15 Изменение вида использования или назначения здания

Bureau of Development Services FROM CONCEPT TO CONSTRUCTION

1900 SW 4th Avenue
Portland, Oregon 97201
503-823-7300
bds@portlandoregon.gov
www.Portland.gov/BDS

Если вы планируете изменить вид использования здания (это также называется "изменение использования" или изменение назначения здания), необходимо знать несколько положений.

При изменении вида использования или назначения здания все подчиняется городскому кодексу зонирования. Например, старый дом, превращенный в офисное здание, должен соответствовать требованиям норм безопасности жизнедеятельности (например, аварийные выходы), предъявляемым к новому офисному зданию.

Прежде чем рассматривать возможность покупки, аренды или лизинга земельного участка для вашего бизнеса, пожалуйста, обратитесь в Центр строительных услуг для беседы с сотрудниками. Мы поможем вам выяснить, если:

- предлагаемый вид использования разрешен в данном месте
- вам необходимы знания о дополнительных требованиях к строительству или зонированию
- Вам необходимо оплатить Systems Development Charges (сборы за использование инфраструктуры) (сборы, взимаемые для компенсации воздействия на инфраструктуру города) за недвижимость.

Изменение вида использования или назначения здания - определение

При строительстве каждого здания ему присваивается классификация назначения здания. Для каждой классификации существуют свои требования строительных норм и правил. Требования относятся к типу опасности или использования здания.

Изменение назначения здания - это изменение в использовании здания, которое переводит здание в другой раздел той же группы назначения или в другую группу назначения. Например, офисное здание может стать детским садом или магазином. Другой, менее очевидный пример изменения назначения здания - когда ресторан, рассчитанный на менее чем 50 мест, хочет увеличить количество мест до 50 или более.

Изменение использования здания - это изменение использования здания в пределах одного и того же назначения, но при этом увеличивается "нагрузка" в виде жильцов здания (количество людей, одновременно находящихся в здании) или другие факторы, которые могут обусловить различные требования строительных норм и правил. Например, превращение здания из офиса в кафе - это изменение в рамках одной и той же классификации назначения здания, но является изменением вида использования, поскольку количество людей в здании увеличивается.

Законное использование или классификация назначения здания может не соответствовать его последнему фактическому использованию. Это означает, что может потребоваться разрешение для документирования изменения вида использования или назначения здания, даже если вы не планируете вносить какие-либо изменения в здание или не планируете изменить то, как здание используется в настоящее время.

Изменение вида использования или назначения здания, как обсуждалось выше, относится к использованию здания в соответствии со строительными нормами и правилами. Однако, изменения вида использования или назначения здания могут также вызвать различные требования кодекса зонирования и повлиять на то, как начисляются Systems Development Charges (сборы за использование инфраструктуры) (SDC). Продолжайте читать, чтобы узнать больше об этих требованиях.

Требуется разрешение для изменения вида использования или назначения здания

Для изменения вида использования или назначения здания требуется разрешение. Разрешение требуется для документирования изменения вида использования или назначения здания, даже если никаких изменений не планируется или не требуется в соответствии со строительными нормами и правилами. Для получения информации о существующих классификациях разрешенного назначения здания посетите веб-сайт: www.portland.gov/bds/development-permit-processes/step-1-research.

Время, необходимое для получения разрешения на изменение вида использования здания

Время, необходимое для получения разрешения, может быть разным. Простое изменение вида использования или назначения здания, не требующее никаких отступлений или апелляций, может пройти через систему выдачи разрешений в стандартные сроки, при этом на первое рассмотрение отводится около четырех недель. Нам требуется больше времени для рассмотрения ответов на запросы о внесении исправлений (или "контрольных списков").

Если вам нужны специальные разрешения с учетом зонирования или если имеется сложная история строительства, получение разрешения может занять несколько месяцев. Упростите процесс, отправив нам четкое краткое описание строительных норм и правил с указанием всех недостатков и способов их устранения. И как можно быстрее и полнее отвечайте на запросы сотрудников о предоставлении информации.

Разрешения и затраты зависят от объема работ по проекту.

