



مقاطعة سان دييغو، خدمات التخطيط والتطوير

وحدة السكن الملحة ووحدة السكن الصغيرة الملحة

قسم تقسيم المناطق

يتبع قانون الولاية إضافة وحدة سكن ملحقة (ADU) أو وحدة سكن صغيرة ملحقة (JADU) أو كليهما إلى البنيات الموجودة في مناطق مخصصة للسكن، بحيث توفر مرافق معيشة مستقلة بالكامل لشخص أو أكثر، داخل حدود مسكن أسرة واحدة (SFD) قائم أو مقترن.

نحن نشجع بشدة مقدمي الطلبات على التواصل مع إدارة مكافحة الحرائق المعنية في أقرب وقت ممكن، للتأكد من أن وحدة السكن الملحة تمثل لارتدادات الحرائق الازمة، وأيضاً لمعرفة ما إذا كانت رشاشات إطفاء الحرائق مطلوبة أم لا.

إذا كانت بنياتك تقع في المقاطعة، قد يُسمح ببناء وحدة سكن ملحقة واحدة، ووحدة سكن صغيرة ملحقة واحدة على أراضي خاصة بمسكن أسرة واحدة سواء قائمة أو مقترنة (ضمن منطقة سكنية أو متعددة الاستخدام)، بشرط تحقق جميع ما يلي:

- أن تكون وحدة السكن الملحة إما متصلة بمسكن أسرة واحدة قائم، أو منفصلة وموجودة ضمن حدود أرض قانونية.
- يجوز تأجير وحدة السكن الملحة، لكنها غير مخصصة للبيع بالانفصال عن وحدة السكن الأساسية.
- لا تضم الأرض أماكن لمعيشة الضيوف أو أماكن معيشة ملحقة أو شقة ملحقة. قد يُسمح بتحويل أماكن معيشة الضيوف أو أماكن المعيشة الملحة أو الشقة الملحة إلى وحدة سكن ملحقة، لكنه يحتاج موافقة على تصريح البناء.
- لا يجوز أن تتجاوز المساحة الكلية لأرض وحدة السكن الملحقة 50% من مساحة الأرض الخاصة بمسكن الأسرة الواحدة، بحد أقصى مساحة أرض تساوى 1,200 قدم مربع (قد تصل إلى 850 قدم مربع و 1,000 قدم مربع في حالة وحدة السكن الملحة التي تضم أكثر من غرفة نوم واحدة، من دون احتساب مساحة القدم المربع لمسكن الأسرة الواحدة القائم).
- لا يجوز أن تتجاوز المساحة الكلية لأرض وحدة السكن الملحقة المنفصلة 1,200 قدم مربع، من دون احتساب مساحة القدم المربع لمسكن الأسرة الواحدة القائم.
- يجب أن يقدم مقدمي الطلبات حسابات رياضية "مساحة الأرض" لكلا الوحدتين الموجودتين على مخططات قطعة الأرض، ويجب أخذ هذه الحسابات من الأبعاد الخارجية للجدران الخارجية.
- المساحة الكلية لأرض الهيكل الملحق المقترن، مرفق بوحدة سكن ملحقة منفصلة، لا يجوز أن تتجاوز الأقدام المربعة الكلية المسموح بها وفقاً للقسم 6156.g في مرسوم تقسيم المناطق، ما لم يصرح بغير ذلك في تصريح إداري معتمد.
- أي هيكل ملحق مقترن، مرفق بوحدة سكن ملحقة تتجاوز مساحتها 1000 قدم مربع (مع جميع البنى الملحقة الأخرى وفقاً للقسم 6156.g) أو يزيد ارتفاعها عن 12 قدمًا أو كليهما، تخضع للوائح الارتفاعات والارتفاعات في المبنى الرئيسي بحسب مرسوم تقسيم المناطق.
- يخضع الفناء أو السقف أو البلكونة المتصلة أو المنفصلة أو جميعهم للقسم 4835 من مرسوم تقسيم المناطق.
- أقصى حد لارتفاع وحدة السكن الملحقة المنفصلة هو 24 قدم (باستثناء في حالة المجمعات السكنية متعددة الأسر).
- قد يمكن إرفاق وحدة سكن ملحقة، بهيكل ملحق كبير الحجم قائم ومصرح به، في حالة وجود وحدة سكن ملحقة ضمن حدود البناء الملحقة القائمة، وعدم تغيير المساحة الكلية التي يشغلها الهيكل.
- لا حاجة لارتدادات في حالة تحويل هيكل ملحق قائم ومصرح بها أو جزء منها إلى وحدة سكن ملحقة، باستثناء تلك التي تكون لغرض السلامة من الحرائق.

