



Переоборудование чердаков, подвалов и гаражей в жилые помещения

Пригодная для проживания жилая площадь или дополнительное жилище

Эта публикация содержит информацию для домовладельцев, которые желают расширить жилую площадь в собственном доме, рассчитанном на одну семью, преобразовав чердак, 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, чердаков и гаражей были построены не для проживания в них, а для хранения различных предметов, поэтому каждый проект индивидуален. Условия вашего участка и жилища определяют масштаб и технико-экономическую обоснованность проекта.

Требования к обустройству дополнительного жилища отличаются от требований к простому переоборудованию пространства с целью расширения жилой площади.

Узнать больше об обустройстве дополнительных жилищ можно на сайте www.portlandoregon.gov/bds/36676.

Переоборудование подвалов и гаражей в пригодную для проживания площадь может быть запрещено, если ваш дом расположен в зоне затопления. Дополнительную информацию о застройке участков можно получить по телефону 503-823-6892.



Требуемые разрешения

Разрешение на проведение строительных работ	Требуется для переоборудования чердаков, подвалов и гаражей в жилую площадь
Разрешения на проведение электромонтажных, механических и сантехнических работ	Могут требоваться в зависимости от объема работ
Сборы за выдачу разрешений	Сумма сборов за выдачу разрешения на проведение строительных работ рассчитывается на основе стоимости проекта. Сумма сборов за разрешения на проведение электромонтажных, механических и сантехнических работ определяется в зависимости от конкретных работ. Суммы сборов за выдачу разрешений указаны на бланках заявлений.

Оценка состояния ваших помещений

В незаконченных помещениях определенные особенности, такие как прочность имеющихся несущих конструкций, высота потолка, размеры окон, характеристики лестниц и качество теплоизоляции, могут не отвечать актуальным требованиям, предъявляемым к жилым объектам. Эти особенности могут сделать переоборудование чердака, подвала или гаража в жилые помещения весьма дорогостоящим, сложным или непрактичным проектом. Кроме того, на ваш проект могут распространяться нормы зонирования.

Нормы зонирования

- **Ограничения:** переоборудование существующих гаражей в пределах отступов от боковых или задних границ участка может быть разрешено с учетом ограничений по размеру и высоте. Прежде чем приступать к переоборудованию, проконсультируйтесь со специалистами по планированию и зонированию.
- **Автостоянка:** для переоборудования 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 переоборудование чердачного помещения в жилое требует подъема уровня крыши, на реализацию вашего проекта могут повлиять требования к высоте зданий.
- **Изменения экстерьера:** Если вы планируете изменить внешний вид своего дома и гаража, то, в зависимости от принадлежности вашего участка к той или иной зоне, может потребоваться дополнительная проверка.

Строительные нормы

- **Огнеупорная стена:** если какая-либо наружная стена здания находится на расстоянии менее 3 футов от границы участка, потребуется установка сплошной огнеупорной стены.
- **Конструкция:** существующий чердачный этаж и конструкция, на которую он опирается, подлежат проверке, чтобы установить, достаточен ли запас прочности, чтобы выдержать нагрузку от проживания (вес людей, мебели и т.п.); при обнаружении недостатков конструкцию нужно улучшить согласно актуальным нормам.
- **Слуховые окна:** добавление нового слухового окна или расширение существующего может потребовать внесения изменений в конструкцию здания в целях защиты от ветра или землетрясения, а также для соответствия нагрузке от жилых этажей.
- **Подвалы:** если, занимаясь отделкой подвала, вы обнаружили, что дом не прикреплен к фундаменту, рассмотрите возможность добровольного сейсмического усиления конструкции, пока имеется свободный доступ к каркасу пола и стенам подвала. Обратитесь к информации по сейсмическому усилению жилых строений.

Краткое изложение строительных норм

Эти нормы распространяются только на переоборудования, которые увеличат жилую площадь существующего жилища, а не на переоборудования, которые приведут к появлению добавочного жилища.

