

## 選票議案-Q

## Q Laguna Beach市，用於設立疊加分區和要求選民批准重大開發計劃的市政法規修正案

是否應採納擬議法令以修正Laguna Beach市政法規以：(1) 建立涵蓋Coast Highway或Laguna Canyon路/Broadway中心線750英尺範圍內本市所有地產的疊加分區；(2) 設定任何重大開發計劃的特別要求；以及 (3) 要求選民批准不符合特別要求的任何重大開發計劃，以及導致累積效應的計劃？

### 您的投票表示什麼

贊成 (YES)	反對 (NO)
投「贊成」票將會採納擬議法令以修正Laguna Beach市政法規以：(1) 建立涵蓋Coast Highway或Laguna Canyon路/Broadway中心線750英尺範圍內本市所有地產的疊加分區；(2) 設定任何重大開發計劃的特別要求；以及 (3) 要求選民批准不符合特別要求的任何重大開發計劃，以及導致累積效應的計劃。	投「反對」票將不會採納擬議法令建立疊加分區和要求選民批准重大開發計劃。

### 支持與反駁

支持	反駁
David Raber 聯合創始人，Laguna Residents First	Sue Kempf 市長
Eugene H. Felder Jr. 財務主管，Laguna Residents First	Bob Whalen 代理市長
Merrill Anderson Asst, 財務主管，Laguna Residents First	Chris Quilter 長者與經濟適用房權益倡導者
	Jeff Calvert 警察局長
	Thomas Padden Laguna Beach消防員協會

# 選票議案-Q

## 議案 Q 全文 Laguna Beach 市

Laguna Beach市民眾發現：

- (a) 鑑於，Laguna Beach處於一個獨特的位置，位於一個面向海洋峽谷口處，僅由Coast Highway和Laguna Canyon路相連，交通流量的增加是公共安全、公共衛生和生活品質等社區問題中的首要關切事項；
- (b) 鑑於，由於本市實體規模的自然限制和靠近海灘，目前的擁堵程度決定了對本市進一步強化的土地使用進行精細管理的需求；
- (c) 鑑於，Laguna Beach的外觀和感覺及其溫馨環境 - 包括通過Laguna Canyon從鄉村的外部Canyon到半鄉村和兼容並蓄的內部Canyon的寧靜過渡，再至擁有適宜步行的商業區、綠樹成蔭的街道和低規模建築的海岸線 - 需要保護
- (d) 鑑於，多年來，Laguna Beach市已開發出獨特的商業區，由不同業主在不同時間建造和再開發的個別建築「有機馬賽克」組成，形成令人愉悅和兼容並蓄的開發風格，應透過實施分區疊加保留高度和密度的基本要素，將這些開發標準繼續用於本市獨特的最明顯可見和使用最多的區域內的新開發；
- (e) 鑑於，隨著城市與時俱進地演變和發展，開發應該：
  - 獨一無二，而非大型整體式開發的一部分。
  - 負責任，從而每一開發都減輕其對鄰居、Laguna居民和遊客的影響。這包括停車、規模、公共安全和美觀影響。
  - 找尋具有創新性和兼容性方法來尊重Laguna外觀和感覺的知名價值。

現在，因此，Laguna Beach市民頒令如下：

### 第1節。法規修正案。

本法令應被稱為「建立優美Laguna疊加分區區域並要求重大開發計劃獲得選民批准的動議案」。本法令設立Laguna Beach市政法規第25.60章。

### 第2節。第25.60章

#### 25.60.01 目的。

本法令的目的是：

- (a) 建立一個適用於Laguna Beach最明顯可見區域的疊加分區區域，為下文定義的重大開發計劃設定標準，以確保大型新開發計劃不會超出高度、密度和停車要求，以保護這些區域的現有規模和氛圍；
- (b) 讓Laguna Beach的選民有能力決定Laguna Beach是否應允許重大開發計劃，通過分區變更要求市議會酌情批准此類開發計劃，以從優美Laguna疊加分區區域移除地產，隨後再由選民批准，從而確保在Laguna Beach提議的重大土地使用變更中有最大的公民參與；
- (c) 確保Laguna Beach的選民收到有關重大開發計劃提案的所有必要和準確的環境資訊，以便他們能明智地投票表決任何此類提議；
- (d) 保護所有在Laguna Beach生活或工作或來訪的所有人的公共健康、安全和福利以及生活品質。

#### 25.60.02。定義。

本節所述定義僅適用於本章條款，不影響任何其他法律條款。

- (a) 「竣工狀態」指在Laguna Beach市發佈重大開發計劃環境影響報告準備通知之時，或若未簽發此類通知，在重大開發計劃申請被Laguna Beach市視為完成之日的現有基礎狀況。
- (b) 「每日平均行程」指開發計劃將產生的每日機動車輛行程次數。產生的車次應使用運輸工程師協會（「ITE」）最新版本的行程生成手冊進行計算，該申請在Laguna Beach市發布重大開發計劃環境影響報告編制通知之日有效，如果沒有發布此類通知，則在重大開發計劃申請被視為完成之日有效。此外，每日行程是指一輛機動車輛在某一天內離開或抵達上述地產地點
- (c) 「建築高度」指下列一項或多項：
  1. 從完工屋頂表面上任何一點至最低樓層完工地面直接向下或至自然或完工等級的垂直距離，以更嚴格或更低者為準。如果從上層完成的地板表面測量的整個最低樓層，或位於完全低於自然或完工等級，以更嚴格者為準，則建築高度應測量至直接高於該地下層的下層完工樓層頂部；
  2. 出於測量前地塊線上方高度的目的，申請人可選擇以下兩種選項之一進行測量：
    - (a) 從路緣、街道中心線或地產線到屋頂最高點的垂直距離，以本篇特定章節要求的適用測量為準。路緣標高應從路緣與前地塊線中點的垂直和交叉線交叉形成的路緣頂點上採取。如果沒有路緣，高度應從街道中心線至屋頂頂部測量。街道中心線的標高應從中心線與前地塊線中點的垂直和交叉線交叉形成的點上選取；或
    - (b) 在路緣或街道中心線沿線的每一個點。
  3. 為了測量後地塊線上方的高度，後地塊線的標高應沿後地塊線的每一點選取。
  4. 例外：只要它們不超過36英尺的最大高度限制，且任何超過指定建築高度的結構並沒有被用於額外生活空間或佔地空間，則根據設計審查委員會依據第25.05章流程和結論，在設計審查委員會批准後，下列計劃可能被允許採用超過優美Laguna疊加分區區域內允許高度的高度：僅供電梯、樓梯、水箱、通風風扇或操作和維護建築物必要的類似設備、天窗、尖頂、旗杆、廣播和接收天線及煙囪。
  5. 高度不超過六英尺，並具有足夠後移和視覺保護從而無法從街道上看見的合理數量的商業機械屋頂設備可以免除。
  6. 只要建築符合所有適用的分區、許可及建築和安全法規，就可允許將屋頂用於維護目的外的任何用途。屋頂上任何用於適應此類目

