

選票議案-K

K Costa Mesa市，用於振興商業和工業區並保護住宅居民區的法規

為提供工人、中產階層家庭和長者的未來住房需求；維持Costa Mesa的獨戶居民區特質；保護環境和開放空地；吸引新企業；和保持本地控制；選民是否應授權市議會採納已經過公眾審查的土地使用計劃以振興過時的商業/工業走廊，例如Newport和Harbor大道，及擴大可負擔性住房，同時限制建築高度，要求開發商支付費用及保持住宅居民區的完整性？

您的投票表示什麼

贊成 (YES)	反對 (NO)
<p>對此議案投「贊成」票將要求市議會先召開公開會議以徵求社區的意見，然後允許市議會對本市的總體規劃和/或分區、特別規劃或疊加規劃作出修改，在環境審查的前提下，建立最高建築高度，由開發商支付費用，以減少交通流量，擴大公園，保護開放空地，僅針對位於議案中 and 所附的地圖（附錄A）中特別定義的工業/商業走廊的地產 — 特別是不包括現有的住宅財產和公園--以便為這些地區的可負擔住房、混合用途和/或振興提供條件。</p>	<p>投「反對」票將保留現有的分區法規限制，並防止市議會最終在地圖上所示的特定指定走廊中採納用於可負擔住房和商業復興的土地用途規劃。</p>

支持與反駁

支持	反駁
<p>Andrea Marr Costa Mesa代理市長/Mesa Del Mar居民</p> <p>Charlene M. Ashendorf Costa Mesa市公園和社區服務專員/State Streets的居民</p> <p>Ian Stevenson 非營利組織領袖/Eastside居民</p> <p>Kelsey Brewer 可負擔住房維權者/Mesa Verde居民</p> <p>Tom Arnold</p>	<p>Don Harper Costa Mesa市議員和商業業主</p> <p>Jay Humphrey 前Costa Mesa市議員和副市長</p> <p>Sandra Genis 土地規劃師和Costa Mesa前市長</p> <p>Mary Spadoni 退休執法官員</p> <p>Cynthia McDonald 助理財政官，代表Costa Mesa First，FPPC 1332564提交</p>

選票議案-K

議案 K 全文 Costa Mesa 市

Costa Mesa 民眾判定：

- Costa Mesa 市政法規過去的變更意外造成 Costa Mesa 新住房的建造嚴重受限，導致 Costa Mesa 工薪階層和中產家庭、年輕人、長者及其他人士可負擔住房的嚴重短缺。
- 要求全市範圍內對土地使用規劃進行投票，其效果是阻礙本市商業和工業區的正常更新、變化和振興進程，導致本地零售中心減少，以及本市主要商業廊道和工業區沿線的空店面增加。
- 自 2016 年以來，加州採納新的法律和法規，要求每個城市規劃大幅增加所有可負擔層級的住房單位數量，以滿足其居民的需求，包括工薪階層和中產階級家庭和個人，並對本市未能劃定足夠土地地塊以滿足州指定住房需求強加嚴重後果，包括財政處罰和失去對土地用途規劃的本地控制。
- Costa Mesa 市已透過其住房要素的開發對這些新法律和法規作出回應，其中包括重要的社區意見、對造成住房短缺問題的全面分析，以及確認建議的住房機會地點，以滿足無法拒絕的新住房供應需求。
- Costa Mesa 居民認識到，允許更高效地使用我們就業中心附近的土地，以及更廣泛的住房類型，包括混合用途住房，沿著城市的某些商業和工業走廊，以及 405 高速公路北側整個區域，特別是包括 South Coast Plaza 南海岸廣場地鐵區域的多樓層公寓和康斗共存辦公室、餐廳、零售商店、藝術和文化空間以創造一個充滿活力的城市環境的利益。

現在，有鑑於此，COSTA MESA 市市民頒令如下：

第1節。法規修正案。

本法令修正 Costa Mesa 市政法規如下，並取代任何與本法令不一致的條款，並應被稱為「振興商業和工業區及保護住宅居民區的法令」，並應在此被稱為「議案」。

第2節。目的。

本議案的目的是修訂 Costa Mesa 市政法規，允許市議會透過公眾聽證會和願景流程，包括必要時對本市特定定義區域的市府法令進行相關修正，以鼓勵為工薪和中產家庭開發可負擔住房及促進商業復興，建立土地用途規劃，包括總體規劃和/或分區法規修正案，同時保持完整的現有住宅居民區和保持本地控制。

