CITY OF PORTLAND, OREGON - BUREAU OF DEVELOPMENT SERVICES
1900 SW 4th Avenue, Portland, Oregon 97201 • 503-823-7300 • www.portlandoregon.gov/bds

Пригодная для проживания площадь или дополнительное жилое помещение

Это издание предоставляет информацию для домовладельцев, которые желают расширить жилую площадь в собственном доме, рассчитанном на одну семью, преобразовав мансарду, подвал или гараж или узаконив статус существующего жилого пространства, которое ранее было перестроено без официального разрешения. Важно иметь в виду, что большинство из существующих подвальных помещений, мансард и гаражей были построены не для проживания в них, а для хранения различных предметов. Таким образом, каждый проект по преобразованию единицы помещения уникален. Условия вашего участка и состояние жилого помещения определят возможность осуществления проекта и объем работ.

Требования к возведению добавочных единиц жилья (ADUs) отличаются от обыкновенного преобразования площади в дополнительные жилые помещения.

Для получения дополнительной информации по вопросам пристройки вспомогательных единиц жилья (ADUs) или “комнат для тещи” к вашему дому, обратитесь к веб-странице: *www.portlandoregon.gov/bds/36676*.
Преобразование подвалов и гаражей в жилые помещения может быть запрещено, если ваш дом находится в пойме реки. Пожалуйста, свяжитесь с застройщиком участка по телефону 503-823-6892 для получения дополнительной информации.

Требования для получения разрешения на проведение работ

Проведение строительных работ	Разрешение требуется для преобразования мансард, подвалов или гаражей в жилые помещения.
Работы с электрической проводкой, водопроводно-канализационные работы, инженерные работы.	Разрешения могут также потребоваться в зависимости от объема работ.
Сборы за выдачу разрешения	Сумма сборов за выдачу разрешения на проведение строительных работ рассчитывается на основе стоимости проекта. Сумма сборов за выдачу разрешений на проведение инженерно-коммуникационных работ и работ с электрической проводкой основана на конкретных требованиях к проделываемой работе. Суммы сборов для выдачи разрешения указаны на бланках заявлений.

Оценка состояния ваших помещений

В некоторых неотделанных помещениях определенные особенности конструкции, такие как высота потолка, размеры окон, лестницы и качество теплоизоляции, возможно, не отвечают современным требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. Эти особенности могут сделать преобразование мансарды, подвала или гаража в жилые помещения весьма дорогостоящим, сложным и непрактичным проектом. Кроме того, на исход вашего строительного проекта могут повлиять требования по районированию территории.

Нормы районирования территории

- Расстояния от дорог или других строений: В некоторых случаях перестройка гаражей, находящихся в зоне красной линии сбоку или с тыльной стороны дома, может быть разрешена при условии соблюдения ограничений по ширине и высоте. Обратитесь за разъяснениями в Отдел планирования застройки и районирования, прежде чем начинать строительные работы.
- Автостоянка: Для преобразования вашего гаража в жилое помещение, вам может быть необходимо обеспечить требуемое место для стоянки на вашей территории. Ваша существующая подъездная дорожка может не соответствовать этим требованиям.
- Высота крыши: Если преобразование помещения мансарды в жилое помещение требует подъема уровня крыши, требования к установленной высоте зданий могут повлиять на реализацию вашего проекта.
- Изменения внешнего вида здания: В зависимости от зонального статуса вашего участка может потребоваться дополнительная проверка, если вы желаете изменить внешний вид дома и гаража.

Строительные нормы

- **Брандмауэр - противопожарная стена:** Если какая-либо наружная стена здания находится на расстоянии менее трёх футов от границы участка, потребуется установка сплошной противопожарной стены.
- **Каркас здания:** Существующий пол мансарды и опоры каркаса нижних уровней необходимо будет проверить на прочность, чтобы оценить достаточно ли они крепкие, чтобы выдержать вес людей, мебели и т.д. Возможно, понадобится укрепить опоры, чтобы соответствовать требованиям строительных норм.
- **Слуховые окна:** Добавление нового слухового окна или расширение существующего может потребовать внесения структурных изменений в каркас здания, в целях защиты строения от сильного ветра или землетрясения, а также для соответствия нагрузке на этажи.
- **Подвалы:** Если вы занимаетесь отделкой подвала и обнаружили, что ваш дом не имеет дополнительных прочных крепежей к фундаменту, рассмотрите возможность добровольного сейсмического усиления каркаса, пока перекрытия пола и стены подвала открыты. Обратитесь к информации по сейсмическому усилению жилых строений.

res_create_lvsp 11/24/14

Краткое изложение строительных норм

Данные стандарты применимы только к преобразованиям, которые увеличивают жилую площадь в существующих строениях, но не касаются пристройки отдельного жилого блока.

