15 改变用途或占用情况

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

如果您打算改变使用建筑物的方式 (也称「改变用途」或改变建筑物的占用情况) , 有几件事您需要了解。

若要改变用途或占用情况, 一切都要遵守本市的土地使用区划法规。例如, 将老房子变成办公大楼必须遵循新办公大楼所要求的生命安全法规规定 (例如紧急逃生出口) 。

在考虑为您的企业购买、租用或租赁场地之前, 请联系 Development Services Center (发展服务中心) , 与工作人员对话。我们可以帮您查看:

- 您提出的用途在该地点是否允许
- 您需要知道额外的建筑或土地使用区划要求
- 您需要为房产支付系统开发费 (为抵消对城市基础设施的影响而收取的费用) 。

改变用途或占用 - 定义

每所房屋在建造时都有一个用房分类。每种分类都有不同的建筑法规要求。这些要求与建筑物的危险类型或建筑用途有关。

占用的改变是指建筑用途的改变, 让建筑处于同一用房分组的不同分区或不同用房分组中。例如, 一栋办公大楼可能成为日间护理中心或店铺。另一个不太明显的占用改变例子是, 一家座位数目少于 50 个的餐馆想把座位数增加到 50 个或者更多。

改变用途是指在同一用房分类中, 增加了建筑物的占用「负荷」(允许同一时间内在该建筑中的人数) , 或改变了其他可能有不同建筑法规要求的因素。例如, 将办公室改成咖啡馆是在同一用房分类内的改变, 但由于占用负荷增加而属于用途的改变。

建筑物的法定用途或用房分类可能与其最近的实际用途并不一致。这意味着, 即使您不打算对建筑物做任何改变或改变建筑物目前的使用方式, 也可能需要许可证来记录使用或占用的改变。

上述讨论的改变用途或占用, 适用于建筑法规所定义的建筑物使用。然而, 用途或占用的改变也可能引发不同的土地使用区划法规要求, 并且影响系统开发费用 (SDC) 的评估方式。继续阅读以了解更多关于这些要求的信息。

改变用途或占用情况需要获得许可

改变用途或占用情况需要获得许可。即使法规没有别的计划或要求, 改变建筑物的用途或用房分类也需要有许可证。如需协助了解建筑物现有的允许用房分类, 请参阅:
www.portland.gov/bds/development-permit-processes/step-1-research.

获得改变用途许可证所需的时间

获得许可证所需的时间可能有所不同。不需要任何豁免或上诉的简单改变使用或占用, 或可在标准时间框架内走完许可系统, 第一次审查大约需要四个星期。我们需要更多时间来审查对更正请求 (或"检查表") 的答复。

如果您需要特殊的土地使用区划批准, 或您的房屋过往有复杂的兴建历史, 则可能需要几个月才能获得许可。向我们发送一份清晰的建筑法规摘要, 显示任何缺陷以及如何解决这些缺陷, 这样可以让流程简单一些。 另外, 工作人员向您收集信息时, 请您尽可能快速、全面地回应。

许可证和费用取决于工程的范围

您需要许可证的类型及数目，都取决于工程的范围。大多数许可证的费用都根据工程的估值来计算。许可证费用的估算，请使用在线费用计算器，网址为 www.portland.gov/bds/building-permit-estimates，或查阅我们网站上的 BDS 收费表，网址为 www.portland.gov/bds/current-fee-schedules。

改变用途或占用的考虑因素

下表概述了计划改变用途或占用时需要考虑的不同要求。在表格下方查看更多关于要求的细节。

工作范围	法规上的考虑
改变建筑物的用途或占用情况	必须满足当前的法规要求，包括解决新工程的无障碍问题，消除现有障碍，进行潜在的抗震升级，可能增加喷洒系统，以及其他规定。
在某些地方改变建筑物的用途或占用情况	可能需要停车场、自行车停车场、行人设施和景观设计，这取决于房产在特定区域内的用途和位置。
若改建工程价格超过了土地使用区划法规指定的数额	可能需要对场地元素进行升级，包括自行车停车场、行人连接通道、人行设施、景观设计和遮挡，这取决于房产在特定区域内的用途和位置。
外部改建	在特定地方，或对指定历史建筑物而言，可能需要设计审查或历史资源审查（土地使用审查）。
导致客户、交通和/或资源使用增加的变化	可能需评估系统开发费用（SDC）。

