



# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-S

## S Thành Phố Cypress, Thực Hiện Yếu Tố Gia Cư tại Cypress

Để giải quyết tình hình chi phí sinh hoạt gia tăng và chi phí gia cư cao (mà không làm tăng thuế); giữ chân/thu hút các tiểu thương nghiệp; duy trì quyền kiểm soát của địa phương; đáp ứng yêu cầu về gia cư của tiểu bang; cung cấp nhu cầu gia cư của người lao động, người cao niên, và các gia đình trung lưu, nên hay không nên thông qua dự luật của Thành Phố Cypress để chấp thuận sắc lệnh tu chính Quy Hoạch Cụ Thể Trung Tâm và Khu Vực Chung và Thành Phố Cypress để cho phép quyền phát triển thêm 676 đơn vị gia cư, theo thời gian, tại Trường Đua Los Alamitos thay vì cho phép 766 đơn vị gia cư ở nơi khác tại Cypress?

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

CÓ	KHÔNG
Một phiếu bầu "CÓ" là một phiếu bầu chấp thuận việc tu chính kế hoạch CTCC.	Một phiếu bầu "KHÔNG" là một phiếu bầu phản đối việc cho phép tu chính kế hoạch CTCC, và sẽ dẫn đến Thành Phố phải phân bổ thêm 766 đơn vị gia cư cho khu vực Quy Hoạch Cụ Thể Lincoln Avenue.

### Ủng hộ và phản đối

ỦNG HỘ	PHẢN ĐỐI
Scott Minikus Thị Trưởng Thành Phố Cypress  Rob Johnson Cựu Thị Trưởng Thành Phố Cypress  Tim Keenan Cựu Thị Trưởng Cypress  Phòng Thương Mại Cypress  El Zarape	George Pardon Cư Dân Cypress 35 năm  Brittney Cook Cư Dân Cypress 30 năm  Rita Gamil Cư Dân Cypress 30 năm  Ed Kraemer Cư Dân Cypress 24 năm  Laurie Chrispen Cư Dân Cypress 9 năm

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-S

## Phân Tích Khách Quan Thành Phố Cypress Dự Luật S

Hội Đồng Thành Phố Cypress, bằng tỉ lệ bỏ phiếu 4-1, đã đưa Dự Luật S ("Dự Luật") vào lá phiếu Ngày 5 Tháng Mười Một, 2024.

Luật pháp Tiểu Bang yêu cầu tất cả các thành phố của California phải cập nhật Yếu Tố Nhà Ở của họ và cung cấp các đơn vị nhà ở mới dựa trên Đánh Giá Nhu Cầu Nhà Ở Khu Vực (RHNA) được Tiểu Bang áp dụng. Vào ngày 27 Tháng Sáu, 2022, Thành Phố Cypress (Thành Phố) đã thông qua Bản Cập Nhật Yếu Tố Nhà Ở 2021-2029, tài liệu bao gồm một bản kế hoạch để cung cấp 3,936 đơn vị nhà ở theo RHNA của Thành Phố trong tám năm. Sau khi tính đến số đơn vị đã được cho phép hoặc đang thi công, kế hoạch phân phối số đơn vị cần thiết còn lại chủ yếu ở giữa hành lang Lincoln Avenue và Trung Tâm Thành Phố Cypress và Kế Hoạch Cụ Thể về Khu Vực Chung (CTCC). Hiện tại, CTCC cho phép 1,250 đơn vị mà trong đó 135 đơn vị đã được xây. Dự Luật này sẽ cho phép thêm 676 đơn vị trong CTCC để giải quyết quy định RHNA để cho phép tổng cộng 1,926 đơn vị trong CTCC. Số đơn vị còn lại được chỉ định cho Lincoln Avenue và các khu vực khác tại Thành Phố. Tiểu Bang cũng yêu cầu Thành Phố lên kế hoạch cho vùng đệm 323 đơn vị vì họ coi sự phát triển công trình lấp đầy không gian trống giữa các tòa nhà tại Lincoln Avenue ít có khả năng phát triển vì những ràng buộc tại địa điểm, việc sử dụng hiện có, và quyền sở hữu khác nhau. Với vùng đệm, Yếu Tố Nhà Ở lên kế hoạch cho tổng cộng 4,259 đơn vị nhà ở mới.