# 選票議案-Q

的永久結構，包括欄杆或扶手，不得超過25.60.03內規定建築物的總體高度限制。僅使用作為臨時設備和固件，例如但不限於食物和飲料準備區、雨傘、桌子和照明，也可以被允許，只要屋頂的已修整坡度與總體高度限制之間有6 ft.或以上的高度，並且符合所有適用的分區、許可和建築與安全規範。現有屋頂建築施工不受這些限制。

- (d) 「組合地塊」指合併兩個或更多地塊，需依照加州政府法規第66451節及以下等節要求。
- (e) 「累積效應」指開發計劃與其他累積地產一起考慮時，將造成每天平均行程超過800次，或會導致建造超過88,000平方英尺的佔地面積。累積效應應透過將佔地面積的平方英尺及與正在考慮的開發計劃的平均每日行程相加來計算。
- (f) 「累積地產」指距離考慮中的開發計劃半英里以內且位於Laguna Beach市內及位於CA第1號州道或CA133號州道中線750英尺以內(除第25.60.03(c)節定義的地產外)，且總建築面積超過3,000sq. ft.，並且符合下列任何標準：
1. 過去八年已獲得建築許可證的開發計劃，不包括依據25.60.04.(i)條款終止、空出、放棄或恢復的開發，或
  2. 過去八年提交審查的開發計劃，除了依據25.60.04.(i)條款被正式終止或許可證被終止、空出、放棄或恢復的開發，或
  3. 正在等待選民批准的開發計劃。
- (g) 「總體規劃」指自本法令生效日起生效或根據本法令可能修正的Laguna Beach市總體規劃。
- (h) 「重大開發計劃」指地產改善或變更，包括用途變更，顯著增加Laguna Beach下列任何一處的密度、交通或使用強度，但25.60.03(c)內指定的除外，以及重大開發計劃之輕微修改除外：
1. 總佔地面積超過22,000sq. ft.；或
  2. 造成每天額外平均行程200次或更多次，使交通惡化；或
  3. 提供少於合理必要數量的停車位，使停車狀況惡化；或
  4. 建築施工超過第25.60.03(d)節規定的優美Laguna疊加分區區域的高度標準；或
  5. 結合兩個或多個毗連地塊，創建超過7,500平方英尺地塊面積，或在受市中心特定計劃約束的地區超過6,000平方英尺的地塊，但涉及2020年12月31日當天或之前少於1,200平方英尺的地塊組合應從計算中排除；或
  6. 引起累積效應，如副節(e)內所定義。
- (i) 「重大開發計劃的輕微修改」指改善或變更，包括符合下列所有標準的地產用途變更：
1. 與8年前相比，計劃批准的建築規劃總佔地面積增加不超過5%以上；和
  2. 不會因為每日平均行程的明顯增加而使交通惡化，如社區發展主任在考慮修改的具體用途、地產位置和高峰使用時間所確定；和
  3. 不會因為提供少於合理必要數量的停車位而使停車狀況惡化。對於輕微修改，社區發展主任可根據修改的具體用途、地產位置、足夠的現有停車位可用性、高峰使用時間，豁免最多兩個停車位；和
  4. 不增加建築高度。
- (j) 「市政法規」或「Laguna Beach市政法規」指Laguna Beach市的市政法規。
- (k) 「計劃提議者」指向Laguna Beach申請開發計劃權利的任何人士、商號、協會、財團、合夥企業、有限責任公司、有限責任合夥企業、公司、信託或任何其他法律實體。如果Laguna Beach市本身發起變更，就本法令而言應視為計劃提議者。
- (l) 「合理必要數量的停車空間」指
1. 每1,000平方英尺總佔地面積有兩(2)個停車位用於：
    - i. 傢俱店、電器店、機械租賃或銷售商店(不含汽車租賃或銷售)及只處理大件商品的類似場所；或
    - ii. 商務服務設施，例如修鞋、裁縫、乾洗、電視維修或其他類似性質的用途。
  2. 每1,000平方英尺總佔地面積有四(4)個停車位用於：
    - i. 醫療辦公室和診所，包括脊椎按摩師、驗光師和牙醫；
    - ii. 總辦公室及其他商業、技術、服務、行政或專業辦公室。
    - iii. 美髮沙龍或理髮店；
    - iv. 其他個人服務中心包括曬黑沙龍、美甲沙龍、健身中心、溫泉、按摩服務或類似性質的用途；
    - v. 一般零售商店；
    - vi. 藝術畫廊；
    - vii. 商業銀行、儲蓄和貸款辦事處、其他金融機構；
    - viii. 購物中心；
    - ix. 食品店、雜貨店、超市或類似用途和餐飲業者。
    - x. 酒類商店、便利商店或小型市場
  3. 每100平方英尺總佔地面積一(1)個停車空間，包括戶外座位區域，或每3個座位1個停車空間，以下較大者為準：
    - i. 團體諮詢/會議；
    - ii. 娛樂場所，包括酒吧、雞尾酒廊、夜店；
    - iii. 食品服務包括但不限於餐館、得來速、外賣店、速食和全方位服務、麵包店、冰淇淋店、果汁吧、熟食店。
  4. 對於構成大規模開發的多戶住宅建築和/或藝術家共同生活與工作區，合理必要的最低停車位數量指：每個單間或一室一廳的單位有1 1/2個車位；每個有兩個或以上臥室的單位有2個車位；4間臥室的單位有1個額外的客人空間；之後每4間臥室有1個額外的客人停車空間。
  5. 對於民宿和旅館/汽車旅館，合理必要的最低停車位數量指：每個客房有1個車位，通至公共道路或廊道、院子或庭院，外加每15間

