



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

قانون ایالت اجازه می‌دهد به ملک‌هایی 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 فرد ساختمان مسکونی مستقل در کنار یک منزل تک خانوار (SFD) فعلی یا پیشنهادی فراهم می‌کند.

اکیدا به متقاضیان توصیه می‌شود که جهت اطمینان از تبعیت ADU از عقب‌نشینی‌های آتش‌سوزی الزامی و اطلاع یافتن از این که تامین آب پاش ضروری است یا خیر با اداره آتش‌نشانی مربوطه هر چه سریعتر تماس بگیرند.

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

- ADU به یک SFD متصل شده یا مجزا از آن باشد و روی 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 کردن اقامتگاه‌های مهمان، اقامتگاه‌های زندگی جانبی یا آپارتمان جانبی به یک ADU به طور بالقوه مجاز است و به تایید مجوز ساخت نیاز دارد.
- کل 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 متراژ SFD فعلی باشد).
- مساحت کل یک ADU مجزا نباید از 1,200 فوت مربع، مستقل از متراژ SFD فعلی بیشتر باشد.
- متقاضیان باید محاسبات ریاضی «مساحت کف» را برای هر دو واحد روی نقشه ارائه دهند، و این محاسبات باید از ابعاد خارجی دیوارهای بیرونی کسر شوند.
- طبق بند 6156.g فرمان منطقه‌بندی، کل مساحت کف یک سازه جانبی پیشنهادی متصل به یا مجزا از ADU نباید از متراژ مربع ترکیبی مجاز بیشتر باشد، مگر اینکه به وسیله یک مجوز اداری اجازه داده شده باشد.
- هر گونه سازه جانبی پیشنهادی، متصل به ADU، بیش از 1,000 فوت مربع (ترکیب با تمام سازه‌های جانبی دیگر بر اساس بند 6156.g) و یا بیش از 12' ارتفاع، مشمول عقب‌نشینی ساختمان اصلی و مقررات ارتفاع فرمان منطقه‌بندی می‌باشد.
- یک حیات خلوت، ایوان و / یا بالکن متصل یا مجزا، مشمول بند 4835 فرمان منطقه‌بندی می‌باشد.
- ارتفاع یک ADU مجزا به 24' محدود می‌باشد (به جز برای مجتمع‌های چند خانواری).
- اگر ADU در یک سازه جانبی فعلی قرار داشته باشد و کل مساحت سطح دستخوش تغییر نشود، می‌تواند به طور بالقوه به یک سازه جانبی فعلی و مجاز بزرگتر 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 ایمنی آتش‌سوزی الزامی نیست.

اگر ملک شما در ناحیه ثبت نشده کانتی سن دیه‌گو قرار دارد لطفاً [اینجا برای اطلاعات منطقه‌بندی](#) کلیک کنید. در صورت داشتن هر گونه پرسش دیگری در مورد منطقه‌بندی، لطفاً به نشانی PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov برای ما ایمیل ارسال کنید

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

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



- اگر یک سازه جانبی موجود و مجاز متصل یا مجزا قرار است به یک ADU تبدیل شود، به تامین استانداردهای توسعه بیشتری مثل حداکثر متراژ مربع، ارتفاع، سطح اشغال و عقب‌نشینی الزامی نمی‌باشند. هر گونه اضافات جدید به ADU باید از مقررات عقب‌نشینی و ارتفاع مذکور در این فرم پیروی کند.
- یک سازه جانبی فعلی و مجاز، یا بخشی از یک سکونتگاه اصلی موجود و مجاز می‌تواند به طور بالقوه به یک ADU تبدیل شود. چنین تبدیلی مشمول هیچ گونه الزامات اندازه نمی‌باشد. به طور مثال، یک انباری موجود و مجاز به متراژ 3,000 فوت مربع به جز رعایت کردن استانداردهای آتش‌سوزی و ساخت و ساز برای واحدهای مسکونی، می‌تواند بدون رعایت کردن الزامات بیشتر به یک ADU تبدیل شود.
- اگر بین یک ADU و اتاق بازی یک دیوار یا کف عایق صوتی و آتش‌سوزی تعبیه شود، ADU می‌تواند به طور بالقوه به یک اتاق بازی موجود مجاز یا پیشنهادی متصل گردد. هر ورودی (در، پنجره یا راههای نفوذ) الزما باید ضد حریق باشند.
- برای یک ADU که قرار است بالای یک سازه جانبی مجزا ساخته شود، حداقل عقب‌نشینی 4' از کنار، محوطه بیرون و خطوط پشته قطعه زمین لازم است. عقب‌نشینی‌ها فقط برای فضاهایی که بالای سازه جانبی اضافه می‌شود اعمال می‌گردند و ADU را می‌توان به طور کامل یا جزئی بالای سازه جانبی ساخت از جمله اینکه از دیوارهای سازه جانبی فراتر رود.
- یک ADU مجزا و یا/ متصل تازه ساخته شده باید عقب‌نشینی‌های الزامی حیاط جلو و یک حداقل عقب‌نشینی کناری، محوطه بیرونی و پشته 4' را رعایت کند (به جز هر گونه عقب‌نشینی الزامی برای آتش‌سوزی). با این حال یک سازه جانبی، یا یک حیاط خلوت متصل به یک ADU باید عقب‌نشینی‌های الزامی برای حیاط محوطه بیرونی را رعایت کند.
- یک ADU باید یک فضای پارکینگ فراهم کند. فضای پارکینگ می‌تواند در عقب‌نشینی‌ها و در یک سواره رو فعلی به صورت پارکینگ متوالی قرار گیرد. هنگامی که حین ساخت یک ADU یا تبدیل به یک ADU گاراژ، سایبان ماشین، یا پارکینگ سرپوشیده تخریب می‌شود لازم نیست فضای پارکینگ تعویض شود.
- در هیچ یک از موارد زیر وجود فضای پارکینگ الزامی نمی‌باشد:
 (1) ADU در نیم مایلی حمل و نقل عمومی واقع شده است.
 (2) ADU در یک محله تاریخی واقع شده است که از نظر معماری و تاریخی مهم به شمار می‌رود.
- فروش یا تملک جداگانه ADU ممنوع باشد، مگر اینکه قطعه زمین تفکیک شده باشد به طوریکه هر خانه یک قطعه زمین مجزا داشته باشد.
- ADU نباید به مدت کمتر از 30 روز استفاده یا اجاره شود.
- املاکی که دارای چندین (2 یا بیشتر) SFD موجود غیر منطبق هستند و در یک منطقه مسکونی واقع شدند که فقط اجازه ساخت یک SFD را می‌دهد، می‌توانند یک ADU یا JADU (نه هر دو) را داشته باشند.
- املاکی 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 (نه هر دو) را داشته باشند.
- ADU تازه پیشنهاد شده روی قطعه زمین‌های واقع در نواحی ثبت‌نشده کانتی که دارای یک SFD فعلی و مجاز هستند می‌توانند واجد شرایط برنامه چشمپوشی از هزینه‌های کانتی (تا ژانویه 2024) باشند. لطفا لینک زیر را ملاحظه نمایید:
<https://www.sandiegocounty.gov/ADU>



