Autoridad de Financiamiento de la Vivienda de Alabama

**Estándares de Calidad de Diseño y Manual de Construcción**

TABLA DE CONTENIDO

1. Introducción
2. Requisitos para Todo Aprobado Proyectos
3. Adosado Obra Nueva Alquiler Unidades
4. Alquiler Unifamiliar Obra Nueva Unidades
5. Inspecciones y Informes

# SIN LIMITAR CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN DE ESTE PLAN DE ACCIÓN EN EL HOGAR, TODAS LAS DETERMINACIONES, CÁLCULOS, JUICIOS, EVALUACIONES U OTRAS DECISIONES REALIZADAS POR AHFA BAJO ESTE ANEXO, INCLUYENDO SIN LIMITACIÓN, LAS INSTRUCCIONES DE APLICACIÓN RELACIONADAS, LOS FORMULARIOS DE AHFA Y EL MISMO Q AP, SE REALIZARÁN EN EXCLUSIVAS RESPONSABILIDADES DE AHFA. Y DISCRECIÓN ABSOLUTA.

1. **Introducción**

***Todos los proyectos deben diseñarse y construirse de acuerdo con los requisitos aplicables de las Pautas de accesibilidad de la Ley de estadounidenses con discapacidades de 2010, la Sección 504 de la Ley de rehabilitación, la Ley de vivienda justa, las normas estatales y locales de mitigación de desastres, el Código internacional de construcción de 2009 o 2012: Residencial internacional. Código, Código Internacional de Conservación de Energía de 2009 para viviendas unifamiliares, 90.2 de la Sociedad Estadounidense de Ingenieros de Calefacción, Refrigeración y Aire Acondicionado de 2007 para edificios multifamiliares y cualquier requisito de código de construcción local más restrictivo.***

Cualquier desviación de estos estándares debe contar con la aprobación por escrito de AHFA antes de presentar una solicitud. por fondos. los solicitud por aprobación, con todos secundario documentación, deber ser presentado a AHFA al menos 30 días antes de presentar una solicitud final de financiamiento. Una vez que el proyecto comience a construirse y a través de los final de construcción de proyecto, ninguna desviación deber tener escrito aprobación antes de que comience cualquier trabajo o se realice cualquier desviación en el sitio de construcción. A cualquier desviación solicitada y aprobada se le cobrará la tarifa correspondiente. Una lista completa de tarifas se encuentra en [www.AHFA.com.](http://www.AHFA.com/)

# Requisitos para Todo Aprobado Proyectos

* 1. **Específico del sitio Criterios:**

1.) No se permiten los sitios propuestos por HOME que contienen propiedades dentro de una llanura aluvial de 100 años. Los sitios propuestos por Housing Credit y HOME Funds y los proyectos existentes no pueden contener humedales.

2.) Los nuevos proyectos de construcción en todas las zonas requerirán nuevas prácticas de construcción resistentes al radón en todos los edificios de conformidad con los requisitos de radón en la versión más reciente de la Guía de procesamiento acelerado multifamiliar (MAP) de HUD. [1](#_bookmark0) Se deben proporcionar los resultados de las pruebas de radón para todos los proyectos de rehabilitación en las zonas 1 y 2 de acuerdo con la versión más reciente de la Guía de procesamiento acelerado multifamiliar (MAP) de HUD. Para obtener la información más actualizada sobre el radón, consulte: [***www.adph.org/radon*** *.*](http://www.adph.org/radon)

3.) Unidades de alquiler de nueva construcción: todos los desarrollos de nueva construcción deben presentar un informe de suelos específico del sitio completo, que no tenga más de 1 año al momento de la presentación de los planos y especificaciones finales, vinculado a las especificaciones del proyecto. El informe de suelos debe reflejar los resultados de las pruebas de laboratorio realizadas en un mínimo de 1 perforación de suelo por ubicación de construcción planificada y un mínimo total de 2 perforaciones de suelo en las áreas pavimentadas planificadas del desarrollo. un registrado profesional ingeniero o a certificado pruebas agencia con a Actual licencia para ejercer en el Estado de Alabama debe preparar la informe.

4.) Viviendas de alquiler unifamiliares de nueva construcción: todos los desarrollos deben presentar un informe de suelos específico del sitio completo, que no tenga más de 1 año de antigüedad al momento de la presentación de los planos y especificaciones finales, vinculado a las especificaciones del proyecto. El informe de suelos debe reflejar los resultados de las pruebas de laboratorio.

1 [https://www.hud.gov/sites/documents/4430GHSGG-BM.PDF](http://www.hud.gov/sites/documents/4430GHSGG-BM.PDF) \_

realizado en un mínimo de 1 perforación del suelo por cada 2 edificios unifamiliares y un mínimo total de 2 perforaciones del suelo en las áreas pavimentadas planificadas del desarrollo. Un ingeniero profesional registrado o una agencia de pruebas certificada con una licencia vigente para ejercer en el Estado de Alabama debe preparar el informe.

5.) Rehabilitación de un edificio existente: los proyectos que agregan cimientos de nuevos edificios deben presentar un informe de suelos específico de cimientos. El informe de suelos debe reflejar los resultados de las pruebas de laboratorio realizadas en un mínimo de 1 perforación de suelo por ubicación de construcción planificada y un mínimo total de 2 perforaciones de suelo en las áreas pavimentadas planificadas del desarrollo. Un ingeniero profesional registrado o una agencia de pruebas certificada con una licencia vigente para ejercer en el Estado de Alabama debe preparar el informe.