Минимальная площадь и высота потолка

- **Площадь пола и скошенные потолки:** Площадь пола в жилом помещении должна составлять как минимум 70 квадратных футов. Подсобные помещения и кладовые комнаты, шкафы, санузлы и кухни могут быть любых размеров. В жилом помещении со скошенными потолками нигде в комнате высота потолка над уровнем пола не может быть ниже 5 футов; как минимум над половиной требуемой площади пола высота потолка должна составлять 6 футов и 8 дюймов или более.
- **Высота потолка:** В жилых помещениях с горизонтальным потолком его минимальная допустимая высота составляет 6 футов и 8 дюймов. Балки, теплотрассы, трубопроводы и т.п. могут быть размещены на высоте как минимум 6 футов от пола, если они находятся не далее чем в 2 футах от стены, в других случаях — на высоте как минимум 6 футов и 2 дюймов при условии, что они не покрывают более 10% площади соответствующего помещения.
- **Скошенные потолки в санузлах:** В санузлах со скошенным потолком высота потолка ниже 6 футов и 8 дюймов допускается максимум над 75% площади помещения при условии, что высота потолка над зоной размером 21 дюйм в глубину на 24 дюйма в ширину перед унитазом и умывальником составляет как минимум 6 футов и 4 дюйма от поверхности напольного покрытия. Над зоной размером 24 дюйма на 30 дюймов как перед душевой кабинкой или ванной, так и в самой душевой кабинке или ванне потолок должен быть не ниже 6 футов и 4 дюймов от подножной поверхности кабинки или ванны.

Лестницы

Существующие лестницы: Для существующих лестниц, ведущих в новые жилые помещения, допускаются отклонения от актуальных норм по таким параметрам, как крутость, ширина и габаритная высота прохода.

