



Изменение вида фактического использования или категории эксплуатации

30

При изменении вида фактического использования или категории эксплуатации здания следует учитывать множество моментов. При изменении вида фактического использования или категории эксплуатации изменяются практически все аспекты **действовавшего до этого** правового режима. К примеру, старый дом, который будет использоваться как офис, должен соответствовать большинству требований по безопасности людей, которые предъявляются к новым административным зданиям (пути эвакуации и т.п.).

Прежде чем принимать решение о покупке или взятии в аренду объекта для своего бизнеса, посетите Центр оказания градостроительных услуг (Development Service Center) и проконсультируйтесь с его сотрудниками. Они помогут вам определить, разрешено ли планируемое использование выбранного вами объекта, сообщат вам о любых дополнительных требованиях, относящихся к строительству и зонированию, а также предоставят вам сведения о сборах на развитие коммунальной инфраструктуры.

Что такое «изменение вида фактического использования или категории эксплуатации»?

При постройке каждому зданию присваивается определенная категория эксплуатации. К каждой категории зданий предъявляются особые нормативные строительные требования, зависящие от типа возможных опасностей и предусмотренного характера использования здания. Изменение категории эксплуатации имеет место, когда характер использования объекта приводит к его переводу в другую категорию или даже группу категорий. Например, административное здание может стать детским садом или магазином. Другим, менее очевидным примером изменения категории эксплуатации может служить планируемое увеличение числа мест в ресторане, который ранее обслуживал менее 50 посетителей, а теперь будет принимать 50 или более гостей. Изменение фактического вида использования — это изменение характера эксплуатации здания при неизменной категории эксплуатации (увеличение вместимости и т.п.), в результате которого объект может подпадать под требования строительных норм и правил, отличающихся от прежних. Например, реорганизация офиса в кафе — изменение в пределах одной категории эксплуатации, но с другим видом фактического использования в связи с увеличением вместимости помещения.

Важно помнить, что официальный вид фактического использования или официальная категория эксплуатации здания может не соответствовать характеру недавней фактической эксплуатации. Это значит, что для легализации изменения вида фактического использования или категории эксплуатации может потребоваться разрешение, даже если вы не планируете вносить никаких изменений в здание или изменять его нынешнее функциональное назначение.

Описанное выше изменение вида фактического использования или категории эксплуатации относится к целевому назначению здания согласно строительным нормам и правилам. Однако изменение вида фактического использования или категории эксплуатации может также приводить к применению других норм зонирования и перерасчету сборов на развитие коммунальной инфраструктуры. Более подробные сведения об этом приведены ниже.

Необходимость в разрешении

Изменение вида фактического использования или категории эксплуатации требует разрешения. Разрешение нужно, чтобы задокументировать изменение вида фактического использования или категории эксплуатации здания, даже если реконструкция не планируется и не требуется согласно нормам. Справочную информацию о разрешенных категориях эксплуатации зданий можно найти тут: www.portlandoregon.gov/bds | вкладка «Новые пользователи» (New User) | «Процесс согласования застройки» (Development Review Process) | «Изучение вопроса» (Research).

Срок выдачи разрешения зависит от конкретного случая. Простое изменение вида фактического использования или категории эксплуатации (не ходатайство об отступлении от правил и т.п.) может быть обработано разрешительной системой за стандартный период — примерно четыре недели на первичное рассмотрение плюс неделя на последующее рассмотрение предоставленных в ответ на запросы контрольных форм. Если речь идет о специальных разрешениях, подтверждающих соответствие нормам зонирования, или здании с нестандартной историей пользования, срок выдачи может достигнуть нескольких месяцев. Лучший способ обеспечить беспрепятственное рассмотрение — достоверно и сжато описать все отклонения от строительных норм и правил, указать планируемые способы их устранения, а также быстро реагировать на запросы наших сотрудников и предоставлять всю требуемую дополнительную информацию.

