



## KK

### Thành Phố Yorba Linda, Dự Luật Đa Mục Đích Sử Dụng và Mật Độ Dân Cư Cao Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch

Nên hay không nên thông qua dự luật tiên khởi tu chính Bộ Luật Thành Phố Yorba Linda, Kế Hoạch Thành Phần Sử Dụng Đất Tổng Thể, Thành Phần Nhà Ở, và phụ lục của Thành Phần Nhà Ở nhằm cho phép phát triển gia cư mật độ cao và phát triển đa mục đích trên miếng đất 9.15 mẫu Anh mà Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch tại địa chỉ 23621-23741 La Palma Avenue đang hoạt động?

#### Phiếu bầu của quý vị có ý nghĩa gì

CÓ	KHÔNG
Một phiếu bầu “có” cho Dự Luật KK là một phiếu bầu ủng hộ việc tu chính luật sử dụng đất của Thành Phố Yorba Linda áp dụng với Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch tại 23621-23741 La Palma Avenue sửa đổi tiêu chuẩn phát triển và cho phép việc phát triển các gia cư và dự án đa mục đích.	Một phiếu bầu “không” cho Dự Luật KK là một phiếu bầu phản đối việc tu chính luật sử dụng đất của Thành Phố Yorba Linda áp dụng với Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch tại 23621-23741 La Palma Avenue và các tiêu chuẩn phát triển hiện hành và việc sử dụng được cho phép sẽ giữ nguyên không đổi.

#### Ủng hộ và phản đối

ỦNG HỘ	PHẢN ĐỐI
Chip Julin	Lisa Papin Cư Dân Bryant Ranch

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

Toàn Văn Dự Luật KK  
Thành Phố Yorba Linda

Người dân Thành Phố Yorba Linda ra sắc lệnh như sau:

## Mục 1. Tiêu Đề.

Tiêu đề của Dự Luật Tiên Khởi này là "Dự Luật Tiên Khởi Cộng Đồng Yorba Canyon", đôi khi còn được gọi là "Dự Luật Tiên Khởi" trong văn kiện này.

## Mục 2. Mục Đích và Kết Luận.

Người Dân Thành Phố Yorba Linda đưa ra kết luận và tuyên bố như sau:

- Mục đích của Dự Luật Tiên Khởi này là thông qua vùng Sử Dụng Hỗn Hợp 30 ("MU-30"), bao gồm các thay đổi đối với Thành Phần Sử Dụng Đất và Gia Cư thuộc Kế Hoạch Tổng Thể của Thành Phố Yorba Linda ("Thành Phố") để lấy chỗ cho vùng mới, và áp dụng vùng MU-30 để cho phép công trình phát triển sử dụng hỗn hợp, tự động phê duyệt trên mặt bằng rộng 9,15 mẫu Anh mà Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch đang chiếm giữ ("Bất Động Sản").
- Mục đích của Vùng MU-30 là tăng quỹ nhà ở trong Thành Phố dành cho các hộ gia đình với các cấp độ khác nhau, và từ đó giúp Thành Phố hoàn thành việc Phân Phối Nhu Cầu Gia Cư Theo Khu Vực mà Sở Gia Cư và Phát Triển Cộng Đồng đặt ra.
- Vùng MU-30 sẽ cho phép phát triển nhà ở lên tới 30 đơn nguyên cư trú cơ bản trên mỗi mẫu Anh và 60 foot hoặc 4 tầng, tùy theo loại nào là thấp hơn. Vùng MU-30 cũng cho phép sử dụng cho mục đích thương mại với điều kiện phần sử dụng để ở phải chiếm từ 50 phần trăm diện tích sàn của công trình phát triển hoặc hơn.
- Vùng MU-30 sẽ chỉ được áp dụng cho Bất Động Sản và sẽ cho phép phát triển "tự động phê duyệt", phê duyệt ít hoặc không phê duyệt, như yêu cầu của Bộ Luật Chính Quyền mục 65583.2(h) và (i) đối với công trình gia cư có trên 20 đơn nguyên cư trú trên mỗi mẫu Anh và giữ lại ít nhất 20 phần trăm số đơn nguyên cư trú cơ bản để cho các hộ gia đình có thu nhập thấp thuê. Công trình phát triển tự động phê duyệt, phê duyệt ít hoặc không phê duyệt không được xem là "dự án" khi xét mục đích của Đạo Luật Chất Lượng Môi Trường California.
- Bất Động Sản sẽ được chỉ định lại là Gia Cư – Cao trong Thành Phần Sử Dụng Đất của Thành Phố để phản ánh cách quy vùng MU-30 mới. Thành Phần Gia Cư của Thành Phố cũng sẽ được tu chỉnh để chỉ ra chương trình tự động phê duyệt được thực hiện theo vùng MU-30 trên Bất Động Sản.
- Trong chừng mực các điều chỉnh về mục đích sử dụng đất được thực hiện theo Dự Luật Tiên Khởi này có thể được cân nhắc chiếu theo Tu Chính Quyền Bỏ Phiếu của Yorba Linda, các yêu cầu của Tu Chính đó đều sẽ được xem là đã hoàn thành và thỏa đáng do Dự Luật Tiên Khởi này được chấp thuận.
- Sẽ không cần thêm hành động nào từ phía Thành Phố để cho phép phát triển tự động phê duyệt, phê duyệt ít hoặc không cần phê duyệt trên Bất Động Sản sau khi Dự Luật Tiên Khởi này được chấp thuận.

## Mục 3. Tu Chính Bộ Luật Thành Phố của Thành Phố Yorba Linda.

Theo đây, Bộ Luật Thành Phố của Thành Phố được tu chỉnh như sau (phần diễn đạt mới sẽ đưa vào được thể hiện ở định dạng văn bản gạch chân; phần diễn đạt sẽ bị xóa được thể hiện ở định dạng ~~văn bản gạch xuyên~~; nhìn chung, kiểu chữ *in nghiêng* hoặc **in đậm** thể hiện phần văn bản hiện có và được cung cấp cho mục đích thông tin/tham khảo; và dấu chấm lửng (\* \*) biểu thị phần văn bản chưa được liệt kê và không có thay đổi nào):

\* \* \*

### Tiêu Đề 18 QUY VÙNG

#### Chương 18.04 ĐỊNH NGHĨA

##### 18.04.010 Khả năng áp dụng–Giải thích từ ngữ.

- Trong phạm vi tiêu đề này, một số từ, cụm từ và thuật ngữ được sử dụng tại đây sẽ có ý nghĩa được gán theo chương này, theo quyết định của Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng.
- Khi không nhất quán với ngữ cảnh, các từ được sử dụng ở thì hiện tại sẽ bao gồm cả tương lai; từ số ít sẽ bao gồm cả số nhiều; và từ số nhiều cũng bao gồm cả số ít.
- Nếu trong chương này có định nghĩa nào xung đột với các định nghĩa trong các điều khoản khác của bộ luật thành phố, thì các định nghĩa này sẽ được ưu tiên áp dụng. (Sắc Lệnh 2019-1056 § 3; Sắc Lệnh 2011-968 § 1)

\* \* \*

##### 18.04.40 Định Nghĩa "C".

\* \* \*

"Không Gian Làm Việc Chung" có nghĩa là việc sử dụng chỉ cho mục đích thương mại hoặc khu vực nằm trong một công trình phát triển gia cư rộng hơn, nơi mà nhiều cá nhân hoặc nhóm người không có quan hệ liên kết thông thường với nhau cùng sử dụng không gian làm việc cho các hoạt động thường gắn liền với mục đích thương mại hoặc công sở.

\* \* \*

##### 18.04.130 Định Nghĩa "L".

\* \* \*

"Căn hộ sinh hoạt kết hợp làm việc" có nghĩa là việc sử dụng cho mục đích để ở, bao gồm các không gian phòng khép kín được thiết kế để tích hợp không gian sống vào không gian làm việc, và được thiết kế chủ yếu cho mục đích công nghiệp hoặc thương mại. Trong trường hợp căn hộ sinh hoạt kết hợp làm việc là mục đích sử dụng được cho phép, thì quy định áp dụng cho việc làm nhà ở sẽ không được áp dụng.

\* \* \*

#### Chương 18.10 VÙNG DÂN CƯ

##### 18.10.010 Mục đích.

Ngoài mục đích được nêu trong Mục 18.02.020, vùng dân cư được đưa vào quy chế về quy vùng để đạt được những mục tiêu sau:

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



- A. Để dành ra những khu vực có vị trí thích hợp cho sinh hoạt gia đình ở nhiều mật độ đơn nguyên cư trú phù hợp với Kế Hoạch Tổng Thể và với các tiêu chuẩn hợp lý về sức khỏe cộng đồng, an toàn và phúc lợi.
- B. Đảm bảo đủ ánh sáng, không khí, sự riêng tư và không gian mở cho từng đơn nguyên.
- C. Giảm thiểu tắc đường và tránh quá tải tiện ích bằng cách ngăn chặn việc xây cất các tòa nhà quá lớn hoặc số lượng quá lớn so với diện tích đất xung quanh.
- D. Bảo vệ bất động sản gia cư khỏi tiếng ồn, ánh sáng, tình trạng mất thẩm mỹ, mùi khó chịu, khói và các ảnh hưởng gây phản cảm khác.
- E. Tạo điều kiện thuận lợi cho việc cung cấp các dịch vụ tiện ích và các cơ sở vật chất công cộng tương xứng với dân số dự kiến, mật độ đơn nguyên cư trú và yêu cầu về dịch vụ. (Sắc Lệnh 2019-1056 § 3; Sắc Lệnh 2004-884)

**18.10.020 Vùng cư trú - nông nghiệp (R-A).**

Vùng này theo dự định sẽ là một khu vực phục vụ mục đích nông nghiệp nói chung và gia cư mật độ thấp, với diện tích thửa đất tối thiểu là một mẫu Anh và mật độ tối đa là một đơn nguyên trên mỗi mẫu. Mục đích sử dụng khác được phép phải có tác dụng bổ sung cho một vùng cư trú - nông nghiệp và có thể hiện diện hài hòa với vùng đó. Các khu vực nằm trong chỉ định sử dụng đất này có đặc trưng là những thửa đất lớn và có thể bao gồm các điền trang nông thôn lớn với không gian mở rộng lớn trên mỗi thửa, hoặc các thửa đất rộng dành cho hoạt động nông nghiệp thương mại hoặc phi thương mại và/hoặc chăn thả, có thể có một căn nhà để ở và các nhà phụ khác như chuồng ngựa, kho để máy móc và các tòa nhà tương tự khác. Vùng này cũng bao gồm việc nuôi dưỡng ngựa, động vật có móng xê và các động vật khác hoặc với vai trò phụ trợ cho mục đích sử dụng làm gia cư, hoặc với vai trò sử dụng chính, chẳng hạn như một trung tâm cưỡi ngựa. Nông trại, trang trại chăn nuôi và vườn ươm bán buôn cũng như gia cư đơn hộ đều là những mục đích sử dụng được phép trong vùng R-A. (Sắc Lệnh 2019-1056 § 3; Sắc Lệnh 2004-884)

\* \* \*

**18.10.073 Vùng Sử Dụng Hỗn Hợp 30 (MU-30)**

Mục đích của vùng Sử Dụng Hỗn Hợp, còn được gọi là vùng MU-30, là để tăng quỹ nhà ở của Thành Phố phù hợp với các hộ gia đình có mức thu nhập khác nhau, thúc đẩy sự phục hồi và đầu tư, cải thiện việc sử dụng đất và giảm sử dụng phương tiện giao thông thông qua việc cho phép xây cất gia cư trên những khu đất có bao gồm mục đích sử dụng bán lẻ và dịch vụ.

Vùng MU-30 dự định phục vụ mục đích sử dụng gia cư mật độ cao tới 30 đơn nguyên cư trú trên mỗi mẫu Anh tại những khu đất cũng cho phép sử dụng cho mục đích thương mại. Các tòa nhà dân cư đa hộ và chung cư sẽ được phép xây cất tại vùng MU-30. Nhiều mục đích thương mại cũng được phép miễn là ít nhất 50 phần trăm của một dự án là dành riêng cho mục đích gia cư. Trong vùng MU-30, mỗi dự án phải có ít nhất một nửa diện tích dành cho mục đích gia cư. Phần sử dụng để ở có thể nằm phía trên phần sử dụng cho mục đích thương mại (sử dụng hỗn hợp theo chiều dọc) hoặc trong một kết cấu riêng biệt trên cùng thửa đất (sử dụng hỗn hợp theo chiều ngang).

Chiều theo Bộ Luật Chính Quyền mục 65583.2(h) và (i), các dự án trong vùng MU-30 đề nghị ít nhất tổng cộng 16 đơn nguyên cư trú với mật độ tối thiểu là 20 đơn nguyên cư trú trên mỗi mẫu Anh và dành ít nhất 20 phần trăm số đơn nguyên cơ bản được dành cho hộ gia đình thu nhập thấp thuê, như được xác định trong Bộ Luật Sức Khỏe và An Toàn mục 50079.5, sẽ được xử lý mà không cần phê duyệt hoặc phê duyệt ít, và được duyệt dưới hình thức sử dụng tự động phê duyệt. Thuật ngữ "tự động phê duyệt" có nghĩa là quá trình xét duyệt của Thành Phố đối với mục đích gia cư cho chủ sở hữu nhà cư trú hoặc cho nhà ở đa hộ có thể không yêu cầu giấy phép sử dụng có điều kiện, giấy phép phát triển đơn nguyên theo kế hoạch hay sự xét duyệt hoặc phê duyệt theo quyền tự quyết của chính quyền địa phương, có thể cấu thành một "dự án" theo Tập 13 (bắt đầu từ Mục 21000) của Đạo Luật Chất Lượng Môi Trường California ("CEQA"). Tuy nhiên, những dự án đủ tiêu chuẩn được xét là tự động phê duyệt không được miễn tuân theo Đạo Luật Bản Đồ Phân Lô. Dù Thành Phố có thể yêu cầu các dự án đủ tiêu chuẩn được tự động phê duyệt phải trải qua xét duyệt thiết kế, nhưng việc xét duyệt thiết kế không cấu thành một "dự án", xét đến mục đích của CEQA.

**18.10.080 Mục đích sử dụng được phép và có điều kiện.**

Bảng 18.10-01 gồm danh sách các mục đích sử dụng được phép và các mục đích sử dụng phụ trợ trong phạm vi các vùng dân cư khác nhau. Các mục đích sử dụng trong bảng là được cho phép, theo tiêu chí cấp phép được tham chiếu tới. Mục đích sử dụng không có trong bảng sẽ bị xem là bị cấm.

Bảng 18.10-1

**MA TRẬN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT GIA CƯ**

Mục Đích	R-A	RLD	R-E	R-S	R-U	R-M	R-M-20	R-M-30	MU-30 <sup>1</sup>	Nhận Xét
Đơn nguyên cư trú phụ trợ	P	P	P	P	P	.	.	.		Xem Chương 18.20 Điều IX
Nông nghiệp, chăn nuôi, chăn thả	P	P	P	P	P	P	C	C	☑	
Bệnh viện thú y, động vật lớn	P	P	C	.	.	.	.	.		Xem Chương 18.20 Điều VII
Tổ ong (1-3)	P	P	P	P	C	.	.	.		
Tổ ong (4 trở lên)	C	C	C	C	.	.	.	.		
Ký túc xá/nhà chia phòng/nhà tập thể	.	.	.	.	.	C	C	C	☑	
Nhà thờ/đền chùa/cơ sở tôn giáo	C	C	C	C	C	C	C	C	☑	
Nhà máy điện kết hợp	C	C	C	C	C	C	.	.		
Cơ sở thông tin liên lạc	C	C	C	C	C	C	C	C	☑	Xem Chương 18.20 Điều X

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

Mục Đích	R-A	RLD	R-E	R-S	R-U	R-M	R-M-20	R-M-30	MU-30 <sup>1</sup>	Nhận Xét
Cơ sở chăm sóc cộng đồng, lớn	C	C	C	C	C	C	C	C	<u>C</u>	Xem Mục 18.20 Điều VIII
Cơ sở chăm sóc cộng đồng, nhỏ	P	P	P	P	P	P	P	P	<u>P</u>	Xem Mục 18.20 Điều VIII
Chung cư	•	•	•	•	C	D	D	D	<u>P</u>	Xem Mục 18.20 Điều VI
Văn phòng/container xây dựng	T	T	T	T	T	T	T	T	<u>I</u>	Xem Chương 18.20 Điều I
Nhà dưỡng lão/bệnh viện	C	C	•	•	•	•	C	C	<u>C</u>	
Trung tâm chăm sóc bán trú/nhà trẻ	C	C	C	C	C	C	C	C	<u>C</u>	
Đơn nguyên cư trú, đa hộ	•	•	•	•	•	D	D	D	<u>P</u>	Đơn nguyên giá rẻ - xem Chương 18.20 Điều IX
Đơn nguyên cư trú, đơn hộ	P	P	P	P	P	P	•	•		
Trung tâm cưỡi ngựa	C	C	C	•	•	•	•	•		
Chăm sóc bán trú tại gia đình, lớn	C	C	C	C	C	C	C	C	<u>C</u>	Xem Chương 18.20 Điều VIII
Chăm sóc bán trú tại gia đình, nhỏ	P	P	P	P	P	P	P	P	<u>P</u>	Xem Chương 18.20 Điều VIII
Nông trại/trang trại chăn nuôi, thương mại	P	P	P	•	•	•	•	•		
Quầy hàng rau củ quả	T	T	T	•	•	•	•	•		
Sân golf, câu lạc bộ quần vợt/bơi lội	C	C	C	C	C	C	•	•		
Nhà kính, thương mại	C	•	•	•	•	•	•	•		
Nhà khách	A	A	A	A	A	A	•	•		Xem Chương 18.20 Điều IX
Sử dụng làm nhà ở	A	A	A	A	A	A	A	A	<u>A</u>	Xem Chương 18.20 Điều II
Chuồng chó, thương mại	C	C	C	•	•	•	•	•		
Chuồng chó, phi thương mại	P	C	C	•	•	•	•	•		
Thư viện/bảo tàng, công cộng	•	•	•	C	C	C	C	C	<u>C</u>	
Nhà lắp ghép	D	D	D	D	D	D	•	•		Xem Mục 18.10.100.D
Tổ hợp nhà mẫu	T	T	T	T	T	T	T	T	<u>I</u>	Xem Chương 18.20 Điều I
Nhà trẻ, bán buôn	P	P	P	P	P	P	•	•		
Công viên, khu vui chơi giải trí, công cộng	C	C	C	C	C	C	C	C	<u>C</u>	
Tòa nhà/sân công cộng	C	C	C	C	C	C	C	C	<u>C</u>	
Cơ sở vật chất tiện ích công cộng	C	C	C	C	C	C	C	C	<u>C</u>	
Sân thể thao	C	C	C	C	C	C	C	C	<u>P</u>	Xem Chương 18.20 Điều III

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



Mục Đích	R-A	RLD	R-E	R-S	R-U	R-M	R-M-20	R-M-30	MU-30 <sup>1</sup>	Nhận Xét
Cơ sở vui chơi giải trí, tư nhân	C	C	C	C	C	C	C	C	P	
Nơi đậu xe phục vụ vui chơi giải trí	A	A	A	A	A	A	A	A	A	Xem Mục 18.10.100.C.4
Trường học/cơ sở giáo dục, tư nhân	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
Cơ sở gia cư cư ngụ tại phòng lẻ	.	.	.	.	.	C	C	C	C	
Sự kiện đặc biệt ngoài trời, thương mại	.	.	.	.	.	.	.	.	.	
Sự kiện đặc biệt ngoài trời, phi thương mại hoặc của gia đình	T	T	T	T	T	T	T	T	I	Xem Chương 18.20 Điều I
Ổn định, thương mại	C	C	C	.	.	.	.	.	.	
Nhà ở hỗ trợ*	P	P	P	P	P	P	P	P	P	
Nhà ở chuyển tiếp*	P	P	P	P	P	P	P	P	P	Xem Chương 18.20 Điều VIII

(A = Mục Đích Sử Dụng Phụ Trợ; C = Sử Dụng Có Điều Kiện; D = Xét Duyệt Thiết Kế; T = Mục Đích Sử Dụng Tạm Thời; P = Mục Đích Sử Dụng Được Phép; . = Mục Đích Sử Dụng Bị Cấm)

\* Nhà ở chuyển tiếp và hỗ trợ được cấp phép tại các khu quy vùng dân cư theo cùng tiêu chuẩn với mục đích gia cư tương tự. Do đó, nếu nhà ở chuyển tiếp hoặc hỗ trợ có cấu trúc được thiết kế như một công trình đa hộ, thì nhà ở đó phải được quản lý như công trình đa hộ, NHƯNG NGƯỢC LẠI, nếu có kết cấu được thiết kế như công trình đơn hộ thì sẽ phải tuân theo các quy định cho gia cư đơn hộ.

1. Dự án trong vùng MU-30 cũng có thể bao gồm mục đích sử dụng đã được xác định là Mục Đích Sử Dụng Được Phép trong vùng C-G. Không gian làm việc chung và căn hộ sinh hoạt kết hợp làm việc đều là Mục Đích Sử Dụng Được Phép. Các mục đích thương mại trong vùng MU-30 đều sẽ phải tuân theo các tiêu chuẩn phát triển của vùng MU-30. Tuy nhiên, mục đích gia cư phải chiếm 50 phần trăm tổng diện tích sàn của dự án trở lên.

(Sắc Lệnh 2019-1056 § 3; Sắc Lệnh 2015-1016 § 2; Sắc Lệnh 2014-1011 § 5; Sắc Lệnh 2004-884)

## 18.10.090 Tiêu chuẩn phát triển bất động sản.

Bảng 18.10-02 trình bày các tiêu chuẩn phát triển được áp dụng trong phạm vi các vùng gia cư khác nhau.

**Bảng 18.10-2**  
**TIÊU CHUẨN CÔNG TRÌNH GIA CƯ<sup>7</sup>**

Tiêu Chuẩn	Vùng								
	R-A	RLD	R-E	R-S	R-U	R-M	R-M-20	R-M-30	MU-30 <sup>8</sup>
Mật độ tối đa (đơn nguyên trên mỗi mẫu Anh)	1.0	1.0	1.8	3.0	4.0	10.0	20.0	30.0	30.0
Diện tích tối thiểu của thửa đất <sup>1</sup>	1 mẫu Anh	39,000 ft <sup>2</sup>	15,000 ft <sup>2</sup>	10,000 ft <sup>2</sup>	7,500 ft <sup>2</sup>	15,000 ft <sup>2</sup>	1 mẫu Anh	1 mẫu Anh	1 mẫu Anh
Chiều rộng tối thiểu của thửa đất	130 ft.	110 ft.	100 ft.	80 ft.	75 ft.	100 ft. (góc); 125 ft. (bên trong)	135 ft. (góc); 165 ft. (bên trong)	135 ft. (góc); 165 ft. (bên trong)	135 ft. (góc); 165 ft. (bên trong)
Chiều sâu tối thiểu của thửa đất	150 ft.	170 ft.	150 ft.	100 ft.	100 ft.	100 ft. (góc); 125 ft. (bên trong)	135 ft. (góc); 165 ft. (bên trong)	135 ft. (góc); 165 ft. (bên trong)	135 ft. (góc); 165 ft. (bên trong)
Tỷ lệ xây cất tối đa trên thửa đất	35%	35%	35%	35%	40%	45%	65%	70%	70%
Chiều cao công trình tối đa	35 foot hoặc 2 tầng, tùy theo mức nào thấp hơn <sup>2</sup>						35 ft. hoặc 2 tầng + ½ tầng làm bãi đỗ xe ngầm	50 ft. hoặc 4 tầng, tùy theo mức nào thấp hơn	60 ft. hoặc 4 tầng, tùy theo mức nào thấp hơn
Khoảng lùi sân trước tối thiểu	40 ft.	35 ft.	30 ft.	25 ft.	20 ft.	20 ft.	20 ft.	20 ft.	20 ft.
Khoảng lùi sân bên tối thiểu (bên trong)	-3	-3	-3	10 ft.	-4	-4	-4	-4	-4
Khoảng lùi sân bên tối thiểu (đường phố)	-3	-3	-3	10 ft.	10 ft.	10 ft. <sup>5</sup>	10 ft. <sup>5</sup>	10 ft. <sup>5</sup>	10 ft.
Khoảng lùi sân sau tối thiểu	45 ft.	40 ft.	25 ft.	25 ft.	25 ft.	20 ft.	20 ft.	20 ft.	20 ft.
Khoảng cách tối thiểu giữa các tòa <sup>6</sup>	10 ft.	10 ft.	10 ft.	10 ft.	10 ft.	10 ft.	20 ft.	20 ft.	20 ft.

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



	Vùng								
Tiêu Chuẩn	R-A	RLD	R-E	R-S	R-U	R-M	R-M-20	R-M-30	MU-30 <sup>8</sup>
Diện tích tối thiểu của đơn nguyên	1,500 ft2	1,500 ft2	1,500 ft2	1,500 ft2	1,300 ft2	Studio = 750 ft2 1 PN = 900 ft2 2 PN = 1.000 ft2 3 PN = 1.200 ft2	Studio = 550 ft2 1 PN = 675 ft2 2 PN = 700 ft2 3 PN = 900 ft2	Studio = 550 ft2 1PN = 675 ft2 2 PN = 700 ft2 3 PN = 900 ft2	Studio = 550 ft2 1 PN = 675 ft2 2 PN = 700 ft2 3 PN = 900 ft2
Chỗ đậu xe tối thiểu trên mỗi đơn nguyên cư trú	2 có mái che + 1 có mái che hoặc không có mái che	2 có mái che + 1 có mái che hoặc không có mái che	2 có mái che + 1 có mái che hoặc không có mái che	2 có mái che + 1 có mái che hoặc không có mái che	2 có mái che + 1 có mái che hoặc không có mái che	Studio- 2PN = 2 có mái che + 1 có mái che hoặc không có mái che  3+ PN = 2 có mái che  + 1.5 có mái che hoặc không có mái che	Studio = 1 có mái che  1 PN = 1 có mái che + 0.8 không có mái che  2 PN = 1 có mái che + 1 không có mái che  3+ PN = 1 có mái che + 1 không có mái che Khách:  Studio = 0.75 trên mỗi đơn nguyên  1 PN = 0.5 trên mỗi đơn nguyên  2 PN = 0.5 trên mỗi đơn nguyên  3 PN trở lên = 1.5 trên mỗi đơn nguyên	Studio = 1 có mái che  1 PN = 1 có mái che + 0.8 không có mái che  2PN = 1 có mái che +  1 không có mái che  3+ PN = 1 có mái che + 1 không có mái che Khách:  Studio = 0.75 trên mỗi đơn nguyên  1 PN = 0.5 trên mỗi đơn nguyên  2 PN = 0.5 trên mỗi đơn nguyên  3 PN trở lên = 1.5 trên mỗi đơn nguyên	Studio = 1 có mái che  1 PN = 1 có mái che + 0.8 không có mái che  2PN = 1 có mái che +  1 không có mái che  3+ PN = 1 có mái che + 1 không có mái che Khách:  Studio = 0.75 trên mỗi đơn nguyên  1 PN = 0.5 trên mỗi đơn nguyên  2 PN = 0.5 trên mỗi đơn nguyên  3 PN trở lên = 1.5 trên mỗi đơn nguyên

- Các thửa đất đã tồn tại hợp pháp có diện tích tối thiểu 4,000 ft2 và đường rộng tối thiểu 20 foot cho phương tiện đi ra đường phố đều có thể được sử dụng làm mặt bằng xây cất.
- Tháp chuông, tháp tự và các biểu tượng tôn giáo khác trên nhà thờ và cơ sở tôn giáo có thể vượt quá giới hạn chiều cao, theo Mục 18.24.110. Xem thêm Mục 18.10.110.H và Mục 18.26.030 của Bộ Luật Quy Vùng để tìm hiểu các tiêu chuẩn thiết kế khác có liên quan tới việc xác định chiều cao công trình.
- Khoảng lùi sân bên ở vùng R-A, RLD và R-E sẽ là 10 phần trăm chiều rộng của thửa đất nhưng không dưới 10 foot và cần không quá 20 foot.
- Khoảng lùi sân bên phía trong ở vùng R-U và R-M, R-M-20 và R-M-30 phải có tổng bề rộng cả hai sân không quá 20 foot; tuy nhiên, sân bên tuyệt đối không được dưới năm foot.
- Yêu cầu về khoảng lùi sân trước sẽ được áp dụng cho tất cả các mặt của bất động sản nhìn ra đường phố công cộng đối với vùng R-M, R-M-20 và R-M-30.
- Tiêu chuẩn về khoảng cách bắt buộc 10 foot giữa các tòa không áp dụng cho công trình phụ trợ nhỏ như được định nghĩa trong Mục 18.10.120.B. Tuy nhiên, nếu tổng diện tích của nhiều công trình phụ trợ nhỏ nằm cách nhau không quá ba foot vượt quá tổng cộng 120 foot vuông, thì mỗi công trình đều được xem là một công trình phụ trợ lớn.
- Các bất động sản gia cư có độ dốc 15 phần trăm trở lên phải tuân theo các quy định trong Chương 18.30 của tiêu đề này.
- Dự án trong vùng MU-30 có thể bao gồm mục đích thương mại dưới hình thức sử dụng hỗn hợp theo chiều ngang hoặc chiều dọc.