# 選票議案-Q

客房或其中一小部分有1個額外車位，外加每個住宅2個車位。

6. 對於集會廳、會議設施或俱樂部，合理必要的最低停車位數量指：每3個固定座位1個車位，或集會區域每35平方英尺1個車位，以較高者為準。
7. 對於混合用途，在任一結構中執行上述1-6用途中多於一個用途所需的合理必要最低停車位數量，應結合上述每一用途的合理必要停車位在結構中按所執行的用途比例進行計算。
8. 本節未特別闡明的結構和用途的停車要求應由社區發展主任決定。並應以本文中針對最可比結構或指定用途的要求為基礎。裁定可依照第25.60.05節的規定提起上訴。
9. 附帶使用 - 使用最多達總佔地面積百分之三或50平方英尺的每地塊佔地面積，以較高者為準，在允許的零售空間提供食物和飲料的附帶服務，可免於額外停車要求。在允許的零售空間內，使用最高達25%的總佔地面積或500sq. ft的佔地面積，以較少者為準，舉行課程或工作坊，可免於額外停車要求。
10. 抵免額—合理必要最低停車位數的計算應包括在2020年12月31日之前授予的停車位豁免或抵免額，或在該日期後授予的豁免或抵免額，前提是可以證明相稱的公眾利益，並可以證明對鄰近居民區的停車和噪音沒有影響。此決定應由規劃委員會作出，並可依據第25.60.05節的規定提出上訴。
11. 停車位鄰近性 - 淨停車位要求必須提供距離建築物主要入口不超過250英尺的車位，但只要其在上班時間內有代客停車服務，則50%的淨停車位可以離建築物更遠。
12. 如果本市選擇提供一項費用來代替要求的部分或全部必要的現場停車位，那麼除了城市規定的任何其他條件、限制或約束外，該費用應不低於每個地產前25個停車位的附加停車位價值的80%，也不應低於25個以上車位的附加停車位價值的100%。

(m) 「具體規劃」指自2020年1月1日起生效的任何具體規劃，或依據本法令可能修正的任何具體規劃或任何應由Laguna Beach市議會及Laguna Beach選民根據本法令批准的任何新具體規劃。

(n) 「附加停車位的價值」：指依據本市定期計算，建造和運營增量公共停車位所需的土地價值及所有開發和建設成本。在任何情況下，附加停車位的價值不應低於土地價值加上規劃、設計、建造和債務償還成本。

## 25.60.03 優美的Laguna疊加分區區域

(a) 目的。優美Laguna疊加分區區域的目的是通過對密度、開發強度、開發規模、停車場和高度施加最大標準，在Laguna Beach最明顯可見和使用最多的部分設立特別土地使用法規、標準和程序，以確保這些部分通過兼容並蓄的開發得到保護和加強。

(b) 地點和應用：優美Laguna疊加分區區域適用於所有位於Laguna Beach市內，CA1號州道或CA133號州道中線750英尺以內的所有地產。

(c) 例外。優美Laguna疊加分區區域的要求不適用於下列任何開發計劃或情況：

1. 單戶住宅開發計劃。
2. 僅針對九個或更少單位的住宅開發計劃，或任何超過九個單位的獨有住宅開發計劃，僅指由依據政府法規第65915節或其他州府規定的提供可負擔住房的密度獎勵法律簽發密度獎勵。
3. 開發計劃由美國住房和城市發展部定義的低收入、非常低收入或極低收入家庭可負擔的百分之百可負擔住宅單位組成。單一個的現場經理人單位也可包括在內，而不會使原本百分之百可負擔的計劃脫離第25.60.04節要求的例外。
4. 任何符合重大開發計劃資格的開發計劃，僅指包括開發公立或私立K-12學校、醫院、博物館或禮拜堂。
5. 維修、更換、恢復或重建任何現有建築、結構或改善，無論是否符合規定，只要是因火災、洪水、風災、地震或其他災難而損壞，可以達到原來的規模、位置和密度，但需符合Laguna Beach市政法規任何其他適用要求。只要其不超過本文所述允許的最大高度，此等維修、更換、恢復或重建可超過結構的原始高度百分之十。
6. 如果在本法令生效之前，其他許可證或其他使用權的持有人已根據州法律合法和以誠信地獲得了完成開發計劃的既得權力，則本法令不適用於阻止依賴本條例生效日期前批准的具體地點的重大開發計劃。
7. 本法令不適用於重大開發計劃的輕微修改。

(d) 房地產開發標準。優美Laguna疊加分區區域的所有開發必須符合基礎區域的開發標準。此外，以下標準是優美Laguna疊加分區區域內允許的最大開發標準。任何不符合這些標準的擬議開發，必須按照第25.60.04節規定，獲得區域變更和選民批准。

1. 重大開發計劃：任何超出第25.60.02節定義的重大開發計劃的任何門檻的開發計劃，都不符合優美Laguna疊加分區區域內的房地產開發標準。此等計劃應視為重大開發計劃。
2. 高度。以下標準是優美Laguna疊加分區區域內允許的最高高度標準。除了以下標準外，還適用地產底層分區的高度標準。
  - i. 超出下文所述高度標準的開發計劃，依據建築高度定義25.60.02(c)進行測量，是一項重大開發計劃，必須遵守第25.60.04節規定的程序。
  - ii. 儘管有下文規定的任何額外限制，優美Laguna疊加分區區域內的任何建築物或結構均不得超過三十六英尺的高度。

