

투표 법안-Q



Q

Laguna Beach 시, 중첩 용도지역제와 주요 개발 프로젝트에 대한 유권자의 승인 요건을 신설할 지방 조례 개정

(1) Coast Highway나 Laguna Canyon Road/Broadway의 중앙선에서 750피트 내에 위치한 Laguna Beach시 내의 모든 부동산에 적용되는 중첩 용도지역제도 신설, (2) 주요 개발 프로젝트에 대한 특별 요구사항 설정, 및 (3) 특별 요구사항을 따르지 않는 주요 개발 프로젝트와 누적되는 영향을 초래하는 프로젝트에 유권자의 승인을 요구하도록 Laguna Beach 지방 조례를 개정할 조례안을 채택해야 합니까?

찬반 투표의 의미

찬성(YES)	반대(NO)
<p>“찬성(Yes)” 투표는 (1) Coast Highway나 Laguna Canyon Road/Broadway의 중앙선에서 750피트 내에 위치한 Laguna Beach시 내의 모든 부동산에 적용되는 중첩 용도지역제도 신설, (2) 주요 개발 프로젝트에 대한 특별 요구사항 설정, 및 (3) 특별 요구사항을 따르지 않는 주요 개발 프로젝트와 누적되는 영향을 초래하는 프로젝트에 유권자의 승인을 요구하도록 Laguna Beach 지방 조례를 개정할 조례안을 채택하는 것에 찬성하는 투표입니다.</p>	<p>“반대(No)” 투표는 중첩 용도지역제의 생성과 주요 개발 프로젝트에 대해 유권자 승인 요구를 필요로 하는 제안된 조례안을 반대하는 것입니다.</p>

찬성과 반대

찬성	반대
<p>David Raber (데이비드 라버) 공동 창립자, Laguna Residents First</p> <p>Eugene H. Felder Jr. (유진 H. 펠더 주니어) 재무국장, Laguna Residents First</p> <p>Merrill Anderson (메릴 앤더슨) 재무 부국장, Laguna Residents First</p>	<p>Sue Kempf (수 캠프) 시장</p> <p>Bob Whalen (밥 웰른) 시장 직무대행</p> <p>Chris Quilter (크리스 킬터) 노인권익 및 서민주택 옹호자</p> <p>Jeff Calvert (제프 캘버트) 경찰서장</p> <p>Thomas Padden (토마스 패든) Laguna Beach 소방관 협회</p>

투표 법안-Q

법안 Q 전문 Laguna Beach 시

Laguna Beach 시 시민의 견해는 다음과 같다:

- (a) **이에 따라**, Laguna Beach는 Coast Highway와 Laguna Canyon Road만 제공되는 바다로 통하는 협곡 어귀에 위치해 독특한 위치에 있으며, 교통량 증가는 지역 사회에서 가장 중요하게 우려되는 사항이다;
- (b) **이에 따라**, 시의 물리적 크기와 해변과의 근접성의 자연적인 한계로 인해, 현재의 혼합 수준은 도시의 토지 사용의 추가적인 강화에 대한 신중한 관리의 필요성을 나타낸다;
- (c) **이에 따라**, Laguna Beach의 환영해 주는 환경의 외관과 느낌은 - 시골 외곽 협곡에서 반농촌적이고 절충적인 내부 협곡으로, 그리고 산책할 수 있는 상업 지구, 가로수가 늘어진 거리, 그리고 다양한 낮은 규모 건물이 있는 Laguna Canyon으로부터 해안선으로의 평화로운 전환을 포함하여 - 보호가 요구된다.
- (d) **이에 따라**, Laguna Beach에는 수년에 각각의 건물들의 "유기적 모자이크"로 구성된 독특한 상업 지구를 개발했고, 다른 소유자들에 의해 다른 시기에 지어지고 다시 개발되었으며, 높이고 밀도의 필수적인 요소들을 계속 유지함으로써 즐겁고 다양한 개발 패턴을 만들어냈다. 이 상업 지구는 우리 시에서 가장 눈에 잘 띄고 자주 활용되는 지역을 새로 개발할 때 이러한 개발 기준을 계속해서 적용할 구역 중심의 구현을 통해 높이고 밀도의 필수 요소를 계속 유지하여 쾌적하고 절충적인 개발 패턴을 보존해야 한다;
- (e) **이에 따라**, 도시가 발전하고 시대에 따라 변화하면서, 개발은 다음과 같이 이루어져야 한다:
 - 획일화된 대규모 개발의 일부가 아닌, 고유성을 가져야 한다.
 - 각 개발은 이웃, Laguna 주민 및 방문객에게 미치는 영향을 완화할 책임감을 가져야 한다. 이는 주차, 규모, 공공 안전 및 미적 영향을 포함한다.
 - Laguna의 유명한 풍경의 가치를 혁신적이고 조화롭게 존중할 수 있는 방법을 찾아야 한다.

그러므로, 이제 Laguna Beach 주민들은 다음 조항을 따른다:

제1조. 법 개정.

본 조례는 "Beautiful Laguna 중점 구역 지구를 만들고 주요 개발 프로젝트에 대한 유권자의 승인을 요청하는 발의안"으로 칭한다. 본 조례는 Laguna Beach 지방 조례 제25.60절을 만든다.

제2조. 제25.60절

제25.60.01 목적.

본 조례의 목적은 다음과 같다:

- (a) Laguna Beach의 가장 눈에 띄는 지역에 적용되는 중점 구역을 설정하여 아래 정의한 바와 같이 주요 개발 프로젝트에 대한 표준을 설정하고 대규모 신규 개발 프로젝트가 이러한 지구의 기존 규모와 분위기의 보존을 위해 높이, 밀도 및 주차 요건을 초과하지 않도록 한다;
- (b) Laguna Beach 유권자들은 Beautiful Laguna 중점 구역 지구에서 해당 부동산을 제거하기 위한 구역 변경을 통해 이러한 개발 프로젝트에 대한 시의회의 재량적 승인을 요구하고 Laguna Beach가 주요 개발 프로젝트 허용 여부를 결정할 수 있는 권한을 유권자에게 부여하며, 유권자 승인을 통해 Laguna Beach에서 제안된 주요 토지 사용 변경에 최대한의 대중 참여를 보장한다;
- (c) Laguna Beach의 유권자들이 모든 제안에 대해 지식적으로 투표할 수 있도록 주요 개발 프로젝트 제안에 대한 필수적이고 정확한 환경 정보를 모두 받을 수 있도록 보장한다;
- (d) Laguna Beach에서 거주하거나 일하거나 이곳을 방문하는 모든 사람들의 공중 보건, 안전 및 복지 및 삶의 질을 보호한다.

제25.60.02. 정의.

이 조항에 명시된 정의는 이 절의 조항에만 적용되며 다른 법률 조항에는 영향을 미치지 않는다.

