Перестройка чердаков, подвалов и гаражей под жилые помещения

9

Завершение оборудования чердаков, подвальных помещений или гаража – это прекрасный способ создать дополнительные жилые помещения в вашем доме. Важно помнить, что большинство существующих подвалов, чердаков и гаражей создавались как складские нежели чем живые помещения, таким образом работы по перестройке этих помещений достаточно уникальны и их объем зависит от состояние вашего дома.

Наши высококвалифицированные сотрудники готовы оценить ваш проект, ответить на вопросы и снабдить вас данными, которые помогут вам принять решение о целесообразности расширении жилой площади посредством переоборудования чердака, подвала или гаража.

Жилое помещение или добавочное жилое помещение

Это пособие рассчитано для домовладельцев, которые пожелали расширить жилое пространство в своем доме на одну семью посредством переоборудования чердака, подвала или гаража или легализовав существующее пространство, которое было переоборудовано без разрешения. Если вашей целью является пристройка или добавление так называемой *«тещиной квартиры»,* то вам необходимо обратиться к пособию Добавочное Жилое Помещение (Accessory Dwelling Unit - ADU), которое можно получить в Центре Услуг Развития (Development Services Center - DSC).

Требование Наличия Разрешения

Для переоборудования чердаков, подвалов и гаражей в жилые помещения необходимо строительное разрешение. В зависимости от объемов работы, для вашего проекта могут также потребоваться электромонтажное, слесарно-водопроводное и механическое разрешения. Рекомендуется заранее встретиться в сотрудниками DSC для обсуждения зональных строительных вопросов.

Оценка имеющегося пространства

На не меблированном пространстве, такие детали как, высота потолков, окна, лестничные пролеты и изоляционные материалы могут не отвечать существующим строительным стандартам (кодам) для завершенного пространства. Это может привести к тому, что переоборудование чердаков, подвалов и гаражей под жилое помещение может оказаться чрезмерно дорогим, сложным или даже невозможным проектом.

Примерами других условий, о которых вам нужно знать заранее являются:

Переоборудование Гаража

- Если вы планируете переоборудовать свой гараж в жилое помещение, вам придется обосновать наличие достаточной парковочной территории. Парковка на подъездной дорожке к дому может быть недостаточной.
- Если ваш гараж построен отдельно от дома и вы желаете переоборудовать его под жилое помещение, он может не соответствовать требованиям удаления, так как зональные коды разрешают строительство гаражей на уровнях ниже.
- Отдельно стоящий гараж может быть построен в нарушение строительных кодов.
- Если наружные стены расположены на расстоянии менее трех футов от границы территории собственности, потребуется сооружение цельной пожарной стены.

Переоборудование чердака

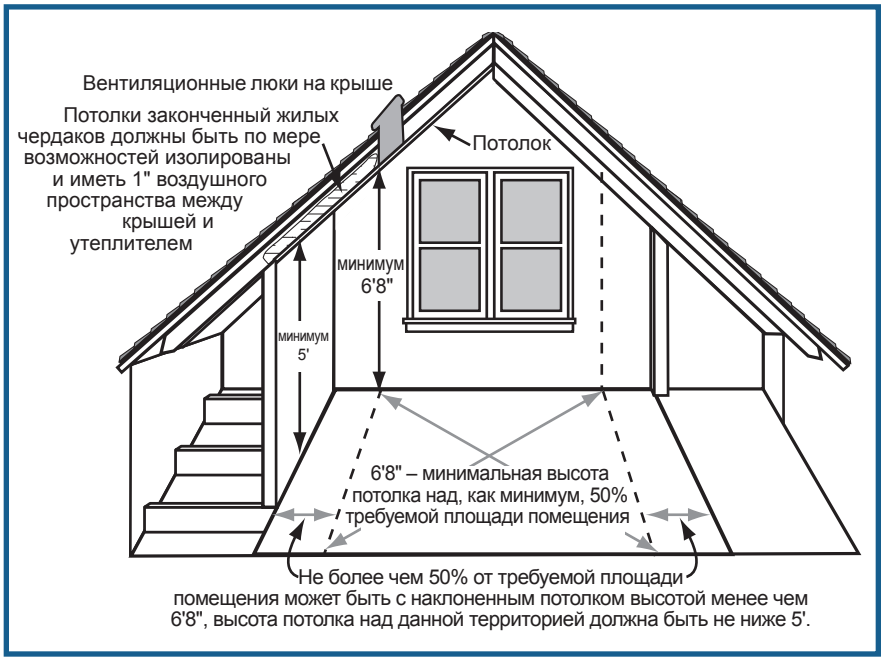
- Узнайте, если пол существующего чердака достаточно прочный для того, чтобы удержать вес людей и мебели.
- Если вы решили переоборудовать чердак в жилое помещение, это может означать необходимость поднятия крыши, что, в свою очередь, поставит вопрос о соблюдении нормы высоты вашего объекта.
- Добавление дополнительного мансардного окна или увеличение размеров существующего может вызвать необходимость внесения дополнительных структурных изменений для защиты от ветра или сейсмических толчков, за исключением, если данное дополнение охарактеризовано сотрудниками DSC как незначительное.

