

**关于印发《江门市既有住宅增设电梯规划
技术标准》的通知**

各有关单位：

为贯彻落实《江门市既有住宅增设电梯管理办法》（江府〔2022〕32号），根据《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》，江门市住房和城乡建设局等五部门联合制定了《江门市既有住宅增设电梯规划技术标准》，现予以印发执行。

附件：江门市既有住宅增设电梯规划技术标准

江门市住房和城乡建设局

江门市自然资源局

江门市市场监督管理局

江门市城市管理和综合执法局

江门市消防救援支队

2022年12月27日

公开方式：主动公开

附件：

江门市既有住宅增设电梯规划技术标准

为规范和指导江门市既有住宅增设电梯的设计与规划管理工作，保障增设电梯工程质量安全，根据《广东省城镇老旧小区改造技术导则（试行）》，结合江门市实际，制定本标准。

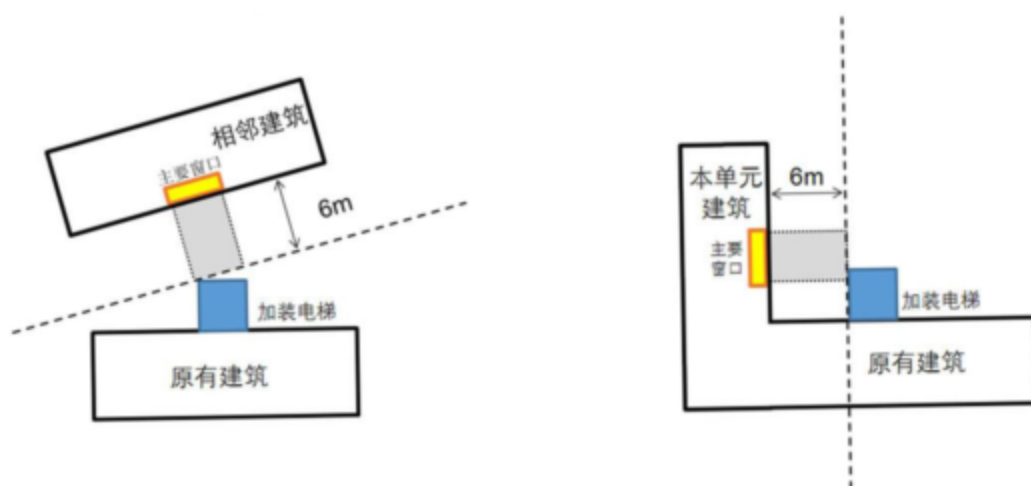
一、本标准适用于江门市行政区域内既有住宅增设电梯工程设计与规划管理工作。

二、既有住宅增设电梯工程设计应当符合本标准的规定。

三、既有住宅增设电梯设计方案以实用为原则，建筑面积不计入容积率，不计算绿地率，不得侵占现有城市道路空间，不得影响城市规划的实施，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，尽量避免拟增设电梯对交通单元内住宅或相邻住宅构成通风、采光、通行的直接影响或严重遮挡，不得变相增加住宅使用空间。具体要求如下：

（一）梯井间距要求

增设电梯方案的梯井（或连廊）与本交通单元内住宅或相邻住宅主要使用房间（卧室或起居室）窗户的正投影净距不小于6米（若小于6米，可视为严重遮挡）。具体如下图所示：



（二）必要面积要求

新增的电梯井和连廊的尺度以满足基本交通需要为准，不得以增设电梯为名增加非交通必要的使用面积，具体规定如下：电梯井占地尺寸不超过 2.5 米×2.5 米；交通连廊净宽不超过 1.2 米（与电梯井直接等宽相连的连廊除外）；电梯井若需占用既有住宅室外场地，应确保剩余的人行通道宽度（可通过改造方式实现）不小于 1.5 米，机动车通道不小于 4 米。

（三）景观美化要求

增设电梯的建筑设计方案应考虑建筑外立面的景观美化。电梯井道的立面材质和色彩宜与原有建筑和周边建筑相协调，或选择轻盈通透的立面材料；交通连廊宜兼顾通透性和安全性。

（四）消防安全要求

增设电梯的建筑设计方案应在与相邻建筑的防火间距、保证消防通道和消防车可达性、人行疏散通道以及消防防排烟等方面满足相关消防规范的要求。

(五) 电气设计要求

增设电梯的电气设计应按现行《民用建筑电气设计标准》GB51348 执行。电梯应具有“停电应急平层装置”等停电应对措施，轿厢内宜设置视频监控系统，确保梯内人员安全；电梯电源管线应规划预埋好，宜与小区道路和电力线路改造同步施工。

四、本标准自 2023 年 1 月 1 日起实施，《关于印发江门市既有住宅增设电梯指导意见的通知》（江建〔2017〕263 号）同时废止。