

시법무관의 공정 분석 코스타 메사 시 법안 C

본 법안은, 캘리포니아, 코스타메사시, 페어 드라이브 88 번지 소재 부동산을, 현행 박람회 및 행사 용도로 규정하고 있는 동 부동산에 대한 일반 계획상의 지정을 확인하게 될 것이다. 특히, 이 지정은 동 부동산이 역사적으로 박람회장으로 사용되었던 것을 자세히 밝히고, 미래의 용도를 과거의 용도와 일치하도록 제한하고 있다. 또한, 일단 주에서 동 부동산을 더 이상 소유하지 않게 되면, 새로운 개발 제안이나 용도 변경은 모두 반드시 시에 의해 검토받고 승인받아야 한다.

아래와 같은 역사적 용도가 동 부동산에서 허용되는 것으로 열거되어 있다: 보조 사무실, 전시/회의장, 승마, 농경/가축 활동, 식당, 임시 특별 소매 판매, 옥외 시장, 비상 운영, 음악회/라이브 공연, 및 박람회장 및 행사 센터의 보조 용도로 박람회 용도에 맞는, 식물원, 동물 전시, 박물관, 예술/역사 유물 전시장, 및 연주 예술 극장. 박람회장 및 행사 센터의 용도에 맞지 않는 용도는 명시적으로 금지되어 있다. 그와 같이 금지된 용도에는 다음이 포함되어 있다: 카지노/도박업, 쇼핑 센터, 호텔/모텔, 주택 용도, 자가 보관 창고, 병원, 의료, 한정되어 또는 전적으로 운동 경기장으로 사용하는 것과 박람회장 및 행사 센터의 용도와 무관한 교육 용도.

새 부동산 소유주/운영자는, 종합 계획이 시에 제출되고, 시로부터 승인을 받을 때까지, 본 박람회장을 현재 존재하고 있는 그대로 계속 운영할 수 있다. 현재 부동산에서 허용되는 건물의 높이와 최대 허용 건평 비율에는 변동이 없도록 요구될 것이다. 그러나, 어떤 특정 용도가 계속 지속될 것이라는 보장은 없을 것이다.

본 법안은 동 부동산의 일반 계획 토지 용도에 대한 장래 변경은 그 어느 것이라도 반드시 전반적인 환경 검토를 받아야 하며 유권자 과반수에 의해 승인되어야 함을 요하고 있다. 이것은 선거없이 일반 계획 지정과 일치하지 않는 용도로 부동산을 사용하는 것을 방지하여 준다. 본 법안은 또한 제안자가 특별선거의 비용을 지불하지 않는 한 일반 계획을 변경하는 제안 법안이 다음 일반 선거에서 고려될 것이라는 것을 제시하고 있다.

본 법안에 대한 "찬성" 투표는 만일 동 부동산이 더 이상 주소유가 아닌 경우 유권자의 승인에 의하지 않고는 박람회장 및 행사 센터의 용도를 다른 용도로 변경하는 것을 방지하게 될 것이다. 어떠한 용도 변경도 먼저 코스타 메사 시에 의해 승인되지 않는 한 허용되지 않을 것이며 열거된 허용 용도와 여전히 반드시 일치해야 한다. 이것은 부동산에 대한 잠재적인 개발을 제한할 것이다. 동 부동산의 토지 용도 지정에 대한 변경은 전반적인 환경 검토와 유권자 승인의 두가지 사항없이 이루어질 수 없다.

만일 동 부동산이 더 이상 주소유가 아닐 경우에는 본 법안에 대한 "반대" 투표는 동 부동산의 박람회장 및 행사센터로서의 현 용도를 보존 유지할 수 없게 될 것이다. 동 부동산의 토지 용도 지정은 향후, 공고의 발행, 공공 청문회 및 시의회의 투표를 요하지만, 유권자 승인은 요하지 않는 표준 방법으로 이루어 질 것이다.

상기 설명은 법안 C에 대한 공정 분석입니다. 만일 본 법안이나 제안 조례의 사본을 원할 경우 (714) 754-5225 로 시서기관실에 전화하면, 귀하에 비용 부담없이 사본이 하나 우송될 것입니다.

서명자 / Kimberly Hall Barlow(킴벌리 홀 발로우)
시법무관