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

- ساخت یک JADU متصل یا یک ADU مجزا، ممکن است روی قطعه زمین‌های دارای یک SFD فعلی یا پیشنهادی واقع در یک منطقه کاربری مسکونی یا ترکیبی مجاز باشد.
- JADU باید به طور کامل در یک SFD فعلی یا پیشنهادی قرار گیرد و باید یک سرویس بهداشتی کامل داشته باشد.
- یک JADU یعنی یک ساختمان مسکونی مستقل کامل که نباید بیشتر از 500 فوت مربع مساحت داشته باشد.
- JADU باید دارای یک آشپزخانه کارآمد داشته باشد که از تمامی موارد زیر برخوردار می‌باشد:
 - a. امکانات پخت و پز به همراه لوازم.
 - b. پیشخوان آماده سازی غذا و کابینت که نسبت به اندازه واحد مسکونی جانبی کوچک ابعاد معقولی دارند.
- نیازی به فضای پارکینگ بیشتری نیست.
- JADU یا هر گونه اضافات به JADU باید عقب‌نشینی ساختمان اصلی از جمله، اضافات JADU برای SFD غیرمنطبق را رعایت کند. برای کسب اطلاعات راجع به عقب‌نشینی در SFD غیرمنطبق لطفا بند 6886 فرمان منطقه‌بندی را ملاحظه نمایید.
- JADU را می‌توان اجاره داد ولی نه کمتر از 30 روز، و نباید برای فروش جداگانه از سکونتگاه اصلی در نظر گرفته شود.
- آب، فاضلاب و سایر اتصالات خدمات آب، برق و گاز باید از سکونتگاه اصلی تامین شود، و استفاده از کنتور برق مجزا نخواهد بود.

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

- تنها سازه‌ها یا اتاق‌های واقع در یک مجتمع چند خانواری فعلی که به عنوان فضاهای قابل سکونت استفاده نمی‌شوند، از جمله ولی نه محدود به، انباری‌ها، شوفازخانه، گذرگاه‌ها، اتاق زیر شیروانی، زیرزمین، یا گاراژ، می‌توانند به طور بالقوه تا حداکثر 25% واحدهای مسکونی چندخانواری فعلی به یک ADU، یا چند ADU تبدیل شوند.
 - ساخت حداکثر 2 مجزا برای هر قطعه زمین دارای یک مجتمع چند خانواری تنها در صورت رعایت الزامات زیر مجاز می‌باشد.
 - a. ADU مجزا دارای 16 فوت ارتفاع و 4' عقب‌نشینی از حیاط پشتی و از کنار باشد.
 - b. اضافه کردن دو ADU مجزا مشمول هیچ گونه مقررات غیرمنطبق نمی‌باشد.
 - c. یک مجتمع چند خانواری غیر منطبق می‌تواند حداکثر دو ADU مجزا داشته باشد یا ADU می‌تواند در مجتمع چندخانواری فعلی (نه هر دو) ساخته شود و مشمول سایر مقررات خواهد بود.
 - چند ADU برای مجتمع‌های چند خانواری واجد شرایط برنامه چشم‌پوشی از هزینه‌های 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 خانواری قلمداد می‌شود. چندین خانه مجزای تک خانواری در یک قطعه زمین یک مجتمع چند خانواری قلمداد نمی‌شود ولی ممکن است واجد شرایط ساخت یک ADU یا JADU (نه هر دو) باشند.

اگر ملک شما در ناحیه ثبت نشده کانتی سن دیه‌گو قرار دارد لطفاً اینجا برای اطلاعات منطقه‌بندی کلیک کنید. در صورت داشتن هر گونه پرسش دیگری در مورد منطقه‌بندی، لطفاً به نشانی PDSZoningPermitCounter@sdcounty.ca.gov برای ما ایمیل ارسال کنید