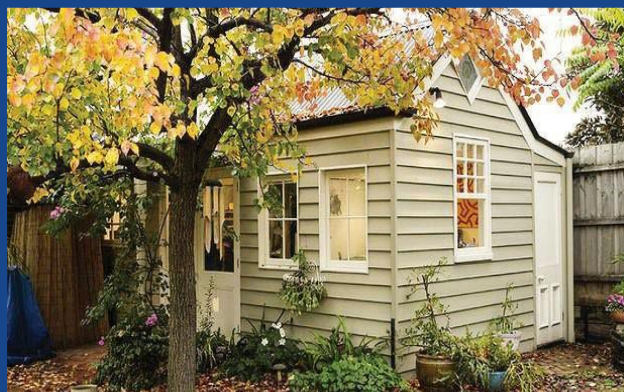




SỞ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VÀ CỘNG ĐỒNG CALIFORNIA

NHÀ Ở PHỤ CẨM NANG

Tháng 3 năm 2026



Mục lục

ADU ở California	4
Sở Phát triển Nhà ở và Cộng đồng California	6
Bảng chú giải thuật ngữ	8
Tóm tắt Thay đổi Gần đây về Luật ADU	13
Câu hỏi Thường gặp.....	20
66323 Đơn vị.....	20
ADU.....	23
Phòng ngủ	23
Vi phạm Quy định Xây dựng	23
Chứng nhận Hoàn công	23
Ủy ban Ven biển.....	24
Hạn chế về Quyền sở hữu	25
Phí	25
Yêu cầu về Phòng cháy Chữa cháy và Hệ thống Phun nước Chữa cháy	26
Tài trợ	27
Yêu cầu về Chiều cao	28
Hiệp hội Chủ nhà (HOA)	29
Cấu phần Nhà ở và Chỉ định Nhà ở Thân thiện với Môi trường	30
JADU	31
Quy định và Cơ quan Địa phương về ADU	33
Nhà lắp ghép.....	35
Khu nhà Di động	35
Nhà ở phụ nhiều hộ gia đình	35
Quy hoạch không phù hợp.....	36
Chủ sở hữu tự ở.....	37
Yêu cầu đỗ xe	37
Đơn xin giấy phép và các cơ quan cấp phép.....	38
Điều khoản cho thuê	40
Bán hàng và chuyển nhượng riêng biệt.....	41
Dự luật Thượng viện số 9 (SB 9) (Chương 162, Luật năm 2021).....	41
Trở ngại	41
Yêu cầu và hạn chế về kích thước.....	42
Yêu cầu về năng lượng mặt trời.....	43
Nhà nhỏ	44

Các loại nhà ở phụ.....	44
Các công trình và nhà ở phụ không được phép xây dựng	45
Tiện ích.....	46
Quy hoạch đô thị, phát triển và các tiêu chuẩn khác	46
Tài nguyên.....	49
Các Thay Đổi Đối Với Luật ADU của Tiểu Bang.....	49
AB 2533	51
SB 1211	52
SB 477	52
AB 976 và AB 1033	54
AB 1332	54
AB 434	55
AB 345	55
AB 3182	55
AB 68, AB 881 và SB 13	56
AB 587, AB 670 và AB 671.....	57
Bảng tóm tắt các thay đổi theo luật	58

ADU ở California

Nhà ở Phụ (ADU) và Nhà ở Phụ cỡ nhỏ (JADU) là những lựa chọn sáng tạo và hiệu quả để bổ sung thêm nguồn nhà ở rất cần thiết tại California. Kể từ năm 2016, Luật về ADU của tiểu bang đã liên tục được cải tiến để giảm bớt các rào cản trong việc phát triển nhà ở giá cả phải chăng hơn, khi cơ quan lập pháp nỗ lực giải quyết cuộc khủng hoảng nhà ở trên toàn tiểu bang. Khi những 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 mang lại nhiều lợi ích, bao gồm:

- ADU là một loại nhà ở **giá cả phải chăng** để xây dựng ở California vì chúng không yêu cầu phải trả tiền đất, cơ sở hạ tầng mới lớn, 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**, có chi phí thấp hơn đáng kể so với nhà ở trong các tòa nhà chung cư mới.
- ADU cho phép **các gia đình nhiều thế hệ** ở gần nhau trong khi vẫn duy trì **sự riêng tư**.
- ADU có thể cung cấp **không gian sống** lớn như nhiều căn hộ và chung cư mới xây, và chúng rất phù hợp cho cá nhân, cặp đôi, gia đình nhỏ, bạn bè, người trẻ và người lớn tuổi.
- ADU mang lại cho chủ nhà **sự linh hoạt** để chia sẻ khu vực sinh hoạt độc lập với các thành viên gia đình và những người khác, cho phép người lớn tuổi sống tại chỗ.

Thực tế, người dân California ngày càng nhận ra những lợi ích của ADU, và ADU đang tạo ra sự khác biệt. Từ năm 2016 đến năm 2024, số lượng ADU được cấp phép hàng năm trong tiểu bang đã tăng từ 1.336 lên 30.354, gấp 20 lần. Vào năm 2024, ADU chiếm hơn 26,6% tổng số nhà được cấp phép trên toàn tiểu bang.

ADU được coi như chiến lược phát triển lấp đầy khoảng trống trong đô thị.

Theo định nghĩa, ADU được xây dựng ở những khu vực đã phát triển nhưng đất đai chưa được sử dụng hiệu quả. Hơn nữa, các hạn chế về yêu cầu đỗ xe đối với ADU nằm gần các phương tiện giao thông công cộng tạo thêm động lực để xây dựng ADU, đặc biệt là ở những nơi thuận tiện làm việc và các tiện ích khác, từ đó giảm bớt sự phụ thuộc vào phương tiện cá nhân.

Do đó, xây dựng ADU là một chiến lược phát triển nội đô quan trọng, góp phần giảm phát thải khí nhà kính và cải thiện chất lượng không khí bằng cách giảm khoảng cách di chuyển của người dân; giảm việc chuyển đổi đất nông nghiệp, môi trường sống nhạy cảm và không gian mở để phát triển dự án mới; giảm chi phí xây dựng và bảo trì cơ sở hạ tầng đất đỏ; và tạo điều kiện thuận lợi cho giao thông vận tải tích cực, lành mạnh và thân thiện với môi trường.

¹ Cẩm nang ADU được cập nhật này đề cập đến luật được sửa đổi gần đây có hiệu lực vào ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Trước những thay đổi trong luật pháp liên quan đến ADU và tầm quan trọng ngày càng tăng của loại hình nhà ở này, HCD đã cập nhật Cẩm nang về ADU này và tiếp tục cam kết thúc đẩy việc xây dựng nhà ở cho mọi mức thu nhập.

Sở Phát triển Nhà ở và 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 những cộng đồng lành mạnh đầy cơ hội, sứ mệnh của HCD là cung cấp những ngôi nhà an toàn, giá cả phải chăng và những cộng đồng sôi động, hòa nhập và bền vững cho tất cả người dân California. HCD thực hiện điều này bằng cách tăng cường và duy trì nguồn cung 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 chịu trách nhiệm về nhà ở

Cuộc khủng hoảng nhà ở tại California đã đạt đến mức độ nghiêm trọng chưa từng có trong lịch sử, bất chấp việc ban hành nhiều đạo luật nhằm tăng nguồn cung nhà ở giá cả phải chăng cho người dân California ở mọi mức thu nhập. Trong khuôn khổ ngân sách tiểu bang năm 2021-2022, HCD đã nhận được thêm nhân sự để tăng cường các nỗ lực giám sát và thành lập Đơn vị Giám sát Nhà ở (HAU). Mặc dù giáo dục và hỗ trợ kỹ thuật luôn là bước đầu tiên trong nỗ lực đảm bảo trách nhiệm giải trình của HCD, HAU vẫn buộc các địa phương phải chịu trách nhiệm đáp ứng các cam kết về yếu tố nhà ở và tuân thủ luật nhà ở của tiểu bang. Vi phạm luật nhà ở của tiểu bang, bao gồm cả Luật về ADU của tiểu bang, có thể dẫn đến các hậu quả, bao gồm việc thu hồi chứng nhận về yếu tố nhà ở và chuyển vụ việc đến Văn phòng Tổng chưởng lý California.

Hỗ trợ kỹ thuật

Có thể có sự không chắc chắn, hoặc cần có sự giáo dục ở cấp địa phương về cách tuân thủ luật pháp tiểu bang, đặc biệt là khi luật pháp tiểu bang thay đổi. HCD cung cấp hỗ trợ kỹ thuật cho các chủ sở hữu bất động sản và các nhà phát triển đang tìm cách xây dựng các căn hộ phụ (ADU), cũng như cho các nhà vận động, các cơ quan địa phương và các bên quan tâm khác.

Mọi câu hỏi liên quan đến việc áp dụng Luật ADU của Tiểu bang có thể được gửi tới HCD thông qua Cổng thông tin ADU trực tuyến https://calhcd.service-now.com/csp?id=csm_sc_cat_item_public&sys_id=19d0846297794910edea398c1253af2a%20. Vui lòng cung cấp càng nhiều 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 thư từ của cơ quan địa phương.

Các cơ quan địa phương muốn được hỗ trợ hoặc muốn đệ trình quy định về ADU lên HCD cũng phải sử dụng cổng thông tin trực tuyến.

Đối với các câu hỏi nằm ngoài phạm vi hướng dẫn trong Cẩm nang này, các bên liên quan nên liên hệ với cơ quan cấp phép địa phương (ví dụ: thành phố hoặc quận) hoặc luật sư tư nhân.

Thi hành luật về ADU của tiểu bang.

Từ năm 2016, HCD đã có thẩm quyền theo luật định để xem xét các quy định về ADU của các cơ quan địa phương, và kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2024, HCD cũng có thẩm quyền thực thi tất cả các luật về nhà ở phụ của tiểu bang. Đội ngũ chuyên trách về ADU của HCD xem xét các quy định địa phương để đảm bảo tuân thủ Luật ADU của tiểu bang và gửi thư thông báo kết quả, và khi cần thiết, có thể tăng cường biện pháp thực thi. Để đảm bảo tính nhất quán, HAU hợp tác chặt chẽ với các bộ phận khác của HCD.

Đội ngũ ADU cam kết hỗ trợ công chúng, các cơ quan địa phương và các cơ quan đối tác trong việc hiểu và tuân thủ Luật ADU của tiểu bang.

Bảng chú giải thuật ngữ

66323 Đơn vị

Một trong bốn loại ADU (và JADU) được quy định phải được cấp phép theo Điều 66323 của Bộ luật Chính phủ. **Nguồn:** Mục 66323 của Bộ luật Chính phủ

Nhà ở phụ (ADU)

Một đơn vị nhà ở độc lập hoặc liền kề cung cấp đầy đủ tiện nghi sinh hoạt độc lập cho một hoặc nhiều người, nằm trên một lô đất có nhà ở chính dự kiến hoặc hiện có. Công trình phải bao gồm các điều khoản cố định về sinh hoạt, ngủ nghỉ, ăn uống, nấu nướng và vệ sinh trên cùng một khu đất nơi nhà ở đơn lập hoặc nhà ở nhiều gia đình đang hoặc sẽ được xây dựng.

Một căn hộ phụ (ADU) cũng bao gồm những điều sau:

(A) Một đơn vị hiệu suất.

(B) Nhà sản xuất sẵn, theo định nghĩa tại Mục 18007 của Bộ luật Y tế và An toàn.

Nguồn: Mục 66313, tiểu mục (a) của Bộ luật Chính phủ

Cấu trúc phụ trợ

Một công trình phụ trợ và gắn liền với một ngôi nhà nằm trên cùng một lô đất. **Nguồn:** Điều 66313, khoản (b) của Bộ luật Chính phủ

Người nộp đơn

Người hoặc tổ chức chịu trách nhiệm nộp đơn xin cấp phép.

Nộp đơn

Yêu cầu chính thức để thực hiện công việc, bao gồm tất cả các thông tin cần thiết.

Chứng nhận Hoàn công

Một văn bản do các sở Xây dựng và An toàn địa phương của California cấp, chứng nhận rằng một không gian thương mại hoặc tòa nhà dân cư mới xây dựng đã được kiểm tra để đảm bảo tuân thủ Bộ luật Tiêu chuẩn Xây dựng California và các quy định địa phương về xây dựng và sử dụng.

Nguồn: Mục R110 của Bộ luật Nhà ở California năm 2025

Phát triển lợi ích chung

Bất kỳ điều nào sau đây:

(a) Một dự án căn hộ cộng đồng.

(b) Một dự án chung cư.

(c) Một dự án phát triển theo kế hoạch.

(d) Một hợp tác xã cổ phần.

Nguồn: Điều 4100 Bộ luật Dân sự

Các Điều khoản, Điều kiện và Hạn chế (CC&Rs)

Một bộ quy tắc điều chỉnh việc sử dụng một mảnh đất bất động sản nhất định trong mỗi cộng đồng. “Văn bản quản lý” bao gồm các bản tuyên bố, điều lệ, quy tắc hoạt động, điều lệ thành lập công ty hoặc điều lệ hiệp hội, quy định hoạt động của quyền lợi chung.

sự phát triển hoặc liên kết. **Nguồn:** Điều 4150 Bộ luật Dân sự

Căn hộ hiệu quả

Một căn hộ có diện tích sinh hoạt tối thiểu 190 feet vuông, một tủ quần áo riêng, bồn rửa chén, thiết bị nấu ăn, tủ lạnh và một phòng tắm riêng có bồn cầu, chậu rửa mặt, bồn tắm hoặc vòi sen.

Nguồn: Mục 66313, tiểu mục (a)(1) của Bộ luật Chính phủ ; 2025 Mục 1208.4 của Bộ luật Xây dựng California

Không gian sống được

Một không gian trong tòa nhà dùng để sinh hoạt, ngủ nghỉ, ăn uống hoặc nấu nướng. Phòng tắm, nhà 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 sinh hoạt. **Nguồn:** Mục 202 của Bộ luật Xây dựng California năm 2025.

Hành lang giao thông công cộng chất lượng cao

Hành lang giao thông có tuyến xe buýt cố định với tần suất không quá 15 phút/chuyến trong giờ cao điểm. **Nguồn:** Mục 21155, tiểu mục (b) của Bộ luật Tài nguyên Công cộng

Phí tác động

“Phí tác động” có cùng nghĩa với thuật ngữ “phí” được định nghĩa trong tiểu mục (b) của Mục 66000 và bao gồm các khoản phí được quy định trong Mục 66477. “Phí tác động” không bao gồm bất kỳ phí kết nối hoặc phí công suất nào do cơ quan địa phương, khu vực đặc biệt hoặc công ty cấp nước thu. **Nguồn:** Mục 66311.5 của Bộ luật Chính phủ, tiểu mục (c)(2)

Không gian sống bên trong

Một không gian trong nhà ở được thiết kế cho con người sinh sống, bao gồm sinh hoạt, ngủ nghỉ, ăn uống, nấu nướng hoặc vệ sinh. Không gian sinh hoạt bao gồm phòng ngủ, phòng tắm, nhà bếp, phòng giặt, tủ quần áo và cầu thang bên trong. **Nguồn:** Mục 66313, tiểu mục (e) của Bộ luật Chính phủ

Nhà ở phụ nhỏ (JADU)

Một căn hộ có diện tích không quá 500 feet vuông (khoảng 57 mét vuông) không gian sinh hoạt bên trong và nằm hoàn toàn bên trong một ngôi nhà riêng biệt. Nhà ở kết hợp (JADU) có thể bao gồm các tiện nghi vệ sinh riêng biệt hoặc dùng chung tiện nghi vệ sinh với công trình hiện có.

Nguồn: Mục 66313, tiểu mục (d) của Bộ luật Chính phủ

Khu vực sinh hoạt

Diện tích sinh hoạt bên trong của một căn nhà, bao gồm tầng hầm và gác mái, nhưng không bao gồm gara hoặc bất kỳ công trình phụ trợ nào khác. **Nguồn:** Mục 66313, tiểu mục (f) của Bộ luật Chính phủ

Cơ quan địa phương

Thành phố, quận, hoặc thành phố và quận, dù là thành phố theo luật chung hay theo hiến chương. **Nguồn:** Mục 66313, tiểu mục (g) của Bộ luật Chính phủ

Điểm dừng trung chuyển chính

Một trang web có chứa bất kỳ nội dung nào sau đây:

- (a) Một ga tàu điện hoặc xe buýt nhanh hiện có.
- (b) Bến phà có thể được phục vụ bởi xe buýt hoặc đường sắt.
- (c) Điểm giao nhau của hai hoặc nhiều tuyến xe buýt chính có tần suất phục vụ không quá 20 phút/chuyến trong giờ cao điểm buổi sáng và buổi chiều.

Nguồn: Mục 21064.3 của Bộ luật Tài nguyên Công cộng

Nhà lắp ghép

Một công trình được xây dựng vào hoặc sau ngày 15 tháng 6 năm 1976, có thể vận chuyển được thành một hoặc nhiều phần, có chiều rộng từ tám feet trở lên, hoặc chiều dài từ 40 feet trở lên khi di chuyển, hoặc, khi được dựng tại chỗ, có diện tích từ 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 đường ống nước, hệ thống sưởi, điều hòa không khí và hệ thống điện bên trong. **Nguồn:** Mục 18007, tiểu mục (a) của Bộ luật Sức khỏe và An toàn

Phê duyệt của Bộ trưởng

Đã được xem xét và phê duyệt mà không cần xem xét tùy ý hoặc phiên điều trần. **Nguồn:** Mục 66317, tiểu mục (a) của Bộ luật Chính phủ

Nhà ở nhiều gia đình

Theo Luật ADU của tiểu bang, một công trình có hai hoặc nhiều đơn vị nhà ở liền kề trên cùng một lô đất được coi là công trình nhà ở nhiều gia đình. Nhiều căn nhà riêng biệt, độc lập trên cùng một lô đất không được coi là nhà ở nhiều hộ gia đình theo Luật Nhà ở phụ trợ của tiểu bang. Xin lưu ý, điều này không ảnh hưởng đến số lượng đơn vị được phép theo Điều 66323, tiểu mục (a)(4) của Bộ luật Chính phủ, cho phép ADU trên một lô đất có cấu trúc nhà ở nhiều gia đình, nhưng yêu cầu ADU phải tách rời khỏi cấu trúc nhà ở nhiều gia đình, không *nằm trong* cấu trúc nhà ở nhiều gia đình.

Điều kiện phân vùng không phù hợp

Việc cải tạo vật chất trên một bất động sản không phù hợp với các tiêu chuẩn quy hoạch hiện hành. **Nguồn:** Mục 66313, tiểu mục (h) của Bộ luật Chính phủ

Tiêu chuẩn khách quan

Các tiêu chuẩn không liên quan đến bất kỳ đánh giá cá nhân hoặc chủ quan nào của quan chức nhà nước và có thể được kiểm chứng một cách thống nhất bằng cách tham chiếu đến một tiêu chuẩn hoặc tiêu chí chuẩn mực bên ngoài và thống nhất, mà cả người nộp đơn/người đề xuất và quan chức nhà nước đều có thể biết và nắm được trước khi nộp hồ sơ. **Nguồn:** Mục 66313, tiểu mục (i) của Bộ luật Chính phủ

Lối đi

Một lối đi không bị cản trở, thông thoáng đến tận trời, kéo dài từ một con phố đến một lối vào của căn nhà phụ. **Nguồn:** Mục 66313, tiểu mục (j) của Bộ luật Chính phủ

Cơ quan cấp phép

Bất kỳ tổ chức nào tham gia vào việc xem xét cấp phép xây dựng ADU hoặc JADU, và không có tổ chức thay thế nào khác, bao gồm nhưng không giới hạn ở các sở quy hoạch, sở xây dựng, các công ty tiện ích và các khu vực đặc biệt có liên quan. **Nguồn:** Mục 66313 của Bộ luật Chính phủ,

tiểu mục (k)

Phát triển theo kế hoạch

Một dự án phát triển bất động sản thực sự, không phải là dự án căn hộ chung cư, dự án nhà ở tập thể hoặc hợp tác xã cổ phần, có một hoặc cả hai đặc điểm sau:

(a) Khu vực chung thuộc sở hữu của một hiệp hội hoặc thuộc sở hữu chung của những người sở hữu các quyền lợi riêng biệt, những người có quyền gắn liền với việc sử dụng và hưởng lợi từ khu vực chung đó.

(b) Khu vực chung và một hiệp hội duy trì khu vực chung có quyền thu các khoản phí có thể trở thành quyền thế chấp đối với các quyền sở hữu riêng biệt theo Điều 2 (bắt đầu từ Mục 5650) của Chương 8. **Nguồn:** Điều 4175 Bộ luật Dân sự

Đề xuất xây nhà ở

Một căn nhà là đối tượng của đơn xin cấp phép xây dựng và đáp ứng các yêu cầu để được cấp phép. **Nguồn:** Mục 66313, tiểu mục (l) của Bộ luật Chính phủ

Phương tiện giao thông công cộng

Một địa điểm, bao gồm nhưng không giới hạn ở trạm xe buýt hoặc nhà ga xe lửa, nơi công chúng có thể tiếp cận xe buýt, xe lửa, tàu điện ngầm và các hình thức vận tải khác có thu phí cố định, chạy trên các tuyến đường cố định và phục vụ công chúng. **Nguồn:** Mục 66313, tiểu mục (m) của Bộ luật Chính phủ

Người mua đủ điều kiện

Những cá nhân và gia đình có thu nhập thấp hoặc trung bình, theo định nghĩa tại Điều 50093 của Bộ luật Y tế và An toàn. **Nguồn:** Mục 66340, tiểu mục (a) của Bộ luật Chính phủ; Mục 50093 của Bộ luật Y tế và An toàn

Công ty phi lợi nhuận đủ điều kiện

Một tập đoàn phi lợi nhuận được thành lập theo Mục 501(c)(3) của Bộ luật Thuế vụ đã nhận được miễn trừ phúc lợi theo Mục 214.15 của Bộ luật Thuế và Doanh thu đối với tài sản dự định bán cho các gia đình có thu nhập thấp tham gia chương trình cho vay không lãi suất đặc biệt. **Nguồn:** Mục 66340, tiểu mục (b) của Bộ luật Chính phủ

Hạn chế hợp lý

Các hạn chế không làm tăng chi phí xây dựng một cách bất hợp lý sẽ cấm hoàn toàn việc xây dựng hoặc loại bỏ khả năng xây dựng một ADU hoặc JADU. Các hạn chế hợp lý không bao gồm bất kỳ khoản phí hoặc yêu cầu tài chính nào khác. **Nguồn:** Điều 4751, khoản (b) của Bộ luật Dân sự và Điều 714.3, khoản (b) của Bộ luật Dân sự

Nhà ở dành cho một gia đình

Theo Luật Nhà ở phụ trợ (ADU) của tiểu bang, nhà ở dành cho một gia đình là một đơn vị duy nhất cung cấp đầy đủ các tiện nghi sinh hoạt độc lập cho một gia đình, bao gồm các điều kiện cố định về sinh hoạt, ngủ nghỉ, ăn uống, nấu nướng và vệ sinh, và tồn tại như một quyền sở hữu riêng biệt đối với bất động sản, chẳng hạn như nhà ở độc lập hoặc nhà liền kề.

Tòa nhà không đạt tiêu chuẩn

Bất kỳ tòa nhà hoặc một phần của tòa nhà, hoặc khu đất mà tòa nhà đó tọa lạc, trong đó tồn tại bất kỳ điều kiện nào trong danh sách dài các điều kiện gây nguy hiểm đến tính mạng, thân thể, sức khỏe, tài sản, sự an toàn hoặc phúc lợi của công chúng hoặc người cư trú tại đó.

Nguồn: Mục 17920.3 của Bộ luật Sức khỏe và An toàn

Đỗ xe song song

Hai hoặc nhiều ô tô đang đỗ trên đường lái xe hoặc ở bất kỳ vị trí nào khác trong bãi đỗ xe, xếp hàng nối đuôi nhau. **Nguồn:** Mục 66313, tiểu mục (n) của Bộ luật Chính phủ

Tóm tắt Thay đổi Gần đây về Luật ADU



Trong phần (d) của Điều 66310 Bộ luật Chính phủ, Cơ quan lập pháp California tuyên bố rằng việc cho phép xây dựng ADU trong các khu vực cho phép sử dụng nhà ở đơn gia đình và đa gia đình sẽ cung cấp thêm nhà ở cho thuê và là một thành phần thiết yếu trong việc giải quyết nhu cầu nhà ở của California.

