1 指南 住宅许可及检查

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

概述

若要获得许可证，研究城市和州法规的要求很重要。这可能涉及公共记录请求，以确定建筑许可证和土地使用历史，并通过电话或视频预约与城市工作人员交谈。然后准备一套绘图和所需的表格，提交给我们。一旦您提交申请，我们将审查该申请。我们将要求提供更多信息，或批准该项目，并要求收款。一旦发放许可证，我们即可进行检查。以下是获得许可证的步骤：

1. 研究该房产找出在该房产内允许的工作，以及谁可以进行施工。考虑进行会谈，回答您可能有的任何问题。
2. 申请许可证一份完整的申请书包括：
3. 申请书设计计划书/绘图其他文件（取决于工程类型）然后我们会审查您的申请。
4. 您可能需要对计划进行修改，或者计划获得批准。
5. 一旦完成上述步骤，您就可以购买许可证。
6. 开始施工，并与我们合作，进行检查。

在获得最终检查的批准之前，许可证是不完整的。

这里涉及的主题

- **您为何需要许可证**
- **与我们会谈**
- **在哪获取许可证**
- **谁可以进行这项工作**
- **许可证费用**
- **许可证到期**
- **未经许可证完成的工作**
- **绿色建筑实践**
- **许可证类型：**
  - **建筑许可**
  - **证分区许可**
  - **证贸易许可证：机械、电气、管道工程**
  - **组合式许可证**
- **如何申请检查**
- **您需要哪些类型的检查**
- **其他资源和相关指南**

一户及两户家庭住宅：

获取有关一户和两户住宅的许可证和检查信息。包括单户住宅、复式住宅、联排别墅和独立的附属住宅单元。

为什么要获得许可证？

许可证保护您和您的家庭、房屋和金融投资。

- 检查会确保施工安全完成并满足最低规范要求。不正确的安装可能导致房屋着火、水灾和/或结构问题。
- 可能会导致高昂的维修费、出事故和影响生命安全的小问题也可以在检查中发现，并在情况恶化之前提醒您注意。
- 在出售房产时，买方、房地产经纪人或贷款人可能会在交付前要求未获许可的工程得到许可、纠正和检查。这就说明您要抓紧机会让未经许可工程获得许可。
- 若房产有未经许可的工程，保险公司可能会拒绝为其投保。

这是法律规定。State Building Code（州建筑法规）要求某些类型的施工必须获得许可证。

与我们约谈

您可以与我们约谈，以确保您的申请完备。安排一次 15 分钟的约谈。若要获取最快服务，请访问我们的网站 www.portland.gov/bds/15-min安排预约，讨论完整申请需要做什么。如果您不能在网上预约，请致电 503-823-7310 预约。

在何处申请许可证

您可以在线申请许可证，使用Development Hub PDX (devhub.portlandoregon.gov) 提交许可证申请和材料。阅读详细说明，请登录www.portland.gov/bds/permit-review-process/apply-or-pay-permits，在线提交许可证申请的请求或亲自提交。

对于大部分工程而言，电子计划图是在www.portland.gov/bds/permit-review-process/submit-plans-online上通过Single PDF程序提交。大型工程，如商业新建项目，可在www.portland.gov/bds/permit-review-process/electronic-plan-review通过PDX E-plans和ProjectDox提交。

如果您喜欢用书面的设计图，请致电503-823-7310，预约递交纸质设计图。

谁可以施工?