Минимальная площадь комнаты и высота потолка

- **Площадь пола и скошенные потолки:** Жилое помещение должно иметь площадь пола равную, по крайней мере, 70 квадратным футам. Подсобные помещения и кладовые комнаты, шкафы, ванные комнаты и кухни могут быть любых размеров. В жилых помещениях со скошенными потолками не более половины от минимальной требуемой общей площади пола может иметь скошенные потолки высотой ниже 6 футов и 8 дюймов. Нигде в комнате высота потолка над требуемой площадью пола не может быть ниже пяти футов.
- **Высота потолка:** При плоском потолке, высота потолка в жилом помещении не должна быть ниже 6 футов и 8 дюймов. Балки, теплопроводные каналы, трубы канализации и т.д. могут располагаться на высоте 6 футов от пола, если они находятся на расстоянии не более двух футов от стены или не ниже 6 футов 2 дюймов от пола, а также если они не занимают более 10% площади комнаты, в которой они расположены.
- **Скошенные потолки в ванной комнате:** В ванных комнатах со скошенными потолками не более 75% площади пола может иметь потолок высотой менее 6 футов и 8 дюймов, в случае если площадь размером в 21 дюйм в глубину и 24 дюйма в ширину перед унитазом имеет высоту потолка не менее 6 футов и 4 дюймов от уровня отделанного пола. Помещение площадью в 24 дюйма на 30 дюймов перед ванной и внутри ванны или душевой кабины должно иметь минимальную высоту потолка в 6 футов и 4 дюйма от уровня поверхности ванны или душевой кабины.

Лестницы

Существующие лестницы: Существующая лестница, которая ведет в новое жилое помещение, может быть более крутой, узкой и иметь более низкий потолок, чем указано в требованиях современного свода строительных норм:

- **Крутизна подъёма лестницы:** Ступеньки лестницы должны быть не уже 9 дюймов в глубину и подступни - не выше 9 дюймов. Ступени должны быть примерно одинаковыми, разница между самой высокой и самой низкой ступенькой должна составлять не более 3/8 дюйма.
- **Ширина:** Должна составлять не менее 30 дюймов.
- **Высота до потолка:** Должна составлять не менее 6 футов и 2 дюймов при вертикальном измерении от закругления ступеньки лестницы до самой нижней точки верхнего перекрытия или потолка.
- **Лестничные пролеты:** Обязательно должны присутствовать внизу и наверху лестницы. Длина и ширина лестничного пролета должны быть не менее ширины ступеньки лестницы и иметь высоту потолка не ниже 6 футов и 2 дюймов.
- **Дверные проемы:** Допускается строительство дверных проемов на верхней площадке лестницы, если дверь отрывается не в сторону лестницы. Дверь не должна создавать препятствие для выхода на лестничную площадку внизу лестницы.
- **Существующие винтовые лестницы:** Разрешены винтовые лестницы со ступенями треугольной формы. Вновь построенные винтовые лестницы должны соответствовать требованиям строительных норм.