## 選票議案-Q

iii. 對於在市中心特定計劃區劃分為CBD-1居民服務、CBD-2市中心商業區、CBD遊客商業區、CDB辦公區或CBD Central Bluffs，高度應受到如下限制：目前，各種高度的建築有助於形成市中心區獨一無二的特色。許多現有的建築超出了以下的高度標準，將被歸類為不符合標準。這些不符合標準的建築與符合高度標準的新建築混合在一起，將保留市中心目前存在的建築高度的多樣性。因此，為了保護市中心的遺產和現有的建築高度多樣性的規模和特徵；保護海灘、海洋和山坡的公共景觀；並保持足夠的光線、空氣和太陽能進入街景，應採用下列建築高度標準：

- A. 建築物高度(依據第25.60.02節的建築物高度定義)不得超過12英尺或1層，包括停車場樓層，其入口匝道位於建築物底層外。儘管建築高度定義例外(4)，如果經設計審查機構批准，包括屋頂煙囪、通風口、機械設備、機械外殼、電梯軸、樓梯及其他此類建築結構元素的最大高度不得超過額外6英尺。依據建築高度定義，地下樓層也應豁免上述高度測量限制。地下樓層也應豁免(1)層限制。對於那些必須將第一個可居住層提高到洪氾區標高以上的地產，則可給予補償性的高度豁免。
- B. 超過允許高度(如本節所述)的現有建築將變得不符合規定，但不符合定規的結構應被允許增加百分之10或100平方英尺，以較低者為準，只要該項增加不違反現有建築或最大高度範圍。
- C. 在獲得有條件使用許可的情況下，在CBD辦公區內的地產可以被允許豁免增加第二層樓，惟新增的二樓將用於長期低收入且僅限於市府僱員、長者市民(60歲及以上)、殘障人士住房或醫療或牙醫診所之外的商業和專業辦公室。此建築的最大高度(依據建築高度定義)，包括屋頂煙囪、通風口、機械設備、機械外殼、電梯軸、樓梯及建築運作所要求的其他此類結構元素，應為24英尺。
- D. 建築應提供符合市中心區設計指南一致的人行方向和規模；於開發計劃中結合一層樓的元素和/或屋頂線的變化，並使用材料的變化，窗戶的變化和懸垂的建築元素，以區分上層與底層，這可能是實現理想的行人方向和規模所必須的條件。
- E. 僅適用在CBD Central Bluffs區，在設計審查委員會批准後，屋頂平臺上的戶外用餐設施應允許超過最大建築高度。此類設施的出入通道應對一般公眾開放，且不限於顧客。

iv. 對於CA市民藝術區的地產，高度應限制如下：建築高度應限制為12英尺或一層樓高，屋頂區域和機械設備外殼允許額外增加6英尺。允許額外建築物高度的例外情況可由市議會根據規劃委員會的建議批准。批准需要有條件使用許可，除了市政法規第25編另行要求的結論外，還需做出以下結論：

- A. 開發計劃包括令人嚮往的公共利益用途，包括但不限於本市內經認證的四年藝術學院註冊學生宿舍、可負擔的藝術家住房和工作空間、重要的藝術相關用途、停車場和/或符合公民藝術區意圖的公共建築；
- B. 開發計劃的設計和選址是為盡量減少與CA州道133相鄰的體量；並且它使用Laguna Canyon山坡來減少對結構高度和質量的視覺感受；
- C. 開發計劃有助於使公民藝術區的建築風格和高度具有多元性；
- D. 開發計劃強調在中央商業區已建立的行人導向和村莊特色；和
- E. 建築圍護結構從現有坡度測量的最高點高度不超過三十六(36)英尺，包括符合市民藝術區目標的所有屋頂元素和機械特徵。

v. 對於C-1本地商業區的地產，高度應限制如下：下列建築高度限制代表允許的最大高度，並可由設計審查機構根據適當情況予以降低。

- A. 任何建築物的高度都不得超過下方顯示的高度界限，此界限以垂直於整個地塊上形成橫向水準平面的適用輔助線沿線上的任何點測得：

街道上方的後地塊線(傾斜度為百分比)	後地塊線標高以上允許的高度(沿著後地塊線的每一點)
0至5	22 ft.
5+至10	17 ft.
超過10	12 ft.
貫通地塊(傾斜度為百分比)	路緣上部或街道標高以上允許的高度
0至5	30 ft.
5+至10	25 ft.
超過10	20 ft.
街道下方的後地塊線(傾斜度為百分比)	路緣上部或街道標高以上允許的高度
0至5	30 ft.
5+至10	25 ft.
超過10	20 ft.

B. 任何建築物高度(依據第25.60.02節的建築物高度定義)不得超過三十六英尺，包括停車場樓層，其入口匝道位於建築物底層外。此三十六英尺高度限制應包括屋頂煙囪、通風口、機械設備、機械外殼、電梯軸、樓梯及建築運作所要求的其他此類結構元素。依據建築高度定義，地下樓層也豁免高度測量限制。

## 選票議案-Q

C. 儘管有第25.08.022節的前地塊線定義和例外流程，前地塊線應是緊鄰最主要或最大容量道路分類的地產線。

vi. 對於C-N商業居民區分區的地產，高度應限制如下：下列建築高度限制代表允許的最大高度，並可由設計審查機構酌情降低。

A. 任何建築物的高度不得超過下方顯示的高度界限，此界限以垂直於整個地塊上形成橫向水準平面的適用輔助線沿線上的任何點測得：

街道上方的後地塊線(傾斜度為百分比)	後地塊線標高以上允許的高度(沿著後地塊線的每一點)
0至5	22 ft.
5+至10	17 ft.
超過10	12 ft.
貫通地塊(傾斜度為百分比)	路緣上部或街道標高以上允許的高度
0至5	27 ft.
5+至10	25 ft.
超過10	20 ft.
街道下方的後地塊線(傾斜度為百分比)	路緣上部或街道標高以上允許的高度
0至5	27 ft.
5+至10	25 ft.
超過10	20 ft.