# Sitio Ubicado Fuera de la Ciudad Municipal Límites:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 1.) | Un nuevo sitio de construcción propuesto o un proyecto existente puede estar ubicado fuera de un |
|  | límite de la ciudad del municipio, pero debe estar dentro de la jurisdicción de la policía local o del alguacil. |
| 2.) | Un sitio propuesto o un proyecto existente que está ubicado en la jurisdicción policial de un |
|  | municipio local debe cumplir con las restricciones de zonificación aplicables como si estuviera ubicado |
|  | dentro del límite de la ciudad de ese municipio. |
| 3.) | Doméstico agua y fuego agua Servicio deber ser proporcionó para los desarrollo por los |
|  | proveedor de servicios públicos locales. |
| **C.** | **Proyecto** | **Normas:** |
|  | 1.) | Normas de construcción de la casa club/comunidad: |
|  |  | Los pies cuadrados elegibles de la casa club/edificio comunitario del proyecto o |
|  |  | espacio(s) es de 3,000 pies cuadrados con calefacción y aire acondicionado (incluido el área de la oficina, |
|  |  | lavandería comunitaria, sala de juntas comunitaria, baños, cocinas, etc.). los |
|  |  | casa club/edificio comunitario o espacio(s) puede exceder los 3,000 pies cuadrados con calefacción |
|  |  | y enfriado, pero cualquier pie cuadrado que exceda esta cantidad no se incluirá en |
|  |  | los Elegible Base usado para calcular los Alojamiento Crédito. los casa club/comunidad |
|  |  | Se requiere que el edificio o espacio (s) cumpla con todos los estándares de accesibilidad aplicables. |
|  | 2.) | Estándares del proyecto para personas mayores: |
|  |  | Todos los proyectos 100% Ancianos deben ser estructuras de un piso. Excepción: los proyectos pueden |
|  |  | tener más que una historia, proporcionó ascensores están para ser instalado para Servicio todos superior |
|  |  | nivel apartamentos Diseño excepciones, o desviaciones, deber ser revisados por AHFA en |
|  |  | una base individual. |
|  | 3.) | Servicios requeridos de la unidad: |
|  |  | Se requiere que todos los proyectos tengan las siguientes comodidades para todas las unidades: |
|  |  | * Rango
* Refrigerador con Hielo Fabricante
* Lavavajillas
* Microondas
* Lavadora y secadora Conexiones
* Calentador
 |

* + - Aire acondicionado
		- Techo Aficionados

Todas las unidades deben incluir un armario de almacenamiento exterior con un área mínima de dieciséis

(16) pies cuadrados y un solo estante de alambre revestido que se extiende a lo largo del armario o un grupo de estantes de alambre revestidos más pequeños. Los desarrollos diseñados con acceso a todas las unidades interiores deben proporcionar el almacenamiento exterior adicional requerido para cada unidad en los interior de los edificio(s). Eso mayo ser situado en el interior los unidad, en el piso de los inquilinos, o en un área común. Todo el almacenamiento exterior e interior debe poder cerrarse con llave.

4.) Construcción modular:

Las unidades modulares deben construirse en secciones de componentes y ensamblarse por un fabricante en un entorno controlado. Las secciones de los componentes deben ensamblarse en a convencional permanente Fundación en los proyecto sitio. Finalizar el trabajo debe ser completado en el sitio. Las unidades modulares deben construirse para cumplir con los códigos de construcción aplicables, las especificaciones de AHFA y los estándares de calidad de diseño establecidos en este documento. La garantía del fabricante de una casa modular debe ser proporcionó.

5.) Presentación del dibujo Criterios:

Los siguientes documentos deben ser preparados por un arquitecto registrado, agrimensor o ingeniero con licencia para ejercer en el Estado de Alabama.

1. Plano del sitio: Los siguientes elementos deben ser mostrado.
	1. Escala: 1 pulgada = 40 pies o más para el típico unidades.
	2. norte flecha.
	3. Ubicaciones de edificios existentes, servicios públicos, carreteras, áreas de estacionamiento, si corresponde.
	4. Sitio existente/Restricciones de zonificación que incluyen contratiempos, derechos de paso, límites, humedales e inundaciones simple.
	5. Todos los cambios propuestos y edificios propuestos, estacionamiento, servicios públicos y paisajismo
	6. Topografía existente y propuesta de sitio.
	7. Elevaciones de altura de piso terminado y todas las nuevas dimensiones de pavimentación y elevaciones
	8. Identificación de todas las unidades de apartamentos especiales, incluidos, entre otros, apartamentos designados accesibles para discapacitados y con problemas sensoriales unidades.
	9. Proporcione un plan de sitio de ruta accesible con detalles.
2. Planos de planta:
	1. Escala: 1/4 pulgada = 1 pie o más grande para típico unidades.
	2. Muestre el diseño de la habitación/espacio, identifique cada habitación/espacio con su nombre e indique el tamaño del espacio terminado de todas las habitaciones en la unidad planes
	3. Indique el tamaño bruto total en pies cuadrados y el tamaño neto en pies cuadrados para cada unidad.

Para proyectos implicando eliminación de amianto y/o dirigir pintura, identificar ubicación y procedimientos para eliminación.

1. Elevaciones y secciones:
	1. Escala: 1/8 de pulgada = 1 pie o más grande
	2. Identifique todos los materiales que se utilizarán en los exteriores y cimientos de los edificios.
2. Título Sábana:

Indique los Códigos de Construcción y Normas de Accesibilidad que son aplicables para el proyecto.