(Sắc Lệnh 2019-1056 § 3; Sắc Lệnh 2014-1011 § 5; Sắc Lệnh 2014-1005 § 5; Sắc Lệnh 2011-968 § 6; Sắc Lệnh 2004-884)

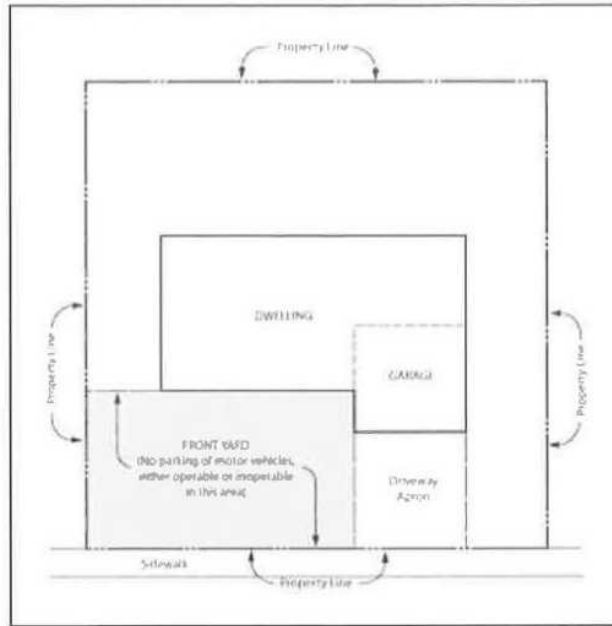
**18.10.100 Yêu cầu đặc biệt.**

- A. Khoảng lùi. Ngoài những khoảng lùi được quy định trong Bảng 18.10-02, các yêu cầu bổ sung sau đây sẽ được áp dụng:
- Tòa Nhà Có Chiều Cao Quá 15 Foot. Trong vùng R-M, các tòa nhà cao quá 15 foot đều phải đảm bảo khoảng lùi tối thiểu 50 foot so với vùng gia cư đơn hộ: các tòa nhà cao dưới 15 foot đều phải duy trì khoảng lùi tối thiểu 20 foot so với vùng đơn hộ bất kỳ.
  - Mục Đích Công Cộng hoặc Bán Công Cộng. Trong vùng gia cư, công trình có mục đích công cộng hoặc bán công cộng phải duy trì khoảng lùi 50 foot so với ranh giới bất động sản gia cư liền kề.

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

3. Trung Bình Khoảng Lùi Mặt Tiền. Trong các vùng dân cư ngoài vùng MU-30, khoảng lùi sân trước tại các công trình phát triển phân lô có thể giảm 25 phần trăm trên các thửa đất đơn lẻ với điều kiện trung bình tất cả các khoảng lùi trong công trình phát triển không được ít hơn mức tối thiểu bắt buộc đối với vùng. Trong vùng MU-30, việc cho phép giảm khoảng lùi sẽ áp dụng cho các tòa nhà đơn lẻ thay vì cho thửa đất đơn lẻ.
4. Khoảng Lùi so với Đường Tàu Đang Hoạt Động. Trong các vùng dân cư ngoài vùng MU-30, công trình cư trú phải duy trì khoảng cách tối thiểu 225 foot so với đường tàu đang hoạt động. Trong vùng MU-30, các công trình cư trú phải duy trì khoảng lùi tối thiểu 25 foot so với ranh giới bất động sản nếu có vị trí liền kề với một Đường Tàu Đang Hoạt Động và các tòa nhà phải tuân theo tiêu chuẩn trong Bộ Luật Xây Cất California về vấn đề giảm tiếng ồn.
5. Khoảng lùi tối thiểu năm foot phải được duy trì giữa một công trình so với đường lái xe, đường mòn công trình đường ra - vào ngoại trừ khoảng lùi tối thiểu 25 foot so với đường mòn công cộng đối với gia cư đa hộ để ở. Ủy Ban Kế Hoạch có thể phê duyệt các trường hợp ngoại lệ trong quá trình Xét Duyệt Thiết kế.
6. Phần nhô ra. Hiên, bậc thang, các đặc điểm kiến trúc như mái hiên, mái che, ống khói, ban công, cầu thang ngoài trời, tường chái nhà, trục thang máy hoặc cửa sổ lùi không được nhô ra quá bốn foot vào khu vực sân trước hoặc sau bắt buộc cũng như không được nhô quá một nửa của sân bên bắt buộc nói trên.
7. Khi trên bất động sản có đường mòn của Thành Phố, cảnh quan, không gian mở, lối đi chuyển ra vào khu vui chơi giải trí hoặc lối đi chuyển tương tự, hoặc lối đi chuyển tư nhân thì điểm tham chiếu để xác định khoảng lùi sẽ là rìa lối đi chuyển của Thành Phố hoặc lối đi chuyển tư nhân trừ khi Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng xác định một điểm tham chiếu thay thế dựa trên thiết kế cấu trúc của lối vào của Thành Phố hoặc lối đi chuyển tư nhân, hay dựa trên điều kiện khác.
- B. Tòa Nhà Hai Tầng/Công Trình Bổ Sung Hai Tầng. Tại vùng dân cư, một tòa nhà hai tầng hoặc công trình mở rộng phòng hai tầng nằm cách một gia cư đơn hộ hiện hữu chưa tới 70 foot thì tòa nhà hoặc công trình đó sẽ phải có giấy phép sử dụng có điều kiện được phê duyệt bởi Ủy Ban Kế Hoạch hoặc Quản Trị Viên Quy Vùng trước khi cấp giấy phép xây cất theo yêu cầu của Chương 18.38. Khoảng cách 70 foot này sẽ được đo từ rìa của công trình hai tầng mới tới rìa gần nhất của gia cư đơn hộ hiện hữu, không kể nhà để xe. Khi xét duyệt đơn xin cấp phép xây thêm phòng tầng hai, Ủy Ban Kế Hoạch hoặc Quản Trị Viên Quy Vùng sẽ đưa ra những kết luận bắt buộc như sau:
1. Công trình hai tầng đó không dẫn tới tổn thất đáng kể về sự riêng tư cho các gia cư liền kề theo cách có thể làm tổn hại tới khả năng sử dụng hợp lý và thoải mái bất động sản riêng của láng giềng.
  2. Đối với công trình bổ sung, thiết kế của công trình hai tầng phải hài hòa với nhà hiện hữu về mặt kiến trúc để tạo cảm quan như một phần của công trình ban đầu.
  3. Thiết kế công trình phải cân nhắc tới môi trường xung quanh sao cho hòa hợp với khu dân cư về mặt kiến trúc.
  4. Đối với các công trình xây thêm tầng hai đi liền với công trình đơn hộ liền kề, Ủy Ban Kế Hoạch hoặc Quản Trị Viên Quy Vùng đều khuyến khích thi công sao cho tác động ít nhất đến đơn nguyên cư trú láng giềng liền kề và phải có kết cấu vững nhất.

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

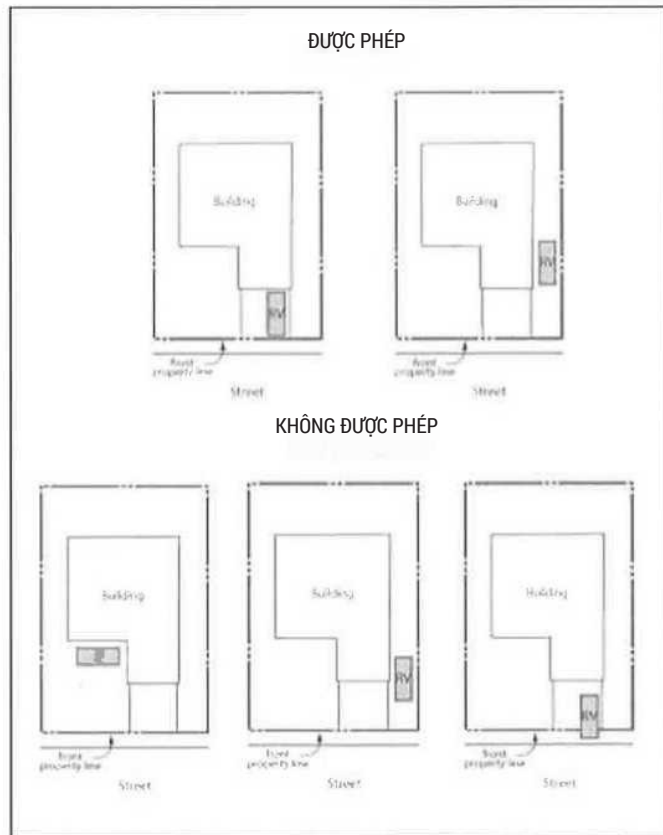


**Hình 18.10-1 Mẫu Sơ Đồ Lô Đất Gia Cư**

C. Bãi Đỗ Xe. Ở mọi khu dân cư, việc đỗ xe phải tuân theo các yêu cầu của Mẫu Sơ Đồ Lô Đất Gia Cư (Hình 18.10-1) và tuân thủ những điều sau đây:

1. Không được phép đỗ xe, thuyền hoặc xe kéo ở sân trước, ngoại trừ đường lái xe đã lát nền. Nghiêm cấm đỗ xe ở vị trí khác trong thửa đất gia cư, trừ khi xe được đưa vào trong nhà hoặc được đỗ dưới mái hiên một cách hợp pháp, hoặc đỗ ở khu vực sân bên hoặc sân sau có hàng rào và phần mặt nền được lát, với thiết kế xóa bỏ hoặc làm giảm khả năng nhìn thấy xe khi đứng từ các bất động sản hoặc đường phố xung quanh hết mức có thể. Các phương pháp che chắn được chấp nhận bao gồm tường và hàng rào kiên cố, cảnh quan, v.v., theo quyết định của Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng.
2. Nghiêm cấm đỗ xe không hoạt động, bị hỏng hoặc bị tháo dỡ trên bất động sản gia cư, ngoại trừ trường hợp được quy định tại Chương 8.08 của Bộ Luật Thành Phố Yorba Linda.
3. Nghiêm cấm đỗ xe tải Hạng 5 (dựa trên xếp hạng tổng trọng lượng xe) hoặc xe lớn hơn, hoặc bất kỳ xe thương mại tương tự nào khác, bao gồm cả thiết bị đặc biệt và xe đầu kéo, trong hoặc trên phạm vi của bất động sản được quy vùng gia cư, trừ khi việc đỗ xe là cần thiết một cách hợp lý để nhận hoặc giao hàng, đồ dùng hoặc hàng hóa đi hoặc đến công trình trong vùng, hoặc trong thời gian cần thiết một cách hợp lý nhằm phục vụ mục đích giao vật liệu để sử dụng trong quá trình sửa chữa, thay đổi, tu sửa hoặc xây dựng thực tế cho tòa nhà hoặc công trình trong vùng, và trước đó đã được Thành Phố cấp giấy phép xây dựng.
4. Đỗ Phương Tiện Phục Vụ Giải Trí. Các loại phương tiện phục vụ giải trí, bao gồm nhà xe di động, thuyền, xe kéo và các phương tiện tương tự khác, có thể được cất giữ trên bất động sản quy vùng gia cư được phát triển thành nhà ở đơn lập đơn gia đình, tuân thủ các tiêu chuẩn sau đây (Xem Hình 18.101):
  - a. Phải đỗ phương tiện trên mặt nền đã lát.
  - b. Nếu đỗ xe ở khoảng lùi của sân trước, thì phải đỗ xe theo hướng vuông góc với đường phố, bao gồm cả những phương tiện đỗ trên đường lái xe vòng hoặc đường lái xe đi đến gara có lối vào ở mặt bên.
  - c. Nếu đỗ ở sân bên, thì phải đỗ phương tiện phía sau bức tường hoặc hàng rào kiên cố cao sáu feet, tính cả (các) cổng kiên cố cao sáu feet.
  - d. Không được phép đỗ hoặc cất giữ phương tiện ở khu vực sân bên tiếp giáp với đường phố đối với các lô góc.
  - e. Không được phép để phương tiện đang đỗ hoặc cất giữ xâm phạm vào quyền sử dụng đường công cộng hoặc vào lối đi công cộng hay lối đi riêng, đường phố hoặc lối đi dành cho người đi bộ.
  - f. Việc đỗ phương tiện phục vụ giải trí bị giới hạn và chỉ dành cho phương tiện thuộc sở hữu của người sở hữu bất động sản và/hoặc người thuê đang cư ngụ tại bất động sản đó.



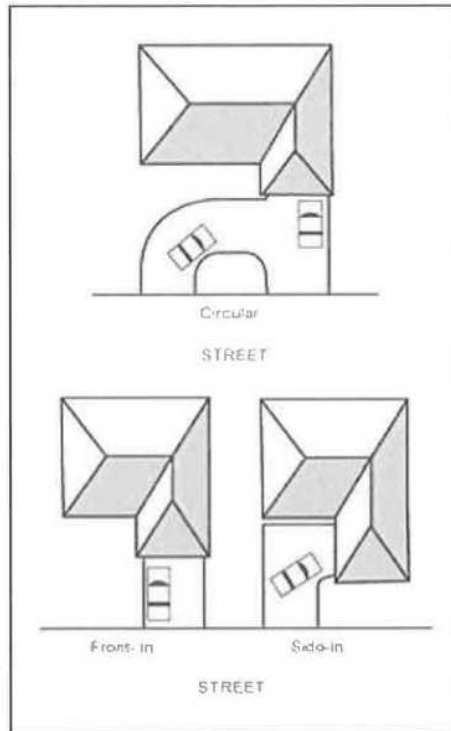


**Hình 18.10-2 Đồ Phương Tiện Phục Vụ Giải Trí (RV)**

5. Như được mô tả trong Hình 18.10-3, phần dốc đi xuống đường lái xe dành cho các căn nhà đơn lập đơn gia đình sẽ được giới hạn, chỉ được phép có một phần dốc dẫn đến gara hoặc nhà để xe có mái che, hoặc một đơn vị nhà ở phụ trợ được chuyển đổi hợp pháp từ gara hoặc nhà để xe có mái che hiện có, theo Điều XI của Chương 18.20, ngoại trừ trường hợp được phép có thêm một phần dốc khi có đường lái xe vòng hoặc trong các trường hợp phù hợp khác, và tùy theo phê duyệt của Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng và Kỹ Sư Thành Phố. Toàn bộ mặt đường lái xe phải được lát, phủ xi măng bê tông hoặc một vật liệu cố định khác, theo phê duyệt của Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng.

6. Chiều rộng tối thiểu của đường lái xe là 16 feet; tuy nhiên, các lô đất ở vị trí lá cờ phải duy trì chiều rộng tối thiểu của đường lái xe là 20 feet. Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng, tham vấn ý kiến của Nha Cứu Hỏa, có thể phê duyệt đường lái xe hẹp hơn trong một số trường hợp, bao gồm, nhưng không chỉ gồm, trường hợp có lối vào phụ hoặc khi các yếu tố giảm nhẹ khác khiến chiều rộng đường lái xe tối thiểu trở nên không cần thiết.

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



Hình 18.10-3 Các Loại Đường Lái Xe

7. Các dự án trong khu MU-30 có thể sử dụng bãi đỗ xe chung để đáp ứng mọi nghĩa vụ đỗ xe phục vụ mục đích thương mại theo quy trình đỗ xe chung được quy định trong Mục 18.22.040. Tuy nhiên, bãi đỗ xe chung cho các dự án trong khu MU-30 phải có phê duyệt của bộ trưởng, cấp nhân viên và không yêu cầu giấy phép sử dụng có điều kiện hoặc phê duyệt của Ủy Ban Kế Hoạch.

D. Nhà Tiên Chế. Mọi căn nhà tiên chế được chứng nhận theo Đạo Luật Tiêu Chuẩn An Toàn và Xây Dựng Nhà Tiên Chế Quốc Gia năm 1974 đều được phép xây dựng trên mọi thửa đất trong mọi khu dân cư, với điều kiện là phải đáp ứng các tiêu chí như sau:

- Đơn ghi danh sẽ được xem xét theo các điều khoản đánh giá thiết kế trong Mục 18.36.100 của title này.
- Công trình phải tuân thủ mọi tiêu chuẩn về khoảng lùi, chiều cao và các tiêu chuẩn phát triển bất động sản khác của khu mà công trình được xây dựng.
- Nhà tiên chế phải đặt trên nền bê tông hoặc nền xây kiên cố.
- Tấm ốp bên ngoài phải làm bằng gỗ hoặc vật liệu khác thường được sử dụng trong các ngôi nhà đơn gia đình được xây dựng thông thường.
- Phần mái phải tuân thủ Bộ Luật Xây Dựng Thành Phố và phải bao gồm đá phiến lợp mái hoặc ngói từ vật liệu chống cháy, độ dốc của mái phải giống như độ dốc của mái làm bằng cùng một vật liệu của các ngôi nhà đơn gia đình được xây dựng thông thường trong khu phố, tuy nhiên trong mọi trường hợp thì độ dốc của mái không được dưới tỷ lệ 3:12.
- Phần mái phải có mái hắt và mái che ô văng không dưới 12 inch.
- Phải có nhà đỗ xe có mái che hoặc gara có cùng kích thước và số ô đỗ xe theo Chương 18.22 và Mục 18.10.090 của chương này. (Sắc Lệnh 2020-1074 § 4; Sắc Lệnh 2019-1056 § 3; Sắc Lệnh 2004-884)

\* \* \*

## 18.22.040 Tiêu chuẩn phát triển mặt bằng.

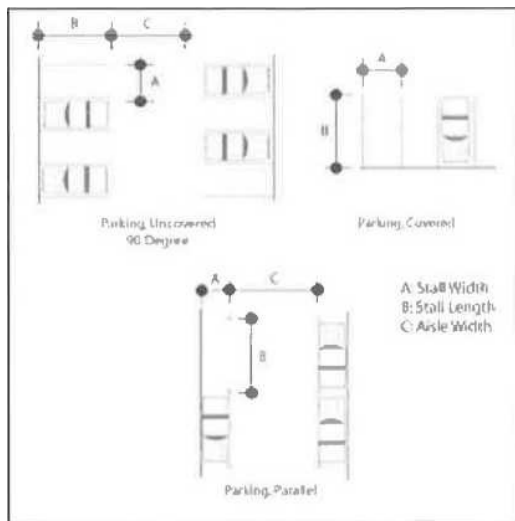
A. Thiết Kế Không Gian Đỗ Xe.

- Khu vực đỗ xe trên phố phải bao gồm các vị trí đỗ xe hình chữ nhật với diện tích tối thiểu không dưới chín feet chiều rộng và 20 feet chiều dài, cùng với đường lái xe, lối đi, khu vực quay đầu và di chuyển và luôn có thể đi ra đường phố công cộng hoặc lối đi giữa các dãy nhà (xem Hình 18.22-1). Tuy nhiên, có thể phê duyệt cho mái che nhô ra dài hai feet trong những trường hợp thích hợp, khi cảnh quan hoặc lối đi dành cho người đi bộ không chịu tác động tiêu cực (xem Hình 18.22-4).

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

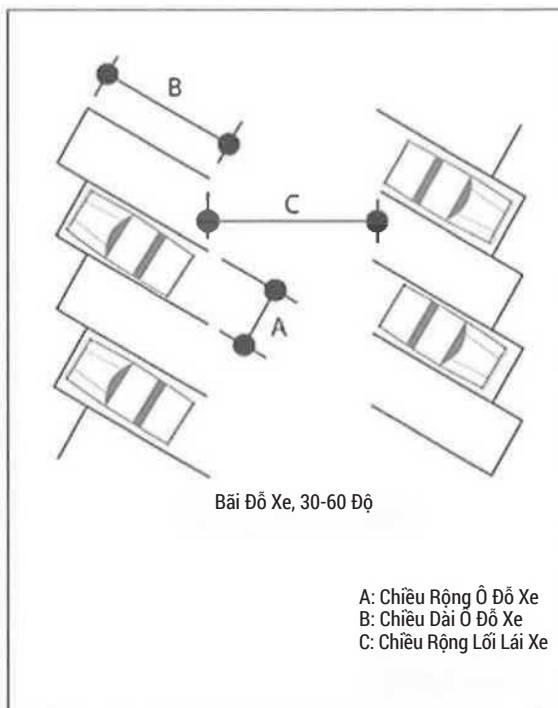
Bảng 18.22-2  
KÍCH THƯỚC Ô ĐỖ XE

Cơ Sở Vật Chất	Chiều Rộng Tối Thiểu	Chiều Dài Tối Thiểu
Có Mái Che	10 ft.	20 ft.
Không Có Mái Che	9 ft.	20 ft.
Song Song	8 ft.	24 ft.



Hình 18.22-1 Kích Thước Không Gian Đỗ Xe

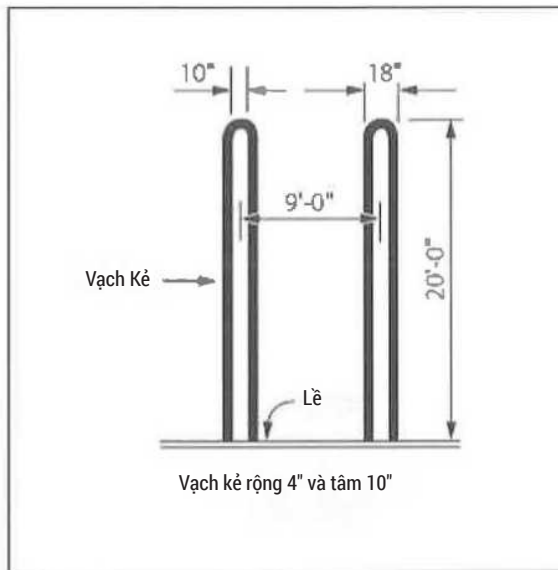
2. Bãi đỗ xe góc phải duy trì kích thước không gian tối thiểu theo tiêu mục A.1 và phải có kích thước tuân thủ như trong Hình 18.22-2.



Hình 18.22-2 Kích Thước Không Gian/Bãi Đỗ Xe Góc

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

3. Vạch Kê. Tất cả các không gian đỗ xe phải có vạch kê đôi, trừ trường hợp được Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng phê duyệt riêng nếu không yêu cầu Đánh Giá Thiết Kế hoặc có dưới ba ô đỗ xe. (xem Hình 18.22-3).



Hình 18.22-3 Vạch Kê Đôi

B. Lối Lái Xe. Lối lái xe phải duy trì chiều rộng tối thiểu là 14 feet cho dòng xe một chiều và 24 feet cho dòng xe hai chiều. Bãi đỗ xe góc phải duy trì tối thiểu lối lái xe một chiều theo Bảng 18.22-3. Chỉ cho phép lối lái xe hai chiều trong thiết kế của bãi đỗ xe góc 90 độ.

Bảng 18.22-3

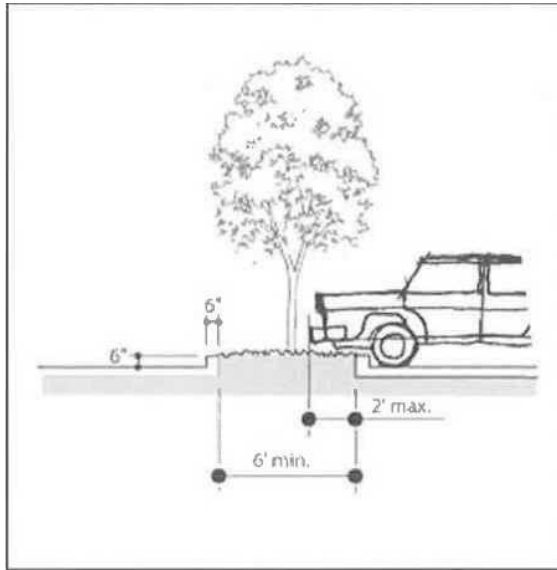
LỐI LÁI XE TỐI THIỂU—ĐỖ XE GÓC

Đỗ xe góc	Chiều rộng lối lái xe
0-30°	14 ft.
31-45°	18 ft.
46-60°	20 ft.
61-90°	24 ft.

C. Thiết Kế Bãi Đỗ Xe.

1. Tất cả các khu vực đỗ xe bắt buộc, bao gồm cả khu vực đỗ xe phục vụ dân cư, đều phải được thiết kế để không có quá ba chỗ đỗ xe hơi phải lùi thẳng vào đường đi công cộng.
2. Tất cả các khu vực đỗ xe trên phố đều phải được xây dựng và bảo trì để cung cấp những điều sau đây:
  - a. San phẳng, hệ thống thoát nước và phủ tối thiểu hai inch bê tông nhựa trên phần nền cốt liệu dày bốn inch theo thông số của Kỹ Sư Thành Phố (xem Hình 18.22-4).

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



Hình 18.22-4 Khu Vực Trồng Cây trong Bãi Đỗ Xe

- b. Cản xe, gờ chặn bánh xe, lề đường cong liên tục, vạch đánh dấu ô đỗ xe và các thiết bị kiểm soát phương tiện khác phải được cả Kỹ Sư Thành Phố và Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng phê duyệt.
- c. Phần lề phải có vị trí cách mặt tường, hàng rào, tòa nhà hoặc các công trình khác ít nhất năm feet. Yêu cầu này được miễn trừ cho các lối lái xe không thuộc khu vực di chuyển để đỗ xe. Khuyến khích sử dụng lề đường bê tông liên tục cho tất cả các khu vực cảnh quan và điều này có thể được chỉ định, tùy theo quyết định của Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng.
- d. Bán kính lề đường phải tối thiểu ba feet
- e. Chiều rộng đường lái xe phải tối thiểu 24 feet và được xây dựng theo tiêu chuẩn của Thành Phố.
- f. Những chỗ đỗ xe đầu tiên nằm cạnh đường phố trong khu vực đỗ xe tại chỗ phải cách ranh giới bất động sản tối thiểu 10 feet.
- g. Phải lắp đặt lối đi bộ bằng bê tông có chiều rộng tối thiểu hai feet bên cạnh các vị trí đỗ xe, như chỉ định.
- h. Cự năm ô đỗ xe thì được phép mở lối đi rộng bốn feet tại các đảo trồng cây.
- i. Hệ thống chiếu sáng phải tuân thủ các thông số của Kỹ Sư Thành Phố, và trong mọi trường hợp, hệ thống chiếu sáng phải được thiết kế và bố trí để tia sáng không chiếu trực tiếp vào các bất động sản hoặc đường phố liền kề.

## D. Cảnh Quan.

1. Mỗi khu vực đỗ xe trên phố phải có diện tích cảnh quan tương đương tối thiểu 20 feet vuông cho mỗi ô đậu xe. Các không gian cảnh quan này được bố trí dọc theo phía ngoài cùng của bãi đỗ xe, trong đó bao gồm cây xanh và các yếu tố thực vật. Khu vực cảnh quan này phải bao gồm tối thiểu một cây xanh 15 gallon cho mỗi năm ô đậu xe. Ngoài ra, ở phần bên trong khu vực đỗ xe, phải bố trí tối thiểu một cây xanh 15 gallon cho mỗi 1,500 feet vuông khu vực đỗ xe. Sân vườn cảnh quan hoặc khu vực khoảng lùi bắt buộc sẽ không được tính là thỏa mãn bất kỳ phần nào trong khu vực cảnh quan theo yêu cầu của mục này.
2. Mọi không gian chưa sử dụng đến do thiết kế bãi đỗ xe sẽ được sử dụng để làm cảnh quan.
3. Tất cả các khu vực cảnh quan bắt buộc phải được cung cấp hệ thống dẫn thủy đầy đủ và cố định, đồng thời phải bảo trì đầy đủ.
4. Các kế hoạch về cảnh quan và dẫn thủy, bao gồm loại hình và vị trí của yếu tố thực vật được sử dụng, phải được Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng phê duyệt. Để đảm bảo tính thẩm mỹ quanh năm và giảm thiểu "hiệu ứng đảo nhiệt" trong khu vực đỗ xe, yếu tố thực vật chủ yếu phải là các loài cây thường xanh, trừ khi có quy định khác của Hội Đồng Thành Phố, Ủy Ban Kế Hoạch hoặc Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng.
5. Đảo phải có chiều dài tối đa là 180 feet và chiều rộng tối thiểu là sáu feet (xem Hình 18.22-4). Chiều rộng trung bình tối thiểu của đảo ở các đầu đảo của bãi đỗ xe góc 90 độ phải là sáu feet. Tuy nhiên, ngoại trừ trường hợp Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng phê duyệt hoặc Ủy Ban Kế Hoạch phê duyệt kết hợp với việc phê duyệt giấy phép sử dụng có điều kiện hoặc đánh giá thiết kế, các thiết kế khu vực trồng cây thay thế, chẳng hạn như khu vực trồng cây "hình thoi" tách riêng, với điều kiện là các khu vực trồng cây tách riêng này được bố trí cách nhau tối thiểu một phần tư ô đỗ xe trong các hàng đỗ xe đơn liên kề hoặc một phần tám ô đỗ xe trong các hàng đỗ xe đôi liên kề, và trong mọi trường hợp, các khu vực trồng cây này không được cách nhau dưới 40 feet ở bất kỳ hàng đỗ xe liên kề nào. Khi sử dụng những khu vực trồng cây tách riêng này, kích thước bên trong tối thiểu phải không dưới bốn feet nhân bốn feet. Ngoài ra, trong quá trình phê duyệt các thiết kế khu vực trồng cây thay thế nêu trên, Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng hoặc Ủy Ban Kế Hoạch phải đưa ra phát hiện rằng thiết kế đã sửa đổi giúp cải thiện mục đích về kỹ thuật, thoát nước hoặc thẩm mỹ.

E. Đỗ Xe Chung. Việc phát triển với mục đích sử dụng kết hợp trong khu C, M hoặc PD đều có thể yêu cầu phê duyệt bãi đỗ xe chung, tùy thuộc vào phê duyệt trong giấy phép sử dụng có điều kiện do Ủy Ban Kế Hoạch cấp. Đơn ghi danh đỗ xe chung phải đáp ứng các tiêu chí sau đây:

1. Kỹ sư giao thông có trình độ chuẩn bị khảo sát bãi đỗ xe. Khảo sát bãi đỗ xe nêu trên phải được Giám Đốc Phát Triển Cộng Đồng và Kỹ Sư Thành Phố xem xét và phê duyệt.
2. Không được phép để chỗ đỗ xe bị đường gom hoặc đường chính ngăn cách với mục đích sử dụng dự định.
3. Chỗ đỗ xe không được cách xa mục đích sử dụng dự định quá 500 feet, trừ khi Ủy Ban Kế Hoạch xác định rằng có những yếu tố khác giải thích cho khoảng cách xa hơn.