Qua nhiều năm, Luật về ADU của tiểu bang đã được sửa đổi để nâng cao hiệu quả trong việc tạo ra nhiều đơn vị nhà ở hơn. Những thay đổi lớn đối với Luật về ADU của tiểu bang từ năm 2023 đến năm 2026 đã tiếp tục giảm bớt các rào cản đối với việc xây dựng ADU và JADU.

Trong bối cảnh đó, HCD đã phát triển – và tiếp tục cập nhật – cuốn Sổ tay này. Nhằm 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 tóm tắt các đạo luật mới đây đã sửa đổi Luật về ADU của tiểu bang.

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

Tất cả các cơ quan cấp phép địa phương và các bên liên quan nên xem xét các sửa đổi đối với luật California, có hiệu lực từ năm 2023 đến năm 2026, liên quan đến việc xây dựng ADU và JADU.

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

Dự luật Hạ viện (AB) 2221 (Chương 650, Luật năm 2022, Mục 1) và Dự luật Thượng viện (SB) 897 (Chương 664, Luật 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 tiếp tục giải quyết các rào cản đối với việc phát triển ADU và JADU. Do dự luật SB 897 được thông qua sau dự luật AB 2221, nên mục 2.5 của SB 897 đã kết hợp các sửa đổi đối với Luật về ADU được đề xuất bởi cả SB 897 và AB 2221.

- **Tiêu chuẩn khách quan.** Yêu cầu các cơ quan địa phương chỉ áp đặt các tiêu chuẩn khách quan đối với ADU, những tiêu chuẩn này “không liên quan đến phán đoán cá nhân hoặc chủ quan của quan chức nhà nước và có thể được xác minh một cách thống nhất bằng cách tham chiếu đến một tiêu chuẩn hoặc tiêu chí chuẩn mực bên ngoài và thống nhất, có sẵn và có thể biết được bởi cả người nộp đơn hoặc người đề xuất dự án và quan chức nhà nước trước khi nộp” đơn xin giấy phép ADU. (Luật Chính phủ, § 66313, khoản (i). *Xem thêm* Chính phủ, Chính phủ, §§ 66314, khoản (b)(1); 66323, khoản (g).)
- **Nhà để xe riêng biệt.** Cho phép ADU tách rời khỏi nhà ở chính hiện có hoặc được đề xuất, bao gồm cả trong gara tách biệt (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(3)).
- **Thay đổi về số lượng người sử dụng.** Quy định rằng việc xây dựng một ADU không cấu thành sự thay đổi loại hình sử dụng nhà ở nhóm R theo quy định xây dựng địa phương, trừ khi cơ quan địa phương đưa ra quyết định khác. Kết luận bằng văn bản dựa trên bằng chứng xác thực trong hồ sơ cho thấy việc xây dựng ADU có thể gây ra tác động bất lợi cụ thể đến sức

khỏe và an toàn cộng đồng (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(8)).

- **Hệ thống phun nước chữa cháy.** Việc xây dựng ADU không dẫn đến yêu cầu lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy trong nhà ở chính hiện có (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(12)).
- **Quy trình cấp phép.** Yêu cầu cơ quan cấp phép phải phê duyệt hoặc từ chối (thay thế cụm từ cũ “xử lý”) đơn xin xây dựng hoặc cung cấp ADU hoặc JADU trong vòng 60 ngày kể từ khi nhận được đơn hoàn chỉnh, nếu trên lô đất đã có nhà ở đơn lập hoặc nhà ở nhiều gia đình hiện hữu (Luật Chính phủ, §§ 66317, khoản (a)(3); 66335, khoản (a)(3)).
- **Cấp phép đồng thời.** Làm rõ rằng các cơ quan cấp phép có thể đồng thời phê duyệt hoặc từ chối đề xuất xây dựng ADU và nhà ở đơn lập hoặc nhà ở nhiều gia đình mới khi được nộp cùng lúc để xin cấp phép. Đơn xin xây dựng ADU sẽ được xem xét mà không cần thẩm định hay tổ chức phiên điều trần. Làm rõ rằng các cơ quan cấp phép có thể đồng thời phê duyệt hoặc từ chối đề xuất xây dựng JADU và nhà ở đơn lập mới khi được nộp cùng lúc để xin cấp phép. (Luật Chính phủ, §§ 66317, khoản (a)(3); 66335, khoản (a)(3).)
- **Từ chối cấp phép của cơ quan chức năng.** Luật này quy định cơ quan cấp phép, khi từ chối đơn xin cấp phép xây dựng ADU hoặc JADU, phải “gửi lại bằng văn bản toàn bộ ý kiến cho người nộp đơn, bao gồm danh sách các hạng mục bị lỗi hoặc thiếu sót và mô tả cách người nộp đơn có thể khắc phục đơn xin cấp phép” trong vòng 60 ngày kể từ khi nhận được đơn xin cấp phép hoàn chỉnh. (Luật Chính phủ, §§ 66317, khoản (b); 66335, khoản (b).)
- **Giấy phép phá dỡ.** Bổ sung yêu cầu cơ quan địa phương phải xem xét và cấp giấy phép phá dỡ “nhà để xe riêng biệt sẽ được thay thế bằng nhà ở phụ” cùng lúc với việc xem xét và cấp giấy phép xây dựng nhà ở phụ. (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (e).) Cũng cấm các cơ quan cấp phép yêu cầu người nộp đơn “cung cấp thông báo bằng văn bản hoặc dán biển báo về việc phá dỡ nhà để xe riêng biệt ... trừ khi tài sản nằm trong khu vực có ý nghĩa về kiến trúc và lịch sử.” (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (f).)
- **Quy hoạch khu vực và khoảng lùi.** Cấm cơ quan địa phương yêu cầu “giấy phép quy hoạch hoặc xem xét quy hoạch riêng biệt hoặc bất kỳ kích thước tối thiểu hoặc tối đa nào khác cho một đơn vị nhà ở phụ trợ, kích thước dựa trên tỷ lệ phần trăm của nhà ở chính được đề xuất hoặc hiện có, hoặc giới hạn về diện tích xây dựng, tỷ lệ diện tích sàn, không gian mở, khoảng lùi phía trước và diện tích lô đất tối thiểu, đối với nhà ở liền kề hoặc độc lập mà không cho phép xây dựng ít nhất một đơn vị nhà ở phụ trợ có diện tích 800 feet vuông với khoảng lùi sân bên và sân sau bốn feet tuân thủ tất cả các tiêu chuẩn phát triển địa phương khác.” (Luật Chính phủ, § 66321, khoản (b)(3).)
- **Chiều cao cho phép đối với nhà phụ độc lập (ADU).** Quy định giới hạn chiều cao tối thiểu là 16 feet đối với các căn hộ phụ độc lập (Luật Chính phủ, § 66321, tiểu khoản (b)(4)(A)). Tăng giới hạn chiều cao tối đa cho nhà ở phụ độc lập lên 18 feet nếu nhà ở phụ đó “nằm trong phạm vi đi bộ nửa dặm đến điểm dừng giao thông công cộng chính hoặc hành lang giao thông công cộng chất lượng cao” và cho phép thêm hai feet để độ dốc mái phù hợp với độ dốc mái của nhà ở chính.” (Luật Chính phủ, §§ 66321, tiểu khoản (b)(4)(B); 66323, tiểu khoản (a)(2)(B).) Tăng chiều cao lên 18 feet giới hạn chiều cao tối đa cho nhà ở phụ độc lập lên 18 feet nếu nhà ở phụ đó “nằm trong phạm vi đi bộ nửa dặm đến điểm dừng giao thông công cộng chính hoặc hành lang giao thông công cộng chất lượng cao” và cho phép thêm hai feet để độ dốc mái phù hợp với độ dốc mái của nhà ở chính.” (Luật Chính phủ, §§ 66321, tiểu khoản (b)(4)(B); 66323, tiểu khoản (a)(2)(B).) Tăng chiều cao lên 18 feet cho một ADU độc lập nằm trên “lô đất có nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ gia đình hiện có hoặc đang được

đề xuất.” (Luật Chính phủ, § 66321, khoản (b)(4)(B).) feet cho một ADU độc lập nằm trên “lô đất có nhà ở nhiều tầng, nhiều hộ gia đình hiện có hoặc đang được đề xuất.” (Luật Chính phủ, § 66321, khoản (b)(4)(B).)

- **Chiều cao cho phép đối với nhà phụ (ADU) liền kề.** Quy định này xác định giới hạn chiều cao tối đa mà cơ quan địa phương có thể áp đặt đối với nhà phụ (ADU) là 25 feet, hoặc giới hạn chiều cao hiện có của nhà ở chính nếu thấp hơn 25 feet. Không yêu cầu cơ quan địa phương phải cho phép ADU vượt quá hai tầng (Luật Chính phủ, § 66321, tiểu khoản (b)(4)(D)).
- **Yêu cầu đỗ xe.** Cấm các cơ quan địa phương áp đặt quy định đỗ xe trong một số trường hợp cụ thể (Luật Chính phủ, § 66322, khoản (a)).
- **Vi phạm quy định về quy hoạch và xây dựng.** Cấm các cơ quan địa phương từ chối cấp phép xây dựng ADU vì lý do khắc phục “các điều kiện quy hoạch không phù hợp, vi phạm quy định xây dựng hoặc các công trình xây dựng trái phép không gây nguy hiểm cho sức khỏe và an toàn cộng đồng và không bị ảnh hưởng bởi việc xây dựng nhà ở phụ”. (Luật Chính phủ, § 66322, khoản (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 khu nhà ở nhiều hộ gia đình hiện có như một điều kiện để phê duyệt đơn xin xây dựng một đơn vị nhà ở phụ trợ” nếu khu nhà ở nhiều hộ gia đình hiện có “khoảng lùi phía sau hoặc bên hông nhỏ hơn bốn feet...” (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(4)(B)).
- **Định nghĩa Cơ quan Cấp phép .** Bổ sung định nghĩa về cơ quan cấp phép là “bất kỳ thực thể nào tham gia vào việc xem xét giấy phép cho một đơn vị nhà ở phụ hoặc đơn vị nhà ở phụ nhỏ và không có thực thể thay thế nào khác, bao gồm nhưng không giới hạn ở các sở quy hoạch, sở xây dựng, các công ty tiện ích và các khu vực đặc biệt có liên quan.” (Luật Chính phủ, § 66313, khoản (k)).
- **Nhà phụ (ADU) không được phép xây dựng.** Ngăn cấm cơ quan địa phương từ chối cấp phép cho ADU chưa được cấp phép xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2018, vì lý do nhà ở phụ đó vi phạm tiêu chuẩn xây dựng hoặc không tuân thủ Luật ADU Tiểu bang hoặc quy định của địa phương. (Luật Chính phủ, § 66311.7, khoản (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” (Luật Chính phủ, § 66311.7, khoản (b)) hoặc đối với một tòa nhà được coi là không đạt tiêu chuẩn theo Điều 17920.3 của Bộ luật Y tế và An toàn (Luật Chính phủ, § 66311.7, khoản (c)).
- **Các công dụng kèm theo .** Xem xét các công năng khép kín bên trong nhà ở, chẳng hạn như gara gắn liền với nhà, là “một phần của nhà ở đơn gia đình hiện có hoặc được đề xuất” cho mục đích của JADU (Luật Chính phủ, § 66333, khoản (d)).
- **Lối vào riêng biệt cho JADU.** Yêu cầu một JADU không có phòng tắm riêng phải “bao gồm một lối vào riêng biệt từ lối vào chính của JADU được đề xuất, với một lối vào bên trong dẫn đến khu vực sinh hoạt chính.” (Luật Chính phủ, § 66333, khoản (e)(2).)

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

AB 976 (Chương 751, Luật năm 2023) và AB 1033 (Chương 752, Luật năm 2023) đã sửa đổi Luật về ADU của tiểu bang. AB 1332 (Chương 759, Luật năm 2023) đã bổ sung điều khoản 65852.27 của Bộ luật Chính phủ để đẩy nhanh quá trình phê duyệt ADU. AB 434 (Chương 740, Luật năm 2023) đã sửa đổi điều 65585 của Bộ luật Chính phủ để yêu cầu thi hành Luật về ADU của tiểu bang, hợp pháp hóa các nhà ở phụ không được phép và luật về chia lô đất/nhà song lập, cùng nhiều vấn đề khác.

- **Chủ sở hữu tự ở.** Bổ điều khoản hiện hành năm 2025 về việc cấm các yêu cầu chủ sở hữu phải cư trú và thay vào đó quy định không có yêu cầu chủ sở hữu phải cư trú đối với ADU (Luật Chính phủ, § 66315). Ủy quyền cho cơ quan địa phương ban hành sắc lệnh địa phương cho phép chuyển nhượng riêng biệt đơn vị nhà ở chính và ADU dưới dạng căn hộ chung cư (Luật Chính phủ, § 66342).
- **Các bản thiết kế nhà phụ (ADU) đã được phê duyệt trước.** Yêu cầu cơ quan địa phương phải xây dựng chương trình phê duyệt trước các bản vẽ nhà phụ (ADU) trước ngày 1 tháng 1 năm 2025. Cơ quan địa phương sẽ chấp nhận hồ sơ xin phê duyệt trước kế hoạch xây dựng ADU từ bất kỳ bên nào và sẽ phê duyệt hoặc từ chối các đơn xin theo các tiêu chuẩn được quy định trong các điều khoản 66314-66331 của Bộ luật Chính phủ. Cơ quan địa phương sẽ đăng tải các bản vẽ nhà phụ (ADU) đã được phê duyệt trước và thông tin liên hệ của người nộp đơn trên trang web của cơ quan địa phương. Cơ quan địa phương cũng có thể đăng tải các kế hoạch đã được các cơ quan địa phương hoặc tiểu bang khác phê duyệt trước. (Luật Chính phủ, § 65852.27.)
- **Cơ quan thi hành pháp luật.** A sửa đổi điều 65585, tiểu mục (j) của Bộ luật Chính phủ bằng cách bổ sung vào danh sách các luật mà HCD được phép thông báo cho cơ quan quản lý địa phương hoặc Tổng chưởng lý khi cơ quan quản lý địa phương không tuân thủ các luật đó, bao gồm Chương 13 (bắt đầu từ Điều 66310) và các điều 65852.21, 65852.24, 65852.28, 65913.4.5 và 66411.7 của Bộ luật Chính phủ, cùng với những điều khác .

Luật năm 2024 bao gồm những thay đổi sau 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, Luật năm 2024) đã thay đổi cách đánh số các điều khoản trong bộ luật chính phủ liên quan đến Luật về ADU và JADU. AB 2533 (Chương 834, Luật năm 2024) và SB 1211 (Chương 296, Luật năm 2024) đã sửa đổi Luật về ADU của tiểu bang.

- **Các điều khoản trong Bộ luật Chính phủ được cập nhật.** Các điều khoản 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 Bộ luật Chính phủ. Các điều khoản luật 66310-66342.
- **Các căn hộ phụ (ADU) và căn hộ ghép (JADU) không được phép xây dựng.** 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 ADU chưa được cấp phép xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2020, vì lý do ADU vi phạm tiêu chuẩn xây dựng hoặc không tuân thủ Luật ADU của Tiểu bang hoặc quy định của địa phương. (Luật Chính phủ, § 66311.7, khoản (a).) Cơ quan địa phương phải thông báo cho công chúng về các quy định của phần này thông qua các nguồn thông tin công cộng, bao gồm danh sách kiểm tra giấy phép và trang web internet của cơ quan địa phương, trong đó phải bao gồm cả hai điều sau: (1) danh sách kiểm tra của

các điều kiện được quy định trong Mục 17920.3 của Bộ luật Y tế và An toàn mà sẽ 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 nhận được một cuộc kiểm tra mã số bí mật của bên thứ ba từ một nhà thầu được cấp phép để xác định tình trạng hiện tại của căn hộ hoặc phạm vi tiềm năng của việc cải tạo tòa nhà trước khi nộp đơn xin giấy phép. (Luật Chính phủ, § 66311.7, tiểu khoản (d)(1), (d)(2).)

- **Tiêu chuẩn khách quan.** Các cơ quan địa phương áp đặt bất kỳ tiêu chuẩn phát triển khách quan nào đối với các Đơn vị 66323 mà không được phép theo các quy định của Điều 66323, khoản (a) của Bộ luật Chính phủ.
- **Không gian sống tiện nghi.** Định nghĩa “không gian sống” là không gian trong một căn nhà được thiết kế để con người sinh sống, như thuật ngữ này xuất hiện trong các phần 66313, tiểu mục (e) và 66323, tiểu mục (a)(3)(A) của Bộ luật Chính phủ.
- **Chỗ đậu xe không có mái che.** Quy định này nêu rõ rằng các chỗ đậu xe ngoài đường không có mái che, bị phá dỡ trong quá trình xây dựng ADU không cần phải được thay thế.
- **Nhà phụ độc lập (ADU).** Cho phép xây dựng tối đa tám căn hộ phụ độc lập trên một lô đất đã có nhà ở nhiều gia đình, với điều kiện số lượng căn hộ phụ không vượt quá số lượng căn hộ hiện có trên lô đất đó.

Luật năm 2025 bao gồm những thay đổi sau đối với Luật ADU của tiểu bang (có hiệu lực từ ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngày 10 tháng 10 năm 2025 và ngày 1 tháng 1 năm 2026):

AB 1154 (Chương 507, Luật năm 2025), SB 9 (Chương 510, Luật năm 2025), SB 543 (Chương 520, Luật năm 2025), AB 462 (Chương 491, Luật năm 2025) và AB 130 (Chương 22, Luật năm 2025) đã thực hiện nhiều thay đổi đối với Luật ADU của tiểu bang.

- **Đã cập nhật và bổ sung các điều khoản trong Bộ luật Chính phủ.** Các điều khoản trong Bộ luật Chính phủ liên quan đến Luật ADU và JADU đã được cập nhật từ điều 66324, 66327 và 66332 thành các điều 66311.5, 66313.5 và 66311.7 tương ứng. Ngoài ra, phần Bộ luật Chính phủ 66333.5 đã được thêm vào.
- **JADU (Nhà ở độc lập) do chủ sở hữu tự ở.** Làm rõ rằng nếu một căn hộ phụ (JADU) có chung hệ thống vệ sinh với công trình chính, thì yêu cầu phải có chủ sở hữu sinh sống tại đó. Nếu JADU *không* có cơ sở vệ sinh chung thì chủ sở hữu sẽ *không* bắt buộc phải cư trú (Luật Chính phủ, § 66333, khoản (b)). Ngoài ra, các thay đổi đã được thực hiện quy định rằng JADU không còn được sử dụng để cho thuê ngắn hạn và nếu cho thuê, thì thời gian thuê phải dài hơn 30 ngày (Luật Chính phủ, § 66333, khoản (g)).
- **Các yêu cầu theo quy định địa phương.** Làm rõ rằng nếu một cơ quan địa phương không nộp nghị định về ADU đã được thông qua cho HCD trong thời hạn 60 ngày hoặc không phản hồi các phát hiện của HCD liên quan đến nghị định của mình trong thời hạn 30 ngày, thì nghị định đó sẽ vô hiệu và cơ quan địa phương chỉ được áp dụng Luật Nhà ở phụ của Tiểu bang khi cấp phép xây dựng nhà ở phụ (Luật Chính phủ, § 66326, khoản (d)). Ngoài ra, mục 66333.5 đã được bổ sung, quy định rằng nếu một cơ quan địa phương không gửi nghị định JADU đã được thông qua cho HCD trong vòng 60 ngày

Nếu không tuân thủ thời hạn 30 ngày hoặc không phản hồi các phát hiện của HCD liên quan đến quy định của họ trong vòng 30 ngày, thì quy định đó sẽ bị vô hiệu và cơ quan địa phương chỉ được áp dụng Luật ADU của Tiểu bang khi xử lý các đơn xin cấp JADU.

- **Yêu cầu ứng tuyển.** Yêu cầu cơ quan cấp phép xác định xem đơn xin ADU hoặc JADU có đầy đủ hay không và cung cấp thông báo bằng văn bản về quyết định không muộn hơn 15 ngày làm việc sau khi cơ quan cấp phép nhận được đơn (Luật Chính phủ, § 66317, tiểu khoản (a)(2)(A)). Nếu đơn đăng ký được xác định là không đầy đủ, cơ quan cấp phép phải cung cấp cho người nộp đơn danh sách các mục không đầy đủ và mô tả cách thức hoàn thiện đơn đăng ký trong thông báo bằng văn bản (Luật Chính phủ, § 66317, tiểu khoản (a)(2)(B)). Nếu đơn xin cấp phép bị xác định là không đầy đủ hoặc bị từ chối, cơ quan cấp phép phải cung cấp quy trình để người nộp đơn kháng cáo quyết định không đầy đủ hoặc từ chối đó, và cơ quan cấp phép phải đưa ra quyết định cuối cùng bằng văn bản không muộn hơn 60 ngày làm việc sau khi nhận được đơn kháng cáo bằng văn bản (Luật Chính phủ, § 66317, khoản (d)(1)).
- **Ứng dụng trong khu vực ven biển.** Làm rõ quy trình xử lý đơn đăng ký khi ở khu vực ven biển bằng cách yêu cầu chính quyền địa phương hoặc Ủy ban ven biển, như đã quy định, phải phê duyệt hoặc từ chối đơn xin giấy phép phát triển ven biển cho ADU trong vòng 60 ngày kể từ khi nhận được đơn đăng ký hoàn chỉnh (Luật Chính phủ, § 66329, khoản (a)).
- **Giới hạn về kích thước.** Giới hạn kích thước được sửa đổi dựa trên diện tích không gian sống bên trong của ADU hoặc JADU (Luật Chính phủ, §§ 66321, tiểu khoản (b)(2) và (b)(3); 66313, tiểu khoản (d)).
- **Phí .** Quy định rằng một ADU hoặc JADU có diện tích không gian sống bên trong nhỏ hơn 500 feet vuông không làm tăng diện tích được đánh giá. Sửa đổi các giới hạn về phí tác động để cấm phí tác động đối với việc phát triển ADU có diện tích không gian sống bên trong từ 750 feet vuông trở xuống hoặc JADU có diện tích không gian sống bên trong từ 500 feet vuông trở xuống, và yêu cầu bất kỳ phí tác động nào đối với ADU có diện tích không gian sống bên trong lớn hơn 750 feet vuông phải được tính theo tỷ lệ tương ứng với diện tích của đơn vị nhà ở chính (Chính phủ Chính phủ, § 66311.5, khoản (c)).
- **Thẩm quyền HCD được mở rộng.** Mở rộng thẩm quyền của HCD đối với Chương 13 của Phần 1 của Tiêu đề 7 của Bộ luật Chính phủ , để xem xét, thông qua, sửa đổi hoặc bãi bỏ các hướng dẫn để cấp thêm thẩm quyền đó liên quan đến các điều khoản, tham chiếu và tiêu chuẩn cho JADU (Luật Chính phủ, § 66313.5).
- **Nhà ở di động (JADU) và hệ thống phun nước chữa cháy.** Làm rõ rằng hệ thống phun nước chữa cháy không bắt buộc đối với JADU nếu nhà ở chính không có hệ thống phun nước chữa cháy và việc bổ sung JADU không thể kích hoạt yêu cầu về hệ thống phun nước chữa cháy (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (d)).
- **Các tổ hợp đơn vị.** Chỉ định số lượng ADU được phép được mô tả theo phần 66323 của Bộ luật Chính phủ trên mỗi lô đất (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)).

- **Giấy chứng nhận hoàn công.** Yêu cầu cơ quan địa phương cấp giấy chứng nhận sử dụng cho ADU được xây dựng trong một quận thuộc diện tuyên bố tình trạng khẩn cấp do Thống đốc ban hành vào hoặc sau ngày 1 tháng 2 năm 2025, ngay cả khi nhà ở chính chưa được cấp giấy chứng nhận sử dụng, nếu đáp ứng một số yêu cầu nhất định, bao gồm cả việc nhà ở chính bị hư hại hoặc phá hủy đáng kể do một sự kiện được đề cập trong tuyên bố tình trạng khẩn cấp (Luật Chính phủ, § 66328).
- **Những hạn chế hợp lý.** Quy định rằng những hạn chế hợp lý trong các thỏa ước (CC&Rs) theo Bộ luật Dân sự không được bao gồm các khoản phí hoặc yêu cầu tài chính (Bộ luật Dân sự, § 714.3, khoản (b)).
- **Tiêu chuẩn khách quan.** Bãi bỏ Bộ luật Chính phủ § 66323, khoản (g), vốn cho phép áp dụng các tiêu chuẩn khách quan đối với ADU trong các công trình đa hộ nếu cơ quan địa phương đã thông qua sắc lệnh ADU trước ngày 1/7/2018.

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

Câu hỏi Thường gặp

66323 Đơn vị

“66323 Đơn vị” là gì?