B. 任何建築物高度(依據第25.60.02節的建築物高度定義)不得超過三十英尺和兩層，包括停車場樓層，其入口匝道位於建築物底層外。儘管存在建築高度定義例外(C)，三十英尺高度限制應包括屋頂煙囪、通風口、機械設備、機械外殼、電梯軸、樓梯及建築運作所要求的其他此類結構元素。依據建築高度定義，地下樓層也豁免高度測量限制。地下樓層也應不受兩層的限制。

C. 儘管第25.08.022節的前地塊線定義和例外流程，前地塊線應是緊鄰最主要或最大容量道路分類的地產線。

vii. 對於被劃為LBP本地商業專業分區的地產，高度應限制如下：建築高度標準。下列建築高度限制代表允許的最大高度，並可由設計審查機構酌情降低。

A. 任何建築物的高度不得超過下方顯示的高度界限，此界限以垂直於整個地塊上形成橫向水準平面的適用輔助線沿線上的任何點測得：

街道上方的後地塊線(傾斜度為百分比)	後地塊線標高以上允許的高度(沿著後地塊線的每一點)
0至5	22 ft.
5+至10	17 ft.
超過10	12 ft.
貫通地塊(傾斜度為百分比)	路緣上部或街道標高以上允許的高度
0至5	25 ft.
5+至10	22.5 ft.
超過10	20 ft.
街道下方的後地塊線(傾斜度為百分比)	路緣上部或街道標高以上允許的高度
0至5	25 ft.
5+至10	22.5 ft.
超過10	20 ft.

B. 任何建築物高度(依據第25.60.02節的建築物高度定義)不得超過三十六英尺，包括停車場樓層，其入口匝道位於建築物底層外。儘管存在建築高度定義例外(C)，此三十六英尺高度限制應包括屋頂煙囪、通風口、機械設備、機械外殼、電梯軸、樓梯及建築運作所要求的其他此類結構元素。依據建築高度定義，地下樓層也豁免高度測量限制。

C. 儘管第25.08.022節的前地塊線定義和例外流程，前地塊線應是緊鄰最主要或最大容量道路分類的地產線。

viii. 對於被劃為CH-M，商業旅館-汽車旅館分區的地產，高度應限制如下：建築高度標準。下列建築高度限制代表允許的最大

## 選票議案-Q

高度，並可由設計審查機構酌情降低。

- A. 任何建築物的高度不得超過下方顯示的高度界限，此界限以垂直於整個地塊上形成橫向水準平面的適用輔助線沿線上的任何點測得：

街道上方的後地塊線(傾斜度為百分比)	後地塊線標高以上允許的高度(沿著後地塊線的每一點)
0至5	22 ft.
5+至10	17 ft.
超過10	12 ft.
貫通地塊(傾斜度為百分比)	路緣上部或街道標高以上允許的高度
0至5	30 ft.
5+至10	25 ft.
超過10	20 ft.
街道下方的後地塊線(傾斜度為百分比)	路緣上部或街道標高以上允許的高度
0至5	30 ft.
5+至10	25 ft.
超過10	20 ft.

B. 任何建築物高度(依據第25.60.02節的建築物高度定義)不得超過三十六英尺，包括停車場樓層，其入口匝道位於建築物底層外。此三十六英尺高度限制包括屋頂煙囪、通風口、機械設備、機械外殼、電梯軸、樓梯及建築運作所要求的其他此類結構元素。依據建築高度定義，地下樓層也豁免高度測量限制。

- C. 儘管第25.08.022節的前地塊線定義和例外流程，前地塊線應是緊鄰最主要或最大容量道路分類的地產線。

ix. 對於SLV Laguna南部村商業區分區的地產，高度應限制如下：

- A. 本分區內的建築物或結構不得超過下列高度：

街道上方的後地塊線(傾斜度為百分比)	後地塊線以上允許的最高高度(英尺)
0至5	22 ft.
5+至10	17 ft.
超過10	12 ft.
貫通地塊(傾斜度為百分比)	街道標高以上允許的高度
或	
街道下方的後地塊線(傾斜度為百分比)	街道標高以上允許的最高高度(英尺)
0至5	27 ft.
5+至10	25 ft.
超過10	20 ft.

B. 建築高度應限制為兩層樓，不得超過以上高度限制，或不含屋頂、從路緣開始測量的二十二英尺，以更嚴格者為準。建築標高高度點不得超過從自然或完工等級測得的三十英尺，以限制性更強者為準。下列建築高度限制代表允許的最大高度，並可由設計審查機構酌情降低。

x. 對於I機構分區的地產，高度應限制如下：任何建築物最大總體高度(依據第25.60.02節的建築物高度定義)不得超過三十六英尺，包括停車場樓層，其入口匝道位於建築物底層外。此三十六英尺高度限制應包括屋頂煙囪、通風口、機械設備、機械外殼、電梯軸、樓梯及建築運作所要求的其他此類結構元素。依據建築高度定義，地下樓層也豁免高度測量限制。儘管第25.08.022節的前地塊線定義和例外流程，前地塊線應是緊鄰最主要或最大容量道路分類的地產線。

xi. 對於M1A輕工業分區或M1B輕工業分區的地產，高度應限制如下：任何建築物高度(依據第25.60.02節的建築物高度定義)不得超過三十六英尺，包括停車場樓層，其入口匝道位於建築物底層外。此三十六英尺高度限制應包括屋頂煙囪、通風口、機械設備、機械外殼、電梯軸、樓梯及建築運作所要求的其他此類結構元素。依據建築高度定義，地下樓層也豁免高度測量限制。儘管第25.08.022節的前地塊線定義和例外流程，前地塊線應是緊鄰最主要或最大容量道路分類的地產線。

