



**Quận San Diego, Cơ Quan Quy Hoạch & Phát Triển**  
**ĐƠN VỊ NHÀ Ở PHỤ TRỢI &**  
**ĐƠN VỊ NHÀ Ở PHỤ TRỢI CHO TRẺ EM**  
**BỘ PHẬN PHÂN VÙNG**

Luật Tiểu Bang cho phép bổ sung **Đơn Vị Nhà Ở Phụ Trợ (ADU)** và/hoặc một **Đơn Vị Nhà Ở Phụ Trợ cho Trẻ Em (JADU)** vào những khu nhà được quy hoạch để sinh sống, cung cấp các tiện nghi sống độc lập hoàn chỉnh cho một hoặc nhiều người với nơi ở hiện tại hoặc nơi ở đề xuất cho một gia đình (SFD).

Người nộp đơn được khuyến khích liên hệ với Sở Cứu Hỏa thích hợp càng sớm càng tốt để đảm bảo ADU tuân thủ các khoảng lùi chữa cháy được yêu cầu và để tìm hiểu xem liệu có cần các vòi phun nước chạy không.

**Nếu tài sản của quý vị nằm trong Quận, một ADU và một JADU có thể được phép xây dựng trên các lô có SFD hiện tại hoặc đề xuất (trong khu dân cư hoặc khu hỗn hợp) miễn là đáp ứng tất cả những điều sau:**

- ADU gắn liền với một SFD hiện tại hoặc tách rời và trên cùng một lô đất hợp pháp.
- ADU có thể được cho thuê nhưng không nhằm mục đích bán tách rời với nơi ở chính.
- Lô đất hiện không có khu ở dành cho khách, khu sinh hoạt phụ, hoặc căn hộ phụ. Được phép chuyển đổi khu sinh hoạt dành cho khách, khu sinh hoạt phụ hoặc căn hộ phụ thành một ADU và cần phải có giấy phép xây dựng.
- Tổng diện tích sàn của một ADU gắn liền không được vượt quá 50% diện tích sàn của SFD, lên đến diện tích sàn tối đa là 1.200 feet vuông (có thể lên đến 850 feet vuông và 1.000 feet vuông đối với ADU có nhiều hơn một phòng ngủ, không phụ thuộc vào diện tích của SFD hiện có).
- Tổng diện tích sàn của một ADU tách rời không được vượt quá 1.200 feet vuông, không phụ thuộc vào diện tích sàn của SFD hiện có.
- Người nộp đơn phải cung cấp các phép tính toán học về "diện tích sàn" cho cả hai đơn vị nhà trên sơ đồ lô đất và các phép tính này phải được thực hiện từ các kích thước bên ngoài của tường ngoài.
- Tổng diện tích sàn của một cấu trúc phụ trợ đề xuất gắn liền với một ADU tách rời không được vượt quá diện tích mặt bằng kết hợp cho phép theo Phần 6156.g của Sắc Lệnh Phân Vùng, hoặc trừ khi có Giấy Phép Hành Chính.
- Bất kỳ cấu trúc phụ trợ được đề xuất nào, gắn liền với ADU, vượt quá 1.000 feet vuông (kết hợp với tất cả các cấu trúc phụ khác theo Phần 6156.g) và/hoặc cao hơn 12', đều phải tuân theo các quy định về khoảng lùi của tòa nhà chính và chiều cao của Sắc Lệnh Phân Vùng.
- Sân, boong và/hoặc ban công gắn liền hoặc tách rời phải tuân theo Phần 4835 của Sắc Lệnh Phân Vùng.
- ADU tách rời được giới hạn ở chiều cao 24' (ngoại trừ phức hợp nhiều gia đình).
- Một ADU có thể được gắn vào một cấu trúc phụ trợ quá khổ hiện có và được phép, nếu ADU được đặt trong cấu trúc phụ trợ hiện có và diện tích tổng thể không bị thay đổi.
- Không cần khoảng lùi nếu kết cấu phụ trợ hiện có và được phép, hoặc một phần của nó, đang được chuyển đổi thành ADU, ngoại trừ trường hợp an toàn cháy nổ.