Стандарты для существующих ситуаций

Для того чтобы переоборудование проходило легче Бюро Услуг Развития утвердило следующие стандарты для существующих ситуаций. Эти стандарты относятся только к перестройке с целью увеличения площадей жилых помещений в уже построенных домах, а не для добавления отдельного жилого помещения.

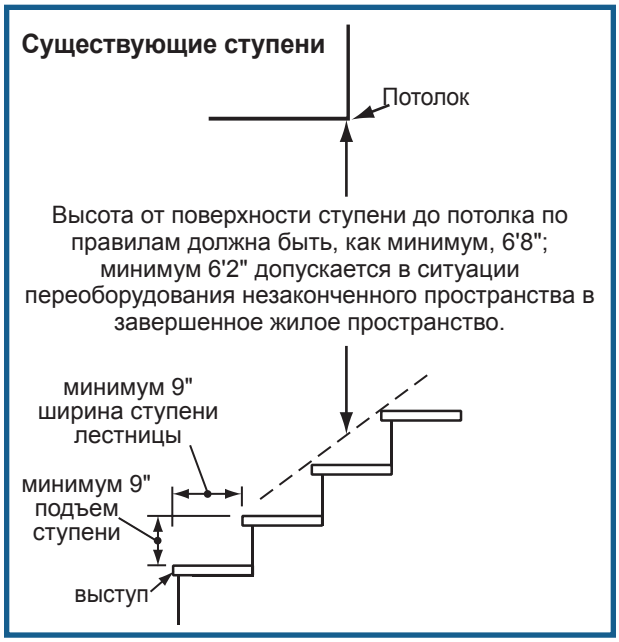
Минимальный размер комнаты и высота потолков

- Жилые помещения должны быть площадью, как минимум, 70 квадратных футов. Подсобные помещения и кладовки, встроенные шкафы, ванные комнаты или кухни могут быть любых размеров. В жилых помещениях с потолками под уклоном, не более половины от минимального размера площади комнаты может быть под наклонным потолком высотой ниже 6’8”, но, тем не менее, не ниже пяти футов высотой.
- В жилом подвальном помещении, высота потолка должна быть не ниже 6’8”. Балки перекрытий, отопительные каналы, трубы и прочее могут располагаться на высоте шести футов от пола если они находятся не дальше чем два фута от стены, или на высоте 6’2”, если не занимают более 10% от общей площади комнаты, в которой они располагаются.
- В ванных и туалетах с наклонными потолками не более 75 процентов от площади помещения могут быть с потолком ниже чем 6’8” при условии, что площади перед унитазом (не менее 21 дюйма глубиной и 24 дюйма шириной) имеют минимальную высоту потолка в 6’4” (при замере от уложенного пола). Площадь размером 24 дюйма на 30 дюймов перед и внутри ванны или душевой кабины должны иметь потолки высотой, как минимум, 6’4” (при замере от поверхности пола или встроенного объекта).