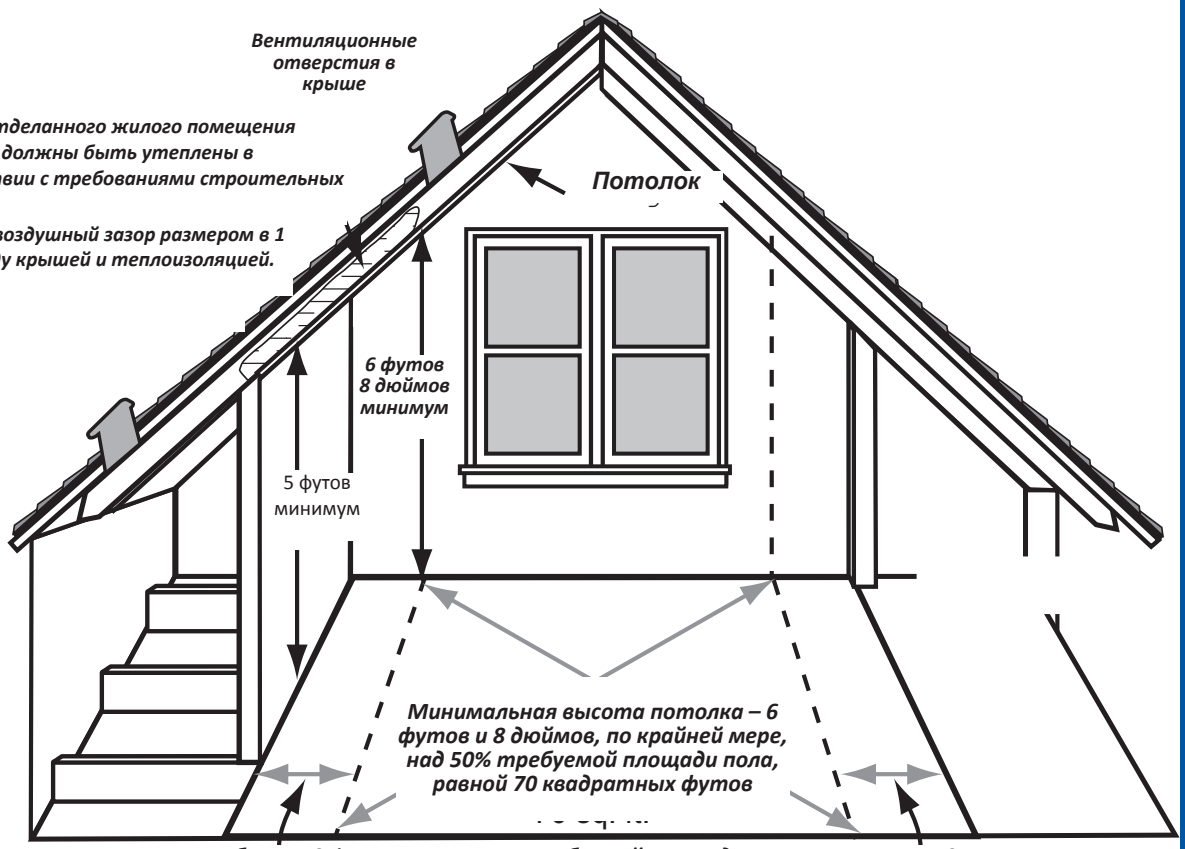
Новые лестницы: Если вы строите новую лестницу, её характеристики должны соответствовать требованиям строительных норм. В нашем информационном листке о лестницах перечисляются требования к особенностям конструкции новых лестниц.

Двери, пожарные и аварийные выходы и отверстия (аварийные окна)

- **Подвалы, преобразованные в жилые помещения, *а также* все спальни** должны иметь, по крайней мере, одно окно аварийного выхода или дверь, открывающуюся наружу, на случай если потребуется проведение эвакуации или спасательных работ в чрезвычайной ситуации. Если в подвале оборудована спальная комната, а в ней есть аварийное окно или дверь, открывающаяся наружу, то такая конструкция удовлетворяет требованиям наличия, по крайней мере, одного аварийного окна во всем подвальном помещении.
- **Размер двери:** Дверь, ведущая в перестроенную мансарду, подвал или гараж, должна быть не ниже 6 футов 2 дюймов в высоту и не уже 30 дюймов в ширину. Наружные двери дома, используемые в качестве аварийных выходов, должны быть, по крайней мере, того же размера.
- **Высота подоконника:** Высота подоконника окна аварийного выхода должна быть не более 44 дюймов от уровня пола. Одна ступенька размером не менее 12 дюймов в глубину и не более 12 дюймов в высоту, ширина которой равна, по крайней мере, ширине аварийного окна, может быть установлена для постоянного использования, чтобы уменьшить высоту подоконника до 44 дюймов или более, в случае если от уровня ступеньки до потолка расстояние будет равно, по крайней мере, 6 футам.
- **Наружная дверь:** Высота порога наружной двери, используемой при аварийных ситуациях, не ограничена.
- **Аварийное окно:** Аварийное окно должно иметь свободный оконный проём размером минимум 20 дюймам в ширину и, по крайней мере, 24 дюймам в высоту. Окно должно быть достаточных размеров, чтобы обеспечить оконный проем площадью 5.7 квадратных футов. Аварийные окна с подоконниками в размерах, не превышающих 44 дюймов от уровня пола, могут иметь минимальную площадь оконного проема в 5 квадратных футов.

Минимальное по ширине и высоте окно не соответствует требованиям, предъявляемым к минимальной площади оконного проема.

