

CUPERTINO市民的理性增長動議

修正CUPERTINO市總體規劃以通過維持全市範圍內的新開發的強度的限制、保護和加強VALLCO購物區僅作為零售、酒店、餐飲與娛樂商業的用途以及要求得到人民的投票才能更改這些限制與用途從而確保平衡與理性的增長的議案。

CUPERTINO市人民確定頒布：

第I部分．標題

該議案應被稱為CUPERTINO市市民的理性增長動議

第II部分．結論

Cupertino市人民在此確定：

- A. Cupertino市需要有約束力的標準以指導城市內的新開發。
- B. Cupertino市市民希望維持對開發的長期方向的控制。
- C. 市府需要確定一種適度與可控的方式來提供住房、購物、工作、基礎設施與便利設施，這些將會服務城市居民的最大利益同時避免過度開發及其相關的交通與其他影響。
- D. 城市總體規劃確定的長期方向必須通過其特定規劃與分區法令在不受由於來自特定項目利益驅動支持者的壓力而作出改變的限制的情況下來實施。
- E. 市府必須通過對高度、後移與建築平面的限制來保護開發密度與強度，從而防止城市必要特色受到開發商與其他外部利益的影響而發生重大改變。
- F. 足夠零售商業空間的可用性對於城市的健康、以及其現有與未來的居民與工作者非常重要。

第III部分．目的

該動議議案（"動議"）具有三個目的。如果得到Cupertino市選民的通過并獲得頒布，它將(1) 通過對Cupertino市的建築高度、後移、建築平面與建築覆蓋率設定限制來控制將提供長期方向的新開發的強度，(2) 保護和加強Vallco購物區的零售、酒店、餐飲與娛樂商業用途，以及(3) 要求對這些限制與用途的更改或異議將會提交給Cupertino市選民且必須得到他們的批准。

在該動議下，總體規劃（社區願景2015-2040）——下文稱為"總體規劃"，特定規劃與概念規劃1及分區法令將得到執行且不得為適應個別開發項目進行臨時性的修正。該動議中的標準旨在加強這些規劃以保護Cupertino市活躍的混合用途環境、學校與街景，以限制交通與擁堵，並推動公共安全。

第IV部分．總體規劃修正案

通過頒布或重新頒布總體規劃的部分內容對總體規劃修正如下：

注意：此處章節、政策、策略、表格與圖示的編號均遵循於2015年10月20日修正的總體規劃的編號。隨著動議的採納，總體規劃的章節、政策、策略、表格與圖示、以及所有相關的內部引用均應按照邏輯次序重新編號，表格與圖示應根據在此指定的動議對總體規劃文本的更改進行修改。

第1節 第1章——簡介

- a. 名為"社區願景2040之目標"的章節的最後一段自2015年10月20日起修正如下：

由於社區願景2040涉及主題的廣泛性，理想目標之間的互相衝突是必可避免的。例如，汽車移動性的增加可能與安全、適宜步行的社區存在衝突。本文件通過把維護Cupertino市居民的福祉作為優先事務來核對在建設有凝聚力的社區的利益中這些衝突的一致性。按照州法律，本規劃中的每一個目標與政策均具有同等權重。市府認識到，需要在特定街道或居民區居民的利益和整體需要與潛在的建設一個社區的更大目標之間取得平衡。這些是規劃中目標與政策之間可能衝突的協調應該對得到總體規劃反映了市府以建設社區與保護其居民的利益為考慮而有意識地做出的選擇的理解的指導。這樣的協調還應認識到，通過該動議所作出的更改旨在修改與取代可能與由該動議所作修正案存在衝突的任何章節、政策、策略、表格、或圖示，且總體規劃也應相應地保持一致。

b. 自2015年10月20日起添加如下的-個新段落至名為"社區願景2040目標"的章節：

總體規劃的部分內容於2016年由選民動議頒布或重新頒布。動議的副本應作為附錄附加至總體規劃，除非或直至該要求得到選民的更改或廢除。在解釋與協調總體規劃的條款時，用於確保由2016年選民動議頒布或重新頒布的條款得到盡可能的遵循與實施的優先事務是Cupertino市選民的意圖。

第2節. 第2章- 規劃區域

a. 對Vallco購物區特別區域的"願景"的章節修正如下：

Vallco購物區將繼續履行作為主要區域與社區目標的功能。市府把該區域設想為Cupertino市一個新的混合用途"鎮中心"與通道，提供獨特與難忘的購物、餐飲與娛樂體驗，以及適宜的腳踏車與行人友好的通道。它將包括由腳踏車與行人友好的街道組成的互連街道網路，具有積極作用的更加以行人為導向的建築可以沿著Stevens Creek大街及Wolfe路與支持活化地區的行人導向感覺的向公眾開放的公園與廣場排列在一起。新的在Vallco購物區的開發 應必須要求 提供在中間的緩衝區以通過邊界牆、後移街景或建築過渡的形式保護鄰近的獨戶式居民區。