# Adosado Obra Nueva Alquiler Unidades

El siguiente esquema de estándares mínimos debe usarse en el diseño de proyectos de Crédito para la Vivienda y Fondos HOME de doce o más unidades adjuntas.

# Normas mínimas de construcción:

1.) Área neta mínima de unidad de apartamento Requisitos:

El área neta se mide desde la **cara interior terminada** de la pared exterior hasta la

**Acabado interior** de la pared común o de separación de inquilinos.

El área neta mínima del dormitorio se mide desde las caras interiores de todas las paredes que rodean cada dormitorio, excluyendo los armarios, los cuartos de máquinas y los cuartos de almacenamiento.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tipo de unidad** | **Número de Baños** | **Unidad mínima neta Área\*** | **mín. red de dormitorio Área** |
| 1 dormitorio | 1 | 725 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |
| 2 dormitorios | 1 | 900 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |
| 2 dormitorios | 1.5 | 925 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |
| 2 dormitorios | 2 | 975 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |
| 3 habitaciones | 2 | 1200 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |
| 4 dormitorios | 2 | 1455 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |
| *\** ***Nota 1*** *: Las áreas netas de las unidades no incluyen almacenamiento exterior, porches cubiertos, patios, balcones, etc* |

2.) Excepciones a los requisitos mínimos de área: ocupación de habitación individual ("SRO") proyectos

3.) Normas de construcción exterior:

1. Acabado Exterior Materiales:
	1. Revestimientos exteriores de edificios: Para obra nueva, muy bajo mantenimiento materiales están requerido. Aceptable materiales incluir:
		1. Ladrillo;
		2. Elevado calidad vinilo vía muerta con a mínimo espesor de

.044 y una garantía limitada no prorrateada de por vida (50 años) transferible;

* + 1. Revestimiento cementoso y material de moldura; o
		2. Revestimiento y molduras compuestas diseñadas material.

Se requiere que todos los materiales de revestimiento enumerados anteriormente estén 12 pulgadas por encima de la elevación del piso terminado de la planta baja del edificio, con la excepción del patio de concreto y las áreas de corredores cubiertos. Se debe utilizar ladrillo, bloque decorativo o piedra cultivada como material de delantal.

* 1. Fascia y sofito: Deben ser de vinilo preacabado, aluminio preacabado, molduras de cemento o molduras compuestas de ingeniería. El material utilizado para los sofitos debe estar perforado o ventilado
	2. Los marcos y marcos de las ventanas deben construirse con madera revestida de vinilo, vinilo sólido extruido, fibra de vidrio o aluminio y se requiere que todas las ventanas tengan pantallas
	3. Materiales por entrada puertas están para ser chapados de metal madera, fibra de vidrio, o construcción con aislamiento de metal. Se requieren “mirillas” y cerrojos de seguridad en las puertas de entrada. Los cerrojos de seguridad en las puertas de entrada deben tener un “pestillo de pulgar” en el lado interior. Se prohíben las cerraduras con cerrojo de doble llave. El ancho libre mínimo de todas las puertas exteriores debe ser de 34 pulgadas.
	4. Materiales del techo: Tejas antihongos o techo de metal con garantía de 30 años o más deben ser usado.
	5. Las rejillas de ventilación del techo a dos aguas deben estar hechas de aluminio o vinilo. materiales
	6. Todos los áticos serán ventilado
	7. Todas las entradas principales deben estar dentro de un corredor techado o tener una cubierta de techo mínima de 3 pies de profundidad por 5 pies de ancho, y deben estar diseñadas para desviar el agua lejos de la puerta de entrada. Se requieren plataformas de entrada de 4 pies por 4 pies y hechas de material impermeable con una pendiente que cumpla con los estándares de Vivienda Justa y ADA en cada exterior entrada.
	8. Todos los corredores deben estar construidos con material de piso/cubierta de concreto.
	9. Se requieren persianas exteriores en todos los edificios con revestimiento 100% de ladrillo o vinilo.
	10. Escalera componentes, tal como largueros, huellas, y elevadores deber construirse de acero o de hormigón. Todos los pasos del proyecto deben incluir un patear plato en Entre cada paso comenzando en los primero paso más cercano al suelo y terminando en el escalón más cercano al balcón o rellano. Los pasamanos y postes deben estar construidos de acero o aluminio.
	11. Los componentes de patio y porche/balcón utilizados como parte del edificio deben tener hormigón losas o cubiertas y deber ser construido entonces que no quede madera expuesta. El ocultamiento debe hacerse con materiales como aluminio, vinilo, molduras de materiales cementosos o molduras compuestas de ingeniería. Las columnas de madera estructural deben tener un mínimo de 6” x 6” columnas tratadas a presión ocultas como se indicó anteriormente o columnas de acero, fibra de vidrio, uretano de alta densidad o aluminio del tamaño adecuado. Los rieles decorativos y/o los sistemas de barandas de protección utilizados en porches y patios deben ser sistemas de vinilo, fibra de vidrio, acero o aluminio que cumplan con los códigos. Deben instalarse postes de soporte de madera para evitar la degradación (pudrición) en los extremos de los postes y para proporcionar por estructural y anclaje de correo para losa. Madera barandillas

no están permitidos.