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



F. Bãi Đỗ Xe Dành Cho Người Khuyết Tật. Phải cung cấp chỗ đỗ xe dành cho người khuyết tật theo các yêu cầu mới nhất của Title 24 của [Bộ Luật Điều Lệ California](#) và theo quy định của Bộ Luật Xây Dựng Yorba Linda. Mỗi ô đỗ xe bắt buộc dành cho người khuyết tật sẽ được tính là đáp ứng tổng số không gian bắt buộc như được nêu trong Bảng 18.22-1.

G. Tuân Thủ/Sai Lệch so với Tiêu Chuẩn.

1. Ở những vị trí bãi đỗ xe trên phố được cung cấp nhưng không bắt buộc theo chương này, thì các bãi đỗ xe đó phải tuân thủ các tiêu chuẩn phát triển của mục này.
2. Trong trường hợp khó khăn và thử thách thực tế phát sinh từ việc thực thi nghiêm ngặt do các tòa nhà cố định hiện có hoặc do thửa đất có hình dạng không đều, Nhân Viên Hành Chánh Phân Chia Vùng có thể đưa ra biến trạng hành chánh cho các tiêu chuẩn có trong tiểu mục C và D của mục này theo các điều khoản của Mục 18.38.060 của title này. (Sắc Lệnh 2019-1056 §3; Sắc Lệnh 2004-884)

\* \* \*

## Mục 4. Tu Chính đối với Thành Phần Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể

Thành Phần Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể được tu chính như sau (phần mới sẽ được trình bày bằng chữ **gạch chân**; phần bị xóa sẽ được trình bày bằng chữ **bị gạch ngang**; chữ thường, *chữ nghiêng* hoặc **chữ in đậm** thể hiện phần đang có và được cung cấp để phục vụ mục đích cung cấp thông tin/tham khảo (\* \* \*) chỉ những phần văn bản không có thay đổi và không được trình bày tại đây):

### 3. Thành Phần Sử Dụng Đất

#### Tổng Quan

Thành Phần Sử Dụng Đất thường được xem là khuôn khổ cơ bản cho Kế Hoạch Tổng Thể, vì Thành Phần Sử Dụng Đất đưa ra các mô hình sử dụng đất và các hoạt động sẽ hỗ trợ và nâng cao bản sắc của Thành Phố. Thành Phần Sử Dụng Đất xác định các mục tiêu và chính sách sẽ định hướng cho sự phát triển và thay đổi của Thành Phố Yorba Linda trong vòng 20 năm tới. Tài liệu đóng vai trò hướng dẫn cho cả viên chức công và cư dân hoạt động tư nhân trong việc mô tả loại hình, cường độ và phân bố chung của việc sử dụng đất để phục vụ mục đích gia cư, kinh doanh, công nghiệp, không gian mở, cũng như mục đích sử dụng công cộng và bán công cộng.

#### Thẩm Quyền và Phạm Vi

Mục 65302(a) Bộ Luật Chính Quyền Tiểu Bang California yêu cầu một Thành Phần Sử Dụng Đất phải bao gồm "*Thành Phần Sử Dụng Đất chỉ định để xuất phân bố chung, vị trí chung và phạm vi sử dụng đất để phục vụ mục đích gia cư, kinh doanh, công nghiệp, không gian mở, trong đó bao gồm nông nghiệp, tài nguyên thiên nhiên, giải trí và tận hưởng vẻ đẹp cảnh quan, giáo dục, tòa nhà công cộng và khuôn viên, cơ sở xử lý chất thải rắn và chất thải lỏng cũng như các loại hình sử dụng đất công cộng và tư nhân khác. Thành Phần Sử Dụng Đất sẽ bao gồm một tuyên bố về các tiêu chuẩn về mật độ dân số và cường độ xây dựng được khuyến nghị cho các khu và các vùng lãnh thổ khác nằm trong kế hoạch.*"

Thành Phần Sử Dụng Đất có phạm vi rộng nhất trong tất cả các Thành Phần của Kế Hoạch Tổng Thể. Ngoài yêu cầu của Tiểu Bang được quy định trong Bộ Luật Chính Quyền California, luật cũng đã quy định rằng vị trí của một mục đích sử dụng đất cụ thể có thể được diễn đạt bằng thuật ngữ chung, tuy nhiên người sở hữu bất động sản phải có khả năng xác định chỉ định của Kế Hoạch Tổng Thể đối với thửa đất của mình từ biểu đồ sử dụng đất có trong Thành Phần Sử Dụng Đất.

Cơ chế triển khai chính của Thành Phần Sử Dụng Đất là Bộ Luật Thành Phố Yorba Linda. Bộ Luật Chính Quyền California yêu cầu Sắc Lệnh Quy Vùng và Bản Đồ Quy Vùng trong Luật Tổng Quát của Thành Phố phải thống nhất với Thành Phần Sử Dụng Đất và Biểu Đồ Thành Phần Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể. Các Kế Hoạch Cụ Thể do Thành Phố Yorba Linda thông qua cũng phải thống nhất với Kế Hoạch Tổng Thể mà thành phố triển khai.

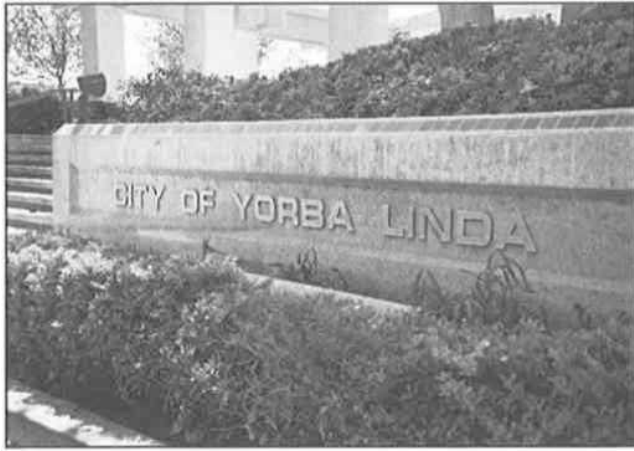
Các mục tiêu, chính sách và chương trình triển khai của Thành Phần Sử Dụng Đất hỗ trợ và củng cố chất lượng cuộc sống hiện tại ở Yorba Linda như là "Vùng Đất của Cuộc Sống Thoải Mái". Thành Phần Sử Dụng Đất thiết lập các chính sách, chương trình và hành động chính thức của Thành Phố Yorba Linda liên quan đến việc sử dụng đất trên toàn thành phố. Thành Phần có thể thực hiện điều này thông qua Bản Đồ Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể, văn bản tường trình và bảng định lượng. Bản Đồ Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể mô tả loại hình và mật độ/cường độ sử dụng được phép đối với tất cả các thửa đất thuộc khu vực thẩm quyền và phạm vi ảnh hưởng của Thành Phố. Đất được chỉ định theo mục đích sử dụng phục vụ dân cư, thương mại, công nghiệp và không gian mở. Các chính sách sử dụng đất có trong Thành Phần Sử Dụng Đất được trình bày trực quan bằng Bản Đồ Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể và mô tả trực quan các mô hình sử dụng đất trên toàn thành phố.



# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

## Khái Quát

Các phần thiết yếu của Thành Phần Sử Dụng Đất là Bản Đồ Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể cũng như các mục tiêu và chính sách hướng dẫn cho sự phát triển trong tương lai. Bản Đồ Sử Dụng Đất được chia thành các chỉ định sử dụng đất, xác định các khu vực của Thành Phố theo loại hình sử dụng, đặc tính hiện nay của khu phố và dự tính phát triển trong tương lai. Bản Đồ Sử Dụng Đất đóng vai trò là hình thức trình bày bằng đồ họa cho các mục tiêu và chính sách của tất cả các Thành Phần trong Kế Hoạch Tổng Thể. Người sử dụng tài liệu này nên tham khảo các mục tiêu, chính sách cũng như bản đồ khi đánh giá các dự án phát triển và cải thiện vốn được đề xuất. Phần lớn diện tích đất trong Thành Phố được phát triển bằng các căn nhà đơn gia đình được xây dựng từ những năm 1960 đến 1990. Các căn hộ, nhà phố và nhà chung cư cũng có trên khắp Thành Phố. Phát triển thương mại chủ yếu nằm dọc Đại Lộ Yorba Linda và Đường Cao Tốc Imperial, cùng với các trung tâm bán lẻ nhỏ hơn phục vụ khu phố nằm rải rác trong các khu dân cư. Tính chất mở rộng xây dựng của Thành Phố cho thấy cơ hội phát triển và tái phát triển bao quanh để đáp ứng nhu cầu, điều kiện thị trường và nhân khẩu học thay đổi.



## Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể 1993

Tầm nhìn của Kế Hoạch Tổng Thể 1993 là tập trung đạt và duy trì chất lượng cuộc sống cao cho cư dân tại Yorba Linda, đồng thời vẫn duy trì cảm giác của một cộng đồng dân cư ngoại ô thư thái mà cư dân rất trân trọng. Kế hoạch sử dụng đất trong Kế Hoạch Tổng Thể 1993 được xây dựng để hỗ trợ tầm nhìn này. Kế hoạch sử dụng đất thường phân loại chỉ định sử dụng đất theo mục đích phục vụ dân cư, thương mại, công nghiệp và không gian mở. Các vấn đề mà Kế Hoạch Sử Dụng Đất 1993 mong muốn giải quyết bao gồm:

- Bảo tồn đặc tính về mật độ thấp của Thành Phố;
- Tập trung các cơ hội phát triển mới ở khu vực phía bắc và tây bắc của Thành Phố;
- Cho phép phát triển bao quanh, tuy nhiên vẫn bảo tồn bản sắc của các khu phố đã thành lập;
- Tăng cường hoạt động cho người đi bộ ở các khu vực thương mại;
- Cung cấp dịch vụ thương mại tốt hơn cho cư dân;
- Phát triển cốt lõi được tập trung của cộng đồng;
- Phát triển các cơ hội thương mại ở tiểu vùng;
- Giải quyết các vấn đề liên quan đến mặt bằng Trường Đại Học Cộng Đồng Phía Bắc Quận Orange;
- Tiếp tục cung cấp nhà ở giá phải chăng; và
- Duy trì và tăng cường liên kết không gian mở.



*Bảng LU-1: Tóm Tắt việc Sử Dụng Đất, và Bản Trình Bày LU-1: Bản Đồ Sử Dụng Đất, bên dưới có tóm tắt các chỉ định sử dụng đất hiện nay. Bảng LU-1:Tóm Tắt việc Sử Dụng Đất, định lượng diện tích đất tính theo mẫu ở Yorba Linda dành cho từng mục đích sử dụng đất và cường độ và/hoặc mật độ phát triển được cho phép đối với từng chỉ định sử dụng đất. Bản Đồ Sử Dụng Đất minh họa sự phân bố các chỉ định sử dụng đất của Kế Hoạch Tổng Thể trong Thành Phố.*

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

Bảng LU-1 Tóm Tắt việc Sử Dụng Đất <sup>1</sup>		
Chỉ Định sử dụng Đất	Mật Độ/Cường Độ <sup>1 2</sup>	Mẫu
Dân Cư Thấp (R-L)	1.0 du/mẫu	412.14
Dân Cư Trung Bình-Thấp (R-ML)	1.8 du/mẫu	2,356.05
Dân Cư Trung Bình (R-M)	3.0 du/mẫu	1,956.28
Dân Cư Trung Bình-Cao (R-MH)	4.0 du/mẫu	1,169.01
Dân Cư Cao (R-H)	4-30 du/mẫu	555.04 545.89
Thương Mại Chung (C-G)	0.25 FAR	148.65 157.80
Khu Phố Thương Mại (C-N)	0.25 FAR	36.48
Văn Phòng Thương Mại (C-O)	0.35 FAR	23.54
Sản Xuất Công Nghiệp (I-M)	0.40 FAR	274.92
Không Gian Mở (O-S)	Không có	2,876.65
Kế Hoạch Diện Tích <sup>3</sup>	Cụ Thể Theo Kế Hoạch	1,598.8
Quyền Đi Lại	Không có	1,718.60
Phạm Vi Ảnh Hưởng	Không có	1685.98
<b>TỔNG</b>		<b>14,812.15</b>

Ghi chú:  
<sup>1</sup>Hệ Số Sử Dụng Đất (FAR) tính diện tích sử dụng đất phi dân cư bằng cách chia tổng diện tích đất cho tổng diện tích của thửa đất.  
<sup>2</sup>Đơn vị nhà ở trên một mẫu (du/mẫu) là số đơn vị nhà ở được phép xây trên một mẫu.  
<sup>3</sup>Bao gồm cả Cielo/Esperanza (Bất Động Sản tại Murdock), nằm ngoài ranh giới Thành Phố nhưng vẫn trong Phạm Vi Ảnh Hưởng (SOI). Đối với khu vực này, tiềm năng đơn vị nhà ở tối đa được tính với mật độ mục tiêu là 1.0 du/mẫu.  
<sup>4</sup>Ước tính được cập nhật từ Kế Hoạch Tổng Thể 1993 dựa trên dữ liệu GIS và dữ liệu từ thẩm định viên quận hiện có. Đã có thay đổi trong chỉ định sử dụng đất và quy vùng kể từ khi thông qua Kế Hoạch Tổng Thể 1993





Yorba Linda General Plan



**Area Plans**

- City Boundary
- Area Plan
- Sphere of Influence

**Commercial**

- C-Commercial
- C-Neighborhood
- C-Office

**Residential**

- R-Low
- R-Medium Low
- R-Medium
- R-Medium High
- R-High

**Open Space**

- OS-General
- Water/Lake
- Industrial
- I-Manufacturing

**1993 General Plan  
Land Use Map**



K:\S5A\_PLAN\24786001 - Yorba Linda General Plan\001\_GENERAL PLAN\_DOCUMENT\Mapa\Mapa\Mapa2\_Land Use

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



## Sử Dụng Đất Hiện Có (Trên Mặt Đất)

Thành Phố Yorba Linda là sự hòa trộn của mục đích sử dụng phục vụ dân cư, không gian mở, công cộng, thương mại và công nghiệp. Việc sử dụng đất hiện nay trong Thành Phố phản ánh đặc điểm mật độ thấp của cộng đồng. Như được trình bày trong *Bảng LU-2: Sử Dụng Đất Hiện Có (Trên Mặt Đất)*, bên dưới, Yorba Linda chủ yếu bao gồm mục đích sử dụng phục vụ dân cư và không gian mở. Việc sử dụng đất làm không gian mở chủ yếu nằm dọc ranh giới phía bắc của Thành Phố. Các hành lang thương mại tập trung dọc theo Cao Tốc Imperial Highway, Đại Lộ Yorba Linda Boulevard và Savi Ranch. Phần lớn hoạt động sử dụng phục vụ công nghiệp nằm ở khu vực Savi Ranch ở phía đông nam Thành Phố. *Bản Trình Bày LU-2: Bản Đồ Sử Dụng Đất Hiện Nay*, minh họa mô hình sử dụng đất hiện nay của Thành Phố.

**Bảng LU-2**  
**Sử Dụng Đất Hiện Có (Trên Mặt Đất) 2016 <sup>1</sup>**

Sử Dụng Đất	Mẫu
Dân Cư Đơn Gia Đình	5,692.17
Dân Cư Đa Gia Đình	348.31
Nhà Di Động/Công Viên Nhà Di Động	34.68
Thương Mại	227.30
Văn Phòng	24.37
Công Cộng/Cơ Quan	181.51
Giáo Dục	170.11
Công Nghiệp	166.67
Giao Thông, Truyền Thông và Dịch Vụ Tiện Ích	62.04
Không Gian Mở và Giải Trí	3,548.96
Nông Nghiệp	32.32
Nước	18.33
Trống (bao gồm cả Phạm Vi Ảnh Hưởng)	2,586.78
Quyền Đi Lại	1,718.60
<b>TỔNG</b>	<b>14,812.15</b>

<sup>1</sup> Ước tính dựa trên dữ liệu GIS và dữ liệu từ thẩm định viên quận mới nhất hiện có.



- City Boundary
- Sphere of Influence
- Single Family Residential
- Multi-Family Residential
- Mobile Homes/Trailer Parks
- Commercial
- Office
- Public/Institutional
- Education
- Industrial
- Transportation, Communications, and Utilities
- Open Space and Recreation
- Vacant
- Agriculture
- Water

Existing Land Uses Map  
Bản Trình Bày LU-2



SCAG Existing Land Use GIS data, 2015  
K:\DATA\_Plan\GIS\2007 - Yorba Linda General Plan\WORKING FILES\MapInfo\Maps

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



## Các Kế Hoạch và Chương Trình Liên Quan

Có nhiều văn bản về sử dụng đất đã được thông qua, qua sắc lệnh hoặc nghị quyết, và có liên quan đến Kế Hoạch Tổng Thể. Các kế hoạch và tài liệu liên quan được liệt kê như sau:

### Bộ Luật Quy Vùng Yorba Linda

Phương pháp chính mà thành phố sử dụng để triển khai chính sách sử dụng đất của Kế Hoạch Tổng Thể là bộ luật quy vùng. Các chính sách và tiêu chuẩn mô tả các loại hình sử dụng được cấp phép, mật độ/cường độ và đặc điểm phát triển (thiết kế, khoảng lùi bất động sản, v.v.) được soạn thành các yêu cầu chi tiết tỉ mỉ trong sắc lệnh quy vùng. Quyền quy vùng gắn liền với quyền lực cảnh sát được giao phó cho các thành phố theo Hiến Pháp California. Bộ Luật Quy Vùng gồm hai thành phần cơ bản: bản đồ phân định ranh giới giữa các khu mà cấp phép cho việc phát triển các mục đích sử dụng theo các tiêu chuẩn tương tự và văn bản giải thích mục đích của khu vực quy vùng, liệt kê các mục đích sử dụng được cấp phép và định nghĩa các tiêu chuẩn phát triển. Trong trường hợp Bộ Luật Quy Vùng không thống nhất với Kế Hoạch Tổng Thể vì lí do cập nhật, sáp nhập hoặc tu chính, thì Bộ Luật Quy Vùng phải được tu chính trong thời gian hợp lý để đảm bảo tính thống nhất.



### Báo Cáo Tác Động Môi Trường (EIR) của Kế Hoạch Tổng Thể

Đạo Luật Chất Lượng Môi Trường California (CEQA) là đạo luật yêu cầu các cơ quan tiểu bang và địa phương phải xác định những tác động tiềm ẩn đến môi trường và tránh hoặc giảm thiểu các tác động đó nếu có thể. Theo CEQA, Thành Phố được yêu cầu phải lập Báo Cáo Tác Động Môi Trường (EIR). Phân tích EIR tập trung vào các tác động tiềm ẩn đến môi trường có thể phát sinh từ việc triển khai Cập Nhật Kế Hoạch Tổng Thể thông qua việc phát triển các mục đích sử dụng đất trong khu vực kế hoạch của Thành Phố, theo quy định và hướng dẫn của các chính sách và chương trình triển khai Kế Hoạch Tổng Thể.

### Quy Hoạch Tổng Thể Công Viên và Giải Trí

Quy Hoạch Tổng Thể Công Viên và Giải Trí đã cập nhật của Yorba Linda đã được thông qua vào Tháng Tám 2014. Quy Hoạch Tổng Thể mới cung cấp chỉ dẫn để tiếp tục lập kế hoạch, mua lại, phát triển và quản lý các công viên và chương trình giải trí tại Yorba Linda theo cách có thứ tự và thống nhất. Quy Hoạch Tổng Thể định hướng cho quá trình ra quyết định của Thành Phố liên quan đến chính sách chung và cung cấp bản kiểm kê cũng như đánh giá cho các chương trình giải trí và cung cấp dịch vụ, hoạt động, bảo trì và cải thiện vốn sẽ được thực hiện trong vòng hai mươi năm tới mà sẽ nâng cao chất lượng cuộc sống tại Yorba Linda. Các mục tiêu, chương trình và chiến lược được xác định trong Quy Hoạch Tổng Thể Công Viên và Giải Trí đã cập nhật đều được kết hợp vào Cập nhật Kế Hoạch Tổng Thể.

### Kế Hoạch Cụ Thể và Kế Hoạch Phát Triển

Luật tiểu bang ủy quyền cho các thành phố được phép thông qua các kế hoạch cụ thể và kế hoạch phát triển để triển khai kế hoạch tổng thể tại các khu vực được chỉ định. Những kế hoạch này nhằm mục đích cung cấp đặc điểm kỹ thuật hữu hạn hơn về các mục đích sử dụng được cấp phép, tiêu chuẩn phát triển, cải thiện lưu thông và hạ tầng cơ sở, và hướng dẫn thiết kế. Các kế hoạch này thường được sử dụng để bảo đảm rằng nhiều người sở hữu bất động sản và nhà phát triển tuân thủ một kế hoạch phát triển chung.

*Kế Hoạch Cụ Thể Trung Tâm Thành Phố Yorba Linda* - Kế Hoạch Cụ Thể Trung Tâm Thành Phố Yorba Linda là một tài liệu toàn diện, thực hiện tầm nhìn về Khu Vực Quy Hoạch Cụ Thể Trung Tâm Thành Phố theo Phát Hiện và Khuyến Nghị của Ủy Ban Bảng Xanh. Khu vực này có vach biên giới phía tây là Đường Cao Tốc Imperial Highway, phía nam là Đại Lộ Yorba Linda Boulevard, phía đông là Đại Lộ Lakeview Avenue và phía bắc là đường Lemon Drive. Trái tim và xương sống của khu vực nghiên cứu là Phố Main Street, chạy theo hướng bắc nam giữa Đường Cao Tốc Imperial Highway và Đường Lemon Drive. Tầm Nhìn của Trung Tâm Thành Phố đã thiết lập một trung tâm quan trọng cho thành phố Yorba Linda bằng việc mang lại một sự kết hợp giữa các mục đích thương mại, giải trí văn nghệ và giải trí để cung cấp năng lượng và thống nhất Trung Tâm Thành Phố.

*Kế Hoạch Cụ Thể Khung* - Kế Hoạch Cụ Thể Khung đã được xây dựng để triển khai Kế Hoạch Khu Vực Bất Động Sản Khung và hướng dẫn việc sử dụng trong tương lai thông qua Thỏa Thuận Phát Triển giữa Thành Phố và nhà phát triển. Kế Hoạch Cụ Thể cung cấp khuôn khổ kiểm soát cho việc phát triển hạ tầng cơ sở, nhà ở, giải trí và cơ sở vật chất hỗ trợ khu phố khác trong khu vực Bất Động Sản Khung.

### Kế Hoạch và Sáng Kiến Địa Phương

Thành Phố Yorba Linda có các chính sách địa phương hiện hành tác động đến chính sách và quyết định sử dụng đất trong cộng đồng.

*Dự Luật B* - Tu Chính Quyền Bỏ Phiếu Yorba Linda (Dự Luật B) là sáng kiến do công dân bảo trợ và được cử tri chấp thuận, được kết hợp vào Bộ Luật Thành Phố của Thành Phố. Dự Luật B đã được thông qua vào năm 2006 và yêu cầu cuộc bầu cử toàn thành phố để phê duyệt một số "Tu Chính Lớn" đối với "Văn Bản Chính Sách Kế Hoạch" của Thành Phố (như Dự Luật B định nghĩa) và áp đặt các yêu cầu về thông báo và điều trần công khai mới đối với "Tu Chính Thường Lệ" và thiết lập các hạn chế về chiều cao cho các công trình. Bộ Luật Thành Phố Yorba Linda xác định các yếu tố sau đây là "Tài Liệu Chính Sách Kế Hoạch" mà phải tuân thủ các điều khoản của Dự Luật B:

- Văn bản của Thành Phần Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể Yorba Linda,
- Bản Đồ Chính Sách Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể Yorba Linda,
- Văn bản của Bộ Luật Quy Vùng Yorba Linda,
- Bản Đồ Quy Vùng của Thành Phố Yorba Linda,
- Mọi Kế Hoạch Cụ Thể cho một khu vực địa lý trong Thành Phố, hoặc
- Mọi Thỏa Thuận Phát Triển cấp quyền phát triển đất tư nhân hoặc đất công cộng.

Bộ Luật Thành Phố định nghĩa thêm cho "Tu Chính Lớn và Thường Lệ" đối với các Văn Bản Chính Sách Kế Hoạch đã xác định. "Tu Chính Lớn" đối với mọi Văn Bản Chính Sách Kế Hoạch nghĩa là tu chính dẫn đến bất kỳ thay đổi nào sau đây đối với các tiêu chuẩn phát triển cho mọi thửa đất bị tác động bởi đề xuất tu chính:

- Tăng số lượng đơn vị nhà ở có thể được xây dựng trên thửa đất được chỉ định cho mục đích phục vụ dân cư.
- Tăng số lượng thửa đất riêng biệt có thể hình thành từ một thửa đất hiện có.
- Thay đổi sử dụng đất phục vụ dân cư để cho phép sử dụng đất mục đích khác.
- Thay đổi sử dụng đất phi dân cư để cho phép sử dụng đất phục vụ dân cư trên
- 10 đơn vị nhà ở rông trên một mẫu hoặc cho phép kết hợp mục đích thương mại và phục vụ dân cư.
- Tăng chiều cao phát triển tối đa được phép.
- Chuẩn bị cho việc phát triển tư nhân đối với phần đất thuộc sở hữu của cơ quan chính quyền trong vòng năm năm kể từ ngày phê chuẩn việc phát triển đất.
- Bãi bỏ bất kỳ Văn Bản Chính Sách Kế Hoạch nào.

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

"Tu Chính Thường Lệ" bất kỳ Văn Bản Chính Sách Kế Hoạch nào bao gồm mọi tu chính không phải là Tu Chính Lớn.

*Dự Luật H & I* - Sau khi Hội Đồng Thành Phố phê chuẩn Thành Phần Nhà Ở 2008-2014 và tái quy vùng dân cư vào ngày 4 Tháng Mười, 2011, một cuộc bỏ phiếu Dự Luật B đã được đưa vào Cuộc Bầu Cử Sơ Bộ ngày 5 Tháng Sáu, 2012 để phê duyệt Phát Triển Theo Kế Hoạch Savi Ranch (Dự Luật H) và các địa điểm tái quy vùng cụ thể khác (Dự Luật I) nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở trong khu vực của Thành Phố theo luật tiểu bang. Dự Luật H và I xác định các địa điểm cụ thể trong Thành Phố. Cả hai dự luật đều đã được cử tri Yorba Linda thông qua.

## Kế Hoạch và Sáng Kiến Khu Vực

Là một phần của Quận Orange và khu vực nam California rộng hơn, chính sách và quyết định sử dụng đất ở Yorba Linda có liên quan đến các nỗ lực lên kế hoạch và kế hoạch triển khai khác trên phạm vi rộng.

**SCAG RHNA** - Đánh Giá Nhu Cầu Nhà Ở Khu Vực (RHNA) là bắt buộc theo Luật Nhà Ở Tiểu Bang trong khuôn khổ của quy trình cập nhật thành phần nhà ở địa phương định kỳ trong Kế Hoạch Tổng Thể. RHNA định lượng nhu cầu nhà ở trong từng khu vực pháp quyền trong các giai đoạn lập kế hoạch cụ thể. Các cộng đồng sử dụng RHNA trong kế hoạch sử dụng đất, ưu tiên phân bổ nguồn lực địa phương và quyết định cách giải quyết nhu cầu nhà ở hiện tại và tương lai đã xác định, bắt nguồn từ dân số, việc làm và tăng trưởng hộ gia đình. RHNA không nhất thiết khuyến khích hoặc thúc đẩy tăng trưởng, mà thay vào đó cho phép các cộng đồng dự đoán tăng trưởng, để toàn bộ khu vực và tiểu vùng có thể phát triển theo hướng nâng cao chất lượng cuộc sống, cải thiện khả năng tiếp cận việc làm, thúc đẩy khả năng di động của phương tiện giao thông và giải quyết công bằng xã hội, phân chia sẻ công bằng trong nhu cầu nhà ở.

**SC AG RTP/SCS**- Kế Hoạch Giao Thông Khu Vực/Chiến Lược Cộng Đồng Bền Vững (RTP/SCS) là một kế hoạch có tầm nhìn dài hạn mà cân bằng giữa nhu cầu nhà ở và di chuyển trong tương lai với các mục tiêu về kinh tế, môi trường và sức khỏe cộng đồng. RTP/SCS đại diện một tầm nhìn chung cho tương lai của khu vực và được xây dựng bằng ý kiến đóng góp từ chính quyền địa phương, ủy ban giao thông quận, chính quyền bộ lạc, các tổ chức phi lợi nhuận, doanh nghiệp và các bên liên quan tại địa phương trong các quận Imperial, Los Angeles, Orange, Riverside, San Bernardino và Ventura. Trọng tâm của RTP/SCS 2016 là hơn 2,000 dự án giao thông – từ cải thiện đường cao tốc, tách lớp đường sắt, làn đường dành cho xe đạp, trung tâm trung chuyển mới và cầu thay thế. Những khoản đầu tư trong tương lai này đã được đưa vào các kế hoạch của quận do sáu Ủy Ban Giao Thông Quận xây dựng và mong muốn giảm tình trạng tắc nghẽn tại nút cổ chai trong giao thông, cải thiện tính hiệu quả của mạng lưới khu vực và mở rộng các lựa chọn di chuyển cho mọi người.