第3節. 第3章- 土地使用與社區設計要素

a. 對"環境"章節修正如下：

對"經濟活力"小節的第一個段落修正如下：

Cupertino市很幸運地位於Silicon Valley的心臟位置。儘管其西面與南面富有郊區特色，但這座城市是大量小型、中型與大型軟體、科技與生物醫學公司的家。總體規劃包括了更多辦公室的增長，認識到了維持平衡增長以支持穩健財政收入與穩定稅收基礎的需要。特別地，政策關注到維持與增加關鍵領域中小型、中型與大型企業的數量，並為需要非傳統辦公室環境的創新創業企業提供靈活的空間。商業區政策尋求對Vallco購物區進行活化並加強商業中心與居民區中心，這將推動城市的稅收基礎並為社區的需要服務。

表LU-1：通過在下方顯示的新增與刪除內容對"2014-2040間全市範圍內的開發分配"進行修正。

表LU-1

2014-2040間全市範圍內的開發分配

	商業			辦公室（平方英尺）			酒店（客房）			住宅（單位）		
	現已建設 (2014年12月 10日)	擴建	可用	現已建設 (2014年12月 10日)	擴建	可用	現已建 設 (2014年12月 10日)	擴建	可用	現已建設 (2014年12月 10日)	擴建	可用
城市心臟	1,351,730	2,145,000	793,270	2,447,500	2,464,613	17,113	404	526	122	1,336	1,898* 4,805	562* 469
Vallco購物 區**	1,207,774	1,207,774	-	-	2,000,000	2,000,000	148	339	191	-	389	389
Homestead	291,408	291,408	-	69,550	69,550	-	126	126	-	600	750	150
N. De Anza	56,708	56,708	-	2,081,021	2,081,021	-	123	123	-	49	146	97
N. Vallco	133,147	133,147	-	3,069,676	3,069,676	-	315	315	-	554	1,304* 4,154	750* 600
S. De Anza	352,283	352,283	-	130,708	130,708	-	-	-	-	6	6	-
Bubb	-	-	-	444,753	444,753	-	-	-	-	-	-	-
Monta Vista Village	94,051	99,698	5,647	443,140	456,735	13,595	-	-	-	828	878	50
其他	144,964	144,964	-	119,896	119,896	-	-	-	-	18,039	18,166	127
主要僱主	-	-	-	109,935	633,053	523,118	-	-	-	-	-	-
全市範圍內	3,632,065	4,430,982	798,917	8,916,179	9,470,005* 11,470,005	553,826 2,553,826	1,116	1,429	313	21,412	23,148* 23,294	1,736* 1,882

* - 可以通過正常的總體規劃修正案程序對單星號指示的數字進行修改。

** - Vallco購物區內的辦公室擴建與住宅分配總數取決於將在2018年5月31日被採納的該地區的特定規劃。如果特定規劃在該日期之前未被採納，市府將考慮刪除Vallco購物區的辦公室與住宅分配。參見住房要素（第4章）了解Vallco購物區的附加資訊與要求。