第3節。

修正 Costa Mesa 市政法規第 13-200.106 節，新增以下小節(g)：

(g) 本文不適用於總體規劃、Costa Mesa 分區法令(如 Costa Mesa 市政法規第 13 篇定義和所包含的)或任何特定規劃或覆蓋規劃，或採納適用於下欄區域房地產的新具體規劃或覆蓋規劃的任何修正案、變更或替換，如附錄 A 所述，用於提供住宅開發及/或混合用途及/或復興其中的現有商業及/或工業走廊：

- 從 Mesa 路至本市界線的 Newport 大道/Old Newport 大道及從 Newport 大道至本市界線的上方；
- 從 Baker 街至西第 19 街的 Harbor 大道；
- SR-73 與 SR-55 之間的 Baker 街，通常被稱為 SoBECA 區域；
- 從 Fairview 至 Mendoza 的 Baker 街南側；
- Bristol 街，405 高速公路至本市界線的南側；
- 從 Newport 大道西側至 Monrovia 的西第 17 街，從 Placentia 西側至 Monrovia 的西第 18 街，以及從 Harbor 大道西側至 Federal 的第 19 街；
- 從 Victoria 街至西第 16 街的 Placentia 大道；
- 位於 3150 Bear 街的地點；以及
- 以城市界線為邊界的 405 高速公路北側。

所有市府資助的土地用途規劃被採納或修正為符合此豁免資格的確定區域的任何部分，應在市議會於任何必要公眾聽證會上採納或修正之前，包括一個公共社區願景流程(例如研討會、設計專家研討會、社區調查)。

所有獲准用於上述區域的土地用途規劃應包括建築高度限制。應要求支付開發影響費以減輕任何許可開發的影響，包括交通和公園及開放空地，所有必要的環境和公共審查須在任何決定之前進行。

本文任何規定均不應被視為對任何現有住宅開發房地產或公共公園土地的允許土地用途重大變更的豁免。

第4節。

Costa Mesa 市政法規第 13-200.106(e) 節特此修正如下：

本文條款不適用於州或聯邦法律要求的可負擔住房提案，或位於附錄 A 所述符合市議會採納的可負擔住房法令或市議會批准的開發協定小節(g) 所述區域內的任何住房或混合用途開發提議。