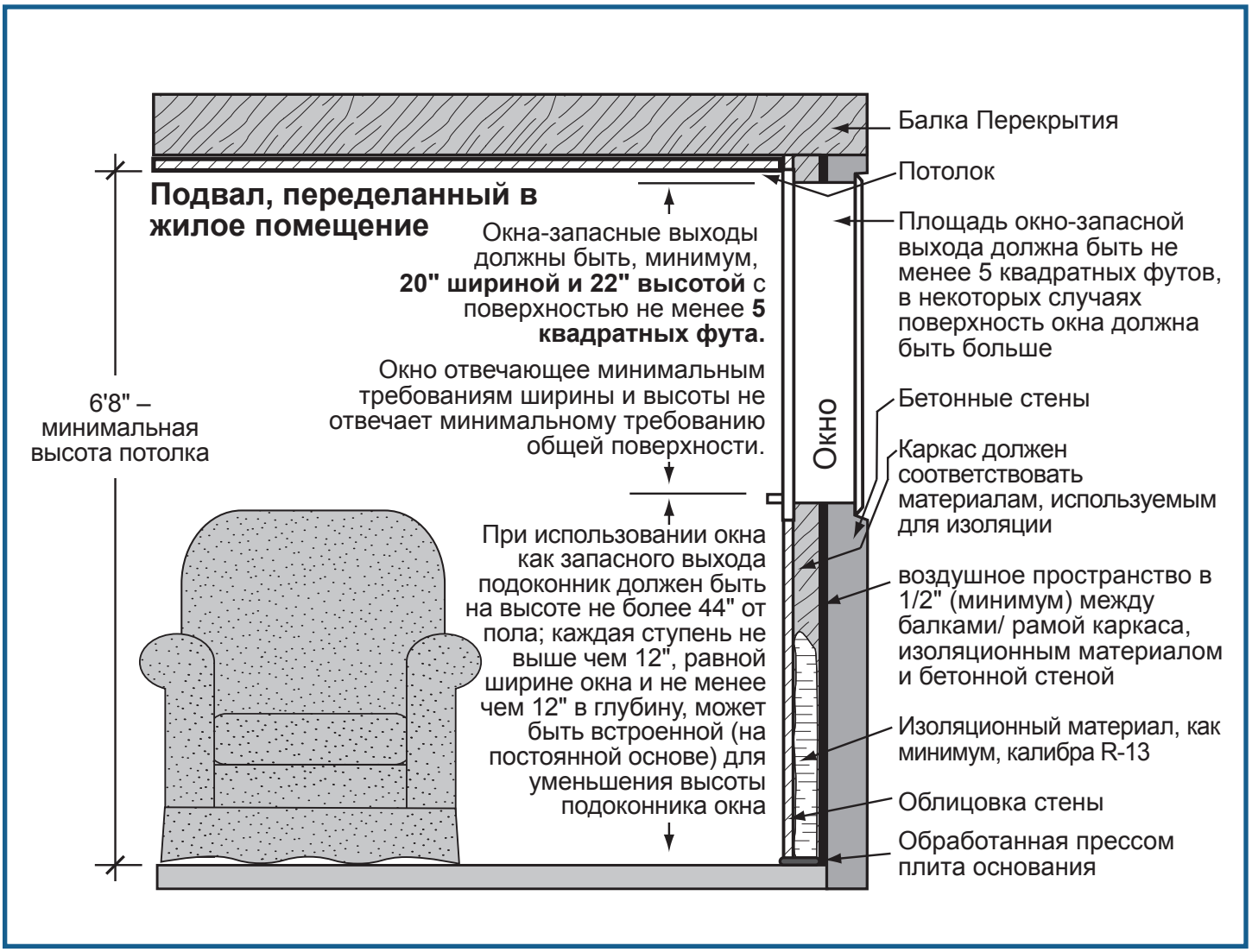
Лестничные пролеты

- Если вы сооружаете новый лестничный пролет, он должен отвечать требуемым стандартам (кодам). Пособие «Лестничные Пролеты» описывает требования для сооружаемых лестничных пролетов.
- Уже существующий лестничный пролет, ведущий к новым жилым площадям может быть круче, уже и с более низкими потолками чем разрешено текущими нормами. Существующий пролет может быть минимум 30 дюймов в ширину с высотой потолка минимум 6’2” или выше, включая площадки.
- Площадки должны сооружаться в начале и на вершине лестницы. Длина и ширина площадок должна быть не уже площади одной ступеньки.
- Ступени могут заканчиватдверным пролетов при условии, чтобы дверь не открывалась над ступенями.
- Лестницы должны быть не менее девять дюймов в длину и не более девяти дюймов в высоту. Ступени должны быть примерно одной величины. Разница в более чем 3/8 дюйма между самой большой и самой малой ступенью (в высоту или длину) не будет принята к эксплуатации.
- Существующие треугольные забежные ступени разрешены. Вновь построенные забежные ступени должны отвечать строительным кодам.



Двери и запасные/ экстренные выходы (окна с выходами)

- Жилые подвалы и все спальни должны иметь, как минимум, одно окно запасного выхода или запасную дверь на случай экстренной ситуации. Окно или дверь запасного выхода в спальне расположенной в подвальном помещении отвечает требованиям наличия одного запасного выхода из всего подвала.
- Дверь ведущая в перестроенный чердак, подвал или гараж должны быть минимум 6’2” высотой и 30 дюймов шириной. Наружные двери используемые для эвакуации должны быть, как минимум, такого же размера.
- При использовании окна как запасного выхода подоконник должен быть на высоте не более 44” от пола; каждая ступень не выше чем 12”, равной ширине окна и не менее чем 12” в глубину, и как минимум, по ширине окна. Ступени могут быть встроенными (на постоянной основе) для уменьшения высоты подоконника окна до 44 дюймов или менее, при условии того, что расстояние между поверхностью ступени и потолком составляет шесть футов.
- Высота порога наружной двери запасного выхода не регулируется.
- Существующее окно-запасной выход должны быть минимум пять квадратных футов и, как минимум, шириной в 20 дюймов и минимальной высотой, как минимум 22 дюйма. Окно минимальной шириной и высотой не отвечает требованию пяти квадратных футов.
- Новые окна-запасные выходы должны иметь большую поверхность. Наше пособие «Окна» содержит дополнительную информацию об окнах-запасных выходах.



