

常州市金坛区规划局文件

坛规发〔2018〕28号

关于印发《金坛区既有住宅增设电梯规划许可手续办理规则（试行）》的通知

局属各科室、各事业单位：

《金坛区既有住宅增设电梯规划许可手续办理规则（试行）》已经局务会研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



金坛区既有住宅增设电梯规划许可手续 办理规则（试行）

1 总则

1.1 为推进金坛区既有住宅增设电梯规划许可手续的办理，根据《城乡规划法》《江苏省城乡规划条例》《常州市电梯安全管理条例》《物权法》和《金坛市物业管理办法》等规定，结合我区实际，制定本规则。

1.2 增设电梯遵循“业主自愿、社区自治、注重安全、优化环境、增进和谐”的原则，提倡业主以“民主促民生”的方式通过协商方式解决增设电梯中的矛盾，增进社会和谐。

1.3 增设电梯以区规划局、镇政府（街道）和社区联动的方式进行规划许可手续审批。

1.3.1 镇政府（街道）负责本辖区内增设电梯项目的统筹协调和管理，负责增设电梯的初审和公示征求意见，负责增设电梯的政策宣传、业务指导、矛盾协调等工作。

1.3.2 社区负责对增设电梯设计方案公示过程进行监管，并配合镇政府（街道）做好业主身份及产权权属核实等工作。

1.3.3 区规划局负责审查增设电梯方案，核发建设工程规划许可证。

1.4 区规划局负责咨询等技术服务，向建设者免费提供增设电梯需要的地形图资料，并按照绿色通道要求，简化流程，提高审批效率。

2 增设电梯适用条件

2.1 本规则适用于已建成投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收改造计划、且未设电梯的多层非单一产权住宅。

3 办理程序

3.1 增设电梯申报规划许可手续的办理流程为“镇政府（街道）初审项目→设计单位设计方案→规划部门审查方案→公示并征求意见→核发建设工程规划许可”。

4 项目初审

4.1 镇政府（街道）在收到增设电梯的意向申请后，应会同社区踏勘现场并对其增设电梯的可行性进行研究，经研究认为电梯增设可行的，通知申请人提交以下材料并进行初审。

4.1.1 业主同意增设电梯的书面意见。

4.1.2 核实本单元同意增设电梯的所有业主身份、房屋权属情况。

4.1.3 既有住宅增设电梯经本幢或本单元房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上业主同意，拟占用业主专有部分的还应征得专有部分业主同意，对增设电梯工程费用的预算、电梯运行、保养、维修等费用的分摊方案，确定电梯使用单位，自行管理的，出资增设电梯的全体业主为使用单位，委托物业服务企业管理的，物业服务企业为使用单位的书面协议和对权益受损业主的资金补偿方案复印件。

4.2 镇政府（街道）初审过程中涉及增设电梯技术复杂的，可邀规划部门或第三方技术服务机构共同初审加装电梯

的可行性。

4.3 镇政府（街道）和社区应做好业主矛盾调解工作，并协助建设者办理增设电梯的设计、申报等相关手续。

5 方案设计

5.1 建设者应委托有资质的设计单位进行增设电梯方案设计。

5.2 增设电梯的方案设计应当综合考虑场地条件、结构安全、救援通道、消防通道、环境改造、相互干扰等因素，尽量减少对相邻业主在通风、采光、日照、通行等方面的不利影响。

5.3 增设电梯建筑尺寸不宜过大，其电梯井和候梯厅合计尺寸一般应控制在4米以内，一般不得设置宽度超出电梯井尺寸的廊道。

5.4 增设电梯原则上应按照有关的技术规定控制建筑间距等，其中与北面建筑的最小楼间距一般应控制在10米以上。

5.5 增设电梯原则上应采取从梯间半层平台入户的方式设置电梯。采取其他入户方式的，若对北侧住宅日照产生影响，需征得北侧住户的同意。

5.6 增设电梯设计应当考虑本物业区域的整体建筑风格风貌要求，一幢楼的单元和单元之间的电梯应外观一致，一个物业区域内应基本一致。

5.7 增设电梯设计必须考虑既有住宅的结构安全，涉及改变既有结构体系的，必须进行结构加固设计。

6 方案审查

6.1 区规划局对以下内容进行审查

6.1.1 前款 4.1.3 涉及的书面材料。

6.1.2 增设电梯设计方案（总平面图、各层平面图、各向立面图、坡面图）。

6.2 经规划部门审查后，增设电梯设计方案确实需要修改完善的，建设者应按要求修改。

6.3 审查通过后，规划局出具方案审查意见合格单，并通知属地镇政府（街道）进行公示并征求意见。

7 公示并征求意见

7.1 增设电梯设计方案公示由镇政府（街道）进行。

7.2 公示内容

7.2.1 业主同意增设电梯的书面意见。

7.2.2 规划局审查通过的增设电梯设计方案。

7.2.3 有关说明。

7.3 公示地点

7.3.1 拟增设电梯所在物业区域显著位置及本幢（本单元）主要出入口，其中，“物业区域显著位置”指物业区域主要出入口、物业区域会所、物业区域布告栏等部位，“本幢（本单元）主要出入口”指本单元现有楼梯出入口的显著位置。

7.4 公示时间

7.4.1 增设电梯设计方案公示时间不少于 10 日。

7.5 异议表达

7.5.1 公示期间，本单元等潜在权益受损人对增设电梯事项或设计方案有意见的，可以向本项目所在镇政府（街道）提出异议，异议应当以书面形式在公示期间提交。

7.5.2 公示期间，镇政府（街道）负责收集增设电梯设

计方案公示期间的书面异议。公示结束后，镇政府（街道）负责将收集到的书面异议书交给建设者。

7.6 公示结果及处置

7.6.1 公示期间无异议的，公示人即可形成公示报告。

7.6.2 公示期间有异议的，建设者应当与异议人进行充分协商。经协商，建设者与异议人达成一致意见的，签署“书面协议”或“谅解备忘录”后，公示人即可形成公示报告。

“书面协议”或“谅解备忘录”作为公示报告的附件。

7.6.3 公示期间有异议且经充分协商，建设者与异议人仍未能达成一致意见的，应按照规定处置。

7.6.3.1 建设者提出对权益受损业主具体的资金补偿方案，并将补偿方案提交镇政府（街道）。

7.6.3.2 镇政府（街道）制定维稳方案，向建设者出具“信访维稳承诺书”。

7.6.3.3 镇政府（街道）形成公示报告，“信访维稳承诺书”作为公示报告的附件。

8 核发许可

8.1 建设者自行或委托代理人作为申报人办理规划审批申报工作。

8.2 申请核发建设工程规划许可证，申报人应当向规划部门提交以下材料：

8.2.1 《金坛区建设工程规划许可证申请表》1份。

8.2.2 本单元同意增设电梯的业主中任一名业主的身份证、房屋权属证明文件复印件各1份（提供原件供验核）。

8.2.3 代理人身份证、授权委托书复印件（提供原件供验核）1份。由街道代办或由建设者自行申报的，无需提供

此项内容。

8.2.4 规划局审查通过的加装电梯建筑设计方案。

8.2.5 符合国家设计规范的建设工程施工图设计文件（总平面图、各层平面图、各向立面图、剖面图）2套。

8.2.6 前款 4.1.3 提及的的书面协议（含补偿方案）复印件 1 份（提供原件供验核）。

8.2.7 公示报告 1 份。

8.3 申报材料齐全的且无误的，规划部门在 2 个工作日内核发建设工程规划许可证。

9 其他事项

9.1 增设电梯建设工程规划许可纳入区规划局“规划管理信息系统”中办理。

9.2 增设电梯规划许可手续办理中出现新问题的，有关部门应及时向区规划局反馈。

9.3 单一产权多层住宅和非住宅类建筑（如办公楼、商场、医院、学校等）加装电梯，可参照本规则办理规划许可手续。

10 实施时间

本规则自发布之日起施行。