

9

Преобразование чердаков, подвалов и гаражей в жилые помещения



Bureau of
Development
Services
FROM CONCEPT
TO CONSTRUCTION



1900 SW 4th Avenue
Portland, Oregon 97201
503-823-7300
bds@portlandoregon.gov
www.Portland.gov/BDS

Для преобразования чердаков, подвалов или гаражей в жилые или обитаемые помещения требуются разрешения на строительные работы. Для вашего проекта могут потребоваться разрешения на электротехнические, сантехнические или механические работы. Если в преобразования вашего дома входят дополнения в виде слуховых окон или второго этажа, вам следует ознакомиться с инструкциями к разрешениям на дополнения в виде слуховых окон или верхнего этажа к жилым помещениям. Если вы строите новое жилое помещение, вы должны подать заявку о разрешении на дополнительное жилое помещение (ADU). За дополнительной информацией о разрешениях на дополнительные жилые помещения (ADU) и на дополнения к жилым домам см. проспект **#14, Major Residential Alterations and Additions/ Основные изменения/перестройки и дополнения к жилым домам.**

Можно также найти дополнительную информацию о требованиях к заявкам о разрешениях на дополнительные жилые помещения (ADU) и на дополнения к жилым домам на сайте Portland.gov.

Шаг 1: Изучите своё жильё и узнайте, что вам потребуется для преобразования чердака, подвала или гаража

Оценка состояния вашего существующего помещения

У недостроенных участков дома существующие особенности конструкции (в частности, прочность дома; высота потолков, окон, лестниц; теплоизоляция) могут не соответствовать текущим требованиям кодекса строительства жилых помещений. В таких условиях преобразования чердака, подвала или гаража в жилые помещения могут оказаться дорогостоящими, затруднительными или нецелесообразными. Кроме того, требования кодекса зонирования могут повлиять на осуществление вашего проекта.

Разрешения рассматриваются в рамках многочисленных кодексов города и штата, в том числе следующих:

- Кодекс специализации в сфере жилых помещений
- Кодексы города Портленда (Кодекс зонирования, Раздел 33)

В зависимости от масштаба работ могут быть применимы другие кодексы. Дополнительную информацию о кодексах города и штата можно найти на сайте Portland.gov.

При преобразовании недостроенных участков дома в жилые помещения реконструированные зоны должны соответствовать требованиям текущего кодекса. Бюро строительных услуг установило альтернативные нормы для проектов по преобразованию.

Кодекс зонирования

- **Отступы:** Преобразование некоторых существующих гаражей в зонах боковых или тыльных отступов может разрешаться при ограничениях допустимых размеров и высоты. Перед преобразованием получите подтверждение Отдела планирования и зонирования
- **Парковка:** Чтобы преобразовать гараж в жилое помещение, вам может потребоваться обеспечить место для парковки на вашей территории. Существующий проезд может не соответствовать этому требованию.
- **Высота крыши:** Если при преобразовании чердака в жилое помещение необходимо увеличить высоту крыши, на осуществление вашего проекта могут повлиять правила и нормативы высот.
- **Изменения внешнего вида дома:** В зависимости от того, к какой категории зонирования относится ваше жильё, может потребоваться дополнительное рассмотрение, если вы захотите изменить внешний вид дома и гаража.

Строительный кодекс

- **Брандмауэр:** Если какая-либо из наружных стен находится на расстоянии менее трёх футов от границы вашей собственности, то вам потребуется сплошной (без отверстий) противопожарный брандмауэр.
- **Конструкция:** Потребуется дать оценку состояния существующих пола чердака и несущей конструкции, чтобы подтвердить адекватность существующего каркаса при воздействии рабочих нагрузок (веса людей, мебели и т. п.) и усовершенствовать конструкцию в случае несоответствия требованиям текущего кодекса.
- **Слуховые окна:** При встраивании новых слуховых окон или при расширении существующих могут потребоваться усовершенствования существующей конструкции в целях обеспечения устойчивости против ветровых и сейсмических нагрузок, а также рабочих нагрузок на пол.
- **Подвалы:** Если вы достраиваете подвал, а дом в настоящее время не закреплён болтами к фундаменту, подумайте о противосейсмическом укреплении по собственной инициативе на том этапе, когда есть доступ к раме с каркасом пола и к стенам подвала. См. Проспект сейсмического укрепления жилых помещений на сайте www.portland.gov/bds/documents/residential-seismic-strengthening-methods-reduce-potential-earthquake-damage-brochure.

