



کانتی سن دیه‌گو، خدمات طرح پلان و توسعه واحد مسکونی جانبی و واحد مسکونی جانبی کوچک بخش منطقه‌بندی

قانون ایالت اجازه می‌دهد به جایادهایی که برای کاربری مسکونی طبقه‌بندی شدند یک واحد مسکونی جانبی (ADU) و/یا یک واحد مسکونی جانبی کوچک (JADU) اضافه شوند که برای یک یا چند نفر تعمیر مسکونی مستقل در کنار یک خانه یک خانواری (SFD) فعلی یا پیشنهادی فراهم می‌کند.

بطور تاکید جدی به متقاضیان توصیه می‌شود که جهت اطمینان از تبعیت ADU از عقب‌نشینی‌های آتش‌سوزی الزامی و مطلع شدن از این که تامین آب پاش ضروری است یا خیر با اداره اطفاییه مربوطه هر چه زودتر به تماس شوند.

اگر جایداد شما در کانتی واقع شده است، ساخت یک ADU و یک JADU در قطعه زمین‌های دارای یک SFD فعلی یا پیشنهادی (در یک منطقه دارای کاربری مسکونی یا ترکیبی) به شرطی که تمام موارد ذیل مراعات شده باشد مجاز می‌باشد:

- ADU به یک SFD متصل شده یا جدا از آن باشد و در همان قطعه زمین قانونی واقع شده باشد.
- امکان اجاره دادن ADU وجود دارد اما برای فروش جدا از سکونتگاه اصلی در نظر گرفته نمی‌شود.
- قطعه زمین فاقد اقامتگاه‌های مهمان، اقامتگاه‌های زندگی جانبی، یا آپارتمان جانبی است. تبدیل نمودن اقامتگاه‌های مهمان، اقامتگاه‌های زندگی جانبی یا آپارتمان جانبی به یک ADU بطور بالقوه مجاز است و به تایید جواز ساخت ضرورت دارد.
- تمام مساحت کف یک ADU متصل نباید از 50% مساحت کف SFD، تا حداکثر مساحت کف 1,200 فوت مربع بیشتر باشد (می‌تواند حداکثر 850 فوت مربع و 1,000 فوت مربع برای ADU دارای بیش از یک اتاق خواب، مستقل از مترج SFD فعلی باشد).
- مساحت مجموع یک ADU جداگانه نباید از 1,200 فوت مربع، مستقل از مترج SFD فعلی بیشتر باشد.
- متقاضیان باید محاسبات ریاضی «مساحت کف» را برای هر دو واحد به روی نقشه ارائه دهند، و این محاسبات باید از ابعاد خارجی دیوارهای بیرونی کسر شوند.
- طبق بند 6156.g حکم منطقه‌بندی، مجموع مساحت کف یک سازه جانبی پیشنهادی متصل به یا جدا از ADU نباید از مترج مربع ترکیبی مجاز بیشتر باشد، مگر اینکه به وسیله یک جواز اداری اجازه داده شده باشد.
- هر نوع سازه جانبی پیشنهادی، متصل به ADU، بیش از 1,000 فوت مربع (ترکیب با تمام سازه‌های جانبی دیگر طبق بند 6156.g) و یا بیش از 12' ارتفاع، مشمول عقب‌نشینی تعمیر اصلی و مقررات ارتفاع حکم منطقه‌بندی می‌باشد.
- یک حویلی کوچک، برنده و / یا بالکن متصل یا جداگانه، مشمول بند 4835 حکم منطقه‌بندی می‌باشد.
- ارتفاع یک ADU جداگانه به 24' محدود می‌باشد (به جز برای مجتمع‌های چند فامیلی).
- اگر ADU در یک سازه جانبی فعلی قرار داشته باشد و مجموع مساحت سطح دچار تغییر نشود، می‌تواند بطور بالقوه به یک سازه جانبی فعلی و مجاز نسبتاً کلان از حد معمول متصل شود.
- اگر یک سازه جانبی فعلی و مجاز یا بخشی از آن در حال تبدیل به یک ADU است انجام عقب‌نشینی جز برای مصنونیت آتش‌سوزی حتمی نیست.

