



# Chuyển đổi Góc mái, Tầng hầm và Gara thành Không gian sinh hoạt

## Không gian sinh hoạt hoặc căn hộ phụ

Ấn phẩm này cung cấp thông tin dành cho các chủ nhà nào muốn tăng không gian sinh hoạt trong căn nhà cho một hộ gia đình của họ bằng cách chuyển đổi mục đích sử dụng của gác mái, tầng hầm hoặc gara hoặc hợp pháp hóa không gian hiện hữu đã chuyển đổi mục đích sử dụng mà không có giấy phép. Điều quan trọng là phải biết rằng hầu hết các tầng hầm, gác mái và gara hiện hữu là đã được xây dựng để sử dụng cho mục đích kho chứa thay vì làm không gian sinh hoạt; do đó, mỗi dự án chuyển đổi mục đích sử dụng là duy nhất. Các điều kiện địa điểm và căn hộ của quý vị sẽ quyết định quy mô và tính khả thi của dự án.

Quy định đối với các Căn hộ Phụ (ADU) khác với việc chuyển đổi mục đích sử dụng đơn thuần của một không gian thành không gian sinh hoạt phụ.

Để biết thêm thông tin về việc bổ sung công trình ADU hoặc chỗ ở cho người thân vào căn nhà của quý vị, hãy vào trang mạng [www.portlandoregon.gov/bds/36676](http://www.portlandoregon.gov/bds/36676).

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng của tầng hầm và gara thành không gian sống có thể bị cấm nếu căn nhà của quý vị ở trong vùng trung. Xin vui lòng liên lạc Ban Phát triển Địa ốc ở số 503-823-6892 để biết thêm chi tiết.



## Yêu cầu về giấy phép

<b>Giấy phép Xây dựng</b>	Là bắt buộc để chuyển đổi mục đích sử dụng gác mái, tầng hầm hoặc gara thành không gian sinh hoạt
<b>Giấy phép về Thi công điện, Cơ khí và Đường ống</b>	Cũng có thể là bắt buộc, tùy vào quy mô của công trình
<b>Lệ phí Giấy phép</b>	Lệ phí Giấy phép Xây dựng được tính dựa trên giá trị của dự án. Lệ phí giấy phép thi công điện, cơ khí và đường ống là dựa trên công tác thi công cụ thể đang được thực hiện. Các khoản lệ phí được in trên đơn xin giấy phép.

## Đánh giá không gian hiện hữu của quý vị

Ở các khu vực chưa hoàn thiện, các đặc điểm hiện hữu chẳng hạn như sức chịu của căn nhà hiện hữu, chiều cao trần, cửa sổ, cầu thang và cách nhiệt có thể không đáp ứng các yêu cầu của luật xây dựng hiện hành đối với không gian sinh hoạt. Những điều kiện này có thể làm cho việc quý vị chuyển đổi gác mái, tầng hầm hoặc gara thành không gian sinh hoạt trở nên tốn kém, khó thực hiện hoặc không thực tiễn. Ngoài ra, các quy định của luật phân vùng có thể ảnh hưởng đến dự án của quý vị.

## Luật Phân Vùng

- **Khoản gửi:** Việc chuyển đổi một số gara hiện hữu trong các khoảng lùi ở bên hông hoặc sau nhà có thể là được cho phép với những giới hạn về kích thước và chiều cao. Kiểm tra thông tin với phòng Quy hoạch và Phân Vùng trước khi chuyển đổi.
- **Chỗ đậu xe:** Để chuyển đổi gara của quý vị thành không gian sinh hoạt, bạn có thể cần phải cung cấp chỗ đậu xe bắt buộc. Đường cho xe chạy hiện hữu của quý vị có thể không đáp ứng yêu cầu này.
- **Chiều cao mái nhà:** Nếu việc chuyển đổi không gian gác mái thành không gian sinh hoạt kéo theo việc phải nâng mái nhà, các quy định về chiều cao có thể ảnh hưởng đến dự án của quý vị.
- **Thay đổi ngoại thất:** Tùy vào chỉ định Phân vùng của căn nhà của quý vị, có thể cần đánh giá bổ sung nếu quý vị muốn thay đổi ngoại thất của căn nhà và gara của quý vị.

