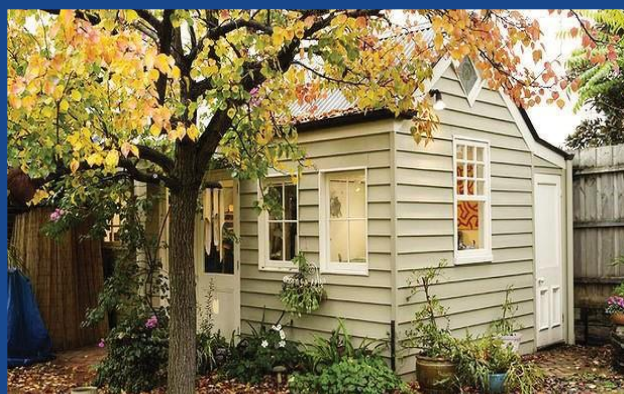




SỞ NHÀ Ở VÀ PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG CALIFORNIA

ĐƠN VỊ NHÀ PHỤ THUỘC SỔ TAY

Tháng 1 năm 2025



Mục lục

ADU tại California	4
Sở Nhà Ở Và Phát Triển Cộng Đồng California	6
Thuật Ngữ.....	8
Tóm Tắt Những Thay Đổi Gần Đây Đối Với Luật ADU	13
Câu Hỏi Thường Gặp.....	18
66323 Đơn Vị.....	18
ADU	21
Phòng ngủ.....	21
Vi Phạm Quy Chuẩn Xây Dựng.....	21
Ủy Ban Vùng Ven Biển.....	22
Hạn Chế Về Sử Dụng Tài Sản	22
Phí	22
Yêu Cầu Về Phòng Cháy Chữa Cháy Và Hệ Thống Phun Nước Chữa Cháy	24
Tài trợ	24
Yêu Cầu Về Chiều Cao	25
Hiệp Hội Chủ Nhà (HOA)	26
Các Cấu Phần Nhà Ở Và Chỉ Định Nhà Ở Chuyên Nghiệp.....	28
JADU	29
Các Sắc Lệnh ADU Địa Phương Và Các Cơ Quan Địa Phương.....	31
Nhà Lắp Ghép.....	33
Khu Nhà Di Động	33
ADU cho nhiều gia đình	33
Phân Vùng Không Phù Hợp.....	35
Có Chủ Sở Hữu Cư Trú	35
Yêu Cầu Về Bãi Đậu Xe.....	35
Đơn Xin Cấp Phép Và Cơ Quan Cấp Phép.....	36
Điều Khoản Cho Thuê.....	39
Bán Và Chuyển Nhượng Riêng.....	39
Dự Luật Thượng Viện 9 (SB 9) (Chương 162, Điều Lệ năm 2021)	39
Khoảng lùi	39
Yêu Cầu Và Hạn Chế Về Kích Thước.....	40
Yêu cầu về năng lượng mặt trời.....	42
Nhà nhỏ	42
Các Loại ADU	43

Các công trình và ADU không được cấp phép	44
Tiện ích	45
Phân Vùng, Phát Triển Và Các Tiêu Chuẩn Khác	45
Tài nguyên.....	48
Những Thay Đổi Đối Với Luật ADU Của Tiểu Bang	48
AB 2533	48
SB 1211	49
SB 477	49
AB 976 và AB 1033	50
AB 1332	51
AB 434	51
AB 345	52
AB 3182	52
AB 68, AB 881 và SB 13	53
AB 587, AB 670 và AB 671.....	54
Bảng Tóm Tắt Các Thay Đổi Về Luật.....	55

ADU tại California

Đơn Vị Nhà Phụ Thuộc (ADU) và Đơn Vị Nhà Phụ Thuộc Dành Cho Người Trẻ (JADU) là những lựa chọn sáng tạo và hiệu quả để bổ sung thêm nhà ở vốn rất cần thiết tại California. Kể từ năm 2016, Luật ADU của Tiểu Bang đã tiếp tục phát triển để tiếp tục giảm bớt các rào cản đối với việc phát triển nhà ở giá cả phải chăng trong bối cảnh Cơ Quan Lập Pháp nỗ lực giải quyết cuộc khủng hoảng nhà ở trên toàn tiểu bang. Khi các luật này thay đổi, mục tiêu của HCD là đảm bảo tính nhất quán và rõ ràng trong việc áp dụng các luật này thông qua giáo dục, hỗ trợ kỹ thuật và thực thi.¹

Lợi Ích Của ADU

ADU cung cấp nhiều lợi ích, bao gồm:

- ADU là loại nhà ở có **giá cả phải chăng** để xây dựng tại California vì chúng không yêu cầu phải trả tiền cho đất đai, cơ sở hạ tầng mới công kênh, bãi đậu xe có cấu trúc hoặc thang máy.
- ADU có thể cung cấp **nguồn thu nhập** cho chủ nhà.
- ADU thường được xây dựng bằng **kết cấu khung gỗ tiết kiệm chi phí**, ít tốn kém hơn đáng kể so với nhà ở trong các tòa nhà cho nhiều gia đình mới.
- ADU cho phép **các gia đình mở rộng** ở gần nhau trong khi vẫn đảm bảo **sự riêng tư**.
- ADU có thể cung cấp nhiều **không gian sống** như nhiều căn hộ mới xây dựng và chúng phù hợp với cá nhân, cặp đôi, gia đình nhỏ, bạn bè, người trẻ và người lớn tuổi.
- ADU mang đến cho chủ nhà **sự linh hoạt** khi chia sẻ không gian sống độc lập với các thành viên trong gia đình và những người khác, cho phép người lớn tuổi tận hưởng tuổi già trong nhà của mình.

Thật vậy, người dân California ngày càng nhận ra lợi ích của ADU và ADU đang tạo nên sự khác biệt. Trong giai đoạn 2016-2023, số lượng ADU được cấp phép hàng năm trong tiểu bang đã tăng từ 1.336 lên 26.924, tương đương mức tăng 20 lần. Vào năm 2023, ADU chiếm hơn 21 phần trăm tổng số nhà được cấp phép trên toàn tiểu bang.

ADU như một Chiến Lược Phát Triển Nhà Ở

Theo định nghĩa, ADU được xây dựng ở những khu vực đã phát triển nhưng đất có thể chưa được sử dụng hết. Hơn nữa, các hạn chế về yêu cầu đỗ xe đối với ADU nằm gần phương tiện giao thông công cộng tạo ra thêm động lực để xây dựng ADU, đặc biệt là ở những nơi dễ dàng tìm việc và dễ tiếp cận các tiện nghi khác, giúp giảm thêm sự phụ thuộc vào phương tiện.

Do đó, xây dựng ADU là một chiến lược phát triển nhà ở quan trọng góp phần vào nhiều mục đích, trong đó có việc giảm phát thải khí nhà kính và cải thiện chất lượng không khí bằng cách giảm khoảng cách mọi người cần di chuyển; giảm chuyển đổi đất nông nghiệp, môi trường sống nhạy cảm và không gian mở cho dự án phát triển mới; giảm chi phí xây dựng và bảo trì

¹ Sổ Tay ADU cập nhật này tham chiếu đến luật đã được sửa đổi theo luật gần đây có hiệu lực vào ngày 1 tháng 1 năm 2025.

cơ sở hạ tầng đất đỏ; và tạo điều kiện thuận lợi cho giao thông vận tải lành mạnh và thân thiện với môi trường.

Trước những thay đổi về luật xung quanh ADU và tầm quan trọng ngày càng tăng của loại hình nhà ở này, HCD đã cập nhật Sổ Tay ADU này và tiếp tục cam kết tạo điều kiện thuận lợi cho việc sản xuất nhà ở cho mọi mức thu nhập.

Sở Nhà Ở Và Phát Triển Cộng Đồng California

Với tầm nhìn rằng một ngày nào đó, mọi cư dân California đều có thể sống, làm việc và vui chơi trong các cộng đồng lành mạnh và có nhiều cơ hội, sứ mệnh của HCD là cung cấp những ngôi nhà an toàn, giá cả phải chăng và những cộng đồng năng động, toàn diện, bền vững cho tất cả người dân California. HCD thực hiện điều này bằng cách tăng và duy trì nguồn cung cấp nhà ở giá cả phải chăng tại California và bằng cách tạo ra các giải pháp hiệu quả cho cuộc khủng hoảng nhà ở thông qua chính sách và nghiên cứu.

Đơn Vị Thực Thi Và Giải Trình Về Nhà Ở

Cuộc khủng hoảng nhà ở của California đã đạt đến mức độ chưa từng thấy trong lịch sử mặc dù đã thông qua nhiều luật nhằm tăng nguồn cung nhà ở giá cả phải chăng cho người dân California ở mọi mức thu nhập. Là một phần của ngân sách tiểu bang 2021-2022, HCD đã bổ nhiệm thêm nhân viên để tăng cường các nỗ lực giải trình và thành lập Đơn Vị Thực Thi Và Giải Trình Về Nhà Ở (HAU). Mặc dù giáo dục và hỗ trợ kỹ thuật luôn là bước đầu tiên trong các nỗ lực giải trình của HCD, nhưng HAU yêu cầu các khu vực pháp lý phải chịu trách nhiệm về việc đáp ứng các cam kết về thành phần nhà ở của họ và tuân thủ luật nhà ở của tiểu bang. Việc vi phạm luật nhà ở của tiểu bang, bao gồm Luật ADU của Tiểu Bang, có thể dẫn đến hậu quả, bao gồm thu hồi chứng nhận thành phần nhà ở và chuyển đến Văn Phòng Tổng Chương Lý California.

Hỗ Trợ Kỹ Thuật

Có thể có tình trạng không rõ ràng hoặc nhu cầu thực hiện giáo dục ở cấp địa phương về cách tuân thủ luật tiểu bang, đặc biệt là khi luật tiểu bang thay đổi. HCD cung cấp hỗ trợ kỹ thuật cho chủ sở hữu bất động sản và nhà phát triển đang tìm cách xây dựng ADU, cũng như cho những chuyên gia vận động, cơ quan địa phương và các bên quan tâm khác.

Có thể gửi mọi câu hỏi liên quan đến việc áp dụng Luật ADU của Tiểu Bang đến HCD thông qua [Cổng Thông Tin ADU](#) trực tuyến. Vui lòng cung cấp càng nhiều thông tin chi tiết càng tốt trong biểu mẫu trực tuyến. HCD có thể yêu cầu thêm thông tin, bao gồm nhưng không giới hạn ở các thông báo từ chối và thông tin trao đổi từ cơ quan địa phương.

Các cơ quan địa phương tìm kiếm sự hỗ trợ hoặc gửi sắc lệnh về ADU cho HCD cũng phải sử dụng cổng thông tin trực tuyến này.

Đối với những cơ quan gặp sự cố kỹ thuật với Cổng Thông Tin ADU, vui lòng gửi email tới: ADUPortal@hcd.ca.gov.

Nếu có bất kỳ câu hỏi nào ngoài những thông tin có trong Sổ Tay này, vui lòng liên hệ với cơ quan cấp phép địa phương (ví dụ: thành phố hoặc quận) hoặc luật sư tư nhân.

Thi Hành Luật ADU Của Tiểu Bang

Kể từ năm 2016, HCD có thẩm quyền theo luật định để xem xét các sắc lệnh ADU của các cơ quan địa phương và kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2024, HCD cũng có thẩm quyền thi hành tất cả Luật ADU của Tiểu Bang. Nhóm ADU của HCD xem xét các sắc lệnh địa phương về tình trạng tuân thủ Luật ADU của Tiểu Bang và gửi các kết luận qua thư, đồng thời khi cần

thiết có thể tăng cường nỗ lực thực thi. Để đảm bảo tính nhất quán, HAU hợp tác chặt chẽ với các bộ phận khác của HCD.

Nhóm ADU cam kết hỗ trợ công chúng, các cơ quan địa phương và các cơ quan đối tác hiểu và tuân thủ Luật ADU của Tiểu Bang.

Thuật Ngữ

66323 Đơn Vị

Một trong bốn loại ADU (và JADU) được phân định phải được cấp phép theo Bộ Luật Chính Phủ phần 66323. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66323

Đơn Vị Nhà Ở Phụ (ADU)

Một đơn nguyên nhà ở liền kề hoặc tách biệt cung cấp các tiện nghi sinh hoạt hoàn chỉnh, độc lập cho một hoặc nhiều người và nằm trên một lô đất có nơi cư trú chính đã hoặc đang được đề xuất. Đơn nguyên sẽ bao gồm các khu vực cố định để sinh hoạt, ngủ, ăn, nấu ăn và vệ sinh trên cùng một lô đất với nơi tọa lạc hoặc sẽ tọa lạc nhà ở của một gia đình hoặc nhiều gia đình.

Một ADU cũng bao gồm những điều sau:

- (A) Một đơn vị hiệu quả.
- (B) Một ngôi nhà lắp ghép, theo định nghĩa trong Mục 18007 của Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66313, tiểu mục (a)

Công Trình Phụ

Một công trình phụ của một ngôi nhà nằm trên cùng một lô đất. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66313, tiểu mục (b)

Người Nộp Đơn

Người hoặc bên chịu trách nhiệm nộp đơn xin cấp phép.

Nộp Đơn

Yêu cầu chính thức để thực hiện công việc, bao gồm tất cả thông tin theo yêu cầu.

Giấy Chứng Nhận Sử Dụng Nhà

Một tài liệu do các sở Xây Dựng Và An Toàn California Cấp, chứng nhận rằng một không gian thương mại hoặc tòa nhà dân cư mới xây dựng đã được kiểm tra về tình trạng tuân thủ Bộ Luật Tiêu Chuẩn Xây Dựng California và các sắc lệnh địa phương quản lý việc xây dựng và nhà ở. **Nguồn:** Bộ Luật Dân Cư California năm 2022, mục R110

Phát Triển Vì Lợi Ích Chung

Bất kỳ hạng mục nào sau đây:

- (a) Dự án căn hộ cộng đồng.
- (b) Dự án chung cư.
- (c) Phát triển theo kế hoạch.
- (d) Hợp tác xã cổ phần.

Nguồn: Bộ Luật Dân Sự, mục 4100

Điều Khoản, Điều Kiện Và Hạn Chế (CC&R)

Một bộ quy tắc quản lý việc sử dụng một bất động sản nhất định trong mỗi cộng đồng. “Các văn bản quản lý” bao gồm các tuyên bố, điều lệ, quy tắc hoạt động, điều khoản hợp nhất hoặc điều lệ công ty, điều chỉnh hoạt động của dự án phát triển vì lợi ích chung hoặc hiệp

hội. **Nguồn:** Bộ Luật Dân Sự, mục 4150

Đơn Vị Nhà Ở Hiệu Quả

Một đơn vị nhà ở có diện tích sinh hoạt tối thiểu là 150 feet vuông, tủ quần áo riêng, bồn rửa nhà bếp, thiết bị nấu ăn, tủ lạnh và phòng tắm riêng có bồn cầu, bồn rửa, bồn tắm hoặc vòi hoa sen. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ, mục 66313, tiểu mục (a)(1); Quy Chuẩn Xây Dựng California, mục 1208.4

Không Gian Ở

Không gian trong tòa nhà để sinh hoạt, ngủ, ăn hoặc nấu ăn. Phòng tắm, phòng vệ sinh, tủ quần áo, hành lang, kho chứa đồ hoặc không gian tiện ích và các khu vực tương tự không được coi là không gian ở. **Nguồn:** Quy Chuẩn Xây Dựng California năm 2022, mục 202

Hành Lang Vận Chuyển Chất Lượng Cao

Một hành lang có dịch vụ xe buýt tuyến cố định với tần suất phục vụ không quá 15 phút trong giờ cao điểm. **Nguồn:** Bộ Luật Tài Nguyên Công Cộng, mục 21155, tiểu mục (b)

Phí Tác Động

“Phí tác động” có cùng ý nghĩa với thuật ngữ “phí” theo định nghĩa trong tiểu mục (b) của Mục 66000 và bao gồm các loại phí được chỉ định trong Mục 66477. “Phí tác động” không bao gồm bất kỳ khoản phí kết nối hoặc phí công suất nào do cơ quan địa phương, quận đặc biệt hoặc công ty cấp nước tính. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66324, tiểu mục (c)(2)

Đơn Vị Nhà Phụ Thuộc Cho Người Trẻ (JADU)

Một đơn vị có diện tích không quá 500 feet vuông và nằm hoàn toàn trong một nhà ở một gia đình. JADU có thể bao gồm khu vực vệ sinh riêng biệt hoặc có thể dùng chung khu vực vệ sinh với công trình hiện có. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66313, tiểu mục (d)

Không Gian Sống

Một không gian trong nhà ở dành cho con người sinh sống, bao gồm sinh hoạt, ngủ, ăn, nấu ăn hoặc vệ sinh. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66313, tiểu mục (e)

Khu Vực Sinh Hoạt

Khu vực sinh hoạt bên trong của một đơn vị nhà ở, bao gồm tầng hầm và gác xép, nhưng không bao gồm nhà để xe hoặc bất kỳ công trình phụ nào. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66313, tiểu mục (f)

Cơ Quan Địa Phương

Một thành phố, quận hoặc thành phố và quận, dù theo luật chung hay điều lệ. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66313, tiểu mục (g)

Trạm Trung Chuyển Chính

Một địa điểm có bất kỳ hạng mục nào sau đây:

- (a) Một ga tàu hỏa hoặc trạm trung chuyển xe buýt nhanh hiện có.
- (b) Một bến phà cho một dịch vụ xe buýt hoặc xe lửa.

(c) Giao lộ của hai hoặc nhiều tuyến xe buýt chính với tần suất phục vụ cách nhau 15 phút hoặc ít hơn trong giờ cao điểm buổi sáng và buổi chiều.

Nguồn: Bộ Luật Tài Nguyên Công Cộng mục 21064.3

Nhà Lắp Ghép

Một công trình được xây dựng vào hoặc sau ngày 15 tháng 6 năm 1976, có thể vận chuyển theo một hoặc nhiều phần, rộng tám feet trở lên hoặc dài 40 feet trở lên, ở chế độ di chuyển, hoặc khi dựng tại chỗ, có diện tích 320 feet vuông trở lên, được xây dựng trên khung gầm cố định và được thiết kế để sử dụng làm nhà ở một gia đình có hoặc không có móng khi được kết nối với các tiện ích cần thiết và bao gồm hệ thống ống nước, sưởi ấm, điều hòa không khí và điện có trong đó. **Nguồn:** Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn mục 18007, tiểu mục (a)

Chấp Thuận Của Bộ Trưởng

Được xem xét và chấp thuận mà không cần xem xét tùy ý hoặc phiên điều trần. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66317, tiểu mục (a)

Nhà Ở Nhiều Gia Đình

Theo mục đích của Luật ADU của Tiểu Bang, một công trình có hai hoặc nhiều ngôi nhà liền kề trên một lô đất được coi là nhà ở nhiều gia đình. Nhiều nhà ở một gia đình tách biệt trên cùng một lô đất không được coi là nhà ở nhiều gia đình theo mục đích của Luật ADU của Tiểu Bang.

Điều Kiện Phân Vùng Không Phù Hợp

Một dự án cải thiện vật lý trên một bất động sản không phù hợp với các tiêu chuẩn phân vùng hiện hành. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66313, tiểu mục (h)

Tiêu Chuẩn Khách Quan

Các tiêu chuẩn không liên quan đến phán đoán cá nhân hoặc chủ quan của viên chức và có thể xác minh thống nhất bằng cách tham chiếu đến chuẩn mực hoặc tiêu chí bên ngoài và thống nhất có sẵn mà cả người nộp đơn hoặc người đề xuất và viên chức đều có thể biết trước khi nộp. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66313, tiểu mục (i)

Lối Đi

Một lối đi không bị cản trở, thông thoáng và kéo dài từ một con phố đến một lối vào của ADU. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66313, tiểu mục (j)

Cơ Quan Cấp Phép

Bất kỳ cơ quan nào tham gia vào quá trình xem xét cấp phép cho ADU hoặc JADU và không có cơ quan nào thay thế, bao gồm nhưng không giới hạn ở các sở quy hoạch, sở xây dựng, cơ quan tiện ích và các quận đặc biệt có liên quan. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66313, tiểu mục (k)

Phát Triển Theo Kế Hoạch

Một dự án phát triển bất động sản khác ngoài dự án căn hộ cộng đồng, dự án chung cư hoặc hợp tác xã cổ phần, có một hoặc cả hai đặc điểm sau:

(a) Khu vực chung do một hiệp hội sở hữu hoặc thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu của các bên có quyền lợi riêng biệt có các quyền lợi đi kèm liên quan đến việc sử dụng có lợi đối với khu vực chung.

(b) Khu vực chung và một hiệp hội duy trì khu vực chung có quyền thu phí đánh giá mà có thể trở thành một nghĩa vụ đi kèm với các quyền lợi riêng biệt theo Điều 2 (bắt đầu từ Mục 5650) của Chương 8.

