



Căn Nhà Phụ

Các qui chế qui hoạch đối với Căn Nhà Phụ

Tờ thông tin này trình bày về các qui chế qui hoạch áp dụng bắt đầu từ ngày 12 tháng Năm, 2017 đối với trường hợp xây Căn Nhà Phụ mới, chuyển đổi một tòa nhà hiện hữu đã được cấp phép xây dựng thành một Căn Nhà Phụ, hoặc hợp thức hóa một Căn Nhà Phụ hiện hữu chưa được cấp phép xây dựng. Các qui chế phác thảo này bảo đảm các qui chế của Thành Phố về Căn Nhà Phụ phù hợp với Dự Luật Tiểu Bang California (SB) 1069 và Dự Luật Quốc Hội (AB) 2299, tu chính khoản 65852.2 Bộ Luật Chính Quyền và bắt đầu có hiệu lực từ ngày 1 tháng Một, 2017.

Định nghĩa	"Căn nhà phụ" (hay còn gọi là "gia cư phụ", "căn hộ dành cho bố mẹ chồng/vợ", hay "gian nhà dành cho ông bà") là một căn nhà phụ gắn liền hoặc tách rời nằm trên cùng một lô đất với Căn Nhà Một Hộ Gia Đình hiện hữu; cung cấp cơ sở vật chất sinh hoạt riêng biệt và đầy đủ cho một hoặc nhiều người, bao gồm đồ đạc cố định để sinh hoạt, ngủ, ăn, nấu ăn, và vệ sinh; và hội đủ các tiêu chuẩn và tiêu chí trong Khoản 17.103.080.
Thủ tục duyệt xét	Đơn xin Miễn Duyệt Xét Thiết Kế sẽ được giải quyết trong vòng 120 ngày kể từ khi nhận được đơn xin. Đơn xin sẽ được xem xét qua thủ tục hành chính mà không có sự duyệt xét nhiệm ý hay một buổi điều trần. Không cần phải thông báo công khai, và ý kiến góp ý của công chúng không thể được xét đến theo luật Tiểu Bang.
Các dạng căn nhà phụ	Hạng Mục Một: Nằm hoàn toàn trong vỏ bọc của một Căn Nhà Một Hộ Gia Đình hoặc công trình phụ riêng biệt hiện hữu hợp pháp trước ngày 1 tháng Một, 2017; không liên quan đến việc mở rộng kết cấu hiện hữu; có lối vào riêng từ bên ngoài; và các khoảng lùi công trình ở bên cạnh và phía sau là đủ để bảo đảm an toàn chống hỏa hoạn. Hạng Mục Hai: Liên quan đến việc xây một công trình mới, hoặc một công trình xây thêm phía ngoài của một công trình hiện hữu.
Số lượng căn nhà tối đa	Căn Nhà Phụ chỉ được phép ở trên các lô đất có một Căn Nhà Một Hộ Gia Đình hiện hữu (Căn Nhà Chính). Được phép có tổng cộng một Căn Nhà Chính và một Căn Nhà Phụ.
Diện tích lô đất	Không có diện tích lô đất tối thiểu, miễn là khu đất đó là lô đất có hồ sơ hợp lệ.
Các yêu cầu về cư ngụ	Chủ sở hữu bất động sản không bắt buộc phải cư ngụ trong Căn Nhà Chính hoặc Căn Nhà Phụ. Chỉ có thể cư ngụ trong Căn Nhà Phụ ít nhất 30 ngày trở lên.
Cho thuê hoặc bán căn nhà	Có thể cho thuê Căn Nhà Phụ, nhưng không được bán riêng mà không kèm theo căn nhà chính. Chỉ có thể sử dụng Căn Nhà Phụ cho Các Sinh Hoạt Thường Trú.
Địa điểm đậu xe	Nếu một nơi đậu xe có mái che bị dỡ bỏ để xây Căn Nhà Phụ, nơi đậu xe thay thế có thể có bất kỳ hình dạng nào (bao gồm có mái che, không có mái che, nối tiếp nhau hay có thang máy).
Lưu lượng nước chữa cháy	Lưu lượng nước chữa cháy và áp suất nước trên các con phố liền kề phải đáp ứng các yêu cầu tối thiểu của Sở Cứu Hỏa.
Vòi phun nước chữa cháy	Căn Nhà Phụ chỉ cần phải có hệ thống vòi phun nước chữa cháy trong trường hợp Căn Nhà Chính phải có hệ thống vòi phun nước chữa cháy.

Tờ thông tin này chỉ dành để cung cấp thông tin và là tài liệu tóm tắt tổng quát về các qui chế ghi trong Khoản 17.103.080.