對"地點與建築設計"小節修正如下：

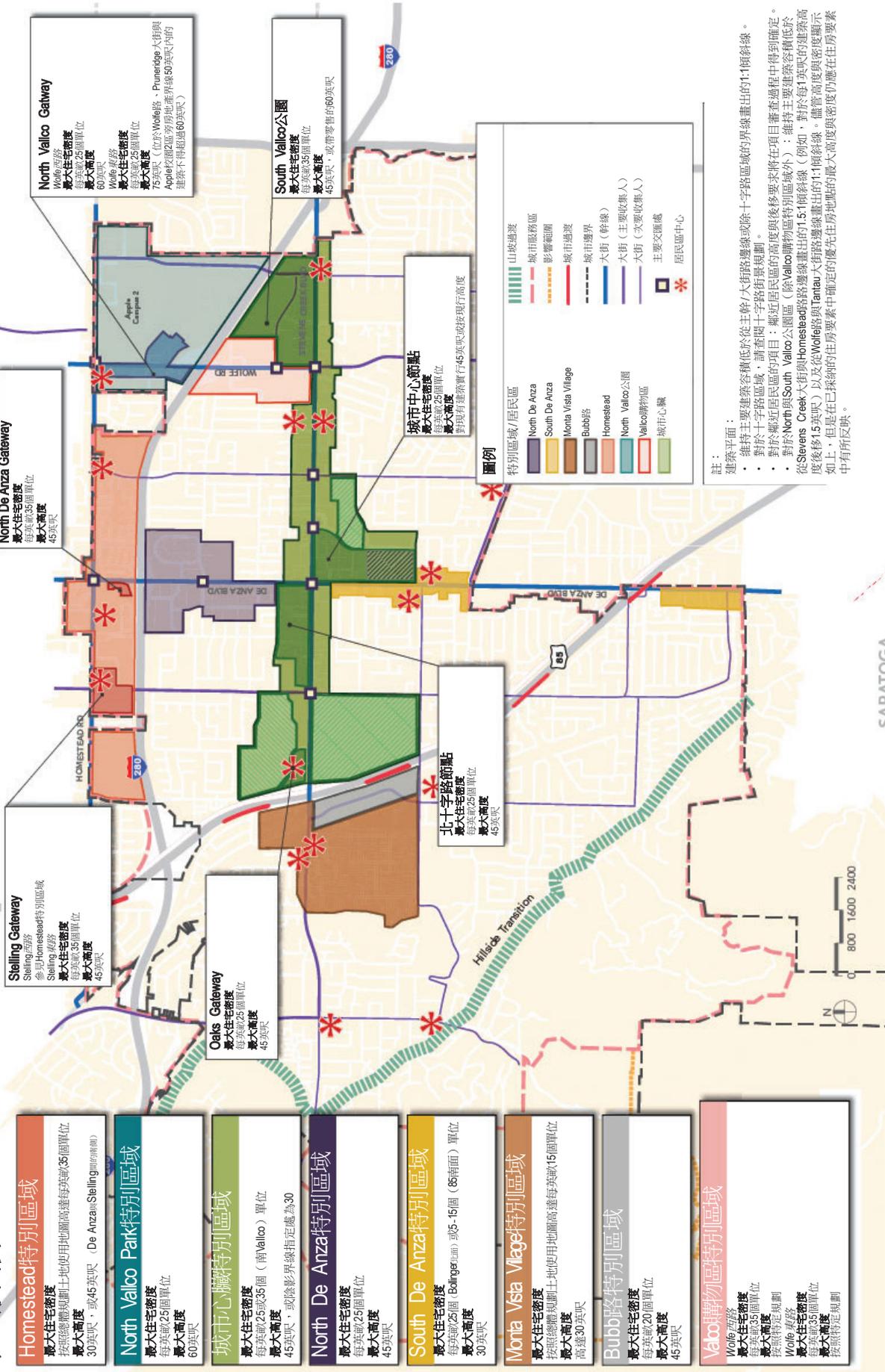
政策LU-3.0：社區表格

特別區域的最大高度與密度顯示在社區表格內不得超出圖樣（圖LU-1）。顯示在圖LU中特別區域的外部，建築高度不得超過45英尺。建築高度應對建築的最高點進行測量，不含燈桿、天線、小型機械箱或不易被看見的屋頂通風口。地下結構不算入建築高度。對於建築區域超過50,000平方英尺的任何項目，其最大建築覆蓋率不得超過70%。

任何允許額外的高度或密度、修改最大建築覆蓋率、建築平面、或最小後移從而放寬在該總體規劃中規定的標準、而不是州法律要求的那些標準的條款均不應被允許：

圖LU-1"社區表格圖樣"與土地使用地圖（在它們的現有表格中顯示在下方）應符合政策LU-3.0、政策LU-3.2、政策LU-19.2規定的要求以及按照在該第IV部分第3節中顯示的新的表HE 5.5 [以前為附錄B表5.5]。

圖LU-1
社區形圖例



為保證當前未包括在總體規劃中的市府方針的保留與執行，對以下政策進行修正

政策LU-3.2：建築高度與後移比率，後撤與建築平面：

最大高度與後移比率在社區表格圖樣（圖LU-1）中指定並描述如下。如圖中所示，較高的高度集中於主要走廊、通道與節點。建立後移比率以確保期望的建築與街道的關係能得到實現。

政策LU-3.2.1：增加地面區域。在授予最大建築高度的增加以換取地面零售空間的任何區域，對於每1平方英尺的地面零售空間不得在適用高度限制上有多於1平方英尺的增加地面區域。在任何此類換取中，所有的地面零售空間必須在營業時間內對公眾完全開放。

政策LU-3.2.2：屋頂高度延伸。屋頂機械設備與除手提電話傳送天線外的公用事業結構，如果它們被封閉且位於屋頂中央、從鄰近街道看不見的位置，則除任何其他結構或建築功能之外，可以超過圖LU-1中所示的規定的高度限制。