如果您是在自己住宅上施工的房主，您可以作为自己的总承包商。这意味着您可以自己进行建筑工作和/或雇用有执照的分包商与您合作。房主需要获得承包商工作需要的许可证。

如果您打算自己作为承包商，您将被要求签署一份表格，承认知道作为业主 / 承包商的责任，然后才会给您签发许可证。

对于现在或将要出售、租赁、出租或交换的住宅，房主不得在最终批准 6 个月内进行电气施工。如果您不是房产拥有者且居住在房产内，则必须由俄勒冈州有执照的电气承包商来做这项工作。如果您对自己在房屋施工的资格有疑问，请致电503-823-7388与住宅检查部联系，了解更多信息。

许可证费用

建筑许可证和分区许可证费用基于工程的公平市价。公平市价是有执照的承包商对整个项目的收费金额，即使您打算自己完成部分或全部的工作。行业许可证费用是逐项收取的。

如果不能立即发放许可证，则要支付部分费用以继续审查。所有其他费用在准备发放许可证时支付。您可以在网上预估您的费用，网址www.portland.gov/bds/building-permit-estimates。

何时开始施工

在拿到许可证并支付许可证费用后，即可开始施工。在工作现场准备好盖有 Portland 市批准印章的设计图，以及检查卡，以便让检查员看到。

许可证到期

如果申请中没有任何进程，许可证申请将在180天后失效。您可以要求延期。了解更多关于延期的信息，详见www.portland.gov/bds/permit-review-process/permit-extension-request，阅读项目指南 (www.portland.gov/bds/documents/permit-extension-abandonment-expiration-and-reactivation-program-guide)

如果超过180天，检查未通过，所颁发的许可证将过期。您可以要求延期。询问有关延期的信息，请致电Residential Inspections，电话为503-823-7388。

在没有许可证情况下进行的施工

对于在没有许可证情况下进行的施工，您可以为其申请许可证和检查。过程与为新工程申请要求相同，只是在检查过程中多一个步骤。设计计划书将需要把没有许可证的"现有"已经完成工作显示为"新"工作。
必须露出覆盖的工程，以便检查员核实它是否是按照规范和批准的计划安装的。检查员会和您商量有多少覆盖的工程需要暴露。

建筑许可证

建造一个新结构，或改变或扩大一个现有结构，通常需要建筑许可证。

有些项目不需要建筑许可证，但仍必须遵守分区要求。请参考**手册#2，我的项目是否需要许可证?** (www.portland.gov/bds/do-you-need-permit)。

如何获得建筑许可证?

请查看上方"何处获得许可证"，了解更多关于在线或亲自申请的信息。复杂的增建或改建可能需要额外审查。

如果您想建造一个单户住宅、附属住宅单元（ADU）、复式住宅或联排别墅，请见**手册#5**，申请新的单一家庭住宅项目和费用样本网址 (www.portland.gov/bds/residential-permitting/documents/applying-new-single-family-residential-project-and-sample-fees)。

当您准备申请建筑许可证时，将需要以下材料:

- 一份完整的建筑许可证申请书 (www.portland.gov/bds/documents/building-permit-application-building-site-development-demolition-and-zoning-permits)，可在网上或在发展服务中心获得。
- 按比例绘制的设计计划图，显示拟议的建筑物和房产工作。详细的提交指南 (www.portland.gov/bds/development-permit-processes/step-3-what-you-need) 在我们的网站上有各种项目类型的信息。有关绘图标准的其他信息，请见**手册#6，建筑许可证需要哪些计划?** (www.portland.gov/bds/documents/what-plans-do-i-need-building-permit-brochure-6) 以及简单的许可证 pdf 要求。注: 所有的工程都是独特的，可能需要提交更多资料，也可能是提交不需太详细的设计计划，这取决于工程的复杂度。
- 所有机械、电气和管道工程的描述和位置建议。不包括每个电路、风扇和/或灯的位置。

谁将审查您的工程?