## Luật Xây Dựng

- **Tường chống cháy:** Nếu có bất kỳ tường ngoại thất nào cách ranh giới của bất động sản dưới ba feet, thì phải có tường chống cháy không có các lỗ hổng.
- **Cấu trúc:** Sàn gác mái hiện hữu và cấu trúc đỡ bên dưới sẽ cần được đánh giá để kiểm tra tính đầy đủ của khung đỡ hiện hữu để nâng đỡ tải lưu thông (chẳng hạn như trọng lượng của mọi người, bàn ghế, v.v.) và được nâng cấp cấu trúc nhằm đáp ứng quy định hiện hành nếu bị phát hiện là không đủ.
- **Cửa sổ gác mái:** Việc thêm cửa sổ gác mái mới hoặc mở rộng cửa sổ gác mái hiện hữu có thể kéo theo phải thực hiện những nâng cấp cấu trúc cho cấu trúc hiện hữu nhằm chống gió hoặc động đất và đỡ tải lưu thông trên sàn.
- **Tầng hầm:** Nếu quý vị đang thi công hoàn thiện một tầng hầm và căn nhà hiện không được neo cố định với nền, hãy cân nhắc việc tự nguyện gia cố chống địa chấn trong khi khung sàn và tường tầng hầm vẫn còn lộ thiên. Xem mục Gia Cố Chống Địa Chấn Nhà ở Dân sự.

## Tóm tắt Tiêu chuẩn Luật Xây dựng

Những tiêu chuẩn này chỉ áp dụng cho việc thi công chuyển đổi mục đích sử dụng mà sẽ làm tăng không gian sinh hoạt cho một căn nhà hiện hữu, không áp dụng cho những thi công để thêm một căn hộ.

### Diện tích phòng và chiều cao trần tối thiểu

- Diện tích sàn và trần dốc:** Không gian sinh hoạt phải có ít nhất 70 feet vuông diện tích sàn. Phòng dụng cụ và bảo quản, tủ âm tường, phòng tắm hoặc nhà bếp có thể có kích thước bất kỳ. Trong không gian sinh hoạt có trần dốc, tối đa là một nửa diện tích sàn tối thiểu bắt buộc có thể có trần dốc có chiều cao dưới 6'8", không có phần nào của diện tích sàn bắt buộc có chiều cao dưới năm feet.
- Chiều cao trần nhà:** Trong trường hợp trần nhà bằng phẳng, không gian sinh hoạt có thể có trần thấp đến 6'8". Dầm, ống dẫn nhiệt, đường ống, v.v. được cho phép có chiều cao thấp đến sáu feet tính từ sàn nếu chúng cách tường trong khoảng hai feet, hoặc thấp đến 6'2" trong trường hợp chúng không chiếm quá 10% diện tích sàn ở nơi đặt chúng.
- Trần dốc phòng tắm:** Trong các phòng tắm có trần dốc, không quá 75 phần trăm diện tích sàn là được phép có trần cao dưới 6'8", miễn là một khu vực sâu 21 inch rộng 24 inch trước bồn cầu và bồn rửa có chiều cao tối thiểu là 6'4" tính từ mặt sàn đã hoàn thiện. Một khu vực rộng 24 inch x 30 inch cả phía trước lẫn bên trong bồn tắm hoặc vòi sen phải có chiều cao tối thiểu 6'4", đo từ bề mặt đứng của cấu kiện.

### Cầu thang

**Cầu thang hiện hữu:** Cầu thang hiện hữu dẫn đến một không gian sinh hoạt mới có thể dốc hơn, hẹp hơn và có thể có khoảng đi lọt thấp hơn so với mức cho phép trong luật hiện hành:

- Độ cao và chiều sâu:** Cầu thang phải có các bậc sâu không nhỏ hơn chín inch và cao không quá chín inch. Các bậc phải tương đối đồng đều với mức chênh lệch lớn nhất giữa chiều cao và chiều sâu lớn nhất và nhỏ nhất không được quá ba phần tám inch.
- Chiều rộng:** Phải ít nhất được 30 inch.
- Khoảng đi lọt:** Phải ít nhất 6'2" đo thẳng đứng từ đoạn dốc của mũi bậc thang đến đoạn chìa thấp nhất trên đầu hoặc trần nhà.
- Các chiều nghi:** Bắt buộc phải có ở đỉnh và chân cầu thang. Chiều dài và chiều rộng của chiều nghi phải ít nhất bằng độ rộng của cầu thang và phải có khoảng đi lọt ít nhất là 6'2".
- Lối cửa:** Được phép đặt trên đỉnh cầu thang miễn là cửa không mở ra bên trên cầu thang. Cửa ra vào không được gây cản trở chiều nghi ở cuối cầu thang.
- Cầu thang cuốn hiện hữu:** có hình tam giác được cho phép. Cầu thang cuốn mới phải đáp ứng luật hiện hành.

