

Mẹo Hữu Ích dành cho một Dự Án ADU

Sự Kiện An Toàn Xây Dựng, ngày 18 tháng Bảy, 2023

Người trình bày

María Arteaga-Carrasco, Đồng Minh ADU của San José



*Planning, Building and
Code Enforcement*

Mục lục

1. Lời chào mừng
2. Đơn Vị Nhà Ở Phụ (Accessory Dwelling Unit - ADU) & các Lợi Ích
3. Đơn Vị Nhà Ở Phụ Quy Mô Nhỏ (Junior Accessory Dwelling Unit - JADU)
4. Mái Nhà Nhỏ Trên Xe (Tiny Home on Wheels - THOW)
5. Mẹo xây dựng một Dự Án Thành Công
 - Mẹo 1: Xác Nhận Quyền Hạn Bất Động Sản
 - Mẹo 2: Kế Hoạch ADU Được Phê Duyệt Trước
 - Mẹo 3: Danh Sách Kiểm Tra Chung cho ADU
 - Mẹo 4: Thuê tuyển đúng đội ngũ
 - Mẹo 5: Theo dõi tiến độ [@SJPermits.org](https://www.sjpermits.org)
6. Đồng Minh ADU, María Arteaga-Carrasco
7. Các Thắc Mắc

ADU là gì?

- Thường được gọi là **căn hộ dành cho người già, nhà ở sân sau, nhà tranh nông thôn, nhà ở rế, căn hộ thứ hai, v.v.**
- **Gắn liền** (có cửa ra vào riêng) hoặc **tách biệt khỏi căn nhà chính**
- **Chuyển đổi từ ga-ra, tầng hầm hoặc không gian có sẵn được phép sử dụng**
- **Không nhất thiết cần phải được cư ngụ bởi chủ nhà**

Lợi ích

- Tăng giá trị bán lại của bất động sản và giá trị sở hữu nhà
- Tạo nhà ở đa thế hệ
- Tăng nguồn cung nhà ở
- Duy trì đặc điểm của khu dân cư

Khu Đất Nhà Ở cho Một Hộ Gia Đình: Yêu Cầu

Trong Thành Phố **San José**:

Kích Thước Khu Đất	Foot vuông tối đa cho phép của một ADU
Dưới 9.000 foot vuông	1.000 foot vuông
Trên 9.000 foot vuông	1.200 foot vuông



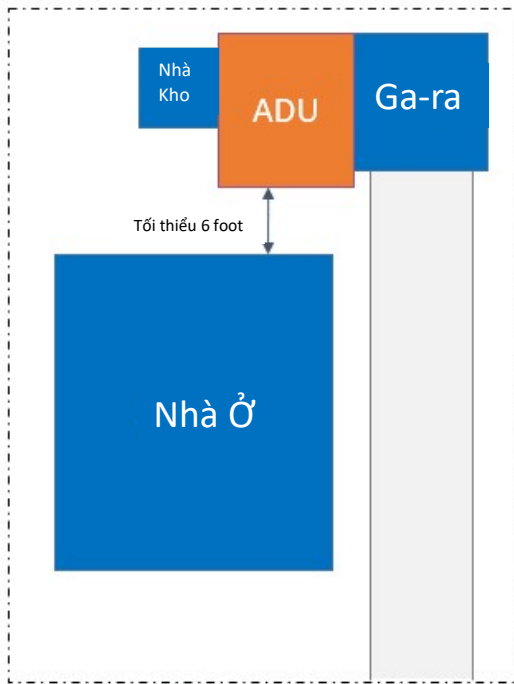
Các kiểu ADU

Tách rời, gắn liền, JADU, Mái Nhà Nhỏ Trên Xe



*Planning, Building and
Code Enforcement*

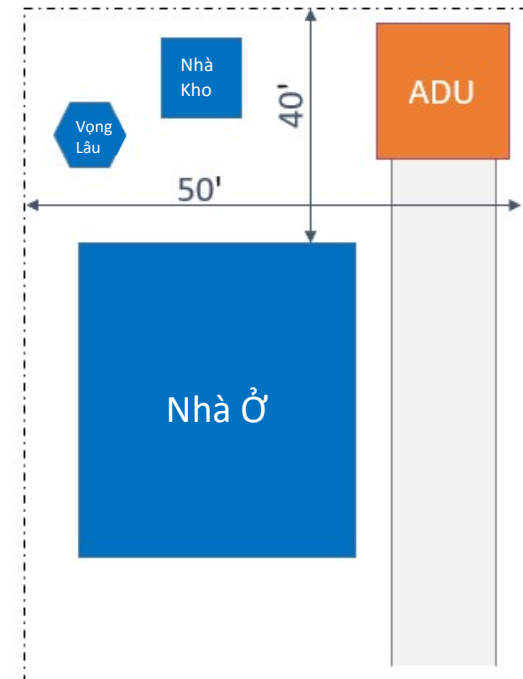
ADU tách rời: Yêu Cầu về Khoảng Lùi & Chiều Cao Công Trình