您的许可申请将由代表几个不同审查小组的工作人员检查，这取决于工作范围和具体的现场条件。审查小组可能包括:

- 规划和分区审查
- 生命安全审查
- 结构审查
- 地址
- 场地开发审查
- 住宅地表下的场地评估—场地开发
- 环境服务局审查
- Portland 交通局审查

规划和分区审查

大多数许可证申请由规划和分区工作人员审查，审查计划是否符合波特兰分区法规 (第33章) 和 树木法规 (第11章) 。这些法规有一些要求，如环境和设计标准、窗户和车库要求、树木移除、种植和保护、建筑覆盖率、建筑高度和建筑后退。

规划和分区工作人员对城市范围内的场地，以及穆特诺玛(Multnomah)县城市服务边界内的场地，会使用波特兰分区法和树木法。

如果您的项目是在城市服务边界以外的穆特诺玛(Multnomah)县的非建制区，必须得到穆特诺玛县(Multnomah)规划人员批准。请参考本指南最后一页的联系信息。

建筑计划审查

计划审查员将检查计划在结构、消防和生命安全方面，是否符合俄勒冈州住宅专业法规要求。

额外审查

根据现场情况和拟议的工作，计划也可能由现场开发、环境服务局、消防、公园、交通和水务局的审查人员检查，以确保该项目符合所有适用的法规。

建筑许可证申请和审查程序

状态为"审查中"的许可证可以登录www.portlandmaps.com进行追踪。(详见许可证状态页面: www.portland.gov/bds/permit-review-process/status-your-permit获取更多信息) 或致电 503-823-7000索取自动传真报告，或致电 503-823-7357获得许可服务。

如果您的设计计划需要额外的信息或修改，以符合适用的法规，审查员将向你发送一份检查表，列出您的设计计划上必须解决的问题。您可能会收到不止一个审查小组的检查表，您必须在许可证颁发前对每个检查表作出回应。了解如何更新您的计划并对检查表作出回应 (www.portland.gov/bds/permit-review-process/checksheet-prepare-paper-plans) 获取更多信息。

我们的目标是在7个工作日内批准或发送检查表进行更改，以完成审查，以及15个工作日内完成增建和新建结构。一旦必要的审查得到批准，将签发许可证。许可证技术人员将与您联系，让您知道许可证何时可以支付和发放。

分区许可证

请查看第二页上的"何处获得许可证", 了解更多关于在线或亲自申请的信息。分区许可证核实是否符合"分区法规"及第11章"树木法规"的标准, 对于不需要建筑许可证的项目, 可能需要分区许可证。请见手册#2, 我的工程需是否需要许可证? (www.portland.gov/bds/do-you-need-permit) 获取更多信息。

开始施工前, 请致电503-823-7526, 与规划和分区工作人员核实, 或访问我们的网站, 安排15分钟的约谈, 以确定哪些法规将适用, 是否需要进行土地使用审查, 以及您需要在申请中提交哪些计划。

计划提交

办理分区许可证时, 需要按比例绘制的计划图。根据拟议的工作范围, 可能需要提供场地平面图、坡度断面图、景观和树木图、平面图和外部立面图。

行业许可证: 机械、电气、管道和合并

查看第2页"何处获得许可证", 了解更多关于在线或亲自申请的信息。注: 涉及计划审查的行业许可证不能在网上购买。

您可以通过电子邮件在线提交行业许可申请(www.portland.gov/permits/trade-permits), 或邮寄申请书申请书上的工作描述需要包括所进行工作的地点和范围, 如公用事业室的新热水器或地下室洗衣房的新水槽。如果承包商持有行业许可证进行工作, 申请中的承包商部分需要由承包商/代表填写并签字。

所有必要的许可证信息都需要包括在申请中。如果是房主施工, 申请书中的房主部分需要由房主填写并签字。

通常不需要绘制好的计划, 但在某些情况下可能需要计划。行业许可证中描述的所有工作都需要遵守分区要求, 如建筑后退要求, 在某些地区, 可能有额外的设计要求。分区信息可通过拨打规划和分区信息热线503-823-7526查询。

在路权范围内工作的许可证或卫生许可证无法在网上获得。如果对您的工程是否需要行业许可证有疑问, 请参阅**手册#2, 我的工程是否需要许可证?** (www.portland.gov/bds/do-you-need-permit)

