

## 법안 전문 B 샌 후안 카피스트라노 시

**바에 로드(VALLE ROAD) 동쪽 라 노비아 애비뉴(LA NOVIA AVENUE)의 북쪽과 남쪽을 따라 위치한 복합용도 계획 커뮤니티(PLANNED COMMUNITY)의 일반계획 개정(GPA) 07-01을 승인하는 캘리포니아, 샌 후안 카피스트라노 시 시의회 결의안 (재산평가국장 필지 번호(들): 666-312-01 및 02; 666-292-01, 02 및 06)(디스트리토 라 노비아-샌 후안 메도우스)**

어드밴스드 부동산 서비스(Advanced Real Estate Services: ARES)에서 18.7 에이커 디스트리토 라 노비아(Distrito La Novia) 단지과 135.1 에이커 샌 후안 메도우스(San Juan Meadows) 단지를 포함하는, 두개의 단지로 구성된 프로젝트의 계획신청서와 합의서를 승인하여줄 것을 요청한 바 있다. 이 두 단지는 합하여 153.8 에이커의 프로젝트를 이루고 있으며 샌 후안 메도우스 단지과 디스트리토 라 노비아 단지를 단일 프로젝트로 합칠 것이다. 디스트리토 라 노비아 단지 개발은 75,100 총 스퀘어피트 (68,200 실제 스퀘어피트) 의 상용-소매점 용도, 32,000 총 스퀘어 피트(27,500 실제 스퀘어피트)의 사무실 용도, 및 140개 주택 단위 (90개의 매각용 콘도미니엄과 50개의 임대 아파트)를 포함한 18.7 에이커 디스트리토 라 노비아 부동산에 대한 복합용도 개발을 제안하고 있다. 메도우스 단지는 94개의 분리된 단일 세대 (SFD) 주거 단위와 말 775마리가 있는 승마센터를 제안하고 있는 바; 그리고,

일반계획 토지사용 요소(General Plan Land Use Element)는 디스트리토 라 노비아 부동산의 서쪽 9.1 에이커를 "특정계획/정밀계획 (Specific Plan/Precise Plan)"으로 그리고 동쪽 9.7 에이커를 "PC(계획 커뮤니티: Planned Community)"로 지정하고 있으며 1983년도 엘 파라도 특정계획(El Parador Specific Plan)은 지원시설(즉, 호텔에 딸려있는 컨벤션/만찬 시설, 식당과 커피숍, 소규모 소매점들, 그리고 관리사무실, 세탁장 등등과 같은 지원 서비스)을 포함한 300개 객실 호텔 및 컨퍼런스 센터 (160,000 GSF)의 개발을 허용하고 있다.

일반계획 토지사용 요소는 제안된 프로젝트의 샌 후안 메도우스 부분을 "계획 커뮤니티" (PC)로 지정하고 있으며 그리고 275개의 분리된 단일 세대 (SFD) 대지와 165개의 노인 아파트의 개발을 허용할 포스터 캐논 계획 커뮤니티(Forster Canyon Planned Community)/종합개발계획 (Comprehensive Development Plan: CDP 81-01)의 "메사(Mesa)" 부분을 구성하고 있는 바; 그리고,

2008년 5월 6일, 시의회는 토지사용 요소의 토지사용 지정에 대한 일반계획 개정 제안과 순환 요소를 연구하기 위하여 디스트리토 라 노비아-샌 후안 메도우스 프로젝트에 관한 일반계획 개정(GPA) 연구절차를 시작하게 하는 결의안 08-05-06-06호를 승인하였던 바; 그리고,

제안된 프로젝트는 제9-2.301절, 토지사용 규정의 개발검토(Development Review of the Land Use Code)에 의거하여 처리되었던 바; 그리고,

환경관리자가 동 지침서의 제15081절에 준하여 환경영향보고서를 준비하도록 요청하였으며; 동 지침서의 제15082절에 준하여 준비 통보를 하였고, 동 지침서의 제15084절에 준하여 준비된 환경영향보고서 초안 준비를 감독하였으며, 동 지침서의 제15085절에 준하여 완료 통보를 하였고, 동 지침서의 제15087절에 준하여 환경영향보고서 초안에 대한 공개 검토를 제공하였으며; 동 지침서의 제15088절에 준하여 모든 의견을 검토하고 의견에 대한 답변을 준비하였고; 캘리포니아 환경품질법(1970)의 모든 적용 규정들을 기타 준수하였으며; 모든 완화 조치가 완화합시보고 프로그램 (MMRP)에 포함되어 있는 바; 그리고,