Oak Street

- Tách rời tối thiểu là 6 foot từ nhà chính
- Có thể xây lại, gắn liền hoặc xây bên trên ga-ra hoặc nhà phụ
- ADU + tất cả cấu trúc không được phép lấn quá 40% sân sau
- Tiểu bang cho phép diện tích sàn lên đến 800 foot vuông; cao tối đa 16 foot; có ít nhất 4 foot khoảng lùi công trình ở cạnh và mặt sau

Sân Sau = 2.000 foot vuông
Diện tích bao phủ tối đa = 800 foot vuông

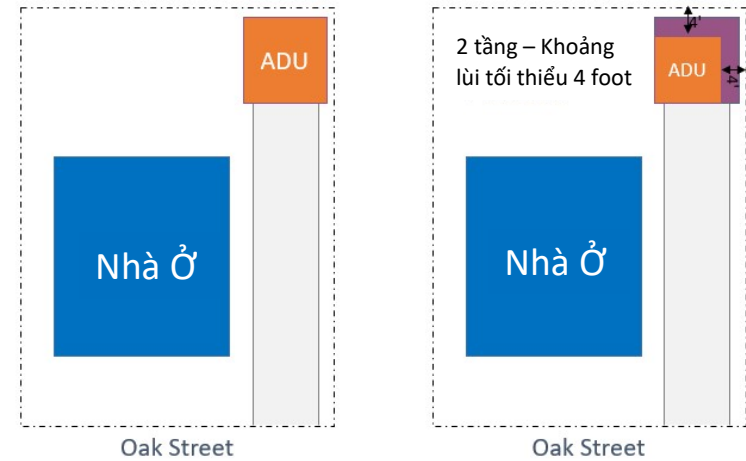


Oak Street

ADU tách rời: Yêu Cầu về Khoảng Lùi & Chiều Cao Công Trình

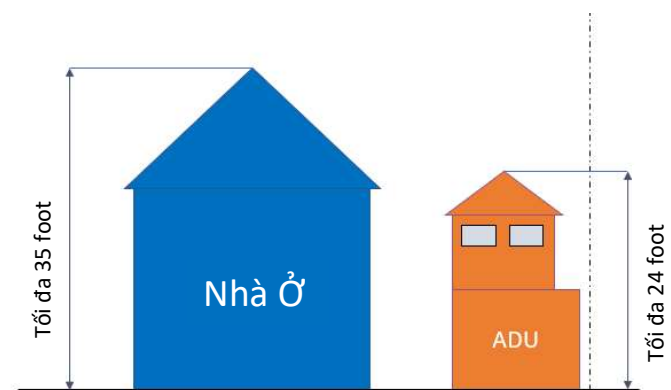
ADU một tầng

- Cho phép không có khoảng lùi, trừ trường hợp:
 - Tiện nghi – có thể hạn chế vị trí
 - Khoảng lùi dưới 3 foot, áp dụng các quy định về Phòng Cháy Chữa Cháy
- Chiều cao tối đa là 18 foot



