



Thành Phố Newport Beach, Quy Hoạch Tổng Thể Thành Phố Newport Beach - Tu Chính

Liệu rằng dự luật tu chính Quy Hoạch Tổng Thể Sử Dụng Đất của Thành Phố Newport Beach cho phép xây dựng 2,900 đơn vị nhà ở mới giá phải chăng (2,160 dành cho các hộ gia đình có thu nhập cực thấp, rất thấp, và thấp; và 740 cho các hộ gia đình có thu nhập trung bình) với mật độ 20 - 50 đơn vị nhà ở trên mỗi mẫu Anh, cộng thêm phần mật độ nhà ở được phép tăng thêm theo quy định của Tiểu Bang California, ở Dover/Westcliff (174), Newport Center (870), West Newport Mesa (406), Airport Area (929), và Coyote Canyon (521), có nên được thông qua?

Phiếu bầu của quý vị có ý nghĩa gì

CÓ	KHÔNG
Phiếu bầu “CÓ” là một phiếu ủng hộ việc tu chính Quy Hoạch Tổng Thể.	Phiếu bầu “KHÔNG” là một phiếu phản đối việc tu chính Quy Hoạch Tổng Thể.

Ủng hộ và phản đối

ỦNG HỘ	PHẢN ĐỐI
Marshall “Duffy” Duffield Dennis Durgan Curt Fleming Charles Klobe Nancy Scarbrough	Noah Von Blom Thị Trưởng Lâm Thời Michelle Barto Ủy Viên Hội Đồng Sara Weber Ủy Viên Hội Đồng



Các Dự Luật trên Phiếu Bầu-H

Toàn Văn Dự Luật H
Thành Phố Newport Beach

Kính gửi Hội Đồng Thành Phố của Thành Phố Newport Beach:
Chiếu theo Điều II, Mục I và II Hiến Pháp California, và mục 9200 và các mục tiếp theo của Bộ Luật Bầu Cử California, chúng tôi, những người ký tên dưới đây, những cử tri đã ghi danh và đủ điều kiện của Tiểu Bang California, cư dân của Thành Phố Newport Beach, California, sau đây xin trình lên Hội Đồng Thành Phố của Thành Phố Newport Beach bản kiến nghị này và yêu cầu thông qua các đề xuất tu chính sau đây đối với Quy Hoạch Tổng Thể của Newport Beach hoặc trình lên các cử tri đã ghi danh và đủ điều kiện của Thành Phố Newport Beach để họ chấp thuận hoặc phản đối tại cuộc bầu cử thành phố định kỳ tiếp theo hoặc tại bất kỳ cuộc bầu cử đặc biệt nào được tổ chức trước cuộc bầu cử đó hoặc theo quy định khác của pháp luật. Các đề xuất tu chính được trình bày dưới đây và trên các trang tiếp theo.

Theo đây, Người Dân Thành Phố Newport Beach ra sắc lệnh như sau:

Mục 1. Tiêu Đề

Dự luật tiên khởi này được gọi là "**Dự Luật Tiên Khởi về Nhà Ở Có Trách Nhiệm**" ("Dự Luật Tiên Khởi").

Mục 2. Mục Đích và Kết Luận.

A. **Mục Đích.** Dự Luật Tiên Khởi này nhằm mục đích cân bằng giữa hoạt động phát triển đô thị có trách nhiệm với công tác bảo vệ môi trường, sức khỏe và an toàn cộng đồng và chất lượng cuộc sống cho cư dân và doanh nghiệp của Thành Phố Newport Beach ("Thành Phố"). Dự Luật Tiên Khởi này tu chính Quy Hoạch Tổng Thể của Thành Phố nhằm cho phép xây dựng thêm nhà ở theo cách đáp ứng đầy đủ, nhưng không vượt quá mức, các yêu cầu được quy định trong các luật về nhà ở của California, bao gồm Luật Yếu Tố Nhà Ở của Tiểu Bang và Đạo Luật về Trách Nhiệm Giải Trình về Nhà Ở.

B. **Kết Luận.** Cư dân Thành Phố nhận thấy rằng Dự Luật Tiên Khởi này thúc đẩy lợi ích của cộng chúng dựa trên Mục Đích của dự luật và các dữ kiện cùng hoàn cảnh sau đây:

- Tháng Mười Một 2000, cư dân Thành Phố đã bỏ phiếu thông qua Dự Luật Tiên Khởi Greenlight, theo đó bổ sung Mục 423 vào Hiến Chương Thành Phố Newport Beach. Theo Mục 423, Hội Đồng Thành Phố Newport Beach không được tu chính Quy Hoạch Tổng Thể của Thành Phố để tăng đáng kể các dự án phát triển được phép triển khai khi chưa có sự chấp thuận trước từ cư dân Thành Phố. Cùng với nhiều nội dung khác, Mục 423 quy định cụ thể rằng bất kỳ tu chính nào đối với Quy Hoạch Tổng Thể của Thành Phố cho phép phát triển nhiều hơn 100 đơn vị nhà ở đều phải được thông qua bằng hình thức bầu đa số phiếu trong một cuộc bầu cử của Thành Phố.
- Khi Thành Phố chuẩn bị Yếu Tố Nhà Ở Chu Kỳ 6 giai đoạn 2021 - 2029 (gọi tắt là "Yếu Tố Nhà Ở") nhằm tuân thủ luật Tiểu Bang, Thành Phố đã nhiều lần bảo đảm với cộng đồng rằng dự án phát triển mới sẽ chỉ được cho phép trong phạm vi được quy định theo luật Tiểu Bang. Theo luật Tiểu Bang, Thành Phố cần cập nhật Yếu Tố Nhà Ở của thành phố để cho phép xây dựng 4,845 đơn vị nhà ở mới với nhiều mức độ về khả năng chi trả (ví dụ: dành cho người thu nhập thấp, thu nhập trung bình). Quy định này thường được gọi là Phấn Bố Nhu Cầu Nhà Ở Thành Khu Vực của Thành Phố hay gọi tắt là "RHNA."
- Tháng Chín 2022, Thành Phố đã thông qua Yếu Tố Nhà Ở. Yếu Tố Nhà Ở đó quy định rằng việc triển khai Yếu Tố Nhà Ở "sẽ cần có tu chính tương ứng đối với Yếu Tố Sử Dụng Đất và tu chính này sẽ được đưa ra lấy ý kiến thông qua bỏ phiếu của cử tri theo Mục 423 của Hiến Chương." Tháng Mười 2022, Sở Phát Triển Nhà Ở và Cộng Đồng California ("HCD") đã xem xét lại Yếu Tố Nhà Ở của Thành Phố và thông báo với Thành Phố rằng Thành Phố phải triển khai tất cả các chương trình đã được xác định trong Yếu Tố Nhà Ở, bao gồm cả "Khởi Xương một Dự Luật Được Đưa Vào Phiếu Bầu để Bầu Cử theo Mục 423 của Hiến Chương."
- Trong khoảng thời gian từ tháng Mười 2022 đến tháng Tư 2024, các quan chức và nhân viên của Thành Phố đã nỗ lực triển khai Yếu Tố Nhà Ở. Thành Phố cho biết việc triển khai như vậy sẽ cần có một số phê duyệt lớn về việc sử dụng đất, bao gồm các tu chính đáng kể đối với Yếu Tố Sử Dụng Đất trong Quy Hoạch Tổng Thể của Thành Phố, Sắc Lệnh Phân Vùng của Thành Phố và Chương Trình Ven Biển Địa Phương của Thành Phố. Các phê duyệt này được gọi chung là "Tu Chính Chương Trình Thực Hiện Yếu Tố Nhà Ở".
- Trong suốt quá trình thực hiện Yếu Tố Nhà Ở, Thành Phố luôn thông báo với cư dân rằng họ sẽ có cơ hội bỏ phiếu về các đề xuất tu chính đối với Yếu Tố Sử Dụng Đất, theo quy định trong Mục