мансарды

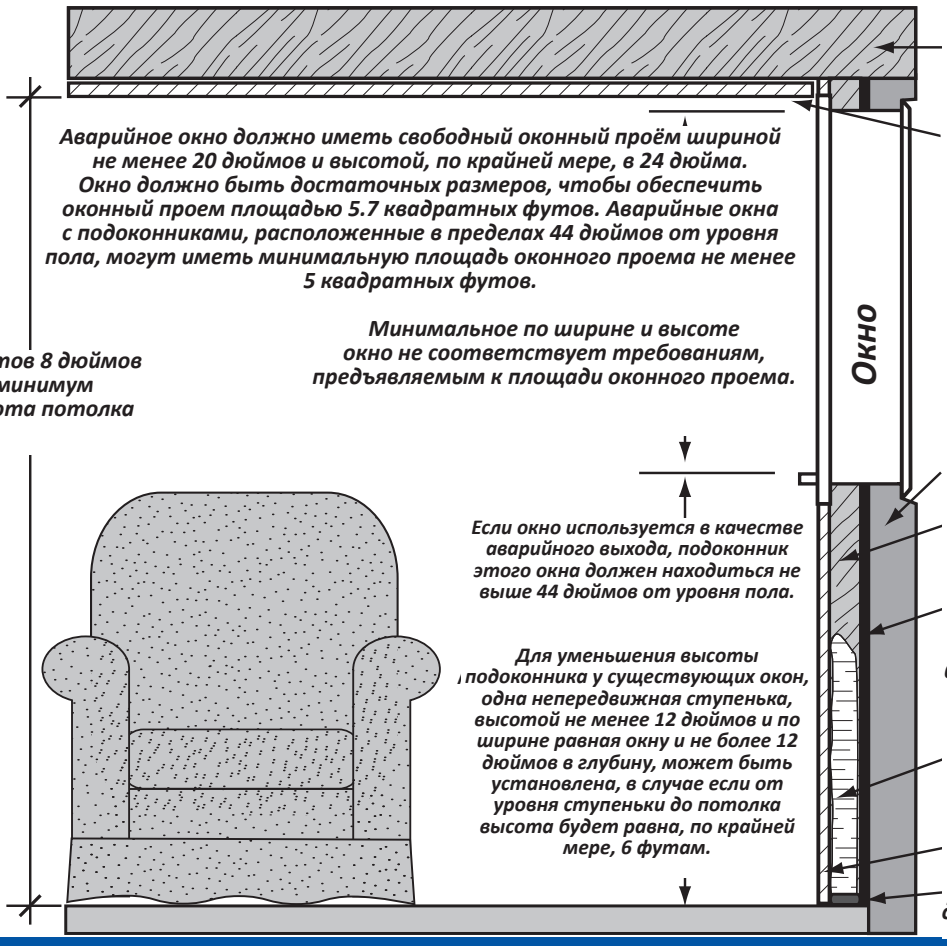


Потолки отделанного жилого помещения в мансарде должны быть утеплены в соответствии с требованиями строительных норм.

Оставьте воздушный зазор размером в 1 дюйм между крышей и теплоизоляцией.

Не более 50% от минимально требуемой площади пола размером в 70 кв. футов может иметь скошенный под углом потолок ниже 6 футов и 8 дюймов. Это пространство помещения должно иметь потолки высотой не ниже 5 футов.

подвал



Аварийное окно должно иметь свободный оконный проём шириной не менее 20 дюймов и высотой, по крайней мере, в 24 дюйма. Окно должно быть достаточных размеров, чтобы обеспечить оконный проем площадью 5.7 квадратных футов. Аварийные окна с подоконниками, расположенные в пределах 44 дюймов от уровня пола, могут иметь минимальную площадь оконного проема не менее 5 квадратных футов.

Минимальное по ширине и высоте окно не соответствует требованиям, предъявляемым к площади оконного проема.

6 футов 8 дюймов минимум высота потолка

Если окно используется в качестве аварийного выхода, подоконник этого окна должен находиться не выше 44 дюймов от уровня пола.

Для уменьшения высоты подоконника у существующих окон, одна непередвижная ступенька, высотой не менее 12 дюймов и по ширине равная окну и не более 12 дюймов в глубину, может быть установлена, в случае если от уровня ступеньки до потолка высота будет равна, по крайней мере, 6 футам.

Каркас достаточного размера, чтобы вместить изоляционные материалы

Воздушный зазор шириной, по крайней мере, в ½ дюйма между брусом/конструкциями каркаса и изоляцией бетонной стены