설계검토위원회가 제안 프로젝트를 고려하며 그리고 제안 프로젝트에 대한 공개 증언을 고려하기 위해 제9편, 토지사용 규정에 준하여, 2008년 6월 5일, 2008년 8월 21일, 2008년 11월 20일, 및 2009년 12월 17일에 공개 워크숍 또는 회의를 시행하였던 바; 그리고,

교통위원회는 제안 프로젝트를 고려하며 그리고 제안 프로젝트에 대한 공개 증언을 고려하기 위해 제9편, 토지사용 규정, 제9-2.339절 공개회의 절차에 준하여, 2009년 12월 9일에 공개회의를 시행하였던 바; 그리고,

공원, 레크리에이션 및 승마위원회는 제안 프로젝트를 고려하며 그리고 제안 프로젝트에 대한 공개 증언을 고려하기 위해 제9편, 토지사용 규정, 제9-2.339절 공개회의 절차에 준하여, 2010년 1월 18일에 공개회의를 시행하였던 바; 그리고,

주택자문위원회는 제안 프로젝트를 고려하며 그리고 제안 프로젝트에 대한 공개 증언을 고려하기 위해 제9편, 토지사용 규정, 제9-2.339절 공개회의 절차에 준하여, 2010년 1월 27일에 공개회의를 시행한 바 있다.

기획위원회는 캘리포니아 환경품질법 제15074절에 의거한 환경상 결정 및 문서를 고려하고, 제안 프로젝트에 대한 공개 증언을 고려하기 위해 제9편, 토지사용 규정, 제9-2.335절 공청회 절차에 준하여, 적시 공고된 공청회를 2010년 2월 23일, 3월 9일, 3월 23일, 4월 13일 및 4월 27일에 시행하였으며 관련된 모든 공개 의견을 고려하였던 바이다.

### **따라서, 이제, 샌 후안 카피스트라노 시 시의회는 이에 다음 사항에 대한 발견과 결정을 결의하는 바이다:**

1. 본 제안 프로젝트는 토지사용 지정에 대하여 제안된 개정이 다음 일반계획의 목표 및 정책을 더욱 성취시키고 동 목표 및 정책이 일치하기 때문에 일반계획 토지사용 요소의 목표, 정책, 및 추천 사항과 일치할 것이다:

본 제안 프로젝트는 본 제안 프로젝트가 보다 균형잡힌 토지 사용 형태에 기여하고 공공 서비스 지원에 필요한 충분한 세입을 생성할 보다 다양한 상용 및 주거용 토지 사용을 개발할 것이기 때문에 시는 "세입 생성이 공공 서비스와 시설을 제공하고 관리하는 시의 임무에 상응하도록 보장하기 위해 균형잡힌 토지 사용 형태를 개발할 것이다"라고 명시한 토지사용 제 1 목표와 일치할 것이다; 그리고,

본 제안 프로젝트는 본 제안 프로젝트가 필요한 공공 서비스를 지원할 공공 세입의 균형 또는 잉여를 가져올 부동산 주택 용도, 상업 용도, 승마 용도 및 상용 사무실 용도 개발을 허용할 것이기 때문에 시는 "공공 세입 생성과 공공 시설 및 서비스 제공 경미 사이에 균형 또는 잉여를 가져오도록 샌 후안 카피스트라노의 토지 사용 구성을 장려할 것이다"라고 명시한 정책 제 1.1호와 일치할 것이다; 그리고,

본 제안 프로젝트는 본 제안 프로젝트가 시의회에 의해 "PC" (계획 커뮤니티)로 이전에 지정된 커뮤니티 지역 안에 제안 개발을 주관할 것이기 때문에 시는 "커뮤니티의 농촌과 같은 특성을 보존하기 위해 시내에서의 장래 성장을 통제하고 주관할 것이다"라고 명시한 토지 사용 제 2 목표와 일치할 것이다; 그리고,

본 제안 프로젝트는 본 제안 프로젝트가 대부분의 강도높은 개발은 "디스트리토" 단지에 집중시키고, "메도우스" 단지의 개발은 저밀도 주택 및 상용 승마 용도로 제한시키며, 특히 "메도우스" 단지에 제안된 개방공간을, 승인된 주택용 개발을 상용 승마 개발로 대체함으로써 개방공간의 양을 증가시키는 것을 통해 시의 기존 특성에 일치하고 부응하는 방법으로 설계되었기 때문에 시는 "새 개발은 시의 기존 특성에 일치하고 부응하도록 보장할 것이다"라고 명시한 정책 제 2.2호와 일치할 것이다; 그리고,