- (a) "실건축 조건"은 Laguna Beach가 주요 개발 프로젝트에 대한 환경 영향 보고서 작성 통지를 발행할 당시의 기준 조건 또는 Laguna Beach 시에서 주요 개발 프로젝트 신청이 완료된 것으로 간주하는 날짜에 이러한 통지가 발행되지 않은 경우를 의미한다.
- (b) "일일 평균 운행"은 개발 프로젝트에서 매일 발생하는 차량 운행 수를 의미한다. Laguna Beach 시가 주요 개발 프로젝트에 대한 환경 영향 보고서 작성 통지를 발행한 날짜에, 혹은 주요 개발 프로젝트 신청이 완료된 날짜에 그러한 통지가 발행되지 않은 경우 발생한 운행은 미국교통공학회("ITE")의 운행 발생 매뉴얼 최신 버전을 사용하여 계산한다. 또한, 일일 운행은 지정된 날에 해당 부동산을 출발하거나 그곳에 도착하는 차량이다.
- (c) "건물 높이"는 다음 중 하나 이상을 의미한다:
 1. 마감된 지붕 표면의 모든 지점에서 가장 낮은 바닥의 마감된 바닥 표면이나 자연 또는 마감 등급 중 더 제한적이거나 더 낮은 높이까지 측정할 수직 거리. 위 바닥의 마감 바닥면에서 측정할 가장 낮은 바닥 전체가 자연 또는 마감 등급 중 더 제한적인 등급보다 완전히 아래에 있는 경우, 건물 높이는 지하층 바로 다음으로 높은 층의 마감 바닥 상단까지 측정해야 한다;
 2. 신청인은 전방 부지선 위의 높이를 측정하기 위해, 다음 두 가지 중 하나를 사용할 수 있다:
 - (a) 연석, 거리 중심선 또는 토지선에서 지붕의 가장 높은 지점까지의 수직 거리 중에서 본 제목의 특정 장소에서 요구하는 대로 적용 가능한 것. 연석의 고도는 연석의 교차점과 전방 부지선의 중간점에 수직 및 교차하는 선에 의해 생성된 지점의 연석 위쪽에서 측정해야 한다. 연석이 없는 경우, 도로 중앙선에서 지붕 꼭대기까지 높이를 측정해야 한다. 거리 중심선의 고도는 중심선과 전면 대지선의 중점의 수직 교차선이 교차하는 지점에서 측정된다; 또는
 - (b) 연석 또는 거리 중심선을 따라 있는 모든 지점.
 3. 후방 부지선 위의 높이를 측정하기 위해, 후방 토지선을 따라 모든 지점에서 후방 부지선 고도를 측정해야 한다.
 4. 예외: 36피트의 최대 높이 제한을 초과하지 않고 지정된 건물 높이를 초과하는 구조물이 추가적인 생활 공간이나 바닥 공간에 사용되지 않는 한, 다음 항목은 제25.05절의 절차 및 결과에 따라 설계 검토 위원회의 승인을 받은 Beautiful Laguna 중점 구역 지구 내의 구역 내에서 허용된 높이를 초과하는 높이로 허용될 수 있다: 건물, 천공, 첨탑, 깃대, 방송 및 수신 안테나 및 굴뚝에 필요한 엘리베이터, 계단, 탱크, 환기 선풍기 또는 유사한 장비만을 위한 구조물.
 5. 높이가 옥 피트를 초과하지 않고 거리에서 보이지 않도록 적절한 단벽 및 시각 보호 장치에 있는 상업적으로 합당한 양의 기계적 옥상 장비는 제외된다.
 6. 구조물이 적용 가능한 모든 구역 설정, 허가, 건물 및 안전 규정을 준수하는 한 유지 관리 목적을 위해 접근 이외의 목적으로 옥상을 사용하는 것은 허용될 수 있다. 이러한 목적을 수용하기 위한 난간 등의 모든 지붕 영구 구조물은 제25.60.03절에 지정된 건물의 전체 높이 제한을 초과할 수 없다. 음식 및 음료 준비 공간, 우산, 테이블 및 조명용 포함하지만 이에 국한되지 않은 임시 장비 및 고정물의 사용은 지붕의 마감 등급과 전체 높이 제한 사이의 높이가 6피트 이상일 때 허용될 수 있으며 적용 가능한 모든 구역, 허가, 건물 및 안전 규정을 준수한다. 기존 옥상 건축은 이러한 제한 사항의 적용을 받지 않는다.

- (d) "필지 결합"은 캘리포니아 정부 법규 제66451절 et.seq의 요구 사항에 따라 둘 이상의 필지를 합치는 것을 의미한다.
- (e) "누적 효과"는 개발 프로젝트가 다른 누적 부동산을 함께 고려할 때 800회 이상의 일일 평균 운행의 원인이 되거나 8만 8천 평방 피트 이상의 총 바닥 면적 건설을 야기하는 것을 의미한다. 누적 효과는 총 바닥 면적의 평방 피트를 합산하고 해당 누적 프로젝트의 일일 평균 주행을 고려 중인 개발 프로젝트와 합산하여 산출한다.
- (f) "누적 자산"은 고려 중인 개발 프로젝트에서 반 마일 이내이고, Laguna Beach 시에 위치하고, 캘리포니아 1번 주 도로 또는 캘리포니아 133번 주 도로의 중심선에서 750피트 이내이고 (제25.60.03 (c) 절에 정의된 부동산을 제외하고), 총 바닥 면적의 3천 평방 피트 이상이며 다음 기준을 충족하는 개발을 의미한다:

투표 법안-Q



1. 허가가 종료되거나, 비워지거나, 양도되거나 제25.60.04(i) 절에 따라 복귀된 개발을 제외하고 지난 팔 년 동안 건축 허가가 발급된 개발, 또는
2. 검토 과정이 공식적으로 종료되었거나 허가가 종료되거나, 비워지거나, 양도되거나 또는 제25.60.04(i) 장에 따라 복귀된 경우를 제외한 지난 8년 동안 검토를 위해 제출된 개발, 또는
3. 유권자 승인을 기다리고 있는 개발.

(g) "기본 계획"은 본 조례의 효력일 현재 또는 본 조례에 따라 개정될 수 있는 Laguna Beach 시의 기본 계획을 의미한다.

(h) "주요 개발 프로젝트"는 제25.60.03(c) 절에 기재된 프로젝트 및 주요 개발 프로젝트의 경미한 수정을 제외하고 Laguna Beach에서 다음 중 어느 한 요인으로 인해 이용의 밀도, 교통량 또는 집약도가 크게 증가하는 용도 변경을 포함하여 부동산을 개선 또는 변경한 것을 의미한다:

1. 총 바닥 면적의 22,000 평방 피트를 초과; 또는
2. 일일 평균 운행 200회 이상으로 인한 교통 체증 악화; 또는
3. 합리적으로 필요한 수보다 적은 주차 공간을 제공하여 주차 악화; 또는
4. 제25.60.03 (d) 절에 기재된 것과 같이 Beautiful Laguna 중점 계획 지구 내 높이 기준을 초과하는 건설; 또는
5. 2020년 12월 31일 또는 그 이전에 1,200 평방 피트 미만인 부지를 제외하고, 두 개 이상의 인접한 부지를 조합하여 7천5백 평방 피트를 초과하거나 다운타운 특정 계획에 따라 해당 면적의 6천 평방 피트를 초과하는 단일 필지를 만드는 것은 계산에서 제외된다; 또는
6. 하위 조항(e)에 정의된 누적 효과가 발생한다.

(i) "주요 개발 프로젝트의 경미한 변경"은 다음의 모든 기준에 부합하는 부동산 사용 변경을 비롯한 개선 또는 변경을 의미한다:

1. 프로젝트의 승인된 건축 계획에 정의된 총 바닥 면적을 8년 전보다 5% 이상 늘리지 않는다; 그리고
2. 변경, 부지의 위치 및 사용량이 많은 시간을 고려하여 지역 사회 개발 이사가 결정할 일일 평균 운행 증가량의 미미한 증가를 유발하여 교통 체증을 악화하지 않는다; 그리고
3. 합리적으로 필요한 수보다 적은 주차 공간을 제공하여 주차 환경을 악화하지 않는다. 경미한 수정의 경우, 지역 사회 개발 이사는 특정 변경 사용, 부지 위치, 충분한 기존 주차 용량성 및 최대 사용 시간에 따라 최대 두 개의 주차 공간을 면제받을 수 있다; 그리고
4. 건물 높이를 높이지 않는다.

(j) "지방 조례" 또는 "Laguna Beach 지방 조례"는 Laguna Beach 시의 지방 조례를 의미한다.

(k) "프로젝트 제안자"는 개발 프로젝트의 자격을 위해 Laguna Beach에 신청하는 모든 사람, 회사, 협회, 파트너십, 유한 책임 회사, 유한 책임 파트너십, 법인, 신락 또는 기타 모든 법인을 의미한다. Laguna Beach 자체에서 변경이 시작될 경우, 본 조례의 목적을 위해 프로젝트 제안자로 간주되어야 한다.

(l) "합리적으로 필요한 주차 공간 수"는 다음을 의미한다.