Vui lòng nhấp vào [đây để biết Thông Tin Phân Vùng](#) nếu cơ sở kinh doanh của quý vị nằm trong khu vực chưa hợp nhất của Quận San Diego. Nếu quý vị có thêm bất kỳ câu hỏi nào về phân vùng, vui lòng gửi email cho chúng tôi theo địa chỉ [PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov](mailto:PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov)

5510 OVERLAND AVE, SUITE 110, SAN DIEGO, CA 92123

<http://www.sdcounty.ca.gov/pds>



## Quận San Diego, PDS, Bộ Phận Phân Vùng ĐƠN VỊ NHÀ Ở PHỤ TRỢ & PHỤ TRỢ CHO TRẺ EM

Tiếp tục

- Không yêu cầu các tiêu chuẩn phát triển bổ sung như diện tích feet vuông tối đa, chiều cao, phạm vi bao phủ lô, và khoảng lùi nếu cấu trúc phụ trợ rời hoặc gắn liền hiện có và được phép đang được chuyển đổi thành ADU. Mọi bổ sung mới vào ADU đều phải tuân thủ các quy định về khoảng lùi và chiều cao được nêu trong biểu mẫu này.
- Cấu trúc phụ trợ hiện có và được phép, hoặc một phần của nơi ở chính hiện có và được phép, có thể được chuyển đổi thành ADU. Việc chuyển đổi như vậy sẽ không phải tuân theo bất kỳ yêu cầu nào về kích thước. Ví dụ: một nhà kho hiện có và được phép rộng 3.000 feet vuông có thể được chuyển đổi thành một ADU mà không cần bất kỳ yêu cầu bổ sung nào, ngoài việc tuân thủ các tiêu chuẩn về cứu hỏa và xây dựng cho các đơn vị nhà ở.
- Một ADU có thể được gắn vào một phòng giải trí hiện có và được phép, hoặc được đề xuất, nếu có một bức tường hoặc sàn cách âm và cách lửa giữa ADU và phòng giải trí. Bất kỳ khe hở nào (cửa ra vào, cửa sổ hoặc nơi thâm nhập) sẽ phải được đánh giá chống cháy.
- Cần có khoảng lùi tối thiểu ít nhất 4' so với đường bên hông, mặt ngoài và đường lô phía sau đối với ADU đang được xây dựng bên trên kết cấu phụ trợ tách rời được phép. Khoảng lùi chỉ áp dụng cho không gian bổ sung phía trên cấu trúc phụ trợ và ADU có thể được xây dựng hoàn toàn hoặc một phần phía trên cấu trúc phụ trợ, bao gồm cả việc mở rộng ra ngoài các bức tường của cấu trúc phụ trợ.
- Tất cả các ADU tách rời và/hoặc gắn liền mới được xây dựng phải tuân thủ khoảng lùi sân trước bắt buộc và khoảng lùi bên hông, bên ngoài và khoảng lùi phía sau tối thiểu là 4' (ngoại trừ khoảng lùi cứu hỏa). Tuy nhiên, kết cấu phụ trợ, hoặc sân trong gắn với ADU phải tuân theo khoảng lùi sân ngoài bắt buộc.
- ADU sẽ có một nơi đậu xe. Nơi đậu xe có thể được bố trí trong khoảng lùi và trên đường lái xe hiện có như nơi đậu xe song song. Không cần thay thế nơi đậu xe khi nhà để xe, bãi đậu xe hoặc cấu trúc bãi đậu xe có mái che bị phá bỏ cùng với việc xây dựng ADU hoặc chuyển đổi thành ADU.
- Không cần có nơi đậu xe cho ADU trong bất kỳ trường hợp nào sau đây:
  - (1) ADU nằm cách phương tiện công cộng nửa dặm.
  - (2) ADU nằm trong một khu lịch sử có ý nghĩa về mặt kiến trúc và lịch sử.
- Việc bán hoặc sở hữu riêng ADU bị cấm, trừ khi lô được chia nhỏ để tạo ra một lô riêng biệt cho mỗi ngôi nhà.
- ADU sẽ không được sử dụng hoặc thuê dưới 30 ngày.
- Các tài sản có nhiều (2 trở lên) SFD không tuân thủ hiện có và nằm trong khu dân cư chỉ cho phép SFD, có thể có ADU hoặc JADU (không phải cả hai).
- Các tài sản có SFD không phù hợp hiện có và nằm trong vùng không cho phép SFD, có thể có ADU hoặc JADU (không phải cả hai).
- ADU mới đề xuất trên **các lô ở các khu vực quận chưa hợp nhất** với SFD hiện có và được phép có thể đủ điều kiện tham gia Chương Trình Miễn Trừ Phí của Quận (đến tháng 1 năm 2024). Vui lòng xem liên kết sau: <https://www.sandiegocounty.gov/ADU>.