Как проверить исторические сведения о разрешениях для дома

В зависимости от возраста вашего дома у нас могут быть карты инспекций или микрофильмы планов, в которых будут приведены исторические сведения о разрешениях для дома. Важно проверять и подтверждать документацию о разрешениях, а не полагаться на информацию о налогах из офиса окружного оценщика недвижимости. Если не было разрешения на "существующие" чердак или подвал, необходимо будет их узаконить с помощью нового разрешения. Для того, чтобы помещение считалось жилым, вы должны будете подать заявки о таких же разрешениях на преобразование, которые потребовались бы, если бы работы не были уже выполнены. Некоторые документы есть онлайн. Посетите веб-страницу How to Request Public Property Records/Как запросить публичные записи о недвижимости на сайте Portland.gov. (www.portland.gov/bds/how-request-public-property-records#toc-request-property-records-online-)

Недостроенные участки могут не соответствовать требованиям текущего строительного кодекса для жилых помещений. К вышеизложенному относится следующее:

- Высота потолков
- Аварийный выход или окна для аварийного выхода
- Лестницы
- Теплоизоляция и вентиляция

При таких условиях преобразование в жилое помещение может оказаться дорогостоящим, затруднительным или даже невозможным. Бюро строительных услуг допускает особые нормы для существующих ситуаций.

Резюме норм строительного кодекса

Такие нормы применимы только к преобразованиям, в результате которых увеличивается обитаемая площадь существующего жилья, а не к преобразованиям по созданию дополнительных жилых помещений (ADU).

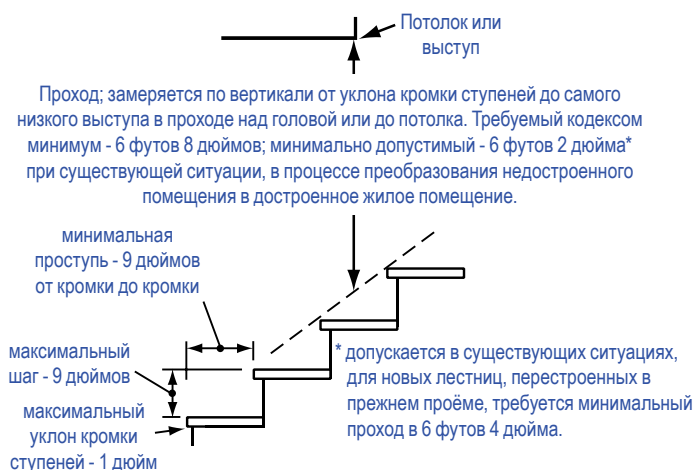
Минимальная площадь комнаты и высота потолка

- **Площадь пола помещения и наклонные потолки:** Площадь пола жилого помещения должна быть не менее 70 кв. футов. Подсобные помещения, кладовые, шкафы, ванные комнаты и кухни могут быть любых размеров. В жилом помещении наклонные потолки высотой менее 6 футов 8 дюймов могут занимать не более половины минимально требующейся площади пола, причём нигде на требующейся площади пола высота потолков не должна быть менее пяти футов.
- **Высота потолков:** В жилых помещениях с плоскими потолками высота потолков может опускаться до 6 футов 8 дюймов. Высота размещения балок, отопительных труб, трубопроводов и пр. может опускаться до шести футов, если они находятся на расстоянии двух футов от стены, или до 6 футов 2 дюйма там, где они занимают не более 10% от площади пола комнаты, в которой они находятся. Не допускаются никакие выступы на высоте ниже 6 футов 8 дюймов на расстоянии 3 футов от входной двери в комнату.
- **Наклонные потолки в ванных комнатах:** В ванных комнатах с наклонными потолками допускается не более 75 процентов от площади пола с высотой потолков менее 6 футов 8 дюймов, при условии, что минимальная высота участка размером в 21 дюйм глубиной и 24 дюйма шириной перед туалетом достигает 6 футов 4 дюйма, при замере от достроенного пола. Минимальная высота участка площадью в 24 на 30 дюймов перед ванной или душем, а также внутри ванны или душа должна быть 6 футов 4 дюйма, при замере от стоячей поверхности.