政策LU-3.2.3：North De Anza大街。對於在西面的Alves Drive南面I-280與在東面St. Joseph's教堂南面I-280但不包括St. Joseph's教堂的區域：

- 對於所有新建築，應存在從路邊線延伸最少50英尺的具有園林的後移區域。或者，鄰近North De Anza大街具有園林的後移區域可以有不同的深度，但最少平方英尺等於地塊前沿長度距離乘以50英尺，且最少後移距離位於路邊線35英尺處的任何一點上。

政策LU-3.2.4：Stevens Creek大街

- 在Stevens Creek大街兩側從CA-85至Cupertino市東部邊界的最少後移距離路邊線不得少於35英尺。
- 在Stevens Creek大街兩側從CA-85至Perimeter路的建築應低於從Stevens Creek大街路邊線畫出的1:1（例如，從路邊線畫出的每1英尺的建築高度為1英尺的後移）的傾斜線。
- 在Stevens Creek大街北面從Perimeter路至Cupertino市東部邊界的建築應低於從Stevens Creek大街路邊線畫出的1.5:1（例如，從路邊線畫出的每1英尺的建築高度為1.5英尺的後移）的傾斜線。
- 在Stevens Creek大街南面從Perimeter路至Cupertino市東部邊界的建築應低於從Stevens Creek大街路邊線畫出的1:1的傾斜線。

政策 LU-3.2.5：North Vallco公園區的Homestead道路

在Homestead道路從Linnet車道（Wolfe西路）至快車道（Wolfe東路）的建築應低於從Homestead道路路邊線畫出的1.5:1的傾斜線。

政策LU-3.2.6：幹線/大街街道上的建築平面。

除非在其他LU-3.2政策中有指定，否則，所有其他幹線/大街街道的建築應低於從路邊線或界線畫出的1:1的傾斜線（例如，從路邊線畫出的每1英尺的建築高度為1.5英尺的後移）。

對"城市中心分區"分節修正如下：

策略LU-16.1.3：建築形式。建築的形形式應通過下沉與後移的使用來得到設計及得到適度的規模設定以從現有較高的建築物（新的或現有的）過渡至周邊區域的規模。較高的建築應提供適當的過渡以適應周邊區域。

對"Vallco購物區特別區域"分節修訂如下：

Vallco購物區特別區域

市府的設想在鼓勵對現有的Cupertino市Vallco時尚S購物中心進行復修與改善的同時維持其作為零售購物中心服務Cupertino市居民與區域遊客的重要角色。把現有的Vallco時尚中心完全再開發成作為區域遊客與社區的焦點的活躍的混合用途"鎮中心"。隨著復修的完成，這一新的Vallco購物區將成為在Santa Clara

Valley進行購物、餐飲與娛樂的目的地。

目標LU-19

建立獨特與讓人矚目的混合用途"鎮中心"這將保護與加強VALLCO購物區成為本地與區域的零售、酒店、餐飲與娛樂商業目的地以及社區的焦點

政策LU-19.1：特定規劃

在佈置必要的土地使用、設計標準與方針、以及基礎設施改善的在地點上的任何開發或其他適用中的顯著的更改之前建立Vallco購物區特定規劃。特定規劃將以下列策略為基礎：

~~政策LU-19.1.1：主開發商。再開發將要求主開發商以城市設計的最高標準按次序清除有凝聚力地區的開發中的障礙。~~

~~策略LU-19.1.2：地塊集合。地塊集合與地點的完全再開發規劃在增加住宅與辦公室用途之前是必須的。強烈不建議進行地塊劃分以保護地點用於未來的再開發。~~

~~策略LU-19.1.3：完全再開發。"鎮中心"規劃應以地點的完全再開發為基礎以確保地點的規劃能實現社區願景。~~

策略LU-19.1.4：土地使用。以下用途在地點上得到允許（參見關於住宅密度與準則的圖）：

1. 零售：高業績零售、餐廳與娛樂用途。維持最少600,000至1,200,000平方英尺的零售/餐飲/娛樂空間以為城市提供良好的銷售稅來源並為城市與周邊區域的居民提供高品質的便利購物設施。可以包括娛樂用途但其組成不得多於零售用途的百分之30。
2. 酒店：鼓勵帶會議中心以及包括位於首層的主入口、大堂、零售與餐廳等積極用途的企業級酒店。
3. 住宅：允許在首層帶零售與積極用途、在高層帶住宅的建築。鼓勵為希望居住在活躍"鎮中心"環境的年輕職業人士、夫婦和/或積極的老年人提供混合單位。
4. 辦公室：鼓勵安排在以行人為導向街道網絡、具有首層積極用途及向公眾開放街道與廣場/綠色空間的高品質辦公室空間。