Sở Hoạch Định và Xây Dựng Thành Phố Oakland (Planning and Building Department)
250 Frank H. Ogawa Plaza, 2nd floor
Oakland, CA 94612

	<u>Hang Muc Một</u>	<u>Hang Muc Hai</u>
Kiến trúc tương thích	Không có yêu cầu về kiến trúc tương thích	Phải hoàn toàn dựa vào diện tích và địa điểm của Căn Nhà Chính; vật liệu bên ngoài phải phù hợp hoặc nhìn tương thích.
Chiều cao tối đa	Không có giới hạn chiều cao	Đối với những Căn Nhà Phụ gắn liền hoặc tách rời nằm bên ngoài các khoảng lùi công trình bắt buộc, giới hạn chiều cao phù hợp với các tiêu chuẩn áp dụng cho khu vực đó. Đối với những Căn Nhà Phụ tách rời nằm bên trong phần sân bắt buộc ở bên cạnh hoặc phía sau, chiều cao tường tối đa là 10 feet và chiều cao mái nhà là 14 feet.
Diện tích sàn tối đa	Không có giới hạn về diện tích	Không được vượt quá 800 feet vuông hay 75% diện tích sàn của Căn Nhà Một Hộ Gia Đình hiện hữu, mức nào ít hơn sẽ áp dụng.
Lối Vào trong trường hợp Khẩn Cấp	Không có giới hạn	Không được phép trong phạm vi Vùng Kết Hợp Bảo Vệ và An Toàn Hỏa Hoạn S-9. Bên ngoài Vùng S-9, không được phép nếu vào từ một con phố có vỉa hè rộng chưa đến 20 feet hoặc từ một con phố cụt dài hơn 600 feet.
Số chỗ đậu xe bắt buộc	Không yêu cầu phải có thêm chỗ đậu xe	Không cần thêm chỗ đậu xe cho những Căn Nhà Phụ: <ul style="list-style-type: none"> Nằm cách một trạm dừng xe buýt, trạm dừng xe lửa, hoặc trạm dừng xe chuyên chở người khuyết tật (nếu thích hợp) 1/2 dặm; Nằm trong một khu phố cổ; Ở khu vực phải có giấy phép đậu xe trên đường nhưng không dành cho người cư ngụ trong Căn Nhà Phụ; Nằm trong phạm vi cách điểm đón/thả đi chung xe cố định một dãy phố. Đối với tất cả các Căn Nhà Phụ Hạng Mục Hai khác: <ul style="list-style-type: none"> Mỗi căn hộ phải có một chỗ đậu xe ở những vùng không phải là S-11 và S-12. Ở vùng S-11, mỗi phòng ngủ một chỗ đậu xe, tới tối đa 2 chỗ cho mỗi căn hộ. Ở vùng S-12, mỗi phòng ngủ một chỗ đậu xe.
Các yêu cầu về chỗ đậu xe	Không yêu cầu phải có thêm chỗ đậu xe	Chỗ đậu xe bắt buộc có thể được cung cấp dưới dạng đậu nối tiếp nhau trên một đường lái xe ra vào hiện hữu hoặc ở các khoảng lùi công trình bắt buộc trừ khi không thể đậu xe như vậy do địa hình đặc trưng của vùng hoặc địa điểm, hoặc các điều kiện an toàn tính mạng và hỏa hoạn.
Khoảng lùi công trình	Không có hạn chế về khoảng lùi công trình, ngoài các khoảng lùi đủ để bảo đảm an toàn chống hỏa hoạn	Một Căn Nhà Phụ tách rời có thể kéo dài vào trong một khoảng lùi công trình bắt buộc ở bên cạnh và phía sau, tới tối đa 4 feet kể từ đường ranh giới lộ đất. Các công trình cao trên 6 feet không được chiếm quá 50% diện tích chiều ngang của phần sân sau bắt buộc. Một Căn Nhà Phụ nằm ở trên ga-ra đậu xe và tuân thủ yêu cầu về chiều cao tối đa cũng như các qui chế hiện hành khác không bắt buộc phải có một khoảng lùi công trình bên cạnh hay phía sau rộng hơn 5 feet. Tất cả các Căn Nhà Phụ khác đều phải hội đủ điều kiện về khoảng lùi công trình đã được phê chuẩn cho khu vực đó.
Lắp đường điện nước	Không cần phải có đường điện nước mới hoặc riêng biệt	Có thể cần phải có đường điện nước mới hoặc riêng biệt, tuy nhiên lệ phí kết nối dịch vụ hoặc phí bảo đảm công suất sử dụng sẽ được tính theo tỷ lệ tương ứng cho phần của Căn Nhà Phụ trên hệ thống nước hoặc thoát nước.