СУЩЕСТВУЮЩИЕ ЛЕСТНИЦЫ

Лестницы

- **Существующие лестницы:** Существующая лестница, ведущая к новому жилому помещению, может быть с БОльшим уклоном, меньшей шириной и меньшей высотой прохода, по сравнению с тем, что допускается текущим строительным кодексом.



- **Шаг и проступь:** У лестницы проступь (ширина ступени) должна быть не менее девяти дюймов, а шаг (высота ступени) - не более девяти дюймов. Ступени должны быть относительно одинаковыми, причём разница между наибольшими и наименьшими шагом или проступью должна составлять не более 3/8 дюйма.
- **Ширина лестницы:** Должна быть не менее 30 дюймов.
- **Высота прохода:** Должна быть не менее 6 футов 2 дюймов при вертикальном замере от уклона кромки ступеней до самого низкого выступа в проходе или до потолка.
- **Лестничные площадки:** Требуются и наверху, и внизу на лестнице. Лестничная площадка должна быть размером не менее 30 дюймов в ширину и 30 дюймов в длину, с минимальной высотой прохода 6 футов 2 дюйма над головой.
- **Дверные проёмы:** Допускаются наверху на лестнице, при условии, что дверь не раскрывается над ступеньками. Дверь не должна создавать препятствие для выхода на лестничную площадку снизу на лестнице.
- **Существующие поворотные лестницы:** треугольной формы допускаются. Новые поворотные лестницы должны соответствовать нормам текущего кодекса.

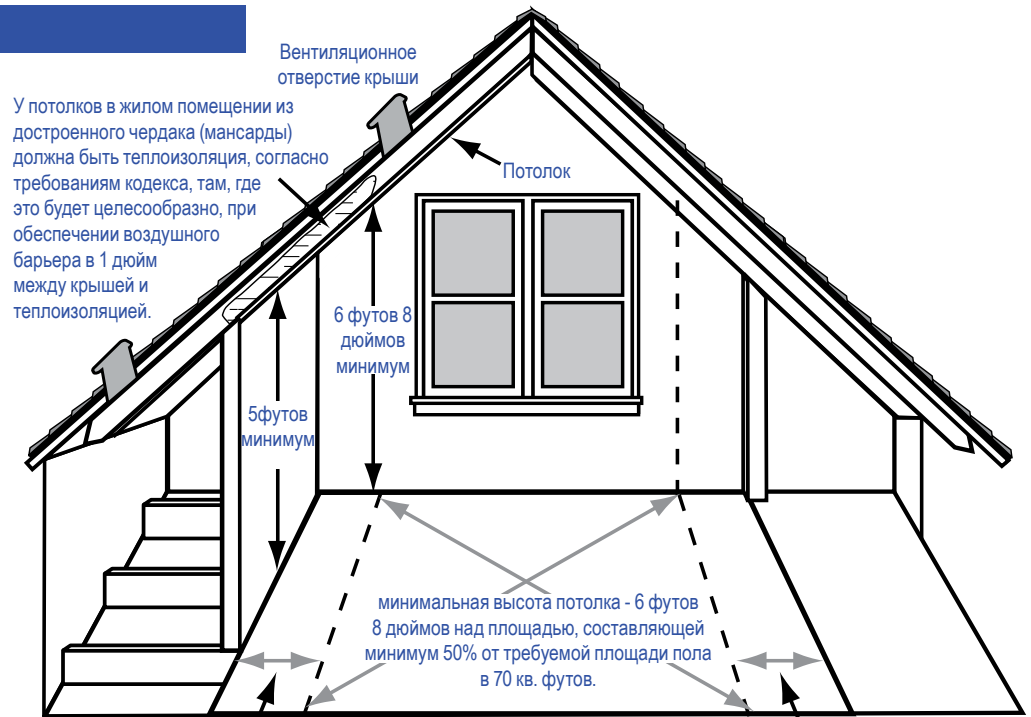
Перестроенные лестницы: Лестницы, перестроенные в том же, прежнем проёме, могут быть шириной в 30 дюймов минимум, с максимальной высотой шага 9 дюймов и минимальным проходом 6 футов 4 дюйма над головой. По всем остальным критериям лестница должна соответствовать требованиям текущего кодекса. Обращайтесь к Проспекту о лестницах (www.portland.gov/bds/documents/stairs-new-residential-building-permits-and-inspections-brochure-8) за сведениями по этим стандартам.