1. 총 바닥 면적 1,000평방 피트당 두(2) 개의 주차 공간:
 - i. 가구 상점, 가전제품 상점, 기계 대여 또는 판매 상점(자동차 대여 또는 판매 제외) 및 부피가 큰 상품만 취급하는 유사 시설; 또는
 - ii. 신발 수리, 맞춤, 드라이클리닝, TV 수리 또는 그와 유사한 기타 용도와 같은 상업 서비스 시설.
2. 총 바닥 면적 1,000평방 피트당 네(4) 개의 주차 공간:
 - i. 척추 교정의, 검안의 및 치과 의사를 포함한 의료 사무실 및 진료소;
 - ii. 일반 사무실 및 기타 비즈니스, 기술, 서비스, 행정 또는 전문 사무실.
 - iii. 미용실 또는 이발소;
 - iv. 선반 살롱, 네일 살롱, 피트니스센터, 스파, 마사지 서비스 또는 유사한 성격의 사용을 포함한 기타 개인 서비스 시설;
 - v. 일반 소매점;
 - vi. 아트 갤러리;
 - vii. 시중 은행, 저축 및 대출 사무실, 기타 금융 기관;
 - viii. 쇼핑센터;
 - ix. 식품 상점, 식료품점, 슈퍼마켓 또는 그와 유사한 용도 및 식품업체.
 - x. 주류 판매점, 편의점 또는 소형 마켓
3. 야외 좌석 공간을 포함하여 총 바닥 면적 100평방 피트당 1개의 공간 또는 3석당 1개의 공간 중 더 큰 공간:
 - i. 그룹 카운슬링/미팅;
 - ii. 바, 칵테일 라운지, 나이트클럽을 포함한 엔터테인먼트;
 - iii. 레스토랑, 드라이브스루, 테이크 아웃, 패스트푸드 및 풀 서비스, 빵집, 아이스크림 가게, 주스 바, 델리 식당을 포함하지만 이에 국한되지 않는 음식 서비스.
4. 대규모 개발을 구성하는 다가구 주택 건물 및/또는 예술가의 공동 거주 및 작업 구역의 경우, 합리적으로 필요한 최소 주차 공간 수는 다음을 의미한다: 모든 스튜디오 또는 1개 침실 유닛을 위한 1 1/2 공간, 2개 이상의 침실이 있는 모든 유닛 당 2개의 공간, 4개 침실 유닛을 위한 1개의 추가 게스트 공간, 이후 4개의 침실마다 1개의 추가 게스트 공간을 제공.
5. 민박 여관과 호텔/모텔의 경우, 합리적으로 필요한 최소 주차 공간 수는 다음과 같다: 각 객실마다 1개의 공간, 이들은 공공로, 복도, 마당 또는 코트로 개방되어 있음을 추가로 사용할 수 있으며, 15개의 객실 또는 일부 객실마다 1개의 추가 공간, 각 거주지마다 2개의 공간을 사용 가능.
6. 강당, 회의 시설 또는 클럽의 경우 합리적으로 필요한 최소 주차 공간 수는 다음을 의미한다. 3개의 고정된 좌석 당 1개의 공간 또는 더 큰 조립 면적의 각 35평방피트에 대한 1개의 공간.
7. 혼합 사용의 경우, 상기 1-6에서 한 개 이상의 용도가 수행되는 구조물에 대해 합리적으로 필요한 최소 주차 공간 수는 수행되는 용도에 비례하여 구조물에서 시행된 상기의 각 용도에 합리적으로 필요한 주차 공간을 조합하여 계산한다.
8. 본 조항에 특별히 기재되지 않은 구조물 및 사용에 대한 주차 요건은 지역 사회 개발 이사에 의해 결정되어야 한다. 결정은 본 요건에 명시된 가장 유사한 구조물 또는 용도에 대해 기재된 요건을 기반으로 한다. 제25.60.05절에 기재된 것과 같이 판결에 대해 항소할 수 있다.
9. 부수적 사용 - 전체 바닥 면적의 최대 3% 또는 50 평방 피트 중 더 큰 쪽에 대해, 허가된 소매 공간에서 음식 및 음료의 부수적인 제공에 대한 추가 주차 요건은 면제된다. 총 바닥 면적의 최대 25% 또는 바닥 면적의 500 평방 피트 중 더 적은 쪽을 허용된 소매 공간에서 수업이나 워크숍 개최를 위해 사용하는 경우 추가 주차 요구 사항이 면제된다.
10. 크레딧-합리적으로 필요한 최소 주차 공간 수의 계산에는 2020년 12월 31일 이전에 부여된 주차 공간 면제 또는 크레딧 또는 그에 상응하는 공익이 입증될 수 있고 인접한 근린의 주차 및 소음에 영향을 미치지 않는다는 것을 알 수 있는 경우, 해당 날짜 이후에 부여된 면제 또는 크레딧에 대한 크레딧이 포함되어야 한다. 이러한 결정은 계획위원회에 의해 내려져야 하며 제25.60.05절에 기재된 대로 항소할 수 있다.
11. 주차 근접성 - 건물 정면에서 250피트 이하의 공간을 제공하여 순수 주차 요건을 충족해야 하지만, 업무 시간 동안 발렛 서비스를 제공하는 경우 필요한 순수 주차 공간의 최대 50%를 속소에서 추가로 제공할 수 있다.
12. 시에서 필요한 현장 주차 공간의 일부 또는 전부를 요구하는 대신 요금을 제공하기로 결정할 경우 시에서 부과하는 기타 조건, 제한 또는 제한 사항을 비롯한 해당 요금은 건물 당 처음 25대에 대한 추가 주차 공간 가치의 80% 이상이어야 하며, 25대 이상의 공간에 대한 추가 주차 공간 가치의 100% 이상이어야 한다.

투표 법안-Q



(m) "특정 계획"은 2020년 1월 1일부터 시행되는 특정 계획 또는 본 조례에 따라 Laguna Beach 시의회 및 Laguna Beach의 유권자들에 의해 승인되는 새로운 특정 계획 또는 본 조례에 따라 개정될 수 있는 특정 계획을 의미한다.

(n) "추가 주차 공간의 가치": 시에서 주기적으로 산출하는 증분 공공 주차 공간을 건설 및 운영하기 위해 필요한 토지의 가치와 모든 개발 및 건설 비용을 의미한다. 어떠한 경우에도 추가 주차 공간의 가치는 부지 가치와 계획, 설계, 시공 및 부채 서비스 비용보다 적을 수 없다.

제25.60.03 Beautiful Laguna 중첩 구획 지구

(a) 목적. Beautiful Laguna 중첩 구획 지구 설정의 목적은 Laguna Beach에서 가장 눈에 잘 띄고 가장 많이 활용되는 구역에서 특별 토지 사용 규정, 표준 및 절차를 수립할 수 있도록 하기 위해 밀도, 개발 강도, 개발 규모, 주차 및 높이에 대한 최대 기준을 부과하여 해당 조항들이 적절한 개발로 보호되고 강화될 수 있도록 하는 것이다.

(b) 위치 및 적용: Beautiful Laguna 중첩 구획 지구는 캘리포니아 1번 주 도로 또는 캘리포니아 133번 주 도로의 중심선에서 750피트 안에 위치한 Laguna Beach 시의 모든 부동산에 적용된다.

(c) 예외. Beautiful Laguna 중첩 구획 지구 지정 교육구의 요건은 다음의 개발 프로젝트 또는 상황에는 적용되지 않는다.

1. 단독 주택 개발 프로젝트.
2. 아홉 개 이하 가구의 독점적인 주거 개발 프로젝트 또는 아홉 개 이상 가구의 단독 주택 개발 프로젝트로, 정부법 제65915항 또는 기타 주에서 의무화한 저렴한 주택 공급에 따른 밀도 보너스 발행으로 인한 것이다.
3. 미국 주택도시개발부에 규정된 저소득, 하위 저소득 또는 최하위 저소득 가구를 위해 100% 저렴한 주거 단위로만 구성된 개발 프로젝트. 제25.60.04절의 요구 사항에 대한 본 예외의 상황에서 100% 저렴한 프로젝트를 제거하지 않고 단일 현장 관리자 유닛 또한 포함할 수 있다.
4. 공립 또는 사립 K-12 학교, 병원, 박물관 또는 종교 시설의 개발로만 구성된 주요 개발 프로젝트의 자격을 갖춘 모든 개발 프로젝트.
5. Laguna Beach 시 정부 규정의 기타 적용 요건에 따라 준수 또는 부적합 여부와 관계없이 기존 크기, 배치 및 밀도까지 화재, 홍수, 바람, 지진 또는 기타 재해로 인해 피해를 입은 기존 건물, 구조 또는 개선의 수리, 교체, 복원 또는 재건축. 이러한 수리, 교체, 복원 또는 재건축은 본문에 기재된 최대 허용 높이를 초과하지 않는다면 본 예외에 따라 구조물의 원래 높이를 최대 십 퍼센트까지 초과할 수 있다.
6. 본 조례는 본 조례의 발효일 이전에 승인된 주요 개발 프로젝트에 의존하는 부지별 개발의 완료를 방지하기 위해 적용되지 않는다. 이는 발효일 이전에 어떠한 허가 또는 기타 사용권의 소유자가 적법하고 성실하게 개발을 완료할 수 있도록 주법에 따라 수급권을 획득했다는 가정 하에 적용된다.
7. 본 조례는 주요 개발 프로젝트에 대한 경미한 수정에는 적용되지 않는다.

(d) 부동산 개발 표준. Beautiful Laguna 중첩 구획 지구 내 모든 개발은 기본 구역의 개발 기준을 충족해야 한다. 또한, Beautiful Laguna 중첩 구획 지구 내 최대 허용 개발 표준은 다음과 같다. 이러한 기준을 준수하지 않는 개발 제안은 반드시 제25.60.04절에 기재된 구역 변경에 대한 구역 변경 및 유권자 승인을 받아야 한다.