HCD sử dụng thuật ngữ “66323 Đơn vị” để chỉ các ADU và JADU được tạo ra theo Điều 66323 của Bộ luật Chính phủ. Chúng cũng được gọi là các căn hộ phụ (ADU) “do tiểu bang quy định” hoặc “được tiểu bang miễn trừ”. Điều 66323 của Bộ luật Chính phủ quy định bốn loại ADU (và JADU) phải được phê duyệt theo thủ tục hành chính và chỉ tuân theo các tiêu chuẩn được quy định trong Điều 66323 của Bộ luật Chính phủ. (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (b).) Ví dụ, các căn hộ theo Điều 66323 không phải tuân thủ các tiêu chuẩn về diện tích chiếm đất, khoảng lùi phía trước và tiêu chuẩn thiết kế. Tuy nhiên, các căn hộ phụ này phải tuân thủ quy định về xây dựng và các yêu cầu về an toàn và sức khỏe đối với nhà ở. Bốn loại đó là:

1. ADU và JADU được chuyển đổi thành nhà ở đơn lập.

Mỗi lô đất chỉ được phép xây dựng một căn hộ phụ (ADU) trong không gian được cải tạo từ nhà ở đơn lập hoặc công trình phụ hiện có hoặc đang được xây dựng. Loại nhà phụ này phải có lối vào bên ngoài và khoảng lùi để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy nhưng không phải tuân theo quy định khoảng lùi sân sau và sân bên hông bốn feet. (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(1).)

Các căn hộ phụ (ADU) được chuyển đổi từ các công trình phụ trợ đủ điều kiện được mở rộng thêm 150 feet vuông để tạo lối ra vào thuận tiện. Ví dụ, nếu tầng hai của một ngôi nhà độc lập được chuyển đổi thành một căn hộ phụ (ADU), thì có thể thêm một cầu thang có diện tích không quá 150 feet vuông, cùng với các kiểu bố trí lối vào và lối ra khác tuân thủ các tiêu chuẩn xây dựng địa phương. (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(1)(A).)

Ngoài ra, mỗi lô đất được phép xây dựng một JADU (căn hộ phụ trợ) trong không gian dự kiến hoặc hiện có của nhà ở đơn lập hoặc công trình phụ trợ, và phải có lối vào từ bên ngoài, khoảng lùi bên hông và phía sau để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy. (Chính phủ) Chính phủ, § 66323, khoản (a)(1).) JADU cũng phải tuân thủ các quy định của Luật JADU được tìm thấy trong các điều 66333-66339 của Bộ luật Chính phủ. Để phục vụ mục đích xây dựng JADU, gara gắn liền với nhà ở được coi là một phần của nhà ở đơn lập. (Luật Chính phủ, § 66333, khoản (d).)

Để biết thêm thông tin chi tiết, vui lòng xem phần Cẩm nang về JADU.

2. Nhà ở độc lập (ADU)

Một ADU xây mới độc lập, không vượt quá khoảng lùi sân sau và sân bên bốn feet, được phép xây dựng trên các lô đất đã có hoặc đang có nhà ở đơn lập (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(2)). Kích thước tối đa của căn hộ là 800 feet vuông với giới hạn chiều cao là 16, 18 hoặc 20 feet tùy thuộc vào các điều kiện được quy định trong Điều 66321, tiểu mục (b)(4) của Bộ luật Chính phủ. (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(2)(B).)

3. Nhà ở nhiều gia đình được chuyển đổi thành căn hộ phụ (ADU)

Các căn hộ phụ (ADU) có thể được xây dựng trong các phần của cấu trúc nhà ở nhiều gia đình hiện có mà không phải là được sử dụng làm không gian sống (Luật Chính phủ, § 66323,

khoản (a)(3)(A)). Các cơ quan địa phương phải cho phép ít nhất một ADU (đơn vị nhà ở phụ) trong một khu nhà ở nhiều hộ gia đình hiện có và tối đa 25% số đơn vị nhà ở nhiều hộ gia đình hiện có (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(3)(B)). Ví dụ về các công trình không được sử dụng làm không gian sinh hoạt bao gồm, nhưng không giới hạn ở: phòng kho, phòng nôi hơi, hành lang, gác mái, tầng hầm hoặc nhà để xe (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(3)(A)).

4. Nhà ở phụ độc lập nhiều hộ gia đình

Trên một lô đất dự kiến xây nhà ở nhiều gia đình, cho phép xây tối đa hai căn hộ phụ độc lập, hoặc trên một lô đất đã có nhà ở nhiều gia đình, cho phép xây tối đa tám căn hộ phụ độc lập, nhưng không được vượt quá số lượng căn hộ hiện có trên lô đất đó. Các ADU này phải tuân theo quy định về khoảng lùi sân sau và sân bên là bốn feet và giới hạn chiều cao là 16, 18 hoặc 20 feet tùy thuộc vào các điều kiện được quy định trong Điều 66321, tiểu mục (b)(4) của Bộ luật Chính phủ. (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(4)(A).) Cơ quan địa phương không được yêu cầu sửa đổi khoảng lùi đối với nhà ở nhiều gia đình hiện có với khoảng lùi nhỏ hơn bốn feet như một điều kiện để phê duyệt đơn xin ADU (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(4)(B)).

Cơ quan địa phương phải cho phép kết hợp bốn loại ADU được liệt kê ở trên. Ví dụ, theo Điều 66323, khoản (a) của Bộ luật Chính phủ, chính quyền địa phương phải cho phép các đơn vị được tạo ra theo tiểu khoản (1) và (2) cùng nhau hoặc (3) và (4) cùng nhau. Điều này có nghĩa là trên các lô đất dành cho nhà ở đơn lập, các cơ quan địa phương phải cho phép xây dựng ít nhất một căn hộ phụ (ADU) từ không gian hiện có, một căn hộ phụ kết hợp nhà ở (JADU) và một căn hộ phụ độc lập mới xây dựng. Đối với các lô đất chung cư, các cơ quan địa phương phải cho phép xây dựng ít nhất một căn hộ phụ (ADU) từ không gian không dùng để ở hiện có (hoặc tối đa 25% số lượng căn hộ chung cư), và hai căn hộ phụ độc lập.

Số lượng kết hợp ADU được phép là 66323. Tất cả các định dạng được liệt kê bên dưới có thể được kết hợp với nhau như đã giải thích trong phần trước.		
	Nhà ở chính dành cho một gia đình	Nhà ở chính nhiều hộ gia đình
Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(1) ADU được xây dựng từ không gian đề xuất hoặc hiện có	- Đôi khi được gọi là "Chuyển đổi", "Nội thất", "Được tạo ra bên trong". - Có thể mở rộng thêm 150 feet vuông từ cấu trúc phụ hiện có để làm lối ra vào. - Phải có lối ra vào từ bên ngoài.	Không áp dụng
Luật Chính phủ, §§ 66323, khoản (a)(1); 66333-66339 JADU	- Được tạo ra trong khuôn viên nhà ở hiện có hoặc dự kiến. - Diện tích không gian sống bên trong tối đa là 500 feet vuông. - Có thể được tạo ra từ bên trong gara liền kề.	Không áp dụng

Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(2) Nhà xây mới, nhà riêng biệt	• Có thể là do khoảng lùi phía trước. • Diện tích không gian sống bên trong tối đa là 800 feet vuông.	Không áp dụng
Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(3)(A) Được xây dựng trên không gian hiện có nhưng không được sử dụng làm nơi ở.	Không áp dụng	• Không gian hiện có không dùng để ở (ví dụ: phòng tập thể dục, bãi đậu xe kín, v.v.) bên trong cấu trúc chung cư. • Cho phép xây dựng ít nhất một căn hộ phụ (ADU) hoặc tối đa 25% số căn hộ chính hiện có.
Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(4) Tách biệt khỏi nhà ở chính.	Không áp dụng	• Tối đa hai căn hộ tách biệt khỏi nhà ở chính dự kiến, hoặc • Tối đa tám căn hộ tách biệt khỏi nhà ở chính hiện có, không vượt quá số lượng căn hộ hiện có trên lô đất. • Khoảng lùi bốn feet (khoảng 1,2 mét) ở hai bên và phía sau.

Ngoài các đơn vị được mô tả trong Điều 66323 của Bộ luật Chính phủ, cơ quan địa phương phải cho phép ít nhất một đơn vị được mô tả trong Điều 66314, và có thể áp đặt các tiêu chuẩn thiết kế và phát triển khách quan đối với các đơn vị đó.

Những tiêu chuẩn thiết kế, quy hoạch hoặc các tiêu chuẩn địa phương khác nào có thể được áp dụng cho khu nhà 66323 căn hộ?

Cơ quan địa phương không được phép áp đặt các tiêu chuẩn phát triển hoặc thiết kế, bao gồm cả các tiêu chuẩn địa phương và các tiêu chuẩn được quy định trong Luật ADU của Tiểu bang, đối với các đơn vị 66323 không được liệt kê cụ thể trong Điều 66323 của Bộ luật Chính phủ. (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a), (b).) Điều này bao gồm nhưng không giới hạn ở việc đỗ xe, chiều cao, khoảng lùi hoặc các quy định quy hoạch khác (ví dụ: diện tích lô đất, không gian mở, tỷ lệ diện tích sàn, v.v.).

Ngoài ra, việc cho thuê ADU và JADU theo điều khoản 66323 phải có thời hạn dài hơn 30 ngày. (Luật Chính phủ, §§ 66323, khoản (e); 66333, khoản (g).) Hệ thống phun nước chữa cháy không bắt buộc đối với ADU nếu không bắt buộc đối với nhà ở chính, và việc xây dựng ADU hoặc JADU có thể không kích hoạt yêu cầu lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy trong một khu nhà ở nhiều gia đình hiện có. (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (d).)

Liệu một căn hộ phụ (ADU) theo điều khoản 66323 được tạo ra bằng cách chuyển đổi một công trình phụ hiện có có thể được mở rộng không? Đúng. Một ADU được xây dựng trong không gian hiện có của một công trình phụ có thể được mở rộng vượt quá kích thước vật lý của công trình lên đến 150 feet vuông chỉ nhằm mục đích tạo lối ra vào. (Luật Chính phủ, § 66323, tiểu khoản (a)(1)(A).) Một ví dụ là việc xây dựng cầu thang để lên tầng hai của ADU. Các ADU phải tuân thủ khoảng cách an toàn đủ để đảm bảo phòng cháy chữa cháy. (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(1)(C).)

LƯU Ý: Một JADU có thể được xây dựng bên trong tường của một ngôi nhà độc lập chứ không phải bên trong một công trình phụ trợ.

Để biết thêm thông tin về các đơn vị phụ trợ đa gia đình 66323, vui lòng xem Đơn vị phụ trợ đa gia đình .

ADU

ADU là gì?

ADU (Award Unit - Nhà ở phụ) là một công trình phụ thuộc vào nhà ở chính và có đầy đủ tiện nghi sinh hoạt độc lập cho một hoặc nhiều người. Các căn hộ phụ (ADU) có thể "tách biệt", "gắn liền" hoặc nằm bên trong ngôi nhà chính hiện có hoặc đang được xây dựng. Điều này bao gồm gara gắn liền nhà, khu vực lưu trữ hoặc các không gian tương tự, và các công trình phụ trợ. ADU cũng có thể được tách rời khỏi nhà ở chính hiện có hoặc dự kiến, bao gồm cả gara riêng biệt, miễn là nó nằm trên cùng một lô đất. (Luật Chính phủ, §§ 66313, khoản (a); 66314, khoản (d)(3).)²

Phòng ngủ

Liệu có thể áp đặt giới hạn về số lượng phòng ngủ trong một căn hộ phụ (ADU) hay không?

Việc giới hạn số lượng phòng ngủ có thể bị coi là hành vi phân biệt đối xử đối với các nhóm được bảo vệ, chẳng hạn như tình trạng gia đình, và sẽ được xem là một hạn chế đối với việc phát triển ADU (Luật Chính phủ, § 65008). Các tiêu chuẩn xây dựng về diện tích phòng ngủ tối thiểu vẫn được áp dụng.

Một căn hộ phụ (ADU) có thể không có phòng ngủ không?

Việc giới hạn số lượng phòng ngủ có thể bị coi là hành vi phân biệt đối xử đối với các nhóm được bảo vệ, chẳng hạn như tình trạng gia đình (Luật Chính phủ, § 65008) và cũng có thể hạn chế một cách bất hợp lý khả năng của chủ nhà trong việc xây dựng ADU (Luật Chính phủ, § 66311). Ngoài ra, các căn hộ hiệu quả năng lượng, một loại ADU được phép, không bắt buộc phải có phòng ngủ. (Luật Chính phủ, § 66313, khoản (a)(1).) Các tiêu chuẩn xây dựng về kích thước phòng ngủ tối thiểu vẫn được áp dụng.

Vi phạm Quy định Xây dựng

Liệu đơn xin xây dựng nhà phụ (ADU) có thể bị từ chối do vi phạm quy định xây dựng không?

Đơn xin cấp phép xây dựng ADU theo Điều 66314 của Bộ luật Chính phủ chỉ có thể bị từ chối do vi phạm quy định xây dựng đối với nhà ở chính nếu các vi phạm đó gây nguy hiểm cho sức khỏe và an toàn cộng đồng và bị ảnh hưởng bởi việc xây dựng ADU (Luật Chính phủ, § 66322, khoản (b)). Tuy nhiên, tất cả các căn hộ phụ (ADU) phải tuân thủ quy định về xây dựng và các yêu cầu về sức khỏe và an toàn đối với nhà ở.

Chứng nhận Hoàn công

Liệu có thể cấp Giấy chứng nhận hoàn công cho ADU mà không cần có Giấy chứng nhận hoàn công cho nhà ở chính trước đó không?

Chỉ trong những trường hợp cụ thể. Cơ quan địa phương có thể cấp giấy chứng nhận sử dụng nhà ở cho một

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

ADU được xây dựng tại một quận thuộc diện tuyên bố tình trạng khẩn cấp do Thống đốc ban hành vào hoặc sau ngày 1 tháng 2 năm 2025, ngay cả khi nhà ở chính chưa được cấp giấy chứng nhận sử dụng, nếu đáp ứng một số yêu cầu nhất định, bao gồm việc nhà ở chính bị hư hại hoặc phá hủy đáng kể do một sự kiện được đề cập trong tuyên bố tình trạng khẩn cấp (Luật Chính phủ, § 66328).

Ủy ban Ven biển

Luật về ADU của tiểu bang có áp dụng cho các khu vực nằm trong Vùng ven biển California không?

Đúng. Luật về ADU áp dụng cho các khu vực thuộc Vùng ven biển California, nhưng không làm thay đổi hoặc làm giảm hiệu lực hoặc việc áp dụng các chính sách bảo vệ tài nguyên của Đạo luật ven biển (Luật Chính phủ, § 66329). Các địa phương ven biển nên tìm cách hài hòa các mục tiêu bảo vệ tài nguyên ven biển và giải quyết nhu cầu nhà ở của người dân California. Ví dụ, các địa phương nên sửa đổi Chương trình ven biển địa phương để Ủy ban ven biển California xem xét nhằm tuân thủ Đạo luật ven biển California và các luật mới về nhà ở phụ trợ (ADU) của tiểu bang. Để biết thêm thông tin chi tiết, vui lòng xem Bản ghi nhớ năm 2022 của Ủy ban Bờ biển California và liên hệ với văn phòng khu vực của Ủy ban Bờ biển địa phương.

Quy trình nộp đơn tại Khu vực ven biển California như thế nào?

Khi một chương trình ven biển địa phương được chứng nhận có các điều khoản liên quan đến ADU, Cơ quan địa phương phải phê duyệt hoặc từ chối đơn xin giấy phép phát triển ven biển cho ADU trong vòng 60 ngày kể từ khi nhận được đơn hoàn chỉnh, nếu có nhà ở chính hiện có và không bắt buộc phải tổ chức các phiên điều trần công khai cho các đơn xin giấy phép phát triển ven biển cho ADU. Quá trình phê duyệt hoặc từ chối đơn xin giấy phép phát triển ven biển sẽ diễn ra đồng thời với quá trình phê duyệt hoặc từ chối đơn xin xây dựng ADU theo Mục 66317 (Luật Chính phủ, § 66329, khoản (a)).

Khi một chương trình ven biển địa phương được chứng nhận không có điều khoản liên quan đến ADU (nhà ở phụ), quy trình xem xét của Ủy ban Bờ biển California để phê duyệt hoặc từ chối đơn xin giấy phép phát triển ven biển sẽ diễn ra đồng thời với quy trình phê duyệt hoặc từ chối đơn xin ADU theo Mục 66317, với điều kiện Ủy ban Bờ biển California đã nhận được đơn xin giấy phép phát triển ven biển hoàn chỉnh theo Mục 65943 (Khi một chương trình ven biển địa phương được chứng nhận không có điều khoản liên quan đến ADU (nhà ở phụ), quy trình xem xét của Ủy ban Bờ biển California để phê duyệt hoặc từ chối đơn xin giấy phép phát triển ven biển sẽ diễn ra đồng thời với quy trình phê duyệt hoặc từ chối đơn xin ADU theo Mục 66317, với điều kiện Ủy ban Bờ biển California đã nhận được đơn xin giấy phép phát triển ven biển hoàn chỉnh theo Mục 65943 (Luật Chính phủ, § 66329, khoản (b)(3)). Nếu Ủy ban Bờ biển California không phê duyệt hoặc từ chối đơn xin giấy phép xây dựng ven biển hoàn chỉnh cho ADU trong vòng 60 ngày, và đã có nhà ở chính hiện hữu, thì đơn xin đó sẽ được coi là đã được phê duyệt (Luật Chính phủ, § 66329, khoản (b)(5)).

Ủy ban ven biển California có thể trì hoãn việc cấp phép xây dựng nhà phụ (ADU) không?

Đúng. Nếu đơn xin giấy phép xây dựng ven biển để xây dựng hoặc phục vụ ADU được nộp cùng với đơn xin giấy phép xây dựng ven biển để xây dựng hoặc phục vụ một nhà ở đơn gia đình hoặc nhà ở nhiều gia đình mới trên lô đất đó, Ủy ban Bờ biển California có thể trì hoãn việc phê duyệt hoặc từ chối đơn xin giấy phép xây dựng ven biển cho ADU cho đến khi Ủy ban Bờ biển California phê duyệt hoặc từ chối đơn xin giấy phép xây dựng ven biển để xây dựng hoặc phục vụ nhà ở đơn gia đình hoặc nhà ở nhiều gia đình mới đó (Luật Chính phủ, § 66329, khoản (b)(4)).

Nếu một cơ quan địa phương không có Chương trình ven biển địa phương thì sao?

Nếu cơ quan địa phương không có kế hoạch hoặc chương trình ven biển địa phương được chứng nhận, theo định nghĩa tại Điều 31001 của Bộ luật Tài nguyên Công cộng, thì Ủy ban Bờ biển California sẽ phải

phê duyệt hoặc từ chối đơn xin giấy phép xây dựng ADU ven biển trong vòng 60 ngày kể từ khi nhận được đơn hoàn chỉnh (Luật Chính phủ, § 66329, khoản (b)(1)). Cơ quan địa phương không có kế hoạch hoặc chương trình ven biển địa phương được chứng nhận phải thông báo ngay lập tức cho Ủy ban Bờ biển California rằng đơn xin cấp phép xây dựng ADU đã hoàn tất theo Mục 66317 (Luật Chính phủ, § 66329, khoản (b)(2)).

Hạn chế về Quyền sở hữu

Liệu có thể áp đặt điều khoản hạn chế quyền sở hữu nhà ở giá rẻ đối với nhà phụ (ADU) không?

Không. Cơ quan địa phương không thể áp đặt hạn chế về quyền sở hữu đối với ADU. Điều 66315 của Bộ luật Chính phủ quy định, “Điều 66314 thiết lập các tiêu chuẩn tối đa mà cơ quan địa phương phải sử dụng để đánh giá một đơn vị nhà ở phụ trợ được đề xuất trên một lô đất bao gồm một nhà ở gia đình đơn lẻ được đề xuất hoặc hiện có. Không được sử dụng hoặc áp đặt thêm bất kỳ tiêu chuẩn nào khác ngoài những tiêu chuẩn được quy định trong Mục 66314, bao gồm cả yêu cầu chủ sở hữu phải cư trú, ngoại trừ việc cơ quan địa phương có thể yêu cầu tài sản đó được sử dụng cho mục đích cho thuê với thời hạn từ 30 ngày trở lên.” Mục 66314, tiểu mục (b)(1) cho phép các tiêu chuẩn khách quan 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). Điều khoản hạn chế trong hợp đồng mua bán đất không phải là một tiêu chuẩn như vậy và do đó không thể áp đặt.

Liệu có thể áp đặt điều khoản hạn chế quyền sở hữu đối với nhà ở ghép (JADU) không?

Đúng. Một cơ quan địa phương có thể thông qua một sắc lệnh để tạo ra JADU (Luật Chính phủ, § 66333). Sắc lệnh đó phải “yêu cầu việc ghi nhận một điều khoản hạn chế trong hợp đồng mua bán” chỉ bao gồm việc cấm bán JADU riêng biệt với việc bán nhà ở đơn gia đình và hạn chế về kích thước và đặc điểm của JADU phù hợp với luật tiểu bang (Luật Chính phủ, § 66333, tiểu khoản (c)(1), (c)(2)).

Phí

Những loại phí nào được coi là phí tác động?

Phí tác động đối với việc xây dựng ADU và JADU phải được xác định theo Đạo luật Phí Giảm thiểu và bao gồm bất kỳ khoản thu tiền nào khác ngoài thuế hoặc khoản phí đặc biệt do cơ quan địa phương thu liên quan đến việc phê duyệt ADU hoặc JADU nhằm mục đích bù đắp toàn bộ hoặc một phần chi phí cho các cơ sở công cộng liên quan đến ADU hoặc JADU. (Luật Chính phủ, §§ 66311.5, khoản (c)(2); 66000.) Một cơ quan địa phương, khu vực đặc biệt hoặc công ty cấp nước không được coi ADU hoặc JADU là mục đích sử dụng nhà ở mới cho mục đích tính phí kết nối hoặc phí công suất cho các tiện ích, bao gồm dịch vụ nước và thoát nước, trừ khi ADU hoặc JADU đang được xây dựng đồng thời với một ngôi nhà đơn gia đình mới. (Luật Chính phủ, § 66311.5, khoản (d).)

Có thể thu phí tác động đối với ADU có diện tích dưới 750 feet vuông hoặc JADU có diện tích dưới 500 feet vuông không?

Không. Nhà phụ (ADU) được miễn phí tác động từ các cơ quan địa phương, khu vực đặc biệt và các công ty cấp nước nếu diện tích không gian sinh hoạt bên trong là 750 feet vuông trở xuống. Nếu một căn hộ phụ (ADU) có diện tích không gian sống bên trong lớn hơn 750 feet vuông, sẽ phải trả phí tác động

Tương ứng với tỷ lệ diện tích của căn hộ phụ (ADU) so với diện tích của căn hộ chính. Nhà ở liên doanh (JADU) được miễn phí tác động từ các cơ quan địa phương, khu vực đặc biệt và các công ty cấp nước nếu diện tích không gian sinh hoạt bên trong không quá 500 feet vuông. Nếu một JADU có diện tích không gian sống bên trong lớn hơn 500 feet vuông, phí tác động sẽ được tính theo tỷ lệ diện tích của JADU so với diện tích của đơn vị nhà ở chính. (Luật Chính phủ, § 66311.5 khoản (1).) Trong trường hợp cụ thể này, phí tác động cũng bao gồm phí Quimby được quy định trong phần 66477 của Bộ luật Chính phủ (Luật Chính phủ, § 66311.5 khoản (c)(2)).

“Tỷ lệ thuận” là gì?

“Tính tương xứng” là một khoản tiền nào đó so với tổng số tiền, trong trường hợp này là phí tác động đối với một ngôi nhà dành cho một gia đình. Ví dụ, một ngôi nhà chính rộng 2.000 feet vuông với một căn hộ phụ (ADU) dự kiến rộng 1.000 feet vuông có thể chỉ phải trả 50% phí tác động so với một ngôi nhà chính mới trên cùng khu đất. (Luật Chính phủ, § 66311.5, khoản (c)(1).)

Các học khu có thể thu phí tác động không?