본 제안 프로젝트는 본 제안 프로젝트가 용수, 재활용수, 우수 배수로, 및 위생 하수에 대한 특정 골조 기반시설을 건축하고; 일반계획 순환 요소에 일치하는 특정 단지 구역의 외부 도로를 개량 건축하며; 그리고, 250S 비가정용 저수지 현장에 대한 취소불능한 제의를 기록하도록 규정하고 있기 때문에 시는 "개발은 공공시설과 서비스 제공에 부응하도록 보장할 것이다"라고 명시한 정책 제 2.3호와 일치할 것이다; 그리고,

본 제안 프로젝트는 본 제안 프로젝트가 상용 승마 용도를 "메도우스" 단지에 도입하고; 개방공간 면적을 상당히 증대시키며; 그리고 "메도우스" 단지에 승인된 주택 개발을 440개 주거 단위에서 94개 주거 단위로 축소할 것이기 때문에 시는 "대부분 지역의 개방공간과 자연 환경을 보존할 것이다"라고 명시한 토지사용 제 4 목표와 일치할 것이다; 그리고,

본 제안 프로젝트는 본 제안 프로젝트가 "메도우스" 단지의 자연 경사를 영구 개방공간으로서 일반계획에서 지정한 능선 아래로 유지시키며 그리고 승인된 주택 개발을 제안된 상용 승마 용도로 대치시킴으로써 개방공간의 면적을 상당히 증대시킬 것이기 때문에 시는 "커뮤니티의 개방공간 특성을 유지시키기 위해 지정된 능선과 이에 인접한 지역을 보존할 것이다"라고 명시한 정책 제 4.3호와 일치할 것이다; 그리고,

본 제안 프로젝트는 본 제안 프로젝트가 샌 후안 크릭(San Juan Creek) 통로 일대와 프로젝트 남쪽의 시 개방공간 토지를 연결하는 개인 관리의 일반계획 다용도 산길에 대한 공공 지역권을 건축 설정할 것이기 때문에 시는 "기존의 자전거, 등산, 및 승마 산길 시스템과 시설을 개발하고 확장할 것이다"라고 명시한 공원 및 레크리에이션 요소 제 2 목표와 일치할 것이다; 그리고,

본 제안 프로젝트는 본 제안 프로젝트가 시의 공공 산길 연결 구조를 개발 확장시키고 등산객, 뛰는 사람, 자전거 타는 사람과 말타는 사람들에게 혜택을 줄 다용도 산길을 개선 건축할 것이기 때문에 시는 "자전거, 보행자, 및 말을 지원하는 기존의 산길 연결 구조를 개발 확장시키고 인접 관할 지역 산길 연결 구조와의 접속을 조정할 것이다"라고 명시한 정책 제 2.1호와 일치할 것이다; 그리고,