无障碍设施要求

如果改变用途或占用涉及任何改造，所有新工程必须符合当前的无障碍设施要求。此外，根据州法律要求，至多可以将总建筑成本的 25% 用于消除任何现有的建筑障碍，为残疾人改善无障碍环境。无障碍设施的改进必须按照以下优先排序：停车位（如果有现场停车位的话），通往入口的无障碍通道，无障碍入口，以及洗手间的改进。

抗震升级要求

根据相对危险程度，本市抗震条例对建筑规范占用进行分类。改进标准将取决于新的用途或占用情况，占用负荷将增加多少，建筑物的哪一部分将被改变。具体规则请参阅 Portland City Code（波特兰市法规）24.85。在我们的网站上查找城市法规，网址：www.portland.gov/bds/codes-rules-and-guides。

土地使用区划法规要求

土地使用区划法规定了房产的允许用途。使用建筑法规和用房分类是对建筑物使用者的保障。土地使用区划的分类，重点是房产的使用强度，以及其对周遭房产的影响。

房产的区域和用途决定了具体的土地使用区划法规要求。例如：

- 在有停车要求的区域，通常而言，零售店必须比仓库提供更多的停车位。
- 将商业建筑的用途或占用改为另一种类型的商业用途或占用，可能需要额外的车辆和自行车停车空间。
- 将房屋或复式楼改成商业用途，通常需要改善行人设施和自行车停泊处，也可能需要为车辆提供停车空间。

住宅转商用房的例子包括将非住宅区的房屋改为办公用途。这也包括将非住宅区的房屋或复式楼改作短期度假出租。

此外，如果土地使用区划代码使用分类没有改变，但工程价格超过预先确定的、每年调整的金额，则可能需要对景观设计、自行车泊车处、行人设施和遮挡进行类似的改进。在城市的某些地区，建筑物外观的改变可能需要设计审查或历史资源审查。

对于任何您想改变用途的房产，如需了解更多信息，请致电503-823-7526，与发展服务部 (Development Services) 的规划和土地使用区划工作人员连系。

系统开发费用 (SDC)

除建筑许可证费用外，工程还可能需要缴纳系统开发费用 (Systems Development Charges) 。这些费用有助于抵消工程对城市的街道、水务、雨水和卫生污水系统，以及公园和娱乐设施等基建的影响。根据商业或项目对基础设施的影响程度，这些费用可能会很高。

联系环境局、水务局、交通局和公园管理局，以确定该项目的系统开发费用。有关 SDC 的联系信息和基本说明也可在网站上找到 www.portland.gov/bds/current-fee-schedules/systems-development-charges-sdcs。

改变用途或占用许可证所需的检查

即使不需要施工也需要进行检查，方可取得改变用途或占用情况的许可证。由此确定该建筑符合新用途或用房分类的所有要求。

如果 180 天后还没有经过批准的检查，许可证就会失效。我们可能会批准延长许可证。您必须以书面形式申请延长许可证，并给出延误的合理原因。如果我们检查且批准了这项工作，您会得到一份新的用房证书，留作记录。

答问部分

可以在不改变用途或占用的情况下，为家居进行工作吗?

- 如果您想在家经营小生意的同时住在家里，可能不需要获得建筑许可证来改变用途或占用。如果您把家居作为工作场所，并且有一名雇员不住在家里，或者每天有最多达 8 位顾客到您家里来，就需要获得 Home Occupation (家庭用房) 许可证。欲了解更多信息，请阅读 Home Occupation Permits (家庭用房许可证) 网页: www.portland.gov/bds/home-occupation-permit.

如何申请变更用房许可证?

- 使用 Development Hub PDX (发展中心 PDX) 在线申请。若需要协助，请致电给我们，我们的工作人员将指导您完成申请流程。您也可以打电话给前台，约时间来交纸质图纸，每周五都可以。

图纸中应包括哪些内容?