Đúng. Các học khu được phép, nhưng không bắt buộc, thu phí tác động đối với các ADU có diện tích sinh hoạt bên trong lớn hơn 500 feet vuông theo Mục 17620 của Bộ luật Giáo dục và Đạo luật Phí Giảm thiểu (Luật Chính phủ, § 66000). Các căn hộ phụ (ADU) và căn hộ ghép (JADU) có diện tích sinh hoạt bên trong dưới 500 feet vuông không phải chịu phí tác động đến trường học. Các cơ quan địa phương được khuyến khích phối hợp với các học khu để cân nhắc kỹ lưỡng tầm quan trọng của việc thúc đẩy xây dựng ADU và JADU, và đảm bảo tiến hành các nghiên cứu liên quan phù hợp về phí để tạo điều kiện thuận lợi cho việc xây dựng hoặc tái thiết các cơ sở trường học đầy đủ, theo yêu cầu của Đạo luật Phí Giảm thiểu. ADU hoặc JADU có diện tích sinh hoạt bên trong nhỏ hơn 500 feet vuông sẽ được coi là công trình xây dựng nhà ở khác không làm tăng diện tích chịu thuế thêm 500 feet vuông (Luật Chính phủ, § 66311.5, khoản (c)(3)).

Tôi vẫn phải trả phí đầu nối nước và hệ thống thoát nước chứ?

Các ADU được xây dựng từ không gian hiện có và JADU sẽ không được cơ quan địa phương, khu vực đặc biệt hoặc công ty cấp nước coi là mục đích sử dụng nhà ở mới cho mục đích tính phí kết nối hoặc phí công suất tiện ích, trừ khi được xây dựng đồng thời với một nhà ở đơn gia đình mới (Luật Chính phủ, § 66311.5, khoản (b)). Phí đầu nối hoặc phí công suất sẽ tỷ lệ thuận với mức độ tải của ADU đề xuất, dựa trên diện tích hoặc đơn vị thiết bị thoát nước so với nhà ở chính (Luật Chính phủ, § 66311.5, khoản (e)).

Yêu cầu về Phòng cháy Chữa cháy và Hệ thống Phun nước Chữa cháy

Có bắt buộc phải lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy cho các căn hộ phụ (ADU) và căn hộ ghép (JADU) không?

Chỉ khi hệ thống phun nước chữa cháy là cần thiết cho ngôi nhà chính hiện có. Việc lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy sẽ không bắt buộc đối với các căn hộ phụ (ADU) hoặc căn hộ ghép (JADU) nếu tiêu chuẩn xây dựng của nhà ở chính hiện tại không yêu cầu hệ thống này. Ví dụ, một ngôi nhà riêng biệt được thiết kế và xây dựng cách đây hàng chục năm sẽ không bắt buộc phải lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy theo quy định xây dựng hiện hành vào thời điểm đó. Tuy nhiên, nếu căn nhà chính đó gần đây đã trải qua quá trình sửa đổi đáng kể và hiện bắt buộc phải có hệ thống phun nước chữa cháy, thì bất kỳ căn hộ phụ (ADU) nào hoặc JADU được xây dựng sau khi cải tạo đó phải được trang bị hệ thống phun nước chữa cháy.

Ngoài ra, việc xây dựng bất kỳ ADU hoặc JADU nào cũng không bắt buộc phải lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy cho nhà ở chính. (Luật Chính phủ, §§ 66314, khoản (d)(12); 66323, khoản (d).)

Tài trợ

Có hỗ trợ tài chính hoặc nguồn kinh phí nào dành cho việc xây dựng nhà phụ (ADU) không?

Có thể. Mặc dù tại thời điểm viết bài này, nguồn kinh phí đã cạn kiệt, Chương trình Tài trợ ADU của Cơ quan Tài chính Nhà ở California (CalHFA) đã cung cấp khoản hỗ trợ lên đến 40.000 đô la để hoàn trả cho các chủ nhà đủ điều kiện chi phí chuẩn bị trước khi xây dựng một ADU hoặc JADU trên lô đất có nhà ở đơn lập do chủ sở hữu sinh sống. Chương trình tài trợ ADU (Award Unit Grant Program) được thiết kế nhằm tạo ra thêm nhiều đơn vị nhà ở tại California bằng cách cung cấp khoản tài trợ để hoàn trả chi phí chuẩn bị xây dựng cho các chủ nhà đủ điều kiện. Các chi phí trước khi phát triển bao gồm, nhưng không giới hạn ở, thiết kế kiến trúc, giấy phép, kiểm tra đất, phí tác động, khảo sát bất động sản và báo cáo năng lượng.

Một số cơ quan địa phương đang tạo ra các cơ hội tài trợ cho chi phí chuẩn bị và xây dựng nhà ở phụ/nhà ở kết hợp, hoặc họ đang miễn phí các khoản phí.

Đối với các cơ quan địa phương muốn xin tài trợ cho ADU và JADU, một số chương trình tài trợ của HCD, chẳng hạn như Chương trình CalHome, chương trình Phân bổ Nhà ở Địa phương Vĩnh viễn, Chương trình Khuyến khích Nhà ở và Chương trình Quỹ Tín thác Nhà ở Địa phương, đều bao gồm tài trợ cho các loại nhà ở này như những hoạt động đủ điều kiện.

Để biết thêm thông tin về các cơ hội tài trợ của địa phương và tiểu bang cho việc chuẩn bị hoặc xây dựng ADU/JADU, hoặc các lựa chọn tài trợ cho các cơ quan địa phương, vui lòng xem phần Tài trợ và Cấp vốn trên trang web ADU của chúng tôi: <https://www.hcd.ca.gov/building-standards/adu>. Cơ quan Quản lý Nhà ở Liên bang (FHA), Freddie Mac và Fannie Mae cũng cung cấp các khoản vay để hỗ trợ xây dựng ADU. Các liên kết bên dưới cung cấp thông tin về các chương trình tài chính này, bao gồm các định nghĩa và tiêu chí liên quan.

FHA

Gần đây, FHA đã mở rộng khả năng tiếp cận nguồn tài chính thế chấp cho những ngôi nhà có hoặc sẽ có nhà phụ (ADU). Cụ thể, các chính sách cho vay được cập nhật cho phép tính thu nhập từ cho thuê nhà phụ (ADU) vào thu nhập đủ điều kiện của người vay và sẽ cho phép nhiều người vay hơn đủ điều kiện vay vốn FHA cho các bất động sản có nhà phụ. Điều này bao gồm cả khoản vay phục hồi chức năng 203(k). Lưu ý rằng khoản vay cải tạo 203(k) chỉ có thể được sử dụng để xây dựng một căn hộ phụ liền kề.

Để biết thêm thông tin về các chính sách được cập nhật, vui lòng tham khảo Cẩm nang Chính sách Nhà ở Gia đình Đơn lẻ của FHA tại <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/40001-hsgh-update15-052024.pdf> hoặc Thư gửi Người Cho vay Thế chấp năm 2023 bao gồm các thay đổi cụ thể về tài chính ADU trong cẩm nang <https://www.hud.gov/sites/dfiles/OCHCO/documents/2023-17hsgml.pdf>. Các bên quan tâm nên truy cập trang web của HUD để biết thông tin cập nhật.

Freddie Mac

Freddie Mac hiện cung cấp một số lựa chọn để xây thêm nhà phụ (ADU) vào nhà hiện có và tài trợ cho việc này.

Mua với ý định cho thuê hoặc xây dựng nhà phụ (ADU). Điều này bao gồm việc cho phép thu nhập từ cho thuê nhà phụ (ADU) được tính vào thu nhập đủ điều kiện để vay vốn.

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 lựa chọn tài chính cho việc xây thêm nhà phụ (ADU) vào bất động sản hiện có, xây nhà có nhà phụ bằng hình thức tài chính chuyển đổi từ xây dựng sang vốn vay dài hạn, và mua nhà đã có nhà phụ.

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 nào về chiều cao của nhà phụ (ADU) không?

Luật ADU của Tiểu bang không có giới hạn chiều cao, nhưng các cơ quan địa phương có thể áp đặt giới hạn chiều cao theo Điều 66321, khoản (b)(4) của Bộ luật Chính phủ. Cơ quan địa phương có thể áp đặt giới hạn chiều cao bằng cách thông qua một quy định về ADU phù hợp.

Cơ quan địa phương không được phép áp đặt giới hạn chiều cao thấp hơn các quy định sau:

Nhà phụ độc lập

16 feet trên một lô đất có nhà ở đơn lập hoặc đa lập đang được đề xuất hoặc hiện có (Luật Chính phủ, § 66321, tiểu khoản (b)(4)(A)).

18 feet trên một lô đất có nhà ở đơn lập hoặc đa lập hiện có hoặc dự kiến, bao gồm thêm 2 feet để phù hợp với độ dốc mái nhà thẳng hàng với nhà ở chính, khi lô đất cách trạm dừng giao thông công cộng chính hoặc hành lang giao thông công cộng chất lượng cao nửa dặm (Luật Chính phủ, § 66321, tiểu khoản (b)(4)(B)). Vui lòng xem Bảng thuật ngữ ADU để biết định nghĩa của các thuật ngữ này.

Chiều cao 18 feet trên một lô đất có nhà ở nhiều tầng hiện hữu hoặc dự kiến (Luật Chính phủ, § 66321, khoản (b)(4)(C)).

Nếu một căn hộ phụ hai tầng độc lập có thể được xây dựng theo đúng chiều cao cho phép theo Luật ADU của Tiểu bang trong khi vẫn tuân thủ quy định xây dựng, thì cơ quan địa phương không thể từ chối đơn xin xây dựng căn hộ phụ hai tầng, bất kể quy hoạch khu vực hiện hành có thể hạn chế nhà ở chính chỉ được phép một tầng. (Luật Chính phủ, §§ 66321, khoản (b)(4)(D); 66314, khoản (d)(8).)

Nhà phụ 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 (Luật Chính phủ, § 66321, tiểu khoản (b)(4)(D)).

Có giới hạn nào về số tầng của một căn hộ phụ (ADU) không?

Luật về ADU của tiểu bang không giới hạn số lượng tầng. Cơ quan địa phương phải cho phép xây dựng tối thiểu hai tầng, nếu điều này phù hợp với giới hạn chiều cao hiện hành trong khi vẫn tuân thủ tất cả các tiêu chuẩn xây dựng hiện hành, và ADU gắn liền có thể được xây dựng đến chiều cao quy định cho nhà ở chính hoặc tối đa 25 feet, tùy theo mức nào thấp hơn. (Luật Chính phủ, § 66321, khoản (b)(4)(D).)

Có công cụ nào để xác định xem một dự án có đủ điều kiện để được phép xây dựng với chiều cao 18 feet hay không?

Cổng thông tin địa lý của tiểu bang California có bản đồ tương tác và cơ sở dữ liệu có thể tìm kiếm để đánh giá xem bất kỳ địa chỉ nào ở California có nằm trong Hành lang Giao thông Chất lượng Cao (HQTC) hay không (như được mô tả trong các điều khoản 21155, 21064.3 và 21060.2 của Bộ luật Tài nguyên Công cộng). Điều này có thể giúp xác định xem dự án của bạn có đủ điều kiện để được tăng thêm hai feet chiều cao hay không. Tuy nhiên, Luật ADU của tiểu bang không chỉ định nguồn tài liệu cụ thể nào để xác định khoảng cách đến trung tâm chăm sóc sức khỏe chất lượng cao (HQTC). Các ứng viên nên liên hệ với Tổ chức Quy hoạch Đô thị của mình trước tiên để tìm hiểu xem họ có thuộc khu vực HQTC hay không. Nếu không có văn phòng nào như vậy ở khu vực của họ, thì họ nên đến cơ quan địa phương.

Hiệp hội Chủ nhà (HOA)

Liệu các quy định và điều lệ của cộng đồng (CC&Rs) có thể cấm việc xây dựng hoặc sử dụng ADU hoặc JADU không?

Không. Các điều khoản 714.3 và 4751 của Bộ luật Dân sự vô hiệu hóa các điều khoản, điều kiện và hạn chế (CC&Rs) mà trên thực tế cấm hoặc hạn chế một cách không hợp lý việc xây dựng hoặc sử dụng ADU hoặc JADU trên các lô đất được quy hoạch cho phép sử dụng nhà ở gia đình đơn lẻ. Các quy định và điều lệ như vậy, bao gồm cả các quy tắc hoạt động, đều vô hiệu và không thể thi hành. Các ứng viên gặp phải các điều khoản cấm xây dựng ADU và JADU trong CC&Rs, dù là ngầm định hay rõ ràng, đều được khuyến khích liên hệ với cơ quan địa phương.

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

Các hiệp hội chủ nhà (HOA) có thể áp đặt một số tiêu chuẩn khách quan có giới hạn 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 không được làm tăng chi phí xây dựng một cách không hợp lý hoặc cấm đoán hoặc loại bỏ khả năng tạo lập hoặc sử dụng ADU hoặc JADU. Các hạn chế hợp lý trong các giao ước, hạn chế và điều kiện, như được mô tả trong Bộ luật Dân sự, sẽ không bao gồm bất kỳ khoản phí hoặc yêu cầu tài chính nào khác (Luật. Dân sự, § 714.3, khoản (b)).

Các ví dụ về lệnh cấm hiệu quả, chi phí không hợp lý và việc tước bỏ 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 để đảm bảo tuân thủ các hạn chế hợp lý vượt quá thời hạn do các cơ quan địa phương quy định (60 ngày) hoặc làm chậm đáng kể việc xây dựng hoặc sử dụng ADU hoặc JADU.
- Việc yêu cầu sửa đổi đơn xin cấp phép xây dựng ADU hoặc JADU mà có thể khiến chủ sở hữu bất động sản phải chịu chi phí đáng kể hoặc từ bỏ dự án.
- Áp đặt điều kiện yêu cầu phải nộp lại hoặc sửa đổi đơn xin giấy phép xây dựng đã tuân thủ đầy đủ các luật về ADU và JADU của tiểu bang.
- Yêu cầu sự chấp thuận hoặc đồng ý của chủ sở hữu bất động sản liên kết đối với đơn xin xây dựng ADU hoặc JADU hoặc xem xét bất kỳ sự phản đối hoặc bất đồng nào đối với việc

xây dựng hoặc sử dụng một ADU hoặc JADU do hàng xóm đề xuất như một phần của quy trình hành chính của cơ quan địa phương để phê duyệt hoặc từ chối đơn xin phép.

- Hạn chế việc xây dựng hoặc vị trí của ADU hoặc JADU sao cho việc xây dựng trở nên không khả thi hoặc không thể sử dụng được đối với chủ sở hữu bất động sản.
- Việc yêu cầu các yếu tố cấu trúc chính hoặc thay đổi thiết kế vượt quá các yêu cầu được quy định trong Luật ADU và JADU của tiểu bang, dẫn đến việc mất khả năng xây dựng hoặc sử dụng ADU hoặc JADU.
- Áp đặt những hạn chế không khách quan, không thể biết trước hoặc không có sẵn cho chủ sở hữu bất động sản trước khi nộp đơn.

Những chủ sở hữu bất động sản có việc xây dựng hoặc sử dụng ADU hoặc JADU bị cản trở bởi HOA (hoặc đại diện hoặc người được ủy quyền của họ) được khuyến khích liên hệ với cơ quan địa phương và tìm kiếm tư vấn pháp lý.

Liệu hội chủ nhà có thể xem xét hoặc tác động đến sự chấp thuận của cơ quan chức năng địa phương đối với việc xây dựng hoặc quản lý ADU hoặc JADU hay không?

Không. Hiệp hội chủ nhà không được phép tác động đến việc cơ quan địa phương phê duyệt ADU hoặc JADU. Các cơ quan địa phương phải cung cấp quy trình phê duyệt chỉ bao gồm các điều khoản mang tính thủ tục hành chính đối với việc phê duyệt đơn xin cấp phép xây dựng ADU. Quy trình phê duyệt này không bao gồm các quy trình, điều khoản hoặc yêu cầu tùy ý, trừ trường hợp được quy định tại Điều 66315 của Bộ luật Chính phủ. Do đó, việc đánh giá của bên thứ ba do HOA hoặc đại diện/người được ủy quyền của họ thực hiện sẽ vi phạm Luật ADU của tiểu bang. (Luật Chính phủ, § 66315.) Không có sắc lệnh, chính sách hoặc quy định địa phương nào khác có thể được áp dụng trong việc phê duyệt hoặc từ chối đơn xin cấp phép ADU hoặc JADU (Luật Chính phủ, § 66317, khoản (c)). Nếu một cơ quan địa phương cho phép Hiệp hội chủ nhà (HOA) tham gia vào bất kỳ phần nào của quy trình xin cấp phép xây dựng ADU hoặc JADU, thì cơ quan địa phương đó đang vi phạm Luật ADU của tiểu bang.

Cấu phần Nhà ở và Chỉ định Nhà ở Thân thiện với Môi trường

Liệu các căn hộ phụ (ADU) và căn hộ ghép (JADU) có được tính vào đánh giá nhu cầu nhà ở (RHNA) của cơ quan địa phương không?

Đúng. Theo các điều khoản 66330 và 65583.1 của Bộ luật Chính phủ, ADU và JADU có thể được sử dụng để tính vào RHNA và Báo cáo Tiến độ Hàng năm (APR) của Yếu tố Nhà ở theo yêu cầu của điều khoản 65400 của Bộ luật Chính phủ. Để tính một đơn vị nhà ở vào chương trình RHNA, HCD và Bộ Tài chính (DOF) sử dụng định nghĩa về đơn vị nhà ở của Cục Điều tra Dân số Hoa Kỳ. Nhìn chung, một căn hộ phụ (ADU), một căn hộ ghép (JADU) có chung tiện nghi vệ sinh, và bất kỳ đơn vị nhà ở nào khác đáp ứng định nghĩa của Cục Điều tra 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 đều có thể được tính vào RHNA dựa trên mức thu nhập phù hợp. Yếu tố nhà ở hoặc APR phải bao gồm một phương pháp hợp lý để chứng minh mức độ khả năng chi trả. Chính quyền địa phương có thể theo dõi khả năng chi trả thực tế hoặc dự kiến để đảm bảo các căn hộ phụ (ADU) và căn hộ ghép (JADU) được tính vào nhóm thu nhập phù hợp. Ví dụ, một số chính quyền địa phương yêu cầu và theo dõi các thông tin như khả năng chi trả dự kiến như một phần của giấy phép xây dựng hoặc các đơn xin phép địa phương khác.

Để biết thêm thông tin, vui lòng tham khảo Khối xây dựng Yếu tố Nhà ở hoặc liên hệ HousingElements@hcd.ca.gov.

Cần thực hiện phân tích gì để tính số lượng ADU (đơn vị nhà ở phụ) vào RHNA (Khu vực sinh hoạt chung) trong yếu tố nhà ở?

Để tính ADU vào RHNA trong yếu tố nhà ở, các cơ quan địa phương thường phải sử dụng phương pháp ba phần: (1) xu hướng phát triển, (2) khả năng chi trả dự kiến và (3) nguồn lực và ưu đãi. Các xu hướng phát triển cần xem xét các căn hộ phụ (ADU) đã được cấp phép trong giai đoạn quy hoạch trước đó và cũng có thể xem xét các xu hướng gần đây hơn. Khả năng chi trả dự kiến có thể được ước tính bằng nhiều phương pháp khác nhau dựa trên từng nhóm thu nhập. Các phương pháp phổ biến bao gồm khảo sát giá thuê nhà phụ (ADU), sử dụng các khảo sát giá thuê, giá định về diện tích và dữ liệu có sẵn thông qua APR theo yêu cầu của Điều 65400 Bộ luật Chính phủ. Các nguồn lực và ưu đãi bao gồm các chính sách và chương trình khuyến khích xây dựng ADU, chẳng hạn như các kế hoạch mẫu, miễn phí, thủ tục nhanh chóng và các chương trình giám sát khả năng chi trả.

Liệu các căn hộ phụ (ADU) có bắt buộc phải được đề cập trong phần quy hoạch nhà ở không?

Đúng. Phần quy hoạch nhà ở phải bao gồm mô tả về quy hoạch khu vực cho phép xây dựng ADU, bao gồm các tiêu chuẩn xây dựng và phân tích các hạn chế tiềm tàng đối với việc xây dựng ADU. Thành phần này phải bao gồm các chương trình nhằm giải quyết các hạn chế đã được xác định. Ngoài ra, các yếu tố về nhà ở phải bao gồm một kế hoạch khuyến khích và thúc đẩy việc xây dựng ADU có thể cung cấp giá thuê phải chăng cho các hộ gia đình có thu nhập rất thấp, thấp hoặc trung bình, đồng thời yêu cầu HCD lập danh sách các khoản trợ cấp và ưu đãi tài chính của tiểu bang liên quan đến việc lập kế hoạch, xây dựng và vận hành các căn hộ phụ giá cả phải chăng. (Luật Chính phủ, § 65583; HSC, § 50504.5.) Xin lưu ý, nếu một khu vực địa phương có chương trình ADU như một phần của yếu tố nhà ở, ngay cả khi yếu tố nhà ở đã được phê duyệt, quy định về ADU cần được cập nhật thường xuyên để đảm bảo tuân thủ luật mới của tiểu bang.

Liệu các căn hộ phụ (ADU) và căn hộ đa chức năng (JADU) có thể ảnh hưởng đến tình trạng chứng nhận "Khuyến khích nhà ở" của một cơ quan địa phương hay không?

Đúng. Để đủ điều kiện nhận Chứng nhận Nhà ở Ưu tiên, cơ quan địa phương phải tuân thủ tất cả các luật nhà ở hiện hành của tiểu bang, chẳng hạn như những luật được đề cập trong Điều 65585, tiểu mục (j) của Bộ luật Chính phủ, bao gồm Luật ADU của Tiểu bang. Một dự án nhà ở đã được phê duyệt và bất kỳ chương trình liên quan nào thúc đẩy phát triển ADU cũng cần được ban hành và tuân thủ để đáp ứng các yêu cầu tối thiểu cho việc được công nhận là Nhà ở thân thiện với môi trường (Prohousing Designation). Ngoài ra, ADU và JADU được xác định cụ thể trong Chương trình Chứng nhận Nhà ở Ưu tiên (Prohousing Designation Program) như là tiêu chí chứng nhận theo Quy định của Bộ luật California, Tiêu đề 25, mục 6606, có nghĩa là một sắc lệnh hoặc chương trình về ADU thúc đẩy phát triển ADU vượt quá các yêu cầu tối thiểu của Luật ADU Tiểu bang có thể được cộng thêm điểm để đạt được Chứng nhận Nhà ở Ưu tiên. Nói cách khác, các cơ quan địa phương vi phạm Luật ADU của tiểu bang sẽ không đủ điều kiện nhận Chứng nhận Thúc đẩy Nhà ở, trong khi các cơ quan địa phương thúc đẩy phát triển thêm ADU có thể được cộng thêm điểm để nhận Chứng nhận Thúc đẩy Nhà ở và hưởng tất cả các lợi ích mà chứng nhận đó mang lại. (CCR Tiêu đề 25, §§ 6600-6608).

JADU

JADU là gì?

“Căn hộ phụ nhỏ” hay JADU là một căn hộ có diện tích không quá 500 feet vuông (khoảng 57 mét vuông) không gian sinh hoạt bên trong và nằm hoàn toàn bên trong một ngôi nhà riêng biệt. Một JADU có thể bao gồm các tiện nghi vệ sinh riêng biệt hoặc có thể dùng chung các tiện nghi vệ sinh với cấu trúc hiện có. (Luật (Chính phủ, § 66333.)

Trên cùng một lô đất có được phép xây hai JADU không?

Không. Chỉ được phép xây dựng một JADU trên mỗi lô đất được quy hoạch cho nhà ở đơn lập có nhà ở đơn lập hiện hữu hoặc dự kiến (Luật Chính phủ, § 66333, khoản (a)). JADU có thể được xây dựng bên trong các bức tường của nhà ở đơn gia đình hiện có hoặc đang được đề xuất, bao gồm cả gara liền kề (Luật Chính phủ, § 66333, khoản (d)). Nếu trên cùng một lô đất có nhiều nhà ở riêng lẻ, độc lập, thì chỉ được phép có một JADU (Nhà ở liên doanh).

Có thể tạo một JADU (căn hộ đa năng) bên trong một "half-plex" (nhà nửa tầng) không?

Vâng, một căn hộ phụ (JADU) được phép xây trong nhà nửa căn hộ (half-plex). Nhà nửa căn hộ (half-plex) bao gồm hai đơn vị nhà ở chính trên hai lô đất riêng biệt, chỉ có chung một bức tường ngăn cách. Mỗi căn nhà nửa tầng được phép xây một JADU trong khu vực quy hoạch dành cho nhà ở một gia đình. (Luật (Điều khoản 66333, khoản (a).) Nếu hai đơn vị được gắn liền trên một lô đất (tức là nhà song lập), nhà ở chính được coi là nhà ở nhiều gia đình và sẽ không đủ điều kiện cho JADU.

Các căn hộ phụ (JADU) có bắt buộc phải có kết nối bên trong với nhà ở chính không?