Nguồn: Bộ Luật Dân Sự, mục 4175

Nhà Ở Được Đề Xuất

Một nhà ở là đối tượng của đơn xin cấp phép và đáp ứng các yêu cầu cấp phép. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66313, tiểu mục (l)

Phương Tiện Công Cộng

Một địa điểm, bao gồm nhưng không giới hạn ở trạm xe buýt hoặc ga tàu, nơi công chúng có thể tiếp cận xe buýt, xe lửa, tàu điện ngầm và các phương tiện giao thông khác tính giá vé cố định, chạy trên các tuyến cố định và công chúng có thể sử dụng. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66313, tiểu mục (m)

Người Mua Đủ Điều Kiện

Những người và gia đình có thu nhập thấp hoặc trung bình, theo định nghĩa trong Mục 50093 của Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ, mục 66340, tiểu mục (a); Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn, mục 50093

Công Ty Phi Lợi Nhuận Đủ Điều Kiện

Một công ty phi lợi nhuận được thành lập theo Mục 501(c)(3) của Bộ Luật Thuế Vụ đã nhận được miễn trừ phức lợi theo Mục 214.15 của Bộ Luật Thu Nhập Và Thuế VỤ đối với các bất động sản dự định bán cho các gia đình có thu nhập thấp tham gia chương trình cho vay không tính lãi suất đặc biệt. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66340, tiểu mục (b)

Những Hạn Chế Hợp Lý

Những hạn chế không làm tăng chi phí xây dựng, về cơ bản cấm xây dựng hoặc loại bỏ khả năng xây dựng ADU hoặc JADU một cách vô lý. **Nguồn:** Bộ Luật Dân Sự điều 4751, tiểu mục (b) và Bộ Luật Dân Sự mục 714.3, tiểu mục (b)

Nhà Ở Một Gia Đình

Theo mục đích của Luật ADU của Tiểu Bang, nhà ở một gia đình là một đơn nguyên cung cấp đầy đủ tiện nghi sinh hoạt độc lập cho một gia đình, bao gồm các khu vực cố định để sinh hoạt, ngủ, ăn, nấu ăn và vệ sinh, và tồn tại như một khu vực quyền lợi riêng biệt của bất động sản, chẳng hạn như nhà ở một gia đình tách biệt hoặc nhà liền kề.

Tòa Nhà Không Đạt Tiêu Chuẩn

Một tòa nhà hoặc một phần của tòa nhà, hoặc cơ sở mà tòa nhà tọa lạc, trong đó tồn tại bất kỳ điều kiện nào trong một danh sách dài về các điều kiện gây nguy hiểm đến tính mạng, chân tay, sức khỏe, tài sản, sự an toàn hoặc an sinh của công chúng hoặc những người cư trú tại đó. **Nguồn:** Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn, mục 17920.3

Bãi Đậu Xe Song Song

Hai hoặc nhiều ô tô được đỗ trên đường lái xe hoặc ở bất kỳ vị trí nào khác trên lô đất, xếp hàng sau nhau. **Nguồn:** Bộ Luật Chính Phủ phần 66313, tiểu mục (n)

Tóm Tắt Những Thay Đổi Gần Đây Đối Với Luật ADU



Trong Bộ Luật Chính Phủ, mục 66310, tiểu mục (d), Cơ Quan Lập Pháp California tuyên bố rằng việc cho phép ADU ở các khu vực cho phép nhà ở một gia đình và nhà ở nhiều gia đình sẽ cung cấp thêm nhà cho thuê và là thành phần thiết yếu trong việc giải quyết nhu cầu nhà ở của California. Trong những năm qua, Luật ADU của Tiểu Bang đã được sửa đổi để gia tăng hiệu quả trong việc tạo ra nhiều đơn vị nhà ở hơn. Những thay đổi quan trọng đối với Luật ADU của Tiểu Bang, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2023, ngày 1 tháng 1 năm 2024 và ngày 1 tháng 1 năm 2025, đã giảm thêm

các rào cản đối với việc phát triển ADU và JADU. Trong bối cảnh này, HCD đã phát triển - và tiếp tục cập nhật - Sổ Tay này để hỗ trợ chính quyền địa phương, chủ nhà, luật sư, kiến trúc sư và công chúng trong việc hiểu và áp dụng các yêu cầu của luật tiểu bang. Dưới đây là bản tóm tắt về luật gần đây đã sửa đổi Luật ADU của Tiểu Bang.

Vui lòng truy cập <https://leginfo.legislature.ca.gov> để biết toàn bộ các thay đổi về luật.

Tất cả các cơ quan cấp phép địa phương và các bên quan tâm nên xem xét các sửa đổi đối với luật California, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2023, 2024 và 2025, liên quan đến việc xây dựng ADU và JADU.

Luật năm 2022 bao gồm những thay đổi sau đây đối với Luật ADU của Tiểu Bang (có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2023):

Dự Luật Quốc Hội (AB) 2221 (Chương 650, Điều Lệ năm 2022, Mục 1) và Dự Luật Thượng Viện (SB) 897 (Chương 664, Điều Lệ năm 2022, Mục 2.5, 4, 5 và 6) được xây dựng dựa trên những thay đổi gần đây đối với Luật ADU và JADU của Tiểu Bang và giải quyết thêm các rào cản đối với việc phát triển ADU và JADU. Do SB 897 được đưa vào chương sau AB 2221, mục 2.5 của SB 897 đã kết hợp các sửa đổi đối với Luật ADU được đề xuất theo cả SB 897 và AB 2221.

- **Tiêu Chuẩn Khách Quan.** Yêu cầu các cơ quan địa phương chỉ áp dụng các tiêu chuẩn khách quan đối với ADU, "không liên quan đến phán đoán cá nhân hoặc chủ quan của viên chức và có thể xác minh thống nhất bằng cách tham chiếu đến một chuẩn mực hoặc tiêu chí thống nhất và bên ngoài có sẵn mà cả người nộp đơn xin cấp phép hoặc người đề xuất phát triển và viên chức đều có thể biết trước khi nộp" đơn xin cấp phép ADU. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66313, tiểu mục (i). *Xem thêm* Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66314, tiểu mục (b)(1); 66323, tiểu mục (g).)

- **Gara Tách Biệt.** Cho phép ADU tách biệt khỏi nơi ở chính được đề xuất hoặc hiện có, bao gồm cả trong gara tách biệt (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(3)).
- **Thay Đổi Nhà Ở.** Quy định rằng việc xây dựng ADU không cấu thành thay đổi về nhà ở Nhóm R theo quy chuẩn xây dựng địa phương, trừ khi cơ quan địa phương đưa ra kết luận bằng văn bản dựa trên bằng chứng đáng kể trong hồ sơ cho thấy việc xây dựng ADU có thể có tác động tiêu cực cụ thể đến sức khỏe và sự an toàn của công chúng (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(8)).
- **Hệ Thống Phun Nước Chứa Cháy.** Ngăn chặn một dự án xây dựng ADU đặt ra yêu cầu lắp đặt hệ thống phun nước chứa cháy trong nhà ở chính hiện có (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(12)).
- **Quy Trình Cấp Phép.** Yêu cầu cơ quan cấp phép phải chấp thuận hoặc từ chối (thay thế từ ngữ trước đây là "hành động") đơn đăng ký xây dựng hoặc phục vụ một ADU hoặc JADU trong vòng 60 ngày kể từ khi nhận được đơn đăng ký hoàn chỉnh, nếu có sẵn nhà ở một gia đình hoặc nhiều gia đình trên lô đất (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66317, tiểu mục (a); 66320, tiểu mục (a); 66335, tiểu mục (a)(2)).
- **Cấp Phép Đồng Thời.** Làm rõ rằng các cơ quan cấp phép có thể đồng thời chấp thuận hoặc từ chối một ADU và nhà ở một gia đình hoặc nhiều gia đình mới được đề xuất khi nộp đơn xin cấp phép đồng thời. Đơn xin cấp phép cho ADU sẽ được xem xét mà không cần xem xét tùy ý hoặc điều trần. Làm rõ rằng các cơ quan cấp phép có thể đồng thời chấp thuận hoặc từ chối một JADU và nhà ở một gia đình mới được đề xuất khi nộp cùng lúc để xin cấp phép. (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66317, tiểu mục (a); 66320, tiểu mục (a); 66335, tiểu mục (a)(3).)
- **Từ Chối Của Cơ Quan Cấp Phép.** Buộc một cơ quan cấp phép, khi từ chối đơn xin cấp phép cho một ADU hoặc JADU, phải "trả lại bằng văn bản một bộ ý kiến đầy đủ cho người nộp đơn cùng với danh sách các hạng mục bị lỗi hoặc thiếu sót và mô tả về cách người nộp đơn có thể khắc phục" trong vòng 60 ngày kể từ khi nhận được đơn đăng ký hoàn chỉnh. (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66317, tiểu mục (b); 66320, tiểu mục (b); 66335, tiểu mục (b).)
- **Giấy Phép Phá Dỡ.** Bổ sung thêm yêu cầu đối với cơ quan địa phương là phải xem xét và cấp giấy phép phá dỡ cho "gara tách biệt sẽ được thay thế bằng ADU" cùng thời điểm với quá trình xem xét và cấp giấy phép cho việc xây dựng ADU. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (e).) Ngoài ra, cấm các cơ quan cấp phép yêu cầu người nộp đơn "cung cấp thông báo bằng văn bản hoặc dán biển báo để phá dỡ gara tách biệt ... trừ khi bất động sản nằm trong một khu vực có ý nghĩa về mặt kiến trúc và lịch sử". (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (f).)
- **Phân Vùng & Khoảng Lùi.** Cấm cơ quan địa phương yêu cầu "giấy phép phân vùng hoặc đánh giá phân vùng riêng biệt hoặc bất kỳ kích thước tối thiểu hoặc tối đa nào khác cho một đơn vị nhà ở phụ, kích thước dựa trên tỷ lệ phần trăm của nhà ở chính được đề xuất hoặc hiện có, hoặc giới hạn về diện tích lô đất, tỷ lệ diện tích sàn, không gian mở, khoảng

lùi phía trước và kích thước lô đất tối thiểu, đối với nhà ở liền kề hoặc tách biệt không cho phép xây dựng ít nhất một đơn vị nhà ở phụ rộng 800 foot vuông với khoảng lùi sâu sau và phía bên rộng bốn foot theo đúng tất cả các tiêu chuẩn phát triển khác tại địa phương". (Bộ Luật Chính Phủ, § 66321, tiểu mục (b)(3).)

- **Giới Hạn Chiều Cao Của ADU Tách Biệt.** Thiết lập giới hạn chiều cao cơ bản là 16 feet cho ADU tách biệt (Bộ Luật Chính Phủ, § 66321, tiểu mục (b)(4)(A)). Tăng giới hạn chiều cao tối đa đối với một ADU tách biệt lên 18 feet nếu ADU “nằm trong khoảng cách nửa dặm đi bộ từ một trạm trung chuyển chính hoặc hành lang vận chuyển chất lượng cao” và tăng thêm hai feet cho độ dốc mái để phù hợp với độ dốc mái của đơn vị nhà ở chính.” (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66321, tiểu mục (b)(4)(B); 66323, tiểu mục (a)(2)(B).) Tăng chiều cao lên 18 feet đối với một ADU tách biệt “nằm trên lô đất có nhà ở nhiều hộ gia đình, nhiều tầng hiện có hoặc đang được đề xuất.” (Bộ Luật Chính Phủ, § 66321, tiểu mục (b)(4)(B).)
- **Giới Hạn Chiều Cao ADU Liền Kề.** Thiết lập giới hạn chiều cao tối đa mà một cơ quan địa phương có thể áp dụng cho một ADU liền kề là 25 feet hoặc giới hạn chiều cao nhà ở chính hiện tại nếu thấp hơn 25 feet. Không yêu cầu một cơ quan địa phương cho phép ADU vượt quá hai tầng (Bộ Luật Chính Phủ, § 66321, tiểu mục (b)(4)(D)).
- **Tiêu Chuẩn Đỗ Xe.** Cấm các cơ quan địa phương áp đặt tiêu chuẩn đỗ xe trong một số trường hợp cụ thể (Bộ Luật Chính Phủ, § 66322, tiểu mục (a)).
- **Vi Phạm Quy Hoạch Phân Vùng & Quy Chuẩn Xây Dựng.** Cấm các cơ quan địa phương từ chối cấp phép cho một ADU do hành động khắc phục “các điều kiện quy hoạch phân vùng không tuân thủ, vi phạm quy chuẩn xây dựng hoặc các công trình không được cấp phép không gây nguy hiểm cho sức khỏe và sự an toàn của công chúng và không bị ảnh hưởng bởi việc xây dựng đơn vị nhà ở phụ”. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66322, tiểu mục (b).) Lệnh cấm cũng được thêm vào mục 66336 của Bộ Luật Chính Phủ để áp dụng cho JADU.
- **Nhà Ở Nhiều Hộ Gia Đình.** Cấm cơ quan cấp phép yêu cầu “bất kỳ sửa đổi nào đối với nhà ở nhiều gia đình hiện có như một điều kiện để phê duyệt đơn xin xây dựng đơn vị nhà ở phụ” nếu nhà ở nhiều gia đình hiện tại có “một khoảng lùi phía sau hoặc phía bên nhỏ hơn bốn feet...” (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(4)(B)).
- **Định Nghĩa Về Cơ Quan Cấp Phép.** Thêm định nghĩa về cơ quan cấp phép là “bất kỳ cơ quan nào tham gia vào quá trình xem xét giấy phép cho một đơn vị nhà ở phụ hoặc đơn vị nhà ở phụ cho người trẻ và không có cơ quan nào thay thế, bao gồm nhưng không giới hạn ở các sở quy hoạch, sở xây dựng, cơ quan tiện ích và các quận đặc biệt có liên quan”. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66313, tiểu mục (k).)
- **ADU Không Được Cấp Phép.** Ngăn chặn cơ quan địa phương từ chối cấp phép cho một ADU không được cấp phép được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2018, vì ADU vi phạm các tiêu chuẩn xây dựng hoặc vì ADU không tuân thủ Luật ADU của Tiểu Bang hoặc một sắc lệnh địa phương. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66332, tiểu mục (a).) Lệnh cấm này không áp dụng nếu cơ quan địa phương đưa ra kết luận rằng “việc khắc phục vi phạm là cần thiết để bảo vệ sức khỏe và sự an toàn của công chúng hoặc người cư trú trong công

trình” (Bộ Luật Chính Phủ, § 66332, tiểu mục (b)) hoặc đối với một tòa nhà được coi là không đạt tiêu chuẩn theo Bộ luật Sức khỏe và An toàn, mục 17920.3 (Bộ Luật Chính Phủ, § 66332, tiểu mục (c)).

- **Các Mục Đích Sử Dụng Khép Kín.** Xem xét các mục đích sử dụng khép kín trong nhà ở, chẳng hạn như gara liền kề, là “một phần của nhà ở một gia đình được đề xuất hoặc hiện có” cho mục đích của JADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333, tiểu mục (d)).
- **Lối Vào Riêng JADU.** Yêu cầu JADU không có phòng tắm riêng phải “bao gồm lối vào riêng từ lối vào chính đến JADU được đề xuất, với lối vào bên trong đến khu vực sinh hoạt chính”. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333, tiểu mục (e)(2).)

Luật năm 2023 bao gồm những thay đổi sau đây đối với Luật ADU của Tiểu Bang (có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2024):

AB 976 (Chương 751, Điều Lệ năm 2023) và AB 1033 (Chương 752, Điều Lệ năm 2023) đã thực hiện các thay đổi đối với Luật ADU của Tiểu Bang. AB 1332 (Chương 759, Điều Lệ năm 2023) đã thêm Bộ Luật Chính Phủ mục 65852.27 để đẩy nhanh việc phê duyệt ADU. AB 434 (Chương 740, Điều Lệ năm 2023) đã sửa đổi Bộ Luật Chính Phủ mục 65585 để yêu cầu thực thi Luật ADU của Tiểu Bang, luật ân xá ADU và luật chia lô/nhà liền kề, cùng các luật khác.

- **Có Chủ Sở Hữu Cư Trú.** Xóa bỏ điều khoản hết hiệu lực hiện có vào năm 2025 đối với lệnh cấm đặt ra yêu cầu chủ nhà cư trú trong ngôi nhà và thay vào đó là không yêu cầu chủ nhà cư trú trong ADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66315). Cho phép một cơ quan địa phương thông qua một sắc lệnh địa phương để cho phép chuyển nhượng riêng một đơn vị nhà ở chính và (các) ADU dưới dạng căn hộ chung cư (Bộ Luật Chính Phủ, § 66342).
- **Kế Hoạch ADU Được Phê Duyệt Trước.** Yêu cầu cơ quan địa phương phát triển một chương trình để phê duyệt trước các kế hoạch ADU trước ngày 1 tháng 1 năm 2025. Cơ quan địa phương sẽ chấp nhận các bản đề trình kế hoạch ADU để phê duyệt trước từ bất kỳ bên nào và sẽ phê duyệt hoặc từ chối các đơn đăng ký theo các tiêu chuẩn được thiết lập trong các mục 66314-66332 của Bộ Luật Chính Phủ. Cơ quan địa phương sẽ đăng các kế hoạch ADU được phê duyệt trước và thông tin liên lạc của người nộp đơn trên trang web của cơ quan địa phương. Cơ quan địa phương cũng có thể đăng các kế hoạch đã được các cơ quan địa phương hoặc tiểu bang khác phê duyệt trước. (Bộ Luật Chính Phủ, § 65852.27.)
- **Cơ Quan Thực Thi.** Sửa đổi mục (j) của Bộ Luật Chính Phủ, tiểu mục 65585, bằng cách thêm vào danh sách luật mà HCD được ủy quyền thông báo cho một khu vực pháp lý địa phương hoặc Tổng Chương Lý khi khu vực pháp lý địa phương không tuân thủ các luật đó, bao gồm Chương 13 (bắt đầu từ Mục 66310) và các mục 65852.21, 65852.24, 65852.28, 65913.4.5 và 66411.7 của Bộ Luật Chính Phủ, cùng những mục khác.

Luật năm 2024 bao gồm những thay đổi sau đây đối với Luật ADU của Tiểu Bang (có hiệu lực từ ngày 27 tháng 3 năm 2024 và ngày 1 tháng 1 năm 2025):

SB 477 (Chương 7, Điều Lệ năm 2024) đã thay đổi cách đánh số các mục trong bộ luật chính phủ liên quan đến Luật ADU và JADU. AB 2533 (Chương 834, Điều Lệ năm 2024) và SB 1211 (Chương 296, Điều Lệ năm 2024) đã thay đổi Luật ADU của Tiểu Bang.

- **Các Mục Cập Nhật trong Bộ Luật Chính Phủ.** Các mục trong Bộ Luật Chính Phủ liên quan đến luật ADU và JADU đã được cập nhật từ 65852.2, 65852.22, 65852.23 và 65852.26 thành các mục 66310-66342 trong Bộ Luật Chính Phủ.
- **ADU Và JADU Không Được Cấp Phép.** Thay đổi ngày từ ngày 1 tháng 1 năm 2018 thành ngày 1 tháng 1 năm 2020, theo đó cơ quan địa phương không được phép từ chối cấp phép cho một ADU chưa có giấy phép được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2020 vì ADU vi phạm tiêu chuẩn xây dựng hoặc vì ADU không tuân thủ Luật ADU của Tiểu Bang hoặc sắc lệnh địa phương. (Bộ Luật Chính Phủ, 66332, tiểu mục (a).) Cơ quan địa phương phải thông báo cho công chúng về các điều khoản của phần này thông qua các nguồn thông tin công cộng, bao gồm danh sách kiểm tra giấy phép và trang web trên mạng của cơ quan địa phương, bao gồm cả hai nội dung sau: (1) danh sách kiểm tra các điều kiện được chỉ định trong Mục 17920.3 của Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn coi một tòa nhà là không đạt tiêu chuẩn và (2) thông tin rằng trước khi nộp đơn xin giấy phép, chủ nhà có thể yêu cầu một cuộc kiểm tra bí mật về tình trạng tuân thủ bộ luật của bên thứ ba từ một nhà thầu được cấp phép để xác định tình trạng hiện tại của đơn vị hoặc phạm vi cải thiện tòa nhà tiềm năng trước khi nộp đơn xin giấy phép. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66332, tiểu mục (d)(1), (d)(2).)
- **Tiêu Chuẩn Khách Quan.** Cấm một cơ quan địa phương áp đặt bất kỳ tiêu chuẩn phát triển khách quan nào đối với các Đơn Vị 66323 không được phép theo các điều khoản của Bộ Luật Chính Phủ, mục 66323, tiểu mục (a).
- **Không Gian Sống.** Định nghĩa “không gian sống” là không gian trong nhà ở dành cho con người sinh sống, theo thuật ngữ xuất hiện trong Bộ Luật Chính Phủ, mục 66313, tiểu mục (e) và 66323, tiểu mục (a)(3)(A).
- **Bãi Đậu Xe Không Có Mái Che.** Chỉ định rằng các bãi đậu xe không có mái che ở bên ngoài đường bị phá dỡ khi xây dựng ADU không cần phải thay thế.
- **ADU tách biệt.** Cho phép tối đa tám ADU tách biệt trên một lô đất có sẵn một nhà ở nhiều gia đình, với điều kiện số lượng ADU không vượt quá số lượng đơn vị hiện có trên lô đất.

Để biết thêm tóm tắt về luật ADU, vui lòng xem phần Tài Nguyên.

Câu Hỏi Thường Gặp

66323 Đơn Vị

“Đơn Vị 66323” là gì?

