

# CÁC CÂU HỎI THƯỜNG GẶP

## ADU – NHÀ PHỤ (Accessory Dwelling Unit) JADU – NHÀ PHỤ DIỆN TÍCH NHỎ (Junior ADU)

Dưới đây là các câu hỏi thường gặp về vấn đề xây dựng nhà phụ (Accessory Dwelling Unit - ADU) và nhà phụ diện tích nhỏ (Junior Accessory Dwelling Unit - JADU).

- **ADU và JADU được phép xây ở đâu?** Các ADU tuân theo các quy định trong sắc lệnh của Thành phố được phép xây dựng trên bất kỳ lô đất nào đã được quy hoạch cho phép sử dụng nhà ở cho một gia đình và nhiều gia đình. Bên cạnh đó, các JADU tuân theo sắc lệnh của Thành phố được phép xây dựng trên bất kỳ lô đất nào thuộc khu vực đất thổ cư cho một gia đình.
- **Kích thước tối thiểu của lô đất là bao nhiêu để được xây dựng ADU?** Luật của tiểu bang không áp đặt kích thước tối thiểu của mỗi lô đất để được xây dựng ADU.
- **Tôi có thể chuyển đổi tầng hai trong căn nhà hiện tại của mình thành ADU không?** Có thể. Một lối đi riêng biệt cho căn ADU sẽ cần được cung cấp cho việc ra vào.
- **Tôi có thể xây dựng bao nhiêu ADU trên lô đất của mình?** Chỉ có thể có một (1) ADU và / hoặc một (1) JADU được phép xây dựng trên lô đất đã được phát triển, hoặc được đề xuất phát triển nhà ở cho một gia đình. Trên lô đất có nhiều hộ gia đình, quý vị được phép xây dựng tối đa hai (2) ADU tách rời; hoặc chuyển đổi từ những khu vực có sẵn trong tòa nhà mà không được dùng làm không gian sống thành ADU với số lượng tối đa không quá 25% tổng số căn hộ hiện có.
- **Tôi có thể xây dựng ADU 2 tầng tách rời khỏi nhà chính không?** Không. Giới hạn chiều cao của một ADU mới là 16 bộ (feet), đo từ mặt đất đến đỉnh của mái nhà. Theo đó, ADU chỉ có thể có một tầng.
- **ADU tách rời có thể rộng hơn 1,200 bộ vuông (square feet) không?** Không. Kích thước tối đa của một ADU có 2 phòng ngủ trở lên là 1,200 bộ vuông (square feet). Kích thước của một ADU mới dính liền với nhà chính là 1,200 bộ vuông, hoặc 50% diện tích sàn của nhà chính, tùy theo diện tích nào ít hơn. Nếu diện tích của nhà chính dưới 1,600 bộ vuông, ADU dính liền có thể có tổng diện tích sàn lên đến 800 bộ vuông.
- **Tôi có thể xây một sân hiên có mái che hoặc nhà để xe liền với ADU không?** Có thể. Kích thước sân có mái che không được vượt quá 80 bộ vuông. Kích thước nhà để xe liền với ADU không được vượt quá 250 bộ vuông. Khi cả sân hiên và nhà để xe đều được xây liền vào ADU, tổng diện tích của ADU, nhà để xe và sân hiên có mái che không được vượt quá 1,530 bộ vuông. Sân hiên có mái che và nhà để xe phải được kết hợp vào thiết kế của ADU.
- **ADU có thể gồm bao nhiêu phòng ngủ?** Luật của Tiểu Bang không giới hạn số phòng ngủ trong một ADU. Tuy nhiên, luật có quy định về diện tích tối đa cho một ADU. Diện tích sàn của một ADU studio hoặc ADU 1 phòng ngủ không được vượt quá 850 bộ vuông. Diện tích sàn của một ADU hai phòng ngủ trở lên không được vượt quá 1,200 bộ vuông.