يرجى النقر [هنا للحصول على معلومات عن تقسيم المناطق](#)، إذا كانت بنياتك تقع ضمن منطقة غير مدمجة في مقاطعة سان دييغو. إذا كان لديك أي استفسارات إضافية حول تقسيم المناطق، يرجى إرسال رسالة إلكترونية إلى PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov

5510 OVERLAND AVE, SUITE 110, SAN DIEGO, CA 92123 <http://www.sdcounty.ca.gov/pds>



لا حاجة لتطبيق معايير التطوير الإضافية، مثل الحد الأقصى للقمن المربع، والارتفاع، وأرض البناء، والارتدادات، في حالة تحويل بنية ملحقة متصلة أو منفصلة مصرح بها وقائمة إلى وحدة سكن ملحقة. يجب أن تتمثل أي إضافات جديدة إلى وحدة السكن الملحة مع لوائح الارتدادات والارتفاع المنصوص عليها في هذا النموذج.

قد يمكن تحويل هيكل ملحق قائم ومصرح به أو الجزء من المسكن الأساسي القائم والمصرح به إلى وحدة سكن ملحقة. لن يخضع هذا التحويل إلى أي شروط تتعلق بالحجم. على سبيل المثال، يمكن تحويل مخزن غلال قائم ومصرح به مساحته 3,000 قدم مربع إلى وحدة سكن ملحقة، من دون أي شروط إضافية، بخلاف الامتثال لمعايير الحرائق والبناء الخاصة بوحدات السكن.

قد يمكن إلحاق وحدة سكن ملحقة، إلى غرفة ترفيه قائمة ومصرح بها أو مقترحة، في حالة وجود حائط أو أرضية محددة عازلة للحرائق والصوت بين وحدة السكن الملحقة وغرفة الترفيه. أي فتحات (أبواب أو نوافذ أو مداخل) ستكون لازمة لمقاومة الحرائق.

يتعين الالتزام بالحد الأدنى للارتدادات الذي يبلغ 4 أقدام على الأقل في الحدود الجانبية والخارجية والخلفية للأرض، في حالة وحدة السكن الملحقة التي يتم بناءها على هيكل ملحق منفصل ومصرح به. لا تطبق الارتدادات إلا على المساحة المضافة فوق الهيكل الملحق، ويمكن إنشاء وحدة السكن الملحقة كلياً أو جزئياً فوق الهيكل الملحق، بما في ذلك الامتداد إلى ما وراء جدران الهيكل الملحق.

يجب أن تتمثل جميع وحدات السكن الملحقة المبنية حديثاً سواء المتصلة أو كليهما، لمساحة الارتدادات الالزمة في الجزء الأمامي والحد الأدنى من الارتدادات في الجانب الجانبي والخارجي والخلفي البالغة 4 قدم على الأقل (باستثناء أي ارتدادات لازمة لمنع الحرائق). مع ذلك، يجب أن تتمثل البنية الملحقة أو الفناء الملحق بوحدة السكن الملحقة، مع الارتدادات الجانبية الخالية الالزمة.