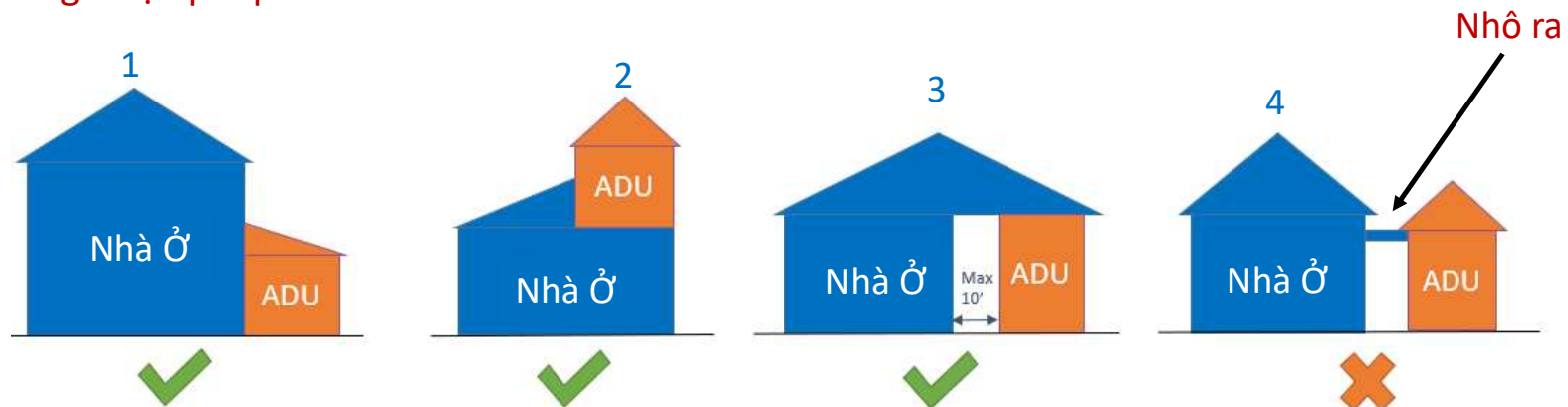
ADU 2 tầng

- Phải có khoảng lùi 4 foot để đảm bảo quyền riêng tư cho hàng xóm
- Chiều cao tối đa là 24 foot

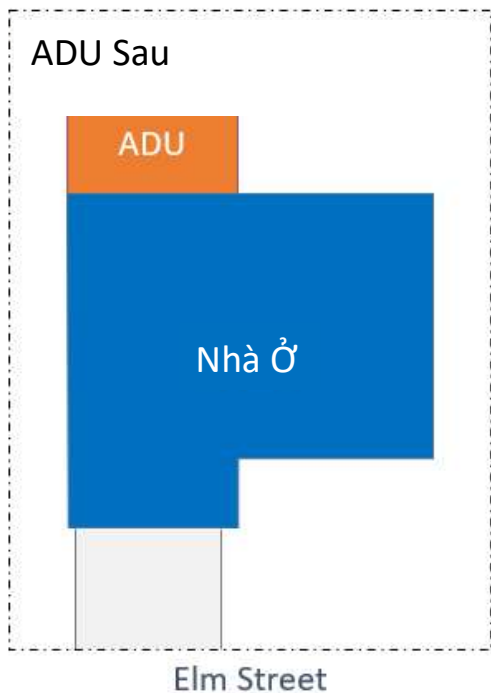


ADU gắn liền: Các Yêu Cầu

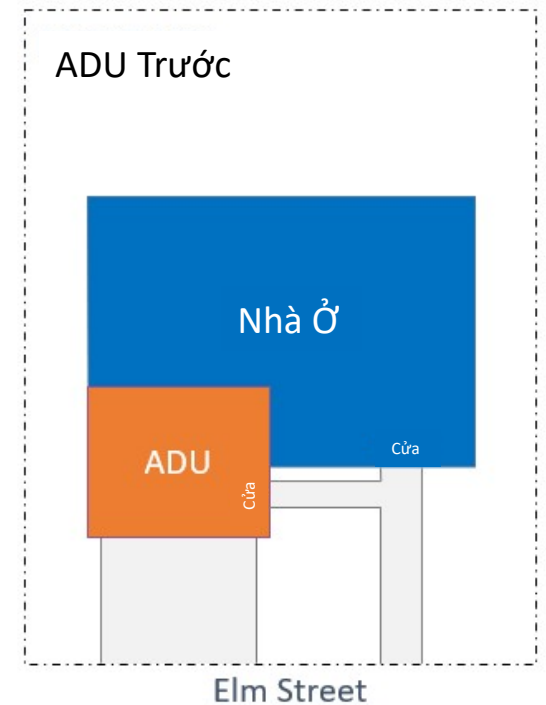
1. Phải chung tường với nhà chính, hoặc
2. Có thể được chuyển đổi từ ga-ra hoặc xây trên ga-ra, hoặc
3. Có thể tách rời khỏi nhà chính với khoảng cách tối đa 10 foot nếu chung mái nhà chính với cùng một hệ khung.
4. Không được phép để nhô ra