1. 주요 개발 프로젝트: 제25.60.02항에 정의된 주요 개발 프로젝트의 임계치를 초과하는 개발 프로젝트는 Beautiful Laguna 중첩 구획 지구 내의 부동산 개발 표준을 충족하지 못한다. 이러한 프로젝트는 주요 개발 프로젝트로 간주한다.
2. 높이. Beautiful Laguna 중첩 구획 지구 내 최대 높이 표준은 다음과 같다. 부동산의 기본 기준의 높이 표준은 아래 표준과 더불어 적용된다.

i. 건물 높이 정의 제25.60.02(c) 절에 따라 측정되는 아래의 높이 기준을 초과하는 개발 프로젝트는 주요 개발 프로젝트이며 반드시 제25.60.04절에 기재된 절차를 준수해야 한다.

ii. 아래에 명시된 추가 제한에도 불구하고 Beautiful Laguna 중첩 구획 지구 내 건물이나 구조물의 높이는 삼십육 피트를 초과할 수 없다.

iii. 다운타운 지구 특정 계획 구역인 CBD-1 Resident Serving, CBD-2 Downtown Commercial, CBD Visitor Commercial, CDB Office, CBD Central Bluffs의 높이를 다음과 같이 제한한다: 현재 다양한 건물 높이가 다운타운의 독특한 특징을 만들어내고 있다. 많은 기존 건물은 다음과 같은 높이 기준을 초과하며 부적합한 것으로 분류된다. 이러한 부적합한 구조물과 높이 기준을 준수하는 새로운 건축물이 함께 한다면 도시 내 현존하는 건물 높이의 다양성을 보존할 것이다. 따라서 건물 높이가 다양한 다운타운의 유산과 기존 규모 및 특성을 보호하기 위해 해변, 바다 및 언덕의 공공 경관을 보존한다. 거리 풍경에 충분한 빛, 공기 및 태양광 접근이 유지되려면 다음 건물 높이 표준을 적용해야 한다.

A. 건물 높이(건물 높이 정의 제25.60.02절의 정의에 따라)는 구조물의 지층 밖에 위치한 진입 경사로가 있는 주차장 바닥 층을 포함하여 12피트 또는 1층을 초과할 수 없다. 건물 높이 정의의 예외 사항 (4)에도 불구하고, 지붕, 굴뚝, 통풍구, 기계 장비, 기계식 인클로저, 엘리베이터 샤프트, 계단 및 건물의 운영에 필요한 기타 구조적 요소를 포함한 최대 높이가 설계 검토 기관에서 승인될 경우 추가 6피트를 초과하면 안 된다. 건물 높이 정의에 따라 지하층은 상기의 높이 측정 제한에서 제외된다. 지하층 또한 일(1) 층 제한에서 제외된다. 첫 번째 거주 가능 높이가 범람원 높이보다 높아야 하는 부동산에서는 보상 차원에서 높이 제한이 부여될 수 있다.

B. 허용 높이를 초과하는 기존 건물(본 조항에서 규정한 바와 같이)은 부적합한 구조물이 기존 건물 또는 최대 높이 외피를 위반하지 않는 한, 부적합한 구조물이 10% 또는 100평방 피트 중 더 작은 것을 추가할 수 있다는 점을 제외하고 부적합하게 된다.

C. 장기 저소득, 시 공무원, 노인(60세 이상)으로 제한되는 주택, 장애인을 위한 주택, 또는 의료 또는 치과 사무실만을 위한 비즈니스 및 전문 공작을 위해 이 층이 추가되는 경우, 조건부 사용 허가에 따라 이 층 추가에 대한 면제를 허용할 수 있다. 지붕, 굴뚝, 통풍구, 기계 장비, 기계적 인클로저, 엘리베이터 샤프트, 계단 및 건물 운영에 필요한 기타 구조 요소를 포함하여 이러한 건물의 최대 높이(건물 높이 정의에 따름)는 24피트이다.

D. 건물은 시내 설계 지침과 일치하는 보행자 지향성과 규모를 제공해야 한다. 바람직한 보행자 방향 및 규모를 달성하기 위해 단층 요소 및/또는 지붕 선 변형을 개발 프로젝트에 통합하고 재료 변경, 창 변형 및 돌출된 건물 요소를 사용하여 상층과 지층을 구분하는 것이 필요할 수 있다.

E. CBD Central Bluffs 구획에서만 옥상 데크에 위치한 야외 식사 시설은 설계 검토 위원회의 승인에 따라 최대 건물 높이를 초과할 수 있다. 이러한 시설에 대한 접근은 일반 대중에게 개방되어야 하며 고객에게만 한정되지 않는다.

iv. CA 시민예술지구 구역에 있는 부동산의 경우, 높이는 다음과 같이 제한한다: 건물 높이는 12피트 또는 일층으로 제한되며, 지붕 면적과 기계 장비 인클로저에 대해 추가로 6피트를 허용한다. 추가 건물 높이를 허용하는 예외 사항은 계획위원회의 권고에 따라 시의회에서 승인할 수 있다. 승인은 지방 조례 25편의 요구 사항과 함께 다음의 결과를 모두 충족하는 조건부 사용 허가를 필요로 한다.

A. 개발 프로젝트는 시에서 인가된 사 년제 미술 대학에 재학 중인 학생을 위한 학생 주택, 저렴한 예술가 주택 및 작업 공간, 중대한 예술 관련 사용, 주차장 및/또는 시민예술지구의 의도에 부합하는 공공건물을 포함하되 이에 한정되지 않는 바람직한 공공 혜택 사용을 포함한다.

B. 개발 프로젝트는 캘리포니아 133번 주 도로와 인접한 부피감을 줄이기 위해 설계 및 추진되었으며 Laguna Canyon 언덕을 사용하여 구조물의 높이와 부피에 대한 시각적 인식을 최소화한다.

C. 개발 프로젝트는 시민예술지구의 건축 스타일과 높이의 다양성에 기여한다.

투표 법안-Q

D. 개발 프로젝트는 중앙 상업 지구에 뿌리내린 보행자 지향성과 마을 특성을 강조한다.

E. 건물 외피는 기존 등급에서 측정된 가장 높은 지점의 고도에서 삼십육 (36) 피트를 초과하지 않으며 시민예술지구의 목표를 달성하는 모든 지붕 요소와 기계적 특징을 포함한다.

v. C-1 지역 상업 지구 구역에 있는 부동산의 높이는 다음과 같이 제한한다: 다음 건물 높이 제한은 허용된 최대 높이를 나타내며 설계 검토 기관의 적절한 결정에 따라 축소될 수 있다.

A. 건물의 높이는 전체 부지에 세로로 수평면을 생성하는 해당 기준선을 따라 임의의 지점까지 수직으로 측정된 아래의 해당 높이 제한을 초과해서는 안 된다:

도로 위의 후방 부지선 (경사를 퍼센트로 표기)	후방 부지선 고도 위로 허용되는 높이 (후방 부지선을 따라 모든 지점에서)
0에서 5까지	22피트
5 이상부터 10까지	17피트
10 이상	12피트
부지 통과 (경사를 퍼센트로 표기)	상부 연석 또는 거리 고도 위로 허용되는 높이
0에서 5까지	30피트
5 이상부터 10까지	25피트
10 이상	20피트
도로 아래의 후방 부지선 (경사를 퍼센트로 표기)	상부 연석 또는 거리 고도 위로 허용되는 높이
0에서 5까지	30피트
5 이상부터 10까지	25피트
10 이상	20피트

B. 건물 높이(건물 높이 정의 제25.60.02절의 정의에 따라)는 구조물의 지층 밖에 위치한 진입 경사가 있는 주차장 바닥층을 포함하여 삼십육 피트를 초과할 수 없다. 본 삼십육 피트 높이 제한은 지붕 골목, 통풍구, 기계 장비, 기계 인클로저, 엘리베이터 샤프트, 계단 및 건물 운영에 필요한 기타 구조 요소를 포함한다. 건물 높이 정의에 따라 지하층은 높이 측정 제한에서 제외된다.

C. 제25.08.022절의 전방 부지 정의 및 예외 절차에도 불구하고, 전방 부지 라인은 가장 기본적으로거나 가장 높은 용량의 도로 구분에 인접한 부동산 라인이어야 한다.

vi. C-N 상업 지구 구역에 있는 부동산의 높이는 다음과 같이 제한한다: 다음 건물 높이 제한은 허용된 최대 높이를 나타내며 설계 검토 기관의 적절한 결정에 따라 축소될 수 있다.

A. 건물의 높이는 전체 부지에 세로로 수평면을 생성하는 해당 기준선을 따라 임의의 지점까지 수직으로 측정된 아래의 해당 높이 제한을 초과해서는 안 된다:

도로 위의 후방 부지선 (경사를 퍼센트로 표기)	후방 부지선 고도 위로 허용되는 높이 (후방 부지선을 따라 모든 지점에서)
0에서 5까지	22피트
5 이상부터 10까지	17피트
10 이상	12피트
부지 통과 (경사를 퍼센트로 표기)	상부 연석 또는 거리 고도 위로 허용되는 높이
0에서 5까지	27피트
5 이상부터 10까지	25피트
10 이상	20피트
도로 아래의 후방 부지선 (경사를 퍼센트로 표기)	상부 연석 또는 거리 고도 위로 허용되는 높이
0에서 5까지	27피트
5 이상부터 10까지	25피트
10 이상	20피트

B. 건물 높이(건물 높이 정의 제25.60.02절의 정의에 따라)는 구조물의 지층 밖에 위치한 진입 경사가 있는 주차장 바닥층을 포함하여 삼십 피트 및 이 층을 초과할 수 없다. 예외 (C)의 건물 높이 제한과 관계없이, 본 삼십 피트 높이 제한은 지붕 골목, 통풍구, 기계 장비, 기계 인클로저, 엘리베이터 샤프트, 계단 및 건물 운영에 필요한 기타 구조 요소를 포함한다. 건물 높이 정의에 따라 지하층은 높이 측정 제한에서 제외된다. 지하층은 이 층 제한에서도 제외된다.