RTP/SCS là một tài liệu lập kế hoạch quan trọng cho khu vực, cho phép các nhà tài trợ dự án đủ điều kiện nhận tài trợ từ liên bang. Kế hoạch của Hiệp Hội Các Chính Quyền Miền Nam California (SCAG) xét đến chi phí hoạt động và bảo trì để bảo đảm độ tin cậy, tuổi thọ và tối ưu chi phí. Ngoài ra, RTP/SCS sẽ được hỗ trợ nhờ sự kết hợp giữa các chiến lược giao thông và chiến lược sử dụng đất mà sẽ giúp khu vực đạt các mục tiêu giảm phát thải khí nhà kính của tiểu bang và các yêu cầu của Đạo Luật Không Khí Sạch liên bang, bảo tồn các khu vực không gian mở, cải thiện sức khỏe cộng đồng và an toàn đường bộ, hỗ trợ ngành vận chuyển hàng hóa thiết yếu của chúng ta và sử dụng các nguồn lực hiệu quả hơn.

**AQMP**- Theo định kỳ, Khu Quản Lý Chất Lượng Không Khí Bờ Biển Phía Nam (SCAQMD) xây dựng, thông qua và triển khai Kế Hoạch Quản Lý Chất Lượng Không Khí (AQMP) để khiến khu vực thuộc thẩm quyền của tổ chức này tuân thủ các tiêu chuẩn không khí sạch được quy định bởi lập pháp chính quyền tiểu bang và quốc gia. Việc triển khai AQMP yêu cầu mối quan hệ hợp tác giữa các cơ quan chính quyền ở cấp liên bang, tiểu bang, khu vực và địa phương. AQMP đưa ra một chương trình toàn diện và tích hợp mà sẽ lãnh đạo để lưu vực Bờ Biển Phía Nam tuân thủ các tiêu chuẩn chất lượng không khí PM2.5 24 giờ liên bang và cung cấp thông tin cập nhật về cam kết của lưu vực hướng tới đáp ứng các tiêu chuẩn ozon 8 giờ liên bang.

**Chương Trình Quản Lý Tắc Nghẽn (CMP)** - Chương Trình Quản Lý Tắc Nghẽn (CMP) là bắt buộc ở các khu vực đô thị có dân số vượt 200,000 người, được gọi là Khu Vực Quản Lý Giao Thông (TMA). Các yêu cầu liên bang quy định rằng ở mọi TMA, CMP phải được phát triển và triển khai như là một phần không thể thiếu của quá trình quy hoạch giao thông đô thị. Mục tiêu của CMP Quận Orange là hỗ trợ các mục tiêu về khả năng di chuyển và chất lượng không khí trong khu vực bằng việc giảm tắc nghẽn giao thông; cung cấp cơ chế phối hợp sử dụng đất với các quyết định phát triển mà hỗ trợ nền kinh tế khu vực; và xác định điều kiện hội đủ để được hưởng quỹ thuế xăng dầu. Để đạt các mục tiêu này, CMP bao gồm nhiều chính sách được thiết kế để giám sát và giải quyết các vấn đề về hiệu suất hệ thống.

**Dự Luật M** - Chương trình Dự Luật M Được Gia Hạn (Dự Luật M2) cung cấp hơn \$15 tỷ để cải thiện giao thông ở Quận Orange trong giai đoạn 30 năm, bắt đầu từ mùa xuân 2011. M2 được thiết kế để giảm tắc nghẽn giao thông và tăng cường khả năng di chuyển nói chung. Các cải thiện trong kế hoạch bao gồm cải thiện các xa lộ chính, nâng cấp giao lộ chính, tăng sức chứa cũng như bảo trì đường phố và đường bộ. Các lợi ích khác bao gồm đồng bộ tín hiệu giao thông trên toàn quận, tiếp tục hỗ trợ phát triển hệ thống đường sắt và bảo vệ môi trường khỏi dòng nước chảy từ đường phố mà có thể gây ô nhiễm dòng nước và bãi biển.

## Mô Tả về Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể 2016

Chính sách sử dụng đất chính thức của Thành Phố Yorba Linda được minh họa trong *Bản Trình Bày LU-3: Bản Đồ Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể 2016*. Bản đồ trình bày các mô hình chung và mối quan hệ giữa các mục đích sử dụng đất trong Kế Hoạch Tổng Thể Yorba Linda 2016. *Bảng LU-3: Tóm Tắt Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể 2016*, tóm tắt các tiêu chuẩn về cường độ/mật độ cho các chỉ định sử dụng đất mới. Việc mở rộng xây dựng giá định sẽ được sử dụng làm ngưỡng để đánh giá tác động trong Báo Cáo Tác Động Môi Trường của Kế Hoạch Tổng Thể.

Bảng LU-3 Tóm Tắt Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể 2016 <sup>1</sup>		
Chỉ Định Sử Dụng Đất	Mật Độ/Cường Độ <sup>1 2</sup>	Mẫu
Dân Cư Thấp (R-L)	1.0 du/mẫu	412.14
Dân Cư Trung Bình-Thấp (R-ML)	Lên đến 1.8 du/mẫu	2,356.05
Dân Cư Trung Bình (R-M)	Lên đến 3.0 du/mẫu	1,956.28
Dân Cư Trung Bình-Cao (R-MH)	Lên đến 4.0 du/mẫu	1,169.01
Dân Cư Cao (R-H)	4.0 - 30.0 du/mẫu	555.04 545.89
Thương Mại Chung (C-G)	0.25 FAR	148.65 157.80
Khu Phố Thương Mại (C-N)	0.25 FAR	36.48
Văn Phòng Thương Mại (C-O)	0.35 FAR	23.54

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

**Bảng LU-3**  
**Tóm Tắt Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể 2016<sup>1</sup>**

Chỉ Định Sử Dụng Đất	Mật Độ/Cường Độ <sup>1 2</sup>	Mẫu
Sản Xuất Công Nghiệp (I-M)	0.40 FAR	274.92
Không Gian Mở (O-S)	KHÔNG CÓ	2,876.65
Kế Hoạch Diện Tích	Cụ Thể Theo Kế Hoạch	1598,81
Quyền Đi Lại	KHÔNG CÓ	1,718.60
Phạm Vi Ảnh Hưởng	KHÔNG CÓ	1685.98
<b>TỔNG</b>		<b>14,812.15</b>

**Ghi Chú:**

<sup>1</sup> Hệ Số Sử Dụng Đất (FAR) tính diện tích sử dụng đất phi dân cư bằng cách lấy tổng diện tích sàn chia cho tổng diện tích của thửa đất.

<sup>2</sup> Đơn vị nhà ở trên một mẫu (du/mẫu) là số đơn vị nhà ở được cho phép trên một mẫu.

<sup>3</sup> Ước tính dựa trên dữ liệu GIS và dữ liệu từ thẩm định viên quận mới nhất hiện có.

<sup>4</sup> Bao gồm cả Cielo/Esperanza (Bất Động Sản tại Murdock), nằm ngoài ranh giới Thành Phố nhưng nằm trong Phạm Vi Ảnh Hưởng (SOI). Đối với khu vực này, tiềm năng đơn vị nhà ở tối đa được tính ở mật độ mục tiêu là 1.0 du/mẫu.

Địa điểm Trung Tâm Mua Sắm Bryant Ranch sẽ tuân thủ chỉ định Dân Cư Cao (R-H) nếu được sáng kiến của công dân chấp thuận.

Kế Hoạch Tổng Thể 2016 không trao bất kỳ quyền nào cho bất kỳ thửa đất nào lớn hơn những thửa đất được quy định trong Kế Hoạch Tổng Thể 1993, sau đó được tu chính bởi Hội Đồng Thành Phố hoặc thông qua việc bỏ phiếu của cư dân Thành Phố Yorba Linda.

**Mở Rộng Xây Dựng Kế Hoạch Tổng Thể**

Phần tính diện tích của chính sách sử dụng đất được trình bày trong *Bảng LU-4: Phân Tích Mở Rộng Xây Dựng Kế Hoạch Tổng Thể 2016*. Diện tích tính theo mẫu của các mục đích sử dụng đất khác nhau trên Bản Đồ Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể được trình bày, cùng với số đơn vị nhà ở và diện tích phi dân cư tính theo feet vuông. Các giá trị trong *Bảng LU-4: Phân Tích Mở Rộng Xây Dựng Kế Hoạch Tổng Thể 2016*, bao gồm tăng trưởng được dự đoán trong Kế Hoạch Tổng Thể 2016 và trình bày việc mở rộng xây dựng giá định của các chính sách sử dụng đất. Phần lớn tăng trưởng trong Thành Phố dự kiến sẽ diễn ra ở các Khu Vực Trọng Tâm được chỉ định, như được tóm tắt trong *Bảng LU-5: Mở Rộng Xây Dựng tại các Khu Vực Trọng Tâm 2016*. Như đã thảo luận thêm trong chương này, "Khu Vực Trọng Tâm" là các khu vực được chọn tại Yorba Linda để xử lý chính sách tùy chỉnh mà thường không áp dụng ở những nơi khác trong Thành Phố. "Khu Vực Trọng Tâm" khác với các chỉ định "Kế Hoạch Diện Tích" ở chỗ Khu Vực Trọng Tâm cung cấp các mục tiêu quy hoạch rộng để định hướng cho sự phát triển trong tương lai của các khu vực lớn hơn đã xác định trong Thành Phố và phạm vi ảnh hưởng của Thành Phố, trong khi Kế Hoạch Diện Tích cung cấp hướng dẫn về chính sách chuyên môn cho khu vực nhỏ hơn, cụ thể hơn trong Thành Phố và phạm vi ảnh hưởng của Thành Phố. Vì vậy, một số Khu Vực Trọng Tâm được xác định trong Thành Phần Sử Dụng Đất bao gồm các thửa đất thuộc Kế Hoạch Diện Tích nhỏ hơn đã chỉ định. Các chính sách, loại hình phát triển và cường độ phát triển được xác định cho các thửa đất được chỉ định là "Kế Hoạch Diện Tích" thay thế cho các mục tiêu chính sách được xác định cho Khu Vực Trọng Tâm lớn hơn. Tiềm năng phát triển trong các Khu Vực Trọng Tâm và Kế Hoạch Diện Tích đại diện một phần của tiềm năng mở rộng xây dựng tổng được tóm tắt trong *Bảng LU-4: Phân Tích Mở Rộng Xây Dựng Kế Hoạch Tổng Thể 2016*. Việc mở rộng xây dựng giá định sau đây đã được sử dụng trong phân tích môi trường của Kế Hoạch Tổng Thể này.

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



Bảng LU-4 Phân Tích Mở Rộng Xây Dựng Kế Hoạch Tổng Thể 2016 <sup>1</sup>									
Chi Định Sử Dụng Đất	Mật Độ/ Cường Độ	Tổng Diện Tích Đất Tính Theo Mẫu	Diện Tích Đất Trồng Trồng Theo Mẫu	Đơn Vị Nhà Ở Hiện Nay	Diện Tích Đất Phi Dân Cư Tính Theo Feet Vuông	Tiềm Năng Phát Triển Dân Cư (DU)	Tiềm Năng Phát Triển Phi Dân Cư (SF)		
Dân Cư Thấp (RL)	1.0 du/mẫu	412.14	37.18	530	-	31	-		
Dân Cư Trung Bình-Thấp (R-ML)	Lên đến 1.8 du/mẫu	2,356.05	112.02	4,031	-	201	-		
Dân Cư Trung Bình (R-M)	Lên đến 3.0 du/mẫu	1,956.28	56.16	6,176	-	168	-		
Dân Cư Trung Bình-Cao (R-MH)	Lên đến 4.0 du/mẫu	1,169.01	8.66	5,791	-	34	-		
Dân Cư Cao (R-H)	4.0 - 30.0 du/ mẫu	555.04 <del>545.89</del>	78.68	3,627	89,702	2,689 <del>2,365</del>	-		
Thương Mại Chung (C-G)	0.25 FAR	148.65 <del>157.80</del>	14.45	61	926,985 <del>1,016,687</del>	-	72,244		
Khu Phố Thương Mại (C-N)	0.25 FAR	36.48	-	1	397,682	-	-		
Văn Phòng Thương Mại (C-O)	0.35 FAR	23.54	0.94	2	234,668	-	-		
Sản Xuất Công Nghiệp (I-M)	0.40 FAR	274.92	136.59	-	1,529,271	441	1,807,891		
Không Gian Mở (O-S)	Không có	2,876.65	-	27	19,638	-	-		
Kế Hoạch Diện Tích (Bao Gồm Cả Bất Động Sản tại Murdock)	Cụ Thể Theo Kế Hoạch	1,598.81	1,210.93	1,709	617,179	583	125,635		
Quyền Đi Lại	Không có	1,718.60	-	-	-	-	-		
Phạm Vi Ảnh Hưởng		1,685.98	938.17	3	30,200	-	-		
<b>TỔNG</b>		14,812.15	2,586.78	21,958	3,845,325	3,823	2,005,770		

<sup>1</sup> Ước tính dựa trên dữ liệu GIS và dữ liệu từ thẩm định viên quận mới nhất hiện có.



# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

Bảng LU-5  
Khu Vực Trọng Tâm Xây Dựng 2016<sup>1</sup>

Khu Vực Trọng Tâm	Chỉ Định Sử Dụng Đất	Tổng Diện Tích Đất Tính Theo Mẫu	Diện Tích Đất Trọng Tính Theo Mẫu	Đơn Vị Nhà Ở Hiện Nay	Diện Tích Đất Phi Dân Cư Tính Theo Feet Vuông	Tiềm Năng Phát Triển Dân Cư (DU)	Tiềm Năng Phát Triển Phi Dân Cư (SF)
<i>Khu Vực Trọng Tâm</i>							
<i>Cielo/Esperanza<sup>2</sup></i>	Phạm Vi Ảnh Hưởng	1,002.48	-	-	-	536	-
	Kế Hoạch Diện Tích Murdock	552.90					
	Thửa Đất Trong Kế Hoạch Diện Tích Không Thuộc Murdock và nằm trong Phạm Vi Ảnh Hưởng <sup>3</sup>	449.58					
<i>Cốt Lõi Công Dân</i>	Dân Cư Trung Bình-Thấp (R-ML)	6.78	-	11	-	-	-
	Dân Cư Trung Bình (R-M)	7.08	-	25	-	-	-
	Dân Cư Trung Bình-Cao (R-MH)	6.05	-	-	-	-	-
	Dân Cư Cao (R-H)	14.72	-	177	-	-	-
	Thương Mại Chung (C-G)	24.01	-	-	244,064	-	-
	Văn Phòng Thương Mại (C-O)	1.94	-	-	16,338	-	-
	Không Gian Mở (O-S)	1.01	-	-	-	-	-
	Kế Hoạch Diện Tích	50.70	-	-	4,147	-	-
<i>Cốt Lõi Cộng Đồng</i>	Dân Cư Trung Bình-Thấp (R-ML)	0.02	-	-	-	-	-
	Dân Cư Trung Bình (R-M)	2.35	2.35	-	2,909	7	-
	Dân Cư Trung Bình-Cao (R-MH)	13.33	-	60	-	-	-
	Dân Cư Cao (R-H)	28.99	-	398	-	-	-
	Thương Mại Chung (C-G)	0.16	-	-	3,472	-	-
	Văn Phòng Thương Mại (C-O)	1.09	-	-	4,218	-	-
	Không Gian Mở (O-S)	1.84	-	1	-	-	-
	Kế Hoạch Diện Tích	100.19	10.74	129	541,549	47	125,635
<i>Cửa Ngõ Phía Đông</i>	Dân Cư Cao (R-H)	<del>34.93</del> 25.78	-	1	89,702	324	-
	Thương Mại Chung (C-G)	<del>2.59</del> 11.71	-	-	37,812	-	-
	Khu Phố Thương Mại (C-M)	9.99	-	-	121,100	-	-
	Sản Xuất Công Nghiệp (I-M)	230.51	5.95	-	1,107,291	441	1,807,891
	Không Gian Mở (O-S)	283.13	-	-	-	-	-
<i>Fairlynn</i>	Chưa Kết Hợp	13.53	13.53	-	22,330	-	-
<i>Cửa Ngõ Phía Tây</i>	Dân Cư Trung Bình-Thấp (R-ML)	23.0	-	40	-	7	-
	Dân Cư Trung Bình-Cao (R-MH)	0.13	0.07	2	-	-	-
	Thương Mại Chung (C-G)	40.09	6.71	8	291,679	-	72,244
	Sản Xuất Công Nghiệp (I-M)	17.03	-	-	421,980	-	-



# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



Bảng LU-5 Khu Vực Trọng Tâm Xây Dựng 2016 <sup>1</sup>							
Khu Vực Trọng Tâm	Chỉ Định Sử Dụng Đất	Tổng Diện Tích Đất Tính Theo Mẫu	Diện Tích Đất Trống Tính Theo Mẫu	Đơn Vị Nhà Ở Hiện Nay	Diện Tích Đất Phi Dân Cư Tính Theo Feet Vương	Tiềm Năng Phát Triển Dân Cư (DU)	Tiềm Năng Phát Triển Phi Dân Cư (SF)
Cầu Lạc Bộ Thể Thao Ngoài Trời Yorba Linda	Chưa Kết Hợp	200.44	-	3	7,870	-	-
<b>TỔNG</b>		2,215.90	39.35	855	2,826,809	1,128	2,005,770

<sup>1</sup>Ước tính dựa trên dữ liệu GIS và dữ liệu từ thẩm định viên quận mới nhất hiện có

<sup>2</sup>Tổng diện tích tính theo mẫu của Khu Vực Trọng Tâm Cielo/Esperanza bao gồm Bất Động Sản tại Murdock cũng như các thửa đất xung quanh Kế Hoạch Diện Tích tại Murdock thuộc khu vực thẩm quyền của Quận Orange. Kế Hoạch Diện Tích Murdock và các thửa đất xung quanh khác nằm bên ngoài khu Bất Động Sản tại Murdock đều nằm trong Phạm Vi Ảnh Hưởng (SOI) của Thành Phố Yorba Linda.

<sup>3</sup>Tổng diện tích tính theo mẫu và tiềm năng mở rộng xây dựng của khu vực Phạm Vi Ảnh Hưởng nằm bên ngoài Bất Động Sản tại Murdock chỉ được giả định để phục vụ công tác lập kế hoạch. Cần nhắc về địa điểm, bao gồm các phần trong Công Viên Tiểu Bang Chino Hills, địa hình, khả năng tiếp cận và các vấn đề về môi trường có thể làm giảm hoặc xóa bỏ tiềm năng phát triển trong khu vực này.



Yorba Linda General Plan



City Boundary	Commercial	Residential	Open Space
City Boundary	C-Commercial	R-Low	OS-General
Sphere of Influence	C-Neighborhood	R-Medium Low	Wetland/Lake
Area Plans	C-Office	R-Medium	Industrial
Area Plan		R-Medium High	H-Manufacturing
		R-High	

Bản Trình Bay LU-3

Địa điểm Trung Tâm Sầm Bviant Ranch sẽ tuân thủ chỉ định Dân Cư Cao (R-H) nếu được sáng kiến của công dân chấp thuận.

K:\CMA\_PLANS\04051311 - Yorba Linda General Plan\0201 - City of Yorba Linda\04051311 - Yorba Linda - Land Use Map

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



## Chỉ Định Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể 2016

Luật Kế Hoạch Tổng Thể Tiểu Bang yêu cầu Thành Phần Sử Dụng Đất phải thiết lập các tiêu chuẩn về mật độ và cường độ phát triển đối với các chỉ định sử dụng đất được mô tả trong Bản Đồ Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể. Các chỉ định Sử Dụng Đất mô tả mục đích phát triển, loại hình phát triển và cường độ phát triển được cho phép trong một khu vực cụ thể. Các thuật ngữ như "dân cư", "thương mại" hoặc "công nghiệp" nhìn chung đều được hiểu, tuy nhiên luật Kế Hoạch Tổng Thể Tiểu Bang yêu cầu phải mô tả rõ ràng và ngắn gọn về các loại hình sử dụng đất được mô tả trong Kế Hoạch Sử Dụng Đất.

Mục đích sử dụng đất phục vụ dân cư được mô tả ở khía cạnh mật độ đơn vị nhà ở trên một mẫu (du/mẫu). Đơn vị nhà ở là một công trình hoặc một phần của công trình được sử dụng làm nơi cư ngụ cho một hộ gia đình. Diện tích tính theo mẫu là tổng diện tích đất tính theo mẫu của toàn bộ đất nằm trong một ranh giới cụ thể. Mật độ được phép được xác định bằng số lượng đơn vị nhà ở tách riêng được cho phép trên một mẫu.

Cường độ phát triển đối với mục đích sử dụng đất phi dân cư, chẳng hạn như mục đích phục vụ thương mại và công nghiệp, được xác định bằng hệ số sử dụng đất (FAR). FAR bằng tổng diện tích sàn của tất cả các tòa nhà trên một thửa đất chia cho tổng diện tích của thửa đất. FAR tối đa được phép được tính bằng một con số, chẳng hạn như 1.0, nhân với tổng diện tích thửa đất, nhằm xác định tổng diện tích xây dựng được phép tại địa điểm đó.

**Thành Phần Sử Dụng Đất và Bản Đồ Sử Dụng Đất của Kế Hoạch Tổng Thể có các chỉ định sử dụng đất như sau:**

### Sử Dụng Đất Phục Vụ Dân Cư



**Dân Cư - Thấp (1.0 du/mẫu)** - Hạ mục Dân Cư Mật Độ Thấp được chỉ định cho địa hình dốc dọc ranh giới phía bắc của Yorba Linda cũng như các khu vực "nông nghiệp" lịch sử nằm ở vị trí trung tâm của khu vực kế hoạch. Xấp xỉ 10 phần trăm diện tích đất được phân bổ cho mục đích phục vụ dân cư trong khu vực kế hoạch thuộc chỉ định này. Mật độ trung bình của chỉ định này là 1.0 đơn vị nhà ở trên một mẫu. Tuy nhiên, có thể có các cụm mang cường độ lớn hơn nhằm bù đắp cho các hạn chế về địa hình. Không khuyến khích việc san lấp quá mức trên địa hình sườn đồi tự nhiên. Đây chính là yếu tố quyết định trong việc thiết lập mức phân bố mật độ cụ thể trong phạm vi chỉ định.

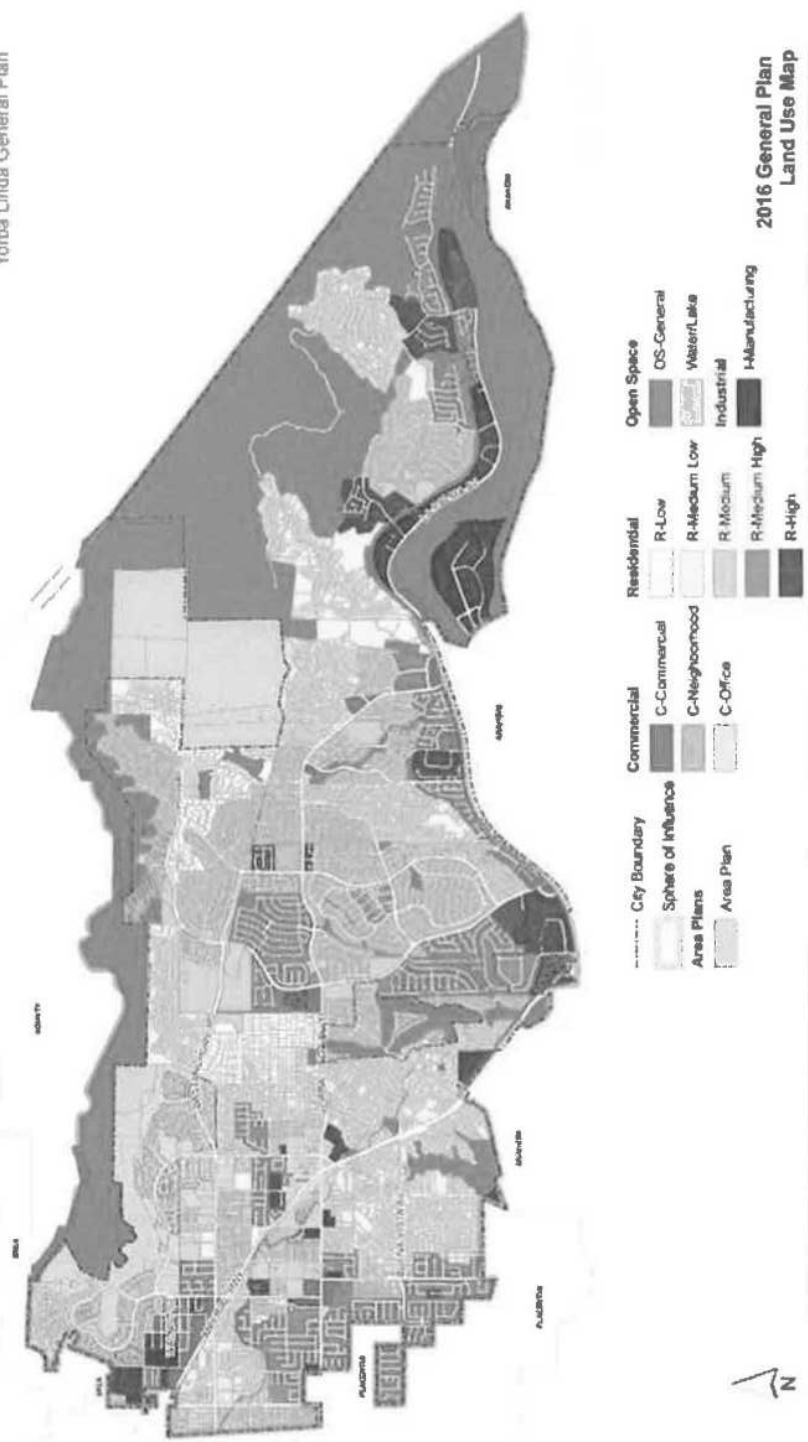
**Dân Cư - Trung Bình Thấp (1.8 du/mẫu)** - Hạ mục Dân Cư Mật Độ Trung Bình-Thấp hướng đến môi trường đơn gia đình rộng rãi, với mật độ trung bình là 1.8 đơn vị nhà ở trên một mẫu. Khoảng một phần ba diện tích đất dân cư được chỉ định trong khu vực kế hoạch Yorba Linda được phân bổ cho chỉ định sử dụng đất này. Điều này góp phần đáng kể vào đặc tính mật độ thấp của Thành Phố. Diện tích thửa đất trên một mẫu thường dao động từ một phần hai đến một phần ba mẫu cho mỗi đơn vị nhà ở. Chỉ định Mật Độ Trung Bình-Thấp được phân bổ để tập trung phát triển với mật độ thấp hơn ở các khu phố tại phía bắc và phía đông Thành Phố, cũng như trong một số trường hợp để ứng phó với địa thế bị hạn chế về địa hình. Chỉ định này dễ dàng đáp ứng các hoạt động cư ngụ và bất động sản cho phép nuôi ngựa.

**Dân Cư - Trung Bình (3.0 du/mẫu)** - Hạ mục Dân Cư Mật Độ Trung Bình chiếm khoảng 28 phần trăm diện tích đất phục vụ dân cư được chỉ định trong khu vực kế hoạch. Chỉ định Mật Độ Trung Bình đáp ứng mật độ trung bình là 3.0 đơn vị nhà ở trên một mẫu, cho phép chia đất trong các khu dân cư nhà ở đơn lập đơn gia đình điển hình, hoặc phát triển nhà ở theo cụm theo cách đổi mới hơn kết hợp với việc cung cấp cơ sở vật chất giải trí cộng đồng và bảo tồn khu vực không gian mở chung. Việc này mang đến mức độ linh hoạt nhất định trong quá trình triển khai chỉ định sử dụng đất, đây cũng là điều phổ biến ở khu vực trung tâm và phía đông của Thành Phố.

**Dân Cư - Trung Bình Cao (4.0 du/mẫu)** - Chỉ định Dân Cư Mật Độ Trung Bình Cao chiếm khoảng 20 phần trăm diện tích đất phục vụ dân cư được chỉ định trong khu vực kế hoạch. Nhiều khu vực đã xây dựng trước trong Thành phố ở phía tây, cũng như các khu vực phát triển sau ở trung tâm và phía đông Thành Phố nằm gần trục đường chính đông-tây Esperanza Road và La Palma Avenue, được chỉ định để phát triển Dân Cư Mật Độ Trung Bình Cao. Chỉ định này cho phép mật độ trung bình là 4.0 đơn vị nhà ở trên một mẫu, với diện tích thửa đất tối thiểu là 7,500 feet vuông. Đây là chỉ định phản ánh các điều kiện phát triển, bao gồm diện tích đất bị hạn chế tính theo mẫu để phát triển phục vụ dân cư, gần các tuyến đường chính và dự án phát triển phi dân cư, cũng như bất động sản bị hạn chế về vị trí và cản trở việc phát triển mật độ cao.

**Dân Cư - Cao (4.30 du/mẫu)** - Khu Dân Cư Mật Độ Cao cho phép đa dạng các loại hình nhà ở, từ nhà ở đơn lập đơn gia đình cho đến các sản phẩm và căn hộ liền kề, cũng như mục đích sử dụng kết hợp ở các địa điểm được quy vùng MU-30. Chỉ định Dân Cư Mật Độ Cao cho phép mật độ từ 4.0 đến 30.0 đơn vị nhà ở trên một mẫu. Loại hình nhà ở phù hợp được xác nhận dựa trên địa điểm, vị trí và mục đích sử dụng đất liền kề. Việc phân cụm tòa nhà có tính đến việc cung cấp tiện ích giải trí riêng tư và không gian mở phù hợp. Chỉ định mật độ cao được phân bổ để mang lại lợi ích trên khắp khu vực kế hoạch vì khoảng cách gần đối với cơ hội bán lẻ, thương mại và việc làm, cũng như mang lại sự chuyển đổi mục đích sử dụng đất hợp lý giữa các khu dân cư mật độ thấp và mục đích sử dụng đất phi dân cư. Nhiều dự án phát triển dân cư mật độ cao được thiết lập ở phía đông Yorba Linda, điều này phản ánh các kỹ thuật quy hoạch địa điểm mang ít tính truyền thống hơn, chẳng hạn như không gian ranh giới thửa đất, có nhà vườn và các sản phẩm đi kèm với quyền sở hữu nhà chung cư. Chỉ định Dân Cư Mật Độ Cao cũng bao gồm các địa điểm được xác định theo Dự Luật H và Dự Luật I của Thành Phố để đáp ứng các yêu cầu của luật Thành Phần Nhà Ở.

