

# NHÀ / CHỖ Ở PHỤ (ADU)

Thành phố Garden Grove  
Sở Phát Triển Kinh Tế Và Cộng Đồng  
Tháng 8 năm 2017



## NHÀ / CHỖ Ở PHỤ (ADU) LÀ GÌ?



- Nhà xây thêm là một ngôi nhà độc lập với nhà ở dành cho một hộ gia đình hiện tại, có phòng khách, nhà bếp và phòng tắm riêng biệt.
- ADU được cấp phép dưới dạng **xây mới** hoặc **chuyển đổi diện tích đã cấp phép** thành ADU.

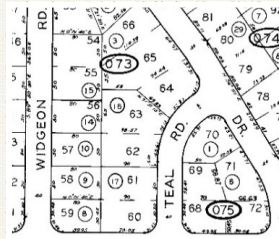
XÂY DỰNG  
CHỖ Ở PHỤ (ADU)  
MỚI

# CÁC YÊU CẦU ĐỐI VỚI XÂY DỰNG MỘT ADU MỚI LÀ GÌ?



KHU DÂN CƯ

R-1  
(Nhà ở dành cho một hộ gia đình)



DIỆN TÍCH ĐẤT TỐI THIỂU

7.200 FOOT VUÔNG



DIỆN TÍCH NHÀ TỐI ĐA

800 FOOT VUÔNG  
(tối đa 2 phòng ngủ)



DIỆN TÍCH NHÀ TỐI THIỂU

Efficiency Unit: 220 foot vuông  
Phòng ở đơn giản: 500 foot vuông  
Căn 1 phòng ngủ: 600 foot vuông  
Căn 2 phòng ngủ: 700 foot vuông



CHỖ ĐẬU XE

1 chỗ ngoài trời cho mỗi phòng ngủ  
*hoặc*  
Không có chỗ đỗ xe nếu cách trạm chuyên tuyến công cộng 1/2 dặm