選票議案-K



第5節。不一致。

Costa Mesa市政法規或其附錄中任何與本法令條款不一致的條款，在該不一致的情況下，特此廢除或修正影響本法令條款的必要程度。

第6節。可分割性。

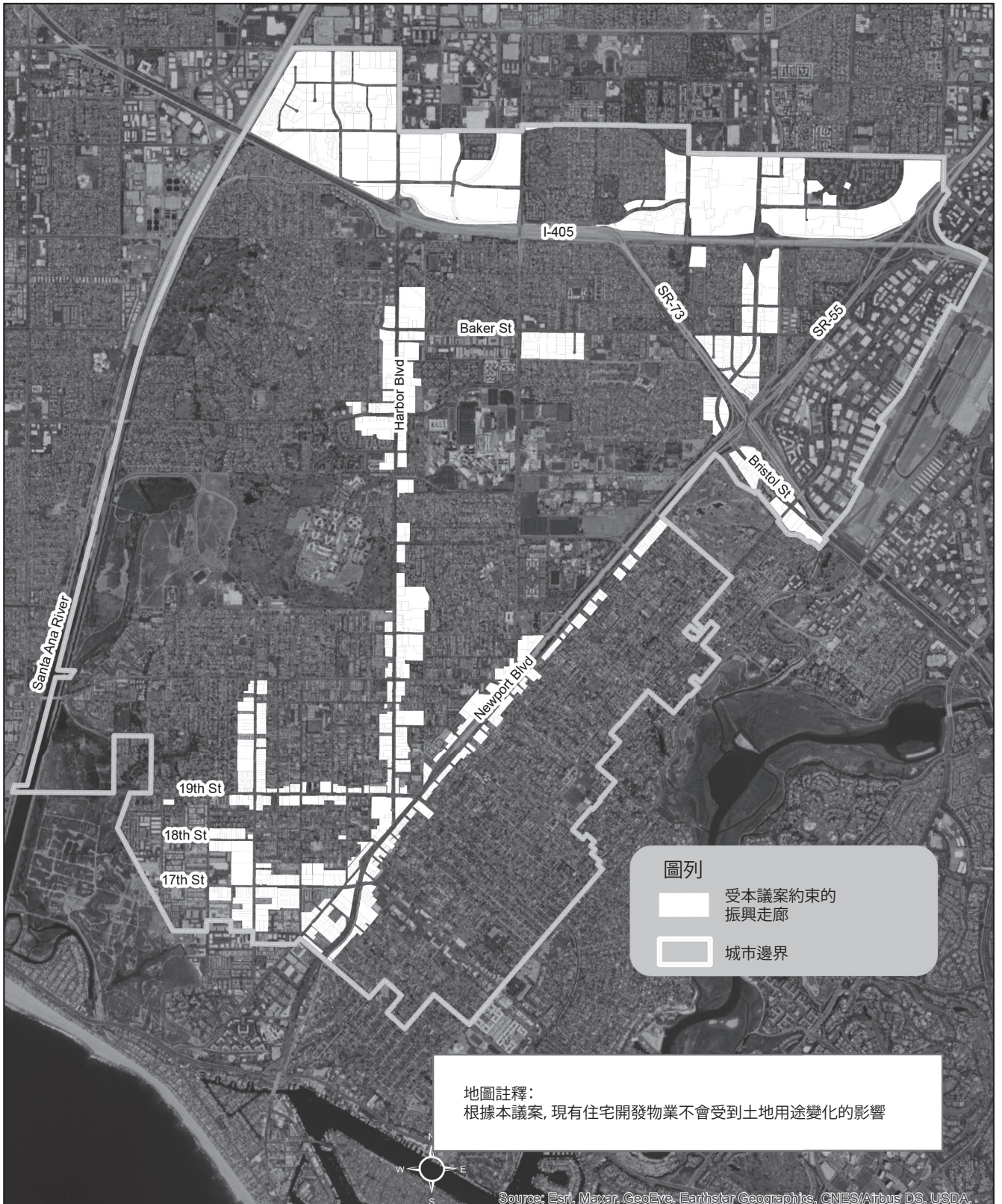
如果本法令的任何節、小節、句子、條款或片語由於任何原因被有法定管轄權的法院判定為無效或違憲，此類決定不應影響本法令剩餘部分的有效性。Costa Mesa市民眾特此聲明，他們將採納本法令，以及未被宣佈為無效或違憲的每一節、小節、句子、條款或片語，而不考慮本法令的任何部分是否在隨後被宣佈為無效或違憲。

第7節。生效日期。

本法令應在獲採納的選舉證明十天後依法生效。

選票議案-K

附錄A：振興商業和工業區及保護住宅居民區的法令



圖例

- 受本議案約束的振興走廊
- 城市邊界

地圖註釋：
根據本議案，現有住宅開發物業不會受到土地用途變化的影響

選票議案-K

客觀分析 Costa Mesa 市 議案 K

議案K，被稱為「振興商業和工業區域及保護住宅居民區法令」(下稱「議案」)將修正第IX章第22條第13-200.106節。Costa Mesa市政法規(「CMMC」)第13卷特別土地用途條例新增一個子節(g)，以授權市議會採納對總體規劃、分區法規(CMMC第13編)的修正、變更或更換，及/或修正或採納任何特定規劃或覆蓋規劃，僅限於議案及其附加地圖(附錄A)所述特別定義的工業/商業走廊內的房地產，以提供用於這些區域的住房開發、混合用途和/或振興。指定的走廊為：

- (1) 從Mesa路至本市界線的Newport大道/Old Newport大道及從Newport大道至本市界線的上方；
- (2) 從Baker街至西第19街的Harbor大道；
- (3) SR-73與SR-55之間的Baker街，通常被稱為SoBECA區域；
- (4) 從Fairview至Mendoza的Baker街南側；
- (5) Bristol街，405高速公路至本市界線的南邊；
- (6) 從Newport大道西側至Monrovia的西第17街，從Placentia西側至Monrovia的西第18街，以及從Harbor大道西側至Federal的第19街；
- (7) 從Victoria街至西第16街的Placentia大道；
- (8) 位於3150 Bear街的地點；以及
- (9) 以城市界線為邊界的405高速公路北側。