C. 제25.08.022절의 전방 부지 정의 및 예외 절차에도 불구하고, 전방 부지 라인은 가장 기본적으로거나 가장 높은 용량의 도로 구분에 인접한 부동산 라인이어야 한다.

vii. LBP 지역 상업 전문 구역에 있는 부동산의 경우, 높이 제한은 다음과 같다: 건축 높이 표준. 다음 건물 높이 제한은 허용된 최대 높이를 나타내며 설계 검토 기관의 적절한 결정에 따라 축소될 수 있다.

A. 건물의 높이는 전체 부지에 세로로 수평면을 생성하는 해당 기준선을 따라 임의의 지점까지 수직으로 측정된 아래의 해당 높이 제한을 초과해서는 안 된다:

도로 위의 후방 부지선 (경사를 퍼센트로 표기)	후방 부지선 고도 위로 허용되는 높이 (후방 부지선을 따라 모든 지점에서)
0에서 5까지	22피트
5 이상부터 10까지	17피트
10 이상	12피트

투표 법안-Q



부지 통과 (경사를 퍼센트로 표기)

- 0에서 5까지
- 5 이상부터 10까지
- 10 이상

상부 연석 또는 거리 고도 위로 허용되는 높이

- 25피트
- 22.5피트
- 20피트

도로 아래의 후방 부지선 (경사를 퍼센트로 표기)

- 0에서 5까지
- 5 이상부터 10까지
- 10 이상

상부 연석 또는 거리 고도 위로 허용되는 높이

- 25피트
- 22.5피트
- 20피트

B. 건물 높이(건물 높이 정의 제25.60.02절의 정의에 따라)는 구조물의 지층 밖에 위치한 진입 경사로가 있는 주차장 바닥층을 포함하여 삼십육 피트를 초과할 수 없다. (C) 삼십육 피트 높이 제한은 지붕 굴뚝, 통풍구, 기계 장비, 기계 인클로저, 엘리베이터 샤프트, 계단 및 건물 운영에 필요한 기타 구조 요소를 포함한다. 건물 높이 정의에 따라 지하층은 높이 측정 제한에서 제외된다.

C. 제25.08.022절의 전방 부지 정의 및 예외 절차에도 불구하고, 전방 부지선은 가장 기본적인거나 가장 높은 용량의 도로 구분에 인접한 부동산 라인이어야 한다.

viii. CH-M 상업 호텔-모텔 구역에 있는 부동산의 경우, 높이의 제한은 다음과 같다: 건축 높이 표준. 다음 건물 높이 제한은 허용된 최대 높이를 나타내며 설계 검토 기관의 적절한 결정에 따라 축소될 수 있다.

A. 건물의 높이는 전체 부지에 세로로 수평면을 생성하는 해당 기준선을 따라 임의의 지점까지 수직으로 측정된 아래의 해당 높이 제한을 초과해서는 안 된다:

도로 위의 후방 부지선 (경사를 퍼센트로 표기)

- 0에서 5까지
- 5 이상부터 10까지
- 10 이상

후방 부지선 고도 위로 허용되는 높이 (후방 부지선을 따라 모든 지점에서)

- 22피트
- 17피트
- 12피트

부지 통과 (경사를 퍼센트로 표기)

- 0에서 5까지
- 5 이상부터 10까지
- 10 이상

상부 연석 또는 거리 고도 위로 허용되는 높이

- 30피트
- 25피트
- 20피트

도로 아래의 후방 부지선 (경사를 퍼센트로 표기)

- 0에서 5까지
- 5 이상부터 10까지
- 10 이상

상부 연석 또는 거리 고도 위로 허용되는 높이

- 30피트
- 25피트
- 20피트

B. 건물 높이(건물 높이 정의 제25.60.02절의 정의에 따라)는 구조물의 지층 밖에 위치한 진입 경사로가 있는 주차장 바닥층을 포함하여 삼십육 피트를 초과할 수 없다. 본 삼십육 피트 높이 제한은 지붕 굴뚝, 통풍구, 기계 장비, 기계 인클로저, 엘리베이터 샤프트, 계단 및 건물 운영에 필요한 기타 구조 요소를 포함한다. 건물 높이 정의에 따라 지하층은 높이 측정 제한에서 제외된다.

C. 제25.08.022절의 전방 부지 정의 및 예외 절차에도 불구하고, 전방 부지 라인은 가장 기본적인거나 가장 높은 용량의 도로 구분에 인접한 부동산 라인이어야 한다.

ix. SLV South Laguna Village 상업 지구 구역에 있는 부동산의 경우, 높이는 다음과 같이 제한된다:

A. 이 구역의 건물이나 구조물은 다음의 높이를 초과해서는 안 된다:

도로 위의 후방 부지선 (경사를 퍼센트로 표기)

- 0에서 5까지
- 5 이상부터 10까지
- 10 이상

후방 부지선 위로 허용된 최대 높이 (피트로 표기)

- 22피트
- 17피트
- 12피트

부지 통과 (경사를 퍼센트로 표기)

또는

상부 연석 고도 위로 허용된 높이

도로 아래의 후방 부지선 (경사를 퍼센트로 표기)

- 0에서 5까지
- 5 이상부터 10까지
- 10 이상

상부 연석 위로 허용된 최대 높이 (피트로 표기)

- 27피트
- 25피트
- 20피트

B. 건물 높이는 연석에서 측정된 지붕을 제외하고 위 높이 제한 또는 이십이 피트 중 더 제한적인 것을 초과하지 않는 이 층으로 제한된다. 건물 높이의 어떤 지점도 자연 또는 마감 등급 중 더 제한적인 등급에서 측정된 삼십 피트를 초과해서는 안 된다. 이러한 건물 높이는 허용된 최대 값을 나타내며 설계 검토 기관의 적절한 결정에 따라 축소될 수 있다.

x. 구역 I 기관의 부동산의 경우, 높이를 다음과 같이 제한해야 한다: 모든 건물의 최대 전체 높이(조항 25.60.02의 건물 높이 정의에 따름)는 건물 지층 공간 외부의 접근 경사로가 있는 주차장 바닥 높이를 포함하여 삼십육 피트를 초과해서는 안 된다. 본 삼십육 피트 높이 제한은 지붕 굴뚝, 통풍구, 기계 장비, 기계 인클로저, 엘리베이터 샤프트, 계단 및 건물 운영에 필요한 기타 구조 요소를 포함한다. 건물 높이 정의에 따라 지하층은 높이 측정 제한에서 제외된다. 제25.08.022절의 전방 부지 정의 및 예외 절차에도 불구하고, 전방 부지선은 가장 기본적인거나 가장 높은 용량의 도로 구분에 인접한 부동산 라인이어야 한다.

투표 법안-Q



xi. M1A 경공업 구역 또는 M1B 경공업 구역 부동산의 높이는 다음과 같이 제한해야 한다: 모든 건물의 최대 높이(제25.60.02절의 건물 높이 정의에 따름)는 건물 지중 공간 외부의 접근 경사도가 있는 주차장 바닥 높이를 포함하여 삼십육 피트를 초과해서는 안 된다. 본 삼십육 피트 높이 제한은 지붕 굴뚝, 통풍구, 기계 장비, 기계 인클로저, 엘리베이터 샤프트, 계단 및 건물 운영에 필요한 기타 구조 요소를 포함한다. 건물 높이 정의에 따라 지하층은 높이 측정 제한에서 제외된다. 제25.08.022절의 전방 부지 정의 및 예외 절차에도 불구하고, 전방 부지선은 가장 기본적으로거나 가장 높은 용량의 도로 구분에 인접한 부동산 라인이어야 한다.

제25.60.04 주요 개발 프로젝트 구역 변경 및 주요 개발 프로젝트에 대한 Laguna Beach 유권자의 투표.