1. Otros exteriores Normas:
	1. Se requiere iluminación exterior adecuada en todos los corredores/pasillos exteriores cubiertos. Se requieren accesorios de iluminación exterior en todas las puertas de entrada. Los accesorios deben controlarse desde el interior de la unidad. Los artefactos de iluminación exterior en las puertas de entrada de las unidades de apartamentos en edificios de apartamentos con pasillos cerrados, con calefacción y aire acondicionado son no requerido Cuándo los corredor Encendiendo restos en todos los hora.
	2. Los números de dirección deben ser claramente visible.
	3. Se requiere un espacio y medio de estacionamiento por unidad de vivienda para unidades familiares, un espacio por unidad para unidades de personas mayores, dos espacios de estacionamiento para viviendas unifamiliares y dos espacios de estacionamiento para cada dúplex, a menos que el código local indique lo contrario, y no haya estacionamiento designado en la calle permitido.
	4. Se debe instalar tapajuntas de metal o polietileno de 20 mil cuando se usa junto con un tapajuntas laminado de polietileno autoadhesivo sobre todas las puertas y ventanas exteriores. unidades.
	5. Se debe presentar un plano de paisajismo que indique las áreas que se cubrirán con césped y paisajismo. Los planes de paisajismo deben seguir cualquier municipal paisaje ordenanza. En a mínimo, 20 se deben proporcionar pies de césped sólido (si el espacio del suelo lo permite) desde todos los lados de cada edificio y Entre todos edificios y pavimentado áreas Todas las áreas perturbadas deben ser sembradas. Se permite el paisajismo alrededor y entre los edificios. Como mínimo, proporcione 1 árbol de calibre de 2” por unidad y 6 arbustos de 1 galón por unidad. unidad.
	6. Se requieren bordillos de concreto a lo largo de todas las áreas pavimentadas en todo el sitio de desarrollo, incluidas las áreas de estacionamiento. (Los bordillos del valle no están permitidos)
	7. Se debe proporcionar acceso desde la acera a todos los espacios de estacionamiento. Cuando la ruta accesible en el sitio cruce una calzada vehicular, se requieren líneas de cruce peatonal. No serán menores de 6 pulgadas ni mayores de 24 pulgadas de ancho.
	8. A iluminado proyecto firmar incluso los Justo Alojamiento logo es requerido. Dependiendo de la ubicación en lo que se refiere al acceso de la propiedad desde la vía pública, el letrero del proyecto puede requerir el nombre del proyecto y el logotipo de Vivienda Justa en ambos lados de la firmar.
	9. Se requiere un mínimo de 1 contenedor de basura o compactador encerrado en un mínimo de 3 lados. El recinto del contenedor de basura/compactador debe ser accesible según la ADA y tener una plataforma de concreto. Si no se puede acceder al contenedor de basura, se deben colocar botes de basura dentro del recinto para que los usen los discapacitados. inquilinos
	10. Se debe proporcionar un camino de acceso continuo pavimentado con asfalto o concreto hasta la entrada de la desarrollo.
	11. Todos los estacionamientos deben ser de asfalto u hormigón. Una carta de recomendación de pavimentación de asfalto u hormigón debe ser proporcionada con los artículos de reserva por un geotécnico. ingeniero.
	12. Todas las aceras y pasillos deben ser de cemento y tener al menos 36 pulgadas de ancho. Todos los edificios públicos, casa club/comunidad El edificio y los servicios deben estar conectados a las unidades de vivienda por a

acera o pasarela.

* 1. Los buzones, el área de juegos y todos los servicios exteriores del proyecto deben estar en una ruta accesible según lo definido por las Pautas de Vivienda Justa. Todos exterior proyecto comodidades que tener expuesto componentes utilizados como parte de la estructura deben construirse de modo que no quede madera expuesta. El ocultamiento debe hacerse con materiales tales como revestimiento de aluminio o vinilo o materiales cementosos. Los rieles decorativos y/o los sistemas de barandas de protección utilizados deben ser sistemas de vinilo, fibra de vidrio o metal que cumplan con los códigos. No se permiten barandales de madera. Las glorietas y los refugios para pícnic deben tener mesa(s) con un banco adjunto asientos.
	2. No se permiten tanques de propano sobre el suelo en el sitio.
	3. Todos los servicios públicos ubicados en el sitio deben estar bajo tierra.
	4. Los depósitos de retención de aguas pluviales (existentes, compartidos y/o construidos recientemente) deben estar ubicados dentro de la propiedad e incluir cercas alrededor de todo el perímetro con una puerta de mantenimiento que se pueda cerrar con llave. El área de retención se mantendrá y administrará de manera que brinde seguridad a los inquilinos. Incluyendo la prevención de plagas de alimañas, insectos y reptiles, crecimiento excesivo de vegetación, y debe mantenerse libre de toda basura y escombros.