Тип и количество необходимых разрешений зависит от объема работ по проекту. Мы основываем большинство сборов за выдачу разрешений на оценке стоимости вашего проекта. Для оценки стоимости разрешения, пожалуйста, воспользуйтесь онлайн-калькулятором сборов на веб-сайте www.portland.gov/bds/building-permit-estimates, или ознакомьтесь с прейскурантом на услуги BDS на нашем веб-сайте: www.portland.gov/bds/current-fee-schedules.

Соображения по поводу изменения вида использования или назначения здания

В следующей таблице представлен обзор различных требований, которые необходимо учитывать при планировании изменения вида использования или назначения здания. Более подробная информация о требованиях приведена ниже в таблице.

ОБЪЕМ РАБОТ	ТРЕБОВАНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ И ПРАВИЛ
Изменение вида использования или назначения здания	Должны соблюдаться требования действующих строительных норм и правил, включая обеспечение доступности для новых работ и устранение существующих барьеров, потенциальное повышение сейсмоустойчивости, потенциальное добавление спринклерных систем и др.
Изменение использования или назначения здания в определенных местоположениях	В зависимости от вида использования и расположения недвижимости в определенных зонах может потребоваться наличие парковки, велопарковки, пешеходных удобств и озеленения.
Изменения, стоимость которых превышает определенную сумму, указаны в кодексе зонирования	Может потребоваться модернизация элементов участка, включая велосипедные парковки, пешеходные переходы, пешеходные удобства, озеленение и прикрывающая зеленая изгородь в зависимости от использования и расположения недвижимости в определенных зонах.
Внешние изменения	Может потребоваться экспертиза проекта или экспертиза исторических ресурсов (рассмотрение землепользования) в определенных местах или для обозначенных исторических зданий.
Изменения, вызывающие увеличение количества клиентов, трафика и/или использования ресурсов	Могут взиматься Systems Development Charges (сборы за использование инфраструктуры) (SDC).

Требования к доступности

Если изменение вида использования или назначения здания связано с перестройкой, все новые работы должны соответствовать современным требованиям к доступности. Кроме того, закон штата требует, чтобы до 25% от стоимости общих затрат на строительство было потрачено на устранение любых существующих архитектурных барьеров для улучшения доступности для инвалидов. Улучшение доступности должно иметь приоритеты в следующем порядке: парковка (при наличии парковки на участке), доступный путь к входу, доступный вход и благоустройство туалета.

Требования к повышению сейсмостойкости

Сейсмические нормы города подразделяют назначения здания, предусмотренные строительными нормами и правилами, по категориям, основанным на относительной опасности. Стандарт для улучшений будет зависеть от того, каким будет новое использование или назначение, насколько увеличится количество людей в здании, и какая часть здания будет изменена. Смотрите раздел 24.85 Кодекса города Портленд для ознакомления с конкретными правилами. Кодекс города находится на нашем веб-сайте: www.portland.gov/bds/codes-rules-and-guides.

Требования кодекса зонирования

В кодексе зонирования прописаны разрешенные виды использования недвижимости. Классификации использования и назначения здания в строительных нормах и правилах касаются защиты людей, использующих здание. Классификация видов использования здания с учетом зонирования сосредоточена на интенсивности использования недвижимости и ее влиянии на окружающую недвижимость.

Зона расположения недвижимости и ее использование определяют конкретные требования кодекса зонирования. Например:

- В зонах, имеющих требования парковки, розничный магазин обычно должен предоставлять больше парковочных мест, чем склад.
- Изменение вида использования или назначения коммерческого здания на другой вид коммерческого использования или назначения может потребовать дополнительной парковки для автомобилей и велосипедов.
- Преобразование дома или дуплекса для коммерческого использования обычно требует улучшения пешеходных объектов и парковки для велосипедов, а также может потребовать парковки для автомобилей.

Примерами преобразования жилого помещения в коммерческое является перепрофилирование дома в нежилой зоне в офисное помещение. Это также включает преобразование дома или дуплекса в нежилой зоне для краткосрочной аренды для отдыха.

Кроме того, в случаях, когда классификация вида использования здания по кодексу зонирования не меняется, но стоимость работ превышает заранее определенную, ежегодно корректируемую сумму, может потребоваться проведение аналогичных работ по благоустройству,

парковке велосипедов, пешеходным объектам и прикрывающей зеленой изгороди. В некоторых районах города для внесения изменений в экстерьер здания может потребоваться экспертиза дизайна или экспертиза исторических ресурсов.