#### 25.60.04 重大開發計劃分區變更及Laguna Beach選民對重大開發計劃的投票。

(a) 每個重大開發計劃必須經市議會批准區劃變更，以使該地產脫離優美Laguna疊加分區區域的要求。

1. 規劃委員會必須就任何此類分區變更要求舉行聽證會，在至少一份一般發行的報紙或張貼於三個公共場所上提供至少10天通知，並送達所有要求收到此等通知的人士。還必須至少提前10天向產權人、申請人和物業300英尺以內的產權人發出通知。
2. 規劃委員會可建議市議會採納或拒絕更改分區，將物業從優美Laguna疊加分區區域移除。在提出建議時，規劃委員會可建議修改提案

# 選票議案-Q

的條件和緩解措施。

3. 市議會必須舉行公眾聽證會以考慮批准分區變更，並提供第1節所述的通知。市議會可批准、不批准或修改規劃委員會的建議，包括新增或移除條件和緩解措施。
4. 在法定是否批准分區變更以允許超出優美Laguna疊加分區區域標準的重大開發計劃時，市議會必須做出結論，認為重大開發計劃對本市的益處大於對優美Laguna疊加分區區域的保護。

(b) Laguna Beach市議會和Laguna Beach多數選民對詢問是否應在常規或特別市政選舉中批准分區變更的選票議案投「贊成」票，批准從優美Laguna疊加分區區域移除地產後，才能考慮批准重大開發計劃。諮詢性選舉不符合選民批准的要求。

(c) 在選舉前郵寄給Laguna Beach登記選民的樣本選票資料應描述任何主要發展計劃，明確披露該主要發展計劃所包含或依賴的的範圍和主要特徵（包括任何和所有階段），以及發展計劃場地的位置和面積。該描述應明確比較提案及其對竣工狀態和現有適用土地用途劃定和分區分類的交通影響，提供關於現有和擬議密度(每英畝單位)、使用密集度(平方英尺，使用類型和交通影響)和高度的準確對比數據。該描述應披露與計劃建成時相比，建成後的平均每日行程。該描述應包括開發計劃對停車影響的描述，包括但不限於開發計劃要求的停車位數量，以及實物和替代提供的停車位數量。應使用易讀的地圖協助選民進行提案描述。本副節要求的所有資訊應在Laguna Beach市議會就重大開發計劃舉行聽證會之前十(10)天在Laguna Beach市網站上發佈，此類資訊應在Laguna Beach市議會聽證會後不遲於兩個工作日更新。

(d) 對於在本法令生效日期或之後，Laguna Beach市議會批准的所有重大開發計劃分區變更，本法令要求的選舉應在市議會批准該分區變更後首次定期市政選舉；或者，透過與計劃提議者的相互協定，Laguna Beach市議會可舉行特別市政選舉，特別選舉的費用應完全由計劃提議者承擔。

(e) 本法令要求的分區變更和民眾投票應是該重大開發計劃所有其他適用的審查和批准要求的補充，包括符合加州環境品質法案(「CEQA」)的環境審查。

(f) 實施重大開發計劃全部或部份所需的所有後續市府許可和批准應符合依本節第(b)段提交給選民批准的開發計劃描述。

(g) 在計劃提議者向Laguna Beach市支付所有費用之前，不得向重大開發計劃簽發入住證明，而Laguna Beach市議會要求的所有緩解措施已全面实施或市議會和計劃提議者已訂定可執行文件協定以實施所有緩解措施。

(h) 除第5節規定外，在本法令要求選民批准的情況下，任何未經選民批准而簽發的許可或批准，則應作廢和無效。

(i) 從優美Laguna疊加分區區域移除的地產應在下列任何條件下恢復至優美Laguna疊加分區區域：

1. 如果建築施工(拆除或築平除外)未能在選民批准後36個月內開始，在這種情況下，未完成的許可證將失效，除非許可證持有人有合法和以誠信獲得州法律賦予的既得權利。
2. 該計劃的建築許可到期或被撤銷。
3. 除25.60.02(i)定義的重大開發計劃之輕微修改外，許可的計劃被重新提交或修改。
4. 任何以公共利益作為開發計劃條件的契約均未得到實現。

## 第3節。截至提交日期的分區指定。

本動議案傳閱意向通知提交給本市選務官的日期在此引用為「提交日期」。在提交日期生效的本市總體規劃、具體規劃和分區法令，以及經本動議案修正的分區法令組成一份整合的、內部一致且相容的本市政政策聲明。為了避免總體規劃、具體規劃和分區法令中各分區的名稱和參考未來可能造成的混淆，選民特此宣佈，選民打算讓優美Laguna疊加分區區域適用於提交日期位於優美Laguna疊加分區區域內的、被指定為該動議案所確定的地產。提交日期後，對分區名稱或分區邊界的後續變更不應被視為適用於優美Laguna疊加分區區域的邊界或地產開發標準的更改。如果在提交日期和分區法令被本動議案修正的日期之間採納針對總體規劃、具體規劃或分區法規的任何修正案，這些修正案應在臨時頒佈的條款與本動議案條款不一致的情況下，按照州法律要求的方式和時間儘快修正，以確保動議案通過的規定和總體規劃的其他內容保持一致。

## 第4節。生效日；分區資訊更新。

本動議案法令應在法律允許的最早日期(「生效日期」)起具有約束力並生效。社區發展部門受命在生效日期的90天內更新分區資訊和分區地圖，以反應包括在優美Laguna疊加分區區域中包含地產的分區。此更新的目的僅是為了反映本動議案中採納的優美Laguna疊加分區區域新增的分區。

## 第5節。與州和聯邦法律的衝突。

如果違反州或聯邦法律，本動議案法令的條款不適用。

本動議案法令不應以會導致違憲徵用私有財產的方式實施。

## 第6節。與市政法規的關係。

如果本動議案法令的任何條款與Laguna Beach市政法規中的其他條款相衝突，本法令的條款應取代任何其他衝突條款。本動議案法令不改變、修改或取消Laguna Beach市政法規的任何分區要求。