423. Trước tháng Bảy 2024, Thành Phố chưa bao giờ tổ ý với các cử tri rằng Hội Đồng Thành Phố Newport Beach ("Hội Đồng Thành phố") sẽ không đưa vấn đề này ra bỏ phiếu theo Mục 423 của Hiến Chương.

6. Tháng Tư 2024, Tu Chính Chương Trình Thực Hiện Yếu Tố Nhà Ở đã được trình lên Ủy Ban Quy Hoạch Thành Phố Newport Beach để xem xét và đưa ra khuyến nghị. Ủy Ban Quy Hoạch đã khuyến nghị phê duyệt Tu Chính Chương Trình Thực Hiện Yếu Tố Nhà Ở. Nghị Quyết được Ủy Ban Quy Hoạch thông qua nêu rõ rằng quyết định thông qua cuối cùng sẽ "cần phải có đa số phiếu bầu của cử tri" theo Mục 423. (Nghị Quyết số PC2024- 006.)

7. Tu Chính Chương Trình Thực Hiện Yếu Tố Nhà Ở được trình lên Ủy Ban Quy Hoạch đề xuất cho phép xây dựng ít nhất 8,174 đơn vị nhà ở mới. Đề xuất đó tương ứng với việc tăng 68% so với yêu cầu theo RHNA, tương đương với việc dư ra 3,329 đơn vị nhà ở.

8. Ngày 23 tháng Bảy, 2024, Hội Đồng Thành Phố đã tổ chức một cuộc họp tuyên bố là phê duyệt Tu Chính Chương Trình Thực Hiện Yếu Tố Nhà Ở được đề xuất và tuyên bố là cho phép gia tăng đáng kể quy mô, chiều cao và mật độ phát triển nhà ở tại Newport Beach. Hội Đồng Thành Phố cũng tuyên bố đã thông qua các đề xuất tu chính Yếu Tố Sử Dụng Đất. Các tu chính được tuyên bố đó bao gồm bổ sung Chính Sách LU 4.4, nhằm mục đích vượt hơn RHNA của Thành Phố bằng cách áp dụng các Khu Vực Phân Vùng Chồng Lấn Tạo Cơ Hội Nhà Ở (HO) và các chính sách sử dụng đất khác. Cử tri địa phương không tán thành bất kỳ tu chính được tuyên bố nào trong số đó.

9. Cũng trong cuộc họp ngày 23 tháng Bảy đó, Hội Đồng Thành Phố đã khẳng định mà không có cơ sở pháp lý rằng việc bỏ phiếu theo Mục 423 của Hiến Chương về các tu chính Yếu Tố Sử Dụng Đất được đề xuất được cho là "bị loại trừ" theo luật Tiểu Bang.

10. Ngày 24 tháng Chín, 2024, Hội Đồng Thành Phố đã một lần nữa - khi chưa có sự chấp thuận của cử tri - thông qua Sắc Lệnh số 2024-16, được cho là nhằm tu chính Bộ Luật Phân Vùng của Thành Phố và các bản đồ kèm theo để bổ sung các Khu Vực Phân Vùng Chồng Lấn HO. Riêng các Khu Vực Phân Vùng Chồng Lấn HO này được cho là cho phép xây dựng thêm hơn tám nghìn đơn vị nhà ở trên khắp sáu khu vực rộng lớn của Newport Beach.

11. Quyết định thông qua bất kỳ tu chính lớn nào cho phép xây dựng thêm hàng nghìn đơn vị nhà ở thuộc về cử tri, không phải Hội Đồng Thành Phố.

