

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ



Расширени выбора жилья в округе Клакамас

РЕАЛИЗАЦИЯ ЗАКОНОПРОЕКТА НВ 2001

House Bill 2001 (НВ 2001)

Что такое НВ 2001 и почему его приняли?

[House Bill 2001](#) (НВ 2001) – это закон, принятый законодательным собранием штата Орегон 2019 года, который требует, чтобы города и округа разрешали жилье смешанного типа – дуплексы, триплексы, форплексы, таунхаусы и коттеджные поселки – в городских жилых зонах, в которых уже разрешено жилищное строительство. Цель закона – увеличить количество жилья, доступного для людей с различным уровнем дохода. Поскольку строительство жилья смешанного типа может быть менее дорогостоящим, чем строительство обычных больших домов, возможно, будет взиматься более низкая арендная плата или цены продажи за промежуточное жилье.

Что такое жилье смешанного типа?

Жилье смешанного типа включает дуплексы, триплексы, форплексы (также известные как четыре-плексы), таунхаусы и коттеджные поселки (несколько небольших домов, сосредоточенных на общей территории, такой как общий газон или внутренний двор). Жилье смешанного типа также включает ADU (дополнительные жилые единицы), которые представляют собой вторичные дома или многоквартирные дома на том же участке, что и более крупный первичный дом. Поскольку округ Клакамас уже разрешает использование ADU, нам не нужно вносить какие-либо изменения в код, связанные с ADU.

На приведенной ниже диаграмме показаны общие типы жилья, считающиеся «жильем смешанного типа», между домами на одну семью и большими многоквартирными домами и жилыми комплексами (кондоминиум). Закон штата Орегон конкретно касается тех, которые показаны ниже, включая группы коттеджей (аналогично бунгало на диаграмме), и не включает варианты проживания/работы (торговля/бизнес на первом этаже с жилыми помещениями на верхних этажах).



HousingMiddleHousing.com is powered by Opticos Design.
Illustration © 2015 Opticos Design, Inc.



Этот проект финансируется из средств общего фонда штата Орегон через Департамент охраны земель и развития. Содержание этого документа не обязательно отражает взгляды или политику штата Орегон.

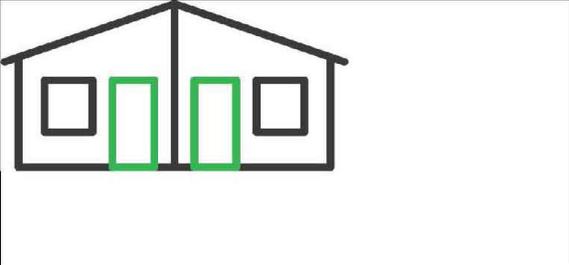
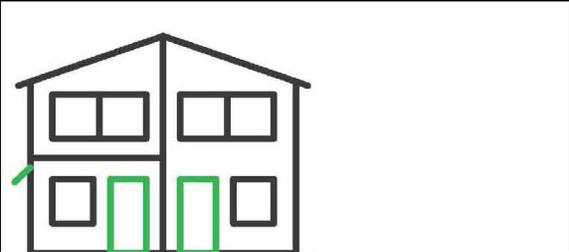
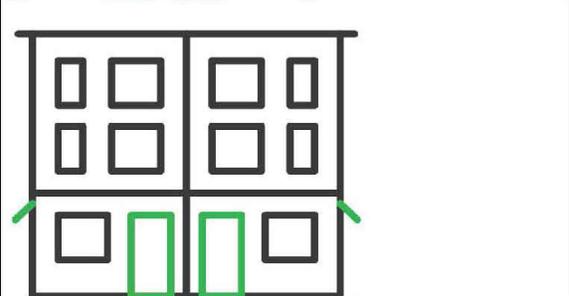
ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ



Расширени выбора жилья в округе Клакамас

РЕАЛИЗАЦИЯ ЗАКОНОПРОЕКТА НВ 2001

На картинках ниже представлены примеры различных типов смешанного жилья

Дуплексы		
Таунхаусы		
Триплексы		
Форплексы		
Коттеджны е кластеры		

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ



Расширени выбора жилья в округе Клакамас

РЕАЛИЗАЦИЯ ЗАКОНОПРОЕКТА НВ 2001

Где можно ли строить жилье смешанного типа?

- НВ2001 требует только, чтобы округ Клакамас разрешил смешанное жилье в жилых зонах в городских некорпоративных районах округа, где уже разрешены односемейные дома.
- Этот закон никоим образом не регулирует тип жилья в сельских некорпоративных районах округа.
- Округ может по-прежнему требовать, чтобы объект был готов к застройке до того, как округ одобрит застройку. Например, если нет достаточного количества воды, канализации или транспорта – округ не обязан разрешать застройку.
- Округ может регулировать размещение (размер и расположение) и дизайн (внешний вид) смешанного жилья, если наши правила не препятствуют развитию смешанного жилья.