## 第7節。修正。

除非得到Laguna Beach民眾的投票，否則本動議案法令的任何條款均不可被修正或廢止。

## 第8節。司法執行。

# 選票議案-Q



任何受侵害者都有權採取行動，以禁止任何違反本法令的行為，或執行本法令賦予Laguna Beach市的職責。本動議案法令的支持者，包括動議案法令的任何組織贊助人，可在為質疑動議案法令而提起的任何訴訟中為本動議案法令的條款辯護。

## 第9節。建設。

本動議案法令應從寬解釋以實現其目的。本法令的任何規定均不應解釋為依據本市土地用途和分區條例在本法令生效日前生效的任何土地非法使用。

## 第10節。與其他選票議案的一致性。

如果另一項選票議案與本議案被列入同一選票，並處理相同的事項，並且如果兩項議案均獲得通過，選民希望這兩項議案均應生效，除非兩項議案的具體規定有直接衝突。如果發生直接衝突，獲得更多選票的議案將僅能控制直接衝突的條款。選民明確聲明這是他們的意圖，無論任何其他選票議案中是否有任何相反的語言。

## 第11節。可分割性。

如果本法令的任何節、副節、分句、句子、片語或部分被具有管轄權的法院宣告為無效，其餘節、副節、分句、句子、片語和部分應保持有效和可執行。選民宣佈，如果沒有被有管轄權的法院宣佈為無效節、副節、分句、句子、片語或部分，他們會通過本法令所有的節、副節、分句、句子、片語或部分。

## 25.60.05 在優美Laguna疊加分區區域的審查和上訴程序。

### (a) 範圍：

1. 本節僅適用於第25.60.02(i)和25.60.02(l)節規定的裁定。
2. 申請人或本市任何居民可向市議會提出上訴。
3. 市議會對任何上訴的審查應限於此處規定的標準。

### (b) 開展：

1. 上訴應以書面形式提交給市書記長，並應說明上訴的理由。
2. 上訴必須在判定後14個日曆日內提交。
3. 市議會可透過決議案為此類上訴設定費用。如果市議會設定了費用，則必須在上訴提交時支付款項，才能接受上訴。

### (c) 流程：

1. 市書記長應在收到和接受上訴後不少於14個日曆日或不超過60個日曆日，將上訴安排在市議會進行公開聽證。應根據第25.05.065節的規定，對聽證會進行公開通知。
2. 市議會可支持或撤銷該裁決。必須有三張或以上的贊成票才能撤銷初審裁決。
3. 上訴的決定應由市議會決議案做出。



# 選票議案-Q

## 客觀分析 Laguna Beach 市 議案 Q

如果被選民採納並經加州海岸委員會認證，本議案將修正Laguna Beach市政法規以建立疊加1號州道(Coast Highway)或133號州道(Laguna Canyon路/Broadway)中心線750英尺內所有地產的疊加分區區域。

本擬議法令還將對疊加區域內任何重大開發計劃設立特別要求，定義為改善或地產改善的變更，包括用途變更，因具有一種或更多下列影響而顯著增加密度、交通或使用強度：總佔地面積超過22,000平方英尺；造成200次或更多額外平均日常出行而惡化交通；提供少於合理必要數量的停車位而惡化停車狀況；超過疊加區域高度標準；將兩個或多個毗連地塊合併，形成一個地段面積超過7500平方英尺的單個地塊，或在市中心特定計劃內超過6,000平方英尺的地塊，但有例外；或導致累積效應，定義為與前八年擬議半英里內的其他計劃一起考慮時，將導致超過800次平均日常出行，或建造超過88,000平方英尺的佔地面積。本擬議法令使某些活動豁免於其適用範圍之外。

本擬議法令將要求所有不符合疊加區域特別要求的重大開發計劃，為了將標的地產從疊加區域移除而進行的區域變更後，必須在選舉中提交給選民批准。市議會的批准必須包含一項結論，即重大開發計劃對本市的益處超過對疊加區域的保護。

選舉必須在下次常規市政選舉時舉行，或者透過與計劃支持者的相互協定，可舉行特別市政選舉，其成本(目前估計為\$130,000美元至\$150,000美元)必須由計劃支持者承擔。多數的「Laguna Beach選民」(通常定義為登記選民總數)投票「贊成」，才能批准一個計劃。

對選舉的要求會將計劃的最終批准時間延遲六個月(特別選舉)至兩年(普選)。這些要求，包括所需的選民批准的限度，在開發過程中增加了不確定的因素。選民批准要求增加了計劃不會被批准的風險，在將擬議計劃提交給選民前要求資本投資，以及透過延長流程，可降低此類計劃被提交給本市的可能性。

本議案由必要數量的選民簽署聯名請願書而列入選票。需要多數投票(50%加一)贊成，本議案才能通過。

簽名/ Philip D. Kohn  
市府檢察官

# 選票議案-Q

## 贊成議案 Q 之論據

本動議案給予Laguna Beach市議會更好的標準，以協助管理開發並保留Laguna的生活品質和房地產價值。重要的是，該動議案給予居民對超出這些標準範圍的計劃投票的權利。

我們目前的市議會多數成員是在大型開發商的協助下當選的，並且已作出了重大改變，放鬆市中心區的停車標準。更多改變即將發生，而且一旦發生，它們就無法輕易被逆轉。

本動議案將恢復數十年來市中心區的巔峰和停車標準，這些標準最近已被市議會削弱。本動議案還將制定有關建築規模、交通和地塊組合的規則。累積效應條款要求市議會仔細管理一段時期內有多少個大型計劃能夠得到批准。

### 該動議案將影響：

- Coast Highway和Laguna Canyon路附近的商業建築
- 大型公寓樓

### 本動議案特別排除：

- 所有單戶居民和小型公寓樓
- 州法律強制要求的所有計劃
- 改建或修復保留其大小、高度和樣式的建築

Newport Beach市的Greenlight選票動議案22年前就已通過，只引發了三次人民的投票。其中的想法是**不是**為了舉行許多選舉，而是為了**調和開發商要求什麼，及市議會給予什麼**。