合并许可证

如果您的项目包括行业许可证和建筑许可证, 行业许可证或可与建筑许可证合并。您将需要提交机械、电气和管道方面的申请, 如果是您自己做这些工作, 则由您签字, 或者在提交建筑许可证时由有执照的分包商签字。 提交建筑许可证时, 如果没有这些签署的申请文件, 单独的行业许可证可在建筑许可证颁发后申请, 成为 (合并) 许可证的一部分或作为独立的许可证颁发。合并许可证的好处是, 所有检查都从一个IVR号码中调用, 而不是从各个单独的许可证中调用。了解什么需要机械、电气或管道许可证相关要求, 请访问我们的行业许可证页面: www.portland.gov/bds/do-you-need-permit/trade-permits。

机械施工许可证

供暖、冷却和通风系统的工作需要机械许可证。为电器或其他设备安装天然气管道、通风口、燃油箱或烟囱内衬也被认作机械工程。

提交计划: 一般不需要计划, 除非机械工作涉及以下内容:

- 户外机械设备: 一份显示如空调、热泵和燃油箱等室外机械设备位置的现场图。请致电503-823-7526联系规划和分区, 以确认建筑后退和其他分区要求。
- 四个或以上的新天然气出口。一份显示管道布局和尺寸的比例图。
- 燃油箱: 按比例绘制的装置图。

电工许可证

电气系统的工作需要有电气许可证。在安装新电表之前，请致电当地的公用事业部门，确保可以安装在该位置。

计划提交：要获得电气工程许可证，通常不需要计划。 然而，当工作包括以下内容之一时，就需要进行计划审查：

- 额定电流为600安培或以上的服务或馈线；或
- 当可用故障电流超过10,000安培，对地电压为150伏或以下时，400安培或以上的服务或馈线；或
- 可再生能源 额定功率超过25KVA的可再生电力系统；或
- 一个结构（或商业要求）内六个或以上的住宅单元；或
- OAR第553条中定义的浮动建筑。

管道施工许可证

对独户住宅或复式住宅的管道系统进行施工时，需要获得管道许可证。请参考**手册#2，我的项目需要许可证吗？**（www.portland.gov/bds/do-you-need-permit）

计划提交：管道工程许可证通常不需要计划。

检查

检查是为了核实工作是否按照规范要求和盖章批准的计划进行。有几个类别的检查，包括侵蚀控制、建筑、人造房屋、分区、机械、电气和管道。

树木保护检查

如果您的许可证要求保护树木，您必须在进行任何地面干扰活动之前要求进行树木保护检查。树木检查员将检查工程是否符合树木保护的要求。在安排其他检查之前，这项检查必须先得到批准。

侵蚀控制检查

如果您的工程涉及地面干扰活动，在开始任何地面干扰活动之前，以及在第一次建筑检查之前，必须安装水土流失控制措施并落实到位。预先侵蚀控制检查将与底脚/地基一起检查。地面干扰活动结束后，必须稳定裸露的土壤，安装永久性的侵蚀控制措施，且该制措施检查必须获得批准。如果您的项目需要景观设计，景观设计必须进行设置，以获得最终检查批准。侵蚀控制批准的方法（www.portland.gov/bds/documents/erosion-control-manual）。如有任何问题，请致电503-823-7388联系住宅检查部。

建筑检查

建筑检查是对地基、墙壁、地板、天花板、楼梯、屋顶等进行的检查。不管是改造一个小房间还是建造新

家，这些都需要在被覆盖或浇筑混凝土之前进行检查。完成项目且所行业许可检查都被批准后，需要进行最后的建筑检查来获得许可证。

分区检查

对分区许可证唯一需要的检查是法规遵守度的检查。对建筑许可证而言，可能需要进行分区检查，以核实是否符合分区要求。

机械检查

机械许可证在暖气、通风或空调系统 (也称HVAC暖通空调) 的工作, 或安装天然气管道、通风口、燃油箱或烟囱内壁, 都是必须的。这些都必须在覆盖或投入使用之前进行检查。