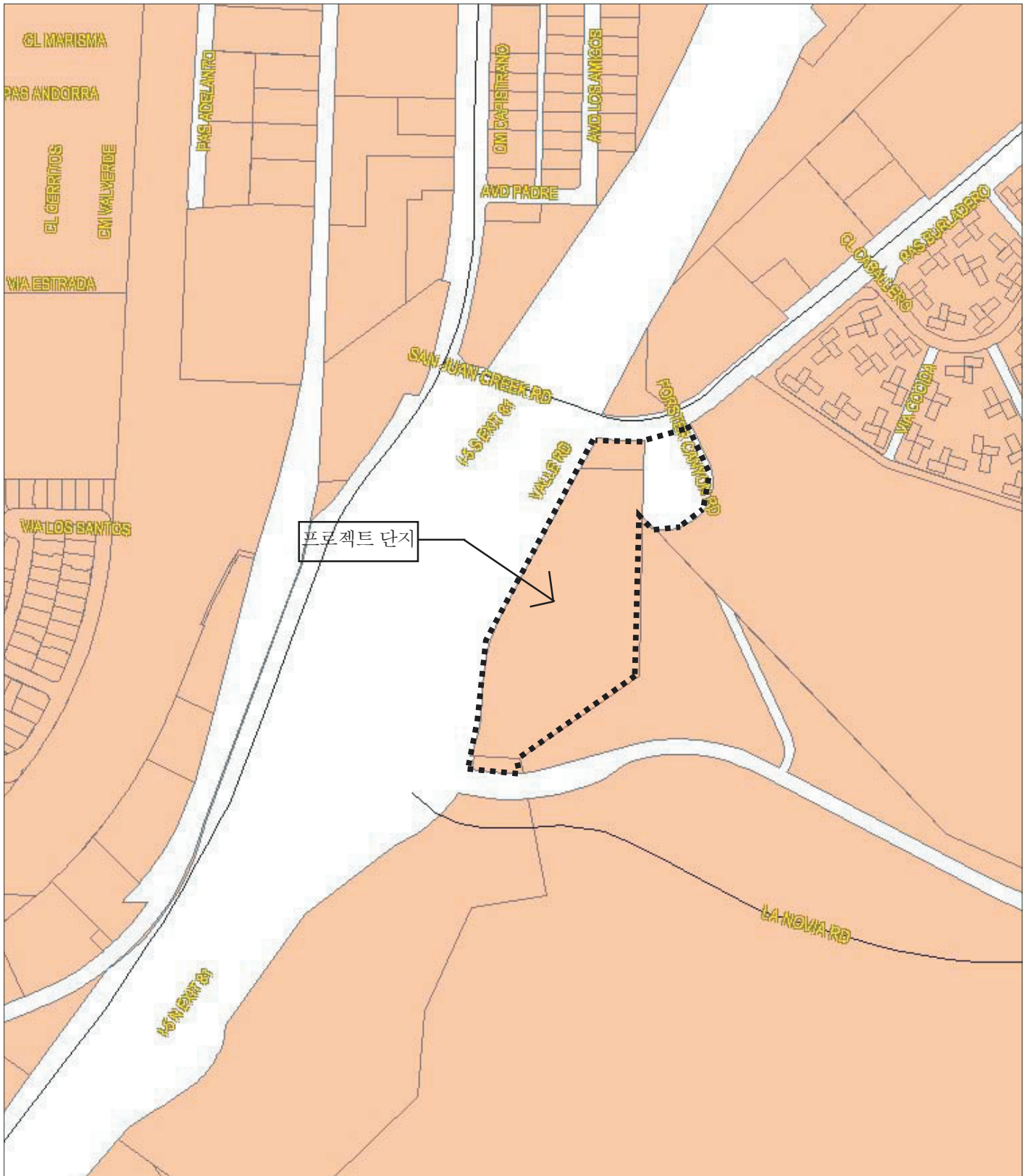
본 제안 프로젝트는 본 제안 프로젝트가 시의 사용 가능 승마 시설을 상당량 추가시키는 상용 승마 시설을 개발할 것이기 때문에 시는 "새 승마 시설을 보존 또는 제공하기 위해 토지를 지정함으로써 승마 생활 방식을 보존할 것이다"라고 명시한 정책 제 2.2호와 일치할 것이다.