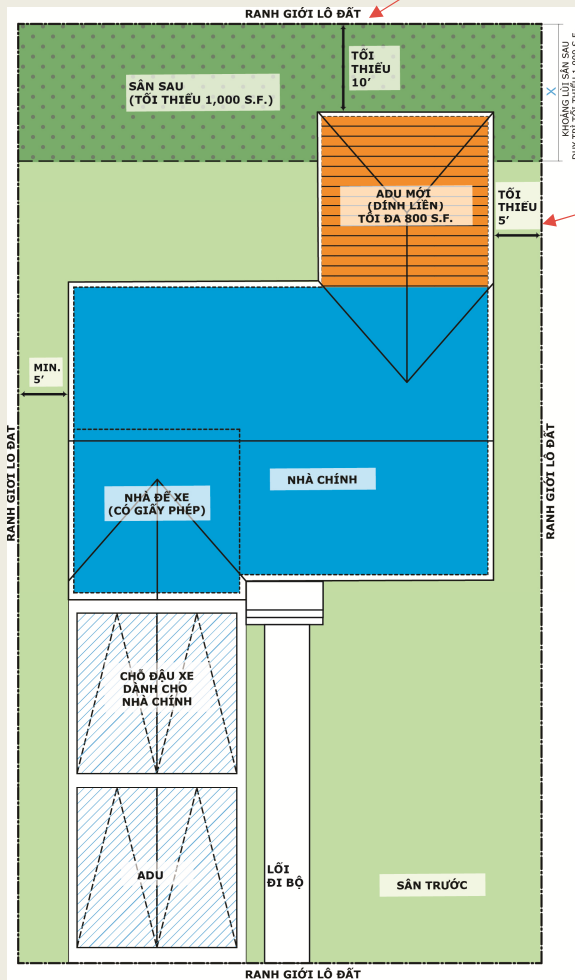


BỘ LUẬT XÂY DỰNG

Các yêu cầu của Bộ luật California đối với xây dựng mới

## Khoảng lùi đối với ADU dính liền

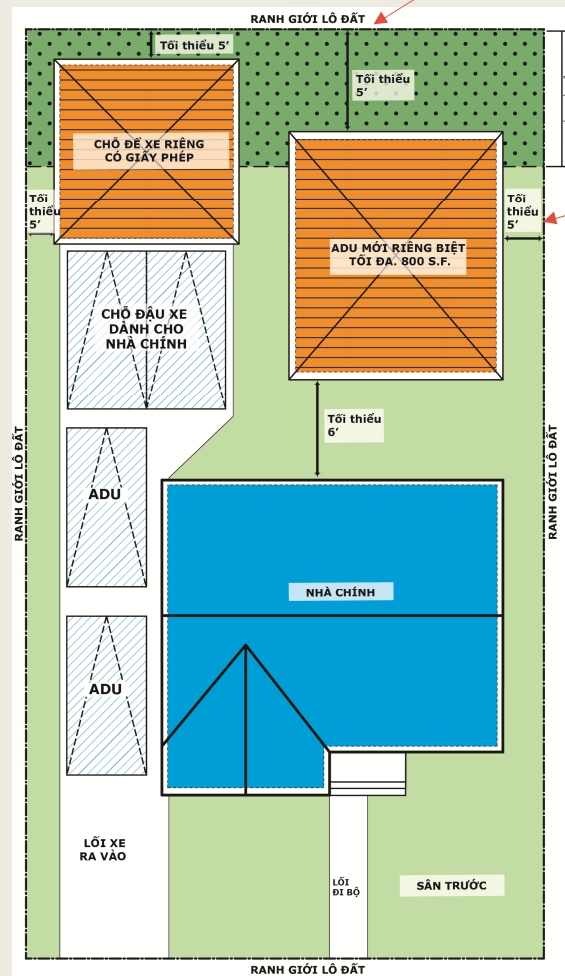
Tối thiểu 10 foot



Tối thiểu 5 foot

## Khoảng lùi đối với ADU tách rời

Tối thiểu 5 foot



Tối thiểu 5 foot

### Tuân thủ Tiêu chuẩn phát triển R-1

- Khoảng lùi
- 1.000 foot vuông không gian mở trong khoảng lùi ở sân sau
- 50% diện tích lô đất
- 50% sân trước phải được trồng cây

# CHUYỂN ĐỔI CHỖ CÓ SẴN THÀNH ADU

# CÓ THỂ CHUYỂN ĐỔI DIỆN TÍCH NÀO THÀNH ADU?

- ***Bất kỳ không gian hợp pháp (có giấy phép)*** trong nhà ở dành cho một hộ gia đình hoặc kết cấu phụ. Chủ nhà phải xác minh giấy phép.
- ADU phải độc lập với nhà ở chính và phải có phòng khách, nhà bếp và phòng tắm riêng biệt.



Gara hoặc xưởng



Sân trong khép kín



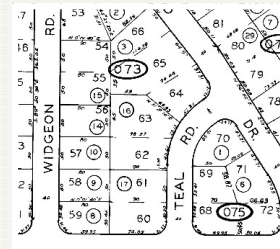
Không gian sinh hoạt

# CÁC YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHUYỂN ĐỔI ADU LÀ GÌ?



KHU DÂN CƯ

R-1  
(Nhà ở dành cho một hộ gia đình)