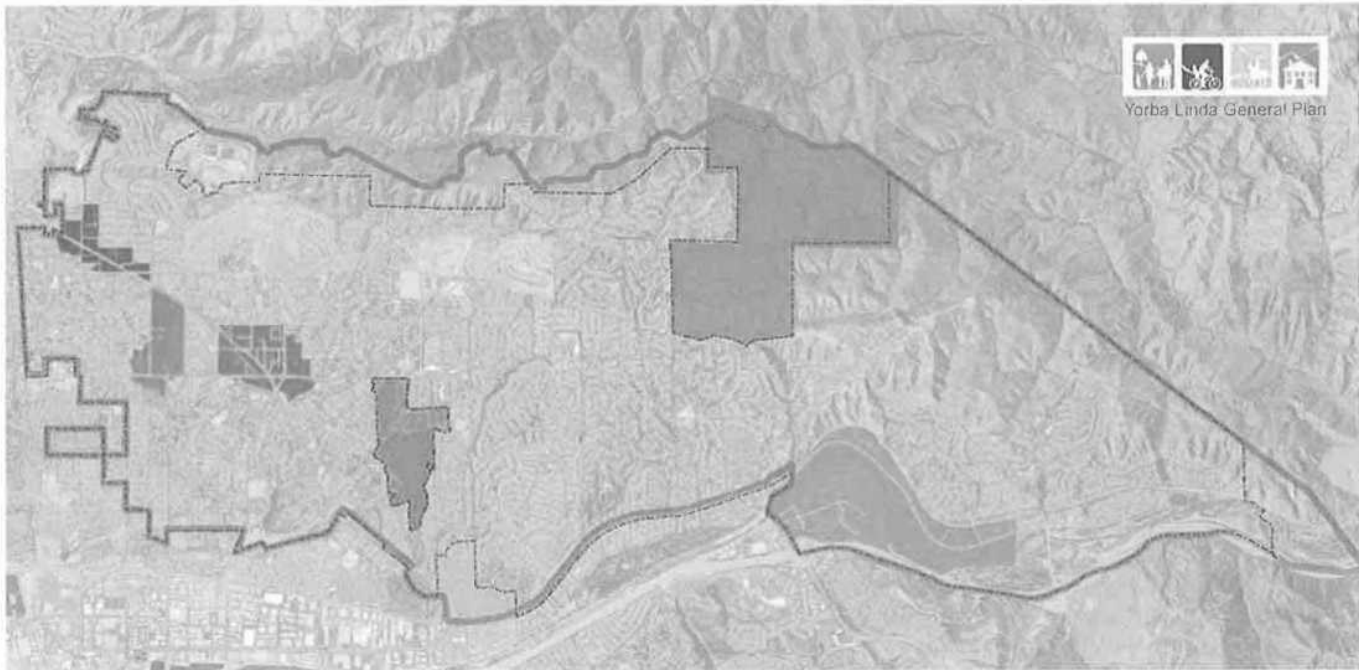
\* \* \*



Bản Trình Bày LU-3

Địa điểm Trung Tâm Sầm Bryant Ranch sẽ tuân thủ chỉ định Dân Cư Cao (R-H) nếu được sáng kiến của công dân chấp thuận.

4-056A PL JAN09/REV07 Yorba Linda General Plan/CDD, OS/MAL, W/LAKE DOCUMENT BY EXPANDED MAPS, Land Use



### Focus Areas

- |                     |                |                          |
|---------------------|----------------|--------------------------|
| Cleio/Esperanza     | Civic Core     | Fairynn                  |
| City Boundary       | Community Core | West Gateway             |
| Sphere of Influence | East Gateway   | Yorba Linda Country Club |



Focus Areas Map

Bản Trình Bày LU-4

K:\CIRA - PLAN\054755001 - Yorba Linda General Plan\WORK\02 FILES\Maps\MXD Maps

\* \* \*

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

## Khu Vực Trọng Tâm G: Cửa Ngõ Phía Đông

Khu Vực Trọng Tâm Cửa Ngõ Phía Đông nằm ở phía đông Thành Phố, tại các thửa đất dọc Sông Santa Ana và Đại Lộ La Palma. Các mục đích sử dụng hiện có bao gồm khu công nghiệp, thương mại, dân cư và không gian mở. Khu vực này bao gồm Savi Ranch, một khu phát triển có quy hoạch rộng khoảng 158 mẫu, mang lại hơn 60 phần trăm doanh thu thuế bán hàng cho Thành Phố.

Khu Vực Trọng Tâm Cửa Ngõ Phía Đông có tầm nhìn trở thành cửa ngõ phía đông chính của Yorba Linda, mang đặc trưng là sự kết hợp giữa khu thương mại, dân cư và không gian mở. Savi Ranch sẽ đóng vai trò quan trọng với cương vị là điểm thu hút hàng đầu tại Yorba Linda và là trải nghiệm điểm đến được săn đón trên khắp Quận Orange. Các mục tiêu và ưu tiên trong tương lai bao gồm cải thiện lưu thông và khả năng tiếp cận khu vực; thiết kế cảnh quan đường phố và bảng chỉ đường có liên kết; cũng như kết hợp các loại hình sử dụng đất mới.

### Mục Tiêu Kế Hoạch

- Đẩy mạnh đặc tính thống nhất thông qua thiết kế cảnh quan đường phố và chỉ dẫn đi đường độc đáo.
- Cải thiện khả năng di chuyển và kết nối thông qua các cơ hội vận chuyển đa phương thức và cải tiến đường phố.
- Thăm dò thêm điểm tiếp cận các trung tâm hoạt động.
- Cung cấp các tiện ích kết hợp, chẳng hạn như không gian tụ tập cộng đồng cùng mục đích phục vụ việc bán lẻ và thương mại hiện đại.
- Hỗ trợ kế hoạch Di Chuyển và Sử Dụng Đất Savi Ranch.

\* \* \*



## Mục 5. Tu Chính Thành Phần Nhà Ở của Kế Hoạch Tổng Thể.

Thành Phần Nhà Ở của Kế Hoạch Tổng Thể được tu chính như sau (phần mới sẽ được trình bày bằng chữ gạch chân; phần bị xóa sẽ được trình bày bằng chữ bị gạch ngang; chữ thường, chữ nghiêng hoặc chữ in đậm thể hiện phần đang có và được cung cấp để phục vụ mục đích cung cấp thông tin/tham khảo; và phần tính lược (\* \* \*) chỉ những phần vẫn bản không có thay đổi và không được trình bày tại đây):

## City of YORBA LINDA



### Thành Phần Nhà Ở 2021-2029

Được Thông Qua vào Ngày 9 Tháng Hai, 2022  
(Thực hiện các thay đổi thứ yếu về luật pháp vào Ngày 1 Tháng Tư, 2022)

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

\* \* \*

## I. MỞ ĐẦU

### A. VAI TRÒ VÀ CÁCH TỔ CHỨC CỦA THÀNH PHẦN NHÀ Ở

Luật tiểu bang công nhận vai trò vô cùng quan trọng của chính quyền địa phương trong việc đảm bảo nhà ở sẵn có, đủ số lượng và giá phải chăng. Mọi khu vực pháp quyền ở California đều cần phải thông qua Kế Hoạch Tổng Thể dài hạn để hướng dẫn cho quá trình phát triển về vật chất; Thành Phần Nhà Ở là một trong bảy yếu tố bắt buộc của Kế Hoạch Tổng Thể. Luật Thành Phần Nhà Ở yêu cầu chính quyền địa phương bắt buộc phải có kế hoạch đầy đủ để đáp ứng nhu cầu nhà ở hiện tại và dự kiến cho mọi phân khúc kinh tế của cộng đồng. Luật này công nhận rằng để thị trường tư nhân có thể giải quyết thỏa đáng nhu cầu và đòi hỏi về nhà ở, chính quyền địa phương phải thông qua các kế hoạch sử dụng đất và hệ thống điều luật, tạo cơ hội và không hạn chế quá mức đối với việc tạo nhà ở. Các đạo luật về thành phần nhà ở cũng yêu cầu Sở Nhà Ở và Phát Triển Cộng Đồng (HCD) Tiểu Bang phải đánh giá các thành phần nhà ở địa phương để đảm bảo tuân thủ luật của Tiểu Bang và báo cáo các phát hiện cho chính quyền địa phương.

Luật Thành Phần Nhà Ở của California yêu cầu mỗi thành phố và quận phải phát triển các chương trình nhà ở địa phương để đáp ứng một "phần công bằng" trong nhu cầu nhà ở hiện tại và tương lai cho mọi nhóm thu nhập. Hiệp Hội Các Chính Quyền Miền Nam California (SCAG) chịu trách nhiệm phát triển và phân bổ các nhu cầu khu vực này (có tên gọi khác là "RHNA") cho các khu vực pháp quyền ở Nam California. Theo giai đoạn lập kế hoạch của RHNA, Thành Phần Nhà Ở của Yorba Linda là kế hoạch kéo dài tám năm, từ năm 2021-2029.

Thành Phần Nhà Ở của Yorba Linda xác định các chiến lược và chương trình tập trung vào việc:

- 1) Bảo tồn và cải thiện nhà ở và khu phố;
- 2) Cung cấp địa điểm xây dựng nhà ở phù hợp;
- 3) Hỗ trợ cung cấp nhà ở giá phải chăng;
- 4) Xóa bỏ hạn chế của chính quyền và các hạn chế khác đối với việc đầu tư nhà ở; và
- 5) Thúc đẩy cơ hội nhà ở công bằng và bình đẳng.

Thành Phần Nhà Ở 2021-2029 của Thành Phố bao gồm các thành phần chính như sau:

- > Phân tích đặc điểm nhân khẩu học, hộ gia đình và đặc điểm nhà ở và các nhu cầu nhà ở liên quan của Thành phố (Mục II);
- > Đánh giá những hạn chế tiềm ẩn về thị trường, chính quyền và hạ tầng cơ sở để đáp ứng nhu cầu nhà ở đã xác định của Yorba Linda (Mục III);
- > Đánh giá các địa điểm dân cư, nguồn lực về tài chính và hành chính để phục vụ nhà ở và nguồn lực tiết kiệm năng lượng (Mục IV);
- > Kế Hoạch Nhà Ở nhằm giải quyết các nhu cầu, hạn chế và nguồn lực về nhà ở đã xác định của Thành Phố; bao gồm mục tiêu, chính sách và chương trình nhà ở (Mục V);
- > Phụ lục ghi chép lại công tác kiểm kê địa điểm dân cư và quá trình tham gia của công chúng.

\* \* \*

### D. MỐI LIÊN HỆ VỚI CÁC THÀNH PHẦN KHÁC TRONG KẾ HOẠCH TỔNG THỂ

Thành Phần Nhà Ở 2014-2021 chu kỳ thứ 5 của Yorba Linda đã được điều phối cùng bản cập nhật toàn diện về Kế Hoạch Tổng Thể của Thành Phố, trong đó xem xét lại các ưu tiên và tầm nhìn của cộng đồng cho tương lai, hướng tới tầm nhìn 20 năm. Kế Hoạch Tổng Thể của Yorba Linda đã cập nhật bao gồm các thành phần như sau:

- Sử Dụng Đất
- Nhà Ở
- Lưu Thông và Di Chuyển
- Không Gian Mở và Công Viên và Giải Trí
- Bảo Tồn
- An Toàn
- Tiếng Òn
- Phát Triển Kinh Tế
- Thiết Kế Cộng Đồng
- Nguồn Lực Lịch Sử

Bản cập nhật Thành Phần Nhà Ở 2021-2029 chu kỳ thứ 6 duy trì tính thống nhất nội bộ của Kế Hoạch Tổng Thể này. Bất cứ khi nào một thành phần của Kế Hoạch Tổng Thể được tu chỉnh ở thời điểm trong tương lai, thì Thành Phần Nhà Ở sẽ được đánh giá và sửa đổi, nếu cần thiết, để đảm bảo tính thống nhất liên tục giữa các thành phần của Kế Hoạch Tổng Thể.

\* \* \*

## III. HẠN CHẾ ĐỐI VỚI NHÀ Ở

Mục này đánh giá các yếu tố khác nhau về chính quyền, thị trường, hạ tầng cơ sở và môi trường mà có khả năng tiềm ẩn trở thành rào cản đối với công tác phát triển nhà ở tại Yorba Linda.

### A. HẠN CHẾ VỀ CHÍNH QUYỀN

Với vai trò là phương tiện mang lại thông tin và tính minh bạch cho công chúng, tất cả các tiêu chuẩn quy vùng và phát triển, cũng như phí phát triển, đều được đăng tải trên trang web của Thành Phố.

#### 1. Kiểm Soát Sử Dụng Đất

Kế Hoạch Tổng Thể của Yorba Linda đã được Hội Đồng Thành Phố Yorba Linda thông qua vào ngày 1 Tháng Mười Một, 2016. Thành Phần Sử Dụng Đất của Kế Hoạch quy định các chỉ định sử dụng đất dân cư như sau:

*Dân Cư - Thấp (1.0 du/mẫu)* - Được chỉ định cho địa hình dốc dọc ranh giới phía bắc của Yorba Linda cũng như các khu vực "nông nghiệp" lịch sử nằm ở trung tâm khu vực kế hoạch. Mật độ trung bình là 1 đơn vị trên một mẫu, trong đó cho phép có các cụm với mật độ cao hơn để bù đắp cho các hạn chế về địa hình.

*Dân Cư - Trung Bình Thấp (1.8 du/mẫu)* - Dành cho nhà ở rộng đơn gia đình. Diện tích thửa đất thường trong khoảng từ một phần ba đến một phần hai mẫu cho một đơn vị nhà ở. Hạng mục này được phân bổ trong một số trường hợp để ứng phó với địa thế bị hạn chế về địa hình. Mật độ tối đa là 1.8 đơn vị nhà ở trên một mẫu.

*Dân Cư - Trung Bình (3.0 du/mẫu)* - Được chỉ định cho việc phân khu trong các khu dân cư nhà ở đơn lập đơn gia đình, hoặc quy hoạch phân khu theo cách đối mới hơn để cho phép việc phát triển theo cụm kết hợp cung cấp các cơ sở vật chất giải trí và bảo tồn không gian mở. Mật độ trung bình là 3.0 đơn vị nhà ở trên một mẫu.

*Dân Cư - Trung Bình Cao (4.0 du/mẫu)* - Hạng mục này phản ánh các điều kiện bao gồm diện tích đất hạn chế tính theo mẫu để phục vụ phát triển và các bất động sản

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

có hạn chế về vị trí. Mật độ tối đa là 4.0 đơn vị nhà ở trên một mẫu, với diện tích thửa đất tối thiểu là 7,500 feet vuông.

**Dân Cư - Cao (4 - 30 du/mẫu)** - Cho phép đa dạng các loại hình nhà ở, từ nhà ở đơn lập đơn gia đình cho đến các sản phẩm và căn hộ liền kề, cũng như mục đích sử dụng kết hợp ở các địa điểm được quy vùng MU-30. Loại hình nhà ở phù hợp được xác nhận dựa trên địa điểm, vị trí và mục đích sử dụng đất liền kề. Việc phân cụm tòa nhà có tính đến việc cung cấp tiện ích giải trí riêng tư và không gian mở phù hợp. Chỉ định mật độ cao được phân bố để mang lại lợi ích trên khắp khu vực kế hoạch với khoảng cách gần đối với cơ hội bán lẻ, thương mại và việc làm, cũng như mang lại sự chuyển đổi mục đích sử dụng đất hợp lý giữa các khu dân cư mật độ thấp và mục đích sử dụng đất phi dân cư.

Bảng III- 1 minh họa các Chỉ Định Kế Hoạch Tổng Thể về dân cư của Yorba Linda, Quy Vùng tương ứng và diện tích theo từng hạng mục sử dụng đất (tính từ năm 2016).

**Bảng III-1: Chỉ Định Kế Hoạch Tổng Thể và Quy Vùng Dân Cư**

Chỉ Định Sử Dụng Đất	Mật Độ	Khu Quy Vùng Tương Ứng	Mẫu
Dân Cư - Thấp (R-L)	1.0 du/mẫu	R-A, RLD	412.14
Dân Cư - Trung Bình Thấp (R-ML)	1.8 du/mẫu	R-E	2,356.05
Dân Cư - Trung Bình (R-M)	3.0 du/mẫu	R-S	1,956.28
Dân Cư - Trung Bình Cao (R- MH)	4.0 du/mẫu	R-U	1,169.01
Dân Cư - Cao (R-H)	4-30 du/mẫu	R-M, R-M-20, R-M-30 <u>MU-30</u>	545.89

Nguồn: Kế Hoạch Tổng Thể Yorba Linda 2016, Bộ Luật Quy Vùng Thành Phố Yorba Linda, 2020.

Bảng III-2 tóm tắt các tiêu chuẩn phát triển dân cư của Yorba Linda. Tiêu chuẩn phát triển cho các khu quy vùng đa gia đình R-M, R-M-20 và R-M-30 đã được thiết lập trong chu kỳ 4, Thành Phần Nhà Ở của Yorba Linda kết hợp với một chuyên gia thiết kế đô thị để đảm bảo tác động tích lũy của những tiêu chuẩn này không hạn chế khả năng đạt mật độ quy vùng tối đa. Tham vấn viên về thiết kế đã chuẩn bị các sơ đồ mật độ dân cư, sử dụng các bộ tiêu chuẩn phát triển đạt mức tối đa 10, 20 và 30 đơn vị/mẫu tại các khu quy vùng đa gia đình của Thành Phố. Các dự án được xây dựng theo tiêu chuẩn 10 và 20 đơn vị/mẫu đã cung cấp thêm bằng chứng cho thấy có thể đạt mật độ tối đa. Dự án căn hộ Meta Housing được phát triển trong vùng kết hợp AH (Nhà Ở Giá Phải Chăng) của Thành Phố, sau này trở thành vùng SH với tiêu chuẩn cho phép mật độ 20 đơn vị trên một mẫu. Dự án Bước Đi của Tổng Thống (Presidential Walk) được xây dựng theo mô hình sản phẩm đơn lập đơn gia đình với tiêu chuẩn R-M có mật độ 9 đơn vị trên một mẫu. Đối với kế hoạch khái niệm 30 đơn vị trên một mẫu, tham vấn viên thiết kế đô thị đã chọn một trong những địa điểm nhà ở được đề xuất tại Savi Ranch và tinh chỉnh các tiêu chuẩn RM-30 ban đầu khi cần thiết để đạt mật độ mong muốn. Kết quả của việc "thử nghiệm mật độ" này đóng vai trò là cơ sở để xây dựng các tiêu chuẩn phát triển đa gia đình mới của Thành Phố, được trình bày trong Bảng HI-2. Công tác thử nghiệm địa điểm bổ sung của các tiêu chuẩn R-M hiện có của Thành Phố đã dẫn đến việc tăng diện tích bao phủ thửa đất (từ 35% lên 45%) và giảm kích thước thửa đất tối thiểu (từ 2 mẫu xuống 7,500 feet vuông) trong vùng R-M. Với vai trò là phương tiện khuyến khích hợp nhất các thửa đất nhỏ thành khu phát triển lớn hơn, các vùng R-M-20 và R-M-30 yêu cầu diện tích thửa đất tối thiểu là một mẫu. Diện tích thửa đất tối thiểu này không phải là rào cản đối với quá trình phát triển, bằng chứng là việc phát triển thành công toàn bộ bảy khu R-M-20 và R-M-30 được xác định trong Thành Phần Nhà Ở chu kỳ 5. Thành Phố sẽ cho phép người ghi danh đề xuất diện tích thửa đất nhỏ hơn tại các Địa Điểm Thành Phần Nhà Ở để được xem xét thông qua quy trình Đánh Giá Thiết Kế.

Tiêu chuẩn bãi đỗ xe đa gia đình của Thành Phố trước đây yêu cầu hai chỗ đỗ xe có mái che kèm một chỗ đỗ xe có mái che hoặc không có mái che đối với mỗi căn hộ studio đến căn hộ hai phòng ngủ, và các căn hộ có ba phòng ngủ trở lên cần có hai chỗ đỗ xe có mái che kèm một chỗ đỗ xe có mái che hoặc không có mái che. Bằng việc không giảm yêu cầu về bãi đỗ xe cho các căn nhà nhỏ hơn, các tiêu chuẩn về bãi đỗ xe này có thể giảm sự kích lệ đối với việc phát triển nhà ở nhỏ hơn với chi phí thấp hơn. Trong quá trình xây dựng tiêu chuẩn phát triển cho các khu vùng R-M-20 và R-M-30 mới, Thành Phố đã hạ thấp yêu cầu về bãi đỗ xe dựa trên diện tích nhà ở, như được trình bày trong Bảng III- 2. Ngoài ra, như mô tả bên dưới, các dự án phát triển trong Xếp Chồng Nhà Ở Giá Phải Chăng (cũng như Xếp Chồng Đất Giáo Đoàn và Xếp Chồng Đa Mục Đích Sử Dụng) cung cấp 20 phần trăm số nhà ở thu nhập thấp bắt buộc sẽ đủ điều kiện được giảm thêm yêu cầu đỗ xe theo luật bổ sung về mật độ tiểu bang.

Xếp Chồng Nhà Ở Giá Phải Chăng (AHO) mới do Thành Phố phát triển sẽ cung cấp các tiêu chuẩn phát triển được điều chỉnh để đối lấy việc cung cấp 20% đơn vị nhà ở giá phải chăng trong các dự án phát triển (tham khảo Chương Trình Thành Phần Nhà Ở số 9). Khi AHO đang trong quá trình xây dựng, các tiêu chuẩn sau đây được đề xuất đưa vào chương trình:

- Tăng mật độ (lên 35 đơn vị/mẫu, trong đó mật độ bổ sung tuân thủ luật bổ sung mật độ của Tiểu Bang)
- Tăng giới hạn chiều cao (3 tầng, trong đó cho phép 4 tầng ở các khu vực quy vùng PD có AHO)
- Tăng hệ số sử dụng đất
- Giảm tiêu chuẩn không gian mở cho từng dự án
- Đánh giá của bộ trưởng
- Tiềm năng giảm diện tích thửa đất (tuân thủ Đánh Giá Thiết Kế)

Khu MU-30 cũng được hưởng lợi từ luật tiểu bang, bao gồm Bộ Luật Chính Quyền mục 65583.2(h) và (i).

Với vai trò là sự khuyến khích thêm, các nhà phát triển có thể tiếp cận luật bổ sung mật độ tiểu bang, bên cạnh việc sử dụng mật độ được phép trong Xếp Chồng, bao gồm các tiêu chuẩn về bãi đỗ xe thay thế của tiểu bang là 1 chỗ đỗ xe cho các căn hộ 0-1 phòng ngủ, 2 chỗ đỗ xe cho các căn hộ 2-3 phòng ngủ và 2.5 chỗ đỗ xe cho các căn hộ từ bốn phòng ngủ trở lên. Để khuyến khích việc hợp nhất thửa đất đối với các khu có nhiều thửa đất, Thành Phố sẽ xây dựng Xếp Chồng có khuyến khích theo bậc cho các thửa đất có diện tích lớn hơn.

Thành Phố có Hướng Dẫn Thiết Kế Đa Gia Đình để định hướng trước cho cộng đồng phát triển về chất lượng và đặc tính mong muốn của dự án phát triển đa gia đình. Yorba Linda đã thiết lập một quy trình đánh giá, các tiêu chuẩn phát triển và hướng dẫn thiết kế để tạo điều kiện thuận lợi và không tạo ra hạn chế đối với nhà ở đa gia đình chất lượng.

**Bảng III-2: Tiêu Chuẩn Phát Triển Dân Cư**

	R-A	RLD	R-E	R-S	R-U	R-M	R-M- 20	R- M- 30	<u>MU-30</u>
Mật Độ Tối Đa (du/mẫu)	1.0	1.0	1.8	3.0	4.0	10.0	20.0	30.0	<u>30.0</u>

Nguồn: Bộ Luật Quy Vùng của Thành Phố Yorba Linda, 2020.





# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



Loại Hình Nhà Ở	Khu Quy Vùng								
	R-A	RLD	R-E	R-S	R-U	R-M	R-M-20	R-M-30	MU-30
Cơ Sở Vật Chất Chăm Sóc Cộng Đồng (từ 7 trở lên)	C	C	C	C	C	C	C	C	C
Nhà Ở Chuyển Tiếp <sup>1</sup>	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Nhà Ở Hỗ Trợ <sup>1</sup>	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Nơi Tạm Trú Khẩn Cấp	Tối đa 30 người tạm trú - P (vùng M-1) Hơn 30 người tạm trú - C (vùng M-1)								

Nguồn: Bộ Luật Quy Vùng của Thành Phố Yorba Linda Bảng 18.10-1.

P = Mục Đích Sử Dụng Được Phép C = Mục Đích Sử Dụng Có Điều Kiện D = Đánh Giá Thiết Kế

<sup>1</sup>Nhà ở chuyển tiếp và nhà ở hỗ trợ được cấp phép trong các khu quy vùng dân cư theo cùng tiêu chuẩn giống các mục đích sử dụng phục vụ dân cư. Vì vậy, nếu nhà ở chuyển tiếp hoặc nhà ở hỗ trợ được thiết kế giống như công trình đa hộ gia đình, thì sẽ được quản lý như là một công trình đa hộ gia đình, tuy nhiên, nếu nhà ở chuyển tiếp hoặc nhà ở hỗ trợ được thiết kế theo dạng công trình đơn gia đình thì sẽ tuân thủ quy định cho đơn hộ gia đình.

\* \* \*

## IV. NGUỒN LỰC NHÀ Ở

Mục này trình bày các nguồn lực hiện có để phục vụ công tác phát triển, sửa chữa và bảo tồn nhà ở tại Yorba Linda. Trong đó bao gồm mức độ sẵn có của các tài nguyên đất, các nguồn lực tài chính sẵn có để hỗ trợ nhà ở trong cộng đồng; các nguồn lực hành chính sẵn có để hỗ trợ triển khai các chương trình nhà ở của Yorba Linda; và các nguồn lực bảo tồn năng lượng và giảm phát thải khí nhà kính.

### A. TÌNH TRẠNG SẴN CÓ CỦA ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG NHÀ Ở

Mục này ghi lại tình trạng sẵn có của các địa điểm phát triển trong tương lai và mức phù hợp của các địa điểm này để giải quyết nhu cầu nhà ở trong khu vực của Yorba Linda cho giai đoạn kế hoạch 2021-2029. Thành Phố có kế hoạch đáp ứng phần của mình trong nhu cầu nhà ở khu vực bằng cách kết hợp các phương pháp dưới đây, được mô tả chi tiết hơn trong phần tương tự sau:

- Các dự án nhà ở có quyền phát triển cùng quyền cư trú sau ngày 6/30/2021
- Các địa điểm đang tiến hành quy vùng (Kế Hoạch Cụ Thể Của Trung Tâm Thành Phố và các khu đất được quy vùng RM-30)
- Cung cấp các đơn vị nhà ở phụ
- Tái quy vùng các địa điểm có cơ hội cho đa gia đình và chỉ định một số địa điểm có Xếp Chồng Nhà Ở Giá Phải Chăng
- Chỉ định một địa điểm trung tâm mua sắm chính và một thửa đất thương mại còn trống có Xếp Chồng Nhà Ở Đa Mục Đích Sử Dụng
- Chỉ định các địa điểm của giáo đoàn có Xếp Chồng Đất Giáo Đoàn

\* \* \*

## 4. Địa Điểm Tái Quy Vùng

Mục 65583.2(h) Bộ Luật Chính Quyền yêu cầu các địa điểm được xác định để tái quy vùng cần đáp ứng nhu cầu thiếu hụt RHNA cho thu nhập thấp, đáp ứng các yêu cầu sau đây:

- Cho phép mục đích sử dụng để người sở hữu cư trú và cho thuê đa hộ gia đình theo quyền cho các dự án phát triển, trong đó 20 phần trăm số căn nhà trở lên sẽ có giá phải chăng đối với các hộ gia đình có thu nhập thấp hơn.
- Cho phép phát triển ít nhất 16 đơn vị nhà ở trên một địa điểm.
- Đảm bảo các địa điểm cho phép tối thiểu 20 đơn vị nhà ở trên một mẫu.
- Đảm bảo a) có thể đáp ứng ít nhất 50% nhu cầu nhà ở trong khu vực dành cho người có thu nhập thấp và rất thấp đang bị thiếu hụt tại các địa điểm được chỉ định dành riêng cho mục đích sử dụng kết hợp, thì tất cả các địa điểm được chỉ định phục vụ mục đích sử dụng kết hợp phải cho phép sử dụng phục vụ dân cư 100% và yêu cầu mục đích phục vụ dân cư phải chiếm ít nhất 50 phần trăm diện tích sàn trong dự án mục đích sử dụng kết hợp.