~~策略LU-19.1.5"鎮中心"佈局。建立使用包括可辨別中心與邊界、中心公共空間、高品質公共範圍、以及適合街道與建築類型的"橫切規劃"進行佈局的街道與街區。~~

策略LU-19.1.6：連接性。提供新配置的街道、大街與小巷的完全街道網絡層次，對作為開發或修訂的一部分的現有流通模式的任何更改應以行人為導向，連接至現有街道，以及建立建築與自然保留地的適宜步行的城市街區。它還應包含交通運輸設施，為其他交通運輸節點提供連接並協調Wolfe路連接通過州際280的潛在擴展以繼續保持Wolfe路作為適宜步行、適宜腳踏車大街的概念。項目任何此類開發或修訂還應有助對沿著高速公路南面排水渠的潛在的州際280小徑的研究與改善，並提供從項目地點至小徑的行人與腳踏車連接。

~~策略LU-19.1.8：自然保留地。遍佈廣場與"綠色區域"的區域的西側與東側自然保留地的中央鎮廣場形式的位於地面的自然保留地區域應被包括，這將建立集合用於公共藝術、社區活動的活動空間的空間與位置的社區。~~

政策LU-19.2：Vallco購物區應繼續用於零售、酒店、餐飲與娛樂商業用途。不允許用於住宅或辦公室用途。建築高度應限制為最多45英尺。圖LU-1與土地使用地圖應符合該政策。

對"North Vallco Park特別區域"分節修正如下：

政策LU-20.3：建築形式。位於零售與酒店區域的建築應沿街道提供積極的以行人為導向的用途；建築應該過渡以適應周邊區域的規模。較高的建築應該提供適當的過渡以符合周邊區域。除了在社區表格圖樣中確定的高度限制外，鄰近校園的建築應包含適當的後移、具有園林的緩衝區以及建築高度過渡以使隱私與安全影響降到最低。

第4節。 第4章——住房要素

a. 對"住房資源"分節修正如下：

對"可提供住房地點概要"分節的第二與第三段修正如下：

圖HE-1指示出可提供的住宅開發機會地點以依照RHNA滿足與超過確定的區域住房需求。機會地點可以容納在分區為20英畝或以上的居住單位分區的房地產上高達1,400至1,386個住宅個單位的填充式開發。潛在的地點庫存由地理區域組織，尤其是混合用途走廊。為滿足近期開發潛力而確定的地點顯示與表HE-5上。如表HE-5所示，為滿足近期開發潛力而確定的地點位於North Vallco公園特別區域、城市心臟特別區域、以及Vallco購物區特別區域。

一個特定地點將設計對再開發的重大協調（因為地點A2 Vallco購物區的再開發），不可以設計更多的住宅單位，因為項目的規模，市府已建立應急費用規劃以滿足RHNA，如果特定計劃在住房要素採納的三年內未獲通過。該應急費用規劃（要求市府遵循其應急規劃以滿足RHNA，又名方案與（在總體規劃附錄B中進一步討論））。方案B將涉及市府從其可提供的住房地點庫存中去除Vallco購物區，增加其他更多的優先地點至庫存，以及也在某些其他優先地點上增加密度/許可單位。

圖HE-1：優先住房要素地點：方案將被完全刪除並由附錄B第B-148頁的圖B-8替代，該圖應重新標記為圖HE-1：優先住房要素地點——方案B。在下方提供了現有的圖BEM1與圖B-8。

圖HE-1

優先住房要素地點：方案A

如果Valco特定規劃在2018年5月31日被採納則適用
 如果Valco特定規劃在2018年5月31日未被採納，指定的優先住房要素地點將為在總體規劃中顯示的內容
 附錄B，第5.5節：住Homestead點庫存——方案B。