HCD sử dụng thuật ngữ “Đơn Vị 66323” để chỉ các ADU và JADU được xây dựng theo Bộ Luật Chính Phủ mục 66323. Chúng cũng được gọi là ADU “theo yêu cầu của Tiểu Bang” hoặc “miễn trừ của Tiểu Bang”. Mục 66323 của Bộ Luật Chính Phủ đặt ra bốn loại ADU (và JADU) phải được bộ trưởng phê duyệt và không phải tuân theo các tiêu chuẩn được quy định trong các mục 66314-66322 của Bộ Luật Chính Phủ. Ví dụ, các Đơn Vị 66323 không phải tuân thủ phạm vi bao phủ lô đất, khoảng lùi về phía trước và các tiêu chuẩn thiết kế. Tuy nhiên, các ADU này phải tuân thủ bộ luật về xây dựng và các yêu cầu về sức khỏe và an toàn đối với nhà ở. Bốn loại này là:

1. ADU Và JADU Được Chuyển Đổi Thành Nhà Ở Một Gia Đình

Được phép xây dựng một ADU cho mỗi lô đất trong không gian chuyển đổi của nhà ở một gia đình hoặc công trình phụ được đề xuất hoặc hiện có. Loại ADU này phải có lối vào bên ngoài và khoảng lùi để đảm bảo an toàn và phòng cháy chữa cháy nhưng không phải tuân theo yêu cầu về khoảng lùi về phía sau và phía bên là 4 feet. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(1).)

Các ADU được chuyển đổi từ các công trình phụ đủ điều kiện để mở rộng thêm 150 feet vuông để có thể ra vào. Ví dụ: nếu tầng thứ hai của một nhà ở một gia đình được chuyển đổi thành ADU, có thể thêm một cầu thang không quá 150 feet vuông, cùng với các kiểu lối vào và lối ra khác tuân thủ theo quy chuẩn xây dựng tại địa phương. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(1)(A).)

Ngoài ra, cho phép xây dựng một JADU cho mỗi lô đất trong không gian được đề xuất hoặc hiện có của một nhà ở một gia đình hoặc công trình phụ và phải có lối vào bên ngoài, khoảng lùi phía bên và phía sau để đảm bảo an toàn và phòng cháy chữa cháy. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(1).) JADU cũng phải tuân thủ các điều khoản của Luật JADU có trong các mục 66333-66339 của Bộ Luật Chính Phủ. Đối với mục đích xây dựng JADU, gara liền kề là một phần của một nhà ở một gia đình. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333, tiểu mục (d).)

Để biết thêm thông tin, vui lòng xem phần Sổ Tay về JADU.

2. ADU Tách Biệt Cho Một Gia Đình

Được phép xây dựng một ADU tách biệt mới xây với khoảng lùi phía sau và phía bên không vượt quá bốn feet trên các lô đất có nhà ở một gia đình hiện hữu hoặc được đề xuất (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(2)). Diện tích đơn vị tối đa là 800 feet vuông với giới hạn chiều cao là 16, 18 hoặc 20 feet tùy thuộc vào các điều kiện được chỉ định trong Bộ Luật Chính Phủ, mục 66321, tiểu mục (b)(4). (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(2)(B).)

3. ADU Được Chuyển Đổi Cho Nhiều Gia Đình

Có thể xây dựng ADU trong các phần của các công trình nhà ở một gia đình hiện có mà không được sử dụng làm không gian sống (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(3)(A)). Các cơ quan địa phương sẽ cho phép ít nhất một ADU trong một nhà ở nhiều gia đình hiện có và tối đa 25 phần trăm các đơn vị nhà ở nhiều gia đình hiện có (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(3)(B)). Ví dụ về các công trình không được sử dụng làm không gian sống bao gồm nhưng không giới hạn ở: phòng chứa đồ, phòng nôi hơi, lối đi, gác xép, tầng hầm hoặc gara (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(3)(A)).

4. ADU Tách Biệt Cho Nhiều Gia Đình

Cho phép tối đa hai ADU tách biệt trên một lô đất có nhà ở nhiều gia đình được đề xuất hoặc cho phép tối đa tám ADU tách biệt trên một lô đất có sẵn một nhà ở nhiều gia đình, không vượt quá số lượng đơn vị hiện có trên lô đất. Các ADU này phải tuân theo các giới hạn về khoảng lùi phía sau và phía bên là 4 feet và giới hạn chiều cao là 16, 18 hoặc 20 feet tùy thuộc vào các điều kiện được chỉ định trong Bộ Luật Chính Phủ, mục 66321, tiểu mục (b)(4). (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(4)(A).) Một cơ quan địa phương không được đặt ra yêu cầu phải sửa đổi khoảng lùi cho một nhà ở nhiều gia đình hiện có với khoảng lùi nhỏ hơn bốn feet như một điều kiện để phê duyệt đơn xin cấp phép ADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(4)(B)).

Cơ quan địa phương phải cho phép bốn loại ADU được liệt kê ở trên được kết hợp theo điều kiện của địa điểm và lô đất. Ví dụ: theo Bộ Luật Chính Phủ 66323, tiểu mục (a), chính quyền địa phương phải cho phép các đơn vị được xây dựng theo các đoạn (1) và (2) cùng nhau hoặc (3) và (4) cùng nhau. Điều này có nghĩa là trên các lô đất dành cho một gia đình, các cơ quan địa phương phải cho phép ít nhất một ADU được xây dựng từ không gian hiện có, một JADU và một ADU tách biệt mới xây dựng. Đối với các lô đất nhiều gia đình, các cơ quan địa phương phải cấp phép ít nhất một ADU được xây dựng từ không gian không ở được hiện có (hoặc lên đến 25 phần trăm số lượng các đơn vị nhiều gia đình) và hai ADU tách biệt.

Các Kết Hợp ADU 66323 Được Phép Tất cả các định dạng được liệt kê bên dưới có thể được kết hợp như đã giải thích trong phần trước		
	Nhà Ở Chính Của Một Gia Đình	Nhà Ở Chính Của Nhiều Gia Đình
Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(1) ADU được xây dựng từ không gian được đề xuất hoặc hiện có	- Đôi khi được gọi là "Chuyển đổi", "Nội thất", "Được xây dựng bên trong". - Có thể mở rộng 150 feet vuông từ công trình phụ hiện có để làm lối ra vào. - Phải có lối vào bên ngoài.	Không áp dụng

Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66323, tiểu mục (a)(1); 66333-66339 JADU	- Được xây dựng bên trong nhà ở hiện có hoặc được đề xuất. - Tối đa 500 feet vuông. - Có thể được xây dựng từ bên trong gara liền kề.	Không áp dụng
Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(2) Công trình mới tách biệt	- Có thể có khoảng lùi phía trước. - Tối đa 800 feet vuông.	Không áp dụng
Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(3)(A) Được xây dựng trong không gian hiện có không được sử dụng làm nơi ở	Không áp dụng	- Không gian không ở được hiện có (ví dụ: phòng tập thể dục, bãi đậu xe khép kín, v.v.) trong công trình nhà ở nhiều gia đình. - Cho phép ít nhất một ADU hoặc tối đa 25% các đơn vị chính hiện có.
Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(4) Tách biệt khỏi nơi ở chính	Không áp dụng	- Tối đa hai đơn vị tách biệt khỏi nơi ở chính được đề xuất, hoặc - Tối đa tám đơn vị tách biệt khỏi nơi ở chính hiện có, không vượt quá số lượng đơn vị hiện có trên lô đất. - Khoảng lùi bốn feet về phía sau và phía bên.

Những tiêu chuẩn thiết kế, phân vùng hoặc tiêu chuẩn địa phương nào có thể được áp đặt cho Đơn Vị 66323?

Một cơ quan địa phương không được áp dụng các tiêu chuẩn phát triển hoặc thiết kế, bao gồm cả tiêu chuẩn địa phương và tiêu chuẩn có trong Luật ADU của Tiểu Bang, đối với các Đơn Vị 66323 không được liệt kê cụ thể trong Bộ Luật Chính Phủ mục 66323. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a), (b).) Trong đó bao gồm nhưng không giới hạn ở bãi đậu xe, chiều cao, khoảng lùi hoặc các quy định phân vùng khác (ví dụ: kích thước lô đất, không gian mở, tỷ lệ diện tích sàn, v.v.).

Ngoài ra, thời hạn cho thuê các ADU 66323 phải dài hơn 30 ngày. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (e).) Không cần lắp vòi phun chữa cháy cho ADU nếu không cần thiết cho nơi cư trú chính và việc xây dựng ADU có thể không đặt ra yêu cầu lắp vòi phun chữa cháy trong nhà ở nhiều gia đình hiện có. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (d).)

Có thể mở rộng một ADU 66323 được tạo ra bằng cách chuyển đổi một công trình phụ hiện có không?

Có. ADU được tạo ra trong không gian hiện có của một công trình phụ có thể được mở rộng đến 150 feet vuông bên ngoài kích thước vật lý của công trình chỉ với mục đích làm lối ra vào. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(1)(A).) Một ví dụ là việc xây dựng cầu thang để lên

ADU ở tầng hai. Các ADU phải tuân thủ các khoảng lùi đủ để đảm bảo phòng cháy và an toàn. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(1)(C).)

LƯU Ý: JADU có thể được tạo ra trong không gian của nhà ở một gia đình chứ không phải trong một công trình phụ. Không được mở rộng JADU vượt ra ngoài kích thước hiện có của nhà ở một gia đình.

Để biết thêm thông tin về các đơn vị phụ cho nhiều gia đình 66323, vui lòng xem ADU nhiều gia đình.

ADU

ADU là gì?

ADU là đơn vị nhà ở phụ cho nhà ở chính và có đầy đủ tiện nghi sinh hoạt độc lập cho một hoặc nhiều người. ADU có thể được "tách biệt", "liền kề" hoặc nằm trong nhà ở chính được đề xuất hoặc hiện có. Bao gồm gara liền kề, khu vực lưu trữ hoặc không gian tương tự và các công trình phụ. ADU cũng có thể được tách biệt khỏi nhà ở chính được đề xuất hoặc hiện có, bao gồm gara tách biệt, miễn là nó nằm trên cùng một lô đất. (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66313, tiểu mục (a); 66314, tiểu mục (d)(3).)²

Phòng ngủ

Có thể áp đặt giới hạn về số lượng phòng ngủ trong ADU không?

Giới hạn về số lượng phòng ngủ có thể được diễn giải là hành vi phân biệt đối xử đối với các nhóm được bảo vệ, chẳng hạn như tình trạng gia đình và sẽ được coi là hạn chế đối với việc phát triển ADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 65008). Các tiêu chuẩn trong quy chuẩn xây dựng đối với kích thước phòng ngủ tối thiểu vẫn được áp dụng.

ADU có thể không có phòng ngủ không?

Giới hạn về số lượng phòng ngủ có thể được diễn giải là một hành vi phân biệt đối xử đối với các nhóm được bảo vệ, chẳng hạn như tình trạng gia đình (Bộ Luật Chính Phủ, § 65008) và cũng có thể hạn chế khả năng của chủ nhà trong việc tạo ra ADU một cách bất hợp lý (Bộ Luật Chính Phủ, § 66311). Các tiêu chuẩn trong quy chuẩn xây dựng đối với kích thước phòng ngủ tối thiểu vẫn được áp dụng.

Vi Phạm Quy Chuẩn Xây Dựng

Có thể từ chối đơn xin cấp phép cho ADU do vi phạm quy chuẩn xây dựng không?

Chỉ có thể từ chối một đơn xin cấp phép cho ADU theo Bộ Luật Chính Phủ mục 66314 do vi phạm quy chuẩn xây dựng đối với đơn vị chính nếu các vi phạm này gây ra mối đe dọa đến sức khỏe và sự an toàn của công chúng và bị ảnh hưởng bởi việc xây dựng ADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66322, tiểu mục (b)). Tuy nhiên, tất cả ADU phải tuân thủ quy chuẩn xây dựng và các yêu cầu về sức khỏe và an toàn đối với nhà ở.

² Xin lưu ý rằng một số chương trình tài trợ liên bang được đề cập trong phần "Tài trợ" bên dưới có thể có các định nghĩa khác nhau về ADU.

Ủy Ban Vùng Ven Biển

Luật ADU của tiểu bang có áp dụng cho các khu vực pháp lý nằm trong Vùng Ven Biển California không?

Có. Luật ADU áp dụng cho các khu vực pháp lý trong Vùng Ven Biển California, nhưng không thay đổi hoặc làm giảm hiệu lực hoặc việc áp dụng các chính sách bảo vệ tài nguyên theo Đạo Luật Bờ Biển (Bộ Luật Chính Phủ, § 66329). Các địa phương ven biển nên tìm cách cân đối các mục tiêu bảo vệ tài nguyên ven biển và giải quyết nhu cầu nhà ở của người dân California. Ví dụ: khi thích hợp, các địa phương nên sửa đổi Chương Trình Ven Biển Địa Phương để Ủy Ban Vùng Ven Biển California xem xét về tình trạng tuân thủ Đạo Luật Bờ Biển California và Luật ADU mới của Tiểu Bang. Để biết thêm thông tin, hãy xem Bản Ghi Nhớ năm 2020 của Ủy Ban Vùng Ven Biển California và liên hệ với văn phòng quận của Ủy Ban Vùng Ven Biển địa phương.

Hạn Chế Về Sử Dụng Tài Sản

Có thể áp đặt hạn chế về việc sử dụng nhà ở giá cả phải chăng cho một ADU không?

Không. Một cơ quan địa phương không thể áp đặt hạn chế về sử dụng tài sản cho ADU. Bộ Luật Chính Phủ, mục 66315 nêu rõ, “Mục 66314 đặt ra các tiêu chuẩn tối đa mà một cơ quan địa phương sẽ sử dụng để đánh giá một đơn vị nhà ở phụ được đề xuất trên một lô đất bao gồm một nhà ở một gia đình được đề xuất hoặc hiện có. Không được sử dụng hoặc áp đặt bất kỳ tiêu chuẩn bổ sung nào, ngoài các tiêu chuẩn được quy định trong Mục 66314, bao gồm yêu cầu về chủ sở hữu phải cư trú trong nhà, ngoại trừ trường hợp một cơ quan địa phương có thể yêu cầu rằng bất động sản có thể được sử dụng để cho thuê trong thời hạn 30 ngày trở lên.” Mục 66314, tiểu mục (b)(1) cho phép các tiêu chuẩn khách quan tại địa phương, nhưng các ví dụ được cung cấp đều liên quan đến các tiêu chuẩn thiết kế và phát triển (ví dụ: bãi đậu xe, chiều cao, khoảng lùi, cảnh quan, kích thước tối đa của một đơn vị). Hạn chế về sử dụng tài sản không phải là một tiêu chuẩn như vậy và do đó không thể áp dụng.

Có thể áp đặt hạn chế về sử dụng tài sản đối với một JADU không?

Có. Một cơ quan địa phương có thể thông qua một sắc lệnh về việc xây dựng JADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333). Sắc lệnh đó phải “yêu cầu ghi lại hạn chế về sử dụng tài sản” chỉ bao gồm lệnh cấm bán JADU tách riêng với giao dịch bán nhà ở một gia đình và hạn chế về kích thước và thuộc tính của JADU tuân thủ luật tiểu bang (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333, tiểu mục (c)(1), (c)(2)).

Phí

Những loại phí nào được coi là phí tác động?

Phí tác động được tính cho việc xây dựng ADU phải được xác định theo Đạo Luật Phí Giảm Nhẹ và bao gồm bất kỳ khoản tiền thu nào khác ngoài thuế hoặc phí đánh giá đặc biệt do cơ quan địa phương tính liên quan đến việc phê duyệt ADU nhằm mục đích chi trả toàn bộ hoặc một phần chi phí cho các cơ sở công cộng liên quan đến ADU. (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66324, tiểu mục (a); 66000.) Cơ quan địa phương, quận đặc biệt hoặc công ty cấp nước không được coi ADU là đơn vị nhà ở mới cho mục đích tính phí kết nối hoặc phí công suất cho các tiện ích,

bao gồm dịch vụ cấp nước và thoát nước. Tuy nhiên, các điều khoản này không áp dụng cho ADU được xây dựng đồng thời với nhà ở một gia đình mới. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66324, tiểu mục (b), (d).)

Có thể tính phí tác động cho một ADU có diện tích dưới 750 feet vuông không?

Không. ADU được miễn phí tác động từ các cơ quan địa phương, quận đặc biệt và công ty cấp nước nếu diện tích dưới 750 feet vuông. Nếu ADU có diện tích từ 750 feet vuông trở lên, phí tác động sẽ được tính theo tỷ lệ giữa diện tích của ADU và diện tích của đơn vị nhà ở chính. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66324 tiểu mục (c)(1).) Trong trường hợp cụ thể này, phí tác động cũng bao gồm phí Quimby được chỉ định trong Bộ Luật Chính Phủ mục 66477 (Bộ Luật Chính Phủ, § 66324 tiểu mục (c)(2)).

Đối với ADU bao gồm phần mở rộng bên ngoài 150 feet vuông, thì 150 feet vuông được tính vào giới hạn 750 feet vuông. Ví dụ: một ADU được chuyển đổi bên trong rộng 700 feet vuông với phần mở rộng bên ngoài rộng 150 feet vuông để làm lối ra vào sẽ được tính là ADU rộng 850 feet vuông cho mục đích tính phí, do đó dẫn đến yêu cầu về phí tương ứng theo mục 66324, tiểu mục (c) của Bộ Luật Chính Phủ.

“Theo tỷ lệ” là gì?

“Theo tỷ lệ” là một khoản nào đó được xác định dựa trên tổng số, trong trường hợp này là một khoản phí tác động cho một nhà ở một gia đình. Ví dụ: một ngôi nhà chính rộng 2.000 feet vuông có thêm một ADU được đề xuất rộng 1.000 feet vuông có thể dẫn đến việc tính 50% khoản phí tác động mà đáng lẽ được áp cho một ngôi nhà chính mới trên cùng một địa điểm. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66324, tiểu mục (c)(1).)

Các khu học chánh có thể tính phí tác động không?

Có. Các khu học chánh được phép, nhưng không bắt buộc, tính phí tác động đối với ADU lớn hơn 500 feet vuông theo Mục 17620 của Bộ Luật Giáo Dục và Đạo Luật Phí Giảm Nhẹ (Bộ Luật Chính Phủ, § 66000). ADU nhỏ hơn 500 feet vuông không phải chịu phí tác động của trường học. Các cơ quan địa phương được khuyến khích phối hợp với các khu học chánh để cân nhắc cẩn thận tầm quan trọng của việc thúc đẩy ADU và đảm bảo tiến hành các nghiên cứu mối liên kết phù hợp về phí để tạo điều kiện xây dựng hoặc tái thiết các cơ sở trường học đầy đủ, theo yêu cầu của Đạo Luật Phí Giảm Nhẹ. Các cơ quan địa phương không được hoãn cấp giấy phép cho ADU hoặc JADU do áp dụng phí trường học.

Tôi vẫn có thể bị tính phí nước và phí nối cống rãnh không?

Các ADU được xây dựng từ không gian hiện có và JADU sẽ không được cơ quan địa phương, quận đặc biệt hoặc công ty cấp nước coi là nơi ở mới cho mục đích tính phí kết nối hoặc phí công suất cho các tiện nghi, trừ khi được xây dựng đồng thời với một ngôi nhà một gia đình mới (Bộ Luật Chính Phủ, § 66324, tiểu mục (b)). Phí kết nối hoặc phí công suất sẽ tương ứng với gánh nặng của ADU được đề xuất, dựa trên diện tích hoặc kết cấu ống nước so với ngôi nhà chính (Bộ Luật Chính Phủ, § 66324, tiểu mục (e)).

Yêu Cầu Về Phòng Cháy Chữa Cháy Và Hệ Thống Phun Nước Chữa Cháy

Có thể có yêu cầu về việc lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy cho ADU không?

Chỉ khi cần lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy cho ngôi nhà chính hiện có. Không yêu cầu lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy trong các ADU liền kề, tách biệt hoặc được chuyển đổi nếu quy chuẩn xây dựng không yêu cầu lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy cho nơi ở chính hiện tại. Ví dụ: một ngôi nhà một gia đình biệt lập được thiết kế và xây dựng cách đây nhiều thập kỷ sẽ không bắt buộc phải lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy theo quy chuẩn xây dựng hiện hành tại thời điểm đó. Tuy nhiên, nếu ngôi nhà chính đó gần đây đã trải qua quá trình cải tạo đáng kể và hiện buộc phải lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy, thì bất kỳ ADU nào được tạo ra sau quá trình cải tạo đó đều phải được lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy. Ngoài ra, việc xây dựng ADU theo phần quy chuẩn này sẽ không dẫn đến yêu cầu lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy cho nơi ở chính. Cuối cùng, nếu một ngôi nhà chính hiện không có hệ thống phun nước chữa cháy và một ADU liền kề được đề xuất sẽ dẫn đến yêu cầu lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy do không gian sống tăng lên, thì yêu cầu đó sẽ không áp dụng cho đơn vị nhà ở chính. (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66314, tiểu mục (d)(12); 66323, tiểu mục (d).)

Tài trợ

Có hỗ trợ tài chính hoặc hỗ trợ nào cho ADU không?

Có thể có. Mặc dù tại thời điểm viết bài này, ngân sách đã cạn kiệt, Chương Trình Tài Trợ ADU của Cơ Quan Tài Chính Nhà Ở California (CalHFA) đã cung cấp khoản hỗ trợ tới \$40.000 để bồi hoàn cho những chủ nhà đủ điều kiện chi phí phát triển trước cần thiết để xây dựng ADU hoặc JADU trên một lô đất có một đơn vị nhà ở một gia đình do chủ sở hữu cư trú. Chương Trình Tài Trợ ADU nhằm mục đích tạo ra nhiều đơn vị nhà ở hơn ở California bằng cách cung cấp khoản tài trợ để bồi hoàn cho những chủ nhà đủ điều kiện chi phí phát triển trước. Chi phí phát triển trước bao gồm nhưng không giới hạn ở thiết kế kiến trúc, giấy phép, thử nghiệm đất, phí tác động, khảo sát tài sản và báo cáo năng lượng.

Một số cơ quan địa phương đang tạo cơ hội tài trợ cho chi phí phát triển trước và xây dựng ADU/JADU hoặc họ đang miễn phí.