توفر وحدة السكن الملحقة منطقة اصطدام واحدة للسيارات. يجوز أن تقع منطقة الاصطدام ضمن حدود الارتدادات وعلى طريق قائم، باعتبارها موقفاً تشاركيّاً. لا حاجة لاستبدال مناطق اصطدام السيارات، في حالة هدم هيكل لكراج أو مرآب أو مبني اصطدام مغطى، بالتزامن مع بناء وحدة سكن ملحقة أو تحويله إلى وحدة سكن ملحقة.

لا حاجة إلى منطقة اصطدام السيارات في حالة وحدة السكن الملحقة، في أي من الحالات التالية:

- (1) وجود وحدة سكن ملحقة ضمن مسافة نصف ميل من وسائل النقل العام.
- (2) وجود وحدة سكن ملحقة ضمن منطقة تاريخية ذات أهمية أثرية وتاريخية.

يُحضر البيع أو الملكية المنفصلة لوحدة السكن الملحقة، ما لم يتم تقسيم الأرض إلى أجزاء، مما يؤدي إلى فصل أرض كل مسكن.

لا يجوز استخدام وحدة السكن الملحقة أو تأجيرها لمدة تقل عن 30 يوماً.

البنيات التي يتتوفر بها عدة (2 أو أكثر) مساكن قائمة لأسرة واحدة غير مطابقة للمواصفات، وتقع في منطقة سكنية لا تسمح إلا بمساكن الأسرة الواحدة، يجوز لها بناء وحدة سكنية ملحقة أو وحدة سكنية صغيرة ملحقة (ليس كلامها).

البنيات التي تضم مسكن أسرة واحدة قائم وغير مطابق للمواصفات، وتقع في منطقة لا تسمح بمسكن الأسرة الواحدة، يمكن أن تبني وحدة سكن ملحقة أو وحدة سكن صغيرة ملحقة (ليس كلامها).

وحدات السكن الملحقة الجديدة والمفترحة في أراضي تقع في مناطق غير مدمجة في المقاطعة، ويوجد بها مسكن أسرة واحدة قائم ومصرح به، قد تكون مؤهلة لبرنامج الإعفاء من الرسوم في المقاطعة (حتى يناير 2024). يرجى الاطلاع على الرابط التالي:
<https://www.sandiegocounty.gov/ADU>

يرجى النقر [هنا للحصول على معلومات عن تقسيم المناطق](#)، إذا كانت بناياتك تقع ضمن منطقة غير مدمجة في مقاطعة سان دييغو. إذا كان لديك أي استفسارات إضافية حول تقسيم المناطق، يرجى إرسال رسالة إلكترونية إلى PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov

**راجع شروط وحدات السكن الصغيرة الملحة (JADU) أدناه:**

- يجوز السماح بوجود وحدة سكن واحدة صغيرة ملحقة ومتصلة، ووحدة سكن واحدة ملحقة ومنفصلة، في الأراضي الخاصة بمسكن الأسرة الواحدة سواء كان قائم أو مقترن، في منطقة سكنية أو متعددة الاستخدام.
- يجب احتواء وحدة السكن الصغيرة الملحة، بالكامل داخل منطقة مسكن الأسرة الواحدة سواء القائم أو المقترن، ويجب أن تتوفر بالوحدة مرحاض كامل.
- وحدة السكن الصغيرة الملحة تعني مرفق معيشة كامل ومستقل، لا يجوز أن تتجاوز مساحته 500 قدم مربع.
- يتبعن أن تتضمن وحدة السكن الصغيرة الملحة مطبخاً مكتملاً، يحتوى جميع ما يلي:
 - a. مرفق طبخ مع الأجهزة.
 - b. منضدة لإعداد الطعام ووحدات تخزين بحجم معقول يتناسب مع حجم وحدة السكن الصغيرة الملحة.
- لا حاجة إلى مساحة اصطفاف إضافية.
- يجب أن تمثل وحدة السكن الصغيرة الملحة أو الإضافات على الوحدات أو كليهما، إلى ارتدادات المبنى الرئيسي، بما في ذلك الإضافات على الوحدات في حالة مسكن الأسرة الواحدة غير المطابق للمواصفات. يرجى مراجعة القسم 6886 من مرسوم تقسيم المناطق، للتعرف على معلومات عن الارتدادات في حالة مسكن الأسرة الواحدة غير المطابق للمواصفات.
- يجوز تأجير وحدة السكن الصغيرة الملحة، لكن لمدة لا تقل عن 30 يوماً، ولا يمكن بيعها بالانفصال عن المسكن الرئيسي. يلتزم المالك بالسكن في إحدى الوحدتين.
- يتبعن إمداد وحدة السكن الصغيرة الملحة، بنفس وصلات المياه والصرف الصحي والمرافق الأخرى التي تخدم المسكن الرئيسي، ولا يجوز استخدام عداد كهرباء منفصل.