Для получения информации о любом объекте недвижимости, где вы хотите изменить вид использования, звоните сотрудникам Отдела планирования и зонирования службы строительных услуг по телефону 503-823-7526.

Systems Development Charges (сборы за использование инфраструктуры) (SDC)

Помимо платы за разрешение на строительство, проект может облагаться Systems Development Charges (сборами за использование инфраструктуры). Эти сборы помогают компенсировать воздействие проекта на инфраструктуру города - улицы, системы водоснабжения, ливневой и санитарной канализации, парки и места отдыха. В зависимости от того, насколько сильно предприятие или проект повлияет на инфраструктуру, эти сборы могут быть значительными.

Обратитесь в Бюро экологических услуг, водоснабжения, транспорта и парков, чтобы определить, какие сборы System Development Charges могут применяться к проекту. Контактная информация и основные описания SDC также доступны на веб-сайте www.portland.gov/bds/current-fee-schedules/systems-development-charges-sdcs.

Инспекции, необходимые для получения разрешений на изменение вида использования или назначения здания

Инспекции требуются для получения разрешения на изменение вида использования или назначения здания, даже если никаких работ не требуется. Эта инспекция подтверждает, что здание соответствует всем требованиям для нового вида использования или классификации назначения.

Срок действия разрешения истекает, если пройдет 180 дней без утвержденной инспекции. Мы можем продлить срок действия разрешения. Вы должны запросить продление разрешения в письменном виде и обосновать причину задержки. Если мы проинспектируем и утвердим работу, вы получите новое свидетельство о допуске к эксплуатации для своих записей.

Вопросы и ответы

Можете ли вы работать из своего дома, не меняя категории использования здания или занятости?

- Если вы намерены жить в своем доме и вести там малый бизнес, вам может не понадобиться получать разрешение на строительство для изменения категории использования или занятости. Если вы используете свой дом в качестве рабочего места, и либо один сотрудник не живет в доме, ИЛИ до восьми клиентов в день приходят к вам домой, вы можете получить разрешение на использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нём гражданами (Home Occupation permit). Для получения дополнительной информации, пожалуйста, ознакомьтесь с веб-страницей Home Occupation Permits: www.portland.gov/bds/home-occupation-permit.

Как подать заявление для разрешения изменения назначения здания?

- Подайте заявление по Интернету, используя Development Hub PDX. Если вам нужна помощь, позвоните нам, и наши сотрудники помогут вам со всем процессом подачи заявления. Вы также можете позвонить в приемную, чтобы назначить время для подачи планов в бумажной форме по пятницам.

Что необходимо включить в планы?

- План участка - чертежи в масштабе (1" = 10'0", 1/4" = 1'0" или 1/8" = 1'0") должны показывать:
  - размер здания и его расположение по отношению к границам земельного участка и улицам
  - относительные значения высот, показывающие изменения уровня грунта на участке
  - любые другие строения на земельном участке, асфальтированные подъездные пути и парковку, а также любое озеленение
  - укажите на плане направленную на север стрелку, чтобы показать его ориентацию
- План этажа - чертежи в масштабе (1/4" = 1'0" or 1/8" = 1'0") требуются для каждого уровня, включая подвалы и чердаки для хранения вещей. Планы этажей должны показывать:
  - предполагаемое использование каждого помещения и общие размеры помещения
  - размеры окон и способ их открывания
  - размер дверей для выхода, направление открывания дверей, ступеньки у дверей и любые стеклянные панели в дверях
  - лестницы, как внутри, так и снаружи здания и их лестничные площадки
- Детали лестницы - необходимо показать:
  - высоту и ширину всех ступеней
  - расположение и высоту поручней
  - габаритную высоту лестницы

    *Высота перил и габаритная высота измеряются прямо вверх от закругления ступеней лестницы. Эта информация может быть представлена в виде четких примечаний на поэтажных планах или в виде отдельных деталей.
- Поперечное сечение здания должно быть представлено, за исключением случаев, когда информация о высоте потолков, теплоизоляции и т. д. может быть показана в другом месте. Кроме того, на поперечном сечении должно быть показано соотношение между уровнем земли снаружи и уровнем пола внутри помещения.
- Краткая сводка строительных норм и правил о существующем строении, показывающая, что оно соответствует всем критериям нового строительства, и если есть какие-либо недостатки, как они устраняются, например, корректирующим строительством или одобренной апелляцией в отношении строительных норм и правил. Для получения информации смотрите сводную рабочую таблицу строительных норм и правил на веб-сайте (www.portland.gov/bds/documents/building-code-summary-worksheet).
- Диаграммы сейсмического триггерного анализа здания по разделу 24.85, показывающие базовое количество людей в здании и суммарную площадь в 2004 году по сравнению с текущим предполагаемым количеством людей в здании и сочетанием видов использования. Смотрите раздел 24 на веб-сайте www.portland.gov/bds/codes-rules-and-guides.