Существующие лестницы, не соответствующие требованиям: В тех случаях, когда невозможно привести существующую лестницу в соответствие с текущими требованиями, и когда есть другой способ обеспечения выхода, соответствующий требованиям, тогда лестница, не соответствующая требованиям, должна быть либо перестроена, либо отгорожена.

Двери и аварийно-спасательные выходы (окна для аварийного выхода)

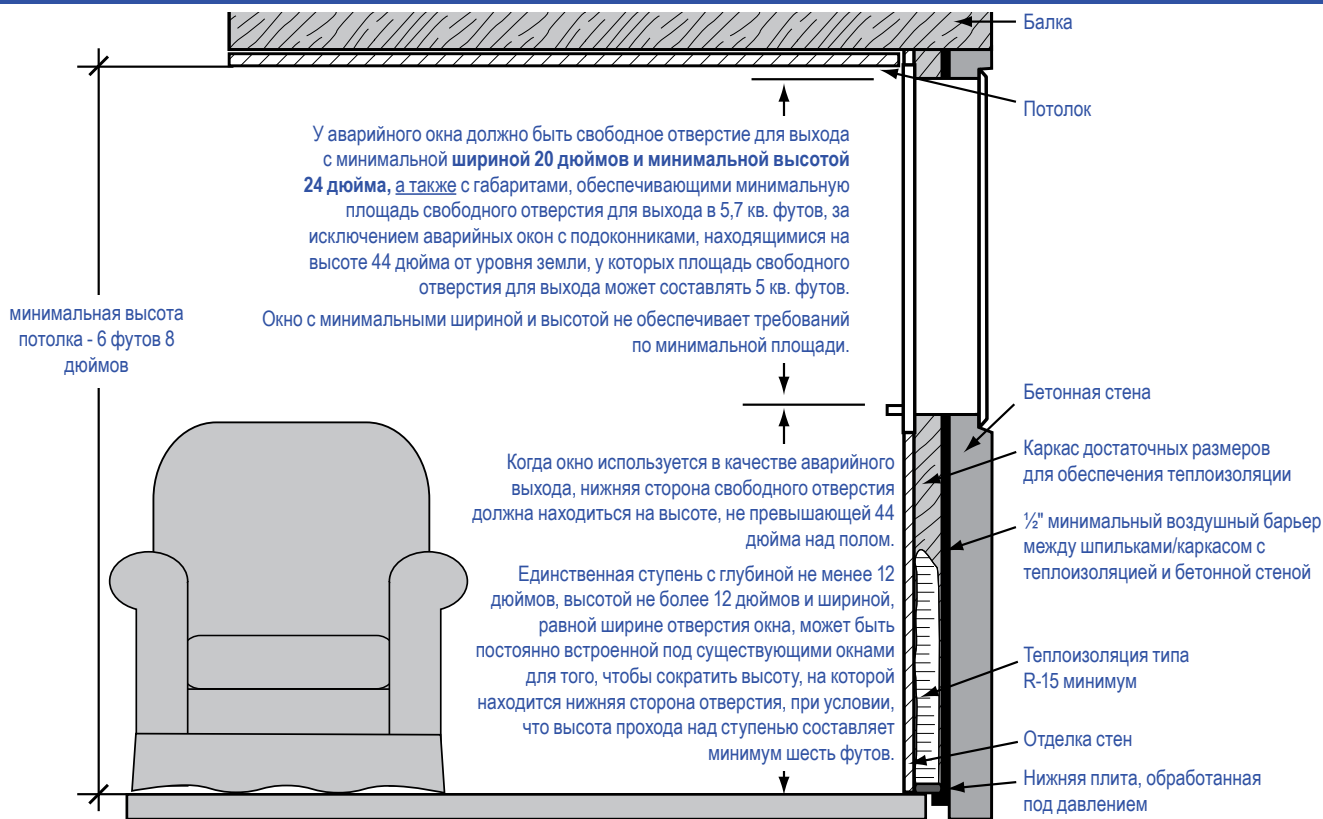
- **Габариты двери:** Свободное дверное пространство для выхода на преобразованный чердак, в подвал или гараж должно быть высотой минимум 6 футов 2 дюйма и шириной 30 дюймов. Наружные двери, используемые в качестве аварийных и эвакуационно-спасательных, должны быть, по крайней мере, таких же габаритов.
- **Все спальные помещения:** должны иметь, по крайней мере, одно аварийное окно или наружную дверь для эвакуации и спасения в случае чрезвычайной ситуации.
- **Габариты аварийного окна:** У аварийного окна должно быть свободное отверстие для выхода с минимальной шириной 20 дюймов и минимальной высотой 24 дюйма, а также с габаритами, обеспечивающими минимальную площадь свободного отверстия для выхода в 5,7 кв. футов, за исключением аварийных окон с подоконниками, находящимися на расстоянии 44 дюйма от уровня земли, у которых площадь свободного отверстия для выхода может составлять 5 кв. футов.
ПРИМЕЧАНИЕ: Окно с минимальными шириной и высотой не обеспечит требований по минимальной площади.
- **Высота подоконника:** Нижняя сторона свободного отверстия аварийного окна не должна находиться на высоте, превышающей 44 дюйма над полом. Единственная ступень с глубиной не менее 12 дюймов, высотой не более 12 дюймов и шириной, как минимум равной ширине отверстия окна, может быть постоянно встроенной под существующим окном для того, чтобы сократить высоту, на которой находится нижняя сторона отверстия окна для выхода, до 44 дюймов или менее, при условии, что высота свободного пространства между поверхностью этой ступени и потолком составляет минимум шесть футов.
- **Наружная аварийная дверь:** В подвалах можно использовать наружную дверь для соблюдения требований по аварийному выходу без ограничений по высоте нижней стороны открытого отверстия для выхода, если высота двери составляет минимум 6 футов 2 дюйма, ширина - минимум 30 дюймов, и если она находится рядом с лестницей, соответствующей требованиям, и, по крайней мере, на одну ступеньку ниже уровня находящегося над ней этажа.