4.) Edificio Interior y Espacio Normas:

1. Encuadre de pared:
	1. Las paredes se pueden enmarcar usando montantes de metal en lugar de madera.
	2. Se requiere insonorización o aislamiento de bloque de sonido entre el entramado de montantes en las paredes de separación de inquilinos. Una calificación de sonido de clase de transmisión de sonido (STC) 54 es requerido.
	3. Se requiere insonorización entre pisos para lograr una calificación de (STC) de no menos de 50 y una Clase de aislamiento de impacto (IIC) de no menos de 50
2. Aislamiento Requisitos:
	1. El aislamiento de la pared exterior debe tener un mínimo general de R-13 para todo el conjunto de la pared.
	2. El aislamiento del techo o ático debe tener un R-38 mínimo.
	3. Se deben instalar retardadores de vapor si lo recomienda el arquitecto del proyecto.
3. Cocina espacios:
	1. Se requiere un fregadero de acero inoxidable de doble cubeta de 6 1/2 pulgadas de profundidad como mínimo en cada unidad.
	2. Cada unidad deber ser equipado con a 2.5 libra A B C clasificado seco extintor de incendios químico fácilmente accesible en la cocina y montado para adaptarse a la altura accesible para discapacitados en unidades accesibles. Cada unidad también debe contener recipientes de protección contra incendios sobre la superficie de la estufa o placas limitadoras de temperatura en la superficie de la estufa.
	3. Los gabinetes nuevos deben tener cajones laterales dobles y no deben tener frentes laminados o de aglomerado para puertas o frentes de cajones. Los gabinetes deben cumplir con el rendimiento ANSI/KCMA A161.1 y construcción

estándar para gabinetes de cocina y tocador. Los gabinetes deben llevar el sello de certificación de KCMA (Asociación de Fabricantes de Gabinetes de Cocina).

* 1. Se requiere un armario de despensa o gabinete de despensa en cada unidad. La despensa debe tener 1'6" x 1'6" de profundidad y/o gabinetes de despensa de carpintería prefabricados de 1'x 2'-6" de profundidad con un mínimo de cinco estantes, ubicados en o junto a la cocina.
	2. Una lámpara fluorescente de 4 pies de largo es requerido.
	3. Todos los electrodomésticos deben ser Energy Star calificado.
	4. Se requiere un protector de grasa detrás de las estufas en el muro.
1. Espacios de baño:
	1. Las unidades de bañera/ducha deben tener unas dimensiones mínimas de 30 pulgadas de ancho por 60 pulgadas de largo y estar equipadas con válvulas anti-quemaduras. Se requieren bloques integrales de madera en las paredes según las pautas de vivienda justa. Todas las bañeras en las unidades designadas para personas con discapacidades deben venir completas con “barras de apoyo instaladas de fábrica” donde los alrededores de la bañera están reforzados. Todavía se requieren bloques de madera en las paredes con marcos de fibra de vidrio reforzados de fábrica. Si los alrededores de la bañera no son de fibra de vidrio reforzada, baldosas duras, mármol cultivado o materiales compuestos; Se deben instalar bloques de madera maciza para cumplir con los requisitos de vivienda justa. pautas.
	2. Los inodoros deben instalarse para cumplir con ANSI, UFAS y accesibilidad de vivienda justa aplicables pautas.
	3. La longitud del espejo debe extenderse hasta la parte superior del protector contra salpicaduras del tocador con la parte superior del espejo a un mínimo de 6'-0” por encima del piso terminado. Se permiten espejos decorativos enmarcados o botiquines con espejos con un tamaño mínimo de 14” x 24”.
	4. Se deben instalar gabinetes de tocador con cajones o un gabinete de tocador sin cajones y un gabinete de ropa blanca con cajones en todas las unidades. Todos los gabinetes en las unidades accesibles para discapacitados deben estar instalado de acuerdo con las normas ANSI o UFAS aplicables pautas.
2. Los pasillos deben tener un ancho libre mínimo de 36 pulgadas o más como por accesibilidad aplicable estándares
3. Todas las puertas interiores a los espacios habitables en la(s) unidad(es) sujeta(s) a las Pautas de Equidad de Vivienda deben tener un ancho libre mínimo de conformidad con los estándares de diseño de Equidad de Vivienda aplicables. Todas las puertas interiores a espacios habitables en unidades accesibles para discapacitados designadas deben tener un ancho mínimo de 36 pulgadas. Todas las puertas interiores a espacios habitables en todas las demás unidades deben tener un ancho libre mínimo de 30 pulgadas.
4. Se requiere iluminación superior conmutada por separado en cada habitación. Se requieren ventiladores de techo Energy Star con juegos de luces en la sala de estar y en cada dormitorio.
5. Se requieren tratamientos de ventana para todos ventanas
6. Las puertas corredizas de vidrio son prohibido.
7. Acabados de piso:
	1. Los materiales de la alfombra deben cumplir con el mínimo de la FHA estándares
	2. Los materiales para pisos flexibles deben cumplir con los requisitos mínimos de la FHA estándares
8. Se requiere un mínimo de dos detectores de humo cableados con respaldo de batería por unidad. Las casas adosadas deben tener un mínimo de 1 detector de humo en la planta superior.
9. Se debe instalar un detector de monóxido de carbono en cada unidad con mecanismo de gas. sistemas o accesorios. Unidades con un adjunto garaje deber también tiene un detector de monóxido de carbono instalado.
10. Todas las unidades precableadas para conexiones de televisión por cable en la sala de estar y 1 por habitación.

5.) Plomería y Mecánica Equipo:

1. Los calentadores de agua deben colocarse en bandejas de drenaje con tuberías de drenaje conectadas al exterior o a un drenaje indirecto conectado al sistema de alcantarillado sanitario. La descarga de la válvula de alivio T&P del calentador de agua debe cumplir con los requisitos del código de construcción aplicable. Adicionalmente:
	1. Eléctrico agua calentadores deber ser elevado eficiencia con a mínimo

0.93 Factor de Energía Uniforme (UEF) para un tanque de 30 galones o mínimo .92 UEF para un tanque de 40 galones.

* 1. Los calentadores de agua a gas deben ser de alta eficiencia con un factor de energía uniforme (UEF) mínimo de 0.60 para un tanque de 30 galones o mínimo

.58 UEF para un tanque de 40 galones.