Các căn hộ phụ (JADU) phải nằm trong phạm vi tường của nhà ở chính nhưng không bắt buộc phải có lối thông bên trong với nhà ở chính. Tuy nhiên, nếu JADU không có phòng tắm riêng, thì JADU phải có lối vào bên trong dẫn đến khu vực sinh hoạt chính. (Luật Chính phủ, § 66333, khoản (e)(2).)

Liệu các căn hộ phụ độc lập (JADU) có được phép xây dựng trong các công trình phụ trợ riêng biệt không?

Không, JADU không được phép xây dựng trong các công trình phụ trợ. Việc xây dựng JADU phải nằm trong khuôn viên nhà ở gia đình đơn lẻ. Như đã nêu ở trên, "các công năng khép kín" bên trong nhà ở, chẳng hạn như gara gắn liền với nhà, đủ điều kiện để được tạo lập JADU. (Luật Chính phủ, § 66333, khoản (d).)

Liệu các căn hộ phụ (JADU) được phép tăng diện tích lên đến 150 feet vuông khi xây dựng trong một công trình hiện có hay không?

Không. Chỉ những ADU được tạo ra từ các công trình phụ trợ hiện có mới được phép thêm tối đa 150 feet vuông "vượt quá kích thước vật lý của công trình phụ trợ hiện có" để phục vụ việc ra vào (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(1)(A)).

Các cơ quan địa phương có thể yêu cầu những gì đối với một "bếp tiết kiệm năng lượng"?

Bếp tiện ích là một khu vực nấu nướng với các thiết bị, quầy chuẩn bị thức ăn và tủ đựng đồ có kích thước hợp lý so với diện tích của JADU (Luật Chính phủ, § 66333, tiểu khoản (f)(1), (f)(2)). Một cơ quan địa phương không thể đưa ra định nghĩa khắt khe hơn thế này. Do đó, các yêu cầu như kích thước quầy hoặc tủ, các kết nối điện hoặc khí đốt cụ thể, hoặc loại thiết bị không được Luật JADU của tiểu bang cho phép. Xin lưu ý: Bếp tiết kiệm năng lượng không cần mạch điện 220V.

Các căn hộ JADU có bắt buộc phải cung cấp chỗ đậu xe không?

Không. Các cơ quan địa phương không được phép yêu cầu chỗ đậu xe như một điều kiện để cấp phép xây dựng JADU, ngay cả khi JADU được chuyển đổi từ gara gắn liền với nhà (Luật Chính phủ, § 66334, khoản (a)).

Quy định và Cơ quan Địa phương về ADU

Liệu một sắc lệnh địa phương có nên khuyến khích việc xây dựng các căn hộ phụ (ADU) hay không?

Đúng. Theo Điều 66310 của Bộ luật Chính phủ, Cơ quan lập pháp California đã nhận thấy và tuyên bố rằng, trong số những vấn đề khác, California đang đối mặt với một cuộc khủng hoảng nhà ở nghiêm trọng và các căn hộ phụ (ADU) là một hình thức nhà ở có giá trị, đáp ứng nhu cầu của các thành viên gia đình, sinh viên, người cao tuổi, người 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, đơn giản hóa quy trình phê duyệt và mở rộng khả năng xây dựng ADU, thừa nhận tầm quan trọng đặc biệt của chúng trong việc đáp ứng nhu cầu nhà ở của California. Việc chuẩn bị, thông qua, sửa đổi và thực thi các quy định địa phương về ADU phải được tiến hành phù hợp với Điều 66310 của Bộ luật Chính phủ và không được hạn chế quá mức việc xây dựng ADU. Các chính quyền địa phương khi ban hành quy định về ADU cần cân nhắc kỹ lưỡng việc áp dụng các quy định về quy hoạch, tiêu chuẩn phát triển và các điều khoản khác để đánh giá tác động đến việc xây dựng ADU.

Luật về ADU của tiểu bang quy định các yêu cầu tối thiểu theo luật định đối với ADU và JADU. Chính quyền địa phương có thể lựa chọn áp dụng các quy định ít hạn chế hơn mức tối thiểu theo luật định để thúc đẩy việc xây dựng các ADU và JADU. (Luật (Điều khoản 66325, khoản (b).) Nhiều chính quyền địa phương đã nhận thức được tầm quan trọng của ADU như một phần quan trọng trong chính sách nhà ở tổng thể của họ và đã theo đuổi các chiến lược đổi mới.

Liệu chính quyền địa phương có thể áp dụng "chương trình thường" cho ADU hay không?

Đúng. Một chiến lược phổ biến được các cơ quan địa phương sử dụng để thúc đẩy phát triển ADU là áp dụng các chương trình thường cho việc xây dựng ADU. HCD ủng hộ cách tiếp cận này nhằm vượt xa các yêu cầu của Luật ADU của tiểu bang để giải quyết cuộc khủng hoảng nhà ở đang diễn ra tại California. Một chương trình thường xây dựng nhà phụ (ADU) thành công cần đáp ứng các tiêu chí sau:

1. Chương trình thường ADU hoàn toàn là tùy chọn – Không có yêu cầu bắt buộc và không có hậu quả nào nếu không tham gia chương trình thường địa phương.
2. Chương trình thường cho nhà phụ (ADU) chỉ cung cấp các quyền lợi bổ sung cho các quy định của Luật ADU của tiểu bang, chứ không phải thay thế chúng – Tất cả các yêu cầu do tiểu bang quy định đều được đáp ứng vô điều kiện.
3. Chương trình ưu đãi dành cho 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, chiều cao, yêu cầu về khoảng lùi của ADU, hoặc miễn trừ các tiêu chí thiết kế và phát triển.

HCD có thẩm quyền thực thi các quy định về ADU và JADU không?

Đúng. Theo Điều 66326, khoản (a) và 66333.5, khoản (a) của Bộ luật Chính phủ, các cơ quan địa phương được yêu cầu phải gửi một bản sao của các quy định ADU và JADU mới được thông qua cho HCD trong vòng 60 ngày kể từ ngày thông qua. Sau đó, HCD có thể cung cấp kết luận bằng văn bản cho cơ quan địa phương về việc liệu quy định này có tuân thủ Luật ADU của tiểu bang hay không. Nếu HCD phát hiện ra rằng quy định về ADU hoặc JADU không tuân thủ Luật ADU của tiểu bang, cơ quan địa phương phải phản hồi bằng văn bản về kết luận của HCD trong vòng 30 ngày. Cơ quan địa phương hoặc phải sửa đổi quy định của mình theo kết luận của HCD, hoặc thông qua quy định đó mà không thay đổi, nhưng phải đưa vào nghị quyết giải thích lý do tại sao quy định đó tuân thủ Luật ADU của tiểu bang bất chấp kết luận của HCD kết quả.

(Luật Chính phủ, §§ 66326, khoản (b); 66333.5, khoản (b)(2).) Nếu cơ quan địa phương không phản hồi các phát hiện của HCD liên quan đến quy định của mình trong thời hạn 30 ngày, thì quy định đó sẽ vô hiệu và cơ quan địa phương chỉ được áp dụng Luật ADU của Tiểu bang khi cho phép ADU và JADU (Luật Chính phủ, §§ 66326, khoản (d); 66333.5, khoản (d)). Mặc dù luật về ADU của tiểu bang không bắt buộc, HCD vẫn có thể tiếp tục cung cấp hỗ trợ kỹ thuật thêm cho cơ quan địa phương. Tuy nhiên, nếu cơ quan địa phương không sửa đổi quy định của mình theo kết luận của HCD hoặc không thông qua nghị quyết giải thích lý do tại sao quy định đó tuân thủ luật, HCD sẽ thông báo cho cơ quan địa phương và có thể thông báo cho Tổng chưởng lý rằng cơ quan địa phương đang vi phạm Luật ADU của Tiểu bang. (Luật Chính phủ, §§ 66326, khoản (c)(1); 66333.5, khoản (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. (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 cho ADU và JADU nhằm bổ sung hoặc làm rõ Luật ADU của Tiểu bang (Luật Chính phủ, §66313.5).

Các cơ quan địa phương có bắt buộc phải ban hành quy định về ADU không?

Không. Các cơ quan địa phương có thể lựa chọn không thông qua quy định về ADU hoặc JADU. Nếu cơ quan địa phương quyết định không thông qua quy định về ADU hoặc JADU, bất kỳ dự án phát triển ADU hoặc JADU nào được đề xuất sẽ chỉ tuân theo các tiêu chuẩn được quy định trong Luật ADU của tiểu bang. (Luật Chính phủ, §§ 66315, 66316; 66333.5, subd.(d) .) Một cơ quan địa phương thông qua quy định về ADU có thể áp đặt các tiêu chuẩn phát triển và thiết kế khách quan tuân thủ theo Điều 66314 của Bộ luật Chính phủ.

Liệu cơ quan địa phương có bắt buộc phải gửi văn bản quy định về ADU cho HCD không?

Đúng. Sau khi thông qua nghị định về ADU hoặc nhà ở kết hợp (JADU), cơ quan địa phương phải nộp bản sao nghị định đã thông qua cho HCD trong vòng 60 ngày kể từ ngày thông qua. Nếu một cơ quan địa phương không nộp nghị định về ADU đã được thông qua cho HCD trong thời hạn 60 ngày hoặc không phản hồi các kết luận của HCD liên quan đến nghị định đó trong thời hạn 30 ngày, thì nghị định đó sẽ bị vô hiệu và cơ quan địa phương chỉ được áp dụng Luật ADU của Tiểu bang khi cấp phép xây dựng nhà ở phụ (Luật Chính phủ, §§ 66326, khoản (d); 66333.5, khoản (d)). Sau khi thông qua một sắc lệnh, HCD có thể xem xét và gửi 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. (Luật Chính phủ, §§ 66326, khoản (a); 66333.5, khoản (a).)

Các thành phố và quận tự trị có thuộc phạm vi điều chỉnh của luật ADU mới không?

Đúng. Luật ADU của tiểu bang áp dụng cho cơ quan địa phương, được định nghĩa là thành phố, quận hoặc thành phố và quận, bất kể luật chung hay luật hiến chương (Luật Chính phủ, §§ 66312; 66313, khoản (g)).

Luật về ADU có áp dụng cho các khu vực do Cơ quan Quy hoạch Khu vực Tahoe (TRPA) quản lý không?

Có thể. TRPA được thành lập thông qua một thỏa thuận song phương giữa California và Nevada, nâng cao thẩm quyền của nó lên trên luật pháp tiểu bang. Theo thẩm quyền này, TRPA đã áp dụng một số hạn chế nhằm giới hạn hiệu quả diện tích xây dựng trên các lô đất đã được phát triển. Luật về ADU của tiểu bang có thể mâu thuẫn ở một mức độ nào đó với các tiêu chuẩn của TRPA, và trong trường hợp đó, luật TRPA sẽ được ưu tiên áp dụng hoặc ghi đè lên luật ADU của tiểu bang. Để biết thêm thông tin, vui lòng xem: <https://www.trpa.gov/adus/>.

Nhà lắp ghép

Nhà lắp ghép có thể được sử dụng như một căn hộ phụ (ADU) không?

Đúng. Theo định nghĩa, ADU bao gồm nhà sản xuất sẵn (Luật Chính phủ, § 66313, khoản (a)(2); HSC, § 18007).

Mục 18007, tiểu mục (a) của Bộ luật Sức khỏe và An toàn: “Nhà sản xuất sẵn”, theo mục đích của phần này, có nghĩa là một công trình được xây dựng vào hoặc sau ngày 15 tháng 6 năm 1976, có thể vận chuyển được thành một hoặc nhiều phần, có chiều rộng thân xe từ tám feet trở lên, hoặc chiều dài thân xe từ 40 feet trở lên ở chế độ di chuyển, hoặc, khi được dựng tại chỗ, có diện tích từ 320 feet vuông trở lên, được xây dựng trên khung gầm cố định và được thiết kế để sử dụng làm nhà ở cho một gia đình duy nhất có hoặc không có móng khi được kết nối với các tiện ích cần thiết, và bao gồm hệ thống đường ống nước, hệ thống sưởi, điều hòa không khí và hệ thống điện có trong đó. “Nhà sản xuất sẵn” bao gồm bất kỳ công trình nào đáp ứng tất cả các yêu cầu của đoạn này ngoại trừ yêu cầu về kích thước và đối với công trình đó, nhà sản xuất tự nguyện nộp giấy chứng nhận và tuân thủ các tiêu chuẩn được thiết lập theo Đạo luật Xây dựng và An toàn Nhà ở Sản xuất sẵn Quốc gia năm 1974 (42 USC, Mục 5401, và các điều khoản tiếp theo).

Để biết thêm thông tin về Nhà sản xuất sẵn, vui lòng liên hệ với Phòng Mã và Tiêu chuẩn tại ContactMH-FBH@hcd.ca.gov.

Khu nhà Di động

Liệu có được phép xây dựng nhà phụ (ADU) trên các lô đất trong khu nhà di động hoặc khu nhà ở đặc biệt không?

Không. Theo định nghĩa trong Điều 18210 và 18862.23 của Bộ luật Y tế và An toàn, một lô đất chỉ cho phép một nhà di động, nhà lưu động hoặc xe giải trí. Mục 18862.23 của Bộ luật An toàn và Sức khỏe cũng cho phép dựng một lều, một xe cắm trại, một cabin cắm trại hoặc tổ chức một buổi cắm trại trên một lô đất trong khu công viên dành cho người có nhu cầu đặc biệt.

Để biết thêm thông tin chi tiết, vui lòng liên hệ với Phòng Quy chuẩn và Tiêu chuẩn theo địa chỉ: NAOStaff@hcd.ca.gov đối với khu vực Bắc California hoặc SAOStaff@hcd.ca.gov đối với khu vực Nam California.

Nhà ở phụ nhiều hộ gia đình

Theo Luật ADU của tiểu bang, nhà ở nhiều hộ gia đình được định nghĩa như thế nào?

Để tạo ra một ADU, một cấu trúc có hai hoặc nhiều căn hộ liền kề trên một lô đất duy nhất được coi là cấu trúc nhà ở nhiều gia đình. Nhiều căn nhà riêng lẻ độc lập trên cùng một lô đất không được coi là nhà ở nhiều hộ gia đình theo Luật Nhà ở phụ trợ (ADU) của tiểu bang.

Liệu cơ quan địa phương có bắt buộc phải cấp phép xây dựng ADU trên các lô đất được quy hoạch cho mục đích nhà ở nhiều gia đình hay không?

Đúng. Cơ quan địa phương phải cấp phép cho một căn hộ phụ (ADU) gắn liền, tách rời hoặc được chuyển đổi trên một lô đất được quy hoạch cho phép sử dụng làm nhà ở đơn gia đình hoặc đa gia đình và bao gồm một ngôi nhà hiện có hoặc dự kiến (Gov. Chính phủ, § 66314, khoản (d)(2), (d)(3)). Người nộp đơn có thể xây dựng một căn hộ phụ độc lập hoặc một căn hộ phụ được cải tạo trên một khu đất thuộc khu dân cư hoặc khu hỗn hợp, có công trình dự kiến hoặc hiện có.

Nhà ở nhiều hộ gia đình. (Luật Chính phủ, § 66323, tiểu khoản (a)(3), (a)(4).) (Xem câu hỏi tiếp theo để biết thêm thông tin.)

Theo Điều 66323 của Bộ luật Chính phủ, một khu nhà ở nhiều gia đình được phép xây bao nhiêu căn hộ phụ (ADU)?

Theo Điều 66323 của Bộ luật Chính phủ, người nộp đơn có thể xin phép xây dựng tối đa tám căn hộ phụ độc lập (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(4)(A)) và ít nhất một ADU chuyển đổi trong một khu nhà ở nhiều gia đình hiện có và tối đa 25 phần trăm số lượng đơn vị trong khu nhà ở nhiều gia đình hiện có (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(3)(B)).

Có thể tạo ra các căn hộ JADU trong các tòa nhà chung cư nhiều tầng không?

Không. JADU chỉ được phép xây dựng trên khu đất có nhà ở đơn lập dự kiến hoặc hiện có trong khu vực được quy hoạch cho nhà ở đơn lập; không được phép xây dựng JADU trên khu đất nhà ở đa gia đình (Luật Chính phủ, § 66333, khoản (a)).

Liệu cơ quan cấp phép có thể áp đặt các tiêu chuẩn về khả năng tiếp cận đối với các căn hộ phụ được cải tạo từ không gian hiện có hay không?

Có lẽ. Để biết thêm thông tin về các tiêu chuẩn ADA áp dụng cho nhà ở cụ thể của bạn, vui lòng liên hệ với Phòng Mã và Tiêu chuẩn tại HCDBuildingStandards@hcd.ca.gov.

Văn phòng cho thuê có thể được chuyển đổi thành căn hộ phụ (ADU) không?

Đúng. Văn phòng cho thuê trong một tòa nhà chung cư hiện có có thể được chuyển đổi thành ít nhất một ADU – và tối đa 25% số căn hộ chung cư hiện có – với điều kiện các ADU đó tuân thủ các tiêu chuẩn xây dựng nhà ở của tiểu bang. (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(3)(A).)

Ngoài ra, văn phòng cho thuê trên lô đất có nhà ở nhiều gia đình hiện hữu có thể được chuyển đổi thành tối đa tám căn hộ phụ độc lập, không vượt quá số lượng căn hộ hiện có trên lô đất và phải tuân theo các giới hạn chiều cao trong mục 66321, tiểu mục (b), và khoảng lùi sân sau và sân bên không quá bốn feet. (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(4)(A).)

Cuối cùng, một ADU có thể được tạo ra từ một không gian phụ trợ, bao gồm cả văn phòng cho thuê, được gắn liền hoặc nằm trong cấu trúc nhà ở nhiều gia đình hoặc cấu trúc phụ trợ, hoặc được tách rời khỏi nhà ở chính và nằm trên cùng một lô đất với nhà ở chính, và tuân thủ các tiêu chuẩn áp dụng khác. (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(3).)

Quy hoạch không phù hợp

Liệu cơ quan địa phương có thể từ chối cấp phép xây dựng ADU hoặc JADU vì lý do không phù hợp với quy hoạch khu vực hay không?

Luật về ADU của tiểu bang giới hạn khả năng của cơ quan địa phương trong việc từ chối đơn xin cấp phép do việc điều chỉnh các điều kiện quy hoạch hiện có, không phù hợp. Các điều kiện quy hoạch không phù hợp là những cải tạo vật chất trên một bất động sản không tuân thủ các tiêu chuẩn quy hoạch hiện hành. (Luật Chính phủ, § 66313, khoản (h)). Đối với 66323 căn hộ, cơ quan địa phương không thể đặt điều kiện phê duyệt dựa trên việc khắc phục các điều kiện quy hoạch không phù hợp (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (c)). Đối với tất cả các loại nhà ở phụ khác, cơ quan địa phương chỉ có thể từ chối cấp phép xây dựng nhà ở phụ do không phù hợp với quy hoạch khu vực khi việc không tuân thủ này tạo ra mối đe dọa đến sức khỏe và an toàn cộng đồng và bị ảnh hưởng bởi việc xây dựng ADU (Luật Chính phủ, §§ 66322, khoản (b)).

Chủ sở hữu tự ở

Liệu các cơ quan địa phương có thể yêu cầu chủ sở hữu phải sinh sống tại nhà phụ (ADU) không?

Chỉ những ADU được bán riêng cho người mua đủ điều kiện theo Điều 66341, tiểu khoản (c)(3) của Bộ luật Chính phủ mới có thể yêu cầu chủ sở hữu cư trú. Ngược lại, cơ quan địa phương không thể áp đặt yêu cầu chủ sở hữu phải cư trú đối với bất kỳ ADU nào khác (Luật Chính phủ, § 66315).

Có yêu cầu nào về việc chủ sở hữu phải sinh sống trong nhà ở tập thể (JADU) không?

Có, trong một số trường hợp nhất định. Nếu JADU có chung hệ thống vệ sinh với công trình chính, thì yêu cầu phải có người sở hữu nhà ở. Nếu JADU *không* có cơ sở vệ sinh chung, hoặc chủ sở hữu là một cơ quan chính phủ, quỹ đất hoặc tổ chức nhà ở khác, thì việc cư trú của chủ sở hữu sẽ *không* bắt buộc. Chủ sở hữu phải cư trú tại phần còn lại của nơi cư trú chính hoặc tại JADU mới được tạo ra. (Luật Chính phủ, § 66333, khoản (b).) Ngoài ra, JADU không thể được sử dụng làm nhà cho thuê ngắn hạn và nếu cho thuê thì phải cho thuê trong thời gian dài hơn 30 ngày (Luật Chính phủ, § 66333, khoản (g).)

Yêu cầu đỗ xe

Liệu yêu cầu về chỗ đậu xe cho căn hộ phụ (ADU) có thể vượt quá một chỗ đậu xe cho mỗi căn hộ hoặc mỗi 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 số lượng nào ít hơn (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(10)(A)). Những chỗ đậu xe này có thể được bố trí theo kiểu đậu xe song song trên đường lái xe vào nhà (Luật Chính phủ, § 66314, tiểu khoản (d)(10)(B)). Không được phép yêu cầu chỗ đậu xe cho khách đối với các căn hộ phụ (ADU) trong bất kỳ trường hợp nào. Ngoài ra, cơ quan địa phương không được yêu cầu thay thế các chỗ đậu xe ngoài đường khi nhà để xe, nhà để xe có mái che, cấu trúc đậu xe có mái che hoặc chỗ đậu xe không có mái che bị phá dỡ cùng với việc xây dựng hoặc chuyển đổi thành ADU (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(11)).

Các cơ quan địa phương có thể lựa chọn loại bỏ hoặc giảm bớt các yêu cầu về chỗ đậu xe đối với các căn hộ phụ (ADU), chẳng hạn như yêu cầu không có hoặc chỉ một phần nhỏ chỗ đậu xe cho mỗi ADU (ví dụ: ½ chỗ đậu xe cho mỗi căn hộ), để giảm bớt hơn nữa các rào cản trong việc xây dựng ADU và tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của các phương thức giao thông hỗn hợp như đi bộ và phương tiện giao thông công cộng.

Liệu một số căn hộ phụ (ADU) có được miễn trừ khỏi các quy định về chỗ đậu xe không?

Đúng. Theo Điều 66322, khoản (a) của Bộ luật Chính phủ, cơ quan địa phương không được áp đặt tiêu chuẩn đỗ xe đối với bất kỳ ADU nào sau đây:

- 1) Các căn hộ phụ (ADU) nằm trong bán kính đi bộ nửa dặm đến phương tiện giao thông công cộng.
- 2) Các căn hộ phụ (ADU) nằm trong khu vực lịch sử có ý nghĩa về kiến trúc và lịch sử.
- 3) Các căn hộ phụ (ADU) là một phần của nhà ở chính hiện có hoặc đang được đề xuất, hoặc là một công trình phụ trợ.
- 4) Khi giấy phép đậu xe trên đường phố là bắt buộc nhưng không được cấp cho người ở trong căn hộ phụ (ADU).
- 5) Khi có xe dùng chung nằm trong bán kính một dãy nhà so với căn hộ phụ.
- 6) Khi đơn xin cấp phép xây dựng ADU được nộp cùng với đơn xin cấp phép xây dựng nhà ở đơn gia đình mới hoặc nhà ở nhiều gia đình mới trên cùng một lô đất, với điều kiện là

ADU hoặc lô đất đáp ứng bất kỳ tiêu chí nào khác được liệt kê trong phần 66322, tiểu mục (a)(1)-(5) của Bộ luật Chính phủ.

Yêu cầu về chỗ đậu xe cho các ADU không được vượt quá một chỗ đậu xe cho mỗi ADU hoặc mỗi phòng ngủ, tùy theo số lượng nào ít hơn (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(10)). Các căn hộ phụ (ADU) không có phòng ngủ vì chúng là "căn hộ nhỏ" hoặc căn hộ studio sẽ không làm tăng số lượng phòng ngủ.

Ngoài ra, các cơ quan địa phương không được phép áp đặt các yêu cầu về chỗ đậu xe đối với các căn hộ thuộc diện 66323.

Liệu việc linh hoạt trong bố trí chỗ đậu xe cho nhà phụ (ADU) có được khuyến khích không?

Đúng. Các cơ quan địa phương nên linh hoạt khi bố trí chỗ đậu xe cho các căn hộ phụ. Chỗ đậu xe ngoài đường dành cho ADU được phép trong khu vực lùi vào tại các vị trí do cơ quan địa phương xác định hoặc bằng cách đỗ xe song song, trừ khi có kết luận cụ thể khác dựa trên điều kiện địa điểm hoặc địa hình khu vực cụ thể hoặc điều kiện an toàn phòng cháy chữa cháy. (Luật Chính phủ, § 66314, tiểu khoản (d)(10)(B).)