12. Khác với Newport Beach, Thành Phố Yorba Linda đã chọn tuân thủ các yêu cầu về ý kiến phê duyệt của cử tri địa phương khi thông qua chiến lược thực hiện Yếu Tố Nhà Ở của Thành Phố. Tháng Mười Một 2024, các cử tri tại Yorba Linda đã nhất trí thông qua Dự Luật JJ với tỷ lệ áp đảo, đây là dự luật Hội Đồng Thành Phố Yorba Linda đã đưa vào phiếu bầu hồi tháng Sáu 2024 nhằm tuân thủ "Tu Chính Quyền Bầu Cử" (Dự Luật B) của Yorba Linda. Theo Dự Luật JJ, Yorba Linda sẽ đáp ứng nhu cầu nhà ở theo RHNA là 2,415 đơn vị bằng cách dựa vào các dự án đang trong quá trình triển khai (181 đơn vị) và các địa điểm chưa được sử dụng hết công suất (569 đơn vị), sau đó sẽ phân vùng lại các khu đất cụ thể để hỗ trợ việc xây thêm các đơn vị (1,747 đơn vị). Tổng cộng, Yorba Linda dự kiến sẽ cung cấp 2,497 đơn vị thông qua Yếu Tố Nhà Ở và chương trình thực hiện liên quan của thành phố. Điều này sẽ dẫn đến kết quả là không xây thêm quá 82 đơn vị so với quy định theo luật Tiểu Bang, hay tương đương mức tăng khoảng ba phần trăm (3%) so với RHNA của Yorba Linda là 2,415 đơn vị.

13. Tương tự như cách tiếp cận của Thành Phố Yorba Linda, Dự Luật Tiên Khởi này sẽ cho phép Thành Phố đạt được các mục tiêu về nhà ở đồng thời bảo đảm cộng đồng địa phương có tiếng nói trong các quyết định chính về việc sử dụng đất.



14. Bảng dưới đây trình bày cách Dự Luật Tiên Khởi này sẽ đáp ứng các yêu cầu của luật Tiểu Bang.

	Thu Nhập Cực Kỳ Thấp/Thu Nhập Rất Thấp	Thu Nhập Thấp	Thu Nhập Trung Bình	Thu Nhập Trên Trung Bình	Tổng Số
Tổng RHNA	1,456	930	1,050	1,409	4,845
Tổng RHNA	2,386		1,050	1,409	4,845
Các Đơn Vị Đang Trong Quá Trình Triển Khai ¹	348		0	2,597	2,945
Đơn Vị Nhà Ở Phụ (ADU)	163		72	5	240
Các Địa Điểm Thuộc Chu Kỳ 5	0		287	40	327
Tổng Phụ	511		359	2,642	3,512
Lượng RHNA Còn Lại (RHNA Ròng)	1,875		691	0	2,566
Chồng Lấn tại Khu Vực Xung Quanh Sân Bay ²	692		237	0	929
Chồng Lấn tại phía Tây Newport Mesa ²	302		104	0	406
Chồng Lấn tại Dover-Westcliff ²	130		44	0	174
Chồng Lấn tại Trung Tâm Newport ²	648		222	0	870
Chồng Lấn tại Coyote Canyon ²	388		133	0	521
Tổng các đơn vị nhà thuộc diện Tái Phân Vùng	2,160		740	0	2,900
Tổng Năng Lực Phát Triển	2,671		1,099	2,642	6412
Dư thừa (đơn vị)	285		49	1,233	1,567
Lượng dư (%)(tăng thêm so với RHNA)	12%		5%	88%	32%

Ghi chú:
¹ Tổng số đơn vị trong các dự án đã được Thành Phố cấp phép trước tháng Mười Hai 2024.
² Số liệu trong cột Tổng Số thể hiện "Giới Hạn Phát Triển" cho mỗi khu vực quy hoạch chồng lấn.



Các Dự Luật trên Phiếu Bầu-H

Mục 3. Tu Chính đối với Quy Hoạch Tổng Thể Thành Phố Newport Beach.

Theo đây, các cử tri tu chính và tái thông qua lại Chính Sách LU 4.4 trong Yếu Tố Sử Dụng Đất (Chương 3) của Quy Hoạch Tổng Thể Thành Phố Newport Beach như sau (phần văn bản mới cần được thêm vào Quy Hoạch Tổng Thể được thể hiện dưới dạng gạch chân; phần văn bản được in thường hoặc in đậm (không gạch chân) phản ánh nội dung Quy Hoạch Tổng Thể hiện tại và chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin/để tham khảo):

LU 4.4 Tái Phân Vùng để Hỗ Trợ Đáp Ứng Các Cơ Hội Nhà Ở

Tạo điều kiện thuận lợi cho các cơ hội nhà ở thông qua việc áp dụng các khu vực phân vùng chồng lấn tạo cơ hội nhà ở hoặc các chính sách quy định sử dụng đất khác.

Các khu vực sau đây được bố trí để phù hợp với các khu vực trọng tâm trong Yếu Tố Nhà Ở. Các khu đất trong mỗi khu vực phân vùng chồng lấn nên bao gồm, nhưng không giới hạn ở, các địa điểm được xác định trong Yếu Tố Nhà Ở; tuy nhiên, không bắt buộc phải bao gồm tất cả các địa điểm, và có thể xác định các địa điểm khác hoặc điều chỉnh trong tương lai bằng cách phân vùng lại trừ khi việc này bị cấm theo luật tiểu bang. Mục tiêu là đảm bảo có đủ số lượng địa điểm trên toàn Thành Phố để đáp ứng mức phân bổ chung của Thành Phố theo Đánh Giá Nhu Cầu Nhà Ở Khu Vực:

- **Khu Vực Xung Quanh Sân Bay:** ý định là hỗ trợ mật độ xây dựng từ 20 đến 50 đơn vị nhà ở trên mỗi mẫu đất để đáp ứng nhu cầu lên tới 2,577.929 tổng số đơn vị nhà ở trong khu vực. Tất cả các đơn vị nhà ở phải có giá cả phải chăng đối với các hộ gia đình có "thu nhập trung bình" và ít nhất 692 đơn vị nhà ở phải có giá cả phải chăng đối với các hộ gia đình có "thu nhập thấp", theo các thuật ngữ được định nghĩa trong Bộ Luật Chính Phủ 65582.
- **Khu vực phía Đông Newport Mesa:** ý định là hỗ trợ mật độ xây dựng từ 20 đến 50 đơn vị nhà ở trên mỗi mẫu đất để đáp ứng nhu cầu lên đến 1,107.406 tổng số đơn vị nhà ở trong khu vực. Tất cả các đơn vị nhà ở phải có giá cả phải chăng đối với các hộ gia đình có "thu nhập trung bình" và ít nhất 302 đơn vị nhà ở phải có giá cả phải chăng đối với các hộ gia đình có "thu nhập thấp", theo các thuật ngữ được định nghĩa trong Bộ Luật Chính Phủ 65582.
- **Trung Tâm Newport:** ý định là hỗ trợ mật độ xây dựng từ 20 đến 50 đơn vị nhà ở trên mỗi mẫu đất để đáp ứng nhu cầu lên đến 2,499.870 tổng số đơn vị nhà ở trong khu vực. Tất cả các đơn vị nhà ở phải có giá cả phải chăng đối với các hộ gia đình có "thu nhập trung bình" và ít nhất 648 đơn vị nhà ở phải có giá cả phải chăng đối với các hộ gia đình có "thu nhập thấp", theo các thuật ngữ được định nghĩa trong Bộ Luật Chính Phủ 65582.
- **Dover/ Westcliff:** ý định là hỗ trợ mật độ xây dựng từ 20 đến 50 đơn vị nhà ở trên mỗi mẫu đất để đáp ứng nhu cầu lên đến 521.174 tổng số đơn vị nhà ở trong khu vực. Tất cả các đơn vị nhà ở phải có giá cả phải chăng đối với các hộ gia đình có "thu nhập trung bình" và ít nhất 130 đơn vị nhà ở phải có giá cả phải chăng đối với các hộ gia đình có "thu nhập thấp", theo các thuật ngữ được định nghĩa trong Bộ Luật Chính Phủ 65582.
- **Coyote Canyon:** ý định là cho phép xây dựng với mật độ từ 20 and 60 50 đơn vị nhà ở trên mỗi mẫu đất có thể sử dụng để đáp ứng nhu cầu lên tới 1,539.521 tổng số đơn vị nhà ở trong khu vực. Tất cả các đơn vị nhà ở phải có giá cả phải chăng đối với các hộ gia đình có "thu nhập trung bình" và ít nhất 388 đơn vị nhà ở phải có giá cả phải chăng đối với các hộ gia đình có "thu nhập thấp", theo các thuật ngữ được định nghĩa trong Bộ Luật Chính Phủ 65582.

Số lượng tối đa các đơn vị nhà ở cho mỗi khu vực trọng tâm nêu trên sẽ được tính là Giới Hạn Phát Triển cho mỗi khu vực phân vùng chồng lấn. Giới Hạn Phát Triển không bao gồm các đơn vị nhà ở được hưởng ưu đãi về mật độ xây dựng. Sau khi số lượng đơn vị nhà ở tối đa đã được phê duyệt theo Giới Hạn Phát Triển hiện hành của khu vực trọng tâm, sẽ không còn khu vực phân vùng chồng lấn tạo cơ hội nhà ở hoặc các chính sách quy định sử dụng đất hoặc

chương trình khác được phát triển theo Chính Sách này (LU 4.4) được sử dụng cho dự án phát triển trong tương lai tại khu vực trọng tâm đó nữa, trừ khi cử tri Thành Phố phê duyệt một tu chính lớn khác đối với Quy Hoạch Tổng Thể.

Mục 4. Thực Hiện Dự Luật Tiên Khởi này.

A. Dự Luật Tiên Khởi này được coi là đã được thông qua và có hiệu lực vào ngày sớm nhất theo quy định pháp luật sau khi viên chức phụ trách bầu cử xác nhận kết quả bỏ phiếu của cử tri Thành Phố về Dự Luật Tiên Khởi này ("Ngày Có Hiệu Lực"). Kể từ Ngày Có Hiệu Lực của về Dự Luật Tiên Khởi này, Thành Phố được chỉ thị phải nhanh chóng thực hiện tất cả các hành động thích hợp cần thiết để triển khai về Dự Luật Tiên Khởi này, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thực hiện mọi bước hành chính cần thiết để cập nhật tất cả các sắc lệnh, bộ luật, bản đồ, số liệu của Thành Phố và mọi tài liệu khác do Thành Phố lưu giữ sao cho phù hợp với các chính sách lập pháp được nêu trong về Dự Luật Tiên Khởi này. Các bước hành chính đó sẽ bao gồm, nhưng không giới hạn ở, tu chính Mục 20.28.050 của Bộ Luật Phân Vùng Thành Phố Newport Beach cho nhất quán với Dự Luật Tiên Khởi này.

B. Vào Ngày Có Hiệu Lực của Dự Luật Tiên Khởi này, các điều khoản trong Quy Hoạch Tổng Thể thuộc Phần 3 của Dự Luật Tiên Khởi này theo đây sẽ được đưa vào Quy Hoạch Tổng Thể; ngoại trừ trường hợp bốn tu chính đối với bất kỳ yếu tố bắt buộc nào của Quy Hoạch Tổng Thể được luật Tiểu Bang cho phép trong bất kỳ năm dương lịch nào đã được sử dụng trong năm mà Dự Luật Tiên Khởi này có hiệu lực, thì các tu chính Quy Hoạch Tổng Thể được nêu trong Dự Luật Tiên Khởi này sẽ là những tu chính đầu tiên được đưa vào Quy Hoạch Tổng Thể vào ngày 1 tháng Một năm tiếp theo. Thành Phố có thể tổ chức lại, đánh số lại và/hoặc định dạng lại các điều khoản trong Quy Hoạch Tổng Thể được nêu trong Phần 3 của Dự Luật Tiên Khởi này, với điều kiện toàn văn được đưa vào Yếu Tố Sử Dụng Đất trong Quy Hoạch Tổng Thể mà không có bất kỳ thay đổi nào.