**Cầu thang mới:** Nếu quý vị đang xây cầu thang mới, nó cần phải đáp ứng các quy định của luật hiện hành. Tờ thông tin về Cầu thang của chúng tôi mô tả các quy định dành cho cầu thang mới.

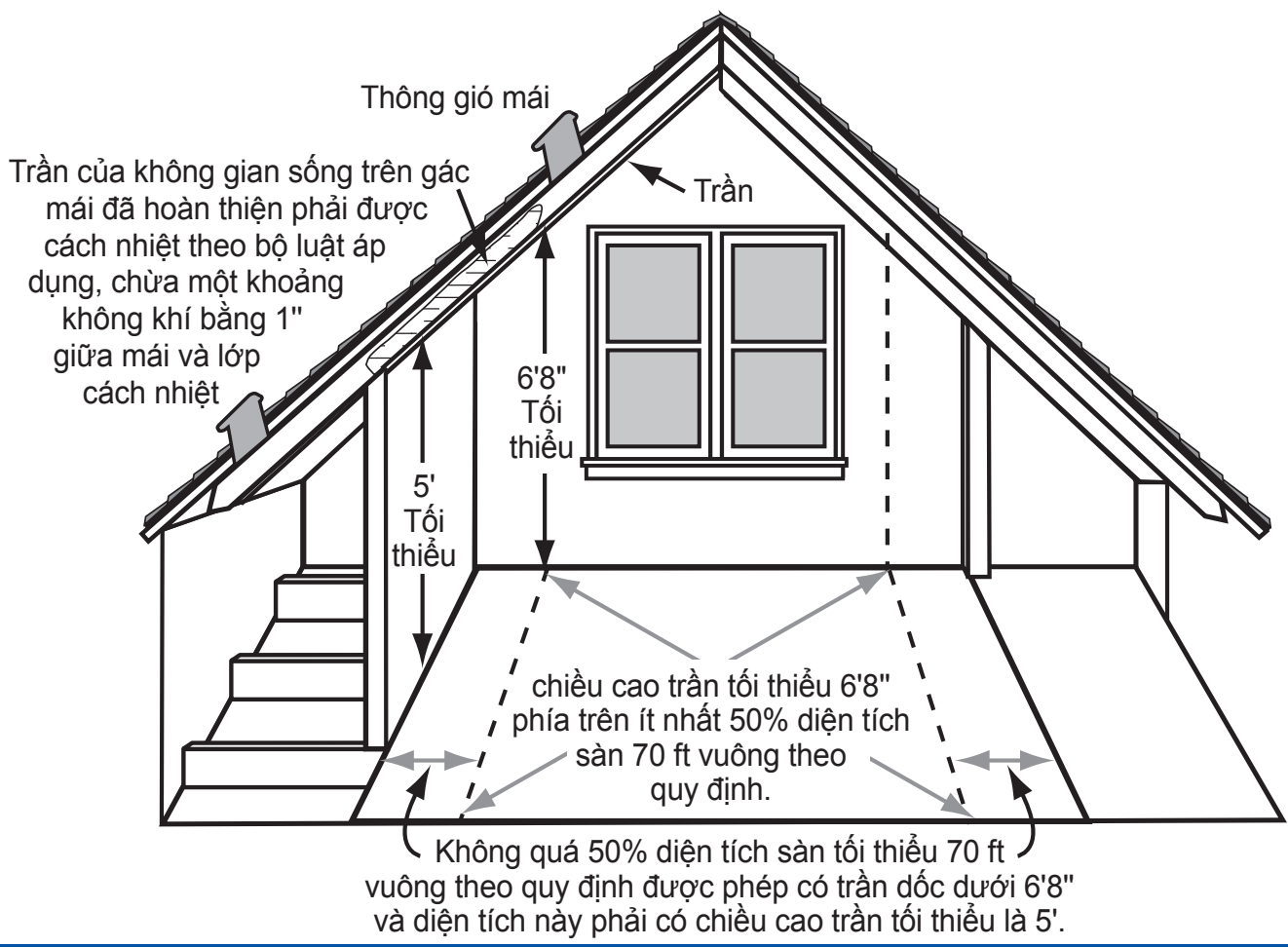
## Cửa ra vào và lối thoát hiểm khẩn cấp và các lối thoát hiểm (cửa sổ thoát hiểm)