Тип и количество требуемых разрешений зависят от масштаба вашего проекта. Размер сбора за выдачу разрешения зависит преимущественно от оценочной стоимости вашего проекта. Чтобы получить представление о размере сбора за выдачу разрешения, воспользуйтесь онлайн-калькулятором на странице Управления градостроения по адресу www.portlandoregon.gov/bds или же просмотрите таблицы сборов на странице www.portlandoregon.gov/bds | вкладка «Сборы» (Fees).



Например, административное здание может стать детским садом или магазином. Другим, менее очевидным примером изменения категории эксплуатации может служить планируемое увеличение числа мест в ресторане, который ранее обслуживал менее 50 посетителей.

Что нужно учитывать при изменении вида фактического использования или категории эксплуатации?

В таблице ниже приведен обзор различных требований, которые нужно учитывать при подготовке к изменению вида фактического использования или категории эксплуатации. Далее эти требования разъясняются подробнее.

Масштаб работ	Нормативные требования
Изменение вида фактического использования или категории эксплуатации здания	Нужно выполнить действующие правила, например: принять меры по обеспечению удобного доступа к новому месту работы и устранить существующие барьеры; при необходимости — позаботиться об улучшении сейсмозащиты, добавить противопожарные системы и т.п.
Изменение вида фактического использования или категории эксплуатации объектов в определенных местах	В зависимости от вида использования и местонахождения объекта может потребоваться озеленение, обустройство автостоянки, велопарковки, удобств для пешеходов и т.п.
Изменения, оценочная стоимость которых превышает пороговый уровень, установленный в нормах зонирования	В зависимости от вида использования и местонахождения объекта может потребоваться усовершенствование некоторых элементов инфраструктуры объекта, таких как велопарковки, пешеходные дорожки и другие удобства для пешеходов, зеленые зоны и защитные экраны.
Изменения экстерьера	В зависимости от местонахождения и наличия у здания статуса памятника старины может потребоваться согласование дизайна или согласование изменения состояния объекта исторического наследия (пересмотр порядка землепользования).
Изменения, приводящие к увеличению количества пользователей, интенсификации дорожного движения и/или потребления ресурсов	Может потребоваться пересмотр сборов на развитие коммунальной инфраструктуры.

Требования по беспрепятственному доступу

Если изменение вида фактического использования или категории эксплуатации предусматривает какую-либо реконструкцию, новый объект должен удовлетворять действующим требованиям по беспрепятственному доступу. Помимо этого, законы штата требуют, чтобы до 25% от общей стоимости строительных работ было потрачено на устранение существующих архитектурных барьеров с тем, чтобы упростить доступ людям с инвалидностью. Усовершенствования, нацеленные на обеспечение беспрепятственного доступа, должны иметь такой приоритет: удобная стоянка (при ее наличии на объекте), удобный доступ ко входу, удобный вход, удобные уборные.

Требования по улучшению сейсмозащиты

Действующие в нашем городе правила сейсмозащиты классифицируют категории эксплуатации зданий в зависимости от степени риска. Стандарт, на основе которого должны быть внесены улучшения, зависит от нового вида фактического использования или новой категории эксплуатации здания, от увеличения вместимости и того, какая именно часть здания изменится. Конкретные правила изложены в разделе 24.85 городских норм Портленда. Найти их можно по адресу: www.portlandoregon.gov/bds | вкладка «Нормы» (Codes) | «Городские нормы» (City Codes).