ЧЕРДАКИ



У потолков в жилом помещении из достроенного чердака (мансарды) должна быть теплоизоляция, согласно требованиям кодекса, там, где это будет целесообразно, при обеспечении воздушного барьера в 1 дюйм между крышей и теплоизоляцией.

У площади пола, не превышающей 50% минимально требуемой площади в 70 кв. футов, может быть наклонный потолок с высотой менее 6 футов 8 дюймов, и минимальная высота потолка этой площади должна быть 5 футов.



Теплоизоляция и вентиляция

- Дистраиваемые конструкции, благодаря которым увеличивается площадь дома, должны иметь такую же теплоизоляцию, как и новые строения.
- Новые окна или двери должны соответствовать требованиям текущего кодекса по экономии энергии. Окна с двойным остеклением или "штормовые" окна, устанавливаемые поверх одинарного остекления, будут утверждены.
- Открытый каркас должен быть утеплён, если удаляются покрытия и отделка с наружных стен или с крыши. Изоляция типа R-15 допускается между существующими шпильками или стропилами. Если есть доступ на чердак, и нет необходимости в удалении покрытия или элементов отделки, то чердак тоже должен быть утеплён, в соответствии с требованиями текущего кодекса.
- Существующие наружные бетонные стены необходимо утеплить обрамлением, которого будет достаточно для размещения теплоизоляции. Любое дерево, контактирующее с бетоном, должно быть деревом, обработанным давлением.
- Если создание новой конструкции отражается на стенах подвала, им потребуется теплоизоляция типа R-15. Если в стенах подвала есть существующая теплоизоляция типа R-11, она будет утверждена.
- Потолки чердака и гаража должны быть утеплены в соответствии с требованиями текущего кодекса. Если есть проблемы с высотой потолка, тогда теплоизоляция типа R-15 с воздушным барьером толщиной в один дюйм между изоляцией и настилом крыши будет утверждена для пространств между существующими стропилами. Там, где добавляется теплоизоляция, необходима вентиляция крыши, согласно требованиям текущего кодекса.
- Можно сконструировать небольшие дополнительные слуховые окна, описание которых приведено в Проспекте о небольших дополнениях и слуховых окнах (www.portland.gov/bds/documents/

- [lateral-bracing-requirements-minor-additions-and-dormers-existing-1-and-2-family](#)), и утеплять их в соответствии с существующими условиями.
- Балки для новых деревянных полов, устанавливаемые над существующим бетонным полом, требуют дополнительной теплоизоляции в пространстве между балками, с пароизоляцией снизу.
- Требования к воздуху для горения должны быть проверены и подтверждены для всех топливосжигающих устройств, когда дистраиваются или сокращаются по размерам участки, в которых находятся печи и водонагреватели.
- У обитаемых помещений должна быть естественная вентиляция благодаря наличию окон или дверей, выходящих на открытый воздух, с отверстиями, площадь которых составляет как минимум 2,5 процента от вентилируемой площади пола этих помещений, если воздух снаружи не поступает с помощью механической системы.
- Обитаемые помещения должны освещаться либо за счёт окон, либо за счёт дверей, выходящих наружу, с застеклёнными участками, площадь которых составляет как минимум 6,8 процента от площади пола помещений, или же с помощью постоянно встроенного электрического освещения.
- Для преобразования помещений, составляющих более 30 процентов от общей обогреваемой площади существующего строения или превышающих своей площадью 400 кв. футов, требуются дополнительные меры по экономии энергии, в зависимости от того, какая площадь больше. Ещё одно дополнительное мероприятие должно быть выбрано из Таблицы N1101.3 Кодекса специализации жилых помещений штата Орегон/Table N1101.3 of the Oregon Residential Specialty Code (см. portland.gov/bds/documents/2021-energy-efficiency-additional-measures-requirements).

Дополнение недостроенного подвала ванной комнатой

Можно добавить ванную комнату к недостроенному подвалу и не достраивать его. В этом случае не обязательно, чтобы подвал соответствовал всем нормам преобразований. Высота потолка в ванной должна соответствовать требованиям следующих инструкций.

Лестница, ведущая в подвал, и проход от лестницы через подвал шириной в три фута должны соответствовать требованиям к проходу и прочим требованиям к размерам. Соблюдения остальных указанных требований (в т. ч. требований по теплоизоляции наружных стен, по "штормовым" окнам и по аварийным и эвакуационным окнам) не требуется, если никакого иного жилого помещения в подвале не предполагается.

Если по вашему проекту добавляется только ванная комната, а другие преобразования помещений не предлагаются, к вашему проекту будет, возможно, применен процесс получения простого разрешения на ванную комнату (Simple Bathroom Permit process). (www.portland.gov/bds/residential-permitting/simple-bathroom-permits)

Дополнительные раковины или дополнительная кухня

Если по вашему проекту добавляется раковина снаружи, вне стен ванной комнаты или кухни, вам может потребоваться соглашение. "Соглашение о раковине за пределами основной кухни, ванной или прачечной комнаты в доме на одну семью"/"Covenant for a Sink Outside of the Primary Kitchen, Bathroom or Laundry Room inside a Single-Family Dwelling" также называется соглашением о второй раковине.

Данным документом утверждается, что при таком дополнении не создаётся жилое помещение. Данным документом также подтверждается, что строение продолжает считаться жильём для одной семьи. С вопросами обращайтесь к сотрудникам Отдела планирования и зонирования. Если потребуется, этот документ должен быть зарегистрирован офисом округа Мултнома/Multnomah County, прежде чем можно будет выдать вам разрешение.