1. Las unidades HVAC de pared a través no están permitidas en unidades residenciales excepto en eficiencia unidades.
2. Las tuberías de suministro de CPVC no están permitidas para los servicios aéreos o empotrados en espacios interiores.
3. Las unidades HVAC y los calentadores de agua no están permitidos en los espacios del ático. Las unidades HVAC deben instalarse en armarios mecánicos con paredes aisladas ubicado dentro de la unidad de vivienda. Los calentadores de agua deben ubicarse dentro de la unidad de vivienda.
4. Las líneas de refrigeración HVAC deben estar aislado.
5. HVAC 14 SEER o superior debe ser usado.

# Alquiler Unifamiliar Obra Nueva Casas

El siguiente esquema de estándares mínimos debe usarse en el diseño de proyectos de Crédito para la Vivienda y Programa HOME de doce o más unidades y consisten en viviendas unifamiliares. Todas las viviendas unifamiliares deben ser de nueva construcción.

# Normas mínimas de construcción:

1.) Unidad de Área Neta Mínima Requisitos:

El área neta mínima del dormitorio se mide desde las caras interiores de todas las paredes que rodean cada dormitorio, excluyendo los armarios, los cuartos de máquinas y los cuartos de almacenamiento.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Tipo de unidad** | **Número de****Baños** | **Unidad mínima****Area neta\*** | **Dormitorio Mínimo****Area neta\*** |
| 3 habitaciones | 2 | 1200 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |
| 4 dormitorios | 2 | 1455 pies cuadrados | 120 pies cuadrados |
| *\** ***Nota 1*** *: Las áreas de la unidad no incluyen almacenamiento exterior, porches cubiertos, patios, balcones, etc.* |

2.) Todas las viviendas de alquiler unifamiliares deben tener un mínimo de 30 pies de construcción frente a la calle principal. Estos 30 pies deben ser la suma de todas las dimensiones frontales adyacentes para acondicionado espacio y lata incluir los "común" muro cual es parte de un parte delantera- frente a garaje como largo como esta muro es afrontar y acondicionado en 1 lado.

3.) Todas las viviendas unifamiliares de alquiler deben tener un mínimo de 30 pies de distancia al edificio del patio delantero de la acera. Cada casa debe tener un mínimo de 10 pies de patio lateral. (El ancho mínimo del lote será de cincuenta (50) pies). Tanto el ancho del lote como los retranqueos del patio lateral lata ser modificado con los siguiente excepción: A 10 pie lado yarda Se permitirá un retranqueo en 1 lado del lote y un retranqueo de “línea de lote cero” en el otro (por lo tanto, un ancho mínimo de cuarenta (40) pies del lote) con un frente garaje.

4.) Todas las viviendas de alquiler unifamiliares deben tener un mínimo de 3 diseños diferentes de elevación delantera y trasera. No se pueden construir elevaciones frontales idénticas una al lado de la otra.

5.) Todos unifamiliar alquiler casas deber tener a mínimo de 3 diferente color esquemas

# Edificio Exterior Normas:

1.) Acabado Exterior Materiales:

1. Exterior edificio revestimientos: Muy bajo mantenimiento materiales están requerido. Materiales aceptables incluir:
	1. Ladrillo;
	2. Elevado calidad vinilo vía muerta con a mínimo espesor de .044 y una garantía limitada no prorrateada de por vida (50 años) transferible;
	3. Revestimiento cementoso y material de moldura; o
	4. Revestimiento y molduras compuestas diseñadas material.

Se requiere que todos los materiales de revestimiento enumerados anteriormente estén 12 pulgadas por encima de la elevación del piso terminado de la planta baja del edificio, con la excepción del patio de concreto y las áreas de corredores cubiertos. Se debe utilizar bloque decorativo de ladrillo o piedra cultivada como material de delantal.

1. Fascia y sofito: Deben ser de vinilo preacabado, aluminio preacabado, molduras de cemento o molduras compuestas de ingeniería. El material utilizado para los sofitos debe estar perforado o ventilado
2. Los marcos y marcos de las ventanas deben construirse de madera revestida de vinilo, sólida extruido vinilo, fibra de vidrio, o aluminio y todos ventanas están requerido para tener pantallas
3. Los materiales para las puertas de entrada deben ser madera revestida de metal, fibra de vidrio o construcción aislada con metal. Se requieren "mirillas" y cerraduras de seguridad en la entrada. puertas Muerto tornillo Cerraduras en entrada puertas deber tener "pulgar pestillo" en

lado interior. Se prohíben las cerraduras con cerrojo de doble llave . El ancho libre mínimo de todas las puertas exteriores debe ser de 34 pulgadas.

1. Materiales del techo: Tejas antihongos o techo de metal con garantía de 30 años o más deben ser usado.
2. Las rejillas de ventilación del techo a dos aguas deben estar hechas de materiales de aluminio o vinilo. Todas las penetraciones en el techo deben estar ubicadas en la sección más trasera del techo
3. Todos los áticos deben ser ventilado
4. Se requieren persianas exteriores en todas las viviendas unifamiliares. casas
5. Unidades donde a convencional madera marco Fundación sistema es usado, a Se puede usar un material compuesto para terrazas que no sea de madera y que no requiera mantenimiento en los porches que se encuentren sobre una estructura de madera tratada a presión. sistema.