- 场地平面图 —— 需要显示按比例绘制的图纸 (1" = 10'0", 1/4" = 1'0" 或1/8" = 1'0") :
  - 建筑物的大小及其与房产线和街道的位置关系
  - 相对标高尺寸，以显示该地段的地势变化
  - 房产的其他结构，铺设的车道和停车场，以及任何景观。
  - 平面图上要有指向北的箭头，以显示方向
- 楼层平面图 —— 每一楼层都需要按比例绘制 (1/4" = 1'0" 或 1/8" = 1'0") , 包括地下室和储物阁楼。楼层平面图必须显示:
  - 每个房间的拟议用途和整体房间的尺寸
  - 窗户尺寸和窗户的打开方式
  - 出口门的大小、门的摆动方向、门的台阶以及门上的任何玻璃板
  - 建筑物内部和外部的楼梯，以及楼梯的平台
- 楼梯细节 —— 必须显示:
  - 所有台阶的梯级竖板和踏板
  - 扶手的位置和高度
  - 楼梯的净空
    *扶手高度和净空都是从楼梯踏板的梯级突边处直接向上测量的。可以通过在平面图上清楚加注，或以独立细节的方式，提供这些信息。
- 必须提供建筑物的横截面，除非可以在其他地方显示天花板高度、绝缘材料等的信息。此外，横截面必须显示外部地势和内部楼层之间的关系。
- 现有结构的建筑法规摘要，表明它符合新建筑的所有标准，以及如果有任何不足之处可以进行的补救措施，如纠正性施工或获批的建筑法规上诉。如需更多信息请参阅建筑法规摘要工作表 (Building Code Summary Worksheet) (www.portland.gov/bds/documents/building-code-summary-worksheet) 。
- 标题 24.85 建筑物的地震触发分析图，显示了 2004 年的基线居住者负荷和面积摘要，與目前建议的居住者负荷和用途组合的比較。参见标题 24，网址为 www.portland.gov/bds/codes-rules-and-guides。

您是否需要一名有执照的建筑师吗?

- 在下列情况下, 必须由持有执照的建筑师安排图纸:
  - 建筑物超过 4,000 平方英尺; 或
  - 整体最低的楼面到整体最高的架空层超过 20 英尺; 或
  - 将进行涉及建筑物结构部分的改建或维修; 或
  - 占用情况有变化; 或
  - 建筑官员判定该工程是高度技术性的, 或者对生命及/或结构安全存有潜在风险。

您会发现聘请建筑师或设计师助您准备图纸是很有价值的事情, 不论法律上有否规定需要建筑师。您的建筑师或设计师要熟悉占用变更法规的要求, 以及您的建筑和业务类型。

如果您不能满足法规的要求, 该怎么办?

- 建筑法规上诉: 对 Bureau of Development Services (发展服务局) 执行的各种建筑法规要求可以提出上诉。提交上诉时, 必须清楚地表明您提议的替代方案如何提供同等水平的消防、生命安全、结构、节能或无障碍设施, 才能得到批准。要获得行政上诉结果, 可能需要大约 10 天时间。您可以在线上找到更多关于上诉程序的信息, 网址: www.portland.gov/bds/file-appeal。
- 土地使用审查: 对于不能满足某些土地使用区划法规要求的项目, 土地使用区划法规允许进行一系列的审查。土地使用审查比建筑法规上诉需要更长的时间, 因为需要作出公告。有关土地使用审查的更多信息, 请访问我们的网站: www.portland.gov/bds/land-use-review-fees-and-types/land-use-reviews-and-final-plat-applications 或致电 503-823-7526。

免费预约与城市规划师进行 15 分钟的对话

您可以预约一个免费的 15 分钟线上对话 (www.portland.gov/bds/early-assistance/15-minute-appointments) 讨论您的项目

小企业赋能计划 (Small Business Empowerment Program)

小企业赋能计划 (Small Business Empowerment Program) 为在审查过程中遇到障碍的黑人、原住民和有色人种企业主, 以及为 ADA 认定的残疾企业东主提供协助。 请致电 503-823-7300 以了解更多信息, 或访问我们的网页: www.portland.gov/bds/smallbiz。

安排一次检查

- 拨打 503-823-7000, BDS 24 小时检验请求专线
- 输入您的 IVR 或许可证号码
- 请输入您要求检验类别的三位数字检验代码
- 请输入工作日可以联系到您的电话号码, 并说明您希望在上午还是下午进行检查
- 必须要有 18 岁以上的成年人让检查员进门

在 DSC 和网上的出版刊物

- 商业食品机构 www.portland.gov/bds/small-business-permits/vending-carts-private-property
- 家庭用房 www.portland.gov/bds/home-occupation-permit
- 系统开发费用 (SDCs) www.portland.gov/bds/current-fee-schedules/systems-development-charges-sdcs

本地商业援助及网络

- APANO - Asian Pacific American Network of Oregon (俄勒冈州亚太裔美国人网) 971-340-4861
- 绿色 / 环保建筑网站 www.energy.gov/energysaver/energy-saver
- Hacienda CDC/Portland Mercado: 971-280-3825
- IRCO - Immigrant and Refugee Community Organization (移民及难民社区组织) 503-234-1541
- Livelihood NW: 503-990-8255
- Mercy Corps Northwest: 503-896-5070
- MESO- Micro Enterprise Services of Oregon (俄勒冈州微型企业服务) : 503 841-3351
- NAYA- Native American Youth and Family Center (美洲原住民青少年及家庭中心) 503-288-8177
- Portland License Bureau (波特兰执照局) : 503-823-5157
- Portland Small Business Network (波特兰小型企业网) : 971-722-5080
- Prosper Portland: Inclusive Business Resource Network (包容性商业资源网) 503-823-3200
- Venture Portland: 503-477-3648

地方商会

- African American Chamber (非裔美国人商会) : 503-768-3966
- Black American Chamber (美国黑人商会) : 503-564-8933
- East Portland Chamber (东波特兰商会) : 503-788-8589
- Hispanic Metropolitan Chamber (西班牙裔大都会商会) : 503-222-0280
- Oregon Native American Chamber (俄勒冈州美国原住民商会) : 503-894-4525
- Oregon Small Business Assistance (俄勒冈州小型企业援助) : 503-986-2193
- Portland Business Alliance (波特兰商业联盟) : 503-224-8684

更多有关局方的营业时间和服务的详细信息:

访问我们的网站:
WWW.PORTLAND.GOV/BDS

注意: 本小册子中的所有信息都可能会有变化。

联系我们

发展服务局 (Bureau of Development Services)
City of Portland, Oregon
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201
www.portland.gov/bds

工作时间:

星期一至星期五, 上午 8 时至下午 5 时。
BDS 总机号码: 503-823-7300

许可证信息可在以下地方获得:

- Development Services Center (一楼)
  查询工作时间, 请致电 503-823-7310 或访问网站 www.portland.gov/bds
- Permitting Services (二楼)
  查询工作时间, 请致电 503-823-7310 或访问网站 www.portland.gov/bds

重要电话号码

BDS 总机号码 503-823-7300
DSC 自动信息热线 503-823-7310
电气、机械、管道、
下水道和标志的许可证信息 503-823-7363
建筑法规信息 503-823-1456
场地开发服务和卫生 503-823-6892
土地使用区划信息 503-823-7526
许可流程和费用信息 503-823-7357
许可证资源和记录 503-823-7660
一户和两户家庭寓所的住宅信息 503-823-7388
系统开发费用信息
Bureau of Environmental Services (环境服务局) 503-823-7761
Bureau of Parks & Recreation (公园和娱乐管理局) 503-823-5105
Portland Water Bureau (波特兰水务局) 503-823-7368
Portland Bureau of Transportation (波特兰交通局) 503-988-7002
BDS 24 小时检验请求专线
(需要 IVR 号码和三位数检验代码) 503-823-7000
Small Business Liaison (小企业联络署) 503-823-7542
Portland Fire & Rescue (波特兰消防救援局) 503-823-3700
Portland License Bureau (波特兰执照局) 503-823-5157
Multnomah County Health Department
(姆尔特诺默县卫生部) 503-988-3400
俄勒冈州中继服务 711

Traducción e interpretación | Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译
Turjumida ama Fasiraadda | 翻訳または通訳 | Письменныйили 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

Portland (波特兰) 市致力于提供有意义的访问服务。
如需安排便利设施、修改、翻译、口译或其他服务, 请致电 **503-823-7300** 或 **Oregon Relay Service 711**。