Что округ делает для соблюдения закона?

Округ должен либо внести поправки в Постановление о зонировании и развитии [Zoning and Development Ordinance \(ZDO\)](#) и Комплексный план [Comprehensive Plan](#) до 30 июня 2022 г., чтобы разрешить строительство смешанного жилья в некорпоративных городских жилых зонах, либо соблюдать Типовой кодекс штата для среднего жилья начиная с 1 июля 2022 г.

Как это повлияет на домовладельцев?

НВ 2001 позволит некоторым владельцам жилой недвижимости продолжить строительство дополнительного жилья или жилых домов на своей собственности, а в некоторых случаях также преобразовать односемейный дом в несколько жилых единиц.

Как это отразится на арендаторах жилой недвижимости?

Результаты НВ 2001 могут увеличить предложение сдаваемой в аренду собственности, поощряя некоторых домовладельцев строить арендуемое жилище или жилые дома на своей собственности.

Как НВ 2001 повлияет на застройщиков и подрядчиков жилых домов?

- У застройщиков и подрядчиков будут четкие правила, которым они должны следовать, строят ли они односемейные дома на или смешанное жилье.
- Новый закон, как правило, требует, чтобы одни и те же правила застройки применялись к односемейным домам и смешанному жилью, поэтому наши правила зонирования городского жилья будут изменены, чтобы применяться к смешанному жилью.
- Мы планируем сделать измененные правила ясными и простыми, чтобы побудить мелких застройщиков, в том числе домовладельцев, строить смешанное жилье.

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ



Расширени выбора жилья в округе Клакамас

РЕАЛИЗАЦИЯ ЗАКОНОПРОЕКТА НВ 2001

Изменяются ли правила парковки?

НВ2001 действительно требует, чтобы округ Клакамас изменил действующие правила парковки для триплексов и форплексов. Парковка на улице рядом с домом, например на драйвее или в гараже. Правила штата, которыми руководствуются при внедрении НВ 2001, включают особые стандарты, запрещающие округу Клакамас требовать более двух парковочных мест вне улицы для дуплекса. Они также включают конкретные стандарты парковки для других типов смешанного жилья, которые кратко изложены в таблице:

Размер лота в квадратных футах (sq ft)	Минимальные требования к парковке во дворе не более чем...				
	Дуплекс	Триплекс	Форплекс	Коттеджный кластер	Таунхаусы
Меньше чем 3,000 sq ft	2 места (всего)	1 место (всего)	1 место (всего)	1 место на блок	1 место на блок
3,000 – 5,000 sq ft		2 места (всего)	2 места (всего)		
5,000 – 7,000 sq ft		3 места (всего)	3 места (всего)		
7,000 sq ft и более			4 места (всего)		

Хотя округ не может требовать больше парковок во дворе, чем минимальные значения, указанные в таблице, застройщики имеют возможность предоставить больше парковок, чем минимум, и часто предоставляют больше парковок, чем требуется, если они думают, что это то, чего хочет рынок.

Означает ли это, что округ больше не разрешает строительство частных домов?

Нет. Как и раньше, округ продолжит разрешать строительство частных домов на участках, которые зонированы для них и готовы к застройке.

Вмешивается ли НВ2001 в работу ассоциации домовладельцев (НОА), кодексы, соглашения и ограничения (CC&Rs)?

НВ2001 позволяет большинству существующих ограничений на действия, соглашений об ассоциации домовладельцев (НОА), а также соглашений, условий и ограничений (CC&R) оставаться в прежнем виде. Однако они не будут иметь исковой силы, если они запрещают смешанное жилье и были приняты после 8 августа 2019 года. Новые ограничения в отношении документов, соглашения и CC&R не могут запрещать смешанное жилье.

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ



**Расширени
выбора жилья**
в округе Клакамас
РЕАЛИЗАЦИЯ ЗАКОНОПРОЕКТА НВ 2001

Здравоохранение и жилье

Как жилье связано с моим здоровьем?

Жилье это много составляющих: стабильность, часть района или сообщества и влияние на здоровье жителей. Стабильность, качество, безопасность и доступность жилья могут поддерживать физическое, психическое и поведенческое здоровье.

Как изменения кодекса сделают жилье более доступным?