Нужен ли вам лицензированный архитектор?

- Лицензированный архитектор должен подготовить планы, если:
  - площадь здания превышает 4000 кв. футов; или
  - расстояние от общего самого низкого уровня отделанного пола до общего самого высокого уровня отделки составляет более 20 футов; или
  - будут произведены изменения или ремонт, затрагивающие конструктивные элементы здания; или
  - осуществляется изменение назначения здания; или
  - в обстоятельствах, когда должностным лицом по строительству установлено, что работы носят высокотехнический характер или может существовать потенциальный риск для жизни и/или безопасности конструкции.

Вам может быть полезно нанять архитектора или проектировщика, чтобы он помог вам с вашими планами, независимо от того, требуется ли архитектор по закону или нет. Важно, чтобы ваш архитектор или проектировщик был знаком с требованиями кодекса по изменению назначения здания, а также с вашим типом здания и бизнеса.

Что делать, если вы не можете выполнить требования строительных норм и правил?

- Апелляции по строительным нормам и правилам: Различные требования строительных норм и правил, соблюдение которых обеспечивает Бюро строительных услуг, могут быть обжалованы. Когда вы подаете апелляцию, она должна четко показать, как предложенная вами альтернатива обеспечивает эквивалентный уровень пожарной безопасности, безопасности людей, конструктивной надежности, энергосбережения или доступности, прежде чем она будет утверждена. Вы должны ожидать, что получите результаты рассмотрения вашей административной апелляции, примерно, через 10 дней. Более подробную информацию о процессе подачи апелляции вы можете найти в Интернете на веб-сайте www.portland.gov/bds/file-appeal.
- Рассмотрение землепользования: Кодекс зонирования позволяет проводить различные проверки проекта, который может не соответствовать определенным требованиям кодекса зонирования. Рассмотрение вопросов землепользования занимает больше времени, чем рассмотрение апелляций по строительным нормам и правилам, поскольку требуется публичное уведомление. Для получения дополнительной информации о рассмотрении землепользования, пожалуйста, посетите наш веб-сайт www.portland.gov/bds/land-use-review-fees-and-types/land-use-reviews-and-final-plat-applications или позвоните 503-823-7526.

Бесплатная 15-минутная встреча с Городским планировщиком

Вы можете назначить бесплатную виртуальную 15-минутную встречу(www.portland.gov/bds/early-assistance/15-minute-appointments), чтобы обсудить ваш проект.

Программа расширения прав и возможностей малого бизнеса

Программа расширения прав и возможностей малого бизнеса оказывает помощь владельцам бизнеса афроамериканского и цветного происхождения, представителям коренных народов, а также лицам с инвалидностями, признанными Американским законом об инвалидности (ADA), которые сталкивались с препятствиями в процессе рассмотрения. Позвоните по телефону 503-823-7300 для получения дополнительной информации или посетите нашу веб-страницу: www.portland.gov/bds/smallbiz.

Назначьте инспекцию

- Звоните по телефону 503-823-7000 круглосуточной линии Бюро строительных услуг (BDS)
- Введите свой номер IVR или номер разрешения
- Введите трехзначный код инспекции для типа инспекции, который вы запрашиваете
- Введите номер телефона, по которому вас можно застать в течение недели, кроме выходных, и сообщите, когда желательно провести инспекцию - в первой или во второй половине дня
- В доме должны присутствовать взрослые старше 18 лет, чтобы впустить инспектора внутрь дома

Публикации в DSC и в Интернете

- Коммерческие предприятия питания www.portland.gov/bds/small-business-permits/vending-carts-private-property
- Объект недвижимости, используемый для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нём лицами www.portland.gov/bds/home-occupation-permit
- Systems Development Charges (сборы за использование инфраструктуры) (SDC) www.portland.gov/bds/current-fee-schedules/systems-development-charges-sdcs