Если по вашему заключительному проекту добавляется кухня, не отгороженная от основной кухни в доме, она может считаться "Дополнительной кухней"/"Accessory Kitchen," и это не будет считаться созданием отдельного жилого помещения. Соглашение о дополнительной кухне потребует зарегистрировать, прежде чем можно будет выдать разрешение. Обратитесь, пожалуйста, за информацией к документу Building Official Determination 19-06: Accessory Kitchens in Single Family Dwellings /Официальное определение строения: дополнительные кухни в домах для одной семьи на сайте Portland.gov и посмотрите, относится ли ваш проект к этой категории.

Если в ваш проект входят и отдельная дополнительная кухня, и ванная комната, тогда может потребоваться разрешение на дополнительное жилое помещение (ADU). Дополнительные жилые помещения (ADU) можно использовать отдельно, независимо от остального жилья.

Согласно требованиям строительного кодекса, "Жилое помещение" - это "единица жилья, в которой обеспечены условия для совершенно самостоятельного проживания одного или нескольких человек, в т. ч. постоянно обеспечены условия для жизни, сна, приёма пищи, приготовления пищи, водоснабжения и канализации." Для

разрешения на дополнительное жилое помещение (ADU) существуют другие требования. С вопросами о том, чем характеризуется жилое помещение, обращайтесь к отделу по рассмотрению безопасности жизни в строении.

Преобразование чердака или прибавление слуховых окон, спален или дополнительных комнат

Если преобразование чердака в жилое помещение влечёт за собой подъём крыши, правила и нормативы кодекса зонирования могут оказать влияние на ваш проект. Если вы добавляете слуховые окна или дополнительный этаж, посетите сайт о требованиях к заявке на дополнительные слуховое окно или этаж.

Технические расчёты конструкции по преобразованию чердака

Если в результате объёма работ изменится несущая способность/максимальная рабочая нагрузка, вам необходимо будет предоставить технические расчёты, показывающие непрерывность пути нагрузок от полов или других составляющих сооружения, на которые повлияет это изменение, до самого фундамента.

Вы должны установить, достаточной ли прочностью обладает конструкция пола существующего чердака, чтобы выдерживать нагрузки от дополнительного веса людей и мебели. Очень часто бывает, что при отслеживании нагрузок от пола конверсионного чердака чрезмерная стрессовая нагрузка приходится на балку в подвале. При подаче заявки на разрешение такие ситуации должны быть устранены. За дополнительной информацией обратитесь к веб-странице по конструированию жилых помещений/Residential Engineering webpage на сайте Portland.gov.

Зона затопления

Если ваш дом находится в зоне затопления, то существующие ограничения могут сократить возможности по дополнениям или существенным усовершенствованиям вашего дома. Может потребоваться работа по реконструкции вашего дома в целях обеспечения его устойчивости к наводнениям.

Информацию о зонах затопления можно получить из репортажа об опасностях пойм на картах Портленда. Если недвижимость находится в зоне затопления, обсудите на ранних стадиях проекта с сотрудниками отделов по застройке участка и рассмотрению септических систем, что потребуется в таком случае.

Преобразование гаража

- Парковка: вам необходимо будет показать, каким образом вы сможете предоставить требующееся место для парковки. По требованиям к парковке, предоставление места для парковки в вашем проезде может оказаться недостаточным.
- Отступы: если вы хотите преобразовать отдельный гараж в жилое помещение, требования по отступам могут оказаться невыполненными. По кодексу зонирования размещение жилого помещения в зонах отступов может не разрешаться, несмотря на то, что размещение гаража разрешается на этих участках.
- Конструкция: отдельный гараж мог быть построен без соблюдения норм, применимых к жилому помещению. Вам придётся модернизировать любые недостатки конструкции. Возможно, что некоторым гаражам не требовалось разрешений,

потому что ранее они были исключением благодаря тому, как ими пользовались, или из-за размеров. В таких случаях потребуется представить информацию обо всех элементах конструкции гаража и рассмотреть её в составе процесса преобразования в жилое помещение.