Đối với các cơ quan địa phương muốn nộp hồ sơ xin tài trợ cho ADU và JADU, một số chương trình tài trợ của HCD, chẳng hạn như Chương Trình CalHome, Chương Trình Phân Bỏ Nhà Ở Địa Phương Vĩnh Viễn, Chương Trình Khuyến Khích Nhà Ở Chuyên Nghiệp Và Chương Trình Quỹ Tín Thác Nhà Ở Địa phương, có tài trợ cho các loại nhà ở này dưới dạng các hoạt động đủ điều kiện.

Để biết thêm thông tin về các cơ hội xin tài trợ tại địa phương và tiểu bang cho quá trình phát triển trước hoặc xây dựng ADU/JADU, hoặc các lựa chọn tài trợ cho các cơ quan địa phương, vui lòng xem phần Tài Trợ và Trợ Cấp trên trang web ADU của chúng tôi:

<https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units>.

Cục Quản Lý Nhà Ở Liên Bang (FHA), Freddie Mac và Fannie Mae cũng cung cấp các khoản vay để hỗ trợ ADU. Các liên kết bên dưới bao gồm thông tin về các chương trình tài chính này, bao gồm các định nghĩa và tiêu chí có liên quan.

FHA

FHA gần đây đã mở rộng quyền tiếp cận khoản vay tài chính thế chấp cho những ngôi nhà có hoặc sẽ có ADU. Cụ thể, các chính sách cho vay mới cập nhật cho phép đưa thu nhập cho thuê từ ADU vào thu nhập đủ điều kiện của người vay và sẽ cho phép nhiều người vay đủ điều kiện nhận khoản vay từ FHA cho các bất động sản có ADU. Trong đó bao gồm khoản vay phục hồi chức năng 203(k). Xin lưu ý rằng chỉ có thể sử dụng khoản vay phục hồi chức năng 203(k) để xây dựng một ADU liền kề.

Để biết thêm thông tin về các chính sách mới cập nhật, vui lòng tham khảo Sổ Tay Chính Sách Nhà Ở Một Gia Đình Của FHA tại

<https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/40001-hsgh-update15-052024.pdf>, hoặc Thư Gửi Bên Nhận Thế Chấp năm 2023 bao gồm các thay đổi cụ thể về cơ hội tài chính cho ADU trong sổ tay <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/2023-17hsgml.pdf>. Các bên quan tâm nên xem trang web của HUD để biết bất kỳ thông tin cập nhật nào.

Freddie Mac

Freddie Mac hiện cung cấp một số tùy chọn để bổ sung ADU vào một ngôi nhà hiện có và cho vay vốn cho một giao dịch mua với mục đích cho thuê hoặc xây dựng ADU. Điều này bao gồm cho phép đưa thu nhập cho thuê từ ADU vào thu nhập đủ điều kiện để vay.

Để biết thêm thông tin, vui lòng truy cập <https://sf.freddiemac.com/docs/pdf/fact-sheet/adu-fact-sheet.pdf>.

Fannie Mae

Fannie Mae hiện cung cấp các tùy chọn khoản vay tài chính để bổ sung thêm ADU vào một bất động sản hiện có, xây nhà có ADU bằng cách sử dụng Khoản Vay Xây Dựng Chuyển Sang Vay Thế Chấp và mua nhà có ADU hiện có.

Để biết thêm thông tin, vui lòng truy cập <https://singlefamily.fanniemae.com/originating-underwriting/mortgage-products/accessory-dwelling-units>.

Yêu Cầu Về Chiều Cao

Có giới hạn về chiều cao của ADU không?

Luật ADU của Tiểu Bang không đặt ra giới hạn chiều cao, nhưng các cơ quan địa phương có thể áp đặt giới hạn chiều cao theo Bộ Luật Chính Phủ, mục 66321, tiểu mục (b)(4). Một cơ quan địa phương có thể áp đặt giới hạn chiều cao bằng cách thông qua một sắc lệnh ADU tuân thủ.

Một cơ quan địa phương không được áp đặt giới hạn chiều cao thấp hơn các giới hạn sau:

ADU tách biệt

16 feet trên lô đất có đơn vị nhà ở một gia đình hoặc nhiều gia đình được đề xuất hoặc hiện có (Bộ Luật Chính Phủ, § 66321, tiểu mục (b)(4)(A)).

18 feet trên một lô đất có nhà ở một gia đình hoặc nhiều gia đình hiện có hoặc được đề xuất, bao gồm thêm 2 feet để tạo độ dốc mái phù hợp với nhà ở chính, khi lô đất cách trạm trung chuyển chính hoặc hành lang vận chuyển chất lượng cao nửa dặm (Bộ Luật Chính Phủ, § 66321, tiểu mục (b)(4)(B)). Vui lòng xem phần Thuật Ngữ ADU để biết định nghĩa của các thuật ngữ này.

Chiều cao 18 feet trên một lô đất có nhà ở nhiều gia đình nhiều tầng hiện có hoặc được đề xuất (Bộ Luật Chính Phủ, § 66321, tiểu mục (b)(4)(C)).

Nếu có thể xây dựng ADU hai tầng tách biệt theo quy định về chiều cao theo Luật ADU của Tiểu Bang trong khi vẫn tuân thủ quy chuẩn xây dựng, thì cơ quan địa phương không được từ chối đơn xin xây ADU hai tầng, bất kể quy hoạch phân vùng cơ bản có thể hạn chế nhà ở chính chỉ được có một tầng hay không. (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66321, tiểu mục (b)(4)(D); 66314, tiểu mục (d)(8).)

ADU liền kề

25 feet hoặc giới hạn chiều cao áp dụng cho nhà ở chính trong quy định phân vùng địa phương, tùy theo mức nào thấp hơn (Bộ Luật Chính Phủ, § 66321, tiểu mục (b)(4)(D)).

Có giới hạn về số tầng của ADU không?

Không có giới hạn về số tầng trong Luật ADU của Tiểu Bang. Cơ quan địa phương phải cho phép ít nhất hai tầng và ADU liền kề có thể được xây dựng theo chiều cao đặt ra trong quy hoạch phân vùng đối với nhà ở chính hoặc lên đến 25 feet, tùy theo mức nào thấp hơn. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66321, tiểu mục (b)(4)(D).)

Có công cụ nào để xác định xem một dự án có đủ điều kiện để xây cao 18 feet không?

Cổng Thông Tin Địa Lý Của Tiểu Bang California có một bản đồ tương tác và cơ sở dữ liệu có thể tìm kiếm để đánh giá xem bất kỳ địa chỉ nào của California có nằm trong Hành Lang Vận Chuyển Chất Lượng Cao (HQTC) hay không (như được mô tả trong các mục 21155, 21064.3 và 21060.2 của Bộ Luật Tài Nguyên Công Cộng). Điều này có thể hỗ trợ xác định xem dự án của quý vị có đủ điều kiện để được tăng thêm hai feet chiều cao hay không. Tuy nhiên, Luật ADU của Tiểu Bang không chỉ định một nguồn tài nguyên xác định để biết khoảng cách so với HQTC. Người nộp đơn nên đến Tổ Chức Quy Hoạch Đô Thị của họ trước để tìm hiểu xem họ có nằm trong một HQTC hay không. Nếu không có tổ chức nào trong khu vực của họ, thì họ nên đến cơ quan địa phương của mình.

Hiệp Hội Chủ Nhà (HOA)

CC&R có thể cấm xây dựng hoặc sử dụng ADU hoặc JADU không?

Không. Mục 714.3 và 4751 của Bộ Luật Dân Sự vô hiệu hóa các điều khoản, điều kiện và hạn

chế (CC&R) có hiệu lực cấm hoặc hạn chế một cách bất hợp lý việc xây dựng hoặc sử dụng ADU hoặc JADU trên các lô đất được phân vùng để cho phép xây dựng nhà ở một gia đình. Các CC&R đó, bao gồm các quy tắc vận hành, là vô hiệu và không thể thực thi. Những người nộp đơn bị lệnh cấm ADU và JADU trong CC&R, dù là ngầm định hay rõ ràng, được khuyến khích liên hệ với cơ quan địa phương của họ.

Những hạn chế nào có thể được áp dụng đối với ADU hoặc JADU?

HOA có thể áp dụng một số tiêu chuẩn khách quan hạn chế đối với ADU hoặc JADU, chẳng hạn như yêu cầu, trong phạm vi hợp lý, các vật liệu cụ thể, phong cách kiến trúc hoặc các hạn chế khác về thiết kế và thẩm mỹ. Tuy nhiên, các tiêu chuẩn này không được nghiêm ngặt hơn Luật ADU của Tiểu Bang và do đó làm tăng chi phí xây dựng một cách bất hợp lý hoặc thực sự cấm hoặc chấm dứt khả năng xây dựng hoặc phục vụ một ADU hoặc JADU. (Bộ Luật Dân Sự, § 714.3, tiểu mục (b).)

Ví dụ về lệnh cấm có hiệu lực, chi phí không hợp lý và việc chấm dứt khả năng xây dựng ADU hoặc JADU có thể bao gồm nhưng không giới hạn ở:

- Bất kỳ sự chậm trễ nào trong việc xem xét ADU hoặc JADU về tình trạng tuân thủ các hạn chế hợp lý vượt quá khung thời gian yêu cầu của các cơ quan địa phương (60 ngày) hoặc làm trì hoãn đáng kể việc xây dựng hoặc sử dụng ADU hoặc JADU.
- Yêu cầu thay đổi đơn xin cấp phép ADU hoặc JADU theo cách khiến chủ sở hữu bất động sản phải chịu chi phí đáng kể hoặc từ bỏ việc phát triển.
- Áp đặt một điều kiện đòi hỏi phải nộp lại hoặc sửa đổi đơn xin giấy phép xây dựng tuân thủ đáng kể Luật ADU và JADU của Tiểu Bang.
- Yêu cầu chủ sở hữu bất động sản lân cận chấp thuận hoặc đồng ý đối với đơn xin cấp phép cho một ADU hoặc JADU hoặc xem xét bất kỳ ý kiến không chấp thuận hoặc bất đồng nào đối với việc xây dựng hoặc sử dụng ADU hoặc JADU của những người hàng xóm như một phần của quy trình xem xét cấp bộ của cơ quan địa phương để chấp thuận hoặc từ chối đơn xin.
- Hạn chế vị trí tọa lạc của một ADU hoặc JADU khiến cho vị trí đó không khả thi hoặc chủ sở hữu bất động sản không sử dụng được.
- Yêu cầu các thành phần cấu trúc chính hoặc thay đổi thiết kế vượt quá các yêu cầu đặt ra trong Luật ADU và JADU của Tiểu Bang mà có thể làm chấm dứt khả năng xây dựng hoặc sử dụng ADU hoặc JADU.
- Áp đặt các hạn chế không khách quan hoặc không thể biết hoặc không có sẵn cho chủ sở hữu bất động sản trước khi nộp đơn.
- Áp dụng các khoản phí nộp đơn, điều kiện hoặc các yêu cầu tài chính quá mức khác khiến chủ sở hữu bất động sản phải chịu chi phí đáng kể hoặc từ bỏ việc phát triển, chẳng hạn như yêu cầu chủ sở hữu phải cư trú tại ADU hoặc tính phí bảo trì quá mức mà sẽ không hợp lý khi xét đến quy mô của ADU so với nơi ở chính.

Chủ sở hữu bất động sản bị HOA (hoặc đại diện hoặc đại lý của họ) cản trở xây dựng hoặc sử dụng ADU hoặc JADU nên liên hệ với cơ quan địa phương của họ và tìm kiếm tư vấn pháp lý.

HOA có thể xem xét hoặc tác động đến quy trình chấp thuận cấp bộ của cơ quan địa phương để xây dựng hoặc phục vụ một ADU hoặc JADU không?

Không. HOA không được tác động đến quy trình chấp thuận cấp bộ của cơ quan địa phương

đối với một ADU hoặc JADU. Các cơ quan địa phương phải cung cấp một quy trình phê duyệt chỉ bao gồm các điều khoản cấp bộ để phê duyệt các đơn xin cấp phép ADU. Quy trình phê duyệt này sẽ không bao gồm các quy trình, điều khoản hoặc yêu cầu tùy ý, ngoại trừ quy định trong Bộ Luật Chính Phủ mục 66315. Do đó, các đánh giá của bên thứ ba do HOA hoặc đại diện hoặc đại lý của họ thực hiện sẽ vi phạm Luật ADU của Tiểu Bang. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66315.) Không được áp dụng sắc lệnh, chính sách hoặc quy định địa phương nào khác trong quy trình phê duyệt hoặc từ chối đơn xin cấp phép ADU hoặc JADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66317, tiểu mục (c)). Nếu một cơ quan địa phương cho phép một HOA tham gia vào bất kỳ phần nào của quy trình xin cấp phép ADU hoặc JADU, thì cơ quan địa phương đó đã vi phạm Luật ADU của Tiểu Bang.

Các Cấu Phần Nhà Ở Và Chỉ Định Nhà Ở Chuyên Nghiệp

ADU và JADU có được tính vào RHNA của một cơ quan địa phương không?

Có. Theo các mục 66330 và 65583.1 của Bộ Luật Chính Phủ, ADU và JADU có thể được sử dụng cho RHNA và Báo Cáo Tiến Độ Hàng Năm (APR) về Cấu Phần Nhà Ở theo yêu cầu của mục 65400 trong Bộ Luật Chính Phủ. Để tính một đơn vị cho RHNA, HCD và Bộ Tài Chính (DOF) sử dụng định nghĩa của Cục Thống Kê Dân Số Hoa Kỳ về đơn vị nhà ở. Nhìn chung, ADU và JADU có khu vực vệ sinh chung và bất kỳ đơn vị nào khác đáp ứng định nghĩa của Cục Thống Kê Dân Số Hoa Kỳ và được báo cáo cho DOF như một phần của Khảo Sát Thay Đổi Đơn Vị Nhà Ở Thành Phố Và Quận hàng năm của DOF có thể được tính cho RHNA dựa trên mức thu nhập phù hợp. Cấu phần nhà ở hoặc APR phải bao gồm một phương pháp hợp lý để chứng minh khả năng chi trả. Chính quyền địa phương có thể theo dõi khả năng chi trả thực tế hoặc dự kiến để đảm bảo ADU và JADU được tính cho mức thu nhập phù hợp. Ví dụ: một số chính quyền địa phương yêu cầu và theo dõi thông tin như khả năng chi trả dự kiến trong quy trình cấp phép xây dựng hoặc các quy trình đăng ký khác tại địa phương.

Để biết thêm thông tin, vui lòng tham khảo Housing Element Building Blocks hoặc liên hệ HousingElements@hcd.ca.gov.

Cần phân tích gì để tính ADU vào RHNA trong cấu phần nhà ở?

Để tính ADU vào RHNA trong cấu phần nhà ở, các cơ quan địa phương thường phải sử dụng phương pháp tiếp cận gồm ba phần: (1) xu hướng phát triển, (2) khả năng chi trả dự kiến và (3) nguồn lực và ưu đãi. Xu hướng phát triển phải xem xét các ADU được phép trong giai đoạn lập kế hoạch trước đó và cũng có thể xem xét các xu hướng gần đây hơn. Khả năng chi trả dự kiến có thể sử dụng nhiều phương pháp khác nhau để ước tính khả năng chi trả theo nhóm thu nhập. Các phương pháp tiếp cận phổ biến bao gồm khảo sát tiền thuê nhà của ADU, sử dụng khảo sát tiền thuê nhà và các giả định về diện tích và dữ liệu có sẵn thông qua APR theo yêu cầu của Bộ Luật Chính Phủ mục 65400. Nguồn lực và ưu đãi khuyến khích bao gồm các chính sách và chương trình khuyến khích ADU, chẳng hạn như kế hoạch nguyên mẫu, miễn phí, thủ tục nhanh chóng và chương trình giám sát khả năng chi trả.

Có bắt buộc phải đề cập đến ADU trong cấu phần nhà ở không?

Có. Cấu phần nhà ở phải bao gồm mô tả về quy hoạch phân vùng có sẵn để cấp phép cho các ADU, bao gồm các tiêu chuẩn phát triển và phân tích các hạn chế tiềm ẩn đối với việc phát triển ADU. Phần này phải bao gồm các chương trình để giải quyết các hạn chế đã xác

định. Ngoài ra, cấu phần nhà ở phải bao gồm một kế hoạch khuyến khích và thúc đẩy việc xây dựng các ADU có thể cung cấp tiền thuê nhà phải chăng cho các hộ gia đình có thu nhập rất thấp, thấp hoặc trung bình và yêu cầu HCD phải lập danh sách các khoản tài trợ của tiểu bang và các ưu đãi tài chính liên quan đến việc lập kế hoạch, xây dựng và vận hành các ADU giá cả phải chăng. (Bộ Luật Chính Phủ, § 65583; HSC, § 50504.5.)

ADU và JADU có thể ảnh hưởng đến trạng thái Chỉ Định Nhà Ở Chuyên Nghiệp của cơ quan địa phương không?

Có. Để đủ điều kiện được Chỉ Định Nhà Ở Chuyên Nghiệp, một cơ quan địa phương phải tuân thủ tất cả các luật nhà ở hiện hành của tiểu bang, chẳng hạn như các luật được đề cập trong Bộ Luật Chính Phủ mục 65585, tiểu mục (j), bao gồm Luật ADU của Tiểu Bang. Một cấu phần nhà ở được chấp thuận và bất kỳ chương trình liên quan nào thúc đẩy việc phát triển ADU cũng sẽ cần phải được ban hành và tuân thủ để đáp ứng các yêu cầu ngưỡng tối thiểu cho Chỉ Định Nhà Ở Chuyên Nghiệp. Ngoài ra, ADU và JADU được xác định cụ thể trong Chương trình Chỉ Định Nhà Ở Chuyên Nghiệp là tiêu chí chỉ định theo Bộ Luật California, Tiêu đề 25, mục 6606, nghĩa là một sắc lệnh hoặc chương trình ADU thúc đẩy việc phát triển ADU vượt quá các yêu cầu tối thiểu của Luật ADU của Tiểu Bang có thể được tính thêm điểm cho Chỉ Định Nhà Ở Chuyên Nghiệp của họ. Nói cách khác, các cơ quan địa phương vi phạm Luật ADU của Tiểu Bang sẽ không đủ điều kiện cho Chỉ Định Nhà Ở Chuyên Nghiệp, trong khi các cơ quan địa phương thúc đẩy việc phát triển ADU bổ sung có thể được tính thêm điểm cho Chỉ Định Nhà Ở Chuyên Nghiệp của họ và tất cả các lợi ích mà chỉ định đó mang lại. (CCR Tiêu đề 25, §§ 6600-6608).

JADU

JADU là gì?

"Đơn vị nhà ở phụ cho người trẻ" hay JADU là một đơn vị có diện tích không quá 500 feet vuông và nằm hoàn toàn trong một ngôi nhà một gia đình. JADU có thể bao gồm khu vực vệ sinh riêng biệt hoặc có thể dùng chung khu vực vệ sinh với công trình hiện có. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333.)

Có được phép xây dựng hai JADU trên một lô đất không?

Không. Chỉ được phép xây dựng một JADU cho mỗi lô đất được phân vùng cho nhà ở một gia đình có một ngôi nhà một gia đình hiện hữu hoặc được đề xuất (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333, tiểu mục (a)). Có thể xây JADU trong không gian nhà ở một gia đình được đề xuất hoặc hiện hữu, bao gồm cả gara liền kề (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333, tiểu mục (d)). Nếu có nhiều đơn vị nhà ở một gia đình tách biệt trên một lô đất, thì chỉ có thể có một JADU.

Có thể xây dựng JADU trong "nhà 2 đơn vị" không?

Có, được phép xây JADU trong một ngôi nhà gồm 2 đơn vị. Nhà 2 đơn vị bao gồm hai đơn vị nhà ở chính trên các lô đất riêng biệt có chung một bức tường ngăn. Được phép xây một JADU trong mỗi một căn nhà 2 đơn vị tại các khu vực được phân vùng cho nhà ở một gia đình. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333, tiểu mục (a).) Nếu hai đơn vị liền kề trên một lô đất đơn lẻ (tức là nhà song lập), thì ngôi nhà chính được coi là nhà cho nhiều gia đình và sẽ không đủ điều kiện để được xây JADU.

JADU có bắt buộc phải có kết nối bên trong với nơi ở chính không?

JADU bắt buộc phải nằm trong tường của nơi ở chính nhưng không bắt buộc phải có kết nối bên trong với nơi ở chính. Tuy nhiên, nếu JADU không có phòng tắm riêng, JADU phải có một lối vào bên trong đến khu vực sinh hoạt chính. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333, tiểu mục (e)(2).)

Có được phép xây JADU trong các công trình phụ tách biệt không?

Không, không được phép xây JADU trong các công trình phụ. JADU phải nằm trong nhà ở một gia đình. Như đã lưu ý ở trên, "các mục đích sử dụng khép kín" trong nhà ở, chẳng hạn như gara liền kề, đủ điều kiện để xây JADU. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333, tiểu mục (d).)

JADU có được phép tăng diện tích thêm tối đa 150 feet vuông khi được xây trong một công trình hiện có không?

Không. Chỉ những ADU được tạo ra từ các công trình phụ hiện có mới được phép bổ sung thêm tối đa 150 feet vuông "vượt quá kích thước vật lý của công trình phụ hiện có" để làm lối vào hoặc lối ra (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(1)(A)).

Có bất kỳ yêu cầu nào về việc chủ sở hữu phải cư trú trong JADU không?