电气检查

电气许可证要求进行三项常规检查: 覆盖、设施和最终检查。

- 所有新电路布线完毕后 (盒子安装好了, 电线运行好了, 接地线接好或补好了, 根据需要在一些地方安装了钉接板, 等等) , 要求进行覆盖检查。在覆盖检查被批准之前, 不要用绝缘物、插座或墙壁开关覆盖您的工作。
- 设施电杆、电表基座、服务面板、接地电极系统以及 (如果可能的话) 分支电路都安装完毕后, 请要求进行设施检查。
- 完成电气工程, 覆盖好面板箱, 在正确的位置上标明电路, 所有盖板都安装好后, 再要求进行最终检查。最终检查开始时, 所有设备和电器都必须已安装、接地和通电。

管道检查

所有管道 (水、污水、雨水、废物和通风系统) 在埋设或用地板、墙壁或天花板覆盖之前, 必须经过测试和暴露以供检查。在所有管道设备安装完毕并运行后, 最终的管道检查也必须获得批准。

如何申请检查

检查是通过我们IVR (交互式语音应答) 的计算机化电话系统进行追踪和安排的。您的许可证申请会配有一个IVR号码, 印在许可证检查卡的右上角。如果您不确定IVR号码, 可以使用您的许可证号码来安排检查。

每项检查都有一个独特的三位数代码。代码在许可证卡的内侧, 或网站上 (www.portland.gov/bds/request-inspection/interactive-voice-response-ivr-codes) 或要求进行IVR检查。领取许可证时, 申请Pocket Reference Book。

您将无法申请检查, 如果出现以下情况:

- 您的许可证还没有签发
- 您的许可证有未支付的费用 (在支付所有费用之前, 不能申请检查) 。
- 您的许可证是用于在公共路权 (房产线和街道之间的区域) 进行污水处理和卫生工作。如需在路权区域进行检查, 请致电503-823-7002。

若要进入IVR系统, 请拨打503-823-7000, 并按照提示操作

IVR系统每天24小时都可以使用 (周六上午偶尔的系统维护时间除外) 。 如果IVR不能完成您要求的交易, 在工作时间内可能会将您转接给工作人员。

做好以下准备:

- IVR号码或许可证号码
- 您想安排的三位数检查代码

- 笔和纸, 用来写下确认号码

重新安排或取消检查

如果要重新安排或取消当天的检查, 必须在约定检查日的上午6点之前打电话提出要求。如果您在早上6点到8点之间打电话, 您会被要求在8点之后再打过来, 与工作人员交谈。

如何支付额外的检查费用

额外的检查可以通过IVR系统或在发展服务中心的收银台支付。

IVR提示

拨打503-823-7000, 对IVR提示做出如下回应:
选择#1 (安排一次检查)
输入您的IVR号码, 然后按#键。(如果您不知道您的IVR号码, 请按照提示输入您的许可证号码)
输入三位数检查代码。系统不会允许您预约与您的许可证类型无关的检查, 所以请确保您输入了正确的三位数代码。
请在接下来的五个工作日中选择一个工作日进行检查。(若要安排当天的检查, 必须在上午6点之前提出检查要求)
输入您的电话号码, 然后按#键。
如果您需要给检查员留言, 请按1, 不需要请按2。如果您要给检查员留言, 请务必在留言完成后按下#键, 然后按1键发送信息。如果您没有这样做, 检查员将不会收到你的信息。
若要获得确认号并挂断电话, 请按1; 要安排同一许可证的另一次检查, 请按2; 要安排不同许可证的检查, 请按3。
请参考网上和DSC提供的请求检查IVR参考。

根据许可工作的估值, 许可证允许的检查数量有限。如果您的工程超过了"包括/允许的检查", 将要求您为每个额外的检查支付检查费。您可以通过City IVR系统直接购买, 这个系统也是用来申请检查的。 按照IVR提示购买并支付额外检查。IVR系统将提供您购买额外检查的选择, 并告诉你费用。

如果我在许可证颁发后做了修改怎么办?