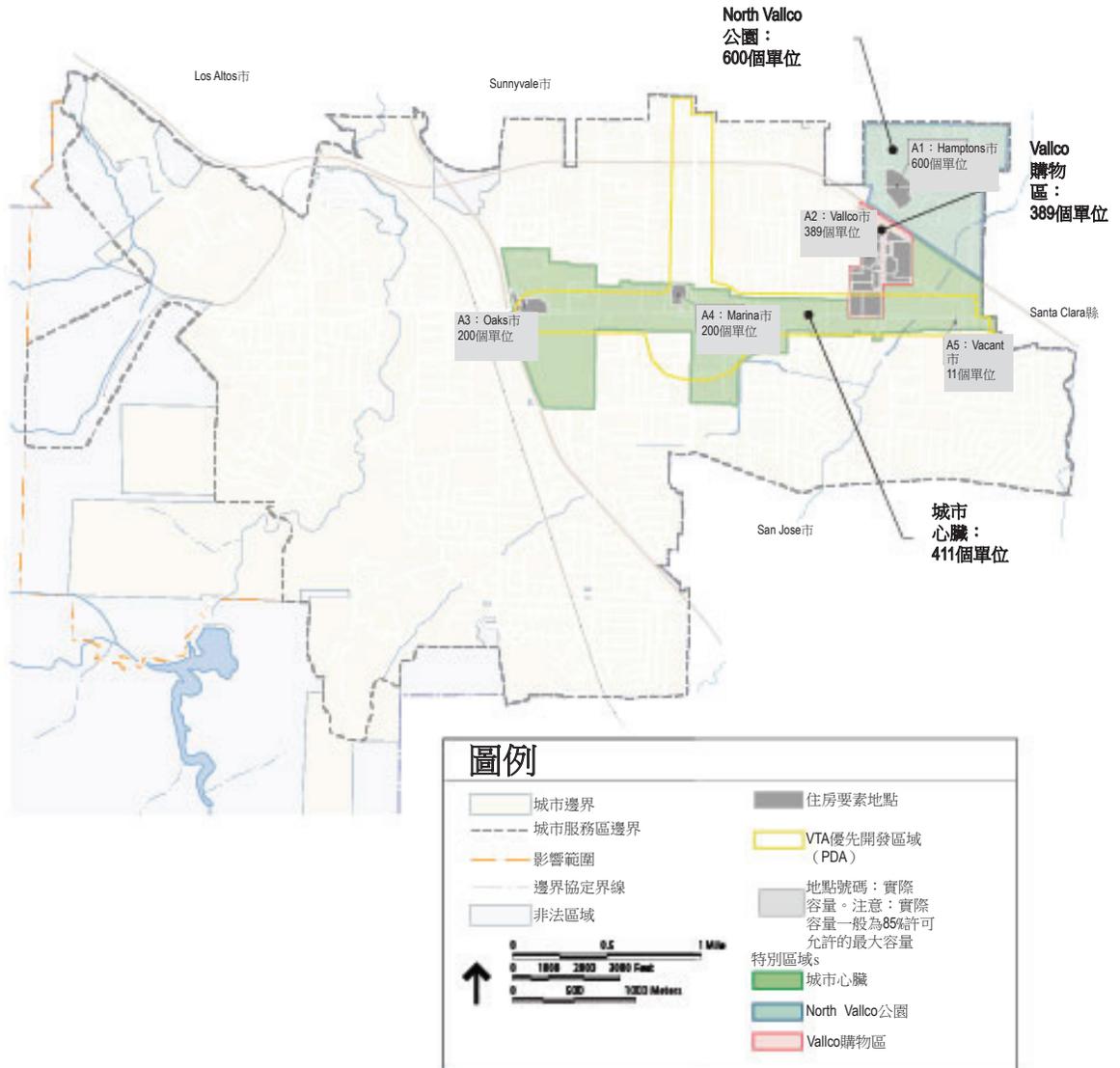
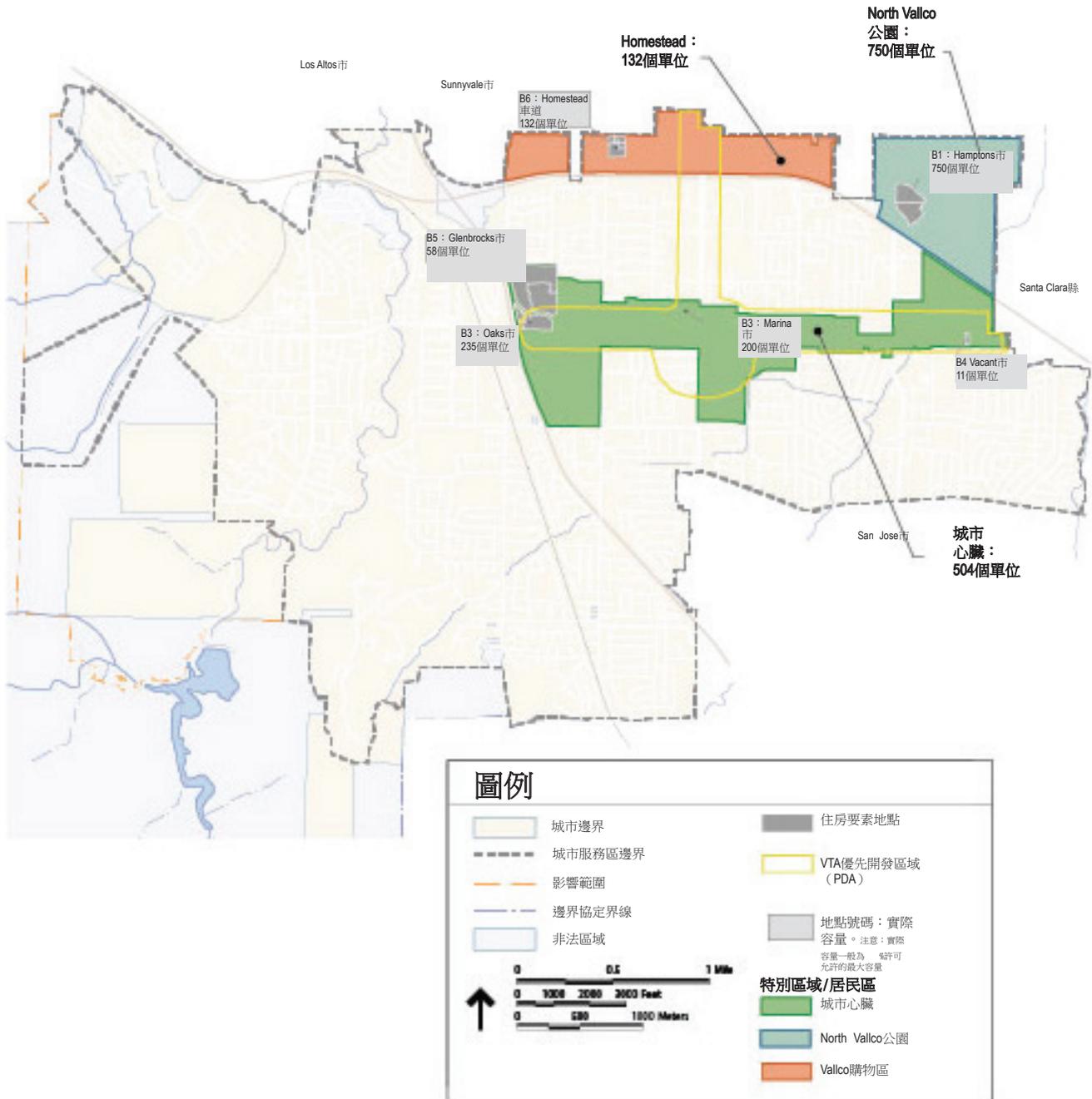