C. Quy Hoạch Tổng Thể có hiệu lực vào ngày lập Thông Báo về Ý Định Lưu Hành Bản Kiến Nghị này ("Ngày Lập"), và Quy Hoạch Tổng Thể được tu chính bởi Dự Luật Tiên Khởi này, bao gồm một tuyên bố chính sách tích hợp, nhất quán, và tương thích cho Thành Phố. Để bảo đảm rằng Quy Hoạch Tổng Thể của Thành Phố vẫn là một tuyên bố chính sách tích hợp, nhất quán và tương thích cho Thành Phố, mọi điều khoản của Quy Hoạch Tổng Thể được thông qua trong khoảng thời gian từ Ngày Nộp cho tới ngày có hiệu lực của tu chính Quy Hoạch Tổng Thể được thông qua theo Dự Luật Tiên Khởi này, trong phạm vi mà quy định được ban hành tạm thời đó không nhất quán hoặc loại bỏ, gây mất hiệu lực, mâu thuẫn hoặc làm suy yếu tu chính Quy Hoạch Tổng Thể được thông qua theo Dự Luật Tiên Khởi này, sẽ được tu chính trong thời gian sớm nhất có thể và theo cách thức, thời gian quy định của luật Tiểu Bang để bảo đảm tính nhất quán với dự luật tiên khởi này.

Mục 5. Hiệu Lực của Các Dự Luật Khác trên Cùng Phiếu Bầu.

Nếu Dự Luật Tiên Khởi này và một dự luật khác về cùng một chủ đề xuất hiện trên cùng một phiếu bầu và đa số cử tri bỏ phiếu ủng hộ cả hai dự luật nhưng Dự Luật Tiên Khởi này nhận được nhiều phiếu bầu hơn dự luật còn lại, thì chỉ riêng Dự Luật Tiên Khởi này sẽ trở thành hiệu lực, ràng buộc và được thông qua toàn bộ, và dự luật còn lại sẽ trở nên vô hiệu toàn bộ. Nếu đa số cử tri bỏ phiếu ủng hộ cả hai dự luật nhưng Dự Luật Tiên Khởi này nhận được ít phiếu bầu hơn dự luật còn lại, thì chỉ những quy định của dự luật kia mâu thuẫn trực tiếp và không thể hòa giải với các quy định của Dự Luật Tiên Khởi này mới được ưu tiên có hiệu lực, và tất cả các quy định còn lại của Dự Luật Tiên Khởi này sẽ trở thành hợp lệ, ràng buộc và được thông qua. Cử tri tuyên bố rõ ràng rằng đây là ý định của họ bất kể cách diễn đạt trái ngược nào trong bất kỳ dự luật nào khác được đưa vào phiếu bầu.

Mục 6. Diễn Giải, Hiệu Lực Từng Phần, và Bảo Vệ Pháp Lý.

A. Dự Luật Tiên Khởi này phải được giải thích sao cho nhất quán với tất cả các luật, quy tắc và quy định của liên bang và Tiểu Bang. Nếu bất kỳ mục, tiểu mục, câu, mệnh đề, cụm từ, phần, hoặc đoạn nào của Dự Luật Tiên Khởi này được coi là vô hiệu hoặc vi hiến theo phán quyết cuối cùng của một tòa án có thẩm quyền, thì quyết định đó không ảnh hưởng đến tính hiệu lực của các phần còn lại trong Dự Luật Tiên Khởi này. Các cử tri tuyên bố rằng



Các Dự Luật trên Phiếu Bầu-H

Dự Luật Tiên Khởi này, và mỗi mục, tiểu mục, câu, mệnh đề, cụm từ, phần, hoặc đoạn nào trong Dự Luật Tiên Khởi, sẽ được thông qua bất kể thực tế là một hoặc nhiều mục, tiểu mục, câu, mệnh đề, cụm từ, phần, hoặc đoạn được phát hiện là vô hiệu. Nếu bất kỳ điều khoản trong Dự Luật Tiên Khởi này vô hiệu khi áp dụng cho một cá nhân hoặc hoàn cảnh, thì sự vô hiệu đó không ảnh hưởng đến bất kỳ sự áp dụng nào của Dự Luật Tiên Khởi này vốn có thể có hiệu lực mà không bị ảnh hưởng bởi tuyên bố vô hiệu đó.

B. Nếu bất kỳ phần nào trong Dự Luật Tiên Khởi này được tòa án có thẩm quyền coi là vô hiệu, thì chúng tôi Người Dân Thành Phố Newport Beach nêu rõ mong muốn mạnh mẽ của mình rằng: (i) Hội Đồng Thành Phố Newport Beach cố gắng hết sức để duy trì và tái ban hành phần đó, và (ii) Hội Đồng Thành Phố Newport Beach thực hiện Dự Luật Tiên Khởi này bằng cách thực hiện tất cả các bước có thể để khắc phục mọi thiếu sót hoặc thiếu hụt được tòa án xác định theo cách phù hợp với ý định rõ ràng và ngụ ý của Dự Luật Tiên Khởi này, bao gồm thông qua hoặc tái ban hành bất kỳ phần nào một cách phù hợp với Dự Luật Tiên Khởi này.

C. Dự Luật Tiên Khởi này phải được diễn giải ở phạm vi rộng nhằm đạt được các mục đích nêu trên. Ý định của cử tri là các điều khoản trong Dự Luật Tiên Khởi này được Thành Phố và những người khác diễn giải hoặc thực hiện theo cách tạo điều kiện thuận lợi cho mục đích được nêu trong Dự Luật Tiên Khởi này.

D. Người Dân Thành Phố Newport Beach mong muốn rằng tu chính Quy Hoạch Tổng Thể này, nếu được cử tri thông qua và sau đó bị kiện ra tòa, sẽ được Thành Phố bảo vệ. Bằng việc thông qua tu chính Quy Hoạch Tổng Thể này, theo đây, Người Dân tuyên bố rằng (những) người ủng hộ tu chính Quy Hoạch Tổng Thể này có quyền lợi trực tiếp và cá nhân trong việc bảo vệ nội dung tu chính khỏi những phản đối liên quan đến tính hiệu lực hoặc việc triển khai tu chính

về mặt hiến pháp hoặc pháp luật. Trong trường hợp Thành Phố không bảo vệ được bản tu chính Quy Hoạch Tổng Thể này, hoặc Thành Phố không thể kháng cáo phán quyết bất lợi về tính hợp hiến, tính hợp pháp theo luật định hoặc việc thực thi của tu chính, toàn bộ hoặc một phần, tại bất kỳ tòa án nào, thì những người ủng hộ sẽ có quyền kháng định quyền lợi cá nhân trực tiếp của họ bằng cách bảo vệ tính hợp lệ và việc thực thi của tu chính tại bất kỳ tòa án nào và sẽ được Người Dân trao quyền thông qua dự luật này để hành động với tư cách là đại diện của Người Dân.