يسمح بعدة وحدات سكن ملحقة على أجزاء من مجمع سكني قائم متعدد الأسر، يقع في منطقة سكنية أو متعددة الاستخدام، في حال تلبية المتطلبات التالية.

- لا يمكن تحويل سوى الهياكل/ الغرف الموجودة داخل مجمع سكني قائم متعدد الأسر، التي لا تُستخدم كمناطق صالحة للمعيشة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر غرف التخزين أو غرف التدفئة أو الممرات أو العلويات أو القبو أو الجراج، إلى وحدة سكن ملحقة واحدة على الأقل أو عدة وحدات سكن ملحقة، بحيث لا تتجاوز مساحتها 25% من مساحة وحدات السكن متعددة الأسر القائمة.
- قد يُسمح بحد أقصى بوحدتين سكنيتين ملحوظتين، في كل أرض يوجد بها مجمع سكني قائم متعدد الأسر، في حالة استيفاء الشروط التالية.
 - a. أقصى ارتفاعات في وحدات السكن الملحقة المنفصلة هو 16 قدم و 4 إنش في الساحة الخلفية والارتدادات الجانبية.
 - b. لا تخضع إضافة وحدتي السكن الملحوظتين والملحوظتين إلى أي لوائح لعدم مطابقة المواصفات.
 - c. يمكن أن يشيد مجمع سكني متعدد الأسر غير مطابق للمواصفات، بحد أقصى وحدتي سكن ملحوظتين ملحوظتين أو وحدة سكن ملحقة، داخل المجمع السكني متعدد الأسر القائم (ليس كلاهما)، وسيخضع لجميع اللوائح الأخرى.
- وحدات السكن المتعددة الملحقة في المجمعات السكنية متعددة الأسر، غير مؤهلة لبرنامج الإعفاء من الرسوم في المقاطعة.
- أي هيكل مخصص للسكن البشري على قطعة واحدة مُقسمة إلى وحدتي سكن أو أكثر ملحوظتين وملحوظتين، تعتبر مجمعاً سكنياً متعدد الأسر (مثل المنزل ذي الطابقين والثلاثة الطوابق والمساكن المجمعة، ومناطق المنازل المتنقلة، وغيرها). لا تعتبر مساكن الأسرة الواحدة المتعددة والمنفصلة الموجودة على نفس الأرض أنها مجمع سكني متعدد الأسر، لكن قد تكون مؤهلة لتشييد وحدة سكن ملحقة واحدة أو وحدة سكن صغيرة ملحقة واحدة (ليس كلاهما).

يرجى النقر [هنا للحصول على معلومات عن تقسيم المناطق](#)، إذا كانت بناياتك تقع ضمن منطقة غير مدمجة في مقاطعة سان دييغو. إذا كان لديك أي استفسارات إضافية حول تقسيم المناطق، يرجى إرسال رسالة إلكترونية إلى PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov