

常見問題 (FAQ) (區劃和土地用途)

此分區變更是否允許對我的房產進行任何開發，施工或拆除？

否。此變更不允許、也不授權對您的房產進行任何開發，施工或拆除。此項更新是東聖蓋博谷 (East San Gabriel Valley) 地區規劃的一部分，是對指定給該地塊的區劃和土地用途類別的更改。業主無需執行任何操作，即可繼續保留現有已允許的用途。

為什麼洛杉磯縣要重新區劃和更改我的房產土地用途類別？

這些擬議變更屬於東聖蓋博谷地區規劃的一部分。東聖蓋博谷區劃圖的大多數更新都是行政舉措，以確保區劃與土地用途規劃的認定相一致，並保證土地用途的相容性。這些擬議變更反映了現有的土地用途和（或）土地用途意向。

東聖蓋博谷區劃圖的一些重點更新旨在滿足加州住房法規定的未來住房需求，並符合土地用途，該提議是東聖蓋博谷地區規劃的一部分。由此確定的區劃將與土地用途規劃認定相一致，並與鄰近的土地用途相容。

新區域和新規劃類別的允許範圍是什麼，將如何影響我的房產？

有關您房產所在分區有哪些已批准用途以及有條件已批准用途，請造訪[專案地圖頁面](#)上的網路應用程式以查看完整清單，並上網參考《洛杉磯縣法典》第 22 條 – 規劃和分區：<https://planning.lacounty.gov/county-code-and-interpretations/>。請注意，可能有適用您房產的其他規劃和區劃規定，這將會限制已批准土地用途的類型和利用強度。

分區變更是否會影響我的房產稅？

否。分區變更不會影響房產稅。在購買和出售房產以及發放建築許可證之時，房產稅會受到影響。關於洛杉磯縣何時重估房產稅的更多資訊，請造訪<https://assessor.lacounty.gov/real-estate-toolkit/when-do-i-get-reassessed>。

是否將舉行公開聽證會以研討這些變更？

是的。我們預計會在 2023 年 8 月就這些變更發起公開聽證會。

我是否能就這些變更諮詢相關人員？

如需瞭解更多資訊或討論擬議分區變更，請聯繫社區研究東區小組 (Community Studies East Section) commplan@planning.lacounty.gov 或致電 (213) 974-6425。請指明您的房產街道地址和 10 位估稅官地塊編號 (APN)。

分區變更是否會影響我房產範圍內的動物飼養？

通常情況下不會，從 A-1 改到 R-A 或 R-1 的分區變更不會影響您房產範圍內的動物飼養。根據有關規定，住宅區的區劃不會影響寵物式的動物飼養，其中包括山羊和馬之類的有蹄類動物。（點擊下方的連結獲取住宅區可飼養動物的完整列表。）

地塊條件、已批准的動物飼養建築結構以及住宅退縮距離，確實會影響到住宅區內飼養動物的數量和類型。如果這些建築結構獲准建造，退縮距離也得以認定，則住宅區劃不會影響現有的動物飼養用途。洛杉磯縣《區劃準則》[第 22.140.070 節](#)（個人和/或非商業用途的動物飼養）概述了寵物式飼養有蹄類動物（不包括豬類）的規定。

分區	A-1	R-A	R-1
分區名稱	輕農業住宅	農業住宅	單戶住宅
寵物式飼養牲畜所需的最小面積	每住宅單元15000平方英尺，每5000平方英尺的占地面積上不超過一隻動物。	每住宅單元15000平方英尺，每5000平方英尺的占地面積上不超過一隻動物。	每住宅單元15000平方英尺，每5000平方英尺的占地面積上不超過一隻動物。
最小住宅退縮距離	圈養動物的任何建築結構（包括畜欄和圍欄）必須建於距離任何住宅至少35英尺的位置。	圈養動物的任何建築結構（包括畜欄和圍欄）必須建於距離任何住宅至少35英尺的位置。	圈養動物的任何建築結構（包括畜欄和圍欄）必須建於距離任何住宅至少35英尺的位置。

我在我的房產範圍內養馬，則該變更會產生怎樣的影響？

從 A-1 改到 R-A 或 R-1 的分區變更不會影響您在自己的房產範圍內出於非商業個人目的來養馬。如上所述（洛杉磯縣《區劃準則》[第 22.140.070 節](#)），在 A-1，R-A 和 R-1 寵物式養馬均遵循相同規定。

如果我不是出於個人和非商業目的來飼養，繁育和訓練動物，應滿足什麼要求？

除了寵物式飼養動物或因個人目的飼養動物（執行相同標準的 A-1，R-A 和 R-1 允許這麼做），還允許在面積不小於一英畝的 A-1 地塊上飼養，繁育和訓練馬匹及其他動物。不允許在住宅區地塊上飼養，繁育和訓練動物。