Mục 7. Tu Chính hoặc Bãi Bỏ.

Chính Sách Quy Hoạch Tổng Thể LU 4.4 như được tu chính theo Dự Luật Tiên Khởi này chỉ có thể được tu chính hoặc bãi bỏ bởi đa số cử tri của Thành Phố trong một cuộc bầu cử được tổ chức theo luật hiện hành của Tiểu Bang và Thành Phố. Để tránh nghi ngờ, Mục này chỉ giới hạn quyền tu chính Chính Sách Quy Hoạch Tổng Thể LU 4.4 và không giới hạn quyền của Thành Phố trong việc tu chính hoặc bãi bỏ các phần khác của Quy Hoạch Tổng Thể Thành Phố Newport Beach theo cách nhất quán với Dự Luật Tiên Khởi này.

Mục 8. Thực Thi Tư Pháp.

Bất kỳ người nào bị thiệt hại đều có quyền khởi kiện để ngăn chặn bất kỳ hành vi vi phạm Dự Luật Tiên Khởi này hoặc để thực thi các nghĩa vụ được đặt ra cho Thành Phố theo Dự Luật Tiên Khởi này. Những người ủng hộ Dự Luật Tiên Khởi này có thể bảo vệ các điều khoản của Dự Luật Tiên Khởi này trong bất kỳ vụ kiện nào được đưa ra để phản đối Dự Luật Tiên Khởi này.

Phân Tích Khách Quan Thành Phố Newport Beach Dự Luật H

Luật tiểu bang yêu cầu Thành Phố Newport Beach phải duy trì Thành Phần Nhà Ở xác định các địa điểm phù hợp để đáp ứng Sự Phân Bố Nhu Cầu Nhà Ở Khu Vực theo phân loại thu nhập.

Nếu được thông qua, dự luật này sẽ sửa đổi Quy Hoạch Tổng Thể của Thành Phố (Chính Sách LU 4.4) để áp đặt các giới hạn và các yêu cầu về giá phải chăng đối với tối đa 2,900 đơn vị nhà ở tại năm khu vực ưu tiên phát triển nhà ở. Trong số đó, 2,160 căn sẽ được dành cho các hộ gia đình có thu nhập cực thấp, rất thấp và thấp, số còn lại dành cho các hộ gia đình có thu nhập trung bình. Dự luật này cũng thiết lập mật độ từ 20 đến 50 đơn vị nhà ở trên mỗi mẫu Anh tính theo tổng diện tích, cộng thêm phần mật độ được phép tăng thêm theo luật tiểu bang, điều này có thể ảnh hưởng đến cách phân bổ công trình phát triển nhà ở giữa các khu đất.

Luật nhà ở của tiểu bang yêu cầu chính quyền địa phương phải xác định và giải quyết các hạn chế từ chính quyền đối với việc phát triển nhà ở, đồng thời bảo đảm duy trì đủ năng lực phát triển nhà ở để đáp ứng nghĩa vụ về nhà ở theo nhóm thu nhập. Các yêu cầu về giá phải chăng và những hạn chế về phát triển của dự luật này có thể hạn chế khả năng của Thành Phố trong việc đáp ứng các nghĩa vụ này. Nếu Sở Phát Triển Nhà Ở và Cộng Đồng California xác định rằng dự luật này làm giảm khả năng cung cấp nhà ở hoặc hạn chế việc xây dựng nhà ở, hoặc nếu Thành Phố được yêu cầu phải xác định khả năng cung cấp thêm nhà ở theo luật tiểu bang, thì Thành Phố có thể phải sửa đổi Thành Phần Nhà Ở, xác định thêm địa điểm xây dựng nhà ở, hoặc thực hiện các hành động khác để tiếp tục tuân thủ luật nhà ở của tiểu bang.

Do dự luật này sẽ đặt ra các giới hạn phải có sự chấp thuận của cử tri về địa điểm xây dựng nhà ở, mật độ, và các yêu cầu về giá phải chăng, nên nếu không được cử tri chấp thuận, khả năng điều chỉnh khả năng cung ứng nhà ở, chỉ định các địa điểm thay thế hoặc đáp ứng các yêu cầu về nhà ở của tiểu bang trong tương lai của Thành Phố sẽ bị giới hạn. Nếu Thành Phố không thể tiếp tục tuân thủ luật nhà ở của tiểu bang, Thành Phố có thể phải chịu các biện pháp xử lý hành chính hoặc tư pháp được luật tiểu bang cho phép, bao gồm bị hạn chế một số thẩm quyền của địa phương về sử dụng đất, phải thực hiện các biện pháp khắc phục theo lệnh của tòa án và phạt tiền.

Dự luật này không phê duyệt bất kỳ dự án phát triển cụ thể nào. Các dự án trong tương lai vẫn sẽ phải tuân thủ các yêu cầu hiện hành về xem xét và phê duyệt.

Phiếu bầu "CÓ" là phiếu bầu ủng hộ việc sửa đổi Quy Hoạch Tổng Thể.

Phiếu bầu "KHÔNG" là phiếu bầu chống lại việc sửa đổi Quy Hoạch Tổng Thể.

Dự luật này được đưa vào phiếu bầu theo một đơn thỉnh nguyện đã có đủ số lượng chữ ký cần thiết của cử tri

Phần trình bày ở trên là phân tích khách quan về Dự Luật H. Nếu quý vị muốn có một bản sao dự luật này, xin gọi tới văn phòng viên chức bầu cử theo số (949) 644-3005 và một bản sao sẽ được gửi qua bưu điện miễn phí cho quý vị. Toàn văn dự luật này cũng có trên trang mạng của Thành Phố tại www.newportbeachca.gov.