Vào Ngày 5 Tháng Sáu, 2018, cử tri Thành Phố đã phê duyệt một sáng kiến tên "Dự Luật A" thiết lập CTCC 2.0. Dự Luật A yêu cầu sự phê duyệt của cử tri với bất kỳ sửa đổi nào của CTCC mà sẽ cho phép bất kỳ mục đích sử dụng đất nào ngoài những mục đích được cho phép trong Dự Luật A.

Tuân thủ theo Dự Luật A, Dự Luật S này đề xuất việc thông qua sắc lệnh cho phép thay thế CTCC 2.0 bằng CTCC 3.0. Nếu được phê duyệt, những sửa đổi về CTCC bao gồm: tăng số đơn vị nhà ở được cho phép thêm 676 đơn vị, tăng mật độ dân cư tối đa lên 30 (từ 20) căn hộ mỗi mẫu Anh tại Phần Trung Tâm Thành Phố của CTCC, và tạo ra một khu vực mật độ cơ dân cư trung bình mới cho phép phát triển lên tới 15 căn hộ mỗi mẫu Anh. Việc phân vùng vẫn giữ nguyên về 95 mẫu Anh (67%) của khu vực CTCC và mật độ tăng lên chủ yếu nằm ở khu vực phía đông nam của CTCC.

Nếu không được phê duyệt, Thành Phố phải thực hiện phương án thay thế và phân bổ thêm 766 đơn vị nhà ở trong Kế Hoạch Cụ Thể của Lincoln Avenue và các khu vực khác của Cypress. Dù bằng cách nào, Thành Phố phải lên kế hoạch nhằm đáp ứng số đơn vị để đảm bảo Yếu Tố Nhà Ở tuân thủ theo Tiểu Bang và qua đó tránh khỏi nguy cơ bị phạt theo luật pháp Tiểu Bang.

Lá phiếu "CÓ" là lá phiếu phê duyệt sửa đổi CTCC. Lá phiếu "KHÔNG" là lá phiếu không cho phép sửa đổi CTCC, và sẽ dẫn đến việc Thành Phố phải phân bổ thêm 766 đơn vị cho khu vực Kế Hoạch Cụ Thể của Lincoln Avenue. Dự Luật này sẽ chỉ có hiệu lực nếu nhận được đa số phiếu "CÓ" vào cuộc bầu cử Ngày 5 Tháng Mười Một, 2024.

**Nhận định bên trên là một bản phân tích khách quan Dự Luật S. Nếu quý vị muốn bản sao của sắc lệnh hoặc dự luật, vui lòng truy cập trang web của Thành Phố tại: [https://destinyhosted.com/cypredocs/2024/CCREG/20240708\\_277/2436%5FResolution%5FRe%5FHousing%5FElement%5FBallot%5FMeasure%5Fwith%5Fordinance%5Fattach.pdf](https://destinyhosted.com/cypredocs/2024/CCREG/20240708_277/2436%5FResolution%5FRe%5FHousing%5FElement%5FBallot%5FMeasure%5Fwith%5Fordinance%5Fattach.pdf) hoặc liên hệ với Văn Phòng Lục Sự Thành Phố Cypress theo số (714) 229-6685 và chúng tôi sẽ cung cấp một bản sao miễn phí cho quý vị.**

Ký tên/ Fred Galante, Biện Lý Thành Phố  
Thành Phố Cypress

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-S

## Biện Luận Ủng Hộ Dự Luật S

Khi chi phí sinh hoạt tiếp tục tăng, chi phí gia cư đã trở thành một mối quan ngại lớn đối với cư dân Cypress.