Khi nhà để xe, mái che xe, chỗ đậu xe không có mái che hoặc công trình đậu xe có mái che bị phá dỡ cùng với việc xây dựng ADU hoặc được chuyển đổi thành ADU, cơ quan địa phương không được yêu cầu phải thay thế những chỗ đậu xe ngoài đường dành cho đơn vị chính (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(11)).

Đơn xin giấy phép và các cơ quan cấp phép

Cơ quan cấp phép xây dựng ADU là gì?

Cơ quan cấp phép là “bất kỳ tổ chức nào tham gia vào việc xem xét giấy phép xây dựng nhà ở phụ trợ hoặc JADU mà không có tổ chức thay thế, bao gồm nhưng không giới hạn ở các sở quy hoạch, sở xây dựng, các công ty tiện ích và các khu vực đặc biệt có liên quan.” (Luật Chính phủ, § 66313, khoản (k).) Xem thêm phần Thuật ngữ của Cẩm nang này để biết định nghĩa này.

Liệu các căn hộ phụ (ADU) và căn hộ liên hợp (JADU) có được phép xây dựng theo quy định của bộ giáo sĩ không?

Đúng. Các ADU và JADU thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật ADU của Tiểu bang phải được xem xét, phê duyệt hoặc từ chối, và cấp phép theo thủ tục hành chính, không cần xem xét Luật Chính phủ, §§ 66317, khoản (a); 66335, khoản (a); 66335.5). Các tiêu chuẩn phát triển phải mang tính khách quan để cho phép bộ trưởng xem xét (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (b)(1)). Các tiêu chuẩn khách quan yêu cầu một chuẩn mực hoặc tham chiếu thống nhất mà cả người xin giấy phép và cơ quan cấp phép đều biết trước khi nộp đơn xin xây dựng hoặc cung cấp ADU (Luật Chính phủ, § 66313, khoản (i)).

Những tiêu chuẩn khách quan nào được xem xét để phê duyệt cấp bộ trưởng?

Ví dụ bao gồm các tiêu chuẩn định lượng 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 trong Cẩm nang này để biết định nghĩa về các tiêu chuẩn khách quan.

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

Các tiêu chuẩn chủ quan đòi hỏi sự đánh giá độc lập và có thể được hiểu theo nhiều cách khác nhau. Ngôn ngữ như “quyền riêng tư”, “sự 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 “chất lượng cao vật liệu” mang tính chủ quan và không thể áp đặt lên việc xây dựng ADU (Luật

Chính phủ, § 66313, khoản (i)).

Quy trình và thời gian xét duyệt hồ sơ xin phép xây dựng ADU và nhà ở kết hợp (JADU) diễn ra như thế nào?

Cơ quan cấp phép phải xác định xem đơn xin ADU hoặc JADU có đầy đủ hay không và cung cấp thông báo bằng văn bản về quyết định đó không muộn hơn 15 ngày làm việc sau khi cơ quan cấp phép nhận được đơn (Luật Chính phủ, §§ 66317, tiểu khoản (a)(2)(A); 66335, tiểu khoản (a)(2)(A)).

Nếu xác định rằng đơn đăng ký không đầy đủ, cơ quan cấp phép phải cung cấp cho người nộp đơn danh sách các mục chưa đầy đủ và mô tả cách thức hoàn thiện đơn đăng ký trong thông báo bằng văn bản (Luật Chính phủ, §§ 66317, tiểu khoản (a)(2)(B); 66335, tiểu khoản (a)(2)(B)). Nếu đơn xin cấp phép bị xác định là không đầy đủ hoặc bị từ chối, cơ quan cấp phép phải cung cấp quy trình để người nộp đơn kháng cáo quyết định đó (Luật Chính phủ, §§ 66317, khoản (d)(1); 66335, khoản (e)(1)). Cơ quan cấp phép phải đưa ra quyết định cuối cùng bằng văn bản không muộn hơn 60 ngày làm việc sau khi nhận được đơn kháng cáo bằng văn bản (Gov. Chính phủ, §§ 66317, khoản (d)(2); 66335, khoản (e)(2)).

Cần thực hiện loại đánh giá tác động môi trường nào đối với ADU và JADU?

ADU và JADU được phê duyệt theo quy định của bộ trưởng được miễn theo luật CEQA theo Mục 15268 (Dự án của Bộ trưởng) của hướng dẫn CEQA và Mục 21080, tiểu mục (b)(1) của Bộ luật Tài nguyên Công cộng. Ngoài ra, các căn hộ phụ (ADU) có thể được miễn trừ hoàn toàn khỏi CEQA theo Mục 15301 và 15303 của hướng dẫn CEQA. Các quy định về ADU và JADU được miễn trừ theo luật định khỏi CEQA theo Mục 21080.17. Tuy nhiên, nếu đơn xin xây dựng ADU yêu cầu giấy phép phát triển ven biển theo quyết định riêng, thì giấy phép đó có thể phải tuân theo CEQA.

Quá trình xem xét đơn xin cấp phép của bộ trưởng bao gồm những gì?

Quá trình xem xét của bộ trưởng đảm bảo rằng đơn xin cấp phép đáp ứng tất cả các tiêu chuẩn khách quan hiện hành tại thời điểm xem xét và không sử dụng bất kỳ phán đoán tùy ý, ý kiến cá nhân hoặc tiêu chuẩn chủ quan nào. Nhân viên cơ quan sẽ kiểm tra đơn xin cấp phép, sơ đồ địa điểm và bản vẽ xây dựng đã nộp để đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn hiện hành. Điều này thường có nghĩa là cơ quan cấp phép (ví dụ: sở quy hoạch, xây dựng, cứu hỏa và tiện ích) chỉ xem xét đơn đăng ký bằng cách sử dụng danh sách kiểm tra. (Luật Chính phủ, §§ 66316, 66317, 66320.)

Người nộp đơn có thể trì hoãn thời hạn 60 ngày được không?

Đúng. Nếu người nộp đơn muốn yêu cầu hoãn việc xét duyệt hồ sơ vì bất kỳ lý do nào, họ đều có thể làm như vậy. Thời hạn 60 ngày để phê duyệt hoặc từ chối giấy phép sẽ bị tạm dừng trong khoảng thời gian trì hoãn. (Luật Chính phủ, §§ 66317, khoản (a)(3); 66335, khoản (a)(5).)

Khi nào thì đơn xin cấp phép xây dựng nhà phụ (ADU) được coi là "hoàn chỉnh" mà không cần xem xét chính thức?

Đơn xin cấp phép xây dựng ADU được coi là "hoàn chỉnh" khi cơ quan cấp phép không đưa ra quyết định xác nhận tính đầy đủ bằng văn bản kịp thời trong vòng 15 ngày làm việc (Luật Chính phủ, §§ 66317, khoản (a)(2)(F)).

Nhà phụ (ADU) có cần Giấy chứng nhận sử dụng không?

Vâng, chủ sở hữu bất động sản phải xin Giấy chứng nhận sử dụng nhà ở từ cơ quan địa phương trước khi đưa bất kỳ ADU hoặc hộ gia đình liên doanh (JADU) nào vào sinh sống (Luật Chính phủ, § 66328; 2022 CBC, § 111).

Cơ quan chức năng địa phương có thể từ chối đơn xin cấp phép xây dựng nhà phụ (ADU) chưa được cấp phép trước năm 2020 không?

Đúng vậy, nhưng chỉ khi có những phát hiện cụ thể. Cơ quan địa phương không được từ chối cấp phép cho ADU chưa được cấp phép 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 quy định nào của địa phương về ADU (Luật Chính phủ, § 66311.7, khoản (a)). Tuy nhiên, cơ quan địa phương có thể từ chối cấp phép nếu cơ quan này xác định 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 công trình được coi là không đạt tiêu chuẩn theo điều 17920.3 của Bộ luật Y tế và An toàn (Luật Chính phủ, § 66311.7, khoản (b), (c)). Xin lưu ý, các chỉnh sửa, yêu cầu hoặc vấn đề liên quan đến quy định xây dựng hoặc an toàn lao động thuộc thẩm quyền và quyền hạn của cơ quan địa phương. Những người nộp đơn xin giấy phép xây dựng nhà ở trước đây chưa được cấp phép nên tuân theo quy trình kháng nghị của cơ quan địa phương nếu họ cảm thấy có sự không nhất quán với các quyết định sửa đổi hoặc từ chối do cơ quan địa phương đưa ra.

Điều gì xảy ra khi đơn xin xây dựng nhà phụ (ADU) bị từ chối?

Cơ quan cấp phép từ chối đơn xin phép 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 đơn xin phép. Bộ nhận xét đầy đủ bao gồm tất cả nhận xét từ tất cả các nhà đánh giá, từ mọi cơ quan cấp phép. Quá trình đếm ngược 60 ngày vẫn tiếp tục cho đến khi danh sách đầy đủ được cung cấp. (Luật Chính phủ, §§ 66317, khoản (b); 66335, khoản (b).) Một cơ quan địa phương đã cung cấp đầy đủ các bình luận sửa lỗi đã đáp ứng yêu cầu này. Sau khi bị từ chối, đơn xin cấp phép tiếp theo sẽ thiết lập lại thời hạn 60 ngày.

Người nộp đơn có thể xem xét biện pháp khắc phục được đề xuất và nộp lại đơn cho cơ quan cấp phép. Cơ quan địa phương có thể thu phí để xử lý đơn đăng ký nộp lại. (Luật Chính phủ, § 66335 khoản (c).)

Tôi có thể yêu cầu hỗ trợ kỹ thuật từ HCD về việc đơn xin xây dựng nhà phụ (ADU) của tôi bị từ chối bằng cách nào?

Mọi thắc mắc và yêu cầu hỗ trợ kỹ thuật vui lòng gửi qua [Cổng thông tin ADU https://calhcd.service-now.com/csp?id=csm_sc_cat_item_public&sys_id=19d0846297794910edea398c1253af2a%20](https://calhcd.service-now.com/csp?id=csm_sc_cat_item_public&sys_id=19d0846297794910edea398c1253af2a%20) của HCD, có sẵn trên trang web ADU của HCD: <https://www.hcd.ca.gov/building-standards/adu>. Để truy cập cổng thông tin, hãy điều hướng đến mục “Liên hệ với nhóm ADU”. Trước tiên, người nộp đơn nên liên hệ với cơ quan cấp phép để giải quyết việc bị từ chối thông qua quy trình của cơ quan đó. HCD có thể cung cấp hỗ trợ kỹ thuật sau khi đơn đăng ký đã được nộp. Tuy nhiên, HCD có thể sẽ không phản hồi hoặc liên hệ với cơ quan cấp phép nếu không có đơn xin cấp phép nào đang chờ xử lý.

Điều khoản cho thuê

Có được phép thuê theo điều khoản trả góp không?

Đúng. Các cơ quan địa phương có thể yêu cầu cho thuê ADU và JADU với thời hạn dài hơn 30 ngày (Luật Chính phủ, § 66315; 66323, khoản (e); 66333, khoản (g)).

Bán hàng và chuyển nhượng riêng biệt

Có thể bán hoặc chuyển nhượng riêng các căn hộ phụ (ADU) không?

Cơ quan địa phương có thể ban hành quy định địa phương cho phép chuyển nhượng riêng biệt căn hộ chính và căn hộ phụ (ADU) dưới dạng chung cư nếu quy định đó đáp ứng các yêu cầu cụ thể được nêu trong Điều 66342 của Bộ luật Chính phủ. Ngoài ra, Điều 66341 của Bộ luật Chính phủ tạo ra một ngoại lệ hẹp cho phép chuyển nhượng riêng biệt một căn hộ phụ (ADU) cho người mua đủ điều kiện nếu bất động sản đó được xây dựng hoặc phát triển bởi một tập đoàn phi lợi nhuận đủ điều kiện và đáp ứng các yêu cầu khác được quy định trong Điều 66341.

Dự luật Thượng viện số 9 (SB 9) (Chương 162, Luật năm 2021)

Luật SB 9 áp dụng như thế nào đối với các căn hộ phụ (ADU)?

SB 9 (Luật Chính phủ, §§ 65852.21 và 66411.7) và Luật về ADU bổ sung cho nhau. Cả hai đạo luật này có thể được sử dụng cùng nhau để tạo ra nhiều sự kết hợp khác nhau giữa "đơn vị SB 9" và ADU (đơn vị nhà ở phụ). Dự luật SB 9 cho phép chia một lô đất, trong đó mỗi lô đất được chia thành hai phần đều đủ điều kiện để xây dựng tối đa hai căn hộ chính. Các đơn vị nhà ở chính này khác biệt với ADU và JADU được tạo ra theo Luật ADU và phải được phê duyệt bởi bộ trưởng.

Khi xảy ra việc chia lô đất, SB 9 yêu cầu cơ quan địa phương phải phê duyệt tối đa hai đơn vị nhà ở trên mỗi thửa đất, nhưng quy định cụ thể rằng chỉ được phép tối đa hai đơn vị nhà ở trên mỗi thửa đất, bất chấp những gì Luật về nhà ở phụ (ADU Law) cho phép. Hai đơn vị đó có thể là hai "đơn vị SB 9" chính, hoặc một đơn vị chính và một ADU, hoặc một đơn vị chính và một JADU. Tuy nhiên, trong mọi trường hợp, cơ quan địa phương không bắt buộc phải cho phép xây dựng nhiều hơn hai đơn vị nhà ở trên một trong hai thửa đất được hình thành từ việc chia lô theo luật SB 9.

Khi việc chia lô đất theo SB 9 chưa xảy ra, lô đất đó đủ điều kiện nhận tối đa hai đơn vị nhà ở chính theo SB 9, cũng như bất kỳ sự kết hợp nào giữa ADU và JADU mà nó lẽ ra được hưởng theo Luật ADU nếu SB 9 không được sử dụng. Trong một số trường hợp, điều này có thể dẫn đến tổng số đơn vị nhà ở trên thửa đất vượt quá số lượng mà SB 9 hoặc Luật ADU cho phép. Tuy nhiên, nếu Luật ADU được sử dụng riêng lẻ hoặc kết hợp với SB 9 để tạo ra tổng cộng hơn bốn đơn vị nhà ở trên cùng một lô đất, thì cơ quan địa phương không bắt buộc phải phê duyệt việc chia lô đất theo SB 9.

Xem Tờ thông tin SB 9 của HCD để biết thêm thông tin và tài liệu tham khảo.

Trở ngại

Có thể yêu cầu khoảng lùi đối với nhà phụ (ADU) không?

Đúng. Cơ quan địa phương có thể áp đặt các tiêu chuẩn phát triển khách quan, chẳng hạn như khoảng lùi, đối với việc xây dựng các căn hộ phụ (ADU). Khoảng lùi không quá bốn feet so với đường ranh giới bên và phía sau lô đất là bắt buộc đối với ADU liền kề hoặc tách rời (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(7)). Các yêu cầu về khoảng cách an toàn bổ sung có thể được áp dụng trong Khu vực ven biển nếu được yêu cầu bởi chương trình ven biển địa phương (Luật Chính phủ, § 66329).

Có cần khoảng lùi đối với các căn hộ phụ/căn hộ ghép được xây dựng trong cấu trúc hiện có hoặc thay thế cấu trúc hiện có không?

Không yêu cầu khoảng lùi đối với ADU hoặc JADU được tạo ra trong khu vực sinh hoạt hoặc công trình phụ hiện có, hoặc ADU được tạo ra trong một công trình mới ở cùng vị trí và cùng kích thước với công trình hiện có (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(7)).

Cơ quan chính quyền địa phương có thể quy định khoảng lùi phía trước nhà không?

Đúng. Cơ quan địa phương có thể áp dụng quy định về khoảng lùi sân trước đối với ADU, nhưng quy định về khoảng lùi sân trước không được ngăn cản việc xây dựng một nhà phụ có diện tích ít nhất 800 feet vuông trên khu đất đó, ngay cả khi nhà phụ đó nằm một phần hoặc toàn bộ trong phạm vi khoảng lùi sân trước (Luật Chính phủ, § 66321, khoản (b)(3)).

Liệu cơ quan địa phương có thể yêu cầu xây dựng nhà phụ (ADU) ở vị trí khác để tuân thủ quy định về khoảng lùi phía trước hay không?

Có lẽ. Nếu ADU là một đơn vị được mô tả trong Điều 66314 của Bộ luật Chính phủ, thì cơ quan địa phương có thể yêu cầu ADU phải được xây dựng ở sân sau. Nếu không thể xây dựng ADU có diện tích tối thiểu 800 feet vuông ở sân sau, thì cơ quan địa phương phải cho phép xây dựng ADU trong phạm vi khoảng lùi phía trước nếu cần thiết để đáp ứng yêu cầu của ADU (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (b)(1)). Tuy nhiên, nếu ADU là một đơn vị được mô tả theo Điều 66323 của Bộ luật Chính phủ, thì cơ quan địa phương không thể áp đặt các tiêu chuẩn địa phương, bao gồm cả khoảng lùi phía trước, và không được yêu cầu đơn vị đó phải được xây dựng ở một vị trí khác (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (b)).

Có yêu cầu về khoảng cách giữa nhà phụ (ADU) và các công trình khác trên khu đất không?

Luật về nhà phụ (ADU) của tiểu bang không đề cập đến khoảng cách giữa nhà phụ và các công trình khác trên cùng một lô đất. Cơ quan địa phương có thể áp đặt các tiêu chuẩn phát triển khách quan cho việc xây dựng một số đơn vị ADU, và tất cả các ADU phải tuân thủ các quy định xây dựng địa phương. Tuy nhiên, các tiêu chuẩn xây dựng không nên hạn chế một cách vô lý việc xây dựng ADU. (Luật Chính phủ, § 66311.) Khoảng cách tối thiểu hoặc các yêu cầu khác không được áp dụng nếu chúng hạn chế một cách không hợp lý việc xây dựng ADU, trừ khi chúng là yêu cầu của Bộ luật Xây dựng hoặc Phòng cháy chữa cháy (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(8)).

Yêu cầu và hạn chế về kích thước

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

Ở một số nơi, Luật ADU của Tiểu bang đề cập đến “diện tích không gian sống bên trong” hoặc “diện tích không gian sống”. (Xem, ví dụ, Luật Chính phủ, §§ 66321, tiểu khoản (b)(2), (b)(3); 66323, tiểu khoản (a)(2)(A).) Mục 66313 của Bộ luật Chính phủ, tiểu khoản (e) định nghĩa không gian sống được là “không gian trong một căn nhà dành cho con người sinh sống, bao gồm sinh hoạt, ngủ nghỉ, ăn uống, nấu nướng hoặc vệ sinh.” Không gian sinh hoạt bao gồm phòng ngủ, phòng tắm, nhà bếp, phòng giặt, tủ quần áo và cầu thang bên trong.

Liệu có thể áp đặt yêu cầu về diện tích lô đất tối thiểu đối với ADU không?

Không. Chính quyền địa phương không được phép đưa ra yêu cầu về diện tích lô đất tối thiểu cho ADU (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (b)(1)).

Liệu diện tích xây dựng trên khu đất hoặc tỷ lệ diện tích sàn có thể cản trở việc xây dựng nhà phụ (ADU) không?

Các giới hạn về diện tích xây dựng hoặc bất kỳ yêu cầu nào về tỷ lệ diện tích sàn không được phép ngăn cản việc xây dựng một căn hộ phụ (ADU) có diện tích sinh hoạt bên trong tối thiểu 800 feet vuông (khoảng 84 mét vuông) và đảm bảo khoảng cách an toàn bốn feet (khoảng 1,2 mét) phía sau và hai bên những trở ngại. Mặc dù tỷ lệ diện tích sàn và diện tích xây dựng trên khu đất

có thể được áp dụng cho các ADU khác, nhưng các yêu cầu đó không được hạn chế một cách bất hợp lý việc xây dựng ADU. (Luật Chính phủ, §§ 66321, khoản (b)(3); 66311.)

Có thể quy định kích thước tối thiểu và tối đa cho các căn hộ phụ (ADU) không?

Đúng. Chính quyền địa phương có thể, bằng sắc lệnh, thiết lập các yêu cầu về diện tích tối thiểu và tối đa cho cả ADU liền kề và tách rời; tuy nhiên, các yêu cầu về diện tích tối đa phải cho phép một ADU có diện tích không gian sống bên trong ít nhất 850 feet vuông, hoặc 1.000 feet vuông không gian sống bên trong đối với ADU có nhiều hơn một phòng ngủ. (Luật Chính phủ, § 66321, khoản (b)(2).) Đối với các cơ quan địa phương không có quy định về ADU tuân thủ, kích thước đơn vị tối đa là 1.200 feet vuông không gian sống bên trong cho một ADU độc lập mới (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(4)) và tối đa 50 phần trăm diện tích sàn của nhà ở chính hiện có cho ADU gắn liền (ít nhất 800 feet vuông không gian sống bên trong) (Luật Chính phủ, §§ 66314, khoản (d)(5); 66321, khoản (b)(3)). Cuối cùng, cơ quan địa phương không được ban hành quy định về diện tích tối thiểu mà cấm việc xây dựng căn hộ kiểu mẫu như được định nghĩa trong Điều 17958.1 của Bộ luật Y tế và An toàn. Một căn hộ hiệu quả có thể có diện tích sàn nhỏ đến 150 feet vuông (HSC, § 17958.1).

Việc chuyển đổi một công trình phụ trợ hiện có hoặc một phần của nhà ở chính hiện có thành một ADU không phải tuân theo các yêu cầu về diện tích. (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(1).)

Liệu các yêu cầu về không gian mở hoặc cảnh quan có thể được sử dụng để hạn chế kích thước hoặc từ chối cấp phép xây dựng nhà phụ (ADU) hay không?

Không. Các yêu cầu về quy hoạch không gian mở của cơ quan địa phương không được phép từ chối một ADU có diện tích sinh hoạt bên trong tối thiểu 800 feet vuông với khoảng lùi phía sau và bên hông là bốn feet (Luật Chính phủ, § 66321, khoản (b)(3)). Ngoài ra, các căn hộ thuộc diện 66323 không phải tuân theo các yêu cầu về không gian mở và cảnh quan địa phương trong quy định về ADU (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (b)).

Liệu có thể sử dụng tỷ lệ phần trăm diện tích nhà ở chính để giới hạn kích thước tối đa của một căn hộ phụ liền kề hay không?

Đúng. Các cơ quan địa phương có thể sử dụng một tỷ lệ phần trăm (ví dụ: không quá 50%) diện tích nhà ở chính hiện có làm kích thước tối đa cho các căn hộ phụ liền kề, nhưng chỉ khi điều đó không hạn chế kích thước của căn hộ phụ xuống dưới 850 feet vuông không gian sống bên trong, hoặc 1.000 feet vuông không gian sống bên trong đối với các căn hộ phụ có nhiều hơn một phòng ngủ (Luật Chính phủ, §§ 66314, khoản (d)(4); 66321 (b)(2)).

Diện tích tối đa của các căn hộ phụ (ADU) có thể vượt quá 1.200 feet vuông không?

Đúng. Diện tích tối đa của các căn hộ phụ (ADU) có thể vượt quá 1.200 feet vuông thông qua việc áp dụng một quy định địa phương ít nghiêm ngặt hơn về ADU. Luật về ADU của tiểu bang không giới hạn quyền hạn của các cơ quan địa phương trong việc áp dụng các yêu cầu ít nghiêm ngặt hơn đối với việc xây dựng ADU. (Luật Chính phủ, § 66325, khoản (b).)

Yêu cầu về năng lượng mặt trời

Các căn hộ phụ (ADU) mới xây có cần hệ thống năng lượng mặt trời không?

Đúng vậy, các căn hộ phụ (ADU) mới xây dựng phải tuân thủ các quy định của Bộ luật Năng lượng California (không bao gồm nhà lắp ghép) phải cung cấp hệ thống năng lượng mặt trời nếu đơn vị đó là nhà phụ độc lập mới xây dựng (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 nhà phụ (ADU) hoặc trên

nhà ở chính. Các căn hộ phụ (ADU) được xây dựng trong không gian hiện có, hoặc là phần mở rộng cho các ngôi nhà hiện có, bao gồm cả các phần mở rộng độc lập trong trường hợp một tòa nhà độc lập hiện có được chuyển đổi từ không gian phi dân cư sang không gian dân cư, không phải tuân theo yêu cầu của Bộ luật Năng lượng California về việc cung cấp hệ thống năng lượng mặt trời.