所有與這類動物的飼養，繁育和訓練有關的建築物或結構，要求留有距離任何街道、高速公路或任何可居住結構至少 50 英尺的後退範圍。任何放牧用地不得與位於同一地產上的任何乳製品用地、牲畜飼料場，牲畜賣場或商業騎術學校一起使用。除補充飼養架，澆水

槽或附帶圍欄以外，任何設計用於或擬用於圈養或以水泥地飼養這類動物的建築物、結構，圍欄或畜欄不得用於放牧用途場地。有關詳細資訊，見洛杉磯縣《區劃準則》[第 22.140.080 節](#)。

A-1，R-A 和 R-1 各分區之間有什麼區別？

允許對單戶住宅和附屬住宅單元進行 A-1，R-A 和 R-1 式分區。A-1 不允許 SB9 法案下的加建單元和城市分割地塊。有關 SB9 法案的詳細資訊，請造訪 <https://planning.lacounty.gov/planning-permits/accessory-dwelling-units/>。

A-1，R-A 和 R-1 允許按同一標準，寵物式或出於個人目的飼養動物。在 A-1 占地面積不小於一英畝的地塊上允許飼養，繁育和訓練馬和其他動物。住宅區地塊上不允許飼養，繁育和訓練動物。

我種植食物……

允許在 A-1，R-A 和 R-1 種植供個人消費的食物。A-1，R-A 和 R-1 可建造社區菜園。作物（包括田間、樹木、灌木，漿果和行作物）以及植物苗圃（僅做苗木繁殖）區域允許成為 A-1 和 R-A 的主要用途。R-1 允許作物和植物苗圃（僅做苗木繁殖），但需要有條件使用許可 (Conditional Use Permit)。A-1 允許溫室大棚做為主要用途，但 R-A 或 R-1 不允許。

至於食物售賣，A-1 允許設立蔬果攤（包括來自社區菜園的農產品），但居民區不允許。A-1，R-A 和 R-1 允許建農貿市場，但需要小型有條件使用許可 (Minor Conditional Use Permit)。A-1 允許在有條件使用許可的情況下建造植物苗圃（包括苗木繁殖和零售），但 R-A 和 R-1 不允許。

我養雞……

分區改為住宅區 R-A 或 R-1 不會影響個人用途的養雞行為。地塊條件、已批准的動物飼養建築結構以及住宅退縮距離，確實會影響到住宅區內飼養動物的數量和類型。如果現有養雞的建築結構獲准建造，退縮距離也得以認定，新的區劃將不會影響現有動物的飼養用途。洛杉磯縣《區劃準則》[第 22.140.070 節](#)概述了個人和（或）非商業用途的寵物式養雞規定。請注意，洛杉磯縣《區劃準則》[第 10.38 節](#)有一條飼養公雞的特別法令，即根據您的地塊大小來規定公雞飼養的數量。

我養山羊……

將分區改為住宅區 R-A 或 R-1 不影響寵物式飼養山羊。洛杉磯縣《區劃準則》已准許在您的地塊上，每 5000 平方英尺可養一隻山羊。寵物式飼養山羊符合洛杉磯縣《區劃準則》對基於個人和/或非商業用途而飼養動物的定義。洛杉磯縣《區劃準則》[第 22.140.070 節](#)概述了住宅區 R-A 和 R-1 的山羊飼養標準。

我收藏古董車……

分區從 A-1 改為 R-A 或 R-1 不影響古董車的收藏。洛杉磯縣《區劃準則》[第 22.140.270 節](#)概述了適用於在分區 A-1，R-A 和 R-1 收藏古董車的相同標準。

我在院子裡養豬……

不允許在住宅區 R-A 或 R-1 養豬。但是，如果您養的豬屬於洛杉磯縣《區劃準則》[第 10.08.205 節](#)定義的迷你豬，則允許在[第 22.140.270.C.3 節](#)規定的 R-A 和 R-1 分區飼養。每戶最多允許養一隻迷你豬。

每個分區的住宅開發標準是否不同？

否。與單戶住宅相關的開發標準在 A-1，R-A 和 R-1 都是相同的。這三個分區的最大建築高度都是 35 英尺。三個分區均對院子的退縮距離提出了要求：前院 20 英尺，街角地側院 5 英尺，反向街角地側院 10 英尺，面向室內側院 5 英尺，以及後院 15 英尺。

我的後院放了一個集裝箱。

分區從 A-1 改為 R-A 或 R-1 會影響您後院的集裝箱，因為住宅區不允許其長期存放。但是，如洛杉磯縣《區劃準則》[第 22.140.150.C.1.b 節](#)所述，透過對住宅區 R-A 和 R-1 的平面圖進行政府審查，可准許臨時存放最多一個集裝箱，用於放置施工現場的施工設備和建築材料。