Có. Chủ sở hữu phải cư trú tại phần còn lại của nơi ở chính hoặc tại JADU mới được xây. Yêu cầu này là không bắt buộc khi chủ sở hữu là một cơ quan chính phủ khác, quỹ tín thác đất đai hoặc tổ chức nhà ở. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333, tiểu mục (b).)

Các cơ quan địa phương có thể yêu cầu gì như một phần của "bếp hiệu quả"?

Bếp hiệu quả là một khu vực nấu ăn có các thiết bị, quầy chế biến thực phẩm và tủ lưu trữ có kích thước hợp lý so với kích thước của JADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333, tiểu mục (f)(1), (f)(2)). Một cơ quan địa phương không thể áp đặt quy định hạn chế hơn định nghĩa này. Do đó, các yêu cầu như kích thước quầy hoặc tủ, kết nối điện hoặc khí đốt cụ thể hoặc loại thiết bị không được phép theo Luật JADU của Tiểu Bang.

JADU có bắt buộc phải có chỗ đậu xe không?

Không. Các cơ quan địa phương không được yêu cầu chỗ đậu xe như một điều kiện để cấp phép cho JADU, ngay cả khi JADU được chuyển đổi từ một gara liền kề (Bộ Luật Chính Phủ, § 66334, tiểu mục (a)).

Các Sắc Lệnh ADU Địa Phương Và Các Cơ Quan Địa Phương

Liệu một sắc lệnh địa phương có nên khuyến khích việc phát triển ADU không?

Có. Theo Bộ Luật Chính Phủ mục 66310, Cơ Quan Lập Pháp California đã phát hiện và tuyên bố rằng, trong số những vấn đề khác, California đang phải đối mặt với cuộc khủng hoảng nhà ở nghiêm trọng và ADU là một hình thức nhà ở có giá trị đáp ứng nhu cầu của các thành viên gia đình, sinh viên, người già, nhà cung cấp dịch vụ chăm sóc sức khỏe tại nhà, người khuyết tật và những người khác. Do đó, ADU là một thành phần thiết yếu trong nguồn cung nhà ở của California.

Những thay đổi gần đây đối với Luật ADU của Tiểu Bang nhằm mục đích giải quyết các rào cản, hợp lý hóa quy trình phê duyệt và mở rộng khả năng tiềm năng cho ADU, qua đó công nhận tầm quan trọng đặc biệt của chúng trong việc giải quyết nhu cầu nhà ở của California. Việc chuẩn bị, thông qua, sửa đổi và thực hiện các sắc lệnh ADU địa phương phải được thực hiện nhất quán với Bộ Luật Chính Phủ mục 66310 và không được hạn chế quá mức việc xây dựng ADU. Các chính quyền địa phương thông qua các sắc lệnh ADU phải cân nhắc cẩn thận việc thông qua quy hoạch phân vùng, tiêu chuẩn phát triển và các điều khoản khác về tác động đến sự phát triển ADU.

Luật ADU của Tiểu Bang đặt ra các yêu cầu tối thiểu theo luật định đối với ADU và JADU. Chính quyền địa phương có thể lựa chọn vượt quá mức tối thiểu theo luật định này để thúc đẩy việc xây dựng ADU. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66325, tiểu mục (b).) Nhiều chính quyền địa phương đã coi trọng ADU như một phần quan trọng trong chính sách nhà ở chung của họ và đã theo đuổi các chiến lược sáng tạo.

Một cơ quan địa phương có thể áp dụng "chương trình thưởng" ADU không?

Có. Một chiến lược phổ biến mà các cơ quan địa phương sử dụng để thúc đẩy việc phát triển ADU là áp dụng các chương trình thưởng ADU. HCD ủng hộ cách tiếp cận này để vượt ra ngoài các yêu cầu của Luật ADU của Tiểu Bang nhằm giải quyết cuộc khủng hoảng nhà ở đang diễn ra ở California. Một chương trình thưởng ADU thành công phải đáp ứng các tiêu chí sau:

1. Chương trình thưởng ADU hoàn toàn là tùy chọn – Không có yêu cầu và không có hậu quả nào nếu không tham gia chương trình thưởng địa phương.
2. Chương trình thưởng ADU chỉ cung cấp các lợi ích ngoài các điều khoản của Luật ADU của Tiểu Bang chứ không thay thế chúng – Tất cả các yêu cầu bắt buộc của tiểu bang đều được chấp nhận vô điều kiện.
3. Chương trình thưởng ADU loại bỏ một hoặc nhiều hạn chế về mặt vật lý, chẳng hạn như giới hạn về số lượng đơn vị được phép trên một lô đất, kích thước ADU, chiều cao, yêu cầu về khoảng lùi hoặc miễn trừ tiêu chí thiết kế và phát triển.

HCD có thẩm quyền thực thi các sắc lệnh ADU không?

Có. Theo Bộ Luật Chính Phủ, mục 66326, tiểu mục (a), các cơ quan địa phương được yêu cầu nộp một bản sao các sắc lệnh ADU mới được thông qua cho HCD trong vòng 60 ngày kể từ ngày thông qua. Sau đó, HCD có thể cung cấp các kết luận bằng văn bản cho cơ quan địa phương về việc liệu sắc lệnh có tuân thủ Luật ADU của Tiểu Bang hay không. Nếu HCD thấy

rằng sắc lệnh ADU không tuân thủ Luật ADU của Tiểu Bang, cơ quan địa phương phải trả lời các kết luận bằng văn bản của HCD trong vòng 30 ngày. Cơ quan địa phương phải sửa đổi sắc lệnh của mình theo các kết luận của HCD hoặc thông qua sắc lệnh mà không thay đổi, nhưng đưa các kết luận đó vào trong quyết định của mình giải thích lý do tại sao sắc lệnh tuân thủ Luật ADU của Tiểu Bang bất chấp các kết luận của HCD. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66326, tiểu mục (b).) Mặc dù không bắt buộc theo Luật ADU của Tiểu Bang, HCD có thể tiếp tục cung cấp thêm hỗ trợ kỹ thuật cho cơ quan địa phương. Tuy nhiên, nếu cơ quan địa phương không sửa đổi sắc lệnh của mình theo các kết luận của HCD hoặc không thông qua một quyết định giải thích lý do tại sao sắc lệnh vẫn tuân thủ, HCD sẽ thông báo cho cơ quan địa phương và có thể thông báo cho Tổng Chương Lý rằng cơ quan địa phương đó đang vi phạm Luật ADU của Tiểu Bang. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66326, tiểu mục (c)(1).) Trong khi một sắc lệnh không tuân thủ, cơ quan địa phương sẽ áp dụng các tiêu chuẩn của tiểu bang để phê duyệt ADU, cho đến khi cơ quan địa phương thông qua một sắc lệnh tuân thủ. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66316.)

Ngoài ra, HCD có thể xem xét, thông qua, sửa đổi hoặc bãi bỏ các hướng dẫn để thực hiện các tiêu chuẩn hoặc tiêu chí thống nhất bổ sung hoặc làm rõ Luật ADU của Tiểu Bang (Bộ Luật Chính Phủ, § 66327).

Các cơ quan địa phương có phải thông qua một sắc lệnh ADU không?

Không. Các cơ quan địa phương có thể chọn không thông qua một sắc lệnh ADU. Nếu chính quyền địa phương chọn không thông qua một sắc lệnh ADU, bất kỳ dự án phát triển ADU nào được đề xuất sẽ chỉ phải tuân theo các tiêu chuẩn được quy định trong Luật ADU của Tiểu Bang. (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66315, 66316.) Một cơ quan địa phương thông qua sắc lệnh ADU có thể áp dụng các tiêu chuẩn phát triển và thiết kế khách quan theo quy định của Bộ Luật Chính Phủ mục 66314.

Một cơ quan địa phương có bắt buộc phải gửi sắc lệnh ADU cho HCD không?

Có. Một chính quyền địa phương, sau khi thông qua sắc lệnh ADU, phải nộp một bản sao sắc lệnh đã thông qua cho HCD trong vòng 60 ngày sau khi thông qua. Sau khi thông qua sắc lệnh, HCD có thể xem xét và gửi các kết luận bằng văn bản cho cơ quan địa phương về việc sắc lệnh đó có tuân thủ Luật ADU của Tiểu Bang hay không. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66326, tiểu mục (a).)

Các thành phố và quận theo hiến chương có phải tuân theo luật ADU mới không?

Có. Luật ADU của Tiểu Bang áp dụng cho một cơ quan địa phương, được định nghĩa là một thành phố, quận hoặc thành phố và quận, cho dù là theo luật chung hay theo hiến chương (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66312; 66313, tiểu mục (g)).

Luật ADU có áp dụng cho các khu vực do Cơ Quan Quy Hoạch Khu Vực Tahoe (TRPA) quản lý không?

Có thể có. TRPA được thành lập thông qua một hiệp ước song tiểu bang giữa California và Nevada, hiệp ước này nâng cao thẩm quyền của cơ quan này lên trên luật của tiểu bang. Theo thẩm quyền này, TRPA đã áp dụng một số hạn chế nhất định để hạn chế phạm vi bao phủ lô đất trên đất đã phát triển. Luật ADU của Tiểu Bang có thể xung đột ở một mức độ nào đó với các tiêu chuẩn của TRPA và trong phạm vi xung đột đó, luật TRPA sẽ thay thế hoặc

được ưu tiên so với Luật ADU của Tiểu Bang. Để biết thêm thông tin, vui lòng xem: <https://www.trpa.gov/adus/>.

Nhà Lắp Ghép

Có thể sử dụng nhà lắp ghép làm ADU không?

Có. Theo định nghĩa, ADU bao gồm nhà lắp ghép (Bộ Luật Chính Phủ, § 66313, tiểu mục (a)(2); HSC, §§ 18007, 18008).

Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn, mục 18007, tiểu mục (a): “Nhà lắp ghép”, cho mục đích của mục này, có nghĩa là một công trình được xây dựng vào hoặc sau ngày 15 tháng 6 năm 1976, có thể vận chuyển theo một hoặc nhiều phần, rộng tám feet trở lên hoặc dài 40 feet trở lên, ở chế độ vận chuyển, hoặc khi dựng tại chỗ, có diện tích 320 feet vuông trở lên, được xây dựng trên khung cố định và được thiết kế để sử dụng làm nhà ở một gia đình có hoặc không có móng khi được kết nối với các tiện ích cần thiết và bao gồm hệ thống ống nước, sưởi ấm, điều hòa không khí và điện. “Nhà lắp ghép” bao gồm bất kỳ công trình nào đáp ứng mọi yêu cầu của đoạn này, ngoại trừ các yêu cầu về kích thước, và nhà sản xuất tự nguyện nộp chứng nhận và tuân thủ các tiêu chuẩn được thiết lập cho công trình này theo Đạo Luật Xây Dựng Và An Toàn Nhà Lắp Ghép Quốc Gia năm 1974 (42 U.S.C., mục 5401 và các mục tiếp theo).

Để biết thêm thông tin về Nhà lắp ghép, vui lòng liên hệ với Sở Quy Tắc Và Tiêu Chuẩn tại ContactMH-FBH@hcd.ca.gov.

Khu Nhà Di Động

Có được phép xây dựng ADU trên các lô đất trong khu nhà di động hoặc công viên cư trú đặc biệt không?

Không. Theo định nghĩa trong các mục 18210 và 18862.23 của Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn, một lô đất chỉ được phép xây dựng một nhà lắp ghép, nhà di động hoặc xe dã ngoại. Mục 18862.23 của Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn cũng cho phép dựng một lều, xe cắm trại, cabin cắm trại hoặc nhóm cắm trại trên một lô đất trong công viên cư trú đặc biệt.

Để biết thêm thông tin, vui lòng liên hệ với Sở Quy Tắc Và Tiêu Chuẩn theo địa chỉ: NAOStaff@hcd.ca.gov cho Bắc California hoặc SAOStaff@hcd.ca.gov cho Nam California.

ADU cho nhiều gia đình

Theo Luật ADU của Tiểu Bang, công trình như thế nào được xem là nhà ở nhiều gia đình?

Đối với mục đích xây dựng ADU, một công trình có hai hoặc nhiều căn nhà *liền kề* trên một lô đất được coi là công trình nhà ở nhiều gia đình. Nhiều ngôi nhà một đơn vị tách biệt trên cùng một lô đất không được coi là nhà ở nhiều gia đình theo mục đích của Luật ADU của Tiểu Bang.

Cơ quan địa phương có phải cấp phép ADU trên các lô đất được phân vùng cho nhà ở nhiều gia đình không?

Có. Cơ quan địa phương phải cấp phép ADU liền kề, tách biệt hoặc chuyển đổi trên một lô đất được phân vùng cho mục đích sử dụng cho nhà ở một gia đình hoặc nhiều gia đình và bao gồm một ngôi nhà hiện hữu hoặc được đề xuất (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(2), (d)(3)). Người nộp đơn có thể xây dựng một ADU tách biệt hoặc được chuyển đổi tại một địa điểm trong khu dân cư hoặc khu hỗn hợp có nhà ở nhiều gia đình được đề xuất hoặc hiện hữu. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(3), (a)(4).) (Xem câu hỏi tiếp theo để biết thêm thông tin.)

Được phép xây bao nhiêu ADU tại một khu đất cho nhà ở nhiều gia đình theo Bộ Luật Chính Phủ mục 66323?

Theo Bộ Luật Chính Phủ mục 66323, người nộp đơn có thể nộp đơn xin xây dựng tối đa tám ADU tách biệt (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(4)(A)) và ít nhất một ADU được chuyển đổi trong một nhà ở nhiều gia đình hiện có và tối đa 25 phần trăm số lượng đơn vị trong nhà ở nhiều gia đình hiện có (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(3)(B)).

Có thể xây JADU trong các công trình nhà ở nhiều gia đình không?

Không. Chỉ có thể xây JADU tại một địa điểm có nhà ở một gia đình được đề xuất hoặc hiện hữu trong một khu vực được phân vùng cho nhà ở một gia đình; không thể xây dựng JADU trên một khu đất dành cho nhà ở nhiều gia đình (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333, tiểu mục (a)).

Cơ quan cấp phép có thể áp dụng các tiêu chuẩn về khả năng tiếp cận đối với ADU được chuyển đổi từ không gian hiện có không?

Có thể. Để biết thêm thông tin về các tiêu chuẩn ADA áp dụng cho nhà ở cụ thể của bạn, vui lòng liên hệ với Sở Quy Tắc Và Tiêu Chuẩn theo địa chỉ HCDBuildingStandards@hcd.ca.gov.

Có thể chuyển đổi văn phòng cho thuê thành ADU không?

Có. Văn phòng cho thuê trong một công trình nhà ở nhiều gia đình hiện có có thể được chuyển đổi thành ít nhất một ADU – và tối đa 25 phần trăm số lượng đơn vị trong một nhà ở nhiều gia đình hiện có – với điều kiện các ADU này tuân thủ các tiêu chuẩn xây dựng của tiểu bang về nhà ở. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(3)(A).)

Ngoài ra, một văn phòng cho thuê trên một lô đất có sẵn một nhà ở nhiều gia đình có thể được chuyển đổi thành tối đa tám ADU tách biệt, không vượt quá số lượng các đơn vị hiện có trên lô đất và tuân theo các giới hạn về chiều cao trong mục 66321, tiểu mục (b), và với các khoảng lùi phía sau và phía bên không quá bốn feet. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(4)(A).)

Cuối cùng, có thể tạo ADU từ một không gian phụ, bao gồm văn phòng cho thuê, liền kề với hoặc nằm trong công trình nhiều gia đình hoặc công trình phụ, hoặc tách biệt khỏi nhà ở chính và nằm trên cùng một lô đất với nhà ở chính và tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng khác. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(3).)

Phân Vùng Không Phù Hợp

Cơ quan địa phương có thể từ chối cấp phép cho một ADU hoặc JADU vì các điều kiện phân vùng không phù hợp không?

Không. Luật ADU của Tiểu Bang hạn chế khả năng từ chối đơn xin cấp phép của cơ quan địa phương do hành động khắc phục các điều kiện phân vùng không phù hợp hiện tại. Các điều kiện phân vùng không phù hợp là những cải tiến vật lý với một bất động sản không phù hợp với các tiêu chuẩn phân vùng hiện hành. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66313, tiểu mục (h)). Đối với các Đơn Vị 66323, cơ quan địa phương không được yêu cầu khắc phục các điều kiện phân vùng không phù hợp như một điều kiện phê duyệt (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (c)). Đối với tất cả các ADU khác, cơ quan địa phương chỉ có thể từ chối cấp phép xây ADU do điều kiện phân vùng không phù hợp khi tình trạng không tuân thủ đó gây ra mối đe dọa đến sức khỏe và sự an toàn của công chúng và bị ảnh hưởng bởi việc xây dựng ADU (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66322, tiểu mục (b)).

Có Chủ Sở Hữu Cư Trú

Các cơ quan địa phương có thể yêu cầu chủ sở hữu cư trú đối với ADU không?

Không. Một cơ quan địa phương không thể áp đặt yêu cầu chủ sở hữu cư trú đối với bất kỳ ADU nào (Bộ Luật Chính Phủ, § 66315).

Yêu Cầu Về Bãi Đậu Xe

Yêu cầu về chỗ đậu xe của ADU có thể vượt quá một chỗ đậu xe cho mỗi đơn vị hoặc phòng ngủ không?

Không. Yêu cầu về chỗ đậu xe cho ADU không được vượt quá một chỗ đậu xe cho mỗi đơn vị hoặc phòng ngủ, tùy theo mức nào thấp hơn (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(10)(A)). Những chỗ đậu xe này có thể được cung cấp dưới dạng chỗ đậu xe kép trên đường lái xe (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(10)(B)). Không yêu cầu chỗ đậu xe cho khách đối với ADU trong bất kỳ trường hợp nào. Ngoài ra, cơ quan địa phương không được yêu cầu thay thế chỗ đậu xe bên ngoài đường khi một gara, nhà để xe có mái che, cấu trúc chỗ đậu xe có mái che hoặc chỗ đậu xe không có mái che bị phá dỡ khi xây dựng ADU hoặc được chuyển đổi thành ADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(11)).

Các cơ quan địa phương có thể chọn loại bỏ hoặc giảm yêu cầu về chỗ đậu xe cho ADU, chẳng hạn như không yêu cầu chỗ đậu xe hoặc chỉ yêu cầu một phần chỗ đậu xe cho mỗi ADU (chẳng hạn như ½ chỗ đậu xe cho mỗi đơn vị), để giảm thêm rào cản đối với việc xây dựng ADU và tạo điều kiện phát triển thêm phương tiện giao thông hỗn hợp như đi bộ và phương tiện công cộng.

Một số ADU nhất định có được miễn yêu cầu về chỗ đậu xe không?

Có. Cơ quan địa phương không được áp đặt các tiêu chuẩn chỗ đậu xe cho bất kỳ ADU nào sau đây, theo Bộ Luật Chính Phủ, mục 66322, tiểu mục (a):

- 1) ADU nằm trong khoảng cách nửa dặm đi bộ từ phương tiện công cộng.
- 2) ADU nằm trong một khu phố lịch sử có ý nghĩa về mặt kiến trúc và lịch sử.
- 3) ADU là một phần của nhà ở chính được đề xuất hoặc hiện hữu hoặc một công trình phụ.

- 4) Khi cần có giấy phép đậu xe trên đường nhưng người cư trú tại ADU lại không có giấy phép.
- 5) Khi có một phương tiện đi chung nằm trong khoảng cách 600 feet so với ADU.
- 6) Khi nộp đơn xin cấp phép cho ADU cùng với đơn xin cấp phép để xây dựng nhà ở một gia đình mới hoặc nhà ở nhiều gia đình mới trên chính lô đất đó, với điều kiện là ADU hoặc lô đất đáp ứng mọi tiêu chí khác được liệt kê trong Bộ Luật Chính Phủ, mục 66322, tiểu mục (a)(1)-(5).

Yêu cầu về chỗ đậu xe cho ADU không được vượt quá một chỗ đậu xe cho mỗi ADU hoặc mỗi phòng ngủ, tùy theo mức nào thấp hơn (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(10)). Các ADU không có phòng ngủ vì chúng là "đơn vị hiệu quả" hoặc studio không làm tăng số lượng phòng ngủ.

Ngoài ra, các cơ quan địa phương không được áp đặt yêu cầu về chỗ đậu xe cho các Đơn Vị 66323.

Có nên linh hoạt trong việc bố trí chỗ đậu xe cho ADU không?

Có. Các cơ quan địa phương nên linh hoạt khi bố trí chỗ đậu xe cho ADU. Các chỗ đậu xe bên ngoài đường cho ADU sẽ được phép ở các khu vực khoảng lùi tại các địa điểm do cơ quan địa phương xác định hoặc thông qua chỗ đậu xe kép trừ khi có những kết luận cụ thể khác dựa trên địa hình cụ thể tại địa điểm hoặc khu vực, hoặc điều kiện an toàn sinh mạng và cháy nổ. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(10)(B).)

Khi một gara, nhà để xe hoặc cấu trúc chỗ đậu xe có mái che bị phá dỡ khi xây dựng ADU hoặc được chuyển đổi thành ADU, cơ quan địa phương không được yêu cầu thay thế các chỗ đậu xe bên ngoài đường đó cho đơn vị nhà ở chính (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(11)).

Đơn Xin Cấp Phép Và Cơ Quan Cấp Phép

Cơ quan cấp phép ADU là gì?