- Tầng hầm có không gian sinh hoạt và tất cả các phòng ngủ:** phải có ít nhất một cửa sổ thoát hiểm hoặc cửa mở ra ngoài hoặc lối thoát hiểm phòng trường hợp khẩn cấp. Một cửa sổ thoát hiểm hoặc cửa mở ra ngoài trong phòng ngủ ở tầng hầm phải đáp ứng quy định về ít nhất một cửa sổ thoát hiểm trong toàn bộ tầng hầm.
- Kích thước cửa ra vào:** Cửa ra vào dẫn đến một tầng gác mái, tầng hầm hoặc gara đã được chuyển đổi mục đích sử dụng phải cao ít nhất 6'2" và rộng 30 inch. Cửa mở ra bên ngoài được sử dụng làm lối thoát hiểm khẩn cấp và cứu hộ phải ít nhất có cùng kích thước này.
- Chiều cao bậc:** Chiều cao bậc cửa sổ thoát hiểm phải từ 44 inch trở xuống. Một bậc duy nhất, không sâu quá 12 inch, không cao quá 12 inch và rộng ít nhất bằng độ mở của cửa sổ, có thể được lắp vĩnh viễn để giảm chiều cao bậc thành 44 inch trở xuống, miễn là có khoảng cách ít nhất sáu feet tính từ đỉnh bậc đến trần.
- Cửa mở ra ngoài:** Chiều cao bậc của cửa mở ra ngoài dùng làm lối thoát hiểm khẩn cấp và cứu hộ không bị hạn chế.
- Cửa sổ thoát hiểm:** Cửa sổ thoát hiểm phải có độ mở rộng tối thiểu 20 inch và cao tối thiểu 24 inch và có đủ kích thước để tạo thành độ mở có diện tích tối thiểu 5.7 feet vuông, trừ cửa sổ thoát hiểm có bậc cửa cách bậc cửa trong vòng 44" có thể có độ mở tối thiểu 5 feet vuông.