Изоляция и вентиляция

- По общему правилу, пристройки которые увеличивают площадь дома должны утепляться как новые постройки.
- Новые окна и двери должны отвечать текущим требованиям сохранения энергии. Существующие двойные глазированные окна или штормовые окна помещенные на одинарные глазированные окна будут разрешены.
- Если наружная обивка удалена со стен или крыши таки образом, что виден каркас, получившиеся открытые пространства должны быть выложены изоляционным материалом. Изоляционные материалы R-13 разрешены для прокладки между существующими балками или стропилами. Если в чердачное помещение есть доступ без удаления отделки, они также должны быть максимально изолированы для соответствия строительным нормам.
- Между наружными бетонными стенами и каркасом должно быть место для изоляции. Деревянные части касающиеся бетона должны быть обработаны давлением.
- Когда строительные работы затрагивают стены подвального помещения, они должны быть изолированы согласно всем нормам кода. Используемые изоляционные материала в подвальном помещении калибра R-11 или выше будут одобрены.
- Потолки чердака и гаража должны быть изолированы в соответствии с требованиями настоящего кода. В случае, если высота потолка является проблематичной, будет одобрена изоляция повышенной механической прочности R-13 при укладке с соблюдением воздушного пространства между изоляционным материалом и поверхностью крыши в пространстве между стропилами. При добавлении изоляции вентиляция крыши должна быть обеспечена для соответствия настоящим стандартам кода.
- Небольшие мансардные окна могут быть сооружены и изолированы для соответствия существующим условиям.
- Если установленные новые деревянные балки перекрытий над бетоном, изоляционный и паронепроницаемый барьеры должен быть установлен пространство между брусом.
- Уточните требования подачи воздуха для всех используемые приборов горения в случае, если вы отделываете стены помещений где они расположены или эти помещения уменьшились в размере.
- Комнаты для проживания должны иметь естественную вентиляцию окон и дверей открываемых наружу на расстоянии не менее 2.5 процента от проветриваемого пространства этажа, за исключением использования механической системы подачи уличного воздуха.

Посетите нашу страницу интернета
www.portlandonline.com/bds

Полезная Информация

Город Портленд, штат Орегон (City of Portland, Oregon)
Бюро Услуг Развития (Bureau of Development Services)
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201

Часы работы офиса:
понедельник – пятница с 8:00 до 17:00

Разрешения выдаются в следующих отделениях:

Центр Услуг Развития (DSC), первый этаж, офис 1500

Часы работы DSC:
с понедельника по пятницу с 7:30 - 15:00
в четверг по вечерам с 17:00 - 19:30

Важные номера телефонов

Главный номер BDS	503-823-7300
Автоматическая линия DSC	503-823-7310
Информация о зонировании	503-823-7526
Информация о получении разрешений на проведение электрических, механических, слесарно-водопроводных, канализационных работ, а также установки знаков	503-823-7363
Процесс Разрешений	503-823-7357
Ресурсы и документация	503-823-7660
Запрос документации по ФАКСУ	503-823-7765
Заказ инспекций BDS (линия 24-часа), требуется номер IVR и трехзначный номер кода инспекции	503-823-7000
Информация о разрешениях для строительства жилых помещениях на 1 и 2 семьи	503-823-7388
Администрация Портленда, TTY	503-823-6868

Другие источники полезной информации

Для дополнительной информации обратитесь к пособиям центра DSC и посетите нашу страницу интернета. Наименования пособий включают: Разрешения на Инспектирование Жилых Домов на Одну или Две Семьи, Окна, Лестничные Пролеты и другое.

Назначение инспектирования

- Звоните 503-823-7000 – телефон круглосуточной линии назначения инспекций BDS.
- Введите свой IVR или номер разрешения.
- Введите трехзначный инспекционный код в зависимости от вида требуемой инспекции.
- Введите номер телефона по которому с вами можно связаться в рабочее время и укажите время суток для проведении инспекции (утром или днем).
- Необходимо чтобы взрослый, старше 18 лет, впустил инспектора внутрь.

Информация может измениться

ru_ res_create_lvsp 10/17/06