Поскольку строительство смешанного жилья может быть менее дорогостоящим, чем строительство обычных больших домов, у владельцев недвижимости может появиться возможность взимать более низкую арендную плату или цену продажи. Обновленный кодекс позволит создавать больше типов жилья, таких как дуплексы, триплексы, форплексы, таунхаусы и коттеджные кластеры (несколько небольших домов, сосредоточенных на общей территории, такой как газон или общий двор).

Как это повлияет на меня и мою семью?

- Если в настоящее время вы владеете домом для одной семьи или имуществом, зонированным для дома на одну семью в городском некорпоративном округе Клакамас, у вас может быть возможность добавить к своей собственности одно или несколько дополнительных жилых единиц.
- Если вы ищете жилье в городском некорпоративном округе Клакамас, предлагаемые изменения кодекса могут предоставить вам больше вариантов жилья для аренды или владения, потому что это может привести к большему количеству жилищного строительства по всему округу.

Проект стратегии землепользования и жилищного строительства (LUHSP)

Что такое LUHSP?

Предлагаемые изменения, относящиеся к НВ2001, являются частью трехэтапного проекта стратегии землепользования и жилищного строительства (LUHSP), осуществляемого отделом планирования и зонирования округа для поддержки развития более доступных вариантов жилья в некорпоративных городских районах округа.

Зачем нужно больше жилья?

Жилье в округе Клакамас становится менее доступным. Эта проблема усугубляется нехваткой земли под жилую застройку в городской некорпоративной зоне. Согласно оценкам Регионального анализа жилищных потребностей округа Клакамас (HNA) за сентябрь 2019 г., в некорпоративном округе Клакамас не хватает жилой зоны для 5000 единиц жилья, необходимых в следующие 20 лет, более половины из которых будут многоквартирными.

ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ



Расширени выбора жилья в округе Клакамас

РЕАЛИЗАЦИЯ ЗАКОНОПРОЕКТА НВ 2001

На чем сосредоточена каждая фаза?

- **Этап 1:** Первый этап привел к утверждению Советом уполномоченных графства изменений в Постановлении о зонировании и развитии (ZDO) для поощрения строительства большего количества многоквартирных домов в городском некорпоративном округе Клакамас. В частности, одобренные поправки будут:
 - Предоставлять застройщикам дополнительные права (например, увеличение количества квартир) в обмен на предоставление жилья, доступного по цене для домохозяйств с низкими доходами;
 - Увеличить максимально допустимую плотность застройки в некоторых некорпоративных коммерческих зонах с 25 единиц на акр до 60 единиц на акр;
 - Разрешить 20% премию за плотность жилья в смешанных застройках в этих некорпоративных коммерческих зонах;
 - Снизить общие требования к парковке для многоквартирных домов в коммерческих и жилых районах без образования юридического лица, а также
 - Снижение требований к парковке для многоквартирных домов в пределах мили пешком от станции легкорельсового транспорта.
- **Этап 2:** Второй этап начался в январе 2021 года и завершится в 2022 году. Это текущий этап, предусматривающий реализацию требуемых государством компонентов НВ 2001, позволит создать больше типов жилья в односемейных жилых районах.
- **Фаза 3:** Третья и последняя фаза может начаться после завершения Фазы 2. Это может включать в себя разрешение на строительство жилья на территории, принадлежащей религиозным организациям, сохранение промышленных парков жилых домов и создание еще большего числа типов жилья в жилых районах.

Как общественность вовлечена в процесс?

Равноправное вовлечение и участие общественности являются неотъемлемой частью успеха этого проекта и имеют место на всех этапах. Основные цели взаимодействия с общественностью заключаются в следующем:

- Понимать приоритеты сообщества и опасения по поводу потенциальных изменений, которые могут произойти в их окрестностях в результате реализации этих стратегий.
- Сотрудничество с партнерами по сообществу, чтобы продвигать социально-экономическое, расовое и транспортное равенство в округе Клакамас.
- Заложить основу для обновления политики и правил, чтобы гарантировать, что обновления будут отвечать потребностям городских сообществ в некорпоративных районах округа.

Где я могу получить дополнительную информацию?

Для получения дополнительной информации о проекте реализации НВ 2001 и других мероприятиях округа Клакамас по обеспечению жильем посетите сайт www.clackamas.us/planning/HB2001.

По всем вопросам обращайтесь:

Martha Fritzie, главный проектировщик
Отдел планирования и зонирования округа Клакамас
mfritzie@clackamas.us

Как я могу поделиться своими комментариями?

На общественных слушаниях до Комиссии по планированию и Совет уполномоченных на всех этапах проекта.

Даты, время и подробности будут отправлены владельцам недвижимости по почте и размещены на сайте www.clackamas.us/planning/HB2001.