اگر ملک/جاید شما در ناحیه ثبت نشده کانتی سن دیه‌گو واقع است، لطفاً اینجا برای معلومات منطقه‌بندی کلیک کنید. در صورت داشتن سوال دیگری در مورد منطقه‌بندی، لطفاً به آدرس PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov برای ما ایمیل ارسال نمایید

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

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



- اگر یک سازه جانبی موجود و مجاز متصل یا جداگانه قرار است به یک ADU تبدیل شود، به تامین استانداردهای توسعه بیشتری مثل حداکثر متراج مربع، ارتفاع، سطح اشغال و عقب‌نشینی ضروری نمی‌باشند. هر نوع اضافات جدید به ADU باید از مقررات عقب‌نشینی و ارتفاع مذکور در این فورم پیروی کند.
- یک سازه جانبی فعلی و مجاز، یا بخشی از یک سکونتگاه اصلی موجود و مجاز می‌تواند بطور بالقوه به یک ADU تبدیل شود. چنین تبدیلی مشمول هیچ نوع الزامات اندازه نمی‌باشد. بطور مثال، یک بارخانه موجود و مجاز به متراج 3,000 فوت مربع به جز مراعات نمودن استانداردهای آتش‌سوزی و ساخت و ساز برای واحدهای مسکونی، می‌تواند بدون مراعات نمودن الزامات بیشتر به یک ADU تبدیل شود.
- اگر بین یک ADU و اتاق بازی یک دیوار یا کف عایق صوتی و آتش‌سوزی ساخته شود، ADU می‌تواند بطور بالقوه به یک اتاق بازی موجود مجاز یا پیشنهادی متصل گردد. هر ورودی (در، کلکین یا راههای نفوذ) حتماً باید ضد حریق باشند.
- برای یک ADU که قرار است بالای یک سازه جانبی جداگانه ساخته شود، حداقل عقب‌نشینی 4' از کنار، محوطه بیرون و خطوط عقبی قطعه زمین لازم است. عقب‌نشینی‌ها صرفاً برای فضاهایی که بالای سازه جانبی اضافه می‌شود عملی می‌گردند و ADU را می‌توان بطور مکمل یا جزئی بالای سازه جانبی ساخت از جمله اینکه از دیوارهای سازه جانبی فراتر برود.
- یک ADU جداگانه و یا/ متصل جدیداً ساخته شده باید عقب‌نشینی‌های الزامی حویلی پیش‌رو و یک حداقل عقب‌نشینی کناری، محوطه بیرونی و عقبی 4' را مراعات کند (به جز هر نوع عقب‌نشینی حتمی برای آتش‌سوزی). با این حال یک سازه جانبی، یا یک حویلی کوچک متصل به یک ADU باید عقب‌نشینی‌های حتمی برای حویلی محوطه بیرونی را مراعات کند.
- یک ADU باید یک فضای پارکینگ فراهم کند. فضای پارکینگ می‌تواند در عقب‌نشینی‌ها و در یک سواره رو فعلی بصورت پارکینگ متوالی واقع گردد. زمانی که در جریان ساخت یک ADU یا تبدیل به یک ADU گاراج، سایبان موتر، یا پارکینگ سرپوشیده تخریب می‌شود ضرور نیست فضای پارکینگ تبدیل شود.
- در هیچ یک از موارد ذیل وجود فضای پارکینگ حتمی نمی‌باشد:
 (1) ADU در نیم مایلی ترانسپورت عمومی واقع شده است.
 (2) ADU در یک منطقه تاریخی واقع شده است که از نظر معماری و تاریخی مهم به شمار می‌رود.
- فروش یا تملک جداگانه ADU منع باشد، مگر اینکه قطعه زمین تفکیک شده باشد قسمی که هر خانه یک قطعه زمین جداگانه داشته باشد.
- ADU نباید به مدت کمتر از 30 روز استفاده یا کرایه شود.
- جایداد هایی که دارای چندین (2 یا بیشتر) SFD موجود غیر منطبق هستند و در یک منطقه مسکونی واقع شدند که صرفاً اجازه ساخت یک SFD را می‌دهد، می‌توانند یک ADU یا JADU (نی هر دو) را داشته باشند.
- جایدادهایی که دارای یک SFD موجود غیر منطبق هستند و در یک منطقه مسکونی واقع شدند که اجازه ساخت یک SFD را نمی‌دهد، می‌توانند یک ADU یا JADU (نی هر دو) را داشته باشند.
- ADU جدیداً پیشنهاد شده روی قطعه زمین‌های واقع در نواحی ثبت‌نشده کانتی که دارای یک SFD فعلی و مجاز هستند می‌توانند واجد شرایط گاراج صرف‌نظر از مصارف کانتی (الی جنوری 2024) باشند. لطفاً لینک ذیل را ملاحظه نمایید:
<https://www.sandiegocounty.gov/ADU>