对现场施工的改变可能需要计划审查。如果是这样, 您的检查员会要求您提交显示变化的最新计划, 以及一份已盖章的批准计划副本, 以申请修改。

在线获取许可证修改申请 (www.portland.gov/bds/permit-review-process/permit-revision-request)。 请致电许可服务部 503-823-7357, 了解有关修改和修改申请的更多信息。

什么是延缓提交?

如果在申请建筑许可时没有准备**好完整的细**节和计算结果, 可以申请推迟提交预制屋顶桁架、地板托梁或消防喷头的计划审查。许可证绘图必须标明所有推迟提交的项目。

延期提交的文件必须在建筑许可证颁发后提交、审查、批准和颁发, 并以与建筑许可证相同的方式处理。 会有象征性费用。(www.portland.gov/bds/structural-engineering/deferred-submittal-guidelines) 审查提交指南 (www.portland.gov/bds/structural-engineering/deferred-submittal-guidelines) 可在BDS网站上取得或致电许可服务部 503-823-7357, 获取更多关于推迟提交的信息。

申请对修改或推迟提交的文件进行检查:

修改和推迟提交的检查要求和结果都记录在项目的主要建筑许可证上。 如果在为有修改或推迟提交的许可证安排检查时遇到任何困难, 请按0键寻求帮助。

绿色建筑实践

将绿色实践纳入您的项目可以帮助您节约能源、保护资源, 并创造一个更健康的家庭环境。有关绿色建筑战略、材料和经济激励措施的信息, 详见: www.energy.gov/energysaver/energy-saver

资源

重要网站

Bureau of Development Services (BDS) (发展服务局)：
www.portland.gov/bds

Portland Maps (波特兰地图)：www.portlandmaps.com

分区法规 (第33章)：www.portland.gov/code/33

绿色建筑：www.energy.gov/energysaver/energy-saver

穆特诺玛县土地使用规划 (503-988-3043)：
www.multco.us/land-use-planning

树木信息和法规：www.portland.gov/trees

BDS 住宅宣传册 (可在线获取)

手册#1:
住宅许可和检查指南

手册#2:
我的工程需要许可证?

手册#3:
围栏、露台和户外工程

手册#4:
木制火炉、壁炉和烟囱

手册#5:
申请新的单户家庭住宅工程和费用样本

手册#6:
办理建筑许可证需要哪些计划?

手册#7:
下水道和排水管断裂

手册#8:
楼梯

手册#9:
将阁楼、地下室和车库改建为居住空间

手册#10:
窗户

手册#11:
野火危险区的住宅建筑和景观设计

手册#12:
住宅抗震加固

附属住宅单元—计划指南

我们

发展服务局

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:

- 建筑许可证: www.portland.gov/permits/building-permits
- 行业许可证: www.portland.gov/permits/trade-permits
- Development Services Center (发展服务中心) (一楼)
  询问工作时间，请致电 503-823-7310 或访问网站
  www.portland.gov/bds
- Permitting Services (许可证服务) (二楼)
  询问工作时间，请致电 503-823-7310 或访问网站
  www.portland.gov/bds

重要电话号码

发展服务中心 (Development Services Center) 信息热线	503-823-7310
建筑法规信息	503-823-1456
停车、人行道、车道和街道封闭许可证	503-823-7365
车道路缘切割	503-823-7002
规划和分区信息	503-823-7526
电气、机械、管道、下水道和标志的许可证信息	503-823-7363
许可流程和费用信息	503-823-7357
资源和记录	503-823-7660
BDS 24小时申请检查专线 (需要 IVR 号码和三位数字检验代码)	503-823-7000
一户和两户家庭寓所的住宅信息	503-823-7388
俄勒冈州中继服务	711
穆特诺玛县税收和评估 (Multnomah County Taxation & Assessment)	503-988-3326
穆特诺玛县规划局 (Multnomah County Planning Department)	503-988-3043
树木热线	503-823-8733

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：本小册子中的所有信息可能会有变化。

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 او 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。

1_res_guide 2022一月