- (a) 각 주요 개발 프로젝트에는 Beautiful Laguna 중첩 구역 지구의 요건에서 부동산을 제거하는 구역 변경에 대한 시의회의 승인이 필요하다.
 1. 계획위원회는 반드시 이러한 구역 변경 요청에 대한 청문회를 열어 적어도 한 개의 일반 배포 신문으로 10일 이상 통지하거나 세 곳의 공공장소에 게시하고, 이 통지를 요청한 사람들에게 모두 전달해야 한다. 또한 최소 10일 전에 부동산 소유주, 신청인 및 300피트 이내의 부동산 소유주에게 통지해야 한다.
 2. 계획위원회는 Beautiful Laguna 중첩 구역 지구에서 부동산을 제거하기 위해 구역 변경을 채택하거나 거부할 것을 시의회에 권고할 수 있다. 계획위원회는 권고안을 만들 때 제안을 수정하기 위한 조건 및 완화 조치를 권고할 수 있다.
 3. 시의회는 구역 변경을 승인하는 것을 고려하기 위해 공청회를 열어야 하며, 1항에 기재된 고지서를 제공해야 한다. 시의회는 조건을 추가하거나 제거하고 법안을 완화할 수 있으며, 계획위원회의 권고를 승인, 비 승인 또는 수정할 수 있다.
 4. Beautiful Laguna 중첩 구역 지구의 기준을 초과하는 주요 개발 프로젝트를 허용할 구역 변경의 승인 여부를 결정할 때, 시의회는 주요 개발 프로젝트의 혜택이 Beautiful Laguna 중첩 구역 지구 보호보다 더 중요하다는 사실을 인정해야 한다.
- (b) Laguna Beach 시의회와 Laguna Beach 유권자의 과반수의 정규 또는 특별 지방 선거에서 지구 변경의 승인 여부를 묻는 투표 법안에 대해 "찬성(YES)" 하여 Beautiful Laguna 중첩 구역 지구 내 부지를 제거하기 위한 구역 변경을 승인한 후에만 주요 개발 프로젝트를 승인하는 것으로 간주해야 한다. 자문 선거는 유권자 승인 요건을 충족하지 않는다.
- (c) 선거 전에 Laguna Beach의 등록 유권자에게 우편으로 발송된 견본 투표지 자료는 주요 개발 프로젝트가 구성하거나 의존하는 개발 프로젝트의 범위와 주요 특징(모든 단계 포함)과 개발 프로젝트 부지의 위치 및 면적을 명확하게 공개하는 방식으로 모든 주요 개발 프로젝트를 설명해야 한다. 설명은 제안과 제안이 교통에 미치는 영향을 실제 건축 조건 및 기존 해당 토지 사용 지정 및 구역 구분과 명확하게 비교하여 기존과 정확한 비교 데이터 및 제안된 밀도(에이커 당 단위), 사용 강도(평방 피트, 사용 유형 및 교통 영향) 및 높이를 제공해야 한다. 설명은 건축 시 개발 프로젝트와 비교하여 실제 건축 조건의 일일 평균 운영을 공개해야 한다. 설명은 개발 프로젝트에 필요한 주차 공간의 수와 그에 대응하거나 대신 제공되는 공간의 수를 포함하되 이에 국한되지 않는 개발 프로젝트의 주차 영향에 대한 설명을 포함해야 한다. 제안 설명에서 유권자를 위해 읽기 쉬운 지도를 사용해야 한다. 본 하위 조항에서 요구하는 모든 정보를 Laguna Beach 시의회의 주요 개발 프로젝트 공청회 심(10) 일 전에 Laguna Beach 시 웹 사이트에 게시해야 하며, 이러한 정보를 Laguna Beach 시의회 청문회 후 영업일 이를 이내에 업데이트해야 한다.
- (d) 본 조례의 발효일 이후 Laguna Beach 시의회에서 승인한 모든 주요 개발 프로젝트 구역 변경의 경우, 본 조례에서 요구되는 선거 결과는 구역 변경의 시의회 승인에 따른 첫 번째 정규 지방 선거에 이루어져야 한다. 이를 대신하여 프로젝트 제안자와의 상호 합의에 따라 Laguna Beach 시의회가 특별 지방 선거를 호출할 수 있으며, 특별 선거 비용은 프로젝트 제안자만 부담한다.
- (e) 본 조례에서 요구하는 구역 변경 및 인가투표는 캘리포니아 환경 품질법("CEQA")에 따른 환경 검토를 포함하여 주요 개발 프로젝트에 대한 그 밖의 적용 가능한 모든 검토 및 승인 요건에 추가해야 한다.
- (f) 주요 개발 프로젝트의 전부 또는 일부를 이행하는 데 필요한 모든 후속 시 허가 및 승인은 본 조항의 단락 (b)에 따라 승인을 위해 유권자에게 제시된 개발 프로젝트 설명을 준수해야 한다.
- (g) 프로젝트 제안자가 Laguna Beach 시에 모든 비용을 지불하고 Laguna Beach 시의회에서 요구하는 모든 완화 조치가 완전히 이행되었거나 시의회와 프로젝트 제안자가 모든 완화 조치를 이행하기 위한 집행 가능한 계약을 체결할 때까지 주요 개발 프로젝트에 대한 점유 증명서를 발급할 수 없다.
- (h) 조항 5에서 거론된 경우를 제외하고, 유권자 승인 없이 발급된 모든 허가 또는 승인은 본 조례에 따라 유권자 승인이 요구되는 경우 무효로 간주한다.
- (i) Beautiful Laguna 중첩 구역 지구에서 제거된 부동산은 다음 조건 하에 Beautiful Laguna 중첩 구역 지구로 반환해야 한다:
 1. 건설(철거 또는 평지화 제외)이 유권자 승인 후 36개월 이내에 시작되지 않으면 허가 소유자가 합법적이고 성실하게 주법에 따라 수급권을 취득하지 않는 한 미결 허가는 무효가 된다.
 2. 만료되거나 취소된 건축 허가.
 3. 허가된 프로젝트는 제25.60.02(i) 절에 정의된 대로 주요 개발 프로젝트가 경미하게 수정되지 않으면, 다시 제출되거나 수정된다.
 4. 개발 프로젝트의 조건으로 공익을 제공하는 모든 계약은 이행되지 않는다.

제3조. 제출일에 따른 구역 지정.

본 발의안을 배포할 의사가 있는 통지가 시의 선거 관리 공무원에게 제출된 날짜는 여기에서 "제출 날짜"로 언급된다. 제출된 날짜에 발효되는 시의 기본 계획, 구체적인 계획 및 구역 설정 조례와 본 발의안에 의해 개정된 지구 설정 조례는 통합적이고 내부적으로 일관되며 적절한 시 정책 성명서를 구성한다. 향후 기본 계획, 세부 계획, 구역 조례에서 각 구역의 명칭과 참조가 변경될 경우 발생할 수 있는 혼란을 피하기 위해 유권자들은 발의안에서 확인한 지정으로 Beautiful Laguna 중첩 구역 지구의 구역이 지정되고 제출 날짜에 Beautiful Laguna 중첩 구역 지구 내 위치한 부동산에 이를 적용할 의사가 있음을 선언한다. 구역 이름 또는 구역 경계에 대한 제출일 이후의 후속 변경은 Beautiful Laguna 중첩 구역 지구에 적용되는 경계 또는 부동산 개발 표준을 변경하는 것으로 간주될 수 없다. 제출일과 본 발의안 법안에 의해 구획화 조례가 개정된 날짜 사이에 기본 계획, 특정 계획 또는 구획화 규정에 대한 모든 개정이 채택될 경우, 이러한 임시 제정 조항이 본 발의안의 조항과 일관되지 않는다면 발의안 및 기본 계획의 기타 요소에 의해 채택된 조항 간의 일관성을 보장하기 위해 주 법에서 요구하는 방식과 시간에 따라 가능한 한 빨리 수정되어야 한다.

제4조. 효력 일자; 기획 정보 업데이트.

본 시책 조례는 법률에서 허용하는 가장 빠른 날짜("효력 일자")로 구속력을 가지고 효력을 발휘한다. 커뮤니티 개발부는 효력 일자 후 90일 이내에 Beautiful Laguna 중첩 구역 지구 내에 포함된 부동산의 기획을 반영하도록 기획 정보와 기획 지도를 업데이트하도록 지시받았다. 업데이트의 목적은 본 발의안에서 채택된 Beautiful Laguna 중첩 구역 지구의 추가 항목을 반영하는 것이다.

제5조. 주 및 연방법과의 충돌.

본 시책 조례의 조항은 주 또는 연방법을 위반하는 범위까지 적용되지 않는다.

본 시책 조례는 사유 재산을 위한적인 방식으로 적용하는 결과에 적용하지 않는다.

제6조. 지방 조례와의 관계성.

본 시책 조례 조항이 Laguna Beach 시 정부 규약에 포함된 다른 조항과 상충하는 경우, 본 조례의 조항은 다른 대립되는 조항보다 우선한다. 본 시책 조례는 Laguna Beach 시 정부 규약의 기획 요건을 변경, 수정 또는 제거하지 않는다.

제7조. 개정.

투표 법안-Q



Laguna Beach 시민의 투표에 의한 경우를 제외하고는, 이 시책 조례에 대한 어떠한 조항도 수정되거나 폐지될 수 없다.

제8조. 사법 집행.

피해를 입은 사람은 누구든지 이 조례를 위반하거나 이 조례에 의해 Laguna Beach 시에 부과된 의무를 집행하기 위한 조치를 취할 권리가 있다. 시책 조례의 조직적 후원자를 포함한 본 시책 조례의 제안자들은 시책 조례에 이의를 제기하기 위해 제기된 모든 소송에서 본 시책 조례의 조항을 방어할 수 있다.

제9조. 해석.