ADU gắn liền: Yêu Cầu về Khoảng Lùi & Chiều Cao Công Trình



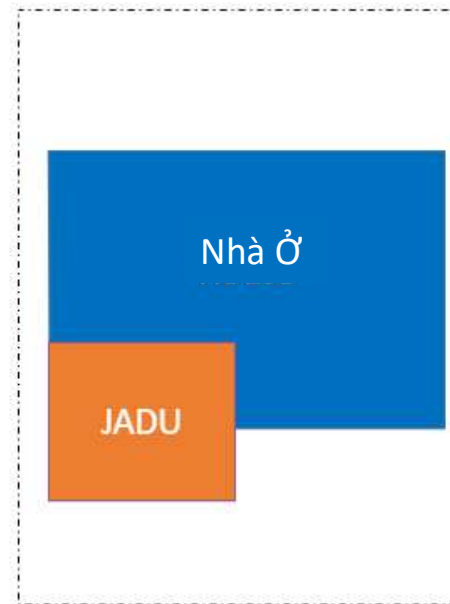
- **Có chung giới hạn khoảng lùi và chiều cao** như nhà chính đối với ADU trước và sau.
- Cao tối đa 20 foot
- Có thể có khoảng lùi ở cạnh/sau 4 foot.



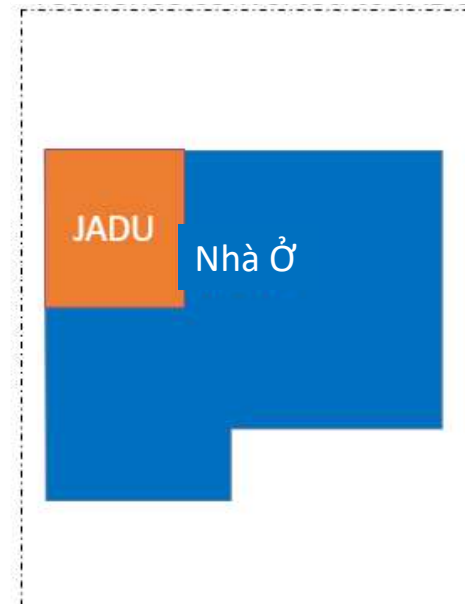
JADU là gì?

- Tối đa **500 foot vuông**
- Phải nằm trong một ngôi nhà dành cho một hộ gia đình hoặc cấu trúc phụ được đề xuất hoặc hiện có
- Phải có lối vào bên ngoài từ thiết bị
- **Hạn Chế Chứng Thư; Phải do Chủ Nhà Cư Trú**
- Nếu phá dỡ hoặc xây lại, đồng ý để xây lại ngôi nhà dành cho một hộ gia đình mới với JADU gắn liền

Xây lại ga-ra thành JADU



Không gian trong nơi cư trú hiện tại được xây lại thành JADU



JADU có ADU Gắn Liên hoặc Tách Rời

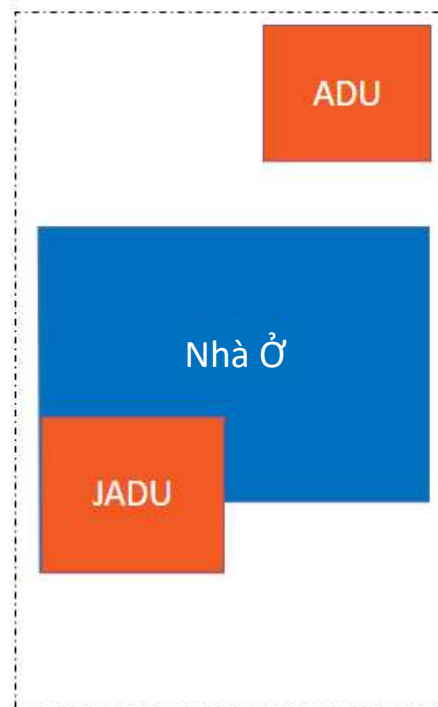
JADU có ADU Tách Rời

- Tổng diện tích sàn của ADU không được vượt quá 1.000 foot vuông
- Chiều cao ADU tối đa là 18 foot

JADU có ADU Gắn Liên

- Tổng diện tích sàn của ADU không được vượt quá 1.000 foot vuông

JADU có ADU tách rời



JADU có ADU gắn liền



Mái Nhà Nhỏ Trên Xe (THOW)