Сети и помощь местному бизнесу

- APANO - Сеть азиатско-тихоокеанских американцев штата Орегон 971-340-4861
- Веб-сайт по экологическому строительству www.energy.gov/energysaver/energy-saver
- Hacienda CDC/Portland Mercado: 971-280-3825
- IRCO - Организация иммигрантов и беженцев местного сообщества 503-234-1541
- Livelihood NW: 503-990-8255
- Mercy Corps Northwest (Северо-западный Корпус милосердия): 503-896-5070
- MESO - Служба микропредприятий штата Орегон: 503 841-3351
- NAYA - Центр молодежи и семей коренных американцев: 503-288-8177
- Бюро лицензий Портленда: 503-823-5157
- Сеть малого бизнеса Портленда: 971-722-5080
- Процветающий Портленд: Инклюзивная сеть ресурсов для бизнеса 503-823-3200
- Venture Portland (венчурный Портленд): 503-477-3648

Местные торговые палаты

- Палата афроамериканцев: 503-768-3966
- Палата черных американцев: 503-564-8933
- Палата восточного Портленда: 503-788-8589
- Палата испаноязычного населения города : 503-222-0280
- Палата коренных американцев штата Орегон: 503-894-4525
- Помощь малому бизнесу штата Орегон: 503-986-2193
- Бизнес-альянс Портленда: 503-224-8684

Более подробная информация о часах работы Бюро и предоставляемых услугах:

ПОСЕТИТЕ НАШ САЙТ:
WWW.PORTLAND.GOV/BDS

Примечание: любая информация в этой брошюре может подлежать изменениям.

Контактная информация

Бюро строительных услуг
City of Portland, Oregon
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201
www.Portland.gov/BDS

Часы работы:

С понедельника по пятницу, с 8:00 до 17:00
Главный номер телефона Бюро строительных услуг (BDS): 503-823-7300

Информацию о разрешении можно получить здесь:

- Центр строительных услуг (первый этаж). О часах работы звоните по тел: 503-823-7310 или посетите www.portland.gov/bds
- Отдел разрешений (второй этаж). О часах работы звоните по телефону: 503-823-7310 или посетите веб-сайт www.portland.gov/bds

Номера важных телефонов

Главный номер телефона Бюро строительных услуг (BDS): 503-823-7300
Автоматическая справочная линия Центра строительных услуг (DSC) 503-823-7310
Информация о разрешениях на электротехнические, механические, сантехнические, канализационные работы, а также на вывески и указатели 503-823-7363
Информация о строительном кодексе 503-823-1456
Отдел разработок на территории и канализации 503-823-6892
Информация о зонировании 503-823-7526
Информация о разрешениях и оплате 503-823-7357
Ресурсы и документы 503-823-7357
Информация для одно- и двухсемейных жилых зданий 503-823-7388
Информация о сборах за использование инфраструктуры
Бюро экологических услуг 503-823-7761
Бюро парков и отдыха 503-823-5105
Бюро водоснабжения Портленда 503-823-7368
Бюро транспорта Портленда 503-988-7002
24-часовая линия запроса инспекций BDS (требуется номер IVR и трехзначный код инспекции) 503-823-7000
Взаимодействие с малым бизнесом 503-823-7542
Пожарно-спасательная служба Портленда 503-823-3700
Бюро лицензий Портленда 503-823-5157
Департамент здравоохранения округа Мултнома 503-988-3400
Служба коммутируемых сообщений штата Орегон 711

Traducción e interpretación | Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译
Turjumida ama Fasiraadda | 翻訳または通訳 | Письменный или устный перевод
Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역 | الترجمة التحريرية أو الشفوية
ການແປພາສາ ຫຼື ການອະທິບາຍ | Письмовий або усний переклад

503-823-7300 BDS@PortlandOregon.gov www.portland.gov/bds/brochures-forms/translated-brochures-forms

Управление г. Портленда обязуется предоставлять полноценный доступ для всех. По вопросам предоставления средств доступа, модификаций, письменного и устного перевода или других услуг звоните по телефону **503-823-7300** или в **службу коммутируемых сообщений штата Орегон** по телефону **711**.

15_comm_change_occ January 2022