2. 제안 프로젝트는 환경영향보고서(EIR)초안의 교통 분석에서 시의 간선 도로 시스템에 미치는 영향을 결정하기 위하여 특별히 "A" 도로의 삭제에 대한 제안을 검토하였으며 그리고 기타 제안된 교차로와 도로 확장 개선을 통해, 제안된 삭제는 영향을 받는 기타 간선 도로에 대해 최소 "D" LOS를 유지할 것으로 판명되었기 때문에 순환 요소의 목표, 정책, 및 추천 사항들과 일치할 것이다. 더우기, 패시피카 샌 후안(Pacifica San Juan) 프로젝트가 "포스터 캐년"과 바에 로드 사이의 연결 도로를 포함하였기 때문에 도로 및 고속도로 기본계획에 대한 본 제안 개정을 본질적으로 상쇄하는 추가 수용 능력과 지속성이 제공되었다.
3. 제안 프로젝트는 디스트리토 라 노비아-샌 후안 메도우스의 종합개발계획이 이십육개(26)의 저렴한 주거 단위 개발을 요구하는 저렴한 주택 기회 프로그램(Affordable Housing Opportunities Program: AHOP)을 포함하고 있으며 그리고 본 프로젝트에는 최소한 55년 기간동안 지정된 주거 단위가 계속 저렴하도록 보장하기 위한 계약을 하고 기록하는 것이 요구되기 때문에 일반계획 주택 요소의 목표, 정책, 및 추천 사항들과 일치할 것이다.
4. 제안 프로젝트는 산길 기본계획(도면 PR-1)이 장래의 산길 확장 계획을 세우고 있으며 그리고 "디스트리토"와 "메도우스" 단지들을 통하여 샌 후안 크릭 통로 일대를 "메도우스" 단지 남쪽의 시 개방공간 토지에 연결하는 일반계획 다용도 산길 접속을 요청하고 있기 때문에 일반계획 공원 및 레크리에이션 요소의 목표, 정책, 및 추천 사항들과 일치할 것이다. 더우기, 제안된 프로젝트 개발 계획은 필요한 공공 근접 지역권을 설정하고 본 계획된 산길 접속을 건축하는 규정을 포함하고 있다. 산길 이외에, 신청자는 산길 사용자들을 위해 두개의 별개 휴게소 지역을, "디스트리토" 단지에 하나 그리고 "메도우스" 단지에 하나 제안하였다.
5. 본 제안 프로젝트는 본 제안 프로젝트가 가정용 용수 기본계획(DWMP), 비가정용 용수 기본계획(NDWMP), 배수로 기본계획 및 기타 시설 계획들과 일치시키는데 필요한 골조 기반시설을 건축하도록 요구될 것이기 때문에 시는 "커뮤니티의 필요를 충족시키기 위해 충분한 수준의 용수 및 하수 서비스를 제공할 것이다"라고 지시한 일반계획 공공 서비스 요소의 목표, 정책, 및 추천 사항들과 일치할 것이다. 더우기, 본 프로젝트는 패시피카 샌 후안 프로젝트와 "메도우스" 단지 사이의 경계 일반 인접 지역에 위치하고 있으며 장래 계획된 250S 저수지 현장에 쓰도록 취소불능한 제의를 기록하는 것이 요구될 것이다.

**따라서, 이제, 샌 후안 카피스트라노 시 시의회는 이하 첨부되었고 여기에 편입된 별첨 "A"와 "B"에 명시된 바와 같이, 제안된 "디스트리토 라 노비아-샌 후안 메도우스"에 대한 일반계획 개정(GPA)을 이에 승인함을 또한 결의하는 바이다.**

별첨 "A"

일반계획 개정 (GPA) 07-01, 디스트리토 라 노비아-샌 후안 메도우스



디스트리토 라 노비아 단지(이전 "엘 파라도" 호텔 단지) 서쪽 일부 9.1 에이커(APN: 666-292-01, 02 & 04 및 샌 후안 크릭 로드 통행권의 일부)의 일반계획 토지사용 요소 지정을 "특정 계획"으로부터 "계획 커뮤니티"로 개정.

별첨 "B"

도표 LU-3  
계획 커뮤니티:  
허용 용도 지침

계획 커뮤니티	허가된 토지 혼용 지침
크리스탈 캐서드랄 미니스트리스(Crystal Cathedral Ministries) 계획 커뮤니티	공공 기관용(수양관 포함) 80% 및 보조 보호시설 20% (건강관리 센터를 포함할 수 있음. 공공 기관용의 최대 평면적 비율은 프로젝트가 커뮤니티에 예외적인 혜택을 제공하지 않는 한 허용되지 않을 것이다.)
오소 랜치(Oso Ranch) 계획 커뮤니티	공공기관용 40% 저소득 가정/노인 주택 30% 중밀도 주택용 30%
푸에블로 세라(Pueblo Serra) 계획 커뮤니티	사무실/연구 단지 (호텔, 음식 서비스 등과 같은 지원 부수 용도와 함께) 100%
위스퍼링 힐스(Whispering Hills) 계획 커뮤니티	초저밀도 주택용 100%
포스터 캐년(Forster Canyon) 계획 커뮤니티 패시피카 샌 후안(Pacifica San Juan): 257.0 에이커	저밀도 주택용 5% 중저밀도 주택용 26% 중밀도 주택용 10% 고밀도 주택용 3% 사무실/연구 단지 6% 레크리에이션 개방 공간 8% 일반 개방 공간 39% 공공기관용 4%
디스트리토 라 노비아-샌 후안 메도우스 계획 커뮤니티 153.8 에이커	일반 상용 7% 고밀도 주택용 3% 레크리에이션 개방 공간 44% 저밀도 주택용 28% 자연 개방공간 18%