Chương trình tái quy vùng đã được đưa vào Thành Phần Nhà Ở (Chương Trình số 8) để đáp ứng các yêu cầu trên. Như được trình bày trong Bảng IV-2, Thành Phố đã xác định tổng cộng 27 Địa Điểm Cơ Hội để tái quy vùng nhằm đáp ứng sự phát triển của RHNA cho Yorba Linda. Hơn một nửa số lượng thiếu hụt RHNA thu nhập thấp của Yorba Linda sẽ được đáp ứng tại các địa điểm được chỉ định dành riêng cho mục đích phục vụ dân cư, vì vậy, Thành Phố sẽ không phải tuân thủ yêu cầu cho phép 100 phần trăm phục vụ dân cư tại các địa điểm mục đích sử dụng kết hợp.

Bảng chi tiết hơn và bản trình bày hình ảnh về các Địa Điểm Cơ Hội được xác định để tái quy vùng được trình bày trong Phụ Lục C của tài liệu Thành Phần. Là một phương tiện để ghi lại cách tập trung và phát triển các địa điểm này một cách thực tế trong giai đoạn lập kế hoạch, một bản mô tả tường thuật về các yếu tố hỗ trợ dự án phát triển đã được chuẩn bị cho từng địa điểm. Bản phân tích này cung cấp thêm chi tiết về các điều kiện hiện nay, bao gồm sự hiện diện của các mục đích sử dụng cận biên kinh tế, bãi đỗ xe chưa được sử dụng đúng mức, quyền sở hữu chung đối với các thửa đất liền kề và các thửa đất do Thành Phố sở hữu, cũng như những địa điểm gần đây được người sở hữu bất động sản quan tâm trong việc tăng quy vùng và phát triển tại các địa điểm.

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

**Bảng IV- 2: Địa Điểm Tái Quy Vùng của Thành Phần Nhà Ở**

Mã Địa Điểm	Mô Tả Địa Điểm và Địa Chỉ	Mẫu	Quy Vùng Hiện Tại	Hoạt Động Quy Vùng Được Đề Xuất	Tổng Tiềm Năng Đơn Vị Ròng	Tiềm Năng Đơn Vị Thực Tế
<b>Địa Điểm Xếp Chồng Nhà Ở Giá Phải Chăng (AHO) - tối đa 35 đơn vị/mẫu</b>						
S1- 200	SEC Rose Dr/Blake Rd	5.94	RE	RM-20 có AHO	208	178
S3- 207	5300-5392 Richfield Rd	9.7	RU	RM-20 có AHO	340	291
S3- 074	Yorba Linda Preschool 18132 Yorba Linda Blvd	0.42	CG	RM-20 có AHO	15	13
S3- 082	4791 và 4811 Eureka Ave	1.75	CG	RM-20 có AHO	61	53
S4- 075	4742 Plumosa Drive	1.62	CG	RM-20 có AHO	57	48
S6- 015	Prior John Force Racing 22722 Old Canal Road	2.56	PD	RM-20 có AHO	89	77
S6- 020	Extended Stay America 22711 Oak Crest Circle	0.35	PD	PD có AHO	143	122
<b>Tiềm Năng Đơn Vị Thực Tế trên các Địa Điểm AHO:</b>						<b>782</b>
<b>Địa Điểm Xếp Chồng Đất Giáo Đoàn (CLO) - tối đa 35 đơn vị/mẫu</b>						
S2- 008	Friendship Baptist Church 17151 Bastanchury Rd	4.92 (2.01 có thể phát triển)	RE	RE có CLO	60	60
S3- 012	Richfield Community Church 5320 Richfield Rd	9.48 (3.7 có thể phát triển)	RU	RU có CLO	55	55
S2- 013	Messiah Lutheran Church 4861 Liverpool St	6.2 (2.03 có thể phát triển)	RU	RU có CLO	40	40
S3- 024	Friends Church Overflow Parking	17.45 (1.61 có thể phát triển)	RE	RE có CLO	48	48
S4- 204A	Chabad Center 19045 Yorba Linda Blvd	1.85 (0.93 có thể phát triển)	RE	RE có CLO	17	17
S3- 033	Islamic Center of Yorba Linda 4382 Eureka Ave	3.88 (1.58 có thể phát triển)	RS	RS có CLO	30	30
S3- 210	Shinnyo-En USA 18021- 18111 Bastanchury Rd	9.23 (4.09 có thể phát triển)	PD-26	PD-26 có CLO	105	105
<b>Tiềm Năng Đơn Vị Thực Tế trên các Địa Điểm CLO:</b>						<b>355</b>
<b>Địa Điểm Xếp Chồng Đa Mục Đích Sử Dụng (MUO) - tối đa 35 đơn vị/mẫu</b>						
SI- 021	Thửa Đất Trống (W trên 16951 Imperial Hwy) APN 322-121-07	1.76	CG-(I)	CG-(I) có MUO	62	53
<b>Tiềm Năng Đơn Vị Thực Tế trên các Địa Điểm MUO:</b>						<b>53</b>
<b>MU-30 - tối đa 30 đơn vị/mẫu</b>						
S7- 001	Bryant Ranch Shopping Center 23611- 23801 La Palma Ave	9.15	CG	CG có MUO MU-30 <sup>1</sup>	320	272
<b>Tiềm Năng Đơn Vị Thực Tế trên các Địa Điểm MU-30:</b>						<b>272</b>
<b>RM-20 - tối đa 20 đơn vị/mẫu</b>						
S4- 200	18597-18602 Altrudy Lane	2.0	RS	RM-20	40	40
S4- 204B	19081-19111 Yorba Linda Blvd	3.90	RE	RM-20	78	66
<b>Tiềm Năng Đơn Vị Thực Tế trên các Địa Điểm RM-20:</b>						<b>106</b>
<b>RM - tối đa 10 đơn vị/mẫu</b>						
S3- 034	4341 Eureka Avenue	2.19	RS	RM	22	19
S3- 205A	5225-5227 Highland Ave	7.08	RE	RM	71	60
S3- 211	17651 Imperial Highway	2.32	RS	RM	23	20

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



Mã Địa Điểm	Mô Tả Địa Điểm và Địa Chỉ	Mẫu	Quy Vùng Hiện Tại	Hoạt Động Quy Vùng Được Đề Xuất	Tổng Tiềm Năng Đơn Vị Ròng	Tiềm Năng Đơn Vị Thực Tế
S4- 053	SWC Kellogg Dr/ Grandview Ave	0.98	RE	RM	10	9
S4- 060	5541 South Ohio St	0.96	RE	RM	10	9
S4- 201	5531 South Ohio St	1.82	RE	RM	18	15
S5- 008	Fairmont Blvd	23.01	PD	RM	230	196
S7- 005	NWC Camino de Bryant/ Meadowland	3.06	RU	RM	30	10
<b>Tiềm Năng Đơn Vị Thực Tế trên các Địa Điểm RM:</b>						<b>338</b>
<b>PD</b>						
S3- 203	18101-19251 Bastanchury	22.83	PD	PD	228	194
<b>Tiềm Năng Đơn Vị Thực Tế trên các Địa Điểm PD:</b>						<b>194</b>
<b>Tiềm Năng Thực Tế trên tất cả các Địa Điểm Cơ Hội:</b>						<b>2,100</b>

**<sup>1</sup>Địa điểm Trung Tâm Mua Sắm Bryant Ranch sẽ tuân thủ quy vùng MU-30 nếu được sáng kiến của công dân chấp thuận.**

Nguyên lý chính trong phương pháp tiếp cận của Yorba Linda đối với việc cung cấp địa điểm để giải quyết nhu cầu nhà ở thu nhập thấp sẽ là thông qua việc tạo một số vùng Xếp Chồng Nhà Ở mới: Xếp Chồng Nhà Ở Giá Phải Chăng, Xếp Chồng Nhà Ở Đa Mục Đích Sử Dụng và Xếp Chồng Đất Giáo Đoàn. Bên ký hợp đồng với tham vấn viên thiết kế đô thị để tiến hành khảo sát địa điểm và xây dựng các khái niệm phát triển địa điểm như là nền tảng cho việc xây dựng các tiêu chuẩn phát triển được khuyến nghị cho từng vùng xếp chồng, chẳng hạn như giới hạn chiều cao, yêu cầu về bãi đỗ xe, khoảng lùi và yêu cầu về chiều cao chuyển tiếp. Công trình chi tiết này hiện đang trong quá trình tiến hành, tuy nhiên phần sau đây sẽ tóm tắt các thông số cơ bản của từng vùng xếp chồng.

**Xếp Chồng Nhà Ở Giá Phải Chăng:** Trong khuôn khổ kiểm kê các địa điểm của Thành Phần Nhà Ở, Thành Phố đã xác định sáu địa điểm để tái quy vùng thành RM-20 và một địa điểm để duy trì quy vùng PD và chỉ định Xếp Chồng Nhà Ở Giá Phải Chăng (AHO). Xếp chồng sẽ nằm ở vị trí trên cùng trong các quy định quy vùng cơ sở, giữ nguyên tùy chọn phát triển theo quy vùng cơ sở, tuy nhiên vẫn tạo cơ hội phát triển với cường độ lớn hơn, và trong trường hợp của các địa điểm thương mại và công nghiệp, thì tạo cơ hội phát triển với mục đích sử dụng phục vụ dân cư có giá trị cao hơn, mà không cần sửa đổi Kế Hoạch Tổng thể hoặc thay đổi quy vùng.

AHO sẽ có các khuyến khích như sau để đổi lấy việc cung cấp 20% căn nhà giá phải chăng (10% đơn vị cho thu nhập rất thấp và 10% đơn vị cho thu nhập thấp) tại các địa điểm này:

- Đánh giá của bộ trưởng
- Tăng mật độ
- Tăng giới hạn chiều cao
- Tăng hệ số sử dụng đất
- Giảm tiêu chuẩn không gian mở cho từng dự án

Như là một khuyến khích bổ sung, các nhà phát triển có thể tiếp cận luật bổ sung mật độ tiểu bang, bao gồm các tiêu chuẩn để xe thay thế phù hợp, bên cạnh việc sử dụng mật độ được cấp phép trong Xếp Chồng. Để khuyến khích việc hợp nhất thửa đất đối với các khu có nhiều thửa đất, Thành Phố sẽ xây dựng Xếp Chồng có khuyến khích theo bậc cho các thửa đất có diện tích lớn hơn.

\* \* \*

**Xếp Chồng Nhà Ở Đa Mục Đích Sử Dụng:** Xếp Chồng Nhà Ở Đa Mục Đích Sử Dụng được thiết kế để áp dụng cho hai một bất động sản thương mại ở những vị trí mà nhà ở có thể mang lại lợi ích cho mục đích phục vụ bán lẻ hiện có hoặc trong tương lai. Điều này hiện đang được đề xuất cho Trung Tâm Mua Sắm Bryant Ranch rộng chín mẫu, đây cũng là nơi đang gặp khó khăn trong việc giữ người thuê nhà và có diện tích lớn bãi đậu xe chưa được sử dụng đúng mức. Khái niệm này nhằm tính đến dự án phát triển chủ yếu phục vụ dân cư tại địa điểm này, với yêu cầu tích hợp tối thiểu 10,000 feet vuông khu phố đang phục vụ mục đích thương mại để phục vụ các khu phố lân cận: Xếp Chồng Đa Mục Đích Sử Dụng cũng đang được đề xuất cho một bất động sản được quy vùng thương mại bị bỏ trống rộng 1.75 mẫu trên Cao Tốc Imperial. Xếp chồng sẽ cho phép phát triển ít nhất ba tầng chiều cao và 35 đơn vị nhà ở trên một mẫu, và tương tự với Xếp Chồng Nhà Ở Giá Phải Chăng, sẽ yêu cầu ít nhất 20 phần trăm hệ số sử dụng đất (FAR) Thương Mại của nhà ở giá phải chăng có quy định riêng với mật độ dân cư, để mật độ dân cư được cho phép không bị tác động bởi việc bao gồm diện tích thương mại.

Về khía cạnh khả năng phát triển thương mại chủ yếu tại các Địa Điểm Đa Mục Đích Sử Dụng là hai địa điểm này, thì Xếp Chồng Đa Mục Đích Sử Dụng sẽ yêu cầu phải dành ít nhất 50 phần trăm diện tích cho mục đích sử dụng phục vụ dân cư. Ngoài ra, thị trường bất động sản tại Yorba Linda ưu tiên mục đích sử dụng phục vụ dân cư hơn mục đích thương mại, bằng chứng là việc tái phát triển nhanh chóng bảy địa điểm thuộc chu kỳ 5 của Thành Phần Nhà Ở có nhà ở (tham khảo Bảng IV-5), cũng như việc người sở hữu bất động sản rất quan tâm đến công tác tái phát triển trung tâm mua sắm Bryant Ranch để chủ yếu phục vụ dân cư. Các xu hướng thị trường trong khu vực hỗ trợ thêm cho công tác tích hợp nhà ở vào các địa điểm thương mại, chẳng hạn như dự án Brea Plaza được đề xuất sẽ tái phát triển khu đô xe trên mặt đất của trung tâm thương mại bằng 189 căn hộ, dự án Brea Mall đề xuất phát triển 383 căn hộ trên 12 mẫu diện tích bãi đỗ xe trên mặt đất và dự án Streetlights tại Fullerton đề xuất tích hợp 329 căn hộ trong Trung Tâm Thành Phố Fullerton.

\* \* \*

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



## V. KẾ HOẠCH GIA CƯ

Mục II, III và IV của Thành Phần Gia Cư xác định các nhu cầu, cơ hội và hạn chế về gia cư tại Yorba Linda. Mục cuối cùng của Kế Hoạch Gia Cư này bắt đầu bằng việc đánh giá những thành tựu đạt được theo Thành Phần Gia Cư 2014-2021 đã được Thành Phố thông qua, sau đó trình bày Kế Hoạch Gia Cư Yorba Linda cho chu kỳ thứ 6, giai đoạn lập kế hoạch 2021-2029. Kế Hoạch này nêu rõ các mục tiêu, chính sách và chương trình của Thành Phố để giải quyết nhu cầu gia cư đã được xác định.

### A. ĐÁNH GIÁ THÀNH TỰU THEO THÀNH PHẦN NHÀ Ở ĐÃ ĐƯỢC THÔNG QUA

Theo luật Thành Phần Gia Cư của Tiểu Bang, các cộng đồng phải đánh giá thành tựu theo các chương trình gia cư đã được thông qua trong quá trình cập nhật năm năm một lần thành phần gia cư của cộng đồng. Những kết quả này nên được định lượng khi có thể (ví dụ: số lượng đơn nguyên được cải tạo) nhưng có thể được định tính khi cần thiết (ví dụ: giảm thiểu các hạn chế của chính quyền). Sau đó, kết quả nên được so sánh với dự kiến hoặc kế hoạch trong thành phần trước đó. Nếu có sự thiếu hụt đáng kể giữa những gì đã được lập kế hoạch với những gì đã đạt được thì phải thảo luận về lý do của những khác biệt đó.

Thành Phần Gia Cư 2014-2021 của Thành Phố Yorba Linda nêu ra một loạt các chương trình gia cư với mục tiêu liên quan cho các lĩnh vực sau:

- Duy trì nguồn cung gia cư giá rẻ hiện có;
- Hỗ trợ cung cấp gia cư;
- Cung cấp các địa điểm phù hợp để đạt được sự đa dạng về loại hình cũng như tính đa dạng của gia cư;
- Loại bỏ các hạn chế của chính quyền khi cần thiết; và
- Thúc đẩy cơ hội gia cư bình đẳng

\* \* \*

### C. CÁC CHƯƠNG TRÌNH GIA CƯ

Các mục tiêu và chính sách được nêu trong Thành Phần Gia Cư giải quyết nhu cầu gia cư đã được xác định của Yorba Linda và được thực hiện thông qua một loạt các chương trình gia cư. Các chương trình gia cư nêu rõ những hành động cụ thể mà Thành Phố sẽ thực hiện để đạt được mục tiêu và chính sách đã nêu. Chiến lược tổng thể của Thành Phố để giải quyết nhu cầu gia cư đã được xác định theo năm lĩnh vực vấn đề được mô tả trước đó trong phần mục tiêu và chính sách.

Chương trình Thành Phần Gia Cư của Thành Phố bao gồm các chương trình hiện có; các chương trình được tu chính để đáp ứng việc xem xét thành tựu của chương trình; và một số chương trình mới được thêm vào để giải quyết nhu cầu gia cư chưa được đáp ứng.

\* \* \*

### CUNG CẤP ĐỊA ĐIỂM GIA CƯ THỎA ĐÁNG

**8. Chương Trình Địa Điểm Cơ Hội Gia Cư & Tái Quy Vùng.** Bước phân tích địa điểm được tiến hành cho Thành Phần Gia Cư đã chỉ rõ tình hình thiếu địa điểm được quy vùng để giải quyết nhu cầu gia cư trong vùng có thu nhập thấp của Thành Phố (RHNA). Như đã trình bày trước đó trong Bảng IV-1, Thành Phố hiện đang thiếu quy vùng cho 1.791 đơn nguyên, cần thêm 32 mẫu Anh đất được quy vùng với mật độ 30 đơn nguyên/mẫu Anh (thu nhập thấp), 15 mẫu với mật độ 10-20 đơn nguyên/mẫu Anh (thu nhập trung bình), và 54 mẫu với mật độ 10 đơn nguyên/mẫu Anh trở xuống (thu nhập trên mức trung bình). Sau quy trình kéo dài hơn một năm để xin ý kiến từ công chúng, chủ sở hữu bất động sản và những người ra quyết định của Thành Phố, nhân viên đã xác định được tổng cộng 27 địa điểm ưu tiên cao bao gồm khoảng 200 mẫu Anh cho việc tái quy vùng. Theo luật Thành Phần Gia Cư của Tiểu Bang (Mục 65583.2 (h) của Bộ Luật Chính Quyền), các địa điểm được xác định tái quy vùng để giải quyết sự thiếu hụt RHNA thu nhập thấp của Thành Phố phải đáp ứng những yêu cầu sau:

- Cho phép sử dụng làm công trình đa hộ có chủ nhà cư trú và cho thuê tự động phê duyệt<sup>19</sup> cho các dự án có 20% số đơn nguyên trở lên là đơn nguyên giá rẻ cho các hộ gia đình có thu nhập thấp
- Cho phép mật độ tối thiểu là 20 đơn nguyên trên mỗi mẫu Anh
- Cho phép tối thiểu 16 đơn nguyên tại mỗi địa điểm
- Đáp ứng ít nhất 50 phần trăm nhu cầu của người có thu nhập thấp tại các địa điểm chỉ được chỉ định cho mục đích gia cư

Tất cả các địa điểm được đề xuất để tái quy vùng sẽ phải trải qua vòng bỏ phiếu của cử tri theo quy định trong Dự Luật B của Thành Phố (tức là "Tu Chính Quyền Bỏ Phiếu của Yorba Linda" - Chương 18.01 của Bộ Luật Thành Phố). Bảng V-3 trình bày tiến độ chi tiết từng bước trong việc tái quy vùng các địa điểm theo Dự Luật B. Thành Phố sẽ khởi xướng cuộc bầu cử Dự Luật B, tiến hành tiếp cận cộng đồng và chia sẻ kiến thức về lợi ích của gia cư mật độ cao, và chi trả mọi chi phí liên quan đến dự luật được đưa vào phiếu bầu. Trong trường hợp thiếu địa điểm nhận được sự chấp thuận của Dự Luật B, Thành Phố sẽ tiến hành tiếp cận cộng đồng để xác định địa điểm thay thế để tái quy vùng và tu chính Thành Phần Gia Cư để HDC xem xét. Nếu một cuộc bỏ phiếu Dự Luật B thứ hai chỉ định các địa điểm phù hợp không được cử tri thông qua, thì Hội Đồng Thành Phố sẽ tìm kiếm ý kiến pháp lý từ Văn Phòng Bộ Trưởng Bộ Tư Pháp Tiểu Bang về các bước tiếp theo.

Chương Trình Địa Điểm Cơ Hội Gia Cư & Tái Quy Vùng liên quan đến các địa điểm MU-30 sẽ có hiệu lực nếu được phê chuẩn thông qua dự luật công dân.

<sup>19</sup> Thuật ngữ "tự động phê duyệt" có nghĩa là quá trình xét duyệt của chính quyền địa phương đối với mục đích gia cư có chủ sở hữu nhà cư trú hoặc cho gia cư đa hộ có thể không yêu cầu giấy phép sử dụng có điều kiện, giấy phép phát triển đơn nguyên theo kế hoạch hay sự xét duyệt hoặc phê duyệt theo quyền tự quyết chính quyền địa phương vốn có thể cấu thành một "dự án" cho mục đích của Tập 13 (bắt đầu từ Mục 21000) của Bộ Luật Tài Nguyên Công Cộng.

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

**Bảng V-3**  
**Tiến Độ Thông Qua Thành Phần Gia Cư, Tái Quy Vùng và Bầu Cử cho Dự Luật B**

Ngày Dự Kiến	Hành Động	Yêu Cầu
Tháng Một - Tháng Hai, 2022	Phiên điều trần của Ủy Ban Kế Hoạch và Hội Đồng Thành Phố về Thành Phần Gia Cư, Sử Dụng Đất và An Toàn.	Điều trần công khai
1 tháng Hai, 2022	Thông qua thành phần Gia Cư và thành phần khác trong Kế Hoạch Tổng Thể	Điều trần công khai
Mùa Xuân 2022	Xây Dựng và Thông Qua văn bản về vùng Chồng Lấn Đất Giáo Hội, Chồng Lấn Sử Dụng Hỗn Hợp và Chồng Lấn Gia Cư Giá Rẻ.	Quá trình 6 tháng
Tháng Bảy, 2022	Đệ trình ý định tuân thủ các yêu cầu của Dự Luật B để bỏ phiếu công khai về việc tăng mật độ tại các địa điểm được khuyến nghị trong Thành Phần Gia Cư.	180 ngày sau khi dự án được thông qua
Tháng Mười Một, 2022	Ngày Bầu Cử cho Dự Luật B để cử tri phê duyệt các thay đổi được đề xuất về vùng.	
<b>Nếu thiếu địa điểm nhận được chấp thuận theo Dự Luật B:</b>		
2023	Đánh giá các địa điểm bổ sung để bù đắp thiếu hụt	Họp cộng đồng
Đầu năm 2024	Tu chính Thành Phần để HDC xem xét các địa điểm mới; tiến hành đánh giá môi trường tại các địa điểm mới	Điều trần công khai
Tháng Mười Một, 2024	Tiến hành Bầu Cử đối với Dự Luật B về các địa điểm mới	
<b>Nếu vẫn thiếu Địa Điểm sau Cuộc Bầu Cử Dự Luật B thứ hai:</b>		
Xin ý kiến từ Văn Phòng Bộ Trưởng Bộ Tư Pháp Tiểu Bang về các phương án của Thành Phố		

**Mục Tiêu 2021-2029:** Thực hiện các việc sau để hỗ trợ tái quy vùng: 1) Tiến hành phiên điều trần công khai và thông qua Thành Phần Gia Cư cũng như các Thành Phần khác trong Kế Hoạch Tổng Thể; 2) Chuẩn bị và thông qua các vùng chồng lấn gia cư mới (gia cư giá rẻ, sử dụng hỗn hợp thương mại và giáo hội); 3) Tiến hành bỏ phiếu về Dự Luật B đối với các địa điểm tái quy vùng được đề xuất. Trong trường hợp thiếu địa điểm nhận được sự chấp thuận theo Dự Luật B, đề xuất các địa điểm thay thế để tái quy vùng nhằm giải quyết nhu cầu gia cư khu vực của Thành Phố đối với các hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình; tu chính Thành Phần Gia Cư để HDC xem xét; tiến hành cuộc bầu cử Dự Luật B thứ 2. Xử lý các đơn xin phát triển tại địa điểm tái quy vùng theo thủ tục hành chính theo các yêu cầu trong Mục 65584.09 của Bộ Luật Chính Quyền.

## 8a. Chương Trình Hợp Nhất Lô Đất

Thành công về phát triển trong một số địa điểm cơ hội tái quy vùng sẽ phụ thuộc vào việc hợp nhất các thửa đất lẻ thành địa điểm lớn hơn phục vụ việc phát triển. Mặc dù một số thửa đất riêng trong các khu vực tái quy vùng này đã thuộc quyền sở hữu chung nhưng phần lớn là thuộc sở hữu cá nhân. Thành Phố sẽ tiến hành tiếp cận chủ sở hữu bất động sản trong các khu vực này để xác định những ưu đãi hiệu quả nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc hợp nhất lô đất và tái phát triển. Dựa trên phản hồi này, trong vòng một năm kể từ khi thông qua Thành Phần Gia Cư, Thành Phố sẽ xây dựng một Sắc Lệnh Hợp Nhất Lô Đất để đưa vào các ưu đãi cụ thể như:

- Tiêu chuẩn phát triển linh hoạt như giảm khoảng lùi, tăng phạm vi bao phủ lô đất, tăng chiều cao, giảm chỗ đậu xe
- Giảm phí
- Xử lý giấy phép được tinh giản thông qua sự xem xét của nhân viên hành chính

Sau khi thông qua Sắc Lệnh, Thành Phố sẽ hợp tác với các chủ sở hữu bất động sản sẵn sàng hợp nhất lô đất để hỗ trợ họ trong việc tạo điều kiện cho quá trình hợp nhất lô đất một cách hợp lý và nhanh chóng

**Mục Tiêu 2021-2029:** Tiếp cận các chủ sở hữu bất động sản và thông qua Sắc Lệnh Hợp Nhất Lô Đất trong vòng một năm kể từ khi Thành Phần Gia Cư được thông qua. Tiến hành đánh giá giữa chu kỳ vào năm 2025 để đánh giá thành công của chương trình và thực hiện các tu chính cần thiết nhằm thúc đẩy gia cư trên các địa điểm có diện tích nhỏ.

\* \* \*

## LOẠI BỎ CÁC HẠN CHẾ CỦA CHÍNH QUYỀN

**14. Dự Luật B.** Thành Phố thừa nhận những hạn chế của Dự Luật B đối với việc cung cấp gia cư mật độ cao và giá rẻ liên quan đến tính chắc chắn, thời gian và chi phí liên quan của việc phát triển. Như được quy định trong Mục 18.01.110 của Bộ Luật Quy Vùng, các tu chính đối với Dự Luật B đều đòi hỏi phải có một dự luật được đưa vào phiếu bầu với sự chấp thuận của đa số cử tri; do đó, Thành Phố đang tìm cách giảm thiểu các hạn chế do Dự Luật B áp đặt thông qua một số phương pháp thay thế khác. (1) Ngay sau khi Thành Phần Gia Cư được thông qua vào tháng Hai, 2022, Thành Phố sẽ xây dựng và thông qua ba vùng chồng lấn mới (Chồng Lấn Gia Cư Giá Rẻ, Chồng Lấn Đất Giáo Hội và Chồng Lấn Sử Dụng Hỗn Hợp Thương Mại), đưa ra các tiêu chuẩn phát triển đã tu chính và phê duyệt ít hoặc không phê duyệt để tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển gia cư đa hộ giá rẻ (xem Chương Trình #9, #10, #11). (2) Thành Phố đang theo đuổi việc tái quy vùng thông qua một cuộc bầu cử Dự Luật B để chỉ định 27 địa điểm với mật độ phù hợp nhằm giải quyết nhu cầu gia cư cho người thu nhập thấp và trung bình của cộng đồng (xem Chương Trình # 8). Thành Phố sẽ khởi xướng cuộc bầu cử Dự Luật B, tiến hành tiếp cận cộng đồng và chia sẻ kiến thức về lợi ích của gia cư mật độ cao, và chi trả mọi chi phí liên quan đến dự luật được đưa vào phiếu bầu. (3) Thành Phố đã thông qua một kế hoạch cụ thể cho khu vực Trung Tâm Thành Phố, trong đó kết hợp đa dạng các loại hình gia cư gần cả nơi làm việc và tuyến xe buýt, và đang tìm cách mở rộng gia cư mật độ cao và sử dụng hỗn hợp tại Savi Ranch, trung tâm việc làm chính của Thành Phố, nằm liền kề với Xa Lộ 91 (tuyến kết nối chính Đông/Tây từ Quận Riverside qua trung tâm Quận Orange) sẽ hỗ trợ giảm quãng đường di chuyển của xe và lượng khí thải nhà kính liên quan.

Ngoài những hành động này, bắt đầu từ năm 2023 và phối hợp với Văn Phòng Công Tố Viên Thành Phố, Thành Phố sẽ đánh giá các phương án khác nhau để giảm thiểu những hạn chế của Dự Luật B bằng cách trao cho Hội Đồng Thành Phố thẩm quyền rõ ràng để tái quy vùng với mật độ cao hơn, phê duyệt các dự án gia cư giá rẻ và tuân thủ tất cả các yêu cầu trong luật Thành Phần Gia Cư của Tiểu Bang mà không cần thêm dự luật tiên khởi nào trên phiếu bầu.

**Mục Tiêu 2021-2029:** Giảm thiểu tác động của Dự Luật B đối với việc tạo ra gia cư mật độ cao và giá rẻ qua việc: thành lập ba vùng chồng lấn mới; tái quy vùng các địa điểm chọn lọc với mật độ cao hơn; và bố trí gia cư mật độ cao, sử dụng hỗn hợp gần nơi làm việc và giao thông công cộng. Tới năm 2025, khởi xướng một dự luật được đưa vào phiếu bầu Dự Luật B hoặc phương án khác để trao cho Hội Đồng Thành Phố quyền quyết định lớn hơn trong việc tái quy vùng với mật độ cao hơn nhằm hỗ trợ các dự án gia cư giá rẻ.