본 시책 조례는 그 목적을 달성하기 위해 자유롭게 해석되어야 한다. 이 조례의 발효일 이전에 시행 중인 시의 토지 사용 및 구역 규정에 따라 토지를 합법적으로 사용하는 것을 불법으로 해석해서는 안 된다.

제10조. 기타 투표 법안과의 일관성.

이 법안과 동일한 투표지에 또 다른 법안을 투표에 부치면서 동일한 사안을 다루고, 두 법안이 모두 통과될 경우, 유권자들은 법안의 특정 조항이 직접 상충하는 경우를 제외하고는 두 법안을 모두 유효하게 간주한다. 직접적으로 상충될 경우, 더 많은 표를 획득한 법안이 그와 상충되는 조항에 대해서만 우선한다. 유권자들은 기타 투표 법안에서 모든 반대 입장과 상관없이, 이것이 그들의 의도임을 명시적으로 선언한다.

제11조. 분리성.

이 조례의 조항, 하위 조항, 절, 문장, 구문 또는 일부가 관할 법원에서 무효로 선언된 경우 나머지 조항, 하위 조항, 절, 문장, 구문 및 부분은 유효하고 집행 가능한 상태로 유지된다. 유권자는 관할 법원에서 무효로 선언된 조항, 하위 조항, 절, 문장, 구문 또는 부분 외의 본 조례의 모든 조항, 하위 조항, 절, 문장, 구문 및 부분을 통과시켰을 것이라고 선언한다.

제25.60.05 Beautiful Laguna 중첩 구역 지구 내 검토 및 항소 절차.

- (a) 범위:
 1. 본 조항은 제25.60.02 (i) 절 및 제25.60.02 (l) 절 조항에서 제공한 결정에만 적용된다.
 2. 신청인 또는 시의 거주민은 시의회에 결정을 항소할 수 있다.
 3. 항소에 대한 시의회의 검토는 여기에 명시된 기준으로 제한한다.
- (b) 개시:
 1. 항소는 서면으로, 시 서기관에 제출되어야 하며, 항소 사유를 명시해야 한다.
 2. 항소는 결정 후 14일 이내에 접수되어야 한다.
 3. 시의회는, 의결을 통해, 이러한 항소에 수수료를 부과할 수 있다. 시의회가 수수료를 부과하는 경우, 항소가 접수될 때 이를 지불해야 항소가 수락된다.
- (c) 과정:
 1. 시 서기관은 시 서기관이 이의 제기를 접수하고 수락한 후 14일에서 60일 사이에 공청회에 대한 이의를 시의회에 제기해야 한다. 공청회 공고는 제25.05.065절에 따라 이루어져야 한다.
 2. 시 의회는 결정을 지지하거나 번복할 수 있다. 최초 결정을 번복하기 위해서는 세표 이상의 찬성투표가 필요하다.
 3. 항소 결정은 시의회 결의안에 의해 결정되어야 한다.

공정 분석 Laguna Beach 시 법안 Q

본 법안은, 유권자에 의해 채택되고 California 연안 위원회의 승인을 받는 경우, Laguna Beach 지방 조례를 개정하여 1번 주 국도(Coast Highway) 또는 133번 주 국도(Laguna Canyon Road/Broadway)의 중앙선에서 750피트 내에 위치한 시의 모든 부동산을 포함하는 중첩 용도지역 지구를 만들게 된다.

제안된 조례안은 또한 다음의 효과 중 하나 이상을 가함으로써 밀도, 교통량 또는 사용 강도를 크게 증가시키는 사용 변경을 포함하여, 부동산의 개선 또는 개선에 대한 변경을 의미하는 것으로 정의되는 중첩 용도지역 지구 내의 모든 주요 개발 프로젝트에 대한 특별 요건을 설정한다: 총 바닥 면적의 22,000 평방 피트 초과; 일일 평균 주행 횟수가 200회 이상 추가 발생으로 교통 체증 악화; 합리적으로 필요한 수의 주차 공간보다 적은 주차 공간을 제공하여 주차난 악화; 중첩 용도지역 지구의 고도 기준 초과; 두 개 이상의 인접한 부지를 결합하여 예외를 제외하고 7,500 평방피트의 부지 면적을 초과하는 단일 필지 또는 도심 세부 계획 내 6,000 평방피트를 초과하는 단일 필지 생성; 또는 이전 8년 동안 제안된 0.5 마일 이내의 다른 프로젝트와 함께 고려할 때, 800년 이상의 평균 일일 이동 또는 88,000 제곱피트 이상의 총 바닥 면적의 건설을 야기할 것으로 정의되는 누적 효과를 유발할 때다. 제안된 조례는 특정 활동을 적용 사항에서 면제한다.

제안된 조례안은 시의회가 처음 중첩 용도지역 지구에서 대상 부동산을 제거할 목적으로 구역 변경을 승인한 후 중첩 용도지역 지구의 특별 요건을 준수하지 않는 모든 주요 개발 프로젝트를 선거에서 유권자에게 제출하여 승인을 받도록 요구할 것이다. 시의회의 승인에는 반드시 주요 개발 프로젝트의 혜택이 중첩 용도지역 지구의 보호보다 더 중요하다는 조사 결과가 포함되어야 한다.

선거는 다음 정기 지방 선거에서 치러지거나 프로젝트 제안자와 상호 합의에 의해 특별 지방 선거를 소집할 수 있으며, 그 비용(현재는 \$130,000에서 \$150,000로 추정됨)은 프로젝트 제안자가 부담해야 한다. 프로젝트를 승인하기 위해서는 "Laguna Beach 유권자"(일반적으로 등록 유권자 수의 총 수를 의미) 과반수의 "찬성(yes)" 투표가 필요하다.

이 선거 요건은 프로젝트의 최종 승인을 육 개월(특별 선거)에서 최대 이 년(총선거)까지 지연시킬 수 있다. 이러한 요구 사항으로, 필요한 유권자 승인의 범위를 포함하는 개발 과정에서 불확실성의 요소를 더한다. 유권자 승인 요건은 프로젝트가 승인되지 않을 위험을 증가시키고, 제안된 프로젝트를 유권자에게 제시하기 전에 자본 투자를 요구하고, 절차를 연장함으로써, 이러한 유형의 프로젝트가 시에 도입될 가능성을 줄여줄게 한다.

본 법안은 필요한 수의 유권자가 서명한 탄원서에 의해 투표에 부쳐졌다. 법안 통과를 위해서는 (50%에 1표를 더한) 과반수의 찬성표가 필요하다.

서명/ Philip D. Kohn (필립 D. 콘)
시 법무관



투표 법안-Q

투표 법안-Q

법안 Q에 대한 찬성론

이 법안은 Laguna Beach 시의회에 개발을 관리하고 Laguna의 삶의 질과 자산 가치를 보존하는 데 도움이 되는 더 나은 기준을 제공합니다. 중요한 것은, 이 법안이 주민들에게 이러한 기준을 넘어서는 프로젝트에 대해 투표권을 제공한다는 것입니다.

현재 시의회 대다수는 대형 개발업체의 자금으로 선출되었고 다운타운의 주차 기준을 완화시키기 위해 이미 큰 변경을 만들었습니다. 더 많은 변경이 곧 있을 것이며, 변경되고 나서는 되돌리기 어렵습니다.

이 법안은 최근 시의회로 인해 줄어든 수십 년 된 도심의 고도 및 주차 기준을 되돌리게 될 것입니다. 또한 이 법안으로 건물 규모, 교통량 및 부지의 조합에 관한 규칙이 정해질 것입니다. 누적 효과 조항은 시의회가 일정 기간 동안 얼마나 많은 수의 대규모 프로젝트가 승인되는지를 신중하게 관리하게 합니다.

이 법안은 다음에 영향을 미칩니다:

- Coast Highway 및 Laguna Canyon 길가 근처의 상업 건물
- 대형 아파트 건물

이 법안은 구체적으로 다음을 배제합니다:

- 모든 독채 거주지 및 작은 아파트 건물
- 주 법에 의해 의무화된 모든 프로젝트
- 크기, 고도 및 종류를 유지하는 건물의 리모델링 또는 복원

Newport Beach의 Greenlight 투표 발의안은 22년 전에 통과되었는데 이로 유발된 국민 투표는 단 세 건이었습니다. 많은 선거를 하는 것이 **아니라, 개발업체의 요구 사항과, 시의회가 양보하는 사항을 조정하자는 것**입니다.

Laguna는 기로에 서 있습니다. 관광객들에게 서비스를 제공하고 더 큰 건물을 건설해야 한다는 압력은 우리 삶의 질을 위협합니다. 우리 시는 오렌지 카운티에서 특별하며 주민들이 그것을 보호하기 위해 싸웠기에 그 매력을 유지해 왔습니다. 이 발의안은 시의 영혼을 잃지 않고 지속적인 갱신과 재개발을 가능하게 하는 균형된 접근 방식입니다.