Нормы зонирования

В нормах зонирования прописаны разрешенные виды использования конкретных недвижимых объектов. Тогда как классификация видов фактического использования и категорий эксплуатации в строительных нормах предназначена для защиты людей, пользующихся зданием, классификация по нормам зонирования учитывает прежде всего интенсивность пользования недвижимостью и ее влияние на близлежащие объекты. Для различных зон и видов использования в нормах зонирования предусмотрены разные требования. Например, в зонах, где требуется автостоянка, магазину розничной торговли, как правило, придется создать больше паркомест, чем складу. Изменение вида фактического использования или категории эксплуатации коммерческого здания на другой вид коммерческого использования или другую категорию эксплуатации может сопровождаться требованием обустроить дополнительные места для стоянки автомобилей и велосипедов. Перевод дома на одну-две семьи в категорию нежилой недвижимости, как правило, сопровождается требованием улучшить пешеходную инфраструктуру и обустроить велопарковку; может потребоваться и автостоянка. Перевод недвижимости из жилого в нежилой фонд можно проиллюстрировать такими примерами: превращение дома в нежилой зоне в офис или преобразование дома на одну-две семьи в нежилой зоне в апартаменты для краткосрочной сдачи в аренду.

Кроме того, в случаях, когда категория согласно нормам зонирования не изменяется, но стоимость работ превышает заранее определенную пороговую сумму (корректируемую ежегодно), могут потребоваться аналогичные упомянутым выше усовершенствования зеленых зон, велопарковки, пешеходной инфраструктуры и защитных экранов. В некоторых зонах города для изменения экстерьера здания необходимо согласовать дизайн или допустимость реконструкции объекта исторического наследия.

За конкретной информацией относительно недвижимости, которая вам приглянулась, обращайтесь к специалистам по планированию и зонированию, посетив Центр оказания градостроительных услуг (Development Services Center) или позвонив по телефону 503-823-7526.

Взнос на развитие коммунальной инфраструктуры

Помимо сбора за выдачу разрешения на проведение строительных работ, может потребоваться уплата взноса на развитие коммунальной инфраструктуры. Этот взнос взимается с целью компенсации влияния проекта на инфраструктуру города: улицы, системы водоснабжения, водоотведения и ливневой канализации, парки и рекреационные зоны. В зависимости от того, насколько сильно повлияет бизнес или проект на инфраструктуру, размер взноса может быть существенным. Чтобы узнать размер взноса на развитие коммунальной инфраструктуры для конкретного проекта, следует обратиться в профильные управления городской администрации (экологии, водоснабжения, транспорта и парков). Контактные данные и краткую информацию о взносах на развитие коммунальной инфраструктуры можно найти на сайте www.portlandoregon.gov/bds | вкладка «Сборы» (Fees) | «Взносы на развитие коммунальной инфраструктуры» (Systems Development Charges).

Инспекции

Для получения разрешения на изменение вида фактического использования или категории эксплуатации требуется инспекция, даже если никакие работы не планируются. Это необходимо, чтобы удостовериться в соответствии здания всем требованиям, действующим для нового вида использования или новой категории эксплуатации. Если инспекция не будет проведена в течение 180 дней, разрешение потеряет силу. Этот срок можно продлить, подав заявление в письменной форме и указав уважительную причину для отсрочки. После успешного прохождения инспекции вы получите новый сертификат категории эксплуатации (Certificate of Occupancy).

Вопросы и ответы

Вопрос Могу ли я работать на дому, не изменив вид фактического использования или категорию эксплуатации здания?

Ответ Если вы намерены вести дома малый бизнес, для изменения вида фактического использования или категории эксплуатации вам, возможно, и не потребуется разрешение на проведение строительных работ. Допускается так называемая коммерческая эксплуатация места жительства (Home Occupation), когда в день жилую недвижимость, где работает ее жилец, посещает один сотрудник, не проживающий там, ИЛИ максимум восемь клиентов. Более подробные сведения можно найти в брошюре, посвященной коммерческой эксплуатации места жительства: www.portlandoregon.gov/bds | вкладка «Разрешения» (Permits) | «Разрешения на вывески и другие разрешения» (Sign & Other Permits) | «Разрешения на коммерческую эксплуатацию места жительства» (Home Occupation Permits).

Вопрос Как подать заявление на выдачу разрешения при изменении вида фактического использования или категории эксплуатации?