- Loại ADU giá cả phải chăng nhất; quy trình cấp phép đơn giản hơn, chi phí thấp hơn
- Kích cỡ phải từ 150 foot vuông đến 400 foot vuông
- Phải tuân thủ theo các yêu cầu phân vùng của khu dân cư và được cấp điện và nước
- Chỉ được phép hoạt động cho bất động sản của một hộ gia đình
- Đặt trên xe, không gắn liền với nền cố định
- Không cần đăng ký địa chỉ
- Không thể tự di chuyển bằng nguồn năng lượng riêng



Các Mẹo Hữu Ích



*Planning, Building and
Code Enforcement*

Mẹo số 1: Xác Nhận Quyền Hạn Bất Động Sản

- Xác nhận bất động sản tại San José

- Tìm Kiếm Bất Động Sản (sccassessor.org)
- Khu Vực Thuế Suất: **017**

OFFICE OF THE ASSESSOR, COUNTY OF SANTA CLARA
70 W. HEDDING ST. SAN JOSE, CA 95110

Home Online Services- Property Information- Tax Savings- Forms and Publications-

Property Search - Real Property

Simple Address Search Advanced Address Search Search by APN

(Please enter the address where the property resides, do not enter the mailing address.) ⓘ

Property address

I have read, understand, and accept [the terms and conditions](#)

Search

Current Information		2023	2022	2021	School District/Tax Rate Area	FAQ
TAX RATE AREA	MUNICIPAL JURISDICTION	TAX RATE AREA	MUNICIPAL JURISDICTION			
002	City of Gilroy	011	City of Los Altos			
003	Town of Los Gatos	012	City of Milpitas			
004	City of Morgan Hill	013	City of Cupertino			
005	City of Mountain View	014	Town of Los Altos Hills			
006	City of Palo Alto	015	City of Saratoga *see note below			
007	City of Santa Clara	016	City of Monte Sereno			
009	City of Sunnyvale	<u>017</u>	<u>City of San Jose</u>			
010	City of Campbell	054 to 089	Unincorporated			

Mẹo số 2: Kế Hoạch ADU Được Phê Duyệt Trước

- Nhà cung cấp xử lý việc đệ trình dự án.
- Giấy phép có thể được cấp trong cùng ngày đệ trình.
 - Địa điểm không thể được đăng ký trong:
 - Vùng tai biến địa chất, sạt lở đất hoặc lũ lụt
 - Khu vực Giao Diện Hoang Dã Đô Thị (Wildland-Urban Interface - WUI)
 - Dự án không thể có:
 - Biến Cố Hỏa Hoạn
 - Vi Phạm Thực Thi Bộ Luật Hiện Hành




Hãy xem thông tin về ADU được phê duyệt trước tại www.sanjoseca.gov/ADUs

Mẹo số 3: Danh Sách Kiểm Tra Chung cho ADU

[Danh Sách Kiểm Tra Chung cho ADU](#) hướng dẫn quý vị xuyên suốt các yêu cầu về dự án ADU theo vị trí và loại bất động sản.

- Loại Khu Dân Cư (Phân Vùng) (ví dụ: khu trung tâm thành phố hoặc khu dân cư hỗn hợp, nhà ở, làng đô thị, nhà ở nông thôn, v.v.)
- Chỉ Định về Bất Động Sản (ví dụ: vùng lũ lụt, đất lịch sử, quyền sử dụng đất, tai biến địa chất/nguy hiểm địa chấn, trường hợp thực thi/vi phạm bộ luật, v.v.)
- Các tiêu chuẩn phát triển (ví dụ: vị trí, kích thước, chiều cao, khoảng lùi của ADU, v.v.)
- Khả Năng Tiếp Cận cho An Toàn Phòng Cháy Chữa Cháy và Trường Hợp Khẩn Cấp (ví dụ: tiếp cận ADU, vị trí gần vòi nước và dòng nước, vòi phun nước chữa cháy, v.v.)

 BULLETIN #210 UPDATED 03/21/2023 SUBJECT TO CHANGE RESIDENTIAL PROPERTIES

ADU UNIVERSAL CHECKLIST

Are you thinking about building an ADU, JADU, or THOW? If yes, be sure to use this checklist to learn if your lot qualifies for an ADU and if your project concept complies with City zoning and fire codes. Property owners and design professionals: **Avoid having to make costly changes to plans by closely following the directions and standards outlined in this checklist.** We'll help! Share your completed checklist and a sketch of your proposed ADU with a City planner for basic feedback. To obtain feedback, see the [ADU Plan Review & Permit Process](#) webpage and review [HCD Handbook Checklist](#).