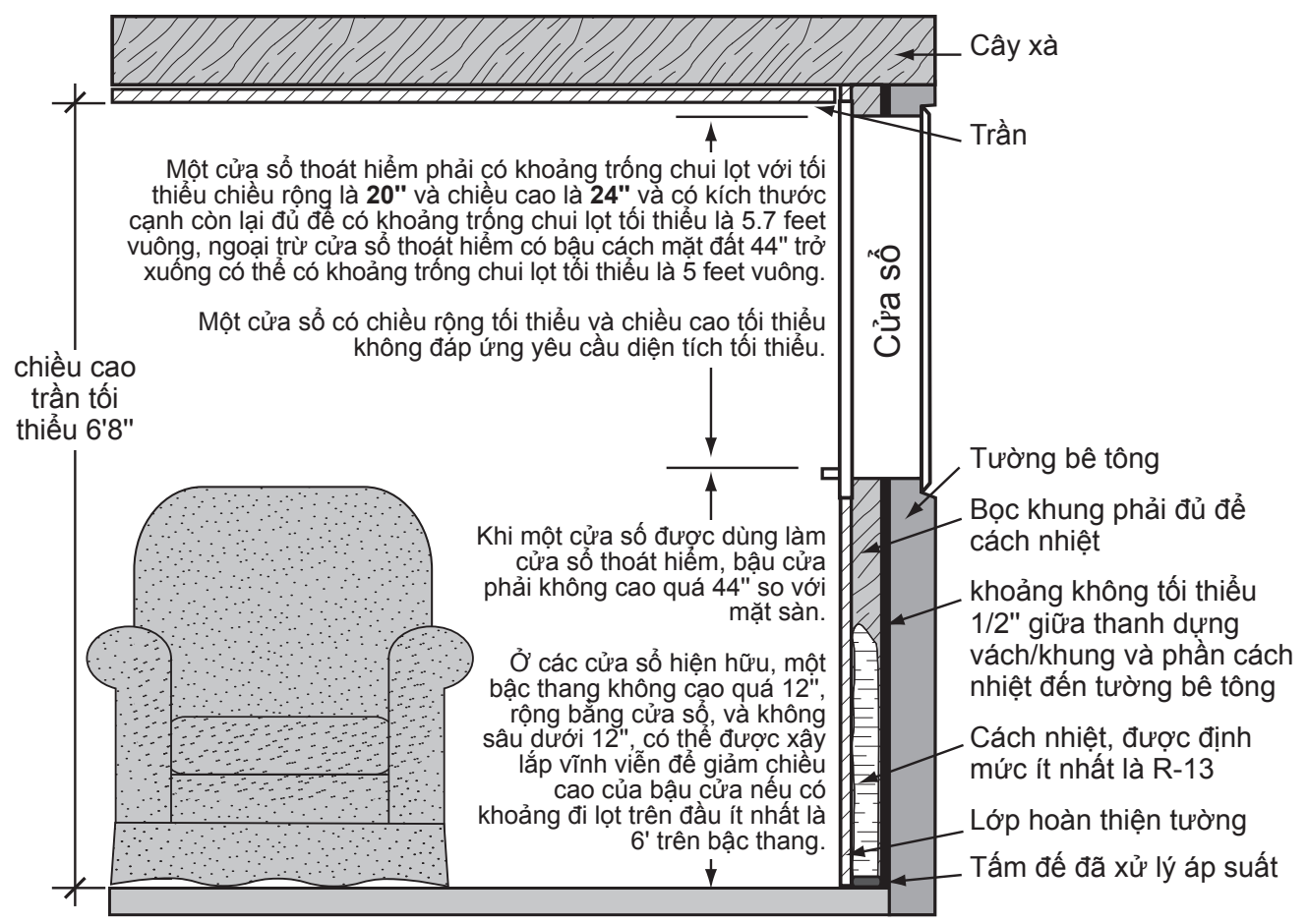
Cửa sổ mà chỉ có kích thước chiều rộng và chiều cao đều ở mức tối thiểu thì không đạt quy định diện tích độ mở tối thiểu.



# GÁC MÁI



# TẦNG HẦM



## Cách nhiệt và thông khí

- Các trường hợp thi công **bổ sung** làm tăng diện tích sàn của căn nhà phải được cách nhiệt như thể chúng là công trình xây mới.
- **Cửa sổ hoặc cửa ra vào** mới phải đáp ứng các quy định của luật hiện hành dành cho việc bảo tồn năng lượng. Cửa sổ kính hai lớp hoặc cửa sổ chống bão được đặt trên cửa sổ kích một lớp hiện hữu sẽ được cho phép.
- **Khung lộ thiên** phải được cách nhiệt nếu lớp hoàn thiện bị tách khỏi tường ngoài hoặc mái. Cách nhiệt hạng R-13 được cho phép dùng giữa các cột hoặc dàn vì kèo 2x4 hiện hữu. Nếu có thể tiếp cận khu vực gác mái mà không cần loại bỏ lớp hoàn thiện, chúng cũng phải được cách nhiệt ở mức độ tối đa có thể để đáp ứng luật hiện hành.
- **Tường bê tông ngoài hiện hữu phải được phủ kín bằng khung đủ các lớp cách nhiệt bắt buộc. Bất cứ phần gỗ nào tiếp xúc với bê tông đều phải là gỗ đã xử lý áp suất.**
- **Công trình xây mới** ảnh hưởng đến tường của tầng hầm đòi hỏi tường của tầng hầm phải được cách nhiệt ở mức R-13. Lớp cách nhiệt hiện hữu ở tường tầng hầm ở mức R-11 trở lên sẽ được phê duyệt.
- **Trần gác mái và gara** phải được cách nhiệt theo luật hiện hành. Khi chiều cao trần là vấn đề, lớp cách nhiệt cứng theo mức R-13 với một khoảng không khí một inch giữa lớp cách nhiệt và tấm mái sẽ được cho phép ở các không gian giữa các vì kèo 2x4 hiện hữu. Thông khí mái là quy định bắt buộc để đáp ứng luật hiện hành trong trường hợp bổ sung lớp cách nhiệt.
- Các trường hợp bổ sung **cửa sổ gác mái nhỏ** có thể được tiến hành thi công và cách nhiệt cho phù hợp với các điều kiện hiện hữu.
- **Dầm sàn gỗ mới** được xây lắp trên sàn bê tông hiện hữu phải có lớp cách nhiệt và màng chắn hơi nước trong khoảng dầm.
- Quy định về **khí đốt** phải được xác thực ở tất cả thiết bị dùng nhiên liệu đốt khí các khu vực chứa lò và máy nước nóng được thi công hoàn thiện hoặc thu gọn.
- **Các phòng sinh hoạt phải có hệ thống thông khí** tự nhiên bằng cửa sổ hoặc cửa ra ngoài trời với khoảng mở ít nhất bằng 2.5 phần trăm diện tích sàn được thông khí, trừ phi không khí ngoài trời được cung cấp bằng một hệ thống cơ khí.