찬성(YES) 투표하여 다음 세대에 걸쳐 Laguna Beach의 삶의 질, 환경, 그리고 자산 가치가 지켜지도록 해주십시오.

서명/ David Raber (데이비드 라버)
공동 창립자, Laguna Residents First

서명/ Eugene H. Felder Jr. (유진 H. 펠더 주니어)
재무국장, Laguna Residents First

서명/ Merrill Anderson (메릴 앤더슨)
재무 부국장, Laguna Residents First

법안 Q의 찬성론에 대한 반박론

오렌지 주민으로서, 우리는 Laguna를 사랑하며 그 특징과, 매력과 그리고 작은 마을의 느낌을 유지하기 위해 최선을 다하고 있습니다.

지지자들은 법안 Q가 개발에 있어 더 나은 표준을 제공한다고 주장합니다. **우리는 그러한 주장에 전혀 동의하지 않습니다. 법안 Q가 변경하고자 하는 바로 그 과정은 지난 세대에 걸쳐 우리가 소중히 여기는 특징과 매력을 만들고 보존해 온 과정들입니다.**

법안 Q가 대규모 개발에만 제한된다면, 우리도 이를 지지할 것입니다. 그러나 이 지나치게 복잡한 발의안은 대규모 개발의 범위 이상에 영향을 미칩니다. 법안 Q는 피트니스센터, 미용실, 식당, 커피숍 등 -- 우리 지역 주민들이 매일 사용하는 소규모 비즈니스들에게 부정적인 영향을 미칠 것입니다.

법안 Q는 다양한 소규모 프로젝트를 공개 투표에 부치도록 요구할 것이며, 투표는 시의 검토 절차 후 최대 2년이 걸릴 수 있으며, 자체적으로는 수년이 걸릴 수 있습니다.

2022년에만도, 법안 Q가 발표되었다면, South Well Ice Cream과 Play Coffee와 같은 다섯 건의 소규모 프로젝트에 대한 계획위원회 신청이 시민 투표에 부쳐졌을 것입니다.

소규모 비즈니스들은 법안 Q에서 비롯되는 상당한 시간과 비용을 감수하지 않을 것입니다. 자본이 잘 갖춰진 대규모 개발자만이 이러한 위험을 감수할 것입니다.

일단 법이 제정되면, 법안 Q는 다른 공개 투표 없이는 변경할 수 없습니다.

법안 Q는 Laguna의 특별한 매력의 중심인 노후 상업 지역의 개조와 쇠신을 제한할 것입니다. 그 결과는 - 사업이 침체되고, 상업용 건물이 매력을 잃고 시의 수익이 감소할 것입니다. **법안 Q에 대한 찬성투표는 경기 침체에 찬성 표를 던지는 것입니다.**

우리와 다른 오렌지 Laguna 주민들과 함께 **법안 Q에 반대(NO) 투표하십시오.**

서명/ Cary Redfearn (케리 레드펀)
33년간 거주한 주민 & 적재장 소유주

서명/ John Secretan (존 시크레탄)
Laguna의 35년 거주민 & Zinc 카페 소유주

서명/ Joe F. Hanauer (조 F. 하나우어)
40년 거주민, 투자자

서명/ Morris Skenderian (모리스 스킨데리안)
건축가 - 거주민

서명/ Jorg R. Dubin (요그 R. 두빈)
47년 거주민/예술가

투표 법안-Q

법안 Q에 대한 반대론

법안 Q에 반대(NO) 투표하십시오, Laguna에 나쁜 법안입니다. 대규모 개발만을 목표로 주장하고 있지만, 실제로는, 많은 소규모 프로젝트에 부정적인 영향을 미쳐 Laguna의 매력과 특징을 훼손할 수 있으며 국민 투표를 요구함으로써 중요한 생명 안전 프로젝트를 지연시킬 것입니다. 여기에는 조밀하고 혼란스러운 전문 용어가 포함되어 있어 일부 지지자들도 이해하지 못한다고 시인합니다. 인쇄물을 읽어보시면 아시게 될 테지만 **법안 Q는...**

- Coast Highway와 다운타운을 따라 위치한 상점, 식당 및 호텔의 보존 및 개축을 어렵게 할 것이며, 그중 상당수는 50년 이상 된 것입니다.
- 필수 공공 안전 프로젝트를 지연시킬 것입니다. 예를 들어, 남부 Laguna 소방서는 국민 투표를 기다려야 합니다.
- 제안자가 시의 승인을 얻기 위해 상당한 시간과 돈을 투자한 후에 많은 프로젝트에 대한 선거를 필요로 할 것입니다. 결국 소규모 사업들은 이 과정을 쉽게 시작할 수 없고, 재정이 탄탄한 대형 개발업체만 프로젝트 수행을 맡을 수 있게 됩니다.
- 제안자로 하여금 Laguna의 긴 승인 절차를 거친 후에도 선거를 위해 최대 2년을 기다리도록 합니다. 소규모 사업들은 이를 감당할 수 없습니다.
- 많은 장소에서 야외 식사가 없어질 수 있습니다.
- 경찰과 소방, 해양 안전, 지역 서비스, 환경 보호, 교통안전 및 노숙자 감소를 위한 프로그램에 필요한 수백만 달러의 세금 수입을 시에 부담시킬 수 있습니다.

이러한 내용들이 많은 주민들, Laguna Beach 소방관들, 예술가들, 지역 사업주들, 환경 리더들, 노인권익 옹호자들, 우리 경찰서장 및 시의원 대다수가 **법안 Q에 반대**하는 이유들 중 일부입니다.

Laguna Beach는 살기에 특별한 곳입니다. 오랜 세월을 걸쳐, 현재 시행 중인 검증된 개발 정책 덕분에, 우리는 안전한 동네, 활기찬 상점과 카페, 깨끗한 해변, 아름다운 자연환경, 그리고 훌륭한 경찰 및 소방 기능을 갖추고 있습니다. 이 형편없이 작성된 법안이 우리 삶의 질을 위협하게 두어서는 안 됩니다. **법안 Q에 반대(NO) 투표해 주십시오.**

서명/ Sue Kempf (수 켈프)
시장

서명/ Bob Whalen (밥 웰른)
시장 직무대행

서명/ Chris Quilter (크리스 킬터)
노인권익 및 서민주택 옹호자

서명/ Jeff Calvert (제프 캘버트)
경찰서장

서명/ Thomas Padden (토마스 패든)
Laguna Beach 소방관 협회

법안 Q의 반대론에 대한 반박론

법안 Q의 반대론자들은 정확하지 않은 주장을 펼치고 있습니다. 그러한 주장이 타당한지 자세히 보십시오.

법안 Q는 수십 년 동안 Laguna Beach를 형성해 온 주요 구획 표준을 보호합니다. 이 법안은 프로젝트의 예외를 지정하는 표준을 명확하게 정의하고, 인근의 여러 프로젝트에서 있었던 혼란의 누적 효과를 세심하게 고려할 것을 요구하며, **투표에서 과반수의 유권자에게 중대한 변경 사항에 관한 최종 결정권을 부여합니다.** 투표를 여러 번 진행하는 것이 아니라, 개발업체의 요구 사항과 시의회가 양보하는 사항을 조정하는 것입니다.

다음은 고려하십시오: 시의회가 도심지 주차 요건을 최대 70%까지 대폭 줄이는 건은 투표에 부쳐졌어야 합니다. Laguna Canyon의 새로운 대규모 프로젝트도 투표가 필요했을 것이며, 대규모 Museum Hotel 제안도 마찬가지였을 것입니다. 이런 프로젝트들은 지역사회에 상당한 영향을 미칩니다. **이런 프로젝트들은 주민의 직접 의견 수렴이 필요합니다.**

영향을 받지 않는 분야는 옥외 식당 운영 및 기존 건물 리모델링입니다. 차고 공간은 바닥 면적에 포함되지 않습니다. Laguna 크기의 소방서와 주차 구조물은 그러한 이유 때문에 투표에 부쳐지지 않습니다.

법안 Q는 경제 성장을 저해하지 않습니다. **이 법안은 긍정적인 변화를 촉진합니다.** 개발업자가 법안에 따라 프로젝트를 설계할 수 있도록 프로젝트에 대한 명확한 표준을 설정합니다.

결론은 다음과 같습니다: 여러분은 Laguna를 보호하는 친구와 이웃보다 개발업자의 돈으로 공직에 오른 선출 정치인을 더 신뢰하시나요? **주민들은 이제 Laguna가 앞으로 몇 세대에 걸쳐 어떤 모습으로 형성될지 결정하는데 발언권을 가질 수 있습니다. Laguna를 과도한 개발로부터 구하도록 도와주십시오.** 삶의 질을 위해, Q에 찬성(YES) 투표하십시오.

서명/ David Raber (데이비드 라버)
공동 창립자, Laguna Residents First

서명/ Eugene H. Felder Jr. (유진 H. 펠더 주니어)
재무국장, Laguna Residents First