*ADU - Accessory dwelling unit, also called a granny flat, secondary unit, or backyard home. May be attached to or detached from the main home. May also be a conversion of a garage or basement.
*JADU - Junior accessory dwelling units are built within the existing footprint of a single-family home. An attached garage may be converted into a JADU. Owner-occupancy of the main home is required.
*THOW - Tiny home on wheels. THOWs are a prefabricated type of ADU mounted on a trailer chassis and have their own checklist; view [Bulletin #231-Tiny Home on Wheels Permit Checklist](#).

Find more details on types of ADUs and ADU requirements at www.sanjoseca.gov/ADUs and [San José Municipal Code Part 4.5](#).

INSTRUCTIONS

To complete on a computer, download the checklist, save it to your hard drive, then use Adobe Acrobat Reader (free) to fill it out. For Parts 1 and 2, please use www.SJPermits.org for property research. Simply tap "Permits & Property Information." Enter your address. On the next screen, click "Select" by your property address. A list of property descriptions will appear.

QUESTIONS	YES	NO
PART 1. DOES YOUR PROPERTY QUALIFY?		
1. DO YOU HAVE A SAN JOSE ADDRESS? You can confirm that a property is in San José at SJPermits.org (see above instructions). At the "Incorporated" data field, "yes" means the property is in the city boundary; "no" means it is in a different jurisdiction. > Outcome: If no, please work with the appropriate jurisdiction. If yes, continue with this worksheet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. ZONING. Is the property zoned R-1, R-2, R-M, or PD? Or, is it designated in the General Plan as: - Downtown or Mixed-Use Neighborhood or Mixed-Use Commercial - Residential Neighborhood or Rural Residential or Transit Residential - Urban Residential or Urban Village Find zoning at SJPermits.org . Find designations at the General Plan Map . For questions about a planned development (PD) zone, speak with a City planner at 408-535-3555 during these hours . ENTER ZONING: <input type="text"/> ENTER GENERAL PLAN DESIGNATION: <input type="text"/> > Outcome: If no, an ADU is not allowed. If yes, here are the allowed ADUs: • Single-Family Property - One ADU and one JADU are allowed. • Duplex or Multifamily Property - Two detached ADUs are allowed. For a duplex, one attached ADU may also be allowed. For multifamily lots, a number of attached ADUs equivalent to up to 25% of existing units may also be allowed; for example, a building with 12 units may qualify for 3 attached ADUs. JADUs are not allowed.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

BUILDING DIVISION 408-535-3555 SAN JOSE CITY HALL, 200 E. SANTA CLARA ST., SAN JOSE, CA. 95113 WWW.SANJOSECA.GOV/BUILDING

Mẹo Hữu Ích số 4: Thuê Tuyển Các Chuyên Gia

Nghiên cứu và thuê tuyển kiến trúc sư, công ty thiết kế xây dựng, nhà thầu được cấp phép

- bit.ly/ADUBuildingPlanRequirements

Cần phải gửi những gì:

Các hình thức sau đây có thể được tìm thấy tại www.sanjoseca.gov/BuildingBulletins

[ADU Building Plans](#) (Kế Hoạch Xây Dựng ADU)

[Building Permit Application](#) (Đơn Xin Phép Xây Dựng)