圖 B-8

優先住宅要素地點——方案B

如果Vallco特定規劃在2018年5月31日未被採納則適用



表HE-5：“滿足RHNA的優先住房要素地點之摘要——方案A”將被完整刪除並由附錄B第B-153頁的表5.5替代，該表應重新標記為表BE-5：優先住房地點之摘要——方案B。在下方提供了現有的表HE-5與替換表5.5：

表 HE-5滿足RHNA的優先住房要素地點之摘要——方案A

地點	已採納總體規劃/ 已採納分區	特別區域	最大密度 (DUA)	最大高度	實際容量 (單位)
地點A1 (Hamptons)	高密度P(Res)	North Vallco公園	85	75英尺；或特定地點的60英尺*	600淨
地點A2 (Vallco購物區)	RS/O/R P (區域購物) 和P(CG)	Vallco購物區	35	高度待定在Vallco購物區特定規劃	389
地點A3 (Oaks購物中心)	C/R P(CG, Res)	城市心臟	30	45英尺	200
地點A4 (Marina廣場)	C/O/R P(CG, Res)	城市心臟	35	45英尺	200
地點A5 (Barry Swenson)	C/O/R P(CG, Res)	城市心臟	25	45英尺	11
總計					1,400

注意：地點A2 (Vallco) 的分區應由特定規劃確定以允許住宅用途。地點A1 (Hamptons) 60英尺的高度限制適用於鄰近Wolfe路、Pruneridge大街與Apple校園2區的房地產界線50英尺內的建築。地點A2 (Vallco) 的高度將由特定規劃確定。欲了解更多關於高度限制的詳細資訊，請參見土地使用與社區設計要素，圖LU-1。

表5.5 優先住房地點摘要——方案B

地點	特別區域/ 居民區	總體規劃/分區	最大密度 (DUA)	英畝	實際容量 (單位)	可負擔水平
地點B1 (Hamptons市)	North Vallco公園	高密度P (Res)	99(a)	12.44	750	十分低/低
地點B2 (Oaks市購物中心)	城市心臟	C/R P(CG, Res)	35(b)	7.9	235	十分低/低
地點B3 (Marina廣場)	城市心臟	C/O/R P(CG, Res)	35	6.86	200	十分低/低
地點B4 (Barry Swenson)	城市心臟	C/O/R P(CG, Res)	25	31.3	58	十分低/低
地點B5 (Glennbrook公寓)	城市心臟	中密度R3 (10-20)	20	31.3	58	十分低/低
地點B6 (Homestead車道與鄰接空間)	Homestead	C/R (c) P(CG, Res) (c)	35(c)	5.1	132	十分低/低
總計				64.24	1,386	