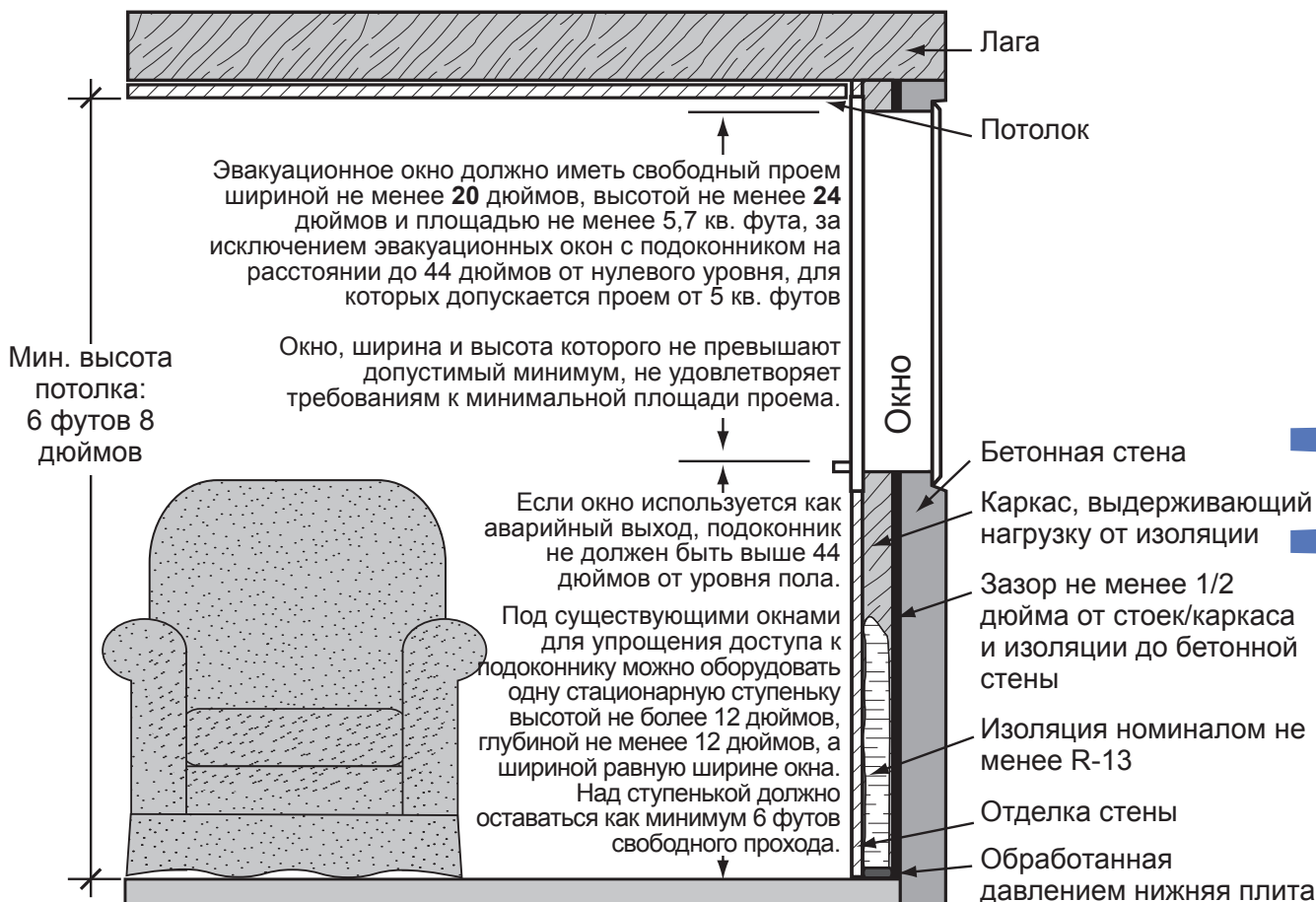
- **Высота и глубина ступенек:** минимально допустимая глубина и максимально допустимая высота ступеньки составляет 9 дюймов. Ступеньки должны быть примерно одинаковыми; разница между наибольшей и наименьшей высотой (глубиной) ступеньки не должна превышать 3/8 дюйма.
- **Ширина:** как минимум 30 дюймов.
- **Габаритная высота:** как минимум 6 футов и 2 дюйма от ребра ступеньки до потолка или ближайшего выступа над головой.
- **Площадки:** обязательно требуются внизу и вверху лестницы. Длина и ширина площадки должны как минимум соответствовать ширине лестницы, а габаритная высота должна составлять не менее 6 футов и 2 дюймов.
- **Дверные проемы:** допускаются вверху лестницы при условии, что дверь открывается не в сторону лестницы. Дверь не должна создавать препятствие для выхода на лестничную площадку внизу лестницы.
- **Существующие винтовые лестницы:** разрешаются, если ступени имеют треугольную форму. Новые винтовые лестницы должны соответствовать требованиям актуальных строительных норм.

Новые лестницы: новые лестницы должны соответствовать требованиям актуальных строительных норм. Требования к новым лестницам можно найти в нашей брошюре «Лестницы».

Двери и аварийные выходы (окна для эвакуации)

- **Жилые подвалы и любые спальни:** требуется как минимум одно окно, которое может служить для аварийной эвакуации, или дверь наружу, позволяющая спастись в случае чрезвычайной ситуации. Если спальня расположена в подвальном помещении, то наличия в ней эвакуационного окна или наружной двери достаточно для всего подвала.
 - **Размер двери:** дверь, ведущая в жилое помещение, обустроенное на чердаке, в подвале или гараже, должна быть как минимум 6 футов и 2 дюйма в высоту и 30 дюймов в ширину. Наружные двери, служащие аварийными выходами, должны иметь как минимум такие же размеры.
 - **Высота подоконника:** высота подоконника окна, служащего аварийным выходом, должна быть не более 44 дюймов. Чтобы уменьшить высоту подоконника до максимально допустимого уровня в 44 дюйма, можно установить одну ступеньку глубиной не менее 12 дюймов и высотой не более 12 дюймов, а шириной не менее ширины оконного проема; необходимое условие — от ступеньки до потолка должно оставаться как минимум 6 футов.
 - **Наружная дверь:** высота порога наружной двери, служащей аварийным выходом, не регламентируется.
 - **Эвакуационное окно:** окно, служащее для аварийной эвакуации, должно иметь проем шириной не менее 20 дюймов и высотой не менее 24 дюймов; площадь проема должна составлять как минимум 5,7 квадратных футов; у эвакуационных окон, подоконник которых находится на высоте до 44 дюймов от пола, минимально допустимая площадь проема составляет 5 квадратных футов.
- Окно с минимальной шириной и минимальной высотой не удовлетворяет требованиям к площади проема.