**Hãy bỏ phiếu CỎ cho S để đáp ứng yêu cầu bắt buộc về gia cư của Tiểu Bang, trao cơ hội gia cư cân bằng cho mọi mức thu nhập – tất cả đều không làm tăng thuế.**

Dự Luật S cho phép Cypress tuân thủ các điều luật khắt khe của California về gia cư. Nếu các cộng đồng không cho phép xây cất đủ gia cư, Tiểu Bang có thể hủy bỏ các quyết định của địa phương và áp đặt cách thức phát triển mà không xét đến vị trí, giao thông, hay lợi ích của cư dân chúng ta. Sau những nghiên cứu kỹ lưỡng, Thành Phố đã xác định rằng khu vực Trường Đua Los Alamitos là có lợi nhất cho cộng đồng với tác động rất ít đến các khu dân cư và tiểu thương nghiệp hiện hữu.

Dự Luật S sẽ không làm tăng thuế mà sẽ giúp mọi người dễ dàng sở hữu nhà riêng và sinh sống tại Cypress hơn. 40 năm qua, Cypress đã trở nên khó có thể trang trải đối với con và cháu chúng ta, dẫn tới số lượng ghi danh đi học giảm.

Đó là lý do Dự Luật S là cần thiết. Dự luật này sẽ trao thêm cơ hội gia cư trong tương lai, cho phép các gia đình và người lao động trong cộng đồng chúng ta đủ khả năng trang trải cho cuộc sống tại đây. Có thêm chủ sở hữu nhà đồng nghĩa với việc có thêm doanh thu thuế tài sản để hỗ trợ cho các trường học, bảo trì đường bộ, an toàn công cộng và các công viên và hoạt động vui chơi giải trí.

Dự Luật S cũng sẽ tăng cường nền kinh tế của Cypress thông qua việc mang nguồn khách hàng mới tới cộng đồng kinh doanh của chúng ta và cung cấp gia cư cho người làm việc tại các khu tập trung nhiều thương nghiệp.

### Hãy bỏ phiếu CỎ cho S

- Hỗ trợ các trường học địa phương
- Bảo vệ những dịch vụ thiết yếu của Thành Phố
- Trao cơ hội gia cư cân bằng
- Ngăn các chính trị gia của Tiểu Bang, quan chức, và nhà phát triển xây cất gia cư tại Cypress mà không có ý kiến cộng đồng

Dự Luật S bảo vệ các khu dân cư và tiểu thương nghiệp hiện hữu của chúng ta thông qua việc đặt dự án gia cư mới ở Trường Đua Los Alamitos khi khu vực này sẽ được tái phát triển.

**Hãy bỏ phiếu CỎ cho S: Mở rộng cơ hội gia cư, cung cấp cơ hội gia cư cân bằng, và tạo ra doanh thu thuế bất động sản lớn hơn để hỗ trợ cho các trường học mà không áp thuế mới.**

ký tên/ Scott Minikus  
Thị Trưởng Thành Phố Cypress

ký tên/ Rob Johnson  
Cựu Thị Trưởng Thành Phố Cypress

ký tên/ Tim Keenan  
Cựu Thị Trưởng Cypress

Phòng Thương Mại Cypress

El Zarape

## Bác Bỏ Biện Luận Ủng Hộ Dự Luật S

Hãy nói KHÔNG với Dự Luật S. Dự luật này sẽ làm thay đổi mãi mãi bản sắc riêng của Cypress mà không cung cấp được gia cư giá phải chăng.

Dù Tiểu Bang yêu cầu thành phố phải quy hoạch cho thêm gần 4,000 đơn vị gia cư, nhưng quý vị có biết ai muốn có những chỗ ở đó không?

Thành phố đã xây dựng một kế hoạch gia cư thay thế để đệ trình lên Tiểu Bang xin chứng nhận trong trường hợp dự luật được đưa vào phiếu bầu này không được chấp thuận.