đã ký/ Aaron C. Harp
Luật Sư Thành Phố của
Thành Phố Newport Beach



Biện Luận Ủng Hộ Dự Luật H	Bác Bỏ Biện Luận Ủng Hộ Dự Luật H
CẦN CÓ MỘT KẾ HOẠCH NHÀ Ở TỐT HƠN CHO NEWPORT BEACH! HÃY BỎ PHIẾU CÓ CHO DỰ LUẬT H Sau lưng chúng ta, Hội Đồng Thành Phố đã tự ý phê duyệt việc xây dựng 8,174 đơn vị nhà ở mới tại Newport Beach. Đây là con số đầy choáng váng. Nghị quyết này đã được Hội Đồng Thành Phố thông qua vào ngày 23 tháng Bảy, 2024. Quý vị có thể tự mình đọc. Hãy bỏ phiếu "CÓ" để GIẢM số lượng xuống còn 2,900 đơn vị. Mức giảm này tương đương 65%. Hãy suy nghĩ về những gì mà quyết định phát triển quá mức của Hội Đồng Thành Phố sẽ gây ra cho thành phố của chúng ta. Nhiều LƯU LƯỢNG GIAO THÔNG hơn. Nhiều TIẾNG ỒN hơn. Những TÒA NHÀ CHỌC TRỜI khổng lồ đang phá hỏng ngôi làng ven biển của chúng ta. Dự Luật này mang đến một kế hoạch tốt hơn. Một kế hoạch có trách nhiệm tuân thủ luật nhà ở của tiểu bang, bảo tồn nét đặc trưng của Newport Beach, và nâng cao khả năng chi trả cho người dân bình thường. Điều này sẽ TRÁNH được tình trạng tắc nghẽn giao thông nghiêm trọng hơn. GIẢM tiếng ồn. Và GIÌN GIỮ cộng đồng của chúng ta. Đừng để những người phản đối đánh lừa quý vị! Kế hoạch của chúng ta không hạn chế tăng trưởng chỉ ở việc tạo ra nhà ở giá phải chăng. Kế hoạch này bao gồm tất cả các đơn vị nhà ở có mức giá theo giá thị trường đã được Thành Phố phê duyệt trước đó. Một số thành viên của Hội Đồng Thành Phố muốn phê duyệt làn sóng xây nhà ở với quy mô lớn. Quý vị hãy tự hỏi ai là người được lợi? Không phải cư dân địa phương. Newport Beach cần thêm nhiều lựa chọn nhà ở. Nhưng không phải là tình trạng phát triển quá mức không cần thiết làm tổn hại đến lịch sử chung của chúng ta. Chúng ta có thể làm tốt hơn. Dự luật của chúng ta yêu cầu lập quy hoạch nhà ở có trách nhiệm. Không cần thiết phải thay đổi những điều đã làm Newport Beach là nơi mà tất cả chúng ta đều gọi là nhà. Hãy Cùng Nhau Bảo Vệ Chất Lượng Cuộc Sống Của Chúng Ta. Bỏ phiếu CÓ cho Dự Luật H. đã ký/ Marshall "Duffy" Duffield đã ký/ Dennis Durgan đã ký/ Curt Fleming đã ký/ Charles Klobe đã ký/ Nancy Scarbrough	Đừng để bị đánh lừa. Dự luật này yêu cầu cử tri gạt bỏ nhiều năm lập kế hoạch chuyên nghiệp và ý kiến đóng góp của công chúng để ủng hộ việc viết lại hòm phiếu. Và đây là điều mà những người ủng hộ không nói cho quý vị biết: - Nhà phát triển bất động sản, Ken Picerne, người có nhiều dự án phát triển tại Thành Phố Newport Beach, đã đóng góp \$150,000 để giúp "kế hoạch nhà ở mới" này đạt điều kiện được đưa vào phiếu bầu. - Hai người ủng hộ hàng đầu cho dự luật này từng phục vụ trong ủy ban công dân đã giúp xây dựng khung quy hoạch nhà ở mà giờ đây họ đang tìm cách thay đổi. - Một người ủng hộ khác từng phục vụ trong Hội Đồng Thành Phố, với chức vụ Thị Trưởng, và đã bỏ phiếu cho dự án nhà ở mà giờ đây ông ta muốn thay thế. Những người ủng hộ không nằm ngoài quy trình này. Họ tham gia, góp phần định hình quá trình thảo luận, và giờ đây lại tìm cách thay thế nhiều năm quy hoạch công cộng bằng một dự luật được đưa vào phiếu bầu. Dự luật này không nhằm mục đích giảm số lượng nhà ở. Dự luật hướng tới việc thay đổi loại hình nhà ở được xây dựng tại Newport Beach bằng cách ưu tiên các dự án nhà ở được trợ cấp giá cả phải chăng, đồng thời hạn chế các cơ hội nhà ở theo giá thị trường. - Những người ủng hộ hứa hẹn ít lưu lượng giao thông. Vậy nghiên cứu về giao thông đâu? - Họ hứa hẹn về một kế hoạch tốt hơn. Vậy kế hoạch trợ cấp cho nhà ở giá phải chăng này đâu? Kế hoạch cấp vốn cho cơ sở hạ tầng đâu? - Họ cam kết tuân thủ luật pháp tiểu bang. Phân tích pháp lý đâu? Quy hoạch có trách nhiệm được xây dựng dựa trên thực tế, phân tích của chuyên gia, và ý kiến đóng góp của công chúng—chứ không phải các khẩu hiệu, giả định, và yêu cầu cử tri chỉ đơn giản tin vào lời nói của những người ủng hộ. Newport xứng đáng có những điều tốt đẹp hơn. Bỏ phiếu KHÔNG cho Dự Luật H. đã ký/ Noah Von Blom Thị Trưởng Lâm Thời đã ký/ Michelle Barto Ủy Viên Hội Đồng đã ký/ Sara J. Weber Ủy Viên Hội Đồng



Các Dự Luật trên Phiếu Bầu-H

Biện Luận Phản Đối Dự Luật H

Hãy bỏ phiếu KHÔNG cho Dự luật H. Dự luật này quy định dành 2,900 đơn vị nhà ở cho các hộ gia đình có thu nhập cực thấp, rất thấp, thấp và trung bình, trong đó có 2,160 đơn vị nhà ở dành riêng cho các hộ gia đình có thu nhập thấp hơn. Bằng cách hạn chế nhà ở theo giá thị trường dành cho người có thu nhập trên mức trung bình, dự luật này đẩy các dự án phát triển vào các phân khúc thu nhập hẹp, tập trung nhà ở cho người thu nhập thấp hơn vào năm cộng đồng riêng biệt thay vì hỗ trợ các cộng đồng mang tính tổng hợp, có nhiều mức thu nhập khác nhau mang lại sự đa dạng cao hơn tại các khu nhà ở.