اگر ملک شما در ناحیه ثبت نشده کانتی سن دیه‌گو واقع است لطفاً اینجا برای معلومات منطقه‌بندی کلیک کنید. در صورت داشتن کدام سوال دیگری در مورد منطقه‌بندی، لطفاً به آدرس PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov برای ما ایمیل ارسال نمایید



در بخش ذیل الزامات واحدهای مسکونی جانبی کوچک را ملاحظه نمایید:

- ساخت یک JADU متصل یا یک ADU جداگانه، ممکن است در قطعه زمین‌های دارای یک SFD فعلی یا پیشنهادی واقع در یک منطقه کاربری مسکونی یا ترکیبی مجاز باشد.
- JADU باید بطور کامل در یک SFD فعلی یا پیشنهادی قرار گیرد و باید یک حمام-تشناب کامل داشته باشد.
- یک JADU یعنی یک تعمیر مسکونی مستقل کامل که نباید بیشتر از 500 فوت مربع مساحت داشته باشد.
- JADU باید دارای یک آشپزخانه قابل استفاده داشته باشد که از تمامی موارد ذیل برخوردار می‌باشد:
 - a. امکانات آشپزی همراه با لوازم.
 - b. میز آماده سازی غذا و کابینت که نسبت به اندازه واحد مسکونی جانبی کوچک ابعاد معقولی دارند.
- ضرورت به فضای پارکینگ بیشتری نیست.
- JADU یا هر نوع اضافات به JADU باید عقب‌نشینی تعمیر اصلی از جمله، اضافات JADU برای SFD غیرمنطبق را مراعات کند. برای کسب معلومات راجع به عقب‌نشینی در SFD غیرمنطبق لطفاً بند 6886 حکم منطقه‌بندی را ملاحظه نمایید.
- JADU را می‌توان کرایه داد ولی نی کمتر از 30 روز، و نباید برای فروش جداگانه از سکونتگاه اصلی در نظر گرفته شود.
- آب، فاضلاب و دیگر اتصالات خدمات آب، برق و گاز باید از سکونتگاه اصلی تامین شود، و استفاده از میتر برق جداگانه مجاز نخواهد بود.

ساخت چندین ADU در بخش‌هایی از یک مجتمع چند فامیلی واقع در یک منطقه دارای کاربری مسکونی یا ترکیبی به شرطی مجاز است که الزامات ذیل مراعات شده باشند.

- صرفاً سازه‌ها یا اتاق‌های واقع در یک مجتمع چند فامیلی فعلی که به عنوان فضاهای قابل سکونت استفاده نمی‌شوند، از جمله ولی نی محدود به، بارخانه‌ها، مرکزگرمی‌ها، گذرگاه‌ها، اتاق زیر شیروانی، تهگو، یا گاراج، می‌توانند بطور بالقوه تا حداکثر 25% واحدهای مسکونی چندفامیلی فعلی به یک ADU، یا چند ADU تبدیل شوند.
 - ساخت حداکثر دو ADU جداگانه برای هر قطعه زمین دارای یک مجتمع چند فامیلی صرفاً در صورت مراعات نمودن الزامات ذیل مجاز می‌باشد.
 - a. ADU جداگانه دارای 16 فوت ارتفاع و 4' عقب‌نشینی از حویلی پشت‌سر و از کنار باشد.
 - b. اضافه نمودن دو ADU جداگانه مشمول هیچ کدام مقررات غیرمنطبق نمی‌باشد.
 - c. یک مجتمع چند فامیلی غیر منطبق می‌تواند حداکثر دو ADU جداگانه داشته باشد یا ADU می‌تواند در مجتمع چندفامیلی فعلی (نی هر دو) ساخته شود و مشمول مقررات دیگر خواهد بود.
 - چند ADU برای مجتمع‌های چند فامیلی واجد شرایط گاراج صرف‌نظر از مصارف کانتی نمی‌باشد.
- هر سازه طراحی شده برای سکونت انسان که در یک قطعه زمین به دو یا چند واحد مسکونی مستقل و متصل تفکیک شده است یک مجتمع چند فامیلی به شمار می‌رود. چندین خانه جداگانه یک فامیلی در یک قطعه زمین یک مجتمع چند فامیلی به شمار نمی‌رود ولی ممکن است واجد شرایط ساخت یک ADU یا JADU (نی هر دو) باشند.

اگر ملک شما در ناحیه ثبت نشده کانتی سن دیه‌گو واقع است لطفاً اینجا برای معلومات منطقه‌بندی کلیک کنید. در صورت داشتن سوال دیگری در مورد منطقه‌بندی، لطفاً به آدرس PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov برای ما ایمیل ارسال نمایید

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

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