Chi phí gia cư tại Cypress vẫn sẽ ở mức cao vì quy hoạch của thành phố không hề có yêu cầu bắt buộc về gia cư giá phải chăng. Dù nhiều gia cư hơn có thể tạo ra doanh thu thuế cao hơn, song điều đó sẽ tác động nghiêm trọng đến lưu lượng giao thông và không gian mở.

Việc dồn nhiều người hơn vào những không gian chật chội hơn sẽ không tạo ra gia cư giá phải chăng. Nếu mật độ cao hơn tạo ra tình phải chăng thì tại sao tổ hợp căn hộ 60 đơn vị trên mỗi mẫu Anh được xây cất gần đây ở Katella không có căn giá rẻ nào? Nếu không có yêu cầu bắt buộc về giá phải chăng, thì các nhà phát triển sẽ là những bên hưởng lợi đáng kể từ quy hoạch của thành phố.

Cypress vốn đã được tài trợ nhiều và là một nơi tuyệt vời để sống. Năm 2018, cử tri đã bỏ phiếu ủng hộ cách tiếp cận cân bằng cho ý tưởng "Trung Tâm Thành Phố" của khu Racetrack. Việc bổ sung thêm 676 đơn vị cho Racetrack cũng giống như bổ sung thêm một công trình phát triển gia cư nữa với cùng số đơn vị gia cư như Sorrento nhưng với mật độ cao hơn đáng kể.

Hãy nói KHÔNG với Dự Luật S.

- Hãy tôn trọng ý tưởng Trung Tâm Thành Phố mà chúng ta đã bỏ phiếu ủng hộ vào năm 2018.
- Đừng bị lừa phỉnh bởi chiêu trò gây hoang mang của những người đề nghị.
- Đừng để các nhà phát triển hưởng lợi từ sự đánh đổi chất lượng cuộc sống của chúng ta.

ký tên/ George Pardon  
Cư Dân Cypress 35 năm

ký tên/ Brittney Cook  
Cư Dân Cypress 30 năm

ký tên/ Rita Gamil  
Cư Dân Cypress 30 năm

ký tên/ Ed Kraemer  
Cư Dân Cypress 24 năm

ký tên/ Laurie Chrispen  
Cư Dân Cypress 9 năm

# Dự Luật Trên Phiếu Bầu-S

## Biện Luận Phản Đối Dự Luật S

## Bác Bỏ Biện Luận Phản Đối Dự Luật S

Vấn đề đầu tiên với dự luật này là tên: 'Trung Tâm Thành Phố và Các Khu Vực Chung'. Dự luật nên được gọi là 'Nhiều Nhà Ở Hơn' hoặc 'Phản Đối Trung Tâm Thành Phố'. Thành phố đang đề xuất thêm 676 căn nhà trên đường đua nơi các cư dân đã bỏ phiếu dùng làm trung tâm thành phố năm 2018. Cư dân liên tục nói rằng họ phải rời khỏi Cypress để ăn uống tại nhà hàng, mua sắm, và giải trí. Nếu được phê duyệt, sẽ có ít cơ hội có một trung tâm thành phố.

Thứ hai, thành phố đề xuất nếu điều này không được phê duyệt sẽ có nguy cơ mất quyền kiểm soát tòa nhà địa phương, tuy nhiên, thành phố có một kế hoạch khác mà tuân thủ các yêu cầu RHNA của Tiểu Bang.

Thứ ba, con số cần để ý không phải là 676, con số đó là 1,791. Nếu được phê duyệt, 1,791 căn nhà sẽ được xây trên đường đua vì 1,115 căn nhà vẫn chưa được xây theo dự luật 2018.

