

시 법무관의 공정 분석 샌 후안 카피스트라노 시 법안 B

법안 B는 바에 로드(Valle Road) 동쪽에 위치한 디스트리토 라 노비아(Distrito La Novia) 단지의 서쪽 일대 9.1 에이커를 "특정 계획(Specific Plan)"으로부터 "계획 커뮤니티(Planned Community)"로 재지정하는 일반계획 개정을 승인하는 시 결의안 10-11-02-02를 시의회에서 채택한 것에 대하여 주민투표를 하는 것이다. 일반계획 개정안은 또한 153.8 에이커의 디스트리토 라 노비아-샌 후안 메도우스 계획 커뮤니티(Distrito La Novia-San Juan Meadows Planned Community)에 대한 토지 사용을 7% 일반 상용, 3% 고밀도 주택용, 44% 개방공간 레크리에이션, 28% 저밀도 주택용, 및 18% 자연 개방공간에 사용하도록 설정하고 있다. 본 토지 사용 비율은 아래 자세히 설명되어 있는 디스트리토 라 노비아-샌 후안 메도우스 프로젝트의 개발을 허용한다.

찬성 투표는 위에서 설명한 디스트리토 라 노비아-샌 후안 메도우스 계획 커뮤니티 개정안이 승인될 것이라는 것을 뜻한다. 일반계획 개정안과 연관되어 있는 것에는 제안된 주택용, 상용, 소매점, 및 말 500 마리가 있는 상용 승마센터에 대한 토지 사용과 개발 기준을 설정한 종합개발계획을 승인하는 재구분(Rezone); 샌 후안 메도우스 단지에 있는 94개의 단일 주택 대지를 포함하여 여러 용도의 필지로 토지를 나눈 임시 단지 지도; 75,100 총 스캐어피트(GSF)의 상업용 용도(식점, 식당, 및 소매점), 16,500 GSF의 사무실/소매점/호텔 용도, 50개의 주거용 아파트, 및 총 단위가 130개를 초과하지 않는 90개의 서로 붙은 주거용 콘도미니엄으로 구성된 디스트리토 라 노비아 단지의 복합 용도를 위한 건축 통제 승인; 153.8 에이커 프로젝트 일대의 기존 지형에 대한 변경을 승인하는 경사 계획 변경(Grading Plan Modification); 그리고 이전 포스터 캐년 매립지(Forster Canyon Landfill)에 대한 매립지 폐쇄 계획과 폐쇄후 관리 계획이 포함된 별도의 승인 사항들이 있다.

반대 투표는 일반계획 개정안이 거부될 것이며 상기 설명된 개발 프로젝트가 시행될 수 없다는 것을 뜻한다. 시가 사실상 유사한 개발을 승인하는 것이 일년 동안 금지될 것이다. 시에서는 즉시 다른 개발을 고려할 지도 모르며, 또는 재산 소유주가 기존의 토지 사용 권리에 준하여 부동산을 개발할 수도 있다. 이 153.8 에이커에는 방 300개, 160,000 GSF 규모의 호텔 및 회의 시설, 및 디스트리토 라 노비아에 아직 결정되지 않은 공공-기관 용도로 대략 9.6 에이커; 이외에 샌 후안 메도우스 단지에 275개의 주거용 단일 주택 대지, 및 165개의 저소득 노인용 다세대 아파트의 개발이 이미 승인되어 있다. **반대 투표**는 153.8 에이커의 디스트리토 라 노비아-샌 후안 메도우스 일대에 대한 개발을 막지 못하며 그리고 부동산 소유주는 이전에 승인된 토지 사용에 따라 본 부동산을 개발할 권리를 보유할 것이다.

서명자/ Omar Sandoval(오마 샌도발)
시 법무관

법안 B에 대한 찬성론 (디스트리토 라 노비아/샌 후안 메도우스 일반계획 개정)

우리는 들었습니다! 삼년 기간에 걸쳐, 30회의 공청회 동안, 우리는 디스트리토 라 노비아/샌 후안 메도우스 프로젝트에 대해, 여러분께서 더 많은 개방공간을 제공하며, 그리고 우리 커뮤니티의 독특한 특성과 일치하는, 1998년도 프로젝트보다 **밀집도가 낮은**, 축소된 계획을 바란다고 말한 것을 들었습니다.

1998년도 프로젝트는 440개의 주택, 300개 방이 있는 호텔, 그리고 학교 또는 시청으로 구성되어 있었습니다. 그것은 이미 승인이 되어 있기 때문에, 지금이라도 건축될 수 있습니다.

2010년도 프로젝트는 두개의 단지로 구성되어 있습니다:

- **디스트리토 라 노비아 (Distrito La Novia).** 소규모 상용 소매점, 소규모 사무실 건물, 그리고 130개 주택 단위를 포함하는 18.7 에이커의 혼합 용도 개발.
- **샌 후안 메도우스 (San Juan Meadows).** 94개의 단일 가족용으로 분리된 주택 및 최신 시설의 승마센터가 있는 135.1 에이커 (라 노비아 건너편).

새 계획이 더 우수합니다. 여기에는 주택이 216개 적고, 우리의 소도시 분위기를 보존하며, 수백 에이커의 개방공간을 보호하고, 등산길과 자전거길을 제공하며, 라 노비아에 보도를 추가하고, 우리 커뮤니티에 매우 필요한 커뮤니티 우호적인 소매점과 일자리를 포함하고 있습니다.

본 새 디스트리토 라 노비아/메도우스 프로젝트에서는 우리 시를 위하여, 부동산세와 판매세 그리고 주요 도로 개선(주간고속도로 5번과 라 노비아)을 포함하여 많은 혜택을 제공하고 있습니다. 이것은 지역 및 일대 상공회의소 그리고 오렌지 카운티 납세자 협회와 같은 사업 단체의 지지를 받고 있습니다.

소수의 사람들이 이 과정을 날치기하지 않도록 하십시오. 법안 B는 개발을 전혀 **하지 않는** 것과 지금 약간의 개발을 하는 것중에서 **선택하는 것이 아닙니다.** 이것은 이미 승인된 **고밀도 개발과 프로젝트의 62%가 개방공간인** 수준을 줄 낮춘 것중에서 선택하는 것입니다. 본 새 프로젝트는 우리의 소도시적인 승마 생활방식을 보존할 것입니다.

본 커뮤니티 우호적이고 경제적으로 유익한 프로젝트에 **찬성** 투표하는 수백명 여러분의 친구들 및 이웃들과 함께 하십시오.

서명자/ Sam Allevato(샘 아에마토), 시장

서명자/ Laura Freese(로라 프리스), 시의회 의원

법안 B 찬성론에 대한 반박론 (디스트리토 라 노비아/샌 후안 메도우스 일반계획 개정)

시의회는 경청하지 않고 사실을 무시하고 있습니다!

시의원 네명은 주민들의 뜻과 특별한 우리 시의 특성에 미치는 부정적인 영향을 계속 무시하고 있습니다.

시의회는 또한 사실을 무시하고 있습니다. 디스트리토 라 노비아 계획 원안은 200개 객실 호텔(300개가 아님)과 작은 교회(시청이 아님)를 요청하였습니다. 메도우스 계획은 275개 주택(440개가 아님)과 165개의 환경 영향이 적은 노인 아파트를 요청하였습니다. 그 어느 것도 아마 수년 동안 세워지지 않을 것입니다.

법안 B에 반대 투표해야 하는 추가 이유들:

- **교통량 증가!** 이번 제안된 소매 스트림물에는 맨 꼭대기에 아파트 40채, 시장, 식당, 사무실, 콘도 90채에 대형 승마센터까지 있어 너무 크고, 집약적이라 엄청난 교통량을 만들어낼 것입니다!
- **고밀도는 우리 샌 후안 카피스트라노의 특성이 아닙니다!** 우리는 층층이 쌓이고 밀집된 다른 시들처럼 보이고 싶지 않습니다.
- **승마 시설** 샌 후안 카피스트라노에는 항상 말들이 있을 것이지만, 메도우스에 1,500 마리 말은 너무 많습니다! 500마리 말이라는 초기 '상한선'에도 불구하고, 현재의 시 규정 하에 장래 시의회는 주민들의 투표없이 그 숫자를 증가시키도록 허용되어 있습니다.
- **용수세가 이미 하늘 위로 치솟고 있습니다!** 본 프로젝트는 일반계획의 일부가 전혀 아니었으며 우리의 용수세를 지붕 위로 치솟게 할 것입니다!
- **장사가 안되는 스트림을 하나가 더 필요한 사람이 누가 있습니까?** 우리는 우리가 기존에 보유하고 있는 사업체들을 도와야지, 경쟁을 일으켜 그들에게 해를 입혀서는 안됩니다.

후세대를 위해 우리 고유의 소도시 특성을 보존하도록 도와주십시오.

법안 B에 반대 투표하십시오

서명자/ Derek Reeve(데렉 리브), 시의회 의원

서명자/ Roy L. Byrnes(로이 L. 번즈), 샌 후안 카피스트라노 전임 시장

서명자/ John M. Perry(존 M. 페리), 상식적인 개발을 위한 시민들 (Citizens For Sensible Development)

서명자/ Yvonne Tschaikowsky(이브논 차이카우스키), 회원 - 상식적인 개발을 위한 시민들

서명자/ Judy Morgan(주디 모간), 시민 - 주민