- Противопожарный зазор: если наружная стена гаража, преобразуемого в жилое помещение, находится на расстоянии 3 футов от границы недвижимости (за исключением тех случаев, когда граница проходит вдоль территории с правом общественного проезда), потребуется создание огнестойкой конструкции. Могут также существовать ограничения по допустимым выступам карнизов и реек на той стене. Ознакомьтесь с инструкциями по карнизам и защите внешней стены/Eaves and Exterior Wall Protection guide на вебсайте Portland.gov.
- Право общественного проезда: если по вашему проекту требуются новый проезд или конструкция на территории с правом общественного проезда, тогда этот проект будет рассматриваться Департаментом транспорта Портленда (PBOT). Они также могут потребовать разрешение на эту работу. За дополнительной информацией о требованиях к территории с правом общественного проезда обращайтесь в Департамент транспорта Портленда (PBOT) по телефону 503-823-7002.
- Стоимость оплаты разрешений

Стоимость оплаты разрешений (www.portland.gov/bds/current-fee-schedules) зависит от вида разрешения, предполагаемых работ, оценочной стоимости работ и служащих, необходимых для рассмотрения работ.

Требуется дополнительная помощь? Назначьте 15-минутную встречу

Если после рассмотрения информации на этой странице у вас будут вопросы, мы рекомендуем вам назначить бесплатную 15-минутную встречу с нами.

www.portland.gov/bds/early-assistance/15-minute-appointments

Это один из дополнительных выборочных шагов. Мы всегда готовы помочь, если у вас есть вопросы об информации и материалах, необходимых для подачи запроса.

За более подробной информацией о часах работы и услугах Бюро:

ПОСЕТИТЕ НАШ САЙТ:
WWW.PORTLAND.GOV/BDS

Примечание: любая информация в этой брошюре может подлежать изменениям.

Traducción e interpretación | Chuyển Ngữ hoặc Phiên Dịch | 翻译或传译
Turjumida ama Fasiraadda | 翻訳または通訳 | Письменный или устный перевод
Traducere sau Interpretare | 번역 및 통역 | الترجمة التحريرية أو الشفوية |
ການແປພາສາ ຫຼື ການອະທິບາຍ | Письмовий або усний переклад



503-823-7300



BDS@PortlandOregon.gov



www.portland.gov/bds/brochures-forms/translated-brochures-forms

Управление г. Портленда обязуется предоставлять полноценный доступ для всех. По вопросам предоставления средств доступа, модификаций, письменного и устного перевода или других услуг звоните по телефону 503-823-7300 или в службу коммутируемых сообщений штата Орегон по телефону 711.

Контактная информация

Бюро строительных услуг
City of Portland, Oregon
1900 SW 4th Avenue, Portland, OR 97201
www.portland.gov/bds

Часы работы:

С понедельника по пятницу, с 8:00 до 17:00
Главный номер телефона Бюро строительных услуг (BDS):
503-823-7300

Информацию о разрешении можно получить здесь:

- Центр Бюро строительных услуг (первый этаж). О часах работы звоните по тел: 503-823-7310 или посетите www.portland.gov/bds
- Отдел разрешений (второй этаж). О часах работы звоните по тел: 503-823-7310 или посетите www.portland.gov/bds

Номера важных телефонов

Главный номер телефона Бюро строительных услуг (BDS): 503-823-7300
DSC - автоматическая информационная линия 503-823-7310
Информация о разрешениях на электротехнические, механические, сантехнические, канализационные работы, а также на вывески и указатели 503-823-7363
Информация о строительном кодексе 503-823-1456
Информация о планировании и зонировании 503-823-7526
Информация о разрешениях и оплате 503-823-7357
Ресурсы и документы 503-823-7357
Информация для одно- и двухсемейных помещений 503-823-7388
24-часовая линия запроса инспекций БСУ (требуется номер IVR и трехзначный код проверки) 503-823-7000
Служба коммутируемых сообщений Орегона 711
Горячая линия по вопросам о деревьях 503-823-8733