Vui lòng liên hệ với 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 câu hỏi qua email đến title24@energy.ca.gov, hoặc liên hệ với Đường dây nóng Tiêu chuẩn Năng lượng theo số 800-772-3300. Các bản ghi nhớ của CEC cũng có thể được tìm thấy 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. Mặc dù Luật Nhà ở phụ trợ (ADU) của tiểu bang không đề cập cụ thể đến "nhà nhỏ", "nhà nhỏ" là một thuật ngữ trong ngành có thể bao gồm nhiều cấu trúc hoặc phương tiện khác nhau. Nếu đơn vị đáp ứng định nghĩa về ADU trong Điều 66313, khoản (a) của Bộ luật Chính phủ, thì nó phải tuân theo Luật ADU. Để biết thêm thông tin về "nhà nhỏ", hãy xem Bản tin Thông tin 2016-01 tại <https://www.hcd.ca.gov/policy-research/docs/hcd-bulletin-tiny-home-ib-2016-01.pdf>. Bạn cũng có thể liên hệ với Phòng Mã và Tiêu chuẩn của HCD tại ContactMH-FBH@hcd.ca.gov.

Các loại nhà ở phụ

Nhà phụ liền kề (ADU) là gì?

ADU gắn liền là một công trình nhà ở mới được xây dựng, tiếp giáp (và kết nối) với nhà ở chính hoặc công trình phụ hiện có hoặc dự kiến (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(3)). Công trình này có thể được xây dựng trên hoặc dưới phần nhà ở chính. Phần nhà phụ (ADU) được xây thêm nở ra khỏi mặt bằng xây dựng của căn nhà chính hiện có hoặc dự kiến. ADU gắn liền không được vượt quá 50% diện tích sàn của nhà ở chính hiện có. (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(4).)

Các ví dụ về nhà phụ liền kề bao gồm, nhưng không giới hạn ở:

- Một căn hộ phụ (ADU) được xây thêm vào nhà song lập.
- Một căn hộ phụ được xây dựng trên nóc gara liền kề.
- Một căn hộ phụ (ADU) được xây dựng như tầng thứ hai mới của một ngôi nhà độc lập.
- Một căn hộ phụ (ADU) được xây dựng trong tầng hầm mới xây.

Nhà phụ (ADU) được chuyển đổi là gì?

Các căn hộ phụ (ADU) được chuyển đổi là những đơn vị nhà ở được tạo ra từ không gian hiện có bên trong các đơn vị nhà ở chính hoặc các công trình phụ trợ hiện có. Đối với nhà ở đơn lập, ADU (đơn vị nhà ở phụ) được chuyển đổi từ không gian dự kiến hoặc hiện có của nhà ở đơn lập hoặc không gian hiện có của một công trình phụ trợ. Đối với các công trình nhà ở nhiều hộ gia đình, các ADU được chuyển đổi từ những phần của công trình nhà ở nhiều hộ gia đình không được sử dụng làm không gian sinh hoạt (ví dụ: phòng kho, hành lang, v.v.). (Luật Chính phủ, § 66323, tiểu mục (a)(1), (a)(3)(A).)

Những tiêu chuẩn nào áp dụng cho việc chuyển đổi ADU?

Các tiêu chuẩn khác quan liên quan đến chiều cao, diện tích xây dựng, cảnh quan, thiết kế, phát triển và tiêu chuẩn kiến trúc trong quy định về ADU của địa phương không áp dụng cho việc chuyển đổi nhà ở phụ thành nhà ở phụ. Tuy nhiên, vì việc chuyển đổi thành căn hộ phụ (ADU) được thực hiện trong một cấu trúc hiện có, nên chiều cao của các căn hộ phụ này bị giới hạn bởi kích thước của cấu trúc ban đầu. Việc chuyển đổi ADU không phải tuân theo các yêu cầu về khoảng lùi vì chúng được tạo ra trong khu vực sinh hoạt hiện có hoặc được xây dựng ở cùng vị trí và có cùng kích thước với công trình hiện có. (Luật Chính phủ, § 66323, tiểu mục (a)(1), (a)(3)(A).) Việc chuyển đổi ADU phải tuân theo tất cả các tiêu chuẩn xây dựng, sức khỏe và an toàn, và phòng cháy chữa cháy áp dụng cho nhà ở.

Liệu các công trình phụ trợ có thể được chuyển đổi thành ADU không?

Đúng. Việc chuyển đổi nhà để xe, nhà kho và các công trình phụ trợ độc lập hiện có thành ADU được phép theo Luật ADU của Tiểu bang (Luật Chính phủ, §§ 66314, khoản (d)(3); 66323, khoản (a)(1), (a)(4)).

Nhà phụ độc lập (Detached ADU) là gì?

ADU độc lập là những đơn vị nhà ở mới được xây dựng trên một lô đất có sẵn hoặc dự kiến có nhà ở đơn lập hoặc đa lập, nhưng tách biệt với nhà ở chính (Luật Chính phủ, §§ 66314, tiểu khoản (d)(3); 66323, tiểu khoản (a)(1), (a)(2), (a)(4)(A)).

Các căn hộ phụ độc lập (ADU) trên các lô đất chung cư có thể được nối liền với nhau không?

Đúng. Các lô đất dành cho nhà ở nhiều gia đình đủ điều kiện xây dựng hai căn hộ phụ độc lập mới trên các lô đất đã có nhà ở nhiều gia đình dự kiến, hoặc tối đa tám căn hộ phụ độc lập trên một lô đất đã có nhà ở nhiều gia đình hiện hữu, nhưng không được vượt quá tổng số căn hộ hiện có trên lô đất đó. ADU này tách biệt khỏi cấu trúc nhà ở đa gia đình chính nhưng không nhất thiết phải tách biệt với nhau hoặc với các công trình phụ khác trên lô đất. (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(4)(A).)

Để biết thêm thông tin về các căn hộ 66323, vui lòng xem phần “Các căn hộ 66323” ở trên.

Các công trình và nhà ở phụ không được phép xây dựng

Cơ quan chức năng địa phương có thể từ chối cấp phép cho ADU hoặc nhà ở kết hợp nhà ở (JADU) chưa được cấp phép xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2020 không?

Các cơ quan địa phương không được từ chối cấp phép cho một căn hộ phụ (ADU) hoặc căn hộ phụ chung (JADU) chưa được cấp phép xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2020, miễn là căn hộ đó đáp ứng định nghĩa về ADU, trừ trường hợp căn hộ đó bị coi là không đạt tiêu chuẩn theo Mục 17920.3 của Bộ luật Y tế và An toàn. Một thanh tra viên từ cơ quan địa phương có thể kiểm tra đơn vị để đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn về sức khỏe và an toàn, đồng thời đưa ra các khuyến nghị để tuân thủ các tiêu chuẩn về sức khỏe và an toàn cần thiết để được cấp phép. Nếu thanh tra viên phát hiện vi phạm các tiêu chuẩn về sức khỏe và an toàn, cơ quan địa phương sẽ không phạt người nộp đơn vì có ADU hoặc JADU không được phép và sẽ phê duyệt các giấy phép cần thiết để khắc phục tình trạng vi phạm các tiêu chuẩn về sức khỏe và an toàn (Luật Chính phủ, § 66311.7, khoản (f)). Tuy nhiên, cơ quan chức năng địa phương có thể từ chối cấp phép nếu phát hiện công trình không đạt tiêu chuẩn. Điều này không ngăn cản cơ quan địa phương tiến hành các biện pháp cưỡng chế đối với những vi phạm này, và người nộp đơn có thể bị yêu cầu thực hiện các thay đổi hoặc sửa chữa cho phù hợp.

(Luật Chính phủ, § 66311.7.)

Làm thế nào để người nộp đơn biết được những hạng mục nào liên quan đến sức khỏe và an toàn và có thể dẫn đến việc cần phải sửa chữa đối với một căn hộ phụ (ADU) hoặc căn hộ liên hợp (JADU) không được cấp phép?

Cơ quan địa phương phải thông báo cho công chúng về các quy định của phần này thông qua các nguồn thông tin công cộng, bao gồm danh sách kiểm tra giấy phép và trang web internet của cơ quan địa phương, trong đó phải bao gồm cả hai điều sau: (1) danh sách kiểm tra các điều kiện được quy định trong Mục 17920.3 của Bộ luật Y tế và An toàn mà sẽ 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 nhận được một cuộc kiểm tra mã xây dựng bí mật từ bên thứ ba do một nhà thầu được cấp phép thực hiện để xác định tình trạng hiện tại của căn hộ hoặc phạm vi tiềm năng của việc cải tạo tòa nhà (Luật Chính phủ, § 66311.7, tiểu khoản (d)(1), (d)(2)).³

Tiện ích

Liệu cơ quan địa phương, khu vực đặc biệt hoặc công ty cấp nước có thể yêu cầu một đường dây điện mới hoặc riêng biệt cho một căn hộ phụ (ADU) hoặc căn hộ liên hợp (JADU) không?

ADU và JADU được tạo ra từ không gian hiện có của nhà ở chính hoặc công trình phụ theo Điều 66323, khoản (a)(1) của Bộ luật Chính phủ, không thể bị yêu cầu lắp đặt kết nối mới hoặc riêng biệt trừ khi ADU hoặc JADU được xây dựng đồng thời với một nhà ở gia đình đơn lẻ mới. Đối với tất cả các ADU và JADU khác không được tạo ra theo Điều 66323, khoản (a)(1) của Bộ luật Chính phủ, có thể yêu cầu kết nối mới hoặc riêng biệt trực tiếp từ tiện ích đến ADU hoặc JADU (Luật Chính phủ, § 66311.5, khoản (d), (e)).

Tôi phải làm gì nếu có thắc mắc về điện hoặc khí đốt liên quan đến nhà phụ (ADU)? HCD không có thẩm quyền đối với các vấn đề liên quan đến dịch vụ khí đốt và điện. Nếu người nộp đơn cho rằng nhà cung cấp dịch vụ tiện ích địa phương không tuân thủ các yêu cầu kết nối, biểu phí hoặc các vấn đề khác ảnh hưởng đến việc xây dựng hoặc cung cấp dịch vụ cho ADU, người nộp đơn có thể gửi khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền.

Đối với các công ty tiện ích công cộng thuộc sở hữu tư nhân như PG&E, hãy liên hệ với Ủy ban Tiện ích Công cộng California (CPUC) bằng cách sử dụng mẫu đơn khiếu nại trực tuyến của CPUC, bằng cách gọi 1-800-649-7570 hoặc bằng cách gửi thư đến:

Ủy ban Tiện ích Công cộng California,
505 Đại lộ Van Ness
San Francisco, CA 94102-3298

Đối với các công ty tiện ích thuộc sở hữu nhà nước như SMUD, người nộp đơn cần liên hệ trực tiếp với công ty đó và làm theo quy trình khiếu nại của họ.

Quy hoạch đô thị, phát triển và các tiêu chuẩn khác

Liệu các căn hộ phụ (ADU) có cần được cho phép trên toàn khu vực pháp lý không?

³ Xem nguồn kiểm tra giấy phép nhà thầu của Hội đồng cấp phép nhà thầu tiểu bang thuộc Bộ Các vấn đề người tiêu dùng, có sẵn tại <https://www2.cslb.ca.gov/onlineservices/checklicenseII/checklicense.aspx>.

không. Các cơ quan địa phương có thể, bằng sắc lệnh, chỉ định những khu vực nào được phép xây dựng nhà phụ (ADU) trong các khu vực cho phép sử dụng làm nhà ở. Tuy nhiên, bất kỳ giới hạn nào về vị trí cho phép xây dựng ADU chỉ có thể dựa trên sự đầy đủ của dịch vụ cấp nước và thoát nước cũng như tác động đến lưu lượng giao thông và an toàn công cộng. (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (a).)

Chính quyền địa phương không được phép cấm hoàn toàn việc xây dựng các căn hộ phụ (ADU), và bất kỳ hạn chế nào cũng cần kèm theo các kết luận thực tế chi tiết giải thích lý do tại sao cần có những hạn chế đối với ADU và liệu chúng có phù hợp với các yếu tố này hay không. Nếu một lô đất có nhà ở đã được quy hoạch lại thành mục đích sử dụng không cho phép nhà ở, thì lô đất đó không còn đủ điều kiện để xây dựng ADU nữa. (Luật Chính phủ, §§ 66314; 66323, khoản (a).) Tác động đến lưu lượng giao thông cần xem xét các yếu tố như tỷ lệ sở hữu ô tô thấp hơn đối với ADU. Chính quyền địa phương có thể xây dựng các quy trình, tiêu chuẩn hoặc điều kiện đặc biệt thay thế kèm theo các biện pháp giảm thiểu rủi ro để cho phép xây dựng ADU tại các khu vực tiềm ẩn nguy cơ về sức khỏe và an toàn. Ngoài ra, các khu vực được chỉ định này không được loại trừ các đơn vị được mô tả trong Điều 66323 của Bộ luật Chính phủ. Nếu một cơ quan địa phương muốn hạn chế việc phát triển tất cả các ADU, bao gồm cả các đơn vị được mô tả trong phần 66323 của Bộ luật Chính phủ, thì cơ quan địa phương có thể áp đặt “lệnh cấm hoặc hạn chế hoặc giới hạn tương tự đối với việc phát triển nhà ở” như được mô tả trong phần 66300, tiểu mục (b)(1)(B) của Bộ luật Chính phủ, chỉ khi có sự chấp thuận của HCD. Lưu ý rằng bất kỳ lệnh tạm ngừng hoặc hạn chế nào như vậy chỉ có thể được áp đặt để “bảo vệ cụ thể trước mối đe dọa sắp xảy ra đối với... sức khỏe và sự an toàn...”. (Luật Chính phủ, § 66300, tiểu khoản (b)(1)(B)(i).)

Liệu các cơ quan địa phương có thể hạn chế việc xây dựng nhà phụ (ADU) dựa trên các khu vực có mức độ nguy hiểm cháy nổ cao hoặc các mối nguy hiểm môi trường khác không?

HCD hiểu rằng các điều kiện thời tiết khắc nghiệt có thể xảy ra và mối đe dọa từ các vụ cháy rừng tàn phá không thể bị bỏ qua. Một số cơ quan đã sử dụng bản đồ Khu vực nguy cơ cháy cao (HFHSZ) và Khu vực nguy cơ cháy rất cao (VHFHSZ) do CAL FIRE cung cấp để đánh dấu các khu vực mà việc xây dựng nhà phụ (ADU) có thể bị hạn chế hoặc cấm hoàn toàn. Tuy nhiên, theo CAL FIRE, bản đồ HFHSZ và VHFHSZ nhằm mục đích quản lý vật liệu xây dựng được sử dụng trong xây dựng và xác định các khu vực phòng thủ xung quanh các công trình. Những điều này *không* nhằm mục đích hạn chế phát triển nhà ở. Sự hiện diện của Khu vực có Mức độ Nguy cơ Cháy cao không phải là lý do thuyết phục để hạn chế việc xây dựng nhà phụ (ADU). Một quy định hạn chế dựa trên mối đe dọa đến an toàn công cộng cần được hỗ trợ bằng các kết luận chi tiết về tác động của các ADU đối với an toàn công cộng. (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (a).)

Liệu đơn xin xây dựng nhà phụ (ADU) có thể bị từ chối do mật độ xây dựng trên lô đất không?

Không. Quy định về ADU phải quy định rằng ADU không được vượt quá mật độ cho phép trên lô đất (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (c)). Ngoài ra, các ADU tuân thủ Điều 66314 của Bộ luật Chính phủ sẽ không được coi là vượt quá mật độ cho phép của lô đất (Luật Chính phủ, §§ 66314, khoản (c); 66319).

Liệu các căn hộ phụ (ADU) có thể giúp dự án đủ điều kiện hưởng ưu đãi về mật độ xây dựng theo Luật Ưu đãi Mật độ Xây dựng của Tiểu bang (SDBL), ngay cả khi quy hoạch tổng thể khu đất chỉ cho phép ít hơn năm đơn vị nhà ở chính?

Đúng. Một dự án ban đầu đủ điều kiện theo SDBL khi “tổng số đơn vị” của dự án, được định nghĩa trong SDBL (tức là số đơn vị trong dự án *trước khi* nhận được tiền thưởng mật độ) đạt hoặc vượt quá năm đơn vị (Luật Chính phủ, § 65915, khoản (o)(8)). Mặc dù SDBL không đề cập đến ADU trong văn bản của mình, nhưng nó cũng không thu hẹp định nghĩa về đơn vị để loại trừ ADU một cách rõ ràng. Nếu được tính vào tổng số đơn vị của dự án, ADU là một loại đơn vị nhà ở có thể được tính để đạt được số lượng tối thiểu năm đơn vị nhà ở trong dự án.

Nếu các căn hộ phụ (ADU) có thể được sử dụng để đáp ứng yêu cầu về tổng số đơn vị tối thiểu của dự án theo Đạo luật Phát triển Bền vững (SDBL), thì liệu chúng cũng có thể được sử dụng để tính toán khoản thưởng mật độ xây dựng hay không?

Không. Việc tính toán khoản thưởng mật độ xây dựng chỉ dựa trên mật độ nhà ở tối đa cho phép của khu đất, không bao gồm các căn hộ phụ (ADU). Tiền thưởng mật độ được định nghĩa là “mật độ tăng lên vượt quá mật độ dân cư tổng thể tối đa cho phép...” (Luật Chính phủ, § 65915, khoản (f)). Mật độ dân cư tối đa cho phép được định nghĩa là “số lượng đơn vị nhà ở tối đa được phép theo quy định về quy hoạch khu vực, kế hoạch cụ thể hoặc yếu tố sử dụng đất của kế hoạch tổng thể.” (Luật Chính phủ, § 65915, khoản (o)(6).) Ví dụ, nếu quy định về phân vùng cho phép tối đa hai đơn vị và quy hoạch tổng thể cho phép tối đa ba đơn vị, thì mật độ dân cư tối đa cho phép áp dụng (tức là mật độ cơ bản) trên khu đất là ba đơn vị, mặc dù việc bổ sung hai ADU làm cho “tổng số đơn vị” lên năm (xem câu hỏi ở trên). Khi đó, phần thưởng mật độ sẽ được tính dựa trên mật độ cơ bản là ba đơn vị, chứ không phải năm.

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

Đúng. Với một sắc lệnh về ADU được thông qua phù hợp với 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: bãi đậu xe, chiều cao, khoảng lùi, cảnh quan, đánh giá kiến trúc, diện tích tối đa của một đơn vị và các tiêu chuẩn nhằm 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 bộ trưởng xem xét một ADU. (Luật Chính phủ, §§ 66314, khoản (b)(1); 66316.) Các ADU được tạo ra theo điều 66323 của Bộ luật Chính phủ sẽ không phải tuân theo các tiêu chuẩn thiết kế và phát triển ngoại trừ những tiêu chuẩn được quy định trong điều 66323. (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a), (b)).

Có thể xây dựng ADU trong khu vực lịch sử hoặc nếu nhà ở chính thuộc diện bảo tồn lịch sử không?

Đúng. Nhà phụ (ADU) được phép xây dựng trong khu vực lịch sử và trên những lô đất mà nhà ở chính thuộc diện bảo tồn lịch sử. Luật ADU của tiểu bang cho phép cơ quan địa phương áp đặt các tiêu chuẩn nhằm 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. (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (b)(1).)

Cũng như với các nguồn tài nguyên phi lịch sử, một cơ quan có thể áp đặt các tiêu chuẩn khách quan mà không hạn chế một cách bất hợp lý việc xây dựng các đơn vị ADU (Luật Chính phủ, § 66311). Các cơ quan địa phương được khuyến khích đưa các tiêu chuẩn này vào quy định của mình và gửi các tiêu chuẩn này cùng với quy định của họ cho HCD.

Việc phá dỡ nhà để xe kết hợp với việc cấp phép xây dựng nhà phụ (ADU) nên được xử lý như thế nào bởi chính quyền địa phương hoặc cơ quan cấp phép?

Cơ quan địa phương hoặc cơ quan cấp phép phải xem xét và cấp giấy phép phá dỡ và giấy phép xây dựng nhà phụ cùng một lúc. Người nộp đơn không cần phải cung cấp thông báo bằng văn bản hoặc dán biển báo về việc phá dỡ nhà để xe trừ khi bất động sản đó nằm trong khu vực lịch sử có ý nghĩa về kiến trúc và lịch sử. (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (e), (f).)

Tài nguyên



Các Thay Đổi Đối Với Luật ADU của Tiểu Bang

AB 1154

AB 1154 (Chương 507, Luật năm 2025) đã thực hiện nhiều thay đổi đối với Luật ADU của Tiểu bang (Luật Chính phủ, § 66333) liên quan đến JADU và có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026. Dự luật này:

- Quy định rằng nếu một JADU có dùng chung cơ sở vệ sinh với công trình chính, yêu cầu chủ sở hữu phải cư trú trong nhà. Nếu JADU không có tiện nghi vệ sinh chung, thì không bắt buộc phải có chủ sở hữu sinh sống (Luật Chính phủ, § 66333, khoản. (b)).
- Yêu cầu các JADU không còn được sử dụng làm chỗ ở cho thuê ngắn hạn và nếu cho thuê, thì thời gian thuê phải dài hơn 30 ngày (Luật Chính phủ, § 66333, khoản (g)).

SB 9

SB 9 (Chương 510, Luật năm 2025) đã thực hiện nhiều thay đổi đối với Luật ADU của Tiểu bang (Luật Chính phủ, § 66326) liên quan đến các yêu cầu đối với các cơ quan quản lý địa phương khi gửi các sắc lệnh tới HDC và có hiệu lực vào ngày 1 tháng 1 năm 2026. Dự luật này:

- Làm rõ rằng nếu một cơ quan địa phương không nộp nghị định về ADU đã được thông qua cho HDC trong thời hạn 60 ngày hoặc không phản hồi các phát hiện của HDC liên quan đến nghị định của mình trong thời hạn 30 ngày, thì nghị định đó sẽ bị vô hiệu và cơ quan địa phương chỉ được áp dụng Luật Nhà ở phụ của Tiểu bang khi cấp phép xây dựng nhà ở phụ (Luật Chính phủ, § 66326, khoản (d)).

SB 543

SB 543 (Chương 520, Luật năm 2025) đã thực hiện nhiều thay đổi đối với Luật ADU của Tiểu bang (Luật Chính phủ, §§ 66311, 66313, 66317, 66320, 66323; 66324; 66327; 66325; 66332 và các phần bổ sung 66335; 66335.5; và 66339.5) liên quan đến các yêu cầu đối với các cơ quan quản lý địa phương khi đệ trình các sắc lệnh lên HCD và có hiệu lực vào ngày 1 tháng 1 năm 2026. Dự luật này:

- Sửa đổi định nghĩa về “đơn vị nhà ở phụ nhỏ” để yêu cầu diện tích không gian sống bên trong của JADU không được vượt quá 500 feet vuông (Luật Chính phủ, § 66313, khoản (d)).
- Mở rộng thẩm quyền của HCD đối với Chương 13 của Phần 1 thuộc Tiêu đề 7 của Bộ luật Chính phủ, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc xem xét, thông qua, sửa đổi hoặc bãi bỏ các hướng dẫn để bổ sung thêm thẩm quyền đó liên quan đến các điều khoản, tham chiếu và tiêu chuẩn cho JADU (Luật Chính phủ, § 66311).
- Sửa đổi các giới hạn về phí tác động để thay vào đó, cấm thu phí tác động đối với việc xây dựng một ADU có diện tích không gian sống bên trong từ 750 feet vuông trở xuống hoặc JADU có diện tích không gian sống bên trong từ 500 feet vuông trở xuống, và yêu cầu bất kỳ khoản phí tác động nào đối với một ADU có diện tích không gian sống bên trong lớn hơn 750 feet vuông phải được tính theo tỷ lệ tương ứng với diện tích của đơn vị nhà ở chính (Luật Chính phủ, § 66311.5, tiểu khoản (a) – (d)).
- Yêu cầu cơ quan cấp phép xác định xem đơn xin cấp phép xây dựng ADU hoặc JADU có đầy đủ thông tin hay không và cung cấp thông báo bằng văn bản về quyết định đó không muộn hơn 15 ngày làm việc sau khi cơ quan cấp phép nhận được đơn (Luật Chính phủ, § 66317, khoản (a)(2)(A)).
- Yêu cầu cơ quan cấp phép cung cấp cho người nộp đơn danh sách các mục chưa hoàn thiện và mô tả cách thức hoàn thiện đơn đăng ký trong thông báo bằng văn bản nếu xác định rằng đơn đăng ký chưa đầy đủ (Luật Chính phủ, § 66317, khoản (a)(2)(B)).
- Yêu cầu cơ quan cấp phép phải cung cấp quy trình để đơn xin cấp phép được coi là hoàn chỉnh và cho phép người nộp đơn kháng cáo quyết định về tính không đầy đủ hoặc bị từ chối, như đã quy định, và yêu cầu cơ quan cấp phép phải đưa ra quyết định bằng văn bản cuối cùng không muộn hơn 60 ngày làm việc sau khi nhận được đơn kháng cáo bằng văn bản nếu đơn xin cấp phép được xác định là không đầy đủ hoặc bị từ chối (Luật Chính phủ, § 66317, khoản (d)(1)).
- Quy định rằng một ADU hoặc JADU có diện tích không gian sống bên trong nhỏ hơn 500 feet vuông không làm tăng diện tích chịu thuế (Luật Chính phủ, § 66311, khoản (d)). Điều này đóng vai trò quan trọng đối với việc tính và áp dụng phí trường học.
- Sửa đổi giới hạn kích thước dựa trên diện tích không gian sống bên trong của ADU (Luật Chính phủ, § 66321, khoản. (b)(2)(A), (b)(2)(B), và (b)(3)).
- Xác định số lượng ADU được phép xây dựng theo quy định tại Điều 66323 của Bộ luật Chính phủ trên mỗi lô đất (Luật Chính phủ, § 66323, khoản. (a)).
- Làm rõ rằng hệ thống phun nước chữa cháy không bắt buộc đối với JADU nếu nhà ở chính không có hệ thống phun nước chữa cháy và việc bổ sung JADU không thể kích hoạt yêu cầu lắp đặt hệ thống phun nước chữa cháy (Luật Chính phủ, § 66323, khoản. (d)).
- Bổ sung mục 66333.5, quy định rằng nếu một cơ quan địa phương không nộp nghị định JADU đã được thông qua cho HCD trong thời hạn 60 ngày hoặc không phản hồi các kết luận của HCD liên quan đến nghị định của họ trong thời hạn 30 ngày, thì nghị định đó sẽ bị vô hiệu cơ quan địa phương chỉ được áp dụng Luật ADU của tiểu bang khi xử lý các đơn

xin cấp phép xây dựng JADU.