Изоляционные материалы категории, по крайней мере, R-13

Отделка стены

Обработанная под давлением опорная плита

Теплоизоляция и вентиляция

- **Дополнительные конструкции**, которые увеличивают площадь дома, должны быть утеплены согласно правилам возведения новых объектов.
- **Новые окна или двери** должны соответствовать действующим правилам и нормам энергосбережения. Допускается установка окон с двойным остеклением или ставней, укрепленных поверх существующих оконных рам с одинарным остеклением.
- **Открытые балки каркаса** должны быть покрыты теплоизоляционным материалом, если с наружных стен или с крыши удалена отделка. Утеплитель категории R-13 разрешен к использованию между существующими вертикальными балками два-на-четыре или стропилами. Если в помещение мансарды можно попасть, не удаляя внешнюю отделку, новое жилое помещение в мансарде следует максимально утеплить в соответствии со строительными нормами.
- **Существующие наружные бетонные стены** должны быть обложены балками каркаса, способными удерживать требуемую теплоизоляцию. Какие-либо деревянные детали, которые стыкуются с бетоном, должны быть из обработанной под давлением древесины.
- **Если строительство включает воздействие на стены подвала**, то эти стены должны быть покрыты теплоизоляционным материалом категории R-13. Если при строительстве стен подвала использовались теплоизоляционные материалы категории R-11 или выше, то помещение получит одобрение инспекции.
- **Потолки мансарды и гаража** должны быть утеплены в соответствии с современными строительными нормами. Если высота потолка создает неудобства, то использование жёсткой теплоизоляции категории R-13, проложенной с зазором в один дюйм от настила крыши, в местах между стропилами размером два-на-четыре, будет утверждено. Вентиляция крыши должна соответствовать современным строительным нормам там, где добавлена термоизоляция.
- **Небольшие дополнения в виде мансардных окон** могут быть пристроены и утеплены для соответствия существующим условиям.
- **Новые балки пола**, установленные поверх существующего бетонного пола, должны быть проложены теплоизоляционным материалом и паронепроницаемым покрытием в пространстве между балками.
- **Требования для поступления воздуха в зону горения** должны быть проверены для всех использующих топливо установок, в случае если в помещениях, где находятся печи для обогрева воздуха и водонагреватели, проводятся отделочные работы, или их площадь уменьшается при перестройке.
- **В жилых комнатах должна быть естественная вентиляция**, обеспеченная наличием окон и дверей, которые занимают по крайней мере 2.5 % проветриваемой площади помещения, если только наружный воздух не подается в здание механическим путем.

Территории, подверженные затоплению

Преобразование подвалов в жилые помещения в местах, подверженных наводнениям, **может быть** запрещено. Свяжитесь со Службой застройки района по телефону 503-823-6892 для обсуждения вашего строительного проекта.

Полезная информация

Бюро проектных работ (BDS)
Город Портленд, штат Орегон
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201
www.portlandoregon.gov/bds

Часы работы главного управления:
С понедельника по пятницу, с 8:00 до 17:00
Номер телефона Бюро проектных работ (BDS): 503-823-7300

Информацию о порядке выдачи разрешений на проведение строительных работ можно получить здесь:
Центр услуг по проектированию (Development Services Center) (1-й этаж)
О часах работы можно узнать, позвонив по телефону 503-823-7310 | Выбрать добавочный 1

Бюро выдачи разрешений на проведение работ (2-й этаж)
О часах работы можно узнать, позвонив по телефону 503-823-7310 | Выбрать добавочный 4

Важные номера телефонов

Автоматизированная телефонная линия DSC	503-823-7310
Информация о строительных нормах	503-823-1456
Информация о планировании и районировании	503-823-7526
Информация о получении разрешений на проведение инженерных, водопроводно-канализационных работ, работ с электросетью и установку указателей	503-823-7363
Процесс выдачи разрешений на проведение работ и информация об уплате сборов	503-823-7357
Информационные материалы и учетные записи	503-823-7660
При использовании круглосуточной телефонной линии заявок на проведение инспекций Бюро проектных работ, вам необходимо указать номер IVR и трёхзначный код инспекции	503-823-7000
Информация об инспекторах жилых помещений для домов, спроектированных для проживания одной или двух семей	503-823-7388
Город Портленд, линия TTY	503-823-6868
Горячая линия охраны зеленых насаждений	503-823-8733

Назначение инспекции

Позвоните по телефону 503-823-7000 круглосуточной линии заявок на проведение инспекций Бюро проектных работ(BDS)
Введите ваш номер IVR или номер разрешения на проведение строительных работ
Введите трёхзначный код инспекции в соответствии с запрашиваемым типом инспекции
Введите номер телефона, по которому с вами можно связаться в будние дни, и укажите, предпочитаете ли вы проведение инспекции утром или вечером
Впустить инспектора в дом может только лицо, достигшее возраста 18 лет

Для получения более подробной информации о часах работы бюро и предоставляемых услугах

Посетите нашу веб-страницу:
www.portlandoregon.gov/bds

Примечание: Вся информация, приведенная выше, может измениться