Cơ quan cấp phép là "bất kỳ tổ chức nào tham gia vào quá trình xem xét giấy phép cho một đơn vị nhà ở phụ hoặc JADU và không có cơ quan nào thay thế, bao gồm nhưng không giới hạn ở các sở quy hoạch, sở xây dựng, cơ quan tiện ích và các quận đặc biệt có liên quan". (Bộ Luật Chính Phủ, § 66313, tiểu mục (k).) Xem thêm phần Thuật Ngữ của Sổ Tay này để biết định nghĩa này.

ADU có được cấp phép theo cấp bộ không?

Có. Những ADU phải tuân theo Luật ADU của Tiểu Bang phải được xem xét, chấp thuận hoặc từ chối và được cấp phép theo cấp bộ mà không cần xem xét tùy ý hoặc điều trần (Bộ Luật Chính Phủ, § 66317, tiểu mục (a)). Các tiêu chuẩn phát triển phải khách quan để cho phép xem xét theo cấp bộ (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (b)(1)). Tiêu chuẩn khách quan yêu cầu một chuẩn mực hoặc tham chiếu thống nhất mà cả người nộp đơn xin cấp phép và cơ quan cấp phép đều có thể biết trước khi nộp đơn xin tạo hoặc phục vụ ADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66313, mục (i)).

Những tiêu chuẩn khách quan nào được coi là tiêu chuẩn để được chấp thuận theo cấp bộ?

Ví dụ bao gồm các tiêu chuẩn dạng số và cố định như chiều cao hoặc khoảng lùi, hoặc các tiêu chuẩn thiết kế như màu sắc hoặc vật liệu được chỉ định. Xem thêm phần Thuật Ngữ của Sổ Tay này để biết định nghĩa về các tiêu chuẩn khách quan.

Những tiêu chuẩn nào được coi là tiêu chuẩn chủ quan?

Tiêu chuẩn chủ quan đòi hỏi sự phán đoán độc lập và có thể diễn giải theo nhiều cách. Ngôn ngữ như “quyền riêng tư”, “tính tương thích với các bất động sản lân cận”, “thúc đẩy sự hài hòa và cân bằng trong thiết kế”, “phải duy trì phong cách kiến trúc tương tự” hoặc yêu cầu “vật liệu chất lượng cao” mang tính chủ quan và không được áp đặt chúng cho quá trình phát triển ADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66313, tiểu mục (i)).

Quy trình và mốc thời gian để xem xét và phê duyệt các đơn xin cấp phép ADU và JADU là gì?

Theo Đạo Luật Thu Gọn Quy Trình Cấp Phép và bất kể cơ quan địa phương có thông qua một sắc lệnh hay không, cơ quan địa phương có 30 ngày theo lịch để xác định đơn xin cấp phép ADU đã hoàn chỉnh hay chưa. Nếu đơn xin cấp phép được coi là chưa hoàn chỉnh, cơ quan địa phương phải cung cấp danh sách đầy đủ các hạng mục chưa hoàn chỉnh. Danh sách đó sẽ giới hạn ở những hạng mục thực sự cần thiết trong danh sách kiểm tra yêu cầu khi nộp của cơ quan chủ trì. (Bộ Luật Chính Phủ, § 65943, tiểu mục (a).)

Nếu đơn đã hoàn chỉnh, đơn phải được chấp thuận hoặc từ chối theo cấp bộ trong vòng 60 ngày kể từ ngày cơ quan cấp phép nhận được đơn hoàn chỉnh (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66317, tiểu mục (a); 66320, tiểu mục (a)). Người nộp đơn có trách nhiệm thanh toán tất cả các khoản phí xử lý và cấp phép áp dụng có thể phải thanh toán tại thời điểm nộp đơn.

Loại đánh giá môi trường nào là bắt buộc đối với ADU và JADU?

ADU và JADU được chấp thuận theo cấp bộ được miễn CEQA theo luật, theo Mục 15268 (Dự Án Cấp Bộ) của hướng dẫn CEQA và Mục 21080, tiểu mục (b)(1) của Bộ Luật Tài Nguyên Công Cộng. Ngoài ra, ADU có thể được miễn CEQA theo Mục 15301 và 15303 của hướng dẫn CEQA, thậm chí được trích dẫn theo Mục 21083 và 21084 của Bộ Luật Tài Nguyên Công Cộng. Các sắc lệnh ADU và JADU được miễn CEQA theo luật theo Mục 21080.17.

Quy trình xem xét cấp bộ đối với đơn xin cấp phép bao gồm những gì?

Quy trình xem xét cấp bộ đảm bảo rằng đơn xin cấp phép đáp ứng tất cả các tiêu chuẩn khách quan hiện hành tại thời điểm đánh giá và không sử dụng bất kỳ phán đoán, ý kiến hoặc tiêu chuẩn chủ quan tùy ý nào. Nhân viên cơ quan kiểm tra đơn đã nộp, sơ đồ mặt bằng và bản vẽ xây dựng để đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng. Điều này thường có nghĩa là cơ quan cấp phép (ví dụ: cơ quan lập kế hoạch, xây dựng, sở cứu hỏa và tiện ích) chỉ xem xét đơn dựa trên một danh sách kiểm tra. (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66316, 66317, 66320.)

Người nộp đơn có thể trì hoãn mốc thời gian 60 ngày không?

Có. Nếu người nộp đơn muốn yêu cầu trì hoãn đơn của mình vì bất kỳ lý do gì, họ có thể làm như vậy. Thời hạn 60 ngày để phê duyệt hoặc từ chối cấp phép sẽ được trì hoãn theo khoảng thời gian này. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66317, tiểu mục (a).)

Khi nào đơn xin cấp phép ADU được "coi là đã được chấp thuận" mà không cần xem xét chính thức?

Đơn xin cấp phép ADU được "coi là đã được chấp thuận" khi cơ quan cấp phép không chấp thuận hoặc từ chối đơn hoàn chỉnh trong vòng 60 ngày kể từ ngày nhận được đơn hoàn chỉnh (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66317, tiểu mục (a); 66320, tiểu mục (a)).

ADU Có Cần Giấy Chứng Nhận Cư Trú Không?

Có, chủ sở hữu bất động sản phải xin Giấy Chứng Nhận Cư Trú từ cơ quan địa phương trước khi cư trú tại ADU hoặc JADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66328; CBC 2022, § 111).

Cơ quan địa phương có thể từ chối đơn xin cấp phép đối với ADU chưa có phép được xây dựng trước năm 2020 không?

Cơ quan địa phương không được từ chối cấp phép cho ADU chưa có phép được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2020 do ADU vi phạm tiêu chuẩn xây dựng, không tuân thủ Luật ADU của Tiểu Bang hoặc bất kỳ sắc lệnh địa phương nào quản lý ADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66332, tiểu mục (a)). Tuy nhiên, cơ quan địa phương có thể từ chối cấp phép nếu cơ quan địa phương đó phát hiện rằng việc khắc phục vi phạm là cần thiết để bảo vệ sức khỏe và sự an toàn của công chúng hoặc người cư trú trong công trình, hoặc nếu tòa nhà được coi là không đạt tiêu chuẩn theo mục 17920.3 của Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn (Bộ Luật Chính Phủ, § 66332, tiểu mục (b), (c)).

Điều gì xảy ra khi đơn xin cấp phép ADU bị từ chối?

Cơ quan cấp phép từ chối đơn phải cung cấp cho người nộp đơn một bộ nhận xét đầy đủ liệt kê các hạng mục bị lỗi hoặc thiếu sót và bao gồm mô tả về cách khắc phục. Một bộ nhận xét đầy đủ bao gồm tất cả các nhận xét từ tất cả người xem xét, từ mọi cơ quan cấp phép. Thời hạn đếm ngược 60 ngày sẽ được áp dụng cho đến khi danh sách đầy đủ được cung cấp. (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66317, 66320.) Một cơ quan địa phương đã cung cấp một bộ nhận xét đầy đủ về cách sửa lỗi đã đáp ứng yêu cầu này. Sau khi bị từ chối, nếu gửi một đơn xin cấp phép tiếp theo thì thời hạn 60 ngày sẽ được đặt lại.

Người nộp đơn có thể thực hiện biện pháp khắc phục được đề xuất và nộp lại đơn cho cơ quan cấp phép. Một cơ quan địa phương có thể tính phí để xử lý đơn được nộp lại. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66335 tiểu mục (c).)

Tôi có thể yêu cầu hỗ trợ kỹ thuật từ HCD về việc đơn xin cấp phép ADU của mình bị từ chối như thế nào?

Quý vị phải gửi các câu hỏi và yêu cầu hỗ trợ kỹ thuật qua [Cổng Thông Tin ADU](https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units), của HCD, có sẵn trên trang web ADU của HCD: <https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units>. Để truy cập cổng thông tin, hãy điều hướng đến "Contact the ADU Team" (Liên Hệ Với Nhóm ADU). Người nộp đơn trước tiên nên giải quyết vấn đề đơn bị từ chối với cơ quan cấp phép thông qua quy trình của cơ quan. HCD có thể cung cấp hỗ trợ kỹ thuật sau khi đơn đã được nộp. Tuy nhiên, HCD có thể không phản hồi hoặc liên hệ với cơ quan cấp phép nếu không có đơn đang chờ xử lý.

Điều Khoản Cho Thuê

Điều khoản cho thuê có được phép không?

Có. Các cơ quan địa phương có thể yêu cầu ADU được sử dụng để cho thuê trong thời hạn dài hơn 30 ngày (Bộ Luật Chính Phủ, § 66315). ADU được xây theo Bộ Luật Chính Phủ mục 66323 phải được cho thuê trong thời hạn dài hơn 30 ngày (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (e)).

Bán Và Chuyển Nhượng Riêng

Có thể bán hoặc chuyển nhượng riêng ADU không?

Một cơ quan địa phương có thể thông qua một sắc lệnh địa phương để cho phép chuyển nhượng đơn vị chính và ADU riêng biệt dưới dạng căn hộ nếu sắc lệnh đáp ứng các yêu cầu cụ thể được nêu trong Bộ Luật Chính Phủ mục 66342. Ngoài ra, Bộ Luật Chính Phủ mục 66341 tạo ra một ngoại lệ hạn chế để cho phép chuyển nhượng riêng ADU cho người mua đủ điều kiện nếu bất động sản được xây dựng hoặc phát triển bởi một công ty phi lợi nhuận đủ điều kiện và đáp ứng các yêu cầu khác được nêu trong mục 66341.

Dự Luật Thượng Viện 9 (SB 9) (Chương 162, Điều Lệ năm 2021)

SB 9 hoạt động như thế nào với ADU?

SB 9 (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 65852.21, 66411.7) và Luật ADU của Tiểu Bang bổ sung cho nhau. Cả hai luật đều có thể được thực thi sao cho có thể thúc đẩy sự phát triển cả "Đơn Vị SB 9" và ADU. Tuy nhiên, trong mọi trường hợp, SB 9 không yêu cầu một cơ quan địa phương cho phép nhiều hơn bốn đơn vị trên một lô đất duy nhất, theo bất kỳ sự kết hợp nào giữa các đơn vị chính và ADU hoặc JADU. Ví dụ: khi chưa chia lô, lô đất đủ điều kiện để xây một đơn vị chính thứ hai trên lô theo SB 9 và xây tối đa hai ADU theo Luật ADU của Tiểu Bang. Khi đã chia lô theo SB 9, mỗi lô đất đủ điều kiện để xây tối đa hai đơn vị, ví dụ như một đơn vị chính và một ADU hoặc JADU. Trong trường hợp chủ sở hữu lô đất vừa chia lô đất vừa xây dựng hai đơn vị chính trên mỗi lô đất theo SB 9, Luật ADU của Tiểu Bang sẽ bị thay thế (tức là không lô đất nào được quyền xây ADU hoặc JADU); trong mọi trường hợp khác, Luật ADU của Tiểu Bang sẽ được áp dụng, với giới hạn tối đa bốn đơn vị của SB 9. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66411.7, tiểu mục (j).)

Những người dân có khiếu nại về SB 9 được khuyến khích gửi khiếu nại của họ với [Cổng Thông Tin Đơn Vị Thực Thi Và Giải Trình Về Nhà Ở](#). Vui lòng xem thêm [Bảng Thông Tin Về SB 9](#) của HCD.

Khoảng lùi

Có thể đặt ra yêu cầu về khoảng lùi đối với ADU không?

Có. Một cơ quan địa phương có thể áp đặt các tiêu chuẩn phát triển khách quan, chẳng hạn như khoảng lùi, đối với việc xây ADU. Khoảng lùi không quá bốn feet tính từ ranh giới lô đất phía bên và phía sau sẽ được yêu cầu đối với ADU liền kề hoặc tách biệt (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(7)). Có thể cần có các yêu cầu về khoảng lùi bổ sung trong Vùng Ven

Biển nếu được yêu cầu theo Chương Trình Ven Biển địa phương yêu cầu (Bộ Luật Chính Phủ, § 66329).

Có cần khoảng lùi đối với ADU/JADU được xây dựng trong một công trình hiện có hoặc thay thế một công trình hiện có không?

Không cần khoảng lùi đối với một ADU hoặc JADU được xây dựng trong một khu vực sinh hoạt hoặc công trình phụ hiện có hoặc ADU được xây trong một công trình mới tại cùng một vị trí và có cùng kích thước với công trình hiện có (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(7)).

Cơ quan địa phương có thể áp đặt khoảng lùi phía trước không?

Có. Cơ quan địa phương có thể áp đặt khoảng lùi phía trước cho ADU, nhưng khoảng lùi phía trước không thể ngăn cản việc xây dựng ADU có diện tích ít nhất 800 feet vuông trên lô đất, ngay cả khi ADU đó nằm một phần hoặc toàn bộ trong khoảng lùi phía trước (Bộ Luật Chính Phủ, § 66321, tiểu mục (b)(3)).

Cơ quan địa phương có thể yêu cầu xây dựng ADU ở một vị trí thay thế để tuân thủ các yêu cầu về khoảng lùi phía trước không?

Có thể. Cơ quan địa phương có thể đặt ra các tiêu chuẩn khách quan, bao gồm khoảng lùi phía trước. Tuy nhiên, cơ quan cấp phép không được yêu cầu xây dựng ADU có diện tích lên đến 800 feet vuông ở một vị trí thay thế dựa trên các tiêu chuẩn tùy ý hoặc không khách quan. Yêu cầu một địa điểm thay thế, sử dụng các tiêu chuẩn khách quan, để tuân thủ các yêu cầu về khoảng lùi phía trước không được quá mức khiến khả năng của chủ nhà trong việc xây ADU trong các khu vực mà họ được phép theo luật địa phương bị hạn chế bất hợp lý. (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66321, tiểu mục (b)(3); 66311.)

Có yêu cầu về khoảng cách giữa ADU và các công trình khác trên lô đất không?

Luật ADU của tiểu bang không đề cập đến khoảng cách giữa ADU và các công trình khác trên lô đất. Một cơ quan địa phương có thể áp đặt các tiêu chuẩn phát triển khách quan đối với việc xây dựng một số ADU và tất cả ADU phải tuân thủ các quy chuẩn xây dựng của địa phương. Tuy nhiên, các tiêu chuẩn phát triển không được hạn chế việc xây dựng ADU một cách vô lý. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66311.) Không được áp đặt khoảng cách tối thiểu hoặc các yêu cầu khác nếu chúng hạn chế việc xây dựng ADU một cách bất hợp lý, trừ khi chúng là yêu cầu trong Quy Định Về Xây Dựng Hoặc Phòng Cháy Chữa Cháy (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(8)).

Yêu Cầu Và Hạn Chế Về Kích Thước

Diện tích của ADU hoặc JADU được tính như thế nào?

CBC đặt ra các tiêu chuẩn tối thiểu mà tất cả các tòa nhà ở California phải tuân theo (Quy Chuẩn Xây Dựng California, Tập 2, 1.1.3). CBC cũng cho phép các cơ quan địa phương áp dụng các sửa đổi, bổ sung hoặc xóa bỏ các điều khoản của CBC khi cần thiết và hạn chế hơn so với các tiêu chuẩn của CBC (Quy Chuẩn Xây Dựng California, Tập 2, 1.1.8).

CBC định nghĩa “Diện tích sàn, Tổng” là “[diện tích sàn] bên trong bức tường bên ngoài của tòa nhà đang xem xét, không bao gồm các lỗ thông hơi và sân, không trừ đi hành lang, cầu thang, đoạn dốc, tủ quần áo, độ dày của các bức tường bên trong, cột hoặc các đặc điểm khác. Diện

tích sàn của một tòa nhà hoặc một phần của tòa nhà không có tường bên ngoài bao quanh sẽ là diện tích sử dụng theo hình chiếu phương ngang của mái nhà hoặc sàn nhà phía trên. Diện tích tổng không bao gồm các lỗ thông hơi không có lỗ mở hoặc sân bên trong.”

Mục 66314, tiểu mục (d)(8) của Bộ Luật Chính Phủ nêu rõ rằng một sắc lệnh ADU địa phương phải yêu cầu ADU tuân thủ các quy chuẩn xây dựng địa phương. Do đó, khi một cơ quan địa phương không áp dụng những thay đổi cụ thể đối với CBC trong các tiêu chuẩn xây dựng địa phương của mình, thì các tiêu chuẩn CBC và trong trường hợp này là định nghĩa về diện tích sàn sẽ được áp dụng. Nếu cơ quan địa phương đã thực hiện các sửa đổi, bổ sung hoặc xóa bỏ cụ thể liên quan đến định nghĩa về "Diện tích sàn" trong các tiêu chuẩn xây dựng địa phương của mình, thì những định nghĩa đã thay đổi đó sẽ được áp dụng.

Có thể áp đặt các yêu cầu về diện tích lô đất tối thiểu cho ADU không?

Không. Chính quyền địa phương không được đưa ra các yêu cầu về diện tích lô đất tối thiểu cho ADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (b)(1)).

Có thể áp dụng tỷ lệ diện tích sàn hoặc diện tích bao phủ lô đất để ngăn cản ADU không?

Các giới hạn về diện tích bao phủ lô đất hoặc bất kỳ yêu cầu nào về tỷ lệ diện tích sàn không thể ngăn cản việc xây dựng một ADU có diện tích ít nhất là 800 feet vuông với khoảng lùi bốn feet về phía sau và phía bên. Mặc dù các yêu cầu về tỷ lệ diện tích sàn và diện tích bao phủ lô đất có thể được áp dụng cho các ADU khác, nhưng các yêu cầu đó không được hạn chế một cách vô lý việc tạo ra ADU. (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66321, tiểu mục (b)(3); 66311.)

Có thể thiết lập kích thước đơn vị tối thiểu và tối đa cho ADU không?

Có. Chính quyền địa phương có thể, thông qua sắc lệnh, thiết lập các yêu cầu về kích thước đơn vị tối thiểu và tối đa cho cả ADU liền kề và tách biệt; tuy nhiên, các yêu cầu về kích thước đơn vị tối đa phải cho phép ADU có diện tích ít nhất là 850 feet vuông hoặc 1.000 feet vuông đối với ADU có nhiều phòng ngủ. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66321, tiểu mục (b)(2).) Đối với các cơ quan địa phương không có sắc lệnh ADU tuân thủ, kích thước đơn vị tối đa là 1.200 feet vuông đối với ADU tách biệt mới (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(4)) và lên đến 50 phần trăm diện tích sàn của nơi ở chính hiện có đối với ADU liền kề (ít nhất 800 feet vuông) (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66314, tiểu mục (d)(5); 66321, tiểu mục (a)(3)). Cuối cùng, cơ quan địa phương không được đặt ra yêu cầu về diện tích tối thiểu theo feet vuông thông qua sắc lệnh, qua đó cấm phát triển một đơn vị hiệu quả theo định nghĩa trong Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn, mục 17958.1. Một đơn vị hiệu quả có thể có diện tích sàn nhỏ tới 150 feet vuông (HSC, § 17958.1).

Việc chuyển đổi một công trình phụ hiện có hoặc một phần của nơi ở chính hiện có thành ADU không phải tuân theo các yêu cầu về kích thước đơn vị. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(1).)

Có thể sử dụng các yêu cầu về không gian mở hoặc cảnh quan để hạn chế kích thước hoặc từ chối cấp phép ADU không?

Không. Yêu cầu phân vùng không gian mở của một cơ quan địa phương không được từ chối ADU có diện tích ít nhất 800 feet vuông với khoảng lùi bốn feet về phía sau và phía bên (Bộ Luật Chính Phủ, § 66321, tiểu mục (b)(3)). Ngoài ra, các Đơn Vị 66323 không phải tuân theo

các yêu cầu tại địa phương về không gian mở và cảnh quan trong sắc lệnh ADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (b)).

Có thể sử dụng một tỷ lệ phần trăm của nơi ở chính để giới hạn kích thước tối đa của ADU liền kề không?

Có. Các cơ quan địa phương có thể sử dụng một tỷ lệ phần trăm (ví dụ: không quá 50 phần trăm) của nơi ở chính hiện có làm kích thước đơn vị tối đa cho các ADU liền kề, nhưng chỉ khi quy định này không hạn chế kích thước của ADU ở mức dưới 850 feet vuông hoặc 1.000 feet vuông đối với ADU có nhiều phòng ngủ (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66314, tiểu mục (d)(4); 66321 (b)(2)).

Kích thước đơn vị tối đa có thể vượt quá 1.200 feet vuông đối với ADU không?

Có. Kích thước đơn vị tối đa có thể vượt quá 1.200 feet vuông đối với ADU thông qua việc áp dụng một sắc lệnh ADU địa phương ít nghiêm ngặt hơn. Luật ADU của Tiểu Bang không hạn chế thẩm quyền của các cơ quan địa phương trong việc áp dụng các yêu cầu ít hạn chế hơn đối với việc xây dựng ADU. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66325, tiểu mục (b).)