2.) Otros exteriores Normas:

1. Se requiere iluminación exterior en la entrada. puertas
2. Los números de dirección deben ser claramente visible.
3. 2 estacionamientos para cada uno casa.
4. Metal brillante o 20 mil polietileno Cuándo usado en conjunción con El tapajuntas de laminado de polietileno autoadhesivo debe instalarse sobre todas las unidades de puertas y ventanas exteriores.
5. Se debe presentar un plano de paisajismo que indique las áreas que se cubrirán con césped y paisajismo. El (los) plan(es) de paisajismo debe(n) seguir cualquier plan municipal de paisajismo aplicable. ordenanza. En a mínimo, 20 pies de sólido césped deber ser siempre (si el espacio en el suelo lo permite) desde todos los lados de cada edificio y entre todos los edificios y áreas pavimentadas. Todas las áreas perturbadas deben ser sembradas. Todas las unidades de alquiler deben tener un mínimo de 2 árboles por unidad y 12 arbustos de 1 galón por unidad.
6. Se requieren bordillos de concreto a lo largo de todas las áreas pavimentadas en todo el sitio de desarrollo, incluidas las áreas de estacionamiento. Se requieren bordillos elevados de 6 pulgadas y un diseño de canalón. Sin bordillos de valle permitido.
7. El acceso de la acera a la puerta principal y al camino de entrada debe ser proporcionó.
8. Se requiere un letrero de proyecto iluminado que incluya el logotipo de Vivienda Justa. Dependiente en los colocación como eso relaciona para los acceso de los propiedad desde el público camino, los del proyecto firmar mayo exigir los del proyecto nombre y logotipo de vivienda justa en ambos lados de la firmar.
9. Un mínimo de 1 contenedor de basura o compactador encerrado en un mínimo de 3 lados es requerido. los basura contenedor de basura/compactador recinto deber ser Accesible según la ADA y tiene una plataforma de concreto. Si el contenedor de basura en sí no es accesible, se deben colocar botes de basura dentro del recinto para uso de los inquilinos discapacitados. Se puede proporcionar un receptáculo de basura individual en cada hogar en lugar de un solo basurero basurero
10. Continuo asfalto o hormigón pavimentado acceso camino deber ser proporcionó para la entrada de la desarrollo.
11. Todos comunidad estacionamiento deber ser asfalto o hormigón. Un asfalto o pavimento de hormigón recomendación letra deber ser proporcionó con los reserva artículos por un ingeniero geotécnico.
12. Todos aceras y pasarelas deber ser hormigón y en menos 36 pulgadas amplio. Todos los edificios públicos, edificios comunitarios y servicios deben estar conectados para los vivienda unidades por a acera o pasarela en 1 lado de la calle a lo largo de desarrollo.
13. Todos los caminos de entrada deben ser hormigón.
14. Los buzones, el patio de recreo y todas las comodidades exteriores del proyecto deben ser accesibles según la ADA. Todos los servicios exteriores del proyecto que tengan componentes expuestos utilizados como parte de la estructura deben construirse de modo que no quede madera expuesta. El ocultamiento se hará con materiales como aluminio o revestimiento de vinilo. o cementoso materiales Decorativo rieles y/o Guardia carril Los sistemas utilizados deben ser sistemas de vinilo, fibra de vidrio o metal que cumplan con los códigos. No se permiten barandales de madera. Las glorietas y los refugios para pícnic deben tener mesa(s) con un banco adjunto asientos.
15. No se permiten tanques de propano sobre el suelo en el sitio.
16. Todos los servicios públicos en el sitio deben ser bajo tierra.
17. Los depósitos de retención de aguas pluviales (existentes, compartidos y/o construidos recientemente) deben estar ubicados dentro de la propiedad e incluir cercas alrededor del perímetro con una puerta de mantenimiento con cerradura. El área de retención se mantendrá y administrará de manera que brinde seguridad a los inquilinos. Incluyendo la prevención de plagas de alimañas, insectos y reptiles, crecimiento excesivo de vegetación, y debe mantenerse libre de toda basura y escombros.

# Espacio y edificio interior Normas:

1.) Estructura de la pared:

Las paredes se pueden enmarcar con montantes de metal en lugar de madera.

2.) Aislamiento Requisitos:

1. Exterior muro aislamiento deber tener un en general R-13 mínimo por los toda la pared montaje.
2. El aislamiento del techo o ático debe tener un R-38 mínimo.
3. Se deben instalar retardadores de vapor si lo recomienda el arquitecto del proyecto. 3.) Cocina espacios:
4. Se requiere un fregadero de acero inoxidable de doble cubeta de 6 1/2 pulgadas de profundidad en cada unidad.
5. Cada unidad debe estar equipada con un extintor de incendios de químico seco clasificado ABC de 2.5 lb fácilmente accesible en la cocina y montado para acomodar minusválido accesible altura en accesible unidades. Cada la unidad debe además Contiene cualquiera fuego proteccion botes encima los placa de cocina placas limitadoras de temperatura o de superficie en la placa de cocción superficie.
6. Los gabinetes nuevos deben tener cajones laterales dobles y no laminados o

frentes de aglomerado para puertas o frentes de cajones. Los gabinetes deben cumplir con el estándar de rendimiento y construcción ANSI/KCMA A161.1 para gabinetes de cocina y tocador. Los gabinetes deberán llevar el sello de certificación de KCMA (Asociación de Fabricantes de Gabinetes de Cocina).

