

新加州法律使 限制某些建筑 面积比率的 CC&R 失效并 规范当地机构 的采用

纽森州长签署了参议院 478 号法案 (维纳), 使某些 CC&R 无效且不可执行, 并禁止当地机构对由 3 至 7 个单元组成的住房开发项目实施低于 1.0 的容积率标准, 或低于 1.25 的容积率标准。一个由 8 到 10 个单元组成的住房开发项目。

新法律还禁止地方机构强加土地覆盖率要求, 这会在物理上阻止住房开发项目实施上述容积率。

该法案禁止当地机构仅以拟建地块的地块面积不符合当地机构对最小地块面积的要求为由拒绝位于现有合法地块上的住房开发项目。SB 478 适用于满足特定要求的住房开发项目, 其中包括项目位于多户住宅区或混合用途区。

参议院 478 号法案还规定, 任何契约、合同、担保文书或其他影响计划开发项目中任何权益的转让或出售的文书中包含的任何契约、限制或条件以及管理文件的任何规定均无效且不可执行。有效禁止或者不合理限制住房开发项目使用上述规定授权的容积率标准。

该法规定, 它不适用于施加合理限制、不使受上述规定约束的项目的实施不可行的规定。