Các điều khoản mới trong Bộ luật Chính phủ	Các điều khoản trước đây của Bộ luật Chính phủ
66311.5	66324
66313.5	66327
66311.7	66332

AB 462

AB 462 (Chương 491, Luật năm 2025) đã thực hiện nhiều thay đổi đối với Luật ADU của Tiểu bang (Luật Chính phủ, §§ 66328 và 66329) liên quan đến các yêu cầu về việc cấp giấy chứng nhận sử dụng nhà ở trong thời gian tuyên bố tình trạng khẩn cấp và việc tạo ra ngoại lệ tại các khu vực ven biển. Luật có hiệu lực từ ngày 10 tháng 10 năm 2025 theo dạng luật khẩn cấp. Dự luật này:

- Yêu cầu cơ quan địa phương cấp giấy chứng nhận sử dụng nhà ở cho ADU được xây dựng tại một quận thuộc diện tuyên bố tình trạng khẩn cấp do Thống đốc ban hành vào hoặc sau ngày 1 tháng 2 năm 2025, ngay cả khi nhà ở chính chưa được cấp giấy chứng nhận sử dụng, nếu đáp ứng một số yêu cầu nhất định, bao gồm việc nhà ở chính bị hư hại hoặc phá hủy đáng kể do một sự kiện được đề cập trong tuyên bố tình trạng khẩn cấp (Luật Chính phủ, § 66328).
- Làm rõ quy trình xử lý đơn xin cấp phép xây dựng khi ở khu vực ven biển bằng cách yêu cầu chính quyền địa phương hoặc Ủy ban ven biển, như đã quy định, phải phê duyệt hoặc từ chối đơn xin cấp phép xây dựng ADU ven biển trong vòng 60 ngày kể từ khi nhận được đơn hoàn chỉnh (Luật Chính phủ, § 66329, khoản (a)).

AB 130

AB 130 (Chương 22, Luật năm 2025) đã sửa đổi Bộ luật Dân sự và Luật ADU của tiểu bang (Luật Chính phủ, § 66323) liên quan đến ADU và có hiệu lực từ ngày 30 tháng 6 năm 2025. Dự luật này:

- Quy định rằng các hạn chế hợp lý trong các giao ước, hạn chế và điều kiện, như được mô tả trong Bộ luật Dân sự, sẽ không bao gồm bất kỳ khoản phí hoặc yêu cầu tài chính nào khác (Bộ luật Dân sự, § 714.3, khoản (b)).
- Bãi bỏ Bộ luật Chính phủ § 66323, khoản (g), vốn cho phép áp dụng các tiêu chuẩn khách quan đối với ADU trong các công trình đa hộ nếu cơ quan địa phương đã thông qua sắc lệnh ADU trước ngày 1/7/2018.

AB 2533

AB 2533 (Chương 834, Luật năm 2024) đã thực hiện nhiều thay đổi đối với Luật ADU của Tiểu bang (Luật Chính phủ, § 66311.7) liên quan đến ADU không được phép xây dựng và có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2025. Dự luật này:

- Cấm cơ quan địa phương từ chối cấp phép cho nhà ở phụ (ADU) hoặc nhà ở ghép (JADU) không được phép xây dựng trước ngày 1 tháng 1 năm 2020 vì vi phạm quy định xây dựng, 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, nếu không thì công trình sẽ bị coi là không đạt tiêu chuẩn.

- Yêu cầu cơ quan địa phương thông báo cho công chúng về các quy định cấm từ chối cấp phép cho ADU hoặc nhà ở kết hợp (JADU) không có giấy phép.
- Yêu cầu thông tin này bao gồm danh sách kiểm tra các điều kiện khiến một công trình được coi là không đạt tiêu chuẩn và thông báo cho chủ nhà rằng, trước khi nộp đơn xin giấy phép, chủ nhà có thể yêu cầu một cuộc kiểm tra tuân thủ quy định độc lập từ một nhà thầu được cấp phép.
- Nghiêm cấm các cơ quan địa phương yêu cầu chủ nhà phải trả phí tác động, phí kết nối hoặc phí công suất, trừ những trường hợp được quy định cụ thể.
- Ủy quyền cho thanh tra viên từ cơ quan địa phương, khi nhận được đơn xin cấp phép cho một căn hộ phụ (ADU) hoặc căn hộ ghép (JADU) chưa được cấp phép trước ngày 1 tháng 1 năm 2020, để kiểm tra sự tuân thủ các tiêu chuẩn về sức khỏe và an toàn, đồng thời đưa ra các khuyến nghị để tuân thủ các tiêu chuẩn đó.
- Cấm cơ quan địa phương xử phạt người nộp đơn vì có nhà phụ (ADU) không được phép và 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, Luật năm 2024) đã thực hiện nhiều thay đổi đối với Luật ADU của Tiểu bang (Luật Chính phủ, §§ 66313, 66314, 66323) liên quan đến bãi đậu xe thay thế và 66323 Đơn vị trên các lô đất có nhà ở nhiều gia đình hiện có 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 một căn nhà được thiết kế để con người sinh sống, như thuật ngữ này xuất hiện trong các phần 66313, tiểu mục (e) và 66323, tiểu mục (a)(3)(A) của Bộ luật Chính phủ.
- Quy định này nêu rõ rằng các chỗ đậu xe ngoài đường không có mái che, bị phá dỡ trong quá trình xây dựng ADU không cần phải được thay thế.
- Cho phép xây dựng tối đa tám căn hộ phụ độc lập trên một lô đất đã có nhà ở nhiều gia đình, với điều kiện số lượng căn hộ phụ không vượt quá số lượng căn hộ hiện có trên lô đất đó.
- Cấm cơ quan địa phương áp đặt bất kỳ tiêu chuẩn phát triển khách quan nào đối với các Đơn vị 66323 mà không được phép theo các quy định của Điều 66323, khoản (a) của Bộ luật Chính phủ.

SB 477

SB 477 (Chương 7, Luật năm 2024) đã thay đổi cách đánh số các mục trong Bộ luật Chính phủ liên quan đến Luật về ADU và nhà ở chung (JADU) của tiểu bang. Dự luật có hiệu lực vào ngày 25 tháng 3 năm 2024.

N mới	Các phần của Bộ luật Chính phủ	Các điều khoản trước đây của Bộ luật Chính phủ
Điều 1. Các điều khoản chung		
66310		65852.150 (a)
66311		65852.150 (b)

N mới	Các phần của Bộ luật Chính phủ	Các điều khoản trước đây của Bộ luật Chính phủ
66312		65852.150 (c)
66313		Định nghĩa chung Mục 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)
66317		65852.2 (a)(3), (a)(7)
66318		5852.2 (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. Nhà ở phụ nhỏ (Junior Accessory Dwelling Units)		
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. Doanh số bán nhà ở phụ		
66340		65852.26 (b)
66341		65852.26 (a)
66342		65852.2 (a)(10)

Lưu ý: Các tham chiếu pháp lý bên dưới đã được điều chỉnh theo hệ thống đánh số mới như đã mô tả ở trên.

AB 976 và AB 1033

AB 976 (Chương 751, Luật năm 2023) và AB 1033 (Chương 1033, Luật năm 2023) đã sửa đổi Luật ADU của tiểu bang (Luật Chính phủ, §§ 66310-66342) liên quan đến việc chiếm dụng, mua bán và chuyển nhượng riêng lẻ các ADU và có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2024. Các dự luật này:

- Đã bãi bỏ lệnh cấm hiện hành có hiệu lực đến năm 2025 đối với việc cơ quan địa phương áp đặt yêu cầu chủ sở hữu phải cư trú tại bất kỳ căn hộ phụ nào, và thay vào đó sẽ cấm cơ quan địa phương yêu cầu chủ sở hữu phải cư trú tại ADU (Luật Chính phủ, § 66315).
- Ủy quyền cho một cơ quan địa phương ban hành một sắc lệnh địa phương cho phép chuyển nhượng riêng biệt đơn vị nhà ở chính và (các) ADU dưới dạng chung cư, tuân theo một số điều kiện nhất định (Luật Chính phủ, § 66340-66342). Cụ thể:
 - Các khu chung cư sẽ được xây dựng theo Đạo luật Phát triển Lợi ích Chung Davis-Stirling.
 - Các khu chung cư phải được xây dựng phù hợp với Đạo luật Bản đồ Phân khu.
 - Cần tiến hành kiểm tra an toàn đối với ADU trước khi đăng ký bản vẽ chung cư.
 - Cần có sự đồng ý của các chủ nợ trước khi đăng ký bản đồ phân lô hoặc sơ đồ chung cư.
 - Cơ quan địa phương sẽ thông báo cho người tiêu dùng về các yêu cầu, việc thành lập chung cư và sự đồng ý của người nắm giữ quyền thế chấp.
 - Yêu cầu chủ nhà thông báo cho các công ty cung cấp dịch vụ tiện ích.
 - Chủ sở hữu một phần quyền lợi riêng biệt trong một dự án phát triển quy hoạch hiện có phải được sự cho phép bằng văn bản rõ ràng từ hiệp hội.

AB 1332

AB 1332 (Chương 759, Luật năm 2023) đã bổ sung điều khoản 65852.27 vào Bộ luật Chính phủ để đẩy nhanh quá trình phê duyệt các đơn vị ADU và có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2024. Dự luật này:

- Yêu cầu cơ quan địa phương phải xây dựng chương trình phê duyệt trước các bản vẽ nhà phụ (ADU) trước ngày 1 tháng 1 năm 2025.
- Yêu cầu cơ quan địa phương chấp nhận hồ sơ xin phê duyệt trước kế hoạch xây dựng ADU từ bất kỳ bên nào và phê duyệt hoặc từ chối đơn xin theo các tiêu chuẩn được quy định trong các điều khoản 66314-66342 của Bộ luật Chính phủ.
- Yêu cầu cơ quan địa phương đăng tải các bản vẽ ADU đã được phê duyệt trước và thông tin liên hệ của người nộp đơn lên trang web của cơ quan địa phương.
- Cho phép cơ quan địa phương đăng tải cả những kế hoạch đã được các cơ quan địa phương hoặc tiểu bang khác phê duyệt trước đó.
- Ủy quyền cho cơ quan địa phương thu phí từ người nộp đơn xin phê duyệt trước kế hoạch xây dựng ADU.
- Yêu cầu cơ quan địa phương phải phê duyệt hoặc từ chối trong vòng 30 ngày đơn xin xây dựng nhà phụ độc lập (ADU) sử dụng bản vẽ đã được cơ quan địa phương hoặc cơ quan khác trong tiểu bang phê duyệt trước đó, hoặc bản vẽ giống hệt với bản vẽ trong đơn xin xây dựng nhà phụ độc lập đã được phê duyệt trước đó. Các bản thiết kế phải hợp lệ trong chu kỳ ban hành quy định ba năm một lần hiện hành của Bộ luật Tiêu chuẩn Xây dựng California.

AB 434

AB 434 (Chương 740, Luật năm 2023) đã sửa đổi phần 65585, tiểu mục (j) của Bộ luật Chính phủ bằng cách thêm Luật ADU của Tiểu bang (Luật Chính phủ, §§ 66310-66342) và SB 9 (Luật Chính phủ, AB 434 (Chương 740, Luật năm 2023) đã sửa đổi phần 65585, tiểu mục (j) của Bộ luật Chính phủ bằng cách thêm Luật ADU của Tiểu bang (Luật Chính phủ, §§ 66310-66342) và SB 9 (Luật Chính phủ, các điều khoản (§§ 65852.21, 66411.7), cùng với các điều khoản khác, được bổ sung vào danh sách các luật mà HCD được phép thực thi, bao gồm cả thẩm quyền của HCD trong việc thông báo cho thành phố, quận, thành phố và quận, hoặc Tổng chương lý khi cơ quan quy hoạch của thành phố, quận, hoặc thành phố và quận không tuân thủ các luật đó. Dự luật có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2024.

AB 345

AB 345 (Chương 343, Luật năm 2021) dựa trên những thay đổi gần đây đối với Luật Nhà ở phụ (ADU) của tiểu bang, yêu cầu các thành phố cho phép chuyển nhượng riêng biệt các ADU khỏi nhà ở chính trong một số trường hợp nhất định, với điều kiện chúng đáp ứng một số điều kiện nhất định, bao gồm những điều kiện được liệt kê bên dưới, được tìm thấy trong mục 66341 của Bộ luật Chính phủ:

- ADU hoặc nhà ở chính được xây dựng hoặc phát triển bởi một tổ chức phi lợi nhuận đủ điều kiện (Luật Chính phủ, § 66341, khoản. (a)).
- Có một điều khoản hạn chế có thể thực thi về việc sử dụng tài sản giữa người mua thu nhập thấp và tổ chức phi lợi nhuận đáp ứng các yêu cầu của Mục 402.1 của Bộ luật Thuế và Doanh thu (Luật Chính phủ, § 66341, khoản. (b)).
- Toàn bộ tài sản phải tuân theo các hạn chế về khả năng chi trả để đảm bảo rằng ADU và nhà ở chính được bảo tồn cho mục đích nhà ở thu nhập thấp do chủ sở hữu tự ở trong 45 năm và chỉ được bán hoặc bán lại cho người mua đủ điều kiện (Luật Chính phủ, § 66341, khoản. (c)).
- Tài sản này được sở hữu theo thỏa thuận đồng sở hữu đã được đăng ký và đáp ứng một số yêu cầu nhất định (Luật Chính phủ, § 66341, khoản. (c)).

AB 345 không áp dụng cho JADU, và các quy định địa phương vẫn phải tiếp tục cấm bán JADU riêng biệt với nhà ở chính.

AB 3182

AB 3182 (Chương 198, Luật năm 2020) được xây dựng dựa trên những thay đổi gần đây đối với Luật về nhà ở phụ (ADU), cụ thể là các điều khoản 66310-66342 của Bộ luật Chính phủ và các điều khoản 4740 và 4741 của Bộ luật Dân sự, nhằm giải quyết hơn nữa các rào cản đối với việc phát triển và sử dụng ADU và JADU.

Bên cạnh những thay đổi khác, đạo luật này đã giải quyết các vấn đề sau:

- Văn bản này nêu rõ rằng đơn xin xây dựng ADU hoặc JADU sẽ được coi là đã được chấp thuận (không chỉ cần sự chấp thuận của bộ trưởng) nếu cơ quan địa phương không phê duyệt hoặc từ chối đơn đã hoàn thành trong vòng 60 ngày (Luật Chính phủ, § 66317, khoản. (a)).
- Cần có sự chấp thuận của bộ trưởng đối với đơn xin giấy phép xây dựng trong khu dân cư

hoặc khu hỗn hợp để xây dựng một ADU và JADU trên mỗi lô đất (không phải chỉ một trong hai), trong phạm vi nhà ở đơn gia đình được đề xuất hoặc hiện có, nếu đáp ứng một số điều kiện nhất định (Luật Chính phủ, § 66323, khoản (a)(1)(A)).

- Cung cấp cho việc cho thuê ADU hoặc JADU có quyền sở hữu riêng trong một khu phát triển chung cư, bất kể các văn bản quản lý có vẻ như cấm cho thuê căn hộ đó, và không phụ thuộc vào ngày ban hành các văn bản quản lý (Luật Dân sự, §§ 4740, khoản. (a); 4741, khoản. (a)).
- Quy định rằng không ít hơn 25% số đơn vị sở hữu riêng biệt trong một khu phát triển sở hữu chung được phép cho thuê hoặc cho mượn (Luật Dân sự, § 4741, khoản. (b)).

AB 68, AB 881 và SB 13

AB 68 (Chương 655, Luật năm 2019), AB 881 (Chương 659, Luật năm 2019) và SB 13 (Chương 653, Luật năm 2019) được xây dựng dựa trên những thay đổi gần đây đối với Luật về ADU và JADU của tiểu bang và tiếp tục giải quyết các rào cản đối với việc phát triển ADU và JADU.

Bên cạnh những thay đổi khác, đạo luật này còn đề cập đến các vấn đề sau:

- Cấm các cơ quan địa phương đưa vào tiêu chuẩn phát triển ADU các yêu cầu về diện tích lô đất tối thiểu. (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (b)(1)).
- Làm rõ rằng các khu vực được các cơ quan địa phương chỉ định cho ADU có thể dựa trên sự đầy đủ của dịch vụ cấp nước và thoát nước, cũng như tác động đến lưu lượng giao thông và an toàn công cộng (Luật Chính phủ, § 66314, khoản. (a)).
- Loại bỏ tất cả các yêu cầu về việc chủ sở hữu phải cư trú tại ADU do các cơ quan địa phương đặt ra đối với những căn ADU được phê duyệt từ ngày 1 tháng 1 năm 2020 đến ngày 1 tháng 1 năm 2025 (Luật Chính phủ, § 66315).
- Cấm cơ quan địa phương thiết lập kích thước tối đa của ADU dưới 850 feet vuông, hoặc 1.000 feet vuông nếu ADU có nhiều hơn một phòng ngủ và yêu cầu phải có giấy phép xây dựng để xây dựng ADU có diện tích lên đến 800 feet vuông (Luật Chính phủ, § 66321, khoản. (b)(2), (b)(3)).
- Làm rõ rằng khi các ADU được tạo ra thông qua việc chuyển đổi nhà để xe, nhà để xe có mái che hoặc cấu trúc đỗ xe có mái che, cơ quan địa phương không thể yêu cầu thay thế các chỗ đỗ xe ngoài đường (Luật Chính phủ, § 66314, khoản (d)(11)).
- Làm rõ rằng “giao thông công cộng” bao gồm nhiều phương tiện vận chuyển khác nhau, thu phí cố định, chạy trên các tuyến đường cố định và phục vụ công chúng (Luật Chính phủ, §§ 66317, khoản. (a); 66335, khoản. (2)).
- Làm rõ rằng “giao thông công cộng” bao gồm nhiều phương tiện vận chuyển khác nhau, thu phí cố định, chạy trên các tuyến đường cố định và phục vụ công chúng (Luật Chính phủ, § 66313, khoản. (m)).
- Quy định các trường hợp miễn giảm và giới hạn phí tác động dựa trên diện tích của ADU. ADU có diện tích dưới 750 feet vuông được miễn phí tác động, và các căn hộ phụ có diện tích từ 750 feet vuông trở lên có thể phải trả phí tác động nhưng chỉ những khoản phí tương ứng với diện tích (tính theo feet vuông) so với phí của căn hộ chính (Luật Chính phủ, § 66311.5, khoản. (c)(1)).
- Định nghĩa “công trình phụ” là công trình phụ và gắn liền với nhà ở trên cùng một lô đất (Luật Chính phủ, § 66313, khoản. (b)).
- Ủy quyền cho HCD thông báo cho cơ quan địa phương nếu HCD phát hiện ra rằng quy định về ADU của địa phương không tuân thủ luật tiểu bang (Luật Chính phủ, § 66326, khoản. (b)(1)).

- Làm rõ rằng một cơ quan địa phương có thể xác định ADU hoặc JADU là địa điểm phù hợp để đáp ứng Phân bổ Nhu cầu Nhà ở Khu vực (RHNA) của mình (Luật Chính phủ, § 65583.1, khoản. (a)).
- Cho phép xây dựng JADU ngay cả khi cơ quan địa phương chưa ban hành sắc lệnh nào cho phép xây dựng chúng một cách rõ ràng (Luật Chính phủ, § 66335.5).
- Cho phép xây dựng một JADU bên trong tường của nhà ở đơn gia đình hiện có hoặc đang xây dựng và loại bỏ yêu cầu phải có một phòng ngủ hiện có và lối vào bên trong nhà ở đơn gia đình (Luật Chính phủ, § 66333, khoản (d)).
- Theo quy định, sau khi nộp đơn và được chấp thuận, cơ quan địa phương phải trì hoãn việc thi hành án đối với một ADU không đạt tiêu chuẩn đủ điều kiện trong vòng 5 năm để cho phép chủ sở hữu khắc phục vi phạm, miễn là vi phạm đó không gây ra vấn đề về sức khỏe và an toàn, theo xác định của cơ quan thi hành án (Luật Chính phủ, § 66331; HSC, § 17980.12).

AB 587, AB 670 và AB 671

Ngoài các đạo luật đã nêu ở trên, AB 587 (Chương 657, Luật năm 2019), AB 670 (Chương 178, Luật năm 2019) và AB 671 (Chương 658, Luật năm 2019) cũng có tác động đến Luật về ADU của tiểu bang, đặc biệt là thông qua Điều 17980.12 của Bộ luật Y tế và An toàn.

Những điều luật này, cùng với các thay đổi khác, nhằm giải quyết các vấn đề sau:

- AB 587 tạo ra một ngoại lệ hẹp đối với lệnh cấm bán hoặc chuyển nhượng riêng biệt các ADU khỏi nhà ở chính bằng cách cho phép các giao dịch mua bán có điều kiện ràng buộc được thực hiện 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 tập đoàn phi lợi nhuận đủ điều kiện, có sứ mệnh cung cấp nhà ở cho các hộ gia đình thu nhập thấp. (Luật Chính phủ, § 66340, 66341.)
- AB 670 quy định rằng các giao ước, điều kiện và hạn chế nào thực chất cấm hoặc hạn chế một cách không hợp lý việc xây dựng hoặc sử dụng ADU hoặc JADU trên lô đất được quy hoạch cho mục đích nhà ở gia đình đơn lẻ đều vô hiệu và không thể thi hành (Luật Dân sự, § 4751)).
- AB 671 yêu cầu các yếu tố nhà ở của các cơ quan địa phương phải bao gồm một kế hoạch khuyến khích và thúc đẩy việc xây dựng ADU có thể cung cấp giá thuê phải chăng cho các hộ gia đình có thu nhập rất thấp, thấp hoặc trung bình, đồng thời yêu cầu HCD phải lập danh sách các khoản trợ cấp và ưu đãi tài chính của tiểu bang liên quan đến việc lập kế hoạch, xây dựng và vận hành các căn hộ phụ giá cả phải chăng (Luật Chính phủ, § 65583; HSC, § 50504.5)).

Bảng tóm tắt các thay đổi theo luật

Dự luật	Luật đã được sửa đổi	Phần	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 về 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
1069 (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 về 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

B 1211 (2024)	Bộ luật Chính phủ	66313 66314 66323	2025
AB 3057 (2024)	Bộ luật Tài nguyên Công cộng	21080.17	2025
AB 130	Bộ luật Chính phủ	66323	2025
AB 462	Bộ luật Chính phủ	66328 66329	2025
SB 543	Bộ luật Chính phủ	66311 66313 66317 66320 66323 66324 66327 66325 66332 66335 66335.5 66339.5	2026
SB 9 (2025)	Bộ luật Chính phủ	66326	2026
AB 1154 (2025)	Bộ luật Chính phủ	66333	2026
SB 1077 (2024)	Bộ luật Tài nguyên Công cộng	30500,5	2026