Laguna正面臨抉擇。為了服務遊客和建造更大型建築的壓力威脅到我們的生活品質。我們的城市在橙縣是獨一無二的，並保留了自己的魅力，因為居民們一直在努力保護它。該動議是一種平衡的方法，在不失去城市靈魂的情況下，允許繼續更新和再發展。

**投票贊成以確保Laguna Beach的生活品質、環境和房地產價值得到保護，並延續到未來世代。**

簽名/ David Raber  
聯合創始人，Laguna Residents First

簽名/ Eugene H. Felder Jr.  
財務主管，Laguna Residents First

簽名/ Merrill Anderson  
Asst, 財務主管，Laguna Residents First

## 反駁贊成議案 Q 之論據

作為長期居民，我們熱愛Laguna，並致力於保留其特色、魅力和小鎮風情。

支持者認為議案Q提供更好的標準來管理開發。**我們強烈不同意。議案Q試圖改變的流程正是過去幾代人創造和保留我們珍視的特色和魅力的流程。**

如果議案Q僅限於大型開發計劃，我們將支持它。但這一過於複雜的動議案超出了大型開發計劃的範圍。議案Q將對我們本地人每天使用的小型企業產生負面影響 -- 健身、沙龍、餐飲、咖啡等等。

議案Q將要求一些較小型的計劃進行公眾投票，這可能是在市府的審查過程之後的兩年，而市府審查過程本身可能就需要數年。

僅在2022年，如果議案Q生效，五項規劃委員會申請的提案，例如South Well Ice Cream和Play Coffee，就需要進行公開投票。

小型企業不會因為議案Q的顯著時間和支出而承擔風險。只有資本充足的大型開發商才會承擔這種風險。

**一旦通過法律，議案Q未經另一次的公眾投票就無法更改。**

議案Q將限制我們老化的商業居民區的翻新和更新，這是Laguna特殊魅力的核心。結果 - 企業衰退、缺乏吸引力的商業建築和本市收入損失。**投票贊成議案Q就是投票贊成停滯。**

加入我們和其他長期的Laguna居民並**投票反對議案Q**。

簽名/ Cary Redfearn  
33年的居民&木材廠擁有者

簽名/ John Secretan  
35年的居民& Zinc Café擁有者

簽名/ Joe F. Hanauer  
40年的居民、投資人

簽名/ Morris Skenderian  
建築師 - 居民

簽名/ Jorg R. Dubin  
47年的居民/藝術家

# 選票議案-Q

## 反對議案 Q 之論據

**投票反對議案Q，它對Laguna不利。**儘管它聲稱只針對重大開發計劃，但事實上，它將不利地影響許多小型計劃，損害Laguna的魅力和特色，並通過要求公眾投票而推遲關鍵的生命安全計劃。甚至一些支持者也承認他們不理解它包含的密集、令人困惑的技術語言。閱讀細則，您將會發現**議案Q...**

- 將阻礙沿海高速公路和市中心區的商店、餐館和旅館的維護和翻新，其中許多已經超過50年歷史。
- 將推遲必要的公共安全計劃。例如，南Laguna消防站將需要等待公眾投票。
- 將要求在申請人投入大量時間和資金以獲得市府批准後，對許多計劃舉行選舉。這將使小企業甚至不願意開始該流程，而使資產雄厚的大開發商成為計劃開發者。
- 將要求申請人在經過Laguna的漫長批准流程後，需要等待長達兩年才能舉行選舉。小企業無法負擔這一點。
- 會終止許多地點的戶外用餐。
- 會花費市府數百萬稅收，我們需要這些稅收用於員警和消防保護、海洋安全、居民區服務、環境保護、交通安全以及減少無家可歸的計劃。

這些正是許多居民、Laguna Beach消防員、藝術家、本地企業業主、環保領袖、資深倡導者、我們的警察局長和市議會過半數議員**反對議案Q**的原因。

Laguna Beach是一個特別的居住地。由於目前已有經過時間考驗、證實的開發政策，我們擁有安全的居民區、充滿活力的商店和小餐館、清潔的海灘、優美的自然環境以及卓越的員警和消防保護。不要讓這份寫的很差的選票議案威脅到我們的生活品質。**請投票反對議案Q。**

簽名/ Sue Kempf  
市長

簽名/ Bob Whalen  
代理市長

簽名/ Chris Quilter  
長者與經濟適用房權益倡導者

簽名/ Jeff Calvert  
警察局長

簽名/ Thomas Padden  
Laguna Beach消防員協會

## 反駁反對議案 Q 之論據

議案Q的反對者正在提出根本不準確的主張。問問自己這些是否合理。

議案Q保護塑造Laguna Beach數十年的關鍵分區標準。它明確界定了批准計劃例外的標準，要求仔細考慮附近多個計劃造成的阻塞累積效應，**並在選舉中讓多數選民對重大變更做出最終決定。**並非許多選舉；而是調和開發商要求什麼與市議會給予什麼。

考慮這一點：市議會將市中心的停車要求大幅降低了市中心區高達70%，這本來是要進行投票的。Laguna Canyon的大型新計劃需要投票，大型博物館旅館提案也需要投票。這些計劃對居民區有重大影響。**這些計劃需要居民直接提出意見。**

未受影響的是戶外用餐和改造現有建築。車庫區域不是佔地區域的一部分；由於這個原因，Laguna規模的消防站和停車場不會經過投票。

議案Q並沒有扼殺經濟增長。**它促進積極的改變。**它為計劃設定清晰的標準，讓開發商相應地設計他們的計劃。

歸根結底：比起相信憑藉開發商資金獲取其公職的當選政客，您是否更相信您的朋友和鄰居來保護Laguna？**居民現在有發言權，能決定Laguna在未來幾代人眼中的樣貌。協助拯救Laguna免於遭到過度開發。投票贊成Q，為了優質生活。**

簽名/ David Raber  
聯合創始人，Laguna Residents First

簽名/ Eugene H. Felder Jr.  
財務主管，Laguna Residents First