## Khu vực có Nguy cơ Lũ lụt

Chuyển đổi mục đích sử dụng của tầng hầm thành không gian sinh hoạt trong Khu vực có Nguy cơ Lũ lụt có thể bị cấm. Xin vui lòng liên lạc với Ban Phát triển Cơ sở theo số 503-823-6892 để thảo luận về dự án của quý vị.

## Thông tin Hữu ích

### Cục Dịch vụ Phát triển (BDS)

City of Portland, Oregon  
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201  
[www.portlandoregon.gov/bds](http://www.portlandoregon.gov/bds)

### Giờ làm việc quát:

Thứ hai đến Thứ sáu, 8:00 sáng đến 5:00 chiều  
Số điện thoại chính của BDS: 503-823-7300

### Thông tin Giấy phép được cung cấp tại địa điểm sau đây:

Trung tâm Dịch vụ Phát triển (Tầng một)  
Để biết về giờ làm việc xin vui lòng gọi 503-823-7310  
hoặc vào trang [www.portlandoregon.gov/bds](http://www.portlandoregon.gov/bds)

Dịch vụ Cấp phép (Tầng hai)

Để biết về giờ làm việc xin vui lòng gọi 503-823-7310  
hoặc vào trang [www.portlandoregon.gov/bds](http://www.portlandoregon.gov/bds)

## Các Số Điện thoại Quan trọng

Đường dây điện thoại tự trả lời tin tức của DSC .....503-823-7310  
Thông tin về luật xây dựng .....503-823-1456  
Thông tin về Quy hoạch và Phân vùng .....503-823-7526  
Thông tin về giấy phép cho thi công điện, cơ khí,  
đường ống, ống cống và bảng hiệu .....503-823-7363  
Thông tin về quy trình và lệ phí cấp phép .....503-823-7357  
Tài nguyên và hồ sơ giấy phép.....503-823-7660  
Đường dây yêu cầu thanh tra 24 giờ của BDS  
đòi hỏi phải có số IVR và mã số gồm ba chữ số về loại hình thanh tra  
503-823-7000  
Thông tin về thanh tra nhà ở dân sự đối với căn  
nhà đơn lập và song lập.....503-823-7388  
Dịch vụ TTY của Thành phố Portland 503-823-6868

## Xếp lịch thanh tra

Vui lòng gọi 503-823-7000, đường dây yêu cầu thanh tra 24 giờ của BDS

Nhập số IVR hoặc số hiệu giấy phép của quý vị

Nhập mã số loại thanh tra gồm ba chữ số cho loại thanh tra mà quý vị đang yêu cầu

Nhập số điện thoại để có thể liên lạc với quý vị vào ngày thường và liệu bạn muốn thanh tra vào buổi sáng hay buổi chiều

Phải có người lớn trên 18 tuổi để đón thanh tra viên vào nhà

**Để biết thêm thông tin về giờ làm việc và các dịch vụ sẵn có của cục:**

**Hãy truy cập trang mạng của chúng tôi tại  
[www.portlandoregon.gov/bds](http://www.portlandoregon.gov/bds)**

**Lưu ý:** Tất cả thông tin có trong tập thông tin này có thể thay đổi.