註：

- (a) 總體規劃修正案與分區更改將必須允許把密度從地點B1上每英畝85個單位增加至99個單位。
- (b) 總體規劃修正案與分區更改將必須允許把密度從地點B2上每英畝30個單位增加至35個單位。
- (c) 總體規劃修正案與分區更改將必須允許地點B6上每英畝35個單位的住宅用途。現有對地點的分區B6是P(Rec, Enter)。
- (d) 實際容量將在地點B1、B2、B3、B4與B6上減少最大可開發單位百分之15。地點B5的實際容量是(d)由於現有地點限制被減少百分之46。
- (e) 允許至少每英畝20個單位開發密度的地點的確定容量將記入低收入RHNA，這是以州法律為基礎。依照政府發電第65583.2(c)(3)(8)節，地方政府可以運用“默認”密度標準以提供“af>適合分區”是存在以支持針對非常低與低收入家庭的住房開發的證據。默認Cupertino市與Santa Clara縣其他郊區管轄區密度標準是每英畝 (DUA) 20或以上個居住單位。
- (f) 地點B1與B5的實際容量表示淨單位。

b. 對“住房規劃”小節修正如下：

對“實施策略”分節修正如下：

對策略1下第五點：土地使用與分區條款修正如下：

- 優先住房地點：作為住房要素更新的一部分，市府已確定五個方案A B下的有限地點（參見表JIB-5）用於未來八年的住宅開發。總體規劃與分區指定將允許該開發顯示在表HE-5中除Vallco購物區地點（地點A2）外所有地點的密度。Vallco購物區的再開發將涉及重大的規劃與社區輸入。將要求特定規劃實施一個用於零售/辦公室/住宅混合用途開發的全面策略。將要求項目申請人和社區及市府緊密合作，以提出符合社區需求的特定規劃以及預期採納與在2014-2022住房要素採納三年

內（截止2018年5月31日）發生的再分區。特定規劃將按照每英畝20個單位的最小密度允許389個單位。

如果特定規劃與再分區在住房要素採納的三年內（截止2018年5月31日）未被採納，市府將安排符合政府法規第65863節的聽證會以考慮去除Vallco在方案A中優先住房地點的規定，並由方案B中確定的地點替代（參見附錄B住房要素技術附錄"方案B"的詳細討論與地點清單）。作為方案B採納的一部分，市府計劃新增兩個地點至庫存中：Glenbrook公寓與Homestead車道，以及在Hamptons與Oaks地點上許可單位的增加。除Homestead車道外所有方案B中的地點具有適用分區是適當的Glenbrook公寓；但是Homestead車道地點將會需要在那個時間被重新分區以允許住宅用途。任何必需的分區將按每英畝20個單位的最小密度允許住宅用途。

刪除以下表：

負責機構：	Cupertino市社區開發部/規劃部
時間範圍：	持續：在2018年5月31日前採納Vallco特定規劃與再分區；否則，進行公眾聽證會以考慮採納地點策略的"方案B"。
資金來源：	不要求
合格目標	1,064個單位（178個極低-，207個低-，231個中-以及270個中上-收入單位）

第V部分：特定項目的豁免

動議不適用於在該動議生效日之前已依照州法律獲得既得權的任何開發項目。

第VI部分：生效日，優先與應急費用

該動議應在獲得選舉結果核准證書之日起立即生效。在該議案生效日內的六（6）個月內，市政法典、法令的所有條款，包括分區法令、決議案、行政管理政策、總體規劃、特定規劃、概念規劃或任何其他市府規劃可以被修訂與修正，以讓它們符合該動議的條款。直至在上面引用的時間之前，法令與規劃已被修訂與修正，該動議的條款應在存在衝突條款時具有效力。

第VII部分：可分割性

Cupertino市的人民在此宣佈，他們計劃頒布該動議的每一條款，無論任何其他條款的存在或缺失，且該動議所有條款被認為是可分割的。假如合法管轄權的法庭的最終判決確定該動議議案的任何條款、章節、分節、句子、條款、或短語或應用出於任何理由是無效或無法執行的，無效或無法執行的部分應從該議案中被分割，而該議案的其餘部分仍然完全有效。

第VIII部分：修正或廢除

除非在此另有說明，否則該動議只能由選民在市府選舉中進行修正或廢除。