Dự luật này cũng đưa ra những trở ngại tài chính đáng kể cho hoạt động phát triển nhà ở. Các dự án phát triển nhà ở tại các khu vực có chi phí sinh hoạt cao thường cần có mức trợ cấp công đáng kể, tuy nhiên dự luật lại không nêu rõ nguồn ngân sách cho các khoản trợ cấp đó. Dự luật cũng không xác định các nguồn ngân sách dành cho đường sá, tiện ích, công viên, an toàn cộng đồng, hay các cơ sở hạ tầng liên quan. Câu hỏi đặt ra là, các dự án này và cơ sở hạ tầng liên quan sẽ được tài trợ như thế nào và sau cùng thì ai là người phải gánh chi phí?

Dự luật này cũng đặt ra những câu hỏi nghiêm túc về việc tuân thủ luật nhà ở của tiểu bang. Luật tiểu bang quy định Newport Beach phải duy trì một Yếu Tố Nhà Ở được chứng nhận với năng lực nhà ở đầy đủ, đồng thời giải quyết các hạn chế về phát triển. Bằng cách phân bổ lại và đặt điều kiện cách thức các đơn vị được tạo ra, dự luật này có thể thay đổi các giả định nền tảng phía sau kế hoạch đó, dẫn đến khả năng phải sửa đổi và có nguy cơ bị kết luận là không tuân thủ. Việc không thể duy trì tính tuân thủ sẽ kéo theo những hậu quả thực tế, bao gồm sự can thiệp của tòa án, hạn chế quyền quản lý sử dụng đất của địa phương, và các hình phạt tài chính.

Hơn nữa, bằng cách đưa các yêu cầu chi tiết về nhà ở giá phải chăng vào Quy Hoạch Tổng Thể, dự luật này làm giảm tính linh hoạt và khiến các điều chỉnh trong tương lai trở nên khó hơn. Khi luật tiểu bang và các nhu cầu tại địa phương thay đổi, có thể cần sửa đổi nhiều lần để duy trì tính tuân thủ, việc này gây ra tình trạng thiếu ổn định và làm giảm khả năng Thành Phố có thể đáp ứng các nhu cầu về nhà ở và cơ sở hạ tầng liên tục thay đổi.

Quá trình tăng trưởng đạt hiệu quả tốt nhất khi cơ sở hạ tầng có thể hỗ trợ quá trình đó. Bằng cách áp đặt các yêu cầu phân bổ cứng nhắc, dự luật này có thể đẩy hoạt động phát triển đi chệch hướng so với cơ sở hạ tầng hiện có và hạn chế các phương pháp tiếp cận linh hoạt hơn, hướng đến nhiều tầng lớp thu nhập khác nhau.

Bỏ phiếu KHÔNG cho Dự Luật H.

đã ký/ Noah Von Blom
Thị Trưởng Lâm Thời

đã ký/ Michelle Barto
Ủy Viên Hội Đồng

đã ký/ Sara Weber
Ủy Viên Hội Đồng

Bác Bỏ Biện Luận Phản Đối Dự Luật H

Đừng để bị đánh lừa bởi những chiêu trò chính trị!

Chính những chính trị gia được bầu chọn đã phê duyệt con số đáng kinh ngạc 8,174 đơn vị nhà ở mới trong thành phố—các Ủy Viên Hội Đồng Noah Blum, Michelle Barto, và Sara Weber—giờ đây lại khẳng định rằng việc cho phép xây dựng hàng ngàn đơn vị nhà ở cao cấp không cần thiết là thứ chúng ta cần ở Newport Beach.

Các chính trị gia đứng sau phe đối lập nói với quý vị rằng 8,174 đơn vị nhà ở mới này sẽ thực sự cải thiện giao thông, nâng cấp đường sá, và làm cho thành phố tốt đẹp hơn. Tất cả chúng ta đều biết rõ hơn.

Các chính trị gia này cũng phàn nàn rằng Dự Luật H sẽ cho phép xây dựng 2,900 đơn vị nhà ở giá phải chăng. Điều họ không nói cho quý vị biết là Hội Đồng Thành Phố đã bỏ phiếu cho **3,194** đơn vị nhà ở giá phải chăng, **CỘNG THÊM** 5,000 đơn vị nhà ở cao cấp khác. Họ đang cố gắng đánh lạc hướng quý vị.

Các chính trị gia này còn cho rằng Dự Luật H đặt ra "những câu hỏi" về việc tuân thủ luật tiểu bang, gợi ý rằng chỉ họ mới có thể quyết định bao nhiêu nhà ở được phép trong thành phố chúng ta. **THỰC VÔ LÝ.**

Lần cuối cùng chúng tôi kiểm tra, cử tri phải quyết định điều gì là tốt nhất cho thành phố của chúng ta. Và kế hoạch nhà ở mà cộng đồng đề xuất trong Dự Luật H thỏa mãn các luật về nhà ở của tiểu bang.

Đây là cơ hội để chúng ta sửa lại sai lầm nghiêm trọng gây ra bởi Hội Đồng Thành Phố.

Chúng ta cần một kế hoạch nhà ở có trách nhiệm để gìn giữ cộng đồng ven biển của chúng ta đồng thời làm cho nhà ở có mức giá phải chăng hơn cho mọi người.

HÃY BỎ PHIẾU CÓ cho Dự Luật H nhằm đảo ngược quyết định của Hội Đồng Thành Phố và giảm số lượng đơn vị nhà ở mới từ 8,174 xuống còn 2,900.

đã ký/ Marshall "Duffy" Duffield

đã ký/ Curt Fleming

đã ký/ Charles Klobe

đã ký/ Nancy Scarbrough