Yêu cầu về năng lượng mặt trời

Các ADU mới xây dựng có bắt buộc phải lắp đặt hệ thống năng lượng mặt trời không?

Có, các ADU mới xây dựng phải tuân theo yêu cầu của Bộ Luật Năng Lượng California (trừ nhà lắp ghép) để cung cấp hệ thống năng lượng mặt trời nếu đơn vị là ADU mới xây dựng, tách biệt (mặc dù có một số trường hợp ngoại lệ). Theo Ủy Ban Năng Lượng California (CEC), hệ thống năng lượng mặt trời có thể được lắp đặt trên ADU hoặc trên đơn vị nhà ở chính. Các ADU được xây dựng trong không gian hiện có hoặc là công trình bổ sung cho các ngôi nhà hiện có, bao gồm cả công trình bổ sung tách biệt khi một tòa nhà tách biệt hiện có được chuyển đổi từ không gian không để ở thành không gian ở, không phải tuân theo yêu cầu của Bộ Luật Năng Lượng California về việc lắp hệ thống năng lượng mặt trời.

Vui lòng tham khảo CEC về vấn đề này. Để biết thêm thông tin, hãy xem trang web của CEC tại www.energy.ca.gov. Bạn có thể gửi email câu hỏi của mình đến title24@energy.ca.gov hoặc liên hệ Đường dây nóng Tiêu chuẩn Năng lượng theo số 800-772-3300. Quý vị cũng có thể tìm thấy bản ghi nhớ của CEC trên trang web của HCD tại <https://www.hcd.ca.gov/policy-and-research/accessory-dwelling-units>.

Nhà nhỏ

“Nhà nhỏ” có được coi là ADU không?

Có thể có. Mặc dù Luật ADU của Tiểu Bang không đề cập cụ thể đến “nhà nhỏ”, nhưng “nhà nhỏ” là một thuật ngữ trong ngành có thể chỉ các công trình hoặc phương tiện khác nhau. Nếu đơn vị đáp ứng định nghĩa về ADU trong Bộ Luật Chính Phủ, mục 66313, tiểu mục (a), thì đơn vị đó phải tuân theo Luật ADU. Để biết thêm thông tin về “nhà nhỏ”, hãy xem Bản Tin 2016-01 tại <https://www.hcd.ca.gov/policy-research/docs/hcd-bulletin-tiny-home-ib-2016-01.pdf>. Quý vị cũng có thể liên hệ với Sở Quy Tắc Và Tiêu Chuẩn của HCD theo địa chỉ ContactMH-FBH@hcd.ca.gov.

Các Loại ADU

ADU liền kề là gì?

ADU liền kề là một công trình nhà ở mới xây có kết cấu tiếp giáp (và kết nối với) một công trình nhà ở chính hoặc công trình phụ hiện có hoặc được đề xuất (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(3)). Công trình này có thể được xây dựng trên hoặc dưới công trình nhà ở chính. ADU liền kề mở rộng ra ngoài mặt phẳng xây dựng của đơn vị nhà ở chính hiện có hoặc được đề xuất. ADU liền kề không được vượt quá 50 phần trăm diện tích sàn của công trình nhà ở chính hiện có. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(4).)

Các ví dụ về ADU liền kề bao gồm nhưng không giới hạn ở:

- Một ADU bổ sung cho căn hộ thông tầng.
- Một ADU được xây dựng trên mái của một gara liền kề.
- Một ADU được xây dựng như một tầng hai mới của một ngôi nhà một gia đình.
- Một ADU được xây dựng trong tầng hầm mới xây dựng.

ADU chuyển đổi là gì?

ADU chuyển đổi là các đơn vị nhà ở được tạo ra từ không gian hiện có trong các đơn vị nhà ở chính hiện có hoặc được đề xuất hoặc các công trình phụ hiện có. Đối với nhà ở một gia đình, ADU chuyển đổi được tạo ra từ không gian đề xuất hoặc hiện có của nhà ở một gia đình hoặc không gian hiện có của một công trình phụ. Đối với các công trình nhà ở nhiều gia đình, ADU được chuyển đổi được tạo ra từ các phần của công trình nhà ở nhiều gia đình không được sử dụng làm không gian sinh hoạt (ví dụ: phòng chứa đồ, lối đi, v.v.). (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(1), (a)(3)(A).)

Tiêu chuẩn nào áp dụng cho việc chuyển đổi ADU?

Các tiêu chuẩn khách quan liên quan đến chiều cao, diện tích bao phủ lô đất, cảnh quan, thiết kế, phát triển và tiêu chuẩn kiến trúc trong sắc lệnh ADU địa phương không áp dụng cho việc chuyển đổi ADU. Tuy nhiên, vì các ADU chuyển đổi được tạo ra trong một công trình hiện có nên chiều cao của ADU bị giới hạn trong kích thước của công trình ban đầu. Việc chuyển đổi ADU không phải tuân theo các yêu cầu về khoảng lùi vì chúng được tạo ra trong một khu vực sinh hoạt hiện có hoặc được xây dựng tại cùng một địa điểm và có cùng kích thước với một công trình hiện có. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(1), (a)(3)(A).) ADU chuyển đổi phải tuân theo tất cả các tiêu chuẩn về xây dựng, sức khỏe, an toàn và phòng cháy chữa cháy hiện hành đối với nhà ở.

Có thể chuyển đổi các công trình phụ thành ADU không?

Có. Việc chuyển đổi các gara tách biệt, nhà kho và các công trình phụ tách biệt hiện có khác thành ADU được cho phép theo Luật ADU của Tiểu Bang (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66314, tiểu mục (d)(3); 66323, tiểu mục (a)(1), (a)(3)(A)).

ADU tách biệt là gì?

ADU tách biệt là các đơn vị nhà ở mới xây dựng được tạo ra trên một lô đất có công trình nhà ở một gia đình hoặc nhiều gia đình hiện có hoặc được đề xuất nhưng tách biệt khỏi

nhà ở chính (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66314, tiểu mục (d)(3); 66323, tiểu mục (a)(1), (a)(2), (a)(4)(A)).

Các ADU tách biệt trên các lô đất cho nhà ở nhiều gia đình có thể được xây liền kề với nhau không?

Có. Các lô đất dành cho nhà ở nhiều gia đình đủ điều kiện để xây hai ADU tách biệt mới trên các lô đất có nhà ở nhiều gia đình được đề xuất, hoặc tối đa tám ADU tách biệt trên một lô đất có nhà ở nhiều gia đình hiện có, không vượt quá tổng số đơn vị hiện có trên lô đất. Các ADU này tách biệt khỏi công trình nhà ở nhiều gia đình chính nhưng không nhất thiết phải tách biệt khỏi nhau hoặc các công trình phụ khác trên lô đất. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(4)(A).)

Để biết thêm thông tin về Đơn Vị 66323, vui lòng xem phần "Đơn Vị 66323" ở trên.

Các công trình và ADU không được cấp phép

Cơ quan địa phương có thể từ chối cấp phép cho ADU hoặc JADU chưa được cấp phép được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2020 không?

Cơ quan địa phương không được từ chối cấp phép cho các ADU hoặc JADU chưa được cấp phép được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2020. Thanh tra viên từ cơ quan địa phương có thể kiểm tra đơn vị để xem có tuân thủ các tiêu chuẩn về sức khỏe và an toàn hay không và đưa ra các khuyến nghị để tuân thủ các tiêu chuẩn về sức khỏe và an toàn cần thiết để nhận được giấy phép. Nếu thanh tra viên phát hiện đơn vị không tuân thủ các tiêu chuẩn về sức khỏe và an toàn, cơ quan địa phương sẽ không phạt người nộp đơn vì có ADU hoặc JADU chưa được cấp phép và sẽ phê duyệt các giấy phép cần thiết để khắc phục tình trạng không tuân thủ các tiêu chuẩn về sức khỏe và an toàn (Bộ Luật Chính Phủ, § 66332, tiểu mục (f)). Tuy nhiên, cơ quan địa phương có thể từ chối cấp phép nếu thấy tòa nhà không đạt tiêu chuẩn. Điều này không ngăn cản cơ quan địa phương thực hiện hành động thực thi đối với những vi phạm này và người nộp đơn có thể được yêu cầu thực hiện các biện pháp thay đổi hoặc sửa chữa cho phù hợp. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66332.)

Làm thế nào để người nộp đơn biết những hạng mục nào liên quan đến sức khỏe và an toàn và có thể dẫn đến việc cần phải khắc phục đối với ADU hoặc JADU chưa được cấp phép?

Cơ quan địa phương phải thông báo cho công chúng về các điều khoản của phần này thông qua các nguồn thông tin công cộng, bao gồm danh sách kiểm tra giấy phép và trang web trên mạng của cơ quan địa phương, bao gồm cả hai nội dung sau: (1) danh sách kiểm tra các điều kiện được chỉ định trong Mục 17920.3 của Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn coi một tòa nhà là không đạt tiêu chuẩn và (2) thông tin rằng, trước khi nộp đơn xin cấp giấy phép, chủ nhà có thể yêu cầu một cuộc kiểm tra bí mật về tình trạng tuân thủ bộ luật của bên thứ ba từ một nhà thầu có giấy phép để xác định tình trạng hiện tại của đơn vị hoặc phạm vi cải thiện tòa nhà tiềm năng (Bộ Luật Chính Phủ, § 66332, tiểu mục (d)(1), (d)(2)).³

³ Xem nguồn tài nguyên kiểm tra giấy phép nhà thầu của Hội Đồng Cấp Phép Nhà Thầu của Sở Sự Vụ Người Tiêu Dùng, có tại <https://www2.cslb.ca.gov/online services/checklicense/checklicense.aspx>.

Cơ quan địa phương có thể tính phí tác động, kết nối hoặc công suất đối với ADU hoặc JADU chưa được cấp phép được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2020 không?

Không. Chủ nhà nộp đơn xin cấp phép cho ADU hoặc JADU chưa được cấp phép được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2020 sẽ không phải trả phí tác động hoặc phí kết nối hoặc phí công suất để xin giấy phép nếu họ cung cấp bằng chứng bằng văn bản rằng thu nhập hộ gia đình của họ không vượt quá định nghĩa về hộ gia đình có thu nhập thấp hoặc trung bình, theo định nghĩa trong Mục 50093 của Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn (Bộ Luật Chính Phủ, § 66332, tiểu mục (e)).

Tiện Ích

Cơ quan địa phương, khu vực đặc biệt hoặc công ty cấp nước có thể yêu cầu kết nối mới hoặc riêng cho ADU không?

Không được yêu cầu các ADU và JADU được tạo ra từ không gian hiện có của nhà ở chính hoặc công trình phụ theo Bộ Luật Chính Phủ mục 66323, tiểu mục (a)(1) lắp đặt kết nối mới hoặc riêng trừ khi ADU được xây dựng đồng thời với nhà ở một gia đình mới. Đối với tất cả các ADU khác không được xây theo Bộ Luật Chính Phủ mục 66323, tiểu mục (a)(1), có thể cần kết nối mới hoặc riêng biệt trực tiếp từ tiện nghi đến ADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66324, tiểu mục (d), (e)).

Nếu tôi có thắc mắc về tiện nghi điện hoặc khí đốt liên quan đến ADU thì sao?

HCD không có thẩm quyền đối với các vấn đề liên quan đến dịch vụ khí đốt và điện. Nếu người nộp đơn tin rằng nhà cung cấp tiện nghi địa phương không tuân thủ các yêu cầu về kết nối, biểu phí hoặc các vấn đề khác ảnh hưởng đến việc tạo hoặc phục vụ một ADU, người nộp đơn có thể nộp đơn khiếu nại lên cơ quan thích hợp.

Đối với các tiện nghi công cộng do tư nhân sở hữu như PG&E, hãy liên hệ với Ủy Ban Tiện Nghi Công Cộng California (CPUC) bằng cách sử dụng biểu mẫu khiếu nại trực tuyến của CPUC, gọi đến số 1-800-649-7570 hoặc gửi thư đến:

Ủy Ban Tiện Nghi Công Cộng California
505 Van Ness Avenue
San Francisco, CA 94102–3298

Đối với các tiện nghi do công chúng sở hữu như SMUD, người nộp đơn sẽ cần liên hệ trực tiếp với dịch vụ tiện nghi đó và làm theo quy trình khiếu nại của họ.

Phân Vùng, Phát Triển Và Các Tiêu Chuẩn Khác

ADU có được phép hoạt động trên toàn khu vực pháp lý không?

Không. Các cơ quan địa phương có thể, theo sắc lệnh, chỉ định những nơi được phép xây ADU trong các khu vực cho phép xây nhà ở. Tuy nhiên, bất kỳ giới hạn nào về những nơi cho phép ADU chỉ có thể dựa trên mức độ thỏa đáng của dịch vụ cấp nước và thoát nước thải và tác động đến lưu lượng giao thông và an toàn công cộng. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (a).)

Chính quyền địa phương không được ngăn cản hoàn toàn việc xây ADU và bất kỳ hạn chế nào cũng phải kèm theo các phát hiện thực tế chi tiết giải thích lý do tại sao cần có các hạn chế về ADU phù hợp với các yếu tố này. Nếu một lô đất có nhà ở đã được phân vùng lại thành khu vực không dành cho nhà ở, thì lô đất đó không còn đủ điều kiện để xây ADU nữa. (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66314; 66323, tiểu mục (a).) Các tác động đến lưu lượng giao thông nên xem xét các yếu tố như tỷ lệ sở hữu ô tô thấp hơn đối với ADU. Cuối cùng, chính quyền địa phương có thể xây dựng các thủ tục, tiêu chuẩn hoặc điều kiện đặc biệt thay thế với các biện pháp giảm nhẹ để cho phép ADU ở những khu vực có lo ngại về sức khỏe và an toàn.

Các cơ quan địa phương có thể hạn chế ADU dựa trên Vùng Nguy Cơ Cháy Rừng hoặc các mối nguy hiểm môi trường khác không?

HCD hiểu rằng đôi khi sẽ xảy ra điều kiện thời tiết khắc nghiệt và nguy cơ các vụ cháy rừng có hậu quả nặng nề không thể bị bỏ qua. Một số cơ quan đã sử dụng bản đồ Vùng Nguy Cơ Cháy Rừng Cao (HFHSZ) và Rất Cao (VHFHSZ) do CAL FIRE cung cấp để đánh dấu các khu vực có thể hạn chế hoặc cấm hoàn toàn ADU. Tuy nhiên, theo CAL FIRE, bản đồ HFHSZ và VHFHSZ nhằm mục đích quản lý vật liệu được sử dụng trong xây dựng và xác định các vùng có thể phòng thủ xung quanh các công trình. Những điều này *không* nhằm mục đích hạn chế phát triển nhà ở. Sự hiện diện của Vùng Nguy Cơ Cháy Rừng Cao không phải là lý do chính đáng để đặt ra hạn chế về ADU. Một hạn chế dựa trên mối đe dọa đối với an toàn công cộng phải được hỗ trợ bằng các phát hiện nêu chi tiết tác động của ADU đối với an toàn công cộng. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (a).)

Có thể từ chối đơn xin cấp phép ADU do mật độ lô đất không?

Không. Một sắc lệnh ADU sẽ quy định rằng ADU không vượt quá mật độ cho phép trên lô đất (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (c)). Ngoài ra, ADU tuân thủ Bộ Luật Chính Phủ mục 66314 sẽ không được coi là vượt quá mật độ cho phép đối với lô đất (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66314, tiểu mục (c); 66319).

ADU có thể dùng để đủ điều kiện cho một dự án được tăng mật độ theo Luật Mật Độ Bổ Sung của Tiểu Bang (SDBL) hay không, ngay cả khi chỉ định quy hoạch chung trên địa điểm cho phép ít hơn năm đơn vị chính?

Có. Một dự án ban đầu đủ điều kiện theo SDBL khi "tổng số đơn vị" của dự án, theo định nghĩa trong SDBL (tức là số lượng đơn vị trong dự án *trước khi* được tăng mật độ) đạt hoặc vượt quá năm đơn vị (Bộ Luật Chính Phủ, § 65915, tiểu mục (o)(8)). Mặc dù SDBL không đề cập đến ADU trong văn bản của mình, nhưng cũng không thu hẹp rõ ràng định nghĩa về đơn vị để loại trừ ADU. Miễn là chúng được tính trong tổng số đơn vị của dự án, ADU là một loại đơn vị nhà ở có thể được tính cho mục đích đạt được mức tối thiểu năm đơn vị.

Nếu ADU có thể được sử dụng để đủ điều kiện cho một dự án phải tuân theo yêu cầu tổng đơn vị tối thiểu của SDBL, thì cũng có thể sử dụng chúng để tính mật độ bổ sung không?

Không. Việc tính toán mật độ bổ sung chỉ dựa trên mật độ cư trú tối đa cho phép của một địa điểm, không bao gồm ADU. Mật độ bổ sung được định nghĩa là "mật độ tăng lên so với mật độ cư trú gộp tối đa cho phép khác...". (Bộ Luật Chính Phủ, § 65915, tiểu mục (f)). Mật độ cư trú tối đa cho phép được định nghĩa là "số lượng đơn vị lớn nhất được phép theo sắc lệnh phân vùng, quy hoạch cụ thể hoặc cấu phần sử dụng đất của kế hoạch chung". (Bộ Luật Chính Phủ, § 65915, tiểu mục (o)(6).) Ví dụ: nếu sắc lệnh phân vùng cho phép tối đa hai đơn vị và quy

hoạch chung cho phép tối đa ba đơn vị, thì mật độ cư trú tối đa cho phép áp dụng (tức là mật độ cơ sở) tại địa điểm là ba đơn vị, mặc dù việc bổ sung hai ADU sẽ đưa tổng số đơn vị lên năm (xem câu hỏi ở trên). Khi đó, mật độ bổ sung sẽ được tính dựa trên mật độ cơ sở là ba đơn vị, không phải năm đơn vị.

Chính quyền địa phương có thể áp dụng các tiêu chuẩn thiết kế và phát triển không?

Có. Với một sắc lệnh ADU được thông qua theo Luật ADU của Tiểu Bang, chính quyền địa phương có thể áp dụng các tiêu chuẩn phát triển và thiết kế khách quan bao gồm nhưng không giới hạn ở chỗ đậu xe, chiều cao, khoảng lùi, cảnh quan, đánh giá kiến trúc, kích thước tối đa của một đơn vị và các tiêu chuẩn ngăn ngừa tác động tiêu cực đến bất kỳ bất động sản nào được liệt kê trong Sổ Đăng ký Tài Nguyên Lịch Sử California. Các tiêu chuẩn này phải khách quan để cho phép xem xét ADU theo cấp bộ. (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66314, tiểu mục (b)(1); 66316.) Các ADU được xây theo Bộ Luật Chính Phủ mục 66323 sẽ không phải tuân theo các tiêu chuẩn thiết kế và phát triển, ngoại trừ những tiêu chuẩn được xác định trong phần 66323. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a), (b)).

Có thể xây ADU trong một khu lịch sử hay nếu nơi ở chính phải tuân theo quy định bảo tồn di tích lịch sử không?

Có. ADU được phép xây dựng trong một khu lịch sử và trên các lô đất nơi ở chính phải tuân theo quy định bảo tồn di tích lịch sử. Luật ADU của tiểu bang cho phép một cơ quan địa phương áp dụng các tiêu chuẩn ngăn ngừa tác động tiêu cực đến bất kỳ bất động sản nào được liệt kê trong Sổ Đăng Ký Tài Nguyên Lịch Sử của California. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (b)(1).)

Cũng như các nguồn tài nguyên phi lịch sử, một cơ quan có thể áp dụng các tiêu chuẩn khách quan không hạn chế việc xây dựng ADU một cách bất hợp lý (Bộ Luật Chính Phủ, § 66311). Các cơ quan địa phương được khuyến khích đưa các tiêu chuẩn này vào các sắc lệnh của mình và nộp các tiêu chuẩn này cùng với các sắc lệnh cho HCD.

Cơ quan địa phương hoặc cơ quan cấp phép nên xử lý việc phá dỡ gara kết hợp với việc cấp phép ADU như thế nào?

Cơ quan địa phương hoặc cơ quan cấp phép phải xem xét và cấp giấy phép phá dỡ và đơn xin phê duyệt ADU cùng một lúc. Người nộp đơn không phải cung cấp thông báo bằng văn bản hoặc dán biển báo về việc phá dỡ gara trừ khi bất động sản nằm trong một khu lịch sử có tầm quan trọng về mặt kiến trúc và lịch sử. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (e), (f).)

Tài nguyên



Những Thay Đổi Đối Với Luật ADU Của Tiểu Bang

AB 2533

AB 2533 (Chương 834, Điều Lệ năm 2024) đã thực hiện nhiều thay đổi đối với Luật ADU của Tiểu Bang (Bộ Luật Chính Phủ, § 66332) liên quan đến ADU chưa được cấp phép và có hiệu lực vào ngày 1 tháng 1 năm 2025. Dự luật này:

- Cấm một cơ quan địa phương từ chối cấp phép cho một ADU hoặc JADU chưa được cấp phép được xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2020, đối với những vi phạm đó, trừ khi cơ quan địa phương đưa ra kết luận rằng việc khắc phục vi phạm là cần thiết để tuân thủ các điều kiện mà nếu không tuân thủ thì một tòa nhà sẽ bị xem là không đạt tiêu chuẩn.
- Yêu cầu một cơ quan địa phương thông báo cho công chúng về các điều khoản cấm từ chối cấp phép cho một ADU hoặc JADU chưa được cấp phép.
- Yêu cầu thông tin này bao gồm danh sách kiểm tra các điều kiện khiến một tòa nhà bị xem là không đạt tiêu chuẩn và thông báo cho chủ nhà rằng, trước khi nộp đơn xin cấp phép, chủ nhà có thể yêu cầu một cuộc kiểm tra bí mật về tình trạng tuân thủ bộ luật của bên thứ ba từ một nhà thầu có giấy phép.
- Cấm một cơ quan địa phương yêu cầu chủ nhà trả phí tác động hoặc phí kết nối hoặc phí công suất ngoại trừ một số trường hợp cụ thể.
- Cho phép thanh tra viên từ một cơ quan địa phương, khi nhận được đơn xin cấp phép cho ADU hoặc JADU chưa được cấp phép trước đó được xây dựng trước ngày 1 tháng

1 năm 2020, kiểm tra đơn vị để xem có tuân thủ các tiêu chuẩn về sức khỏe và an toàn hay không và đưa ra các khuyến nghị để tuân thủ các tiêu chuẩn về sức khỏe và an toàn.