本議案要求針對指定走廊任何部分的所有市府資助的土地用途規劃必須包括公共社區願景流程，其中可能包括研討會、設計專家研討會、社區調查及其他尋求社區意見的方法，然後方可採納或修正任何規劃。此外，在採納此等土地用途規劃之前，必須進行所有必要的環境和公共審查。

指定走廊和物業批准的土地用途規劃必須包含對建築物高度的限制。開發影響費必須由開發商支付以減少任何開發的影響，包括交通，公園和開放空地。額外的環境審查可能會被要求，以減少或消除影響。

本議案不允許本市或公共公園土地內任何現有住宅開發地產的土地用途發生重大變更。

本議案還修改了現有小節(c)以擴大第13-200.106節中可負擔住房豁免的定義，包含位於特定走廊內的住房或混合用途的開發提案，這些提案符合市議會採納的可負擔住房法令或市議會批准的開發協定。

投「反對」票將保留現有的分區法規限制，並防止市議會最終在地圖上所示的指定走廊中採納用於可負擔住房和商業復興的土地用途規劃。

以上陳述是對議案K的客觀分析。如果您希望獲得議案K或擬議法令的副本，請聯絡COSTA MESA市書記長辦公室，電話(714)754-5221，副本將免費郵寄給您，或者可在線上查閱。WWW.COSTAMESACA.GOV。

日期：2022年8月10日

簽名/ Kimberly Hall Barlow
市府檢察官

選票議案-K

贊成議案 K 之論據

投票贊成議案K以在COSTA MESA建設更美好的住房未來

我們在Costa Mesa有住房危機。居民面臨房租暴漲、過度擁擠和很少的住房選擇。不斷上升的房地產價值意味著大多數Costa Mesa人無法擁有房屋。

由於迫遷率是本縣平均水準的兩倍，年輕人、個人和家庭被迫離開我們的社區，或可能面臨無家可歸的風險。許多留下來的人支付的住房成本超過他們每月薪資的50%。

情況越來越糟。自2017年以來，本市僅批准建造179套新住房。**今年沒有新住房。**沒有新建房屋，我們的孩子無法負擔在這裡生活。

現狀不起作用。

問題很明確：**過時的市府法律**讓任何人建造新的可負擔住房和公寓都變得昂貴、困難且有風險。它們限制本市定期更新土地用途規劃—有些已超過30年之久—以及重振我們城市的街道。

Costa Mesa居民可以改變這一點。議案K修正我們的分區法規為：

- **鼓勵全體住房：**促進所有收入水準的更多住房機會，包括家庭、長者和年輕專業人士。
- **保護住宅居民區：**聚焦于主要商業、工業和混合用途走廊沿線的增長，而非現有住宅區。
- **改善主要商業大道和工業區：**重新想像當住房位於我們的工作、公園和交通運輸附近時，Newport大道、Harbor大道和405高速公路北面的外觀。
- **維持本地控制：**確保本市領導者和我們的居民，而非Sacramento州府的政客，來控制最適合Costa Mesa的開發。

Costa Mesa需要議案K來進行明智的規劃、保護我們的生活品質和確保我們社區的繁榮。

加入您的市領導者、居民、社區組織和企業—**投票贊成議案K！**

簽名/ Andrea Marr

Costa Mesa代理市長/Mesa Del Mar居民

簽名/ Charlene M. Ashendorf

Costa Mesa市公園和社區服務專員/State Streets居民

簽名/ Ian Stevenson

非營利組織領袖/Eastside居民

簽名/ Kelsey Brewer

可負擔住房維權者/Mesa Verde居民

簽名/ Tom Arnold

反駁贊成議案 K 之論據

您的聲音！您的投票！您的城市！

不要被空洞的承諾愚弄！

議案K**剝奪您對Costa Mesa未來的投票權**。議案K否認了您在負責任的開發中發聲：

- 不保護您或您的住宅居民區免受開發的影響。
- 不提供全面的規劃。我們會得到什麼？它們會不會是大型公寓樓、辦公樓或高度-影響的商業中心？這是您在Harbor、Newport、Placentia、西第19街和Baker想要的嗎？
- 給基礎設施和服務帶來更大的壓力，這會增加納稅人的整體成本。
- 新開發不要求伴隨的腳踏車道、步行小徑或公園。
- **將公共安全置於風險中**，將目標對準6號消防站進行再開發。
- 將增加我們居民區的抄近路交通和主要街道的交通堵塞。