Теплоизоляция и вентиляция

- **Пристройки**, увеличивающие площадь этажей в доме, нужно изолировать так, как новые строения.
- **Новые окна и двери** должны удовлетворять актуальным нормативным требованиям по энергосбережению. Окна с двойным остеклением или комплексы из окон с одинарным остеклением и установленных поверх них штормовых окон соответствуют действующим нормам.
- **Открытые элементы каркаса** должны изолироваться, если с наружных стен или крыши сняты отделочные материалы. Между существующими стойками или стропилами размером два на четыре допускается теплоизоляция R-13. Если доступ к чердачным зонам возможен без удаления отделочных материалов, их тоже нужно изолировать по максимуму, чтобы обеспечить соответствие действующим нормам.
- **Существующие бетонные наружные стены** необходимо обложить каркасом, способным выдержать требуемую теплоизоляцию. Дерево, контактирующее с бетоном, обязательно должно быть обработано под давлением.
- **При проведении новых строительных работ, затрагивающих подвальные стены**, нужно обеспечить теплоизоляцию по классу R-13. Существующая теплоизоляция подвальных стен по классу R-11 или выше допускается.
- **Потолки чердаков и гаражей** должны быть утеплены согласно актуальным нормам. В случаях, когда высота потолка ограничена, достаточно разместить в пространствах между существующими стропилами размером два на четыре жесткую теплоизоляцию по классу R-13 с 1-дюймовым воздушным зазором между теплоизоляцией и кровлей. При установке теплоизоляции для соответствия актуальным нормам нужно предусмотреть вентиляцию крыши.
- **Небольшие слуховые окна** можно добавлять и утеплять в соответствии с существующими условиями.
- **Новые деревянные балки пола**, установленные поверх существующего бетонного перекрытия, должны быть проложены теплоизоляционным материалом и паронепроницаемым покрытием в пространстве между балками.
- **Требования к притоку воздуха в топку** нужно учитывать в тех случаях, когда отделяются или уменьшаются помещения, содержащие котлы и водонагреватели.
- **В жилых помещениях должна быть естественная вентиляция** через выходящие наружу окна или двери с площадью проема как минимум 2,5% от площади проветриваемого помещения; в противном случае необходимо обеспечить принудительную приточную вентиляцию.

Зоны, подверженные затоплению

В зонах, подверженных затоплению, переоборудование подвалов в жилые помещения **может быть** запрещено. Обсудите свой проект со специалистами по застройке участков (телефон: 503-823-6892).

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 номера телефонов

Информационный автоответчик Центра оказания градостроительных услуг	503-823-7310
Телефон для справок о строительных нормах	503-823-1456
Телефон для справок о нормах планирования и зонирования.....	503-823-7526
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 и сборах	503-823-7357
Телефон для справок о ресурсах и архивах, связанных с разрешениями	503-823-7660
Круглосуточная линия Управления градостроения для подачи заявок на инспекцию (требуется номер IVR и трехзначный код вида инспекции)	503-823-7000
Инспекторская информация о нормах для жилья на одну-две семьи	503-823-7388
Телетайп Портлендской городской администрации ..	503-823-6868
Горячая линия по вопросам деревьев	503-823-8733

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 типа 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

Примечание. Вся информация, приведенная в этой брошюре, может быть изменена.