1. A despensa armario o despensa gabinete es requerido en cada unidad. los despensa debe tener 1'6" x 1'6" de profundidad con un mínimo de cinco estantes, ubicados en o junto al cocina.
2. Una lámpara fluorescente de 4 pies es requerido.
3. Todos los electrodomésticos deben ser Energy Star calificado.
4. Se requiere un protector de grasa detrás de las estufas en la pared. 4.) Baño Espacios:
5. Bañera/ducha unidades deber tener mínimo dimensiones de 30 pulgadas ancho por 60 pulgadas longitud y ser equipado con anti-quemaduras válvulas Integral madera Se requiere bloqueo en las paredes según las pautas de vivienda justa. Todas las tinas en handicap designado accesible unidades deber venir completo con “instalado de fábrica barras de apoyo” donde se refuerzan los alrededores de la bañera. Todavía se requieren bloques de madera en las paredes con marcos de fibra de vidrio reforzados de fábrica. Si los alrededores de la bañera no son de fibra de vidrio reforzada, baldosas duras, mármol cultivado o materiales compuestos; Se deben instalar bloques de madera maciza para cumplir con los requisitos de vivienda justa. pautas.
6. Los inodoros deben instalarse para cumplir con ANSI, UFAS y accesibilidad de vivienda justa aplicables pautas.
7. Espejo longitud deber ampliar para cima de vanidad protector contra salpicaduras con cima de espejo un mínimo de 6'-0” por encima del piso terminado. Se permiten espejos decorativos enmarcados o botiquines con espejos con un tamaño mínimo de 14” x 24”.
8. Se deben instalar gabinetes de tocador con cajones o un gabinete de tocador sin cajones y un gabinete de ropa blanca con cajones en todas las unidades. Todos los gabinetes en designado Desventaja accesible unidades deber ser instalado en cumplimiento con ANSI o UFAS aplicables pautas.

5.) Acabados de pisos:

1. Los materiales de la alfombra deben cumplir con el mínimo de la FHA estándares
2. Los materiales para pisos flexibles deben cumplir con los estándares mínimos de la FHA. 6.) Otros interiores Normas:
3. Los pasillos deben tener un ancho libre mínimo de 36 pulgadas o más como por accesibilidad aplicable estándares
4. Todas las puertas interiores a los espacios habitables en la(s) unidad(es) sujeta(s) a las Pautas de Equidad de Vivienda deben tener un ancho libre mínimo de conformidad con los estándares de diseño de Equidad de Vivienda aplicables. Todas las puertas interiores a espacios habitables en unidades accesibles para discapacitados designadas deben tener un ancho mínimo de 36 pulgadas. Todas las puertas interiores a espacios habitables en todos los demás unidades

debe tener un ancho libre mínimo de 30 pulgadas.

1. Se requiere iluminación superior conmutada por separado en cada habitación. Se requieren ventiladores de techo Energy Star con juegos de luces en la sala de estar y en cada dormitorio
2. Se requieren tratamientos de ventana para todos ventanas
3. Las puertas corredizas de vidrio son prohibido.
4. Se requiere un mínimo de dos detectores de humo cableados con respaldo de batería por unidad.
5. Se debe instalar un detector de monóxido de carbono en cada unidad con mecanismo de gas. sistemas o accesorios. Unidades con un adjunto garaje deber también tiene un detector de monóxido de carbono instalado.

7.) Plomería y Mecánica Equipo:

1. Los calentadores de agua eléctricos deben ser de alta eficiencia con un factor de energía uniforme (UEF) mínimo de 0.93 para un tanque de 30 galones o un UEF mínimo de .92 para un tanque de 40 galones. tanque.
2. Los calentadores de agua a gas deben ser de alta eficiencia con un factor de energía uniforme (UEF) mínimo de 0.60 para un tanque de 30 galones o un UEF mínimo de .58 para un tanque de 40 galones.
3. Las unidades HVAC de pared no están permitidas en viviendas unifamiliares. casas
4. Las tuberías de suministro de CPVC no están permitidas para los servicios aéreos o empotrados en espacios interiores.
5. Las líneas de refrigeración HVAC deben estar aislado.
6. climatización 14 vidente o mayor que deber ser usado. climatización equipo deber ser colocados de forma que su funcionamiento no interfiera con el confort de las viviendas colindantes .

# Inspecciones y Informes

AHFA contratará a un consultor de construcción externo para revisar los planes y especificaciones finales antes de la construcción de cada proyecto aprobado para garantizar que cumpla con todos los requisitos aplicables del Diseño de AHFA. Calidad Estándares y Construcción Manual. los solicitante/propiedad Entidad, proyecto arquitecto y el contratista general certificará que el proyecto cumple con la Ley Federal de Enmiendas a la Vivienda Justa, los estadounidenses con discapacidades Actuar y todos adicional accesibilidad requisitos en los hora de los presentación de los planos y especificaciones finales, la finalización del proyecto y la emisión del Formulario 8609 del IRS. Además de la revisión de planos y especificaciones, AHFA tiene derecho a inspeccionar el proyecto durante las siguientes fases de desarrollo:

* 1. Durante construcción;
	2. Al finalizar la construcción y
	3. Antes de la emisión del formulario del IRS 8609.

El solicitante será responsable del costo real del trabajo realizado por los consultores designados por AHFA.