Ответ Принесите в Центр оказания градостроительных услуг планы своего объекта в четырех экземплярах, и наши сотрудники помогут вам пройти процедуру и проверят полноту вашей заявки.

Вопрос Какие именно планы нужны?

Ответ **План участка** — масштабные чертежи (1" = 10'-0", 1/4" = 1'-0" или 1/8" = 1'-0"), где должна быть представлена такая информация:

- размер здания и его местонахождение с привязкой к местности;
- относительные перепады высоты, отображающие уклон участка;
- любые другие конструкции на территории участка, подъездные пути и автостоянки с твердым покрытием и элементы ландшафтного дизайна;
- пространственная ориентация (должна быть показана стрелкой на север).

Планы этажей здания: масштабные чертежи (1/4" = 1'-0" или 1/8" = 1'-0") каждого этажа, в т.ч. подвала и чердака. На планах этажей здания должна быть представлена такая информация:

- планируемое назначение каждого помещения и общие габариты помещений;
- размер окон и направление их открывания;
- размер наружных дверей, направление их открывания, придверные ступеньки и наличие стеклянных панелей в дверях;
- лестницы, как внутри, так и снаружи здания, и их площадки.

Детализированный план лестниц должен отображать такую информацию:

- высоту и глубину всех ступенек;
- расположение и высоту перил;
- габаритную высоту лестничных пролетов.

*Высота перил и габаритная высота пролета измеряются вертикально вверх от ребра ступени. Эту информацию можно предоставить в виде четких примечаний к планам этажей или как отдельный документ.

Поперечный разрез здания нужно предоставлять в тех случаях, когда информация о высоте потолков, изоляции стен и т.п. не содержится в других документах. Кроме того, поперечный разрез здания должен отображать взаимосвязь между уклоном снаружи здания и уровнями этажей.

Краткая характеристика существующей конструкции с точки зрения строительных норм должна отображать, что конструкция удовлетворяет всем требованиям к новым постройкам; при наличии каких-либо недостатков должно быть указано, как они будут устранены (например, путем корректирующих строительных мер или получения официального разрешения на отступление от правил).

Анализ сейсмической безопасности согласно нормативному разделу 24.85: схемы здания, показывающие базисную вместимость и краткую характеристику территории по состоянию на 2004 год в сравнении с предлагаемой вместимостью и видами использования. См. нормативное положение 24 на сайте www.portlandoregon.gov/bds | вкладка «Нормы» (Codes) | «Городские нормы» (City Codes).

Вопрос Нужно ли мне нанимать лицензированного архитектора?

Ответ Планы должен готовить лицензированный архитектор в таких случаях:

- площадь здания превышает 4000 квадратных футов;
- расстояние между самой низкой точкой покрытия пола и самой верхней точкой покрытия потолка превышает 20 футов;
- планируются изменения или ремонтные работы, затрагивающие несущие части здания;
- новая категория эксплуатации сопряжена с высоким риском (сборка, дневной присмотр за детьми, уход за больными и т.п.);
- в других случаях, если при проверке планов будет установлено, что планируются сложные в техническом плане работы или имеется потенциальный риск для жизни людей и/или целостности конструкции.

Вне зависимости от того, требует ли этого закон, помощь архитектора или дизайнера в составлении планов может оказаться для вас очень полезна. Важно, чтобы ваш архитектор или дизайнер знал нормативные требования по изменению категории эксплуатации, а также ваш тип здания и вид хозяйственной деятельности.

Вопрос Что делать, если я не могу соблюсти нормативные требования?

Ответ *Подать ходатайство об отступлении от строительных норм.* Вы можете ходатайствовать об отступлении от строительных норм, соблюдение которых контролирует Управление градостроения. Чтобы такое ходатайство было удовлетворено, в нем должно быть четко прописано, как предложенная вами альтернатива обеспечивает требуемый нормами уровень пожарной безопасности, безопасности людей, конструкционной прочности, энергосбережения или беспрепятственной доступности. Рассмотрение ходатайства длится около 10 дней. Более подробные сведения о процедуре ходатайствования можно найти тут: www.portlandoregon.gov/bds | вкладка «Разрешения» (Permits) | «Общие сведения» (General Information) | «Ходатайства об отступлении от строительных норм» (Building Code Appeals).