- **Diện tích tối đa của một ADU chuyển đổi trong một ngôi nhà hiện có hoặc trong một công trình phụ trợ là bao nhiêu?** Không có quy định về diện tích tối đa của một ADU được chuyển đổi từ không gian cho phép hiện có. Ngoài ra, ADU chuyển đổi được xây dựng bên trong một công trình phụ trợ hiện hữu có thể được mở rộng tối đa đến 150 bộ vuông để làm lối ra vào .
- **ADU có cần phải giống về mặt kiến trúc với ngôi nhà hiện tại không?** Có. Bộ luật thành phố yêu cầu ADU phải có thiết kế tương thích hoặc giống với căn nhà hiện có, bao gồm độ dốc mái, trang trí ngoại thất, và màu sắc.
- **Tôi có cần cung cấp thêm chỗ đậu xe cho một ADU không?** Một chỗ đậu xe cho ADU mới sẽ được yêu cầu. Tuy nhiên, chỗ đậu xe sẽ không cần thiết nếu ADU nằm trong khoảng cách đi bộ ½ dặm từ phương tiện giao thông công cộng (ví dụ: trạm xe buýt) hoặc nếu đó là ADU chuyển đổi.
- **Tôi có cần thay thế chỗ đậu xe hiện có khi tháo dỡ hoặc chuyển đổi nhà để xe thành ADU không?** Không. Khi nhà để xe hoặc mái che để xe bị tháo dỡ để xây dựng một ADU hoặc chuyển đổi thành một ADU, quý vị không cần phải thay thế các chỗ đậu xe hiện có trên lô đất.
- **Tôi có thể xây dựng một JADU và/hoặc một ADU cùng với một ngôi nhà mới không?** Có thể. Luật của Tiểu Bang cho phép một ADU mới và/hoặc JADU cùng lúc việc xây dựng một ngôi nhà hoàn toàn mới.
- **Kích thước tối đa của JADU là bao nhiêu?** Kích thước tối đa của một JADU là 500 bộ vuông.
- **Kích thước tối đa của ADU là bao nhiêu nếu nơi ở của tôi đã có JADU?** Kích thước tối đa của một ADU mới được xây dựng trên một khu đất đã có JADU hoặc được xây dựng đồng thời với JADU là 800 bộ vuông.
- **Tôi có thể chuyển đổi nhà để xe tách rời thành JADU không?** Không. Chỉ được chuyển đổi một nhà để xe liền với nhà chính thành JADU vì nó được Sở Phát triển Nhà Ở và Cộng Đồng (HCD) coi là một phần của nhà chính.
- **Tôi có cần cung cấp chỗ đậu xe cho một JADU không?** Không bổ sung thêm chỗ đậu xe cho một JADU. Tuy nhiên, nếu nhà để xe dính liền với nhà chính được chuyển đổi thành JADU, thì chỗ đậu xe trong nhà để xe phải được thay thế bằng chỗ đậu xe ngoài trời.
- **Chủ sở hữu có cần phải sống trên khu đất khi xin phép xây dựng JADU không?** Có. Luật của Tiểu Bang yêu cầu chủ sở hữu phải sinh sống trong nhà chính hoặc JADU. Để được xây dựng ADU, chủ sở hữu không cần sinh sống trong cùng một khu.
- **Tôi có thể thuê ADU hoặc JADU theo dạng thuê ngắn hạn không?** Không được cho thuê ADU và JADU trong ngắn hạn (dưới 30 ngày).



Để biết thêm thông tin chi tiết và bản sao của Bộ luật Thành phố Garden Grove, xin vui lòng truy cập [www.qcode.us/codes/gardengrove/](http://www.qcode.us/codes/gardengrove/) và tham khảo Chương 9.54 thuộc Tiêu Đề 9 hoặc liên hệ với Ban Quy Hoạch qua email [planning@ggcity.org](mailto:planning@ggcity.org) hoặc qua điện thoại theo số (714) 741-5312.