\* \* \*

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



Theo đây, Phụ Lục Thành Phần Gia Cư của Thành Phố được tu chính như sau (phần diễn đạt mới sẽ đưa vào được thể hiện ở định dạng văn bản gạch chân; phần diễn đạt sẽ bị xóa được thể hiện ở định dạng văn bản gạch xuyên), và kiểu chữ thông thường, *in nghiêng* hoặc **in đậm** phản ánh phần văn bản hiện đã có trong Phụ Lục Thành Phần Gia Cư và được cung cấp cho mục đích thông tin/tham khảo):

\* \* \*

## 1. Phụ Lục B (Thúc Đẩy Tích Cực Gia Cư Công Bằng), Phần 2 (Đánh Giá Gia Cư Công Bằng), Mục E (Sự Chênh Lệch trong Khả Năng Tiếp Cận Cơ Hội), Tiểu Mục 2 (Kinh Tế) được tu chính như sau:

### 2. Kinh Tế

Theo County AI, có sự chênh lệch đáng kể trong khả năng tiếp cận cơ hội kinh tế ở Quận Orange.

- Cư dân Da Trắng và Không Phải Gốc Tây Ban Nha có quyền tiếp cận cơ hội kinh tế lớn nhất. Cư dân Gốc Á và Quần Đảo Thái Bình Dương (49), Người Mỹ Bản Địa (46) và Người Da Đen có điểm chỉ số thấp hơn, với giới hạn cao trong khoảng trên dưới 45. Cư dân Gốc Tây Ban Nha (32) có quyền tiếp cận cơ hội kinh tế thấp nhất trong tất cả các nhóm dân tộc và chủng tộc ở Quận Orange.
- Với những cư dân sống dưới mức nghèo khổ cũng có sự chênh lệch đáng kể giữa các nhóm. Cư dân da trắng có điểm cơ hội kinh tế cao nhất (30), tiếp theo là cư dân Người Da Đen (27) và Người Mỹ Gốc Á và Quần Đảo Thái Bình Dương (23). Cư dân Người Mỹ Bản Địa và Gốc Tây Ban Nha nghèo khó có điểm cơ hội kinh tế thấp nhất (19).
- Điểm Chỉ Số Cơ Hội Kinh Tế ở phía Bắc Quận Orange thường thấp hơn so với phía Nam Quận Orange.
- Các khu vực ở Quận Orange có điểm chỉ số cao nhất thường có các nhóm tập trung nhiều người không phải Người Gốc Tây Ban Nha và Người Gốc Á.

\* \* \*

Việc hỗ trợ sự phát triển và sức khỏe kinh tế liên tục có ý nghĩa rất quan trọng đối với Yorba Linda. Một ví dụ về cách điều này có thể xảy ra là một địa điểm gia cư đã được xác định là một phần của Thành Phần này. Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch trong khu đất 218-26, sẽ được chỉ định Chồng Lấn Sử Dụng Hỗn Hợp, sẽ cung cấp cho gia cư đã hộ được tích hợp trong địa điểm mười mẫu đất này và có thể đóng vai trò là chất xúc tác cho việc cải thiện trung tâm thương mại cũ.

\* \* \*

## Mục F (Nhu Cầu Gia Cư và Rủi Ro Di Dời Không Cân Xứng)

\* \* \*

### Dự Luật B (Tu Chính Quyền Bỏ Phiếu của Yorba Linda)

Dự Luật B là dự luật tiên khởi do công dân bảo trợ, được cử tri chấp thuận, được đưa vào Bộ Luật Thành Phố của Yorba Linda. Dự Luật này phần lớn là phản ứng đối hoạt động phát triển tiềm năng được dự tính trong khu vực dự án tái phát triển Trung Tâm Thành Phố/Trung Tâm. Về mặt bối cảnh, vào năm 2003, Hội Đồng Thành Phố đã thông qua Kế Hoạch Tổng Thể cho Khu Vực Trung Tâm Thành Phố, tập trung vào việc phục hồi Tuyến Phố Chính và được cộng đồng ủng hộ rộng rãi. Sau đó, Hội Đồng Thành Phố đã ký thỏa thuận để phân độc quyền với một hãng phát triển để thực hiện Kế Hoạch Tổng Thể và phát triển khu vực trung tâm thành phố với nhiều không gian thương mại và gia cư hơn. Với việc Thành Phố thông qua Quy Chế về Quy Vùng Phát Triển Dự Kiến cho Trung Tâm Thành Phố vào tháng Mười Hai, 2005, sự phản đối của cộng đồng đã tăng lên khi cư dân cảm thấy Hội Đồng Thành Phố không minh bạch trong việc cấp phép cho 501 đơn nguyên gia cư và 560.000 foot vuông không gian thương mại tại Trung Tâm Thành Phố cùng với việc Hội Đồng thêm vào phút cuối một khu vực quy hoạch mới (Yorba Station) chưa được xem xét chặt chẽ với cộng đồng hay chủ sở hữu trung tâm hoặc thương nhân. Do phản ứng của cộng đồng và dưới nguy cơ phải tổ chức cuộc trưng cầu dân ý, Hội Đồng Thành Phố sau đó đã hủy bỏ sự chấp thuận của họ đối với Quy Chế về Quy Vùng và thái hồi các hãng phát triển vào tháng Hai, 2006. Cũng chính nhóm công dân phản đối Trung Tâm Thành Phố sau đó đã xây dựng Dự Luật B, được cử tri thông qua vào tháng Sáu, 2006.

Dự Luật B yêu cầu phải có đa số cử tri bỏ phiếu cho các tu chính quan trọng đối với "tài liệu chính sách quy hoạch" làm tăng mật độ dân cư vượt quá mật độ hiện được cho phép. Các văn kiện chính sách quy hoạch này bao gồm: Thành Phần Sử Dụng Đất thuộc Kế Hoạch Tổng Thể; Bản Đồ Chính Sách Sử Dụng Đất; Bộ Luật Quy Vùng; Bản Đồ Quy Vùng; Kế Hoạch Cụ Thể; hoặc Thỏa Thuận Phát Triển.

Các tu chính quan trọng đối với các văn kiện chính sách quy hoạch này được định nghĩa là bao gồm bất kỳ thay đổi nào sau đây về các tiêu chuẩn phát triển:

- Làm tăng số lượng đơn nguyên dân cư có thể được xây dựng trên một thửa đất được chỉ định cho mục đích gia cư
- Làm tăng số lượng thửa đất riêng biệt có thể được tạo ra từ một thửa đất hiện có
- Làm thay đổi mục đích gia cư để cho phép mục đích sử dụng đất khác
- Làm thay đổi mục đích sử dụng đất phi dân cư để cho phép mục đích sử dụng đất dân cư lớn hơn mười (10) đơn nguyên gia cư rỗng trên mỗi mẫu Anh hoặc cho phép sử dụng hỗn hợp
- Làm tăng chiều cao tối đa được phép của công trình phát triển
- Quy định về công trình phát triển tư nhân trên đất thuộc sở hữu của một thực thể chính quyền trong vòng năm năm kể từ ngày phê duyệt để phát triển trên khu đất
- Bãi bỏ các Văn Kiện Chính Sách Quy Hoạch

Dự Luật B cũng quy định chiều cao tối đa 35 foot cho tất cả các công trình trong Thành Phố. Công trình không thuộc phạm vi giới hạn chiều cao là tháp chuông nhà thờ, trường công và các công trình khác được miễn trừ theo luật tiểu bang hoặc liên bang.

Một trọng tâm chính của Thành Phần Gia Cư 2008-2014 của Yorba Linda là xác định các địa điểm phù hợp để đáp ứng nhu cầu gia cư khu vực của Thành Phố cho tất cả các mức thu nhập. Mật độ mặt định 30 đơn nguyên mỗi mẫu Anh thường cần thiết để đáp ứng khả năng chi trả cho các hộ gia đình có thu nhập thấp và mật độ từ 10 đến 20 đơn nguyên mỗi mẫu Anh là cần thiết cho các hộ gia đình có thu nhập trung bình. Sau quá trình công khai rộng rãi đã xác định một danh sách gồm 14 địa điểm để tái quy vùng và danh sách này được đưa vào Thành Phần được Hội Đồng Thành Phố thông qua vào tháng Mười, 2011. Sau đó, Thành Phố đã thực hiện một Chương Trình Tiếp Cận Cộng Đồng cho Cuộc Bầu Cử Dự Luật B về Thực Hiện Thành Phần Gia Cư 2008-2014. Một cuộc bỏ phiếu cho Dự Luật B đã được đưa vào Cuộc Bầu Cử Sơ Bộ ngày 5 tháng Sáu, 2012 và được tách thành hai dự luật, Phát Triển Theo Quy Hoạch cho Savi Ranch (Dự Luật H) và chín địa điểm tái quy vùng (Dự Luật I). Cả Dự Luật H và I đều nhận được đa số phiếu bầu của cử tri Yorba Linda.

Dù Thành Phần Gia Cư chu kỳ thứ 5, 2014-2021, không yêu cầu bỏ phiếu Dự Luật B, nhưng xét đến việc RHNA được phân bổ cho Thành Phố cho Thành Phần Gia Cư chu kỳ thứ 6 cao hơn đáng kể nên việc tái quy vùng bổ sung sẽ là cần thiết. Tương tự như cuộc bỏ phiếu trước đó, Thành Phố sẽ khởi xướng cuộc bầu cử Dự Luật B

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

và chi trả mọi chi phí liên quan đến dự luật được đưa vào phiếu bầu. Chương Trình Thành Phần Gia Cư #8 nêu chi tiết các bước liên quan đến việc tái quy vùng và tiến hành cuộc bầu cử cho Dự Luật B.

\* \* \*

**2. Phụ Lục B (Thúc Đẩy Tích Cực Gia Cư Công Bằng), Phần 3 (Danh Sách Địa Điểm), Mục 2 (Phân Tích các Địa Điểm và Dữ Liệu AFFH), Tiểu Mục Các Khu Vực Cơ Hội được tu chính như sau:**

\* \* \*

- Trong hai mươi khu vực điều tra dân số trong Yorba Linda, hai khu vực được chỉ định là có mức tài nguyên "trung bình" trên bản đồ TCAC (khu vực 218.20 và 218.26) và 18 khu vực còn lại có mức tài nguyên "cao" hoặc "cao nhất". Chỉ có một địa điểm gia cư đã được xác định trong một khu vực tài nguyên trung bình, Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch trong khu vực 218.26, sẽ được chỉ định là vùng Chồng Lấn Sử Dụng Hỗn Hợp, sẽ được chỉ định là MU-30 nếu được thông qua theo dự luật công dân cung cấp cho gia cư đa hộ được tích hợp trong địa điểm mười mẫu Anh này, và đóng vai trò là chất xúc tác cho việc cải thiện trung tâm thương mại cũ

\* \* \*

**3. Phụ Lục C (Danh Sách Địa Điểm Lâm Khu Dân Cư) được tu chính như sau:**

**Địa Điểm Tái Quy Vùng trong Thành Phần Gia Cư**

Mã Địa Điểm	Mô Tả và Địa Chỉ Địa Điểm	Diện Tích (mẫu Anh)	Quy Vùng Hiện Tại	Hành Động Quy Vùng Được Đề Nghị	Tổng Số Đơn Nguyên Ròng (Tiềm Năng)	Số Đơn Nguyên Thực Tế (Tiềm Năng)
<b>Địa Điểm Chồng Lấn Gia Cư Giá Rẻ (AHO) - tối đa 35 đơn nguyên/mẫu Anh</b>						
SI-200	SEC Rose Dr/Blake Rd	5.94	RE	RM-20 có AHO	208	178
S3-207	5300-5392 Richfield Rd	9.7	RU	RM-20 có AHO	340	291
S3-074	Trường Mầm Non Yorba Linda 18132 Yorba Linda Blvd	0.42	CG	RM-20 có AHO	15	13
S3-082	4791 và 4811 Eureka Ave	1.75	CG	RM-20 có AHO	61	53
S4-075	4742 Plumosa Drive	1.62	CG	RM-20 có AHO	57	48
S6-015	Trường Đua John Force Cũ 22722 Old Canal Road	2.56	PD	PD có AHO	89	77
S6-020	Extended Stay America 22711 Oak Crest Circle	10.35	PD	RM-20 có AHO	143	122
<i>Số Đơn Nguyên Thực Tế (Tiềm Năng) trên Địa Điểm AHO:</i>						<b>782</b>
<b>Địa Điểm Chồng Lấn Đất Giáo Hội (CLO) - tối đa 35 đơn nguyên/mẫu Anh</b>						
S2-008	Nhà Thờ Friendship Baptist 17151 Bastanchury Rd	4.92 (có thể phát triển 2.01)	RE	RE có CLO	60	60
S3-012	Nhà Thờ Cộng Đồng Richfield 5320 Richfield Rd	9.48 (có thể phát triển 3.7)	RU	RU có CLO	55	55
S2-013	Nhà Thờ Messiah Lutheran 4861 Liverpool St	6.2 (có thể phát triển 2.03)	RU	RU có CLO	40	40
S3-103	Nhà Thờ Friends và Khu Đậu Xe Dự Phòng	17.45 (có thể phát triển 1.61)	RE	RE có CLO	48	48
S4-204A	Chabad Center 19045 Yorba Linda Blvd	1.85 (có thể phát triển 0.93)	RE	RE có CLO	17	17
S3-033	Trung Tâm Hồi Giáo Yorba Linda 4382 Eureka Ave	3.88 (có thể phát triển 1.58)	RS	RS có CLO	30	30
S3-210	Shinnyo-En USA 18021 18111 Bastanchury Rd	9.23 (có thể phát triển 4.09)	PD-26	PD-26 có CLO	105	105
<i>Số Đơn Nguyên Thực Tế (Tiềm Năng) trên Địa Điểm CLO:</i>						<b>355</b>
<b>Địa Điểm Chồng Lấn Sử Dụng Hỗn Hợp (MUO) - tối đa 35 đơn nguyên/mẫu Anh</b>						
SI-021	Thửa Đất Trống (Phía Tây 16951 Xa Lộ Imperial) APN 322-121-07	1.76	CG-(I)	CG-(I) có MUO	62	53
<i>Số Đơn Nguyên Thực Tế (Tiềm Năng) trên Địa Điểm MUO:</i>						<b>53</b>
<b>MU-30 - tối đa 30 đơn nguyên/mẫu Anh</b>						



# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



Mã Địa Điểm	Mô Tả và Địa Chỉ Địa Điểm	Diện Tích (mẫu Anh)	Quy Vùng Hiện Tại	Hành Động Quy Vùng Được Đề Nghị	Tổng Số Đơn Nguyên Rỗng (Tiềm Năng)	Số Đơn Nguyên Thực Tế (Tiềm Năng)
S7-001	Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch 23611-23801 La Palma Ave	9.15	CG	CG có MU0 MU-30 <sup>2</sup>	320	272
<i>Số Đơn Nguyên Thực Tế (Tiềm Năng) trên Địa Điểm MU-30:</i>						<i>272</i>
<b>RM-20 - tối đa 20 đơn nguyên/mẫu Anh</b>						
S4-200	18597-18602 Altrudy Lane	2.0	RS	RM-20	40	40
S4-204B	19081-19111 Yorba Linda Blvd	3.90	RE	RM-20	78	66
<i>Số Đơn Nguyên Thực Tế (Tiềm Năng) trên Địa Điểm RM-20:</i>						<i>106</i>
<b>RM - tối đa 10 đơn nguyên/mẫu Anh</b>						
S3-034	4341 Eureka Avenue	2.19	RS	RM	22	19
S3-205A	5225-5227 Highland Ave	7.08	RE	RM	71	60
S3-211	17651 Xa Lộ Imperial	2.32	RS	RM	23	20
S4-053	SWC Kellogg Dr/Grandview Ave	0.98	RE	RM	10	9
S4-060	5541 South Ohio St	0.96	RE	RM	10	9
S4-201	5531 South Ohio St	1.82	RE	RM	18	15
S5-008	Fairmont Blvd	23.01	PD	RM	230	196
S7-005	NWC Camino de Bryant/Meadowland	3.06	RU	RM	30	10
<i>Số Đơn Nguyên Thực Tế (Tiềm Năng) trên Địa Điểm RM:</i>						<i>338</i>
<b>PD</b>						
S3-203	18101-19251 Bastanchury	22.83	PD	PD	228	194
<i>Số Đơn Nguyên Thực Tế (Tiềm Năng) trên Địa Điểm PD:</i>						<i>194</i>
<b>Số Thực Tế Tiềm Năng trên tất cả các Địa Điểm Cơ Hội:</b>						<b>2,000</b>

<sup>2</sup>Địa điểm Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch sẽ được quy vùng MU-30 nếu được phê duyệt bằng dự luật công dân.

\* \* \*

4. Phụ Lục C (Địa Điểm S7-001 - Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch) được tu chính như sau:



Địa Điểm S7-001 - Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch



**Diện Tích Khu Đất:** 9.15 mẫu Anh  
**Quy Vùng Hiện Tại:** GG MU-30  
**Quy Vùng Được Đề Nghị:** Chồng Lấn  
**Sử Dụng Hỗn Hợp Thương Mại MU-30<sup>3</sup>**  
**Tổng Số Đơn Nguyên (Tiềm Năng):**  
 320  
**Số Đơn Nguyên Thực Tế (Tiềm Năng):**  
 272

**Mô Tả Địa Điểm và các Yếu Tố Hỗ Trợ Phát Triển:**

Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch nằm ở đầu phía Đông của Thành Phố gần Savi Ranch. Bên thuê chính là một sàn trượt băng ("The Rinks Yorba Linda") và bên này đã tiếp quản không gian rộng 45,000 foot vuông sau hai cửa hàng tạp hóa đã đóng cửa. The Rinks chỉ dự kiến sẽ ở lại vị trí này thêm một năm nữa vì hợp đồng thuê của họ đã hết hạn và không có bên thuê chính nào khác đang xem xét địa điểm này. Hầu hết 21 bên thuê khác tại trung tâm thương mại này đều liên quan đến dịch vụ, chẳng hạn như thẩm mỹ viện, phòng tập thể dục, phòng khám thú y và nha khoa và chỉ có một bên có hợp đồng thuê kéo dài tới sau năm 2022. Đã có một số câu hỏi được gửi lên Thành Phố về khả năng tái phát triển trung tâm một phần hoặc hoàn toàn cho mục đích cư trú, và chủ sở hữu bất động sản gần đây đã đệ trình bản thiết kế ý tưởng sơ bộ lên Thành Phố để phát triển 160 đơn nguyên nhà phố tại địa điểm này. Thành Phố đang đề xuất chồng lấn một khu vực sử dụng hỗn hợp trên địa điểm này. Địa điểm này sẽ được quy vùng MU-30 nếu được phê duyệt bằng dự luật công dân, cho phép tối đa 320 đơn nguyên với yêu cầu tích hợp tối thiểu 10,000 foot vuông của các mục đích sử dụng thương mại phục vụ khu vực để phục vụ các khu dân cư nằm ở phía đông của Yorba Linda. Số lượng đơn nguyên có thể có thực tế được tính toán ở mức 85% tối đa, tương đương 272 đơn nguyên.

<sup>3</sup>Địa điểm Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch sẽ được quy vùng MU-30 nếu được phê duyệt bằng dự luật công dân.

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

**5. Phụ Lục C (Bảng B: Địa Điểm Tiềm Năng để Tái Quy Vùng nhằm Đáp Ứng Nhu Cầu Gia Cư Thiếu Hộ) được tu chỉnh như sau:**

Bảng B: Địa Điểm Tiềm Năng để Tái Quy Vùng nhằm Đáp Ứng Nhu Cầu Gia Cư Thiếu Hộ, Bảng Bắt Đầu ở Ô A2

\* \* \*

Tên Khu Vực Có Thẩm Quyền Pháp Lý	Địa Chỉ Khu Đồi/Giao Lộ	Mã Bưu Chính Gồm 5 Số	Số Thửa Đất Thảm Định	Thu Nhập Bất Thấp	Thu Nhập Thấp	Thu Nhập Trung Bình	Thu Nhập Trên Trung Bình	Loại Thiếu Hộ	Diện Tích Thửa Đất (Mẫu Anh)	Mã Hiện Tại trong Kế Hoạch Tổng Thể	Mã Hiện Tại trong Kế Hoạch Tổng Thể	Mã Đề Xuất trong Kế Hoạch Tổng Thể	Quy Vùng Được Đề Nghị	Mật Độ Tối Đa Được Phép	Tổng Số Đơn Nguyên Có Thể Có	Trống/ Không Trống	Mô Tả Mục Đích Sử Dụng Hiện Tại	Lưu Ý	Tỷ Lệ Cải Thiện trên Diện Tích Đất	Năm Xây Cát	Dự Án Mã Địa Điểm
YORBA LINDA	23611 LA PALMA AVE	92885	353-091-04					Thiếu Địa Điểm	0,669640685	C - Chung	66 MU-30	66 BHH	CHÔNG-LẤN SƠ-BÌNH HÈN-HÈP CHÔNG-LẤN SƠ-BÌNH HÈN-HÈP MU-30	20 0	0	Không Trống	Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch		0,58	0	S7-001
YORBA LINDA	23761 LA PALMA AVE	92885	353-091-05					Thiếu Địa Điểm	0,256389064	C - Chung	MU-30	R-H	CHÔNG-LẤN SƠ-BÌNH HÈN-HÈP MU-30	20 0	0	Không Trống	Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch		0,49	0	S7-001
YORBA LINDA	23661 LA PALMA AVE	92885	353-091-06	76	114			Thiếu Địa Điểm	9,148607966	C - Chung	66 MU-30	66 BHH	CHÔNG-LẤN SƠ-BÌNH HÈN-HÈP MU-30	20 0	190	Không Trống	Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch	Chủ sở hữu bất động sản rất muốn có bất động sản được tái quy vùng để cho phép gia cư mật độ cao. Trung tâm đang gặp khó khăn trong việc giữ chân bên thuê vào thời điểm này; do đó, chủ sở hữu bất động sản đang xem xét các phương án khác	0,60	0	S7-001
YORBA LINDA	23801 LA PALMA AVE	92885	353-131-12		50	32		Thiếu Địa Điểm	3,641988983	C - Chung	66 MU-30	66 BHH	MU-30	20 0	82	Không Trống	Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch		1,31	0	S7-001
YORBA LINDA	KHÔNG CÓ ĐỊA CHỈ	92885	329-081-06		6	4		Thiếu Địa Điểm	3,06344421	R - Trung Bình Cao	RU	66 BHH	CHÔNG-LẤN SƠ-BÌNH HÈN-HÈP BM	20 0	10	Trống		Chủ sở hữu bất động sản rất muốn có bất động sản được tái quy vùng để cho phép gia cư mật độ cao	0,00	0	S7-005
YORBA LINDA	4382 EUREKA AVE	92886	323-092-13		10			Thiếu Địa Điểm	3,88	R - Trung Bình	RS	66 BHH	CHÔNG-LẤN SƠ-BÌNH HÈN-HÈP BM	20 0	30	Không Trống	Trung Tâm Hồi Giáo		0,00	0	SS-033

<sup>4</sup>Địa điểm Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch sẽ được quy vùng MU-30 nếu được phê duyệt bằng dự luật công dân.

\* \* \*

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK



## Mục 7. Sự Nhất Quán của Dự Luật Tiên Khởi với Kế Hoạch Tổng Thể.

Dự Luật Tiên Khởi này phù hợp với các mục tiêu và chính sách của Kế Hoạch Tổng Thể của Thành Phố, như được tu chính theo Dự Luật Tiên Khởi này. Không hạn chế những điều trước, kết luận về tính nhất quán này dựa trên những điều sau:

- Thành Phần Sử Dụng Đất. Dự Luật Tiên Khởi này phù hợp với các mục tiêu và chính sách của Thành Phần Sử Dụng Đất thuộc Kế Hoạch Tổng Thể, như được tu chính bởi Dự Luật Tiên Khởi này.
- Thành Phần Gia Cư. Dự Luật Tiên Khởi này phù hợp với các mục tiêu và chính sách của Thành Phần Gia Cư thuộc Kế Hoạch Tổng Thể, như được tu chính bởi Dự Luật Tiên Khởi này.
- Các Phụ Lục của Thành Phần Gia Cư. Dự Luật Tiên Khởi này phù hợp với các mục tiêu và chính sách trong Phụ Lục Thành Phần Gia Cư thuộc Kế Hoạch Tổng Thể, như được tu chính bởi Dự Luật Tiên Khởi này.

## Mục 8. Ngày Có Hiệu Lực

Dự Luật Tiên Khởi này được coi là được thông qua và có hiệu lực vào ngày sớm nhất được phép theo luật hiện hành.

## Mục 9. Thực hiện dự án Cộng Đồng Yorba Canyon.

A. Sau ngày có hiệu lực của Dự Luật Tiên Khởi này, Thành Phố được chỉ đạo phải nhanh chóng thực hiện tất cả các hành động thích hợp cần thiết để thực hiện Dự Luật Tiên Khởi này. Trong phạm vi luật tiểu bang hạn chế số lượng tu chính được phép thực hiện đối với một Kế Hoạch Tổng Thể trong năm dương lịch bất kỳ và số lượng đó đã đạt được trong năm mà Dự Luật Tiên Khởi này có hiệu lực, thì các tu chính Kế Hoạch Tổng Thể được quy định trong Dự Luật Tiên Khởi này sẽ là các tu chính đầu tiên được đưa vào Kế Hoạch Tổng Thể vào ngày 1 tháng Một của năm sau.

B. Sau ngày có hiệu lực của Dự Luật Tiên Khởi này, các quy định trong Mục 3 của Dự Luật Tiên Khởi này được đưa vào Thành Phần Sử Dụng Đất thuộc Kế Hoạch Tổng Thể. Thành Phố có thể xác định vị trí và số thứ tự phù hợp cho văn bản được thêm vào bởi Mục 3 của Dự Luật Tiên Khởi này, với điều kiện văn bản đầy đủ được chèn vào Thành Phần Sử Dụng Đất thuộc Kế Hoạch Tổng Thể mà không bị thay đổi.

C. Sau ngày có hiệu lực của Dự Luật Tiên Khởi này, các quy định trong Mục 4 theo đây được đưa vào Thành Phần Gia Cư thuộc Kế Hoạch Tổng Thể. Thành Phố có thể xác định vị trí và số thứ tự phù hợp cho văn bản được thêm vào bởi Mục 4 của Dự Luật Tiên Khởi này, với điều kiện văn bản đầy đủ được chèn vào Thành Phần Gia Cư thuộc Kế Hoạch Tổng Thể mà không bị thay đổi.

D. Sau ngày có hiệu lực của Dự Luật Tiên Khởi này, các quy định trong Mục 5 theo đây được đưa vào Phụ Lục Thành Phần Gia Cư thuộc Kế Hoạch Tổng Thể. Thành Phố có thể xác định vị trí và số thứ tự phù hợp cho văn bản được thêm vào bởi Mục 5 của Dự Luật Tiên Khởi này, với điều kiện văn bản đầy đủ được chèn vào Phụ Lục Thành Phần Gia Cư thuộc Kế Hoạch Tổng Thể mà không bị thay đổi.

E. Kế Hoạch Tổng Thể có hiệu lực vào ngày nộp Thông Báo về Ý Định Truyền Bá Dự Luật Tiên Khởi này ("Ngày Nộp") và Kế 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 đảm bảo rằng Kế Hoạch Tổng Thể vẫn là một tuyên bố chính sách tích hợp, nhất quán và tương thích cho Thành Phố, các quy định của Kế Hoạch Tổng Thể được thông qua trong khoảng từ Ngày Nộp cho tới ngày có hiệu lực của Dự Luật Tiên Khởi này, trong phạm vi mà các quy định được ban hành tạm thời đó không nhất quán với các tu chính Kế Hoạch Tổng Thể được thông qua bởi 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 pháp luật để đảm bảo tính nhất quán giữa các quy định được thông qua bởi Dự Luật Tiên Khởi và các thành phần khác của Kế Hoạch Tổng Thể.

F. Sau ngày có hiệu lực của Dự Luật Tiên Khởi này, Thành Phố không được thực hiện các hành động, bao gồm phê duyệt giấy phép cho phát triển hoặc ban hành bản đồ phân lô tạm thời, không nhất quán với Dự Luật Tiên Khởi. Bắt đầu từ ngày có hiệu lực của Dự Luật Tiên Khởi này, Thành Phố được chỉ đạo phải nhanh chóng và tích cực xử lý theo tất cả các luật và yêu cầu hiện hành của liên bang, tiểu bang và địa phương, tất cả các hành động tiếp theo cần thiết để thực hiện Dự Luật Tiên Khởi, bao gồm nhưng không giới hạn ở bản đồ phân lô, để trống khu vực sử dụng và chấp nhận quyền sử dụng, cấp phép san mặt bằng hoặc xây dựng, và các hành động khác của Thành Phố là cần thiết để thực hiện Dự Luật Tiên Khởi.

G. Trong chừng mực các điều chỉnh mục đích sử dụng đất được thực hiện theo Dự Luật Tiên Khởi này có thể được cân nhắc chiếu theo Tu Chính Quyền Bỏ Phiếu của Yorba Linda, thì các yêu cầu của Tu Chính đó đều sẽ được xem là đã hoàn thành và thỏa đáng do Dự Luật Tiên Khởi này được cử tri chấp thuận.

## Mục 10. Ảnh Hưởng của Dự Luật Khác trên Cùng Phiếu Bầu.

A. Trong khi phê duyệt Dự Luật Tiên Khởi này, ý định của cử tri là xây dựng một kế hoạch quản lý toàn diện để điều chỉnh việc sử dụng và phát triển trong tương lai của địa điểm là Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch hiện tại. Để đảm bảo rằng ý định này không bị cản trở, Dự Luật Tiên Khởi này được đệ trình ra trước cử tri như một phương án thay thế cho các dự luật tiên khởi của cử tri hoặc các dự luật do Thành Phố bảo trợ được đưa vào cùng một phiếu bầu với Dự Luật Tiên Khởi này, và với ý định rõ ràng như vậy, và nếu được thông qua, sẽ quy định việc sử dụng hoặc phát triển địa điểm Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch theo bất kỳ cách nào hoặc bất kỳ phần nào (một "Dự Luật Xung Đột").