Thứ tư, kế hoạch là để Moody kết nối Cerritos Ave với Katella. Moody sẽ trở thành một tuyến đường chính khác mà sẽ tác động tiêu cực tới cư dân của chúng ta. Việc đưa con cái chúng ta đến trường và các hoạt động khác đã đủ khó khăn. Giao thông trên Katella đã tệ sẵn.

Tại sao thành phố không phân vùng tòa nhà Mitsubishi hoặc bất động sản thương mại khác ở Katella? Mitsubishi đã chuyển đi 5 năm trước và tòa nhà đó vẫn bỏ trống. Thành phố đã nói họ không đặt nhà ở tại những bất động sản đó vì chủ sở hữu không muốn. Sẽ chỉ công bằng khi cư dân cũng được nói chúng tôi không muốn.

Hãy bỏ phiếu Không cho Dự Luật S

ký tên/ George Pardon  
Cư dân Cypress 35 năm

ký tên/ Brittney Cook  
Cư dân Cypress 30 năm

ký tên/ Rita Gamil  
Cư dân Cypress 30 năm

ký tên/ Ed Kraemer  
Cư dân Cypress 24 năm

ký tên/ Laurie Chrispen  
Cư dân Cypress 9 năm

Dự Luật S là về sự công bằng. Dự luật này chia đều quy hoạch gia cư mới theo yêu cầu của Tiểu Bang trên khắp Cypress. Dự Luật S lên kế hoạch để cuối cùng sẽ có thêm tới 1,791 căn nhà tại trường đua và tới 1,643 căn nhà dọc theo Lincoln Avenue. Nếu không có Dự Luật S, theo quy hoạch sẽ có 2,379 căn nhà đa hộ mật độ cao (năm và sáu tầng) ở Lincoln Avenue. Điều này sẽ gây phiền toái cho các khu dân cư lâu năm và buộc các tiểu thương nghiệp, phục vụ cộng đồng phải đóng cửa.

Dự Luật S có những thay đổi rất nhỏ về Quy Hoạch Cụ Thể Khu Vực Chung & Trung Tâm Thành Phố Cypress (CTCC). Trên thực tế, 67% (95 mẫu Anh) CTCC vẫn không có gì thay đổi, và hầu hết quy vùng mới đều có mật độ tương đối thấp (nhà phố hai tầng). Để thu hút các thương nghiệp, nhà hàng và nơi mua sắm mới, những căn nhà ba tầng được quy hoạch ở khu vực phía nam của trường đua gần Katella Avenue. Gia cư mới này sẽ hỗ trợ cho một trung tâm thành phố sôi động, điều dễ thấy ở The Square tại Cypress, nơi có Trader Joe's. Việc quy hoạch gia cư gần Katella Avenue cho phép người dân được sinh sống gần những chỗ làm việc lớn nhất Cypress, đi bộ tới các khu thương mại, và tận dụng danh hiệu Đường Phố Thông Minh của Katella Avenue.

Dự Luật S không tạo ra lưu lượng giao thông mới. Một nghiên cứu được đăng trên trang mạng của Thành Phố đã cho thấy rằng giao thông từ gia cư theo yêu cầu bắt buộc của Tiểu Bang sẽ không tạo sức ép quá lớn lên đường phố. Dự Luật S phân chia lưu lượng giao thông trên khắp Thành Phố và đảm bảo không khu dân cư đơn lẻ nào bị ảnh hưởng quá lớn. Đoạn kết nối Moody-Katella đã được cử tri chấp thuận vào năm 2018 và sẽ trở thành một phần công trình tái phát triển của trường đua bất kể Dự Luật S có được chấp thuận hay không.

Hãy bỏ phiếu CÓ cho Dự Luật S để phân bổ gia cư mới một cách công bằng trên khắp Cypress.

ký tên/ Scott Minikus  
Thị Trưởng, Thành Phố Cypress

ký tên/ Rob Johnson  
Cư Thị Trưởng, Thành Phố Cypress

ký tên/ Tim Keenan  
Cư Thị Trưởng Cypress

Phòng Thương Mại Cypress