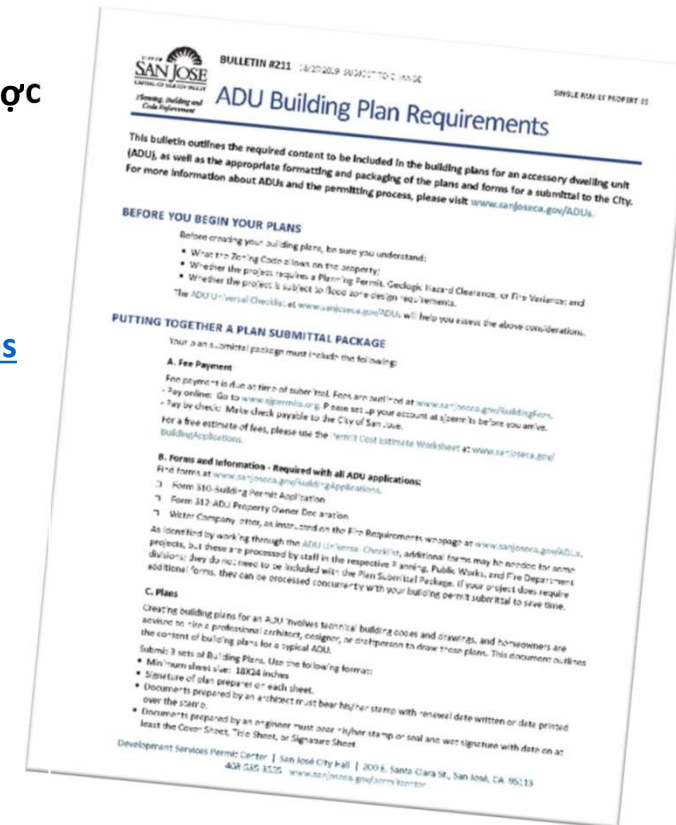
[Owner-Builder Acknowledgement and Verification of Information](#) (Đơn Hiểu Biết và Xác Minh Thông Tin của Chủ Nhà-Người Xây)

[ADU Property Owner Declaration](#) (Tuyên Bố Sở Hữu Bất Động Sản ADU)

[JADU Deed Restriction Agreement](#) (Thỏa Thuận Hạn Chế Chứng Thư JADU)

[Water Flow Letter & Hydrant Map](#) (Bản Đồ Dòng Nước & Vòi Chữa Cháy)

[Addressing Assignment Request](#) (Văn Bản Xử Lý Yêu Cầu Chỉ Định)



Mẹo số 5: Theo Dõi Tiến Độ @ SJPermits.org

- Theo dõi tiến độ tại [SJPermits.org](https://sjpermits.org)
 - Nếu có ý kiến, yêu cầu gửi lại (phản hồi cho nhận xét)
 - Nếu không có ý kiến, quy trình kỹ thuật sẽ được đóng (đã được phê duyệt)
- Ví Dụ về tình trạng từ Sở Xây Dựng:

DIVISION	STATUS	DEFINITION
Building	Intake	The application process has started but submittal is not complete. For online permits, you may use the 'Continue to Submit Application' option.
	Technical Review	This permit is in progress and under review.
	Under Inspection	Permit has been issued and inspections either need to be scheduled or are in progress.
	Finalized	Construction is completed and a final inspection was conducted and the project is approved, if relevant, for occupancy.

- Sau khi hoàn thành tất cả các giấy phép kỹ thuật, dự án sẽ được ghi lại.
- Chuyên Gia Cấp Phép sẽ yêu cầu tài liệu cấp phép và xử lý đơn đăng ký.
 - Chuẩn bị cho việc cấp giấy phép

Đồng Minh ADU Thành Phố San José

Có mặt ở đây để hỗ trợ:

- Các thắc mắc chung
- Tiếp nhận đệ trình
- Sửa đổi/Tái đệ trình
- Xử Lý Yêu Cầu Chỉ Định
- Cấp Giấy Phép
- Điều Phối Các Cuộc Họp Tham Vấn



María Arteaga-Carrasco

Đồng Minh ADU của Thành Phố

adu.ally@sanjoseca.gov

(408) 793-5302

Nguồn lực

Để giải đáp các thắc mắc hoặc tìm kiếm thông tin về:

Thanh Tra Phòng Cháy Chữa Cháy	(408) 535-7750	SJFDPermitsSpecialist@sanjoseca.gov
Vùng Ngập Lụt	(408) 535-7803	FloodZoneInfo@sanjoseca.gov
Thực Thi Bộ Luật	(408) 535-7770	BuildingCodeCompliance@sanjoseca.gov
Quy Hoạch/Phân Vùng	(408)535-3555	ZoningQuestions@sanjoseca.gov
Công Trình Công Cộng/Tai Biến Địa Chất		PWGeneralinfo@sanjoseca.gov
Thanh tra tòa nhà		InfoInspector@sanjoseca.gov
ADU, JADU, THOW		www.sanjoseca.gov/ADUs
Danh Sách Kiểm Tra Chung ADU		bit.ly/ADUUniversalChecklist
Yêu Cầu Cấp Phép Xây Dựng ADU		bit.ly/ADUBuildingPlanRequirements