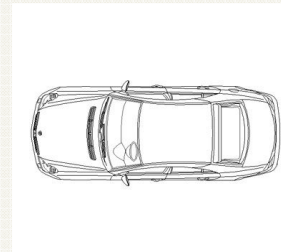
DIỆN TÍCH ĐẤT TỐI THIỂU

Không có yêu cầu



DIỆN TÍCH NHÀ PHỤ

Phải tuân thủ  
Bộ luật xây dựng

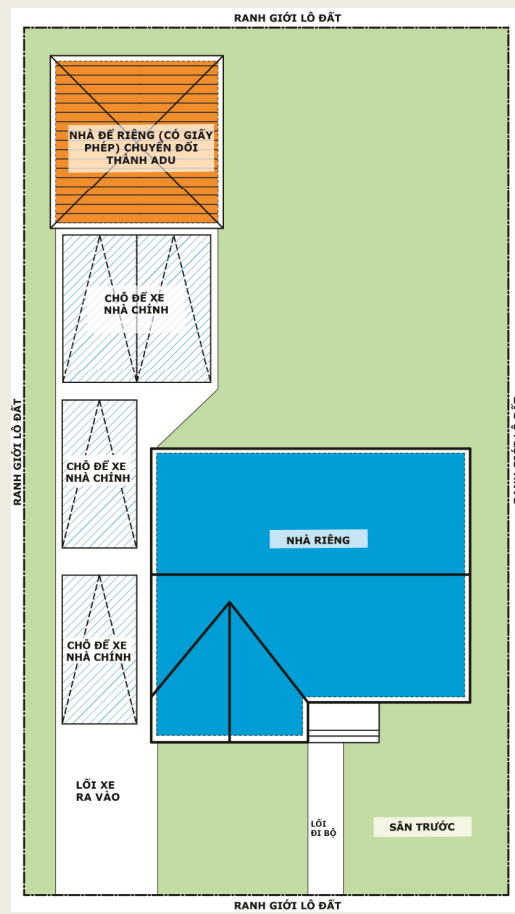
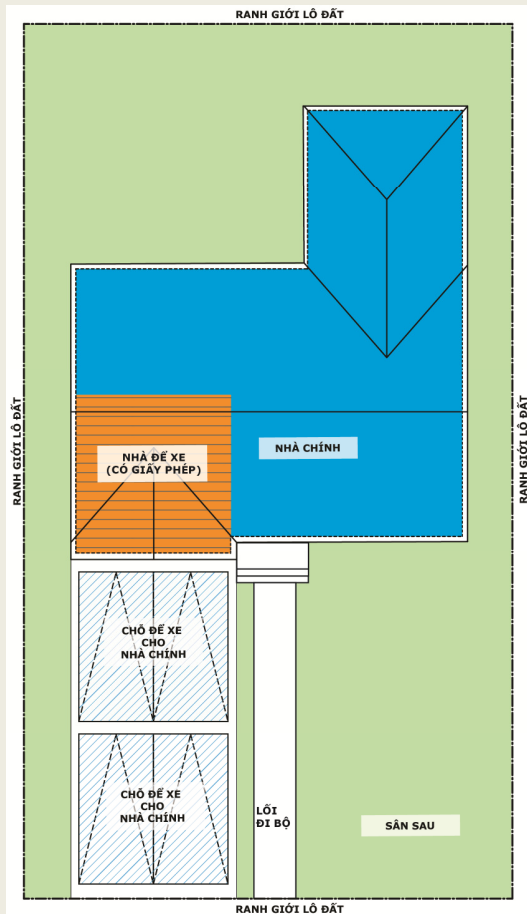


CHỖ ĐẠU XE

Không bắt buộc đối với ADU;  
Chuyển đổi gara yêu cầu phải  
thay thế chỗ đỗ xe



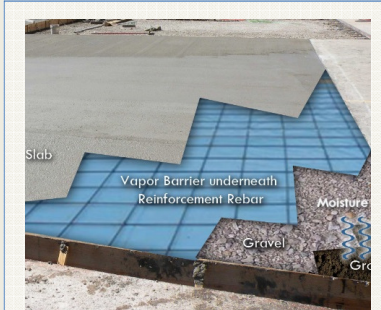
# GARAGE CONVERSION REPLACEMENT PARKING REQUIREMENTS



- Chỗ đậu xe ngoài trời thay thế cho nhà để xe có thể được thiết kế dọc lối xe ra vào.
- Số lượng chỗ để xe ngoài trời dựa vào số lượng phòng ngủ của nhà chính:
  - 1-4 phòng ngủ: 4 chỗ đậu xe
  - 5-7 phòng ngủ: 6 chỗ
  - Trên 8 phòng ngủ: 8 chỗ

# CÁC YÊU CẦU ĐỐI VỚI CHUYỂN ĐỔI ADU (tiếp theo)

- Các yêu cầu của Bộ luật xây dựng:



Lớp cách ly hơi nước bên dưới dầm bê tông



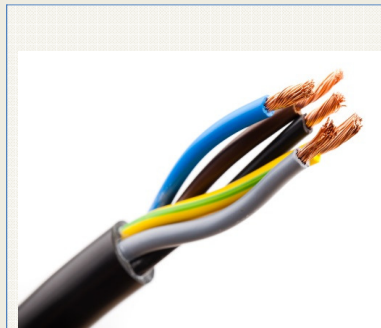
Cách nhiệt (tường, trần)



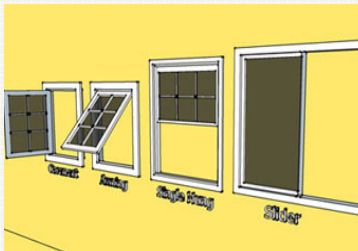
Hệ thống tưới (độc lập với nhà chính)



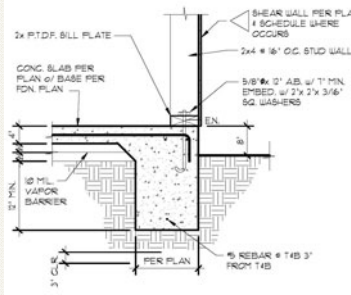
Đường ống nước



Điện, gồm mạch điện, ổ cắm điện GFI, đèn, bảng điện phụ



Lối ra vào (cửa & cửa sổ)



Chân móng liên tục bên ngoài



Kết cấu phân cách giữa các nhà  
(Không được có lỗ cửa)

# CÁC YÊU CẦU KHÁC ĐỐI VỚI ADU



Chủ sở hữu bất động sản phải sống tại đó



Không được phép có đồng hồ điện/nước riêng cho ADU



Không được phép cho thuê ngắn hạn



Bắt buộc phải có chứng thư hạn chế

# QUY TRÌNH CẤP GIẤY PHÉP CHO ADU



1  
Liên hệ với Ban quy hoạch và xây dựng để biết các yêu cầu trước khi bắt đầu mọi hoạt động xây dựng



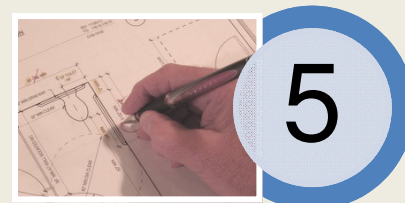
2  
Tuân thủ tất cả các yêu cầu về phân khu & xây dựng



3  
Hoàn thiện đơn đăng ký ADU



4  
Nộp bản vẽ hoàn thiện để kiểm tra kế hoạch xây dựng



5  
Quy trình xem xét kiểm tra kế hoạch kéo dài 120 ngày



6  
Nếu kế hoạch được phê duyệt thì xin cấp giấy phép và bắt đầu xây dựng

# BẢO VỆ KHOẢN ĐẦU TƯ CỦA BẠN



Các bất động sản phải tuân thủ tất cả tiêu chuẩn  
bảo trì bất động sản

Ban Thực Thi : (714) 741-5358  
[codeenforcement@ci.garden-grove.ca.us](mailto:codeenforcement@ci.garden-grove.ca.us)

# CHÚNG TÔI LUÔN SẴN SÀNG GIẢI ĐÁP THẮC MẮC CỦA BẠN!

Liên hệ với chúng tôi:

Thành Phố Garden Grove

Sở Phát Triển Kinh Tế Và Cộng Đồng

**Ban dịch vụ quy hoạch:** (714) 741-5312

[planning@ci.garden-grove.ca.us](mailto:planning@ci.garden-grove.ca.us)

**Ban dịch vụ xây dựng:** (714) 741-5307

[building@ci.garden-grove.ca.us](mailto:building@ci.garden-grove.ca.us)

# LIÊN KẾT HỮU ÍCH

Trang chủ của thành phố Garden Grove

[www.ci.garden-grove.ca.us](http://www.ci.garden-grove.ca.us)

Bộ luật quản lý đô thị của thành phố Garden Grove

<http://www.qcode.us/codes/gardengrove/>

Bản đồ phân khu thành phố Garden Grove

<http://www.ci.garden-grove.ca.us/maps/>