議案K將不會降低住房成本：

- 不為工薪家庭提供住房；鼓勵開發商建造豪宅。
- 不會停止迫遷或房租上漲。

議案K帶回來對當選官員的影響力：

- 向關於土地使用決策的財富影響敞開大門。
- 鼓勵特殊利益集團做出競選捐款。

議案K不會重寫過時的法律。

保留您對Costa Mesa未來投票的權利！**如果政客不能對開發商說「不」，您可以！**

投票反對議案K。

請參閱CostaMesa1st.com以瞭解更多資訊。

簽名/ Rick Huffman

財政官，代表Costa Mesa First, FPCC 1332564

簽名/ William Partnoff

商業業主

簽名/ Robin Leffler

關心社區事務的居民

簽名/ Terri Fuqua

居民

簽名/ Mary Spadoni

退休執法官員

選票議案-K

反對議案 K 之論據

保護您對COSTA MESA未來的投票權利！

投票**反對**欺騙性的議案K以阻止政客：

- 移除居民對高密度住房和大型商業開發擁有最終決定權的權利。
- 更改我們的規則以造福外地開發商和投機者。

議案K

- **不**要求為長者、退伍軍人、殘障人士、工人、中產階層家庭或其他任何人提供住房。
- **不**限制過度的建築物高度或要求任何新的開發商費用。現有的法規已經這樣做。
- **的確**為會嚴重影響交通和公共安全的大型開發鋪路。

2016年選民批准了一項公民動議案，給予民眾對影響社區重大發展的投票權。現在，該權利正受到攻擊。

議案K不保護住宅居民區免受開發產生的交通、噪音或污染。議案K不保護環境。

您的**生活品質**岌岌可危！對於重大土地用途變更**不要放棄您的投票權**！您應有權利決定重大的土地用途變更是否值得對您日常生活的影響。

如果您想保留對開發造成重大改變的投票權利，**投票反對議案K**。

如果您想要居民控制Costa Mesa的未來，**投票反對議案K**。

投票反對議案K。

更多資訊在costamesa1st.com。

簽名/ Don Harper
Costa Mesa市議員和商業業主

簽名/ Jay Humphrey
前Costa Mesa市議員和副市長

簽名/ Sandra Genis
土地規劃師和Costa Mesa前市長

簽名/ Mary Spadoni
退休執法官員

簽名/ Cynthia McDonald
助理財政官，代表Costa Mesa First，FPPC 1332564提交

反駁反對議案 K 之論據

投票贊成議案K以在COSTA MESA建設更美好的住房未來

議案K**保護**住宅居民區、公園和環境。

- 我們擁有公園和開放空地的住宅居民區—地圖的灰色區域—不會受影響。
- 新開發主要是在我們的商業大街和工業區，這是最有意義的開發，靠近本地工作和交通。

議案K**授權**Costa Mesa人塑造我們城市的未來規劃。

- 它給社區工具來設想、規劃和振興我們迫切需要復興的過時商業和工業區—例如Newport大道、Harbor大道和405高速公路北側。
- **建築高度**在這些地區核准的土地用途規劃將受到限制。
- 開發商將**支付費用**減少對交通、公園和開放空地潛在的影響。

議案K**保留**本地控制。

- 本議案對於**防止州府接管**我們的本地土地使用權，並簽發高額罰金是必要的。
- 沒有市府現在的行動，我們將面臨昂貴和不必要的訴訟。

自2016年以來，Costa Mesa人一直**沒有**對單一的開發提案投票。因此，我們建造的房屋很少。**今年批准了零住房!**

我們有住房危機！我們的教師、員警、消防員、護士和子孫後代沒有更多住房選項，我們將失去那些讓Costa Mesa保持活力和繁榮的人。

投票贊成以為家庭、長者、年輕人和所有居民創造更美好的未來。

投票贊成議案K！

簽名/ Jeffrey Harlan
Costa Mesa市議員

簽名/ Elizabeth "Liz" Dorn Parker
管理委員會委員，Coast社區學院區

簽名/ Ivan R. Calderon
Taco Mesa & Taco Rosa創始人

簽名/ Byron de Arakal
主席，Costa Mesa規劃委員會

簽名/ Elena Perez
West Side居民