---

Vui lòng nhấp vào [đây để biết Thông Tin Phân Vùng](#) nếu cơ sở kinh doanh của quý vị nằm trong khu vực chưa hợp nhất của Quận San Diego. Nếu quý vị có thêm bất kỳ câu hỏi nào về phân vùng, vui lòng gửi email cho chúng tôi tại [5510 OVERLAND AVE, SUITE 110, SAN DIEGO, CA 92123](mailto:5510_OVERLAND_AVE_SUITE_110_SAN_DIEGO_CA_92123) hoặc <http://www.sdcounty.ca.gov/pds>



Quận San Diego, PDS, Bộ Phận Phân Vùng  
ĐƠN VỊ NHÀ Ở PHỤ TRỢI & PHỤ TRỢI CHO TRẺ EM  
Tiếp tục

**Xem các yêu cầu về Đơn Vị Nhà Ở Phụ Trợi cho Trẻ Em (JADU) bên dưới:**

- Một JADU gắn liền và một ADU tách rời, có thể được cho phép trên các lô SFD hiện có hoặc được đề xuất trong khu dân cư hoặc khu sử dụng hỗn hợp.
- JADU phải hoàn toàn nằm trong một SFD hiện có hoặc được đề xuất và phải có phòng tắm đầy đủ.
- JADU có nghĩa là một cơ sở sống độc lập hoàn chỉnh và không được vượt quá 500 feet vuông.
- JADU sẽ có một nhà bếp hiệu quả, bao gồm tất cả những điều sau đây:
  - a. Một nơi nấu ăn với các thiết bị.
  - b. Quầy sơ chế thực phẩm và tủ bảo quản có kích thước hợp lý so với kích thước của nhà ở phụ trợi cho trẻ em.
- Không cần thêm nơi đậu xe.
- JADU và/hoặc phần bổ sung cho JADU phải tuân thủ các khoảng lùi của tòa nhà chính, bao gồm phần JADU bổ sung cho SFD không phù hợp. Vui lòng xem Phần 6886 của Sắc Lệnh Phân Vùng để biết thông tin về khoảng lùi của các SFD không tuân thủ.
- JADU có thể được cho thuê, nhưng không dưới 30 ngày, và không nhằm mục đích bán tách rời với nơi ở chính. Chủ sở hữu phải sống trong một trong hai đơn vị.
- JADU sẽ sử dụng cùng một nguồn nước, cống rãnh và các kết nối tiện ích khác phục vụ khu nhà chính và không có đồng hồ đo điện riêng.

**Nhiều ADU có thể được phép xây dựng trong các phần của khu phức hợp nhiều gia đình hiện có trong khu dân cư hoặc khu sử dụng hỗn hợp nếu đáp ứng các yêu cầu sau.**

- Chỉ các cấu trúc/phòng trong khu phức hợp nhiều gia đình hiện tại không được sử dụng làm không gian sống, bao gồm nhưng không giới hạn ở, phòng chứa, phòng hơi, lối đi, gác xép, tầng hầm hoặc nhà để xe, có khả năng được chuyển đổi ít nhất thành một ADU, hoặc nhiều ADU, lên đến 25% trong số các đơn vị nhà ở nhiều gia đình hiện có.
- Có thể cho phép tối đa hai ADU tách rời, trên mỗi lô có phức hợp nhiều gia đình hiện có nếu các yêu cầu sau được đáp ứng.
  - a. Các ADU tách rời được giới hạn ở chiều cao 16 feet và 4' sân sau và khoảng lùi bên hông.
  - b. Việc bổ sung hai ADU tách rời không tuân theo bất kỳ quy định không phù hợp nào.
  - c. Một phức hợp nhiều gia đình không phù hợp có thể có tối đa hai ADU tách rời hoặc có thể có ADU được tạo trong phức hợp nhiều gia đình hiện có (không phải cả hai) và sẽ tuân theo tất cả các quy định khác.
- Nhiều ADU cho các khu phức hợp nhiều gia đình không đủ điều kiện theo Chương Trình Miễn Trừ Phí của Quận.

Bất kỳ cấu trúc nào được thiết kế cho nơi ở của con người được chia thành hai hoặc nhiều đơn vị sống độc lập và gắn liền trên một lô đất đều được coi là một khu phức hợp nhiều gia đình (chẳng hạn như nhà ở song lập, ba tầng, nhà ở xếp chồng, Khu Nhà Di Động, v.v.). Nhiều ngôi nhà đơn lẻ tách rời trên cùng một lô không được coi là khu phức hợp nhiều gia đình nhưng có thể đủ điều kiện cho một ADU hoặc JADU (không phải cả hai).

---

Vui lòng nhấp vào [đây để biết Thông Tin Phân Vùng](#) nếu cơ sở kinh doanh của quý vị nằm trong khu vực chưa hợp nhất của Quận San Diego. Nếu quý vị có thêm bất kỳ câu hỏi nào về phân vùng, vui lòng gửi email cho chúng tôi tại [planning@sdcounty.ca.gov](mailto:planning@sdcounty.ca.gov) hoặc gọi điện thoại tại **5510 OVERLAND AVE, SUITE 110, SAN DIEGO, CA 92123** <http://www.sdcounty.ca.gov/pds>