- Cấm cơ quan địa phương phạt người nộp đơn vì có ADU chưa được cấp phép và sẽ yêu cầu cơ quan địa phương phê duyệt các giấy phép cần thiết để khắc phục tình trạng không tuân thủ các tiêu chuẩn về sức khỏe và an toàn.

SB 1211

SB 1211 (Chương 296, Điều Lệ năm 2024) đã thực hiện nhiều thay đổi đối với Luật ADU của Tiểu Bang (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66313, 66314, 66323) liên quan đến chỗ đậu xe thay thế và các Đơn Vị 66323 trên các lô đất có nhà ở nhiều gia đình hiện hữu hoặc được đề xuất và có hiệu lực vào ngày 1 tháng 1 năm 2025. Dự luật này:

- Định nghĩa “không gian sống” là không gian trong nhà ở dành cho con người sinh sống, theo thuật ngữ xuất hiện trong Bộ Luật Chính Phủ, mục 66313, tiểu mục (e) và 66323, tiểu mục (a)(3)(A).
- Chỉ định rằng các bãi đậu xe không có mái che ở bên ngoài đường bị phá dỡ khi xây dựng ADU không cần phải thay thế.
- Cho phép tối đa tám ADU tách biệt trên một lô đất có sẵn một nhà ở nhiều gia đình, với điều kiện số lượng ADU không vượt quá số lượng đơn vị hiện có trên lô đất.
- Cấm một cơ quan địa phương áp đặt bất kỳ tiêu chuẩn phát triển khách quan nào đối với các Đơn Vị 66323 không được phép theo các điều khoản của Bộ Luật Chính Phủ, mục 66323, tiểu mục (a).

SB 477

SB 477 (Chương 7, Điều Lệ năm 2024) đã thay đổi cách đánh số các mục của Bộ Luật Chính Phủ đối với Luật ADU và JADU của Tiểu Bang. Dự luật có hiệu lực vào ngày 25 tháng 3 năm 2024.

Các Mục Mới Trong Bộ Luật Chính Phủ	Các Mục Trước Đây Trong Bộ Luật Chính Phủ
Điều 1. Các Điều Khoản Chung	
66310	65852.150 (a)
66311	65852.150 (b)
66312	65852.150 (c)
66313	Mục Định Nghĩa Chung 65852.2 (j) 65852.22 (j)
Điều 2. Phê Duyệt Đơn Vị Nhà Ở Phụ	
66314	65852.2 (a)(1)(A), (D)(i)-(xii), (a)(4)-(5)
66315	65852.2 (a)(8)
66316	65852.2 (a)(6)

Các Mục Mới Trong Bộ Luật Chính Phủ	Các Mục Trước Đây Trong Bộ Luật Chính Phủ
66317	65852.2 (a)(3), (a)(7)
66318	65852.2 (a)(9) 65852.2 (a)(2)
66319	65852.2 (a)(10)
66320	65852.2 (b)
66321	65852.2 (c)
66322	65852.2 (d)
66323	65852.2 (e)
66324	65852.2 (f)
66325	65852.2 (g)
66326	65852.2 (h)
66327	65852.2 (i)
66328	65852.2 (k)
66329	65852.2 (l)
66330	65852.2 (m)
66331	65852.2 (n)
66332	65852.23.
Điều 3. Đơn Vị Nhà Ở Phụ Cho Người Trẻ	
66333	65852.22 (a)
66334	65852.22 (b)
66335	65852.22 (c)
66336	65852.22 (d)
66337	65852.22 (e)
66338	65852.22 (f)-(g)
66339	65852.22 (h)
Điều 4. Bán Đơn Vị Nhà Ở Phụ	
66340	65852.26 (b)
66341	65852.26 (a)
66342	65852.2 (a)(10)

Lưu ý: Các mục tham chiếu về luật dưới đây đã được điều chỉnh theo cách đánh số mới được mô tả ở trên.

AB 976 và AB 1033

AB 976 (Chương 751, Điều Lệ năm 2023) và AB 1033 (Chương 1033, Điều Lệ năm 2023) đã thực hiện các thay đổi đối với Luật ADU của Tiểu Bang (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66310-66342) liên quan đến việc cư trú, bán và chuyển nhượng riêng ADU và có hiệu lực vào ngày 1 tháng 1 năm 2024. Các dự luật này:

- Xóa bỏ điều khoản hết hiệu lực hiện có vào năm 2025 đối với lệnh cấm đặt ra yêu cầu chủ nhà cư trú tại một ADU và thay vào đó cấm cơ quan địa phương đặt ra yêu cầu chủ nhà cư trú trong một ADU (Bộ Luật Chính Phủ, § 66315).

- Ủy quyền cho một cơ quan địa phương thông qua một sắc lệnh địa phương để cho phép chuyển nhượng riêng đơn vị nhà ở chính và ADU dưới dạng căn hộ, tùy thuộc vào một số điều kiện nhất định (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66340-66342). Cụ thể:
 - Căn hộ sẽ được tạo ra theo Đạo Luật Thúc Đẩy Lợi Ích Chung Davis-Stirling.
 - Căn hộ sẽ được tạo ra theo Đạo Luật Bản Đồ Phân Khu.
 - Yêu cầu kiểm tra an toàn đối với ADU trước khi ghi lại sơ đồ mặt bằng căn hộ.
 - Yêu cầu sự đồng ý của người có quyền lưu giữ trước khi ghi lại sơ đồ phân khu hoặc sơ đồ mặt bằng căn hộ.
 - Cơ quan địa phương sẽ thông báo cho người tiêu dùng về các yêu cầu, việc thành lập căn hộ và sự đồng ý của người có quyền lưu giữ.
 - Yêu cầu chủ nhà thông báo cho các dịch vụ tiện nghi.
 - Chủ sở hữu của một quyền lợi riêng biệt đối với một dự án phát triển hiện có phải có được sự cho phép bằng văn bản rõ ràng từ hiệp hội.

AB 1332

AB 1332 (Chương 759, Điều Lệ năm 2023) đã thêm mục 65852.27 vào Bộ Luật Chính Phủ để đẩy nhanh việc phê duyệt ADU và có hiệu lực vào ngày 1 tháng 1 năm 2024. Dự luật này:

- Yêu cầu cơ quan địa phương phát triển một chương trình để phê duyệt trước các kế hoạch ADU trước ngày 1 tháng 1 năm 2025.
- Yêu cầu cơ quan địa phương chấp nhận các kế hoạch xây dựng ADU được nộp lên để phê duyệt trước từ bất kỳ bên nào và phê duyệt hoặc từ chối các đơn xin phê duyệt theo các tiêu chuẩn được thiết lập trong các mục 66314-66342 của Bộ Luật Chính Phủ.
- Yêu cầu cơ quan địa phương đăng các kế hoạch ADU đã được phê duyệt trước và thông tin liên hệ của người nộp đơn trên trang web internet của cơ quan địa phương.
- Cho phép cơ quan địa phương cũng đăng các kế hoạch đã được các cơ quan địa phương hoặc tiểu bang khác phê duyệt trước.
- Cho phép một cơ quan địa phương tính phí cho người nộp đơn để phê duyệt trước một kế hoạch ADU.
- Yêu cầu một cơ quan địa phương phải phê duyệt hoặc từ chối trong vòng 30 ngày một đơn xin cấp phép ADU tách biệt sử dụng một kế hoạch đã được cơ quan địa phương hoặc một cơ quan khác trong tiểu bang phê duyệt trước, hoặc một kế hoạch giống hệt với một kế hoạch trong đơn xin cấp phép ADU tách biệt đã được phê duyệt trước đó. Các kế hoạch phải có hiệu lực trong chu kỳ lập quy định ba năm một lần của Bộ Luật Quy Chuẩn Xây Dựng California hiện tại.

AB 434

AB 434 (Chương 740, Điều Lệ năm 2023) đã sửa đổi mục 65585 của Bộ Luật Chính Phủ đã sửa đổi, tiểu mục (j), bằng cách thêm Luật ADU của Tiểu Bang (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66310-66342) và SB 9 (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 65852.21, 66411.7), cùng những luật khác, vào danh sách luật mà HCD được phép thực thi, bao gồm thẩm quyền của HCD trong việc thông báo cho thành phố, quận, thành phố và quận hoặc Tổng Chưởng Lý khi cơ quan lập kế hoạch của thành phố, quận hoặc thành phố và quận không tuân thủ các luật đó. Dự luật có hiệu lực vào ngày 1 tháng 1 năm 2024.

AB 345

AB 345 (Chương 343, Điều Lệ năm 2021) được xây dựng dựa trên những thay đổi gần đây đối với Luật ADU của Tiểu Bang, nhằm yêu cầu các thành phố cho phép chuyển nhượng riêng ADU so với nơi ở chính trong một số trường hợp nhất định, với điều kiện là chúng đáp ứng một số điều kiện nhất định, bao gồm những điều kiện được liệt kê bên dưới trong Bộ Luật Chính Phủ mục 66341:

- ADU hoặc nơi ở chính được xây dựng hoặc phát triển bởi một tổ chức phi lợi nhuận đủ điều kiện (Bộ Luật Chính Phủ, § 66341, tiểu mục (a)).
- Có một hạn chế có thể thực thi đối với việc sử dụng bất động sản giữa người mua có thu nhập thấp và tổ chức phi lợi nhuận đáp ứng các yêu cầu của Mục 402.1 của Bộ Luật Doanh Thu Và Thuế (Bộ Luật Chính Phủ, § 66341, tiểu mục (b)).
- Toàn bộ bất động sản phải tuân theo các hạn chế về khả năng chi trả để đảm bảo rằng ADU và nơi ở chính dành riêng cho nhà ở thu nhập thấp có chủ sở hữu cư trú trong 45 năm và chỉ được bán hoặc bán lại cho người mua đủ điều kiện (Bộ Luật Chính Phủ, § 66341, tiểu mục (c)).
- Bất động sản được lưu giữ theo một thỏa thuận thuê chung được ghi nhận và đáp ứng một số yêu cầu nhất định (Bộ Luật Chính Phủ, § 66341, tiểu mục (c)).

AB 345 không áp dụng cho JADU và các sắc lệnh địa phương phải tiếp tục cấm giao dịch bán JADU riêng với cư trú chính.

AB 3182

AB 3182 (Chương 198, Điều Lệ năm 2020) được xây dựng dựa trên những thay đổi gần đây đối với Luật ADU, cụ thể là các mục 66310-66342 của Bộ Luật Chính Phủ và Mục 4740 và 4741 của Bộ luật Dân sự, để giải quyết thêm các rào cản đối với việc phát triển và sử dụng ADU và JADU.

Luật này, cùng với những thay đổi khác, đã giải quyết những vấn đề sau:

- Nêu rõ rằng đơn xin xây dựng ADU hoặc JADU sẽ được coi là đã được chấp thuận (không phải xem xét cấp bộ) nếu cơ quan địa phương không chấp thuận hoặc từ chối đơn hoàn chỉnh trong vòng 60 ngày (Bộ Luật Chính Phủ, § 66317, tiểu mục (a)).
- Yêu cầu phải có sự chấp thuận cấp bộ đối với đơn xin cấp phép trong khu dân cư hoặc khu hỗn hợp để xây dựng một ADU và một JADU cho mỗi lô đất (không phải một trong hai), trong nhà ở một gia đình được đề xuất hoặc hiện có, nếu đáp ứng một số điều kiện nhất định (Bộ Luật Chính Phủ, § 66323, tiểu mục (a)(1)(A)).
- Quy định về việc cho thuê hoặc một ADU hoặc JADU có quyền lợi riêng biệt trong một dự án phát triển có quyền lợi chung, bất chấp các văn bản quản lý có vẻ như cấm việc cho thuê hoặc cho thuê một đơn vị, và không tính đến ngày của các văn bản quản lý (Bộ Luật Dân Sự, §§ 4740, tiểu mục (a); 4741, tiểu mục (a)).

- Quy định rằng không ít hơn 25 phần trăm các đơn vị có quyền lợi riêng biệt trong một dự án phát triển có quyền lợi chung được phép sử dụng như các đơn vị cho thuê hoặc cho thuê (Bộ Luật Dân Sự, § 4741, tiểu mục (b)).

AB 68, AB 881 và SB 13

AB 68 (Chương 655, Điều Lệ năm 2019), AB 881 (Chương 659, Điều Lệ năm 2019) và SB 13 (Chương 653, Điều Lệ năm 2019) được xây dựng dựa trên những thay đổi gần đây đối với Luật ADU và JADU của Tiểu Bang và giải quyết thêm các rào cản đối với sự phát triển của ADU và JADU.

Bộ luật này, cùng với những thay đổi khác, giải quyết những vấn đề sau:

- Cấm các cơ quan địa phương bổ sung thêm tiêu chuẩn phát triển cho các yêu cầu đối với ADU về diện tích lô đất tối thiểu. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (b)(1)).
- Làm rõ rằng các khu vực do các cơ quan địa phương chỉ định cho ADU có thể dựa trên mức độ thỏa đáng của các dịch vụ cấp nước và thoát nước, cũng như tác động đến lưu lượng giao thông và an toàn công cộng (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (a)).
- Loại bỏ mọi yêu cầu về chủ sở hữu cư trú do các cơ quan địa phương áp dụng cho các ADU được phê duyệt từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 1 tháng 1 năm 2025 (Bộ Luật Chính Phủ, § 66315).
- Cấm một cơ quan địa phương áp đặt diện tích tối đa của một ADU dưới 850 feet vuông hoặc 1.000 feet vuông nếu ADU có nhiều phòng ngủ và yêu cầu phê duyệt giấy phép để xây dựng một ADU có diện tích lên đến 800 feet vuông (Bộ Luật Chính Phủ, § 66321, tiểu mục (b)(2), (b)(3)).
- Làm rõ rằng khi ADU được tạo ra thông qua việc chuyển đổi gara, nhà để xe có mái che hoặc cấu trúc bãi đậu xe có mái che, cơ quan địa phương không được yêu cầu thay thế các chỗ đậu xe bên ngoài đường (Bộ Luật Chính Phủ, § 66314, tiểu mục (d)(11)).
- Giảm thời gian xem xét đơn xin ADU và JADU tối đa từ 120 ngày xuống còn 60 ngày (Bộ Luật Chính Phủ, §§ 66317, tiểu mục (a); 66335, tiểu mục (2)).
- Làm rõ rằng “giao thông công cộng” bao gồm nhiều phương tiện giao thông khác nhau tính phí cố định, chạy trên các tuyến cố định và công chúng có thể sử dụng (Bộ Luật Chính Phủ, § 66313, tiểu mục (m)).
- Đặt ra các trường hợp miễn trừ và giới hạn về phí tác động dựa trên quy mô của ADU. Các ADU có diện tích lên đến 750 feet vuông được miễn phí tác động và các ADU có diện tích từ 750 feet vuông trở lên có thể bị tính phí tác động nhưng chỉ những loại phí tính theo tỷ lệ diện tích (feet vuông) với các loại phí dành cho đơn vị nhà ở chính (Bộ Luật Chính Phủ, § 66324, tiểu mục (c)(1)).
- Định nghĩa “công trình phụ” có nghĩa là một công trình phụ của một ngôi nhà trên cùng một lô đất (Bộ Luật Chính Phủ, § 66313, tiểu mục (b)).
- Cho phép HCD thông báo cho cơ quan địa phương nếu HCD nhận thấy rằng sắc lệnh ADU địa phương không tuân thủ luật tiểu bang (Bộ Luật Chính Phủ, § 66326, tiểu mục (b)(1)).

- Làm rõ rằng một cơ quan địa phương có thể xác định một ADU hoặc JADU là một địa điểm phù hợp để đáp ứng Phân Bỏ Nhu Cầu Nhà Ở Khu Vực (RHNA) của mình (Bộ Luật Chính Phủ, § 65583.1, tiểu mục (a)).
- Cấp phép cho JADU ngay cả khi một cơ quan địa phương chưa thông qua một sắc lệnh cho phép rõ ràng (Bộ Luật Chính Phủ, § 66320).
- Cho phép xây dựng một JADU được cấp phép bên trong nhà ở một gia đình được đề xuất hoặc hiện có và loại bỏ yêu cầu rằng JADU phải bao gồm một phòng ngủ và lối vào đến nhà ở một gia đình (Bộ Luật Chính Phủ, § 66333, tiểu mục (d)).
- Yêu cầu, sau khi nộp đơn và được chấp thuận, một cơ quan địa phương phải trì hoãn việc thực thi đối với ADU không đạt tiêu chuẩn trong năm năm để cho phép chủ sở hữu khắc phục vi phạm, miễn là lỗi vi phạm không phải là vấn đề về sức khỏe và an toàn, theo quyết định của cơ quan thực thi (Bộ Luật Chính Phủ, § 66331; HSC, § 17980.12).

AB 587, AB 670 và AB 671

Ngoài các luật được liệt kê ở trên, AB 587 (Chương 657, Điều Lệ năm 2019), AB 670 (Chương 178, Điều Lệ năm 2019) và AB 671 (Chương 658, Điều Lệ năm 2019) cũng có tác động đến Luật ADU của Tiểu Bang, đặc biệt là thông qua Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn mục 17980.12.

Những văn bản luật này, cùng với những thay đổi khác, giải quyết những vấn đề sau:

- AB 587 tạo ra một trường hợp miễn trừ hạn chế đối với lệnh cấm bán hoặc chuyển nhượng riêng ADU với nhà ở chính bằng cách cho phép bán theo một thỏa hạn chế sử dụng tài sản nếu cơ quan địa phương thông qua một sắc lệnh. Để đủ điều kiện, nhà ở chính và ADU phải được xây dựng bởi một công ty phi lợi nhuận đủ điều kiện có sứ mệnh cung cấp các đơn vị cho các hộ gia đình thu nhập thấp. (Bộ Luật Chính Phủ, § 66340, 66341.)
- AB 670 quy định rằng các điều khoản, điều kiện và hạn chế có hiệu lực cấm hoặc hạn chế việc xây dựng hoặc sử dụng ADU hoặc JADU một cách bất hợp lý trên một lô đất được phân vùng cho nhà ở một gia đình là vô hiệu và không thể thực thi (Bộ Luật Dân Sự, § 4751)).
- AB 671 yêu cầu các cấu phần nhà ở của các cơ quan địa phương phải bao gồm một kế hoạch khuyến khích và thúc đẩy việc xây dựng các ADU có thể cung cấp tiền thuê nhà phải chăng cho các hộ gia đình có thu nhập rất thấp, thấp hoặc trung bình và yêu cầu HCD phải lập danh sách các khoản tài trợ của tiểu bang và các ưu đãi tài chính liên quan đến việc lập kế hoạch, xây dựng và vận hành các ADU giá cả phải chăng (Bộ Luật Chính Phủ, § 65583; HSC, § 50504.5)).

Bảng Tóm Tắt Các Thay Đổi Về Luật

Dự Luật	Điều Lệ Đã Sửa Đổi	Mục	Năm Có Hiệu Lực
AB 670 (2019)	Bộ Luật Dân Sự	4751	2020
AB 671 (2019)	Bộ Luật Chính Phủ	65583 (c)(7)	2020
AB 671 (2019)	Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn	50504.5	2020
AB 3182 (2020)	Bộ Luật Dân Sự	4740 4741	2021
AB 345 (2021)	Bộ Luật Chính Phủ	65852.26	2022
SB 9 (2021)	Bộ Luật Chính Phủ	65852.21 66411.7	2022
AB 1584 (2022)	Bộ Luật Dân Sự California	714.3	2022
SB1069 (2016) AB 2299 (2016) SB 229 (2017) AB 494 (2017) AB 881 (2019) AB 68 (2019) SB 13 (2019) AB 3182 (2020) AB 345 (2021) AB 2221 (2022) SB 897 (2022) AB 976 (2023) AB 1033 (2023)	Bộ Luật Chính Phủ	65852.2	2023
AB 2406 (2016) AB 881 (2019) SB 897 (2022)	Bộ Luật Chính Phủ	65852.22	2023
SB 897 (2022)	Bộ Luật Sức Khỏe Và An Toàn	17980.12	2023
AB 1332 (2023)	Bộ Luật Chính Phủ	65852.27	2024
AB 434 (2023)	Bộ Luật Chính Phủ	65585 (j)	2024
SB 477 (2024)	Bộ Luật Chính Phủ	65852.150 65852.2 65852.22 65852.23 65852.26	2024

AB 2533 (2024)	Bộ Luật Chính Phủ	66322	2025
SB 1211 (2024)	Bộ Luật Chính Phủ	66313 66314 66323	2025
AB 3057 (2024)	Bộ Luật Tài Nguyên Công Cộng	21080.17	2025
SB 1077 (2024)	Bộ Luật Tài Nguyên Công Cộng	30500.5	2026