Пересмотр порядка землепользования: В нормах зонирования предусмотрен ряд проверок для проектов, которые не могут удовлетворить определенным нормативным требованиям. Пересмотр порядка землепользования длится дольше, чем рассмотрение ходатайства об отступлении от строительных норм, поскольку в этом случае требуется уведомление общественности. Более подробные сведения о пересмотре порядка землепользования можно найти на нашем сайте: www.portlandoregon.gov/bds | вкладка «Зонирование / землепользование» (Zoning/Land Use) | «Пересмотр порядка землепользования» (Land Use Reviews) или получить по телефону 503-823-7526.

Планирование инспекции

- Позвоните на номер 503-823-7000, круглосуточную линию Управления градостроения для подачи заявок на инспекцию
- Укажите свой номер IVR или номер разрешения
- Укажите трехзначный код нужного вам вида инспекции
- Укажите номер телефона, по которому с вами можно связаться в рабочие дни; сообщите удобное для вас время инспекции (до или после обеда)
- Инспектора должно впустить лицо старше 18 лет

Чтобы получить более подробные сведения о графике работы и доступных услугах,

Посетите наш сайт:
www.portlandoregon.gov/bds

Вся информация, приведенная в этой публикации, может быть изменена.

Полезные сведения

Управление градостроения

Портлендская городская администрация штата Орегон
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201
www.portlandoregon.gov/bds

Обычный график работы:

понедельник — пятница, 8:00—17:00

Основной номер телефона Управления: 503-823-7300

Получить сведения о разрешениях можно здесь:

Центр оказания градостроительных услуг (первый этаж)
Узнать график работы можно по телефону 503-823-7310 или на сайте www.portlandoregon.gov/bds

Служба выдачи разрешений (второй этаж)
Узнать график работы можно по телефону 503-823-7310 или на сайте www.portlandoregon.gov/bds

Важные телефонные номера

Основной номер Управления градостроения	503-823-7300
Информационный автоответчик Центра оказания градостроительных услуг	503-823-7310
Телефон для справок о строительных нормах	503-823-1456
Телефон для справок о нормах зонирования.....	503-823-7526
Телефон для справок о порядке выполнения сантехнических работ	503-823-7302
Телефон для справок о разрешениях на проведение электрических, механических и сантехнических работ, подключение к канализации и размещение вывесок..	503-823-7363
Телефон для справок о процедуре оформления разрешений	503-823-7357
Телефон для справок о ресурсах и архивах, связанных с разрешениями	503-823-7660
Телефоны для справок о взносах на развитие коммунальной инфраструктуры	
Управление экологии	503-823-7761
Управление парков и рекреационных зон	503-823-5105
Портлендское управление водоснабжения	503-823-7368
Портлендское управление транспорта	503-823-7002
Круглосуточная линия Управления градостроения для подачи заявок на инспекцию (требуется номер IVR и трехзначный код вида инспекции)	503-823-7000
Консультационная линия для малого бизнеса	503-823-7542
Портлендская пожарно-спасательная служба.....	503-823-7300
Портлендское управление лицензирования.....	503-823-5157
Управление здравоохранения округа Малтнома ...	503-988-3400
Номер телетайпа Портлендской городской администрации.....	503-823-6868

Публикации, доступные в DSC и на сайте:

- коммерческие заведения общественного питания
- коммерческая эксплуатация места жительства
- взносы на развитие коммунальной инфраструктуры

Онлайн-источники:

- Портлендское управление лицензирования www.portlandoregon.gov/licenses
- Портлендская градостроительная комиссия www.pdc.us
- Сайт «Зеленое строительство»: www.buildgreen411.com