B. Trong trường hợp Dự Luật Tiên Khởi này và một hoặc nhiều Dự Luật Xung Đột được cử tri thông qua tại cùng một cuộc bầu cử, thì ý định của cử tri là chỉ có dự luật thu được số phiếu xác nhận lớn nhất mới có hiệu lực toàn bộ, và (các) dự luật khác nói trên sẽ là vô hiệu và không có bất kỳ hiệu lực pháp lý nào. Trong mọi trường hợp, Dự Luật Tiên Khởi này sẽ không được giải thích theo cách cho phép thực hiện song song với các điều khoản không xung đột của các Dự Luật Xung Đột.

C. Nếu Dự Luật Tiên Khởi này được cử tri chấp thuận nhưng theo luật bị thay thế toàn bộ hoặc một phần bởi Dự Luật Xung Đột khác được cử tri chấp thuận tại cùng một cuộc bầu cử và Dự Luật Xung Đột đó sau đó bị tuyên bố vô hiệu, thì Dự Luật Tiên Khởi này sẽ tự động thực thi và được trao hiệu lực pháp lý đầy đủ.

## Mục 11. Diễn Giải và Hiệu Lực Từng Phần.

A. Dự Luật Tiên Khởi này phải được giải thích sao cho phù hợp với tất cả các luật, quy tắc và quy định của liên bang và tiểu bang. Nếu bất kỳ mục, tiểu mục, câu, khoản, cụm từ, phần hoặc đoạn nào của Dự Luật Tiên Khởi này được coi là không hợp lệ hoặc vi hiến theo phán quyết cuối cùng của một tòa án có thẩm quyền, thì quyết định đó không ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các phần còn lại trong Dự Luật Tiên Khởi này. Cử tri tuyên bố rằng Dự Luật Tiên Khởi này, mỗi mục, tiểu mục, câu, khoản, cụm từ, phần hoặc đoạn của nó, được thông qua bất kể thực tế là một hoặc nhiều mục, tiểu mục, câu, khoản, cụm từ, phần hoặc đoạn được phát hiện là không hợp lệ. Nếu một điều khoản trong Dự Luật Tiên Khởi này được coi là không hợp lệ khi áp dụng cho một cá nhân hoặc hoàn cảnh, thì sự không hợp lệ đó không ảnh hưởng đến bất kỳ sự áp dụng nào của Dự Luật Tiên Khởi này vốn có thể được thực hiện mà không có sự áp dụng không hợp lệ đó.

B. Nếu một phần của Dự Luật Tiên Khởi này được một tòa án có thẩm quyền coi là không hợp lệ, thì chúng tôi, Người Dân của Thành Phố Yorba Linda nêu rõ mong muốn mạnh mẽ của mình rằng: (i) Thành Phố cố gắng hết sức để duy trì và tái ban hành phần đó, và (ii) Thành Phố 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 ý định của Dự Luật Tiên Khởi này.

C. Dự Luật Tiên Khởi này sẽ 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



# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

Mục  
11

Thành Phố Yorba Linda và những người khác diễn giải hoặc thực hiện theo cách tạo điều kiện thuận lợi cho những mục đích được nêu trong Dự Luật Tiên Khởi này.

## Mục 12. Tu Chính Sắc Lệnh và Chính Sách Khác của Thành Phố.

Thành Phố theo đây được ủy quyền tu chính các thành phần và phần khác của Kế Hoạch Tổng Thể, kế hoạch tiểu khu vực, kế hoạch cộng đồng, quy định về quy vùng, bản đồ thay đổi quy vùng kế hoạch cộng đồng và các sắc lệnh, chính sách khác bị ảnh hưởng bởi Dự Luật Tiên Khởi trong thời gian sớm nhất và theo cách thức, thời gian được luật pháp quy định để đảm bảo tính nhất quán giữa Dự Luật Tiên Khởi và các thành phần khác của Kế Hoạch Tổng Thể, kế hoạch tiểu khu vực và cộng đồng, quy định quy vùng, bản đồ thay đổi kế hoạch cộng đồng và các sắc lệnh, chính sách khác của Thành Phố. Theo đây, Thành Phố được ủy quyền để tu chính tất cả các sắc lệnh, quy tắc và quy định khác của Thành Phố, nếu cần thiết, để phù hợp với Dự Luật Tiên Khởi này.

## Mục 13. Tu Chính Dự Luật Tiên Khởi.

Dự Luật Tiên Khởi này có thể được tu chính thông qua: (i) đa số phiếu của Hội Đồng Thành Phố, nếu và chỉ nếu, dựa trên đề xuất được gửi bởi người đệ trình để thúc đẩy các mục đích của Dự Luật Tiên Khởi; hoặc (ii) một cuộc bỏ phiếu của người dân.

Văn bản điều khoản hiện tại trong Bộ Luật Thành Phố, Kế Hoạch Tổng Thể, Thành Phần Sử Dụng Đất thuộc Kế Hoạch Tổng Thể, Thành Phần Gia Cư thuộc Kế Hoạch Tổng Thể và Phụ Lục Thành Phần Gia Cư thuộc Kế Hoạch Tổng Thể được đưa vào Dự Luật Tiên Khởi này nhưng không được tu chính tại đây không chịu sự điều chỉnh của Mục này.

## Mục 14: Quy Định về Thời Hiệu

Trừ khi một quy định về thời hiệu ngắn hơn được Cơ Quan Lập Pháp Tiểu Bang ban hành, tất cả các điều khoản của Dự Luật Tiên Khởi này sẽ được coi là tuân theo Mục 65009 (c) của Bộ Luật Chính Quyền và không có hành động hoặc thủ tục nào phản đối tất cả hoặc bất kỳ phần nào của Dự Luật Tiên Khởi này sẽ được duy trì trừ khi được đưa ra và tổng đạt trong vòng chín mươi (90) ngày kể từ ngày có quyết định của cơ quan lập pháp. Ngày của ngày cử tri thông qua Dự Luật Tiên Khởi này. Nếu ngày đó không thể được xem một cách hợp pháp là ngày quyết định của cơ quan lập pháp, thì ngày quyết định của cơ quan lập pháp sẽ là ngày hợp pháp sớm nhất có thể.

## Mục 15: Bảo Vệ Pháp Lý

Nếu Dự Luật Tiên Khởi này được cử tri chấp thuận và sau đó phải chịu bị phản đối theo luật với ý định hạn chế phạm vi hoặc khả năng ứng dụng của nó theo bất kỳ cách nào, hoặc cáo buộc rằng Dự Luật Tiên Khởi này vi phạm luật địa phương, tiểu bang hoặc liên bang, một phần hoặc toàn bộ, và Thành Phố Yorba Linda hoặc đại diện của Thành Phố từ chối bảo vệ Dự Luật Tiên Khởi này tới mức tối đa có thể, thì các hành động sau sẽ được thực hiện:

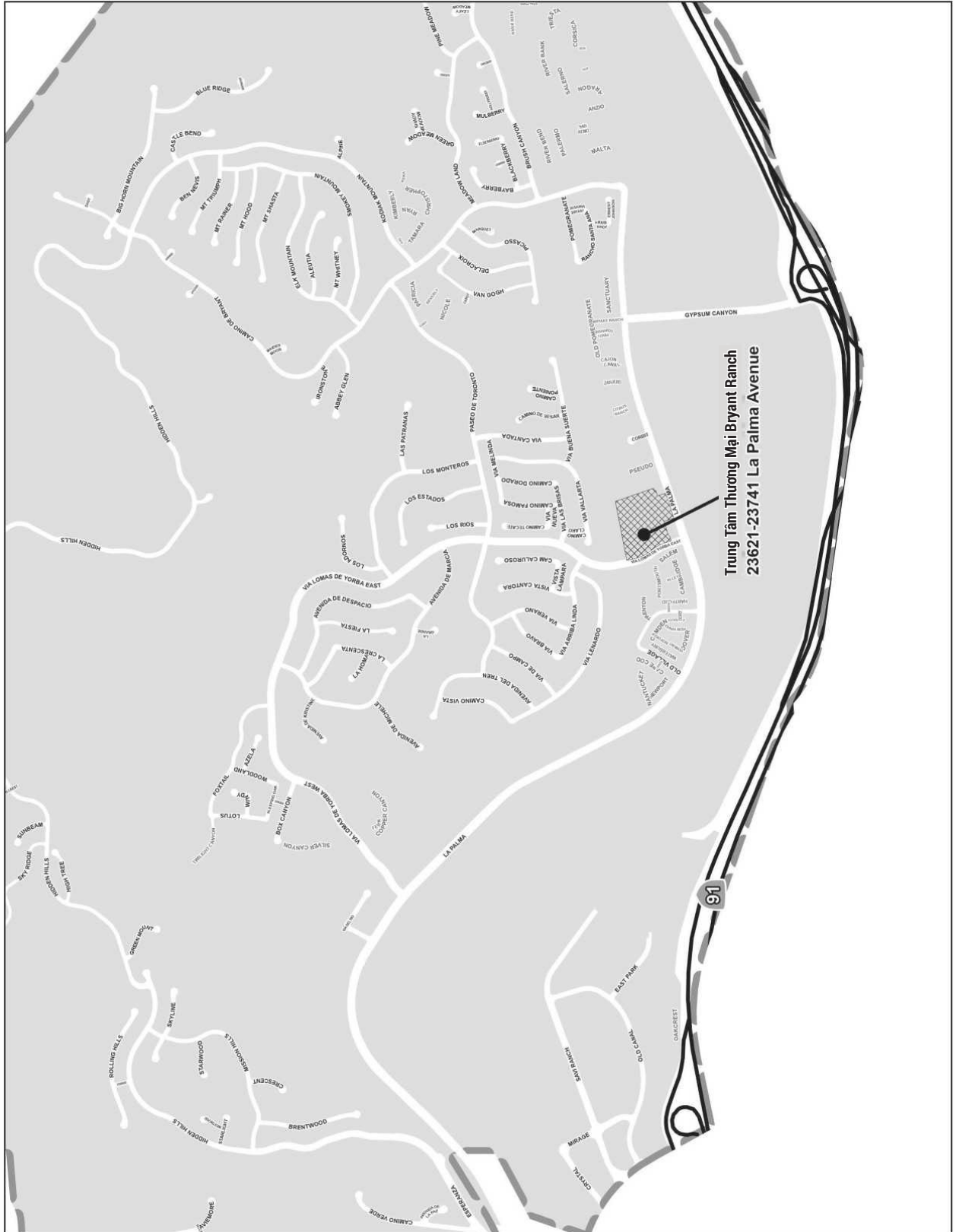
(a) Công Tố Viên Thành Phố sẽ chỉ định luật sư độc lập để thay mặt cho Thành Phố trung thành và tích cực bảo vệ Dự Luật Tiên Khởi này đến mức tối đa có thể.

(b) Trước khi bổ nhiệm hoặc sau đó thay thế luật sư độc lập, Công Tố Viên Thành Phố sẽ tiến hành thẩm định để xác định trình độ của luật sư độc lập và sẽ có được sự xác nhận bằng văn bản từ luật sư độc lập rằng luật sư độc lập sẽ trung thành và tích cực bảo vệ Dự Luật Tiên Khởi này đến mức tối đa có thể. Xác định bằng văn bản sẽ được công khai khi có yêu cầu.

(c) Để hỗ trợ việc bảo vệ Dự Luật Tiên Khởi này trong trường hợp Thành Phố hoặc đại diện của Thành Phố không làm như vậy bất chấp nguyện vọng của cử tri, một khoản phân bổ liên tục được lấy từ Quỹ Tổng Quát, không phụ thuộc vào năm tài khóa, với số tiền cần thiết để trang trải chi phí thuê luật sư độc lập để trung thành và tích cực bảo vệ Dự Luật Tiên Khởi này thay mặt cho Thành Phố đến mức tối đa có thể.

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

## Phụ Mục "B"



# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

Phân Tích Khách Quan  
Thành Phố Yorba Linda  
Dự Luật KK

Dự Luật được đưa vào phiếu bầu này ("Dự Luật") tu chính Bộ Luật Thành Phố Yorba Linda và Thành Phần Sử Dụng Đất, Thành Phần Nhà Ở, và Phụ Lục của Thành Phần Nhà Ở thuộc Kế Hoạch Tổng Thể của Yorba Linda đối với khuôn viên rộng 9.15 mẫu Anh mà Trung Tâm Thương Mại Bryant Ranch tại địa chỉ 23621-23741 La Palma Avenue ở Yorba Linda ("Bất Động Sản") đang hoạt động.

Dự Luật này tạo ra vùng Sử Dụng Hỗn Hợp 30 ("MU-30") trong Bộ Luật Thành Phố của Thành Phố này đối với Bất Động Sản này. Dự Luật này tu chính Thành Phần Sử Dụng Đất thuộc Kế Hoạch Tổng Thể của Thành Phố thành Gia Cư – Cao đối với Bất Động Sản này. Dự Luật này tu chính Thành Phần Nhà Ở thuộc Kế Hoạch Tổng Thể của Thành Phố để xác định vùng MU-30 và việc chấp thuận chương trình đúng và hợp pháp được triển khai trong vùng MU-30.

Vùng MU-30 cho phép phát triển công trình gia cư trên Bất Động Sản này với số lượng tối đa 30 đơn vị gia cư trên mỗi mẫu Anh và cho phép xây cất tòa nhà cao tối đa 60 feet hoặc 4 tầng, áp dụng mức nào thấp hơn. Phần sử dụng làm gia cư có thể nằm phía trên phần sử dụng cho mục đích thương mại hoặc trong một kết cấu khác trên cùng lô đất. Các đơn vị gia cư đa hộ, bao gồm căn hộ và chung cư, được cho phép thực hiện trong vùng MU-30. Vùng MU-30 cũng cho phép sử dụng cho mục đích thương mại trên Bất Động Sản này với điều kiện phần sử dụng làm gia cư phải chiếm từ 50 phần trăm trở lên diện tích sàn của công trình phát triển. Các dự án trong vùng MU-30 cũng có thể bao gồm các mục đích sử dụng được chỉ ra là mục đích sử dụng được phép trong vùng Thương Mại-Tổng Quát ("C-G") của Thành Phố và cho phép làm không gian làm việc chung và căn hộ để sinh sống/làm việc.

Vùng MU-30 cho phép phát triển "đúng và hợp pháp", phát triển kiểu hành chánh đối với sự phát triển làm gia cư mà theo đó đề xuất tổng cộng ít nhất 16 đơn vị gia cư với mật độ tối thiểu là 20 đơn vị gia cư trên mỗi mẫu Anh, trong đó ít nhất 20 phần trăm số đơn vị gia cư là dành riêng để các hộ gia đình thu nhập thấp thuê. Thuật ngữ "đúng và hợp pháp" có nghĩa là quá trình xét duyệt của Thành Phố đối với mục đích sử dụng gia cư cho chủ sở hữu nhà cư trú hoặc cho nhà ở đa hộ có thể không yêu cầu giấy phép sử dụng có điều kiện, giấy phép phát triển đơn vị theo kế hoạch hay sự xét duyệt hoặc phê duyệt theo quyền tự quyết chính quyền địa phương và sẽ không phải tuân theo Đạo Luật Chất Lượng Môi Trường California ("CEQA"). Mọi hoạt động phân lô của Bất Động Sản vẫn phải tuân theo tất cả các điều luật bao gồm nhưng không giới hạn ở luật của Thành Phố về việc thực hiện Đạo Luật Bản Đồ Phân Lô. Thành Phố có thể yêu cầu những dự án đủ tiêu chuẩn "đúng và hợp pháp" phải xét duyệt về thiết kế; tuy nhiên, các dự án đó không phải tuân theo CEQA.

Dự luật này được đưa vào phiếu bầu theo một đơn kiến nghị đã có số lượng cần thiết chữ ký của cử tri đủ điều kiện của Thành Phố.

PHẦN TRÌNH BÀY Ở TRÊN LÀ PHÂN TÍCH KHÁCH QUAN VỀ DỰ LUẬT KK. NẾU QUÝ VỊ MUỐN CÓ BẢN SAO CỦA SẮC LỆNH HOẶC DỰ LUẬT, VUI LÒNG GỌI TỚI VĂN PHÒNG VIÊN CHỨC BẦU CỬ THEO SỐ (714) 961-7150 VÀ QUÝ VỊ SẼ NHẬN ĐƯỢC QUA THƯ MỘT BẢN SAO HOÀN TOÀN MIỄN PHÍ.

Biện Lý Thành Phố, Todd Litfin

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

## Biện Luận Ủng Hộ Dự Luật KK

Biện Lý Khu OC đã xác định rằng nguyên nhân gây ra tội phạm bạo lực hàng đầu tại các cộng đồng của chúng ta là tội phạm từ Quận Los Angeles đến các khu vực mua sắm, khu phố, và công viên của chúng ta.

**BẢO VỆ** Yorba Linda bằng cách nâng cấp một cách sáng suốt trung tâm mua sắm hàng chục tuổi đang gặp khó khăn ở cực đông thành những cửa hàng, nhà hàng, và nhà ở phục vụ địa phương. Sau nhiều thập kỷ thay đổi về hình thức bán lẻ, trung tâm này chủ yếu thường thu hút khách hàng ở ngoài Yorba Linda đi và về vào giờ đi làm và buổi tối. Được đo lường hàng năm, số lượng khách hàng này rơi vào khoảng mười nghìn khách đến thăm Yorba Linda.

Cộng đồng được nâng cấp sẽ có các nhà hàng và cửa hàng tại địa phương và không gian ngoài trời được lên kế hoạch để làm công viên dành cho chó mới nhất của Yorba Linda.

**BẢO VỆ** Yorba Linda bằng cách ngăn chặn hoàn toàn kế hoạch được Hội Đồng Thành Phố/Tiểu Bang nhất trí phê duyệt cho khu vực này của La Palma để thêm hơn 42% hoạt động giao thông trong giờ cao điểm và thậm chí là các trường hợp khẩn cấp về hỏa hoạn dọc 91, Weir Canyon, và Gypsum Canyon.

Dự luật này sẽ hạn chế hoàn toàn giao thông và các tác động tại khu vực mua sắm cực đông tại thành phố giáp với đường tàu, các cơ sở công nghiệp và thương mại hàng chục tuổi ở mỗi hướng của La Palma, Sông Santa Ana, và một trong những khu vực có mật độ dân cư cao nhất của Yorba Linda bằng qua tuyến phố về phía tây.

Bảo vệ lâu dài các khu phố truyền thống khỏi nguy cơ hỏa hoạn bằng cách cắt giảm 15% số đơn vị khỏi kế hoạch gia cư được Hội Đồng nhất trí phê duyệt vào ngày 9 Tháng Hai, 2022 cho khu vực này của La Palma Blvd.

Bảo vệ Yorba Linda bằng cách giới hạn bất động sản ở công viên, nhà hàng, cửa hàng và nhà ở, không giống như bãi đỗ xe và các mục đích sử dụng công nghiệp mà bất động sản ngày nay bị biến đổi thành.

Là pháp bảo vệ cuối cùng, Cộng Đồng đã nộp các kế hoạch mà hạn chế bất kỳ hoạt động xây dựng thêm nào nằm ngoài những điều được phê duyệt trong dự luật này.

**HÃY BẢO VỆ YORBA LINDA!** Hãy bảo vệ khu phố, bảo vệ công viên, bảo vệ phương tiện đi làm và đường phố của chúng ta, hãy bỏ phiếu **CÓ** cho Dự Luật này!

Quý vị có thắc mắc? Hãy truy cập [ProtectYorbaLinda.com](http://ProtectYorbaLinda.com) để biết thêm thông tin.

Ký tên/ Chip Julin

## Bác Bỏ Biện Luận Ủng Hộ Dự Luật KK

**BẢO VỆ** sự nguyên vẹn và an toàn của Yorba Linda bằng cách bỏ phiếu **KHÔNG** cho Dự Luật KK. Đề nghị hấp tấp này nhằm mục đích xây dựng một khu phức hợp nhà ở khổng lồ bốn tầng, có 273–320 căn nhà tại trung tâm của Trung Tâm Mua Sắm Bryant Ranch khu dân cư.

Kế hoạch phát triển này có khả năng sẽ mang thêm hơn 800 cư dân mới và lên tới 1,000 xe hơi vào KHU VỰC CÓ NGUY CƠ CHÁY CAO vốn đã NGUY HIỂM, CHỈ CÓ MỘT TUYẾN ĐƯỜNG SỞ TẤN, THƯỜNG XUYÊN TẮC NGHỀN.

Lực Lượng Phản Ứng Tuyến Đầu đồng ý rằng những nguy hiểm do sáng kiến này gây ra không chỉ là những bất tiện—chúng là **NHỮNG MỐI ĐE DỌA TRỰC TIẾP ĐẾN CUỘC SỐNG CỦA CƯ DÂN CHÚNG TA**, làm trầm trọng thêm tình trạng căng thẳng trên những con đường vốn đã quá tải và ảnh hưởng đến hạ tầng cơ sở thành phố đối với tất cả người dân Yorba Linda.

Nếu được thông qua, Dự Luật KK sẽ thiết lập một Luật Phân Vùng mới, MU-30, có khả năng ảnh hưởng đến toàn bộ YL, cho phép **MẬT ĐỘ DÂN SỐ ĐẶC CHƯA TỪNG CÓ, KHÔNG THỂ THẤY Ở BẤT KỲ KHU PHỐ NÀO KHÁC TẠI YORBA LINDA**. Dự Luật này trao cho nhà phát triển quyền hạn sâu rộng để bỏ qua các yêu cầu quan trọng của luật xây dựng và bỏ qua các nghiên cứu CEQA cần thiết về giao thông và các thẩm định tác động khác.

Chủ sở hữu tài sản đã bác bỏ đề nghị của thành phố về việc chỉ xây dựng 78 căn nhà, đặt lợi ích cá nhân lên trên sự an toàn của cư dân. Theo Báo Cáo Nhà Ở của Hội Đồng Thành Phố ngày 19/6/23, "**CHỦ SỞ HỮU TÀI SẢN RẤT MUỐN TÁI QUY HOẠCH ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ Ở CÓ MẬT ĐỘ CAO HƠN**," chứ không phải để bảo vệ YL.

**ĐIỀU QUAN TRỌNG LÀ CƯ DÂN YORBA LINDA KHÔNG BỊ LỪA DỐI ĐỂ CHẤP NHẬN MẬT ĐỘ NHÀ Ở CAO HƠN MÀ ĐIỀU ĐÓ GÂY NGUY HIỂM CHO SỰ AN TOÀN VÀ ĐẶC TÍNH CỦA CÁC KHU DÂN CƯ CỦA CHÚNG TA**. Chúng tôi yêu cầu phân vùng minh bạch và có trách nhiệm để bảo vệ tương lai của thành phố chúng ta.

**Hãy cùng chúng tôi BẢO VỆ thành phố yêu dấu của chúng ta! BỎ PHIẾU KHÔNG CHO DỰ LUẬT KK!**

Ký tên/ Jack Thomas  
Đội Trưởng Cứu Hỏa Thành Phố Orange (Hồi Hưu)

Ký tên/ David Cyprien  
Viên Chức Thực Thi Pháp Lực (Hồi Hưu)

Ký tên/ Gregory Gianelli  
Cựu Chủ Tịch CRA, Cư Dân East Lake

Ký tên/ Russell Heine  
Nhà Lãnh Đạo nói Không cho Z, Cư Dân West Yorba Linda

Ký tên/ Lisa Papin  
Nhà Giáo Dục, Cư Dân Bryant Ranch



# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-KK

## Biện Luận Phản Đối Dự Luật KK

Vui lòng, hãy bỏ phiếu "Không" cho Dự Luật KK, "Sáng Kiến Cộng Đồng Yorba Canyon", cho phép xây dựng lên tới 273 ngôi nhà cao đến bốn tầng với mật độ cao tại Trung Tâm Mua Sắm Bryant Ranch tại 23621-23741 La Palma Ave, nằm ở Cục Đông Yorba Linda, với sự phê chuẩn "mang tính chất hành chính" (không có xem xét) của Thành Phố và không tuân thủ Đạo Luật Chất Lượng Môi Trường của California. Cư dân địa phương phản đối mạnh mẽ Dự Luật KK do mất không gian thương mại cần thiết trong cộng đồng Bryant Ranch, có thể gây quá tải các tiện ích và dịch vụ thành phố, nguy cơ hỏa hoạn, tắc nghẽn giao thông và tác động bất lợi khác đến môi trường và chất lượng đời sống mà Dự Luật này có thể sẽ gây ra trong cộng đồng đó.

Nếu Dự Luật này được thông qua, nó sẽ cho phép thêm hàng trăm cư dân và ô tô mới vào khu vực nên sẽ gây ra tình trạng tắc nghẽn giao thông vốn đã đông xe gần La Palma Ave. và Gypsum Cyn. Rd. tệ hơn, có thể, đến mức nó có thể chặn hai tuyến đường sơ tán duy nhất từ Bryant Ranch và cản trở việc sơ tán cư dân trong trường hợp hỏa hoạn lớn nếu sau này xảy ra giống như những đám cháy bùng phát ở khu vực này trước đây.

Hơn nữa,

Đơn kiến nghị cho Dự Luật KK đã được lưu hành dưới cái tên gây hiểu lầm "Cộng Đồng Yorba Canyon" bên ngoài Bryant Ranch nên những người ký tên có thể không biết rằng "Cộng Đồng Yorba Canyon" không phải là một cộng đồng đang hiện hữu và Yorba Canyon không phải là một hẻm núi mà là công ty LLC "Ngoài Tiểu Bang" được ghi nhận trong hồ sơ của Tổng Thư Ký Tiểu Bang California, có địa chỉ chính ở Los Angeles và ngày nộp đơn ban đầu là 04/10/2023, khoảng một tháng trước khi đợt vận động kiến nghị bắt đầu, đúng thời điểm để tài trợ cho việc thu thập chữ ký cho kiến nghị nói trên.

LƯU Ý: Dự Luật này KHÔNG phải là một phần của Thành Phần Nhà Ở của Thành Phố và KHÔNG được Thành Phố ủng hộ hoặc hỗ trợ.

Danh sách người ký tên – người phản đối:

ký tên/ Lisa Papin  
cư dân Bryant Ranch

## Bác Bỏ Biện Luận Phản Đối Dự Luật KK

Hãy bỏ phiếu CÓ cho Dự Luật KK! Hãy tìm xem những sự thật này và đưa ra quyết định của quý vị.

**BẢO VỆ Các Khu Phố của Yorba Linda:**

Dự luật này **NGĂN CHẶN KẾ HOẠCH ĐÃ ĐƯỢC HỘI ĐỒNG THÀNH PHỐ NHẤT TRÍ THÔNG QUA CHO KHU ĐẤT NÀY** bằng hơn 45 căn nhà trong khi vẫn giữ lại các cửa hàng và nhà hàng địa phương. Trong suốt năm 2022 và 2023, Thành Phố đã làm việc với Tiểu Bang để xây dựng nhiều nhà ở đáng kể ở cực đông Yorba Linda hơn mức mà Dự Luật KK sẽ cho phép.

Cuộc Bỏ Phiếu Nhất Trí Của Hội Đồng Thành Phố, Ngày 1 Tháng Hai, 2022: <https://pub-yorbalinda.escribemeetings.com/Meeting.aspx?id=8a6f2f00-fc9b-4a5a-8f5a-f40d9761c71&Agenda=Agenda&lang=English&Item=58&Tab=attachments>

**BẢO VỆ Các Tuyến Đường ở Yorba Linda:**

Dự Luật KK yêu cầu các tuyến đường của chúng ta phải được sửa chữa nếu có **BẤT KỲ** công trình xây dựng nào, tức là sớm hơn tới 21 năm so với nhiều kế hoạch cải thiện đường xá của Thành Phố. Bằng cách tạo ra các khu mua sắm và nhà hàng địa phương tuyệt vời, Dự Luật KK giúp loại bỏ hơn 7,000 xe bán tải khỏi các đường phố. Thành Phố hiện tại có kế hoạch mở rộng các chuyến xe tải dọc theo La Palma **KHÔNG** yêu cầu bất kỳ cải thiện nào hoặc thậm chí là một phiếu phổ thông! (Thống Kê Xe Tải, TransNow TNW 2010-04)

Các nghiên cứu về giao thông thành phố không đề cập đến xe tải hoặc việc giao hàng trong hơn 450 trang báo cáo. Dự Luật KK giúp giảm thiểu các chuyến xe tải đồng thời cải thiện hoạt động mua sắm và bảo vệ các khu phố của chúng ta!

**NHỮNG NGHIÊN CỨU GIAO THÔNG CỦA THÀNH PHỐ HOÀN TOÀN KHÔNG NHẮC ĐẾN XE TẢI:** [https://www.yorbalindaca.gov/DocumentCenter/View/8032/YLHE-Addendum\\_Public-Review-Draft\\_2024-05-08-PDF](https://www.yorbalindaca.gov/DocumentCenter/View/8032/YLHE-Addendum_Public-Review-Draft_2024-05-08-PDF)

**BẢO VỆ VÀ MỞ RỘNG Không Gian Mở Của Chúng Ta...**

Bất động sản này được phát triển vào cuối những năm 1980 không có không gian mở và ít khoảng lùi vào. Các kế hoạch của thành phố không yêu cầu **BẤT KỲ** cải thiện nào về không gian mở hoặc khoảng lùi vào.

Dự Luật này thiết lập không gian mở đủ rộng để làm một công viên cho chó có khoảng lùi vào và cảnh quan tương tự như Trung Tâm Yorba Linda Town.

**HÃY BẢO VỆ YORBA LINDA.** Hãy bỏ phiếu CÓ cho Dự Luật KK. Tìm hiểu thêm thông tin tại [protectyorbalinda.com](http://protectyorbalinda.com)

ký tên/ Chip Julin