



# 專案摘要

**專案號碼**      **聽證會日期**  
R2015-00408      2026年1月28日

**申請權限**  
產權歸屬暫定地塊圖 (VTTM) No. 073336 (RPPL2023004336)  
產權歸屬暫定宗地圖 (VTPM) No. 073335 (RPPL2023004448)  
附條件使用許可證 (CUP) No. 201500019 (RPPL2023004316)  
環境評估 No. 201500030 (RPPL2023004887)  
州資訊交流中心備案 No. 2015031080

**所有人/申請人**      **地圖/證件日期**  
Northlake Associates LLC      2025年8月20日

### 專案概述

「Northlake 專項規劃」(SP) 最初於1992年通過，規劃的是混合用途社區開發項目，位於卡斯塔克 (Castaic) 非建制社區內，具體位置在Lake Hughes Road以北、Ridge Route Road和Interstate 5 Freeway以東、Castaic Lake和Lagoon以西。Northlake 專項規劃獲准在1,330英畝土地上興建共3,150個住宅單位。Northlake 的全面開發將分為兩期，第1期包含2,295個住宅單位，第2期包含855個住宅單位。

### 第1期 (即本專案) 現正進行審議，其範圍包括：

- 申請核准「VTTM No. 073336」，於720英畝的毛面積專案用地上，規劃共386個地塊及2,295個住宅單位。其中包括288個獨戶住宅地塊、17個多戶住宅地塊 (含1,341個連棟共管住宅單位)、6個高齡者多戶住宅地塊 (含345個連棟共管住宅單位)、3個多戶住宅地塊 (含174個獨立住宅單位)、1個混合用途商業地塊 (含46個連棟可負擔住宅單位及31,200平方英尺商業空間)、1個商住兩用商業地塊 (含6個商住單元，共7,500平方英尺商業空間)、1個高齡者可負擔多戶住宅地塊 (含95個連棟可負擔住宅單位)、1個公路商業地塊 (佔地2.5英畝)、39個開放空間地塊、11個公園地塊、13個滯洪盆地地塊、2個水箱地塊、1個水質淨化池地塊、1個泵站地塊，以及1個消防站地塊 (建築基址佔地1.4英畝)。
- 申請核准「VTPM No. 073335」，於1,307.4英畝的毛面積土地上劃設21個大面積宗地，僅限用於專項計劃土地用途指定範圍內的租賃和融資目的。此大面積宗地涵蓋第1期與第2期的部分區域。
- 申請核准「CUP No. RPPL2023004316」，以授權依據專案計劃進行基地規劃審查，開發2,295個住宅單位，並執行現場及場外總量超過100,000立方碼的土方平整工程。整體現場及場外填挖方總量達3,754萬立方碼。其中現場工程量为3,432萬立方碼 (包括開挖量1,716萬立方碼、回填量1,584萬立方碼，以及土方收縮量132萬立方碼)，且須於現場達成土方平衡；場外平整工程另包含開挖量215萬立方碼與回填量107萬立方碼，合計322萬立方碼的填挖方總量。專案亦涵蓋315個可負擔住房單位、高齡者住房與高齡者可負擔住房、混合用途及商住兩用開發，並包含高度超過六英尺的圍牆與圍欄，同時將在專項規劃指定的土地使用範圍內建造兩座水箱，以及相關的平整和基礎設施。在總計2,295個住宅單位中，規劃1,777個單位將用於出售，518個單位預計用於出租。

### 第2期計劃於未來開發，其內容包括：

- 為Northlake的第2期 (北部區域) 提交新的VTTM和CUP申請
- 在71英畝土地上增建855個獨戶住宅單位
- 一處可能設立的第二學校用地，需佔地18英畝
- 以及額外的開放空間與道路用地面積 (具體規模尚待確定)

專案可經由Ridge Route Road進出，工程範圍包括連接現有公用設施、遷移現有管線、新建排水設施，以及專案地界外的其他相關基礎建設。專案用地目前尚未開發。

**Commented [A1]:** For clarity, Project, and Project Site should refer to what is now be considered so only Phase 1.

**Commented [A2R1]:** Yes, this focuses on Phase 1 but Phase 2 needs brief mention as part of the overall project.

**Commented [A3R1]:** Where is the mention of Phase 2?

**Commented [A4R1]:** Added a description of Phase 2

**Commented [A5]:** How does this fit into the total 719.8 gross acres?

**Commented [A6R5]:** The large-lot map covers both phases.

**Commented [A7]:** It's not clear to me, why this is written this way... wouldn't this typically be approved as part of an Exhibit A / Map?

**Commented [A8R7]:** It's a specific implementation procedure required by the SP

**Commented [A9]:** Please confirm this throughout.

**Commented [A10R9]:** yes

<b>位置</b> 位於Castaic境內，在Lake Hughes Road以北，Ridge Route Road和I-5以東，Castaic Lake和Lagoon以西	<b>通路</b> Ridge Route Road	<b>「極高火災風險區」</b> 是
<b>評估人宗地編號</b> 查閱「附件 A: APN 摘要」	<b>場地面積</b> (僅第1期)   毛面積720英畝, 淨面積635.5英畝	
<b>局部規劃</b> 2012年Santa Clarita Valley區域規劃 (SCVAP)	<b>規劃區域</b> 聖克拉麗塔谷	<b>主管區域</b> 5
<b>土地用途劃定</b> Northlake 專項規劃 (SP)	<b>分區</b> SP	<b>劃定地區</b> Castaic Canyon
<b>規劃住宅單元數</b> 2,295	<b>最大密度</b> 2,295	<b>適用標準區</b> 不適用

### 環境測定 (CEQA)

Northlake 專案第1期的補充環境影響報告 (SEIR) 於2017年編製完成。第1期最初於2018年獲洛杉磯縣區域規劃委員會批准，其後被上訴至洛杉磯縣監督委員會。監督委員會於2019年駁回上訴並批准該專案，之後專案引發了訴訟，並最終於2023年在法庭上獲得解決。根據法庭判決，「補充環境影響報告」中部分內容需進一步澄清，因而編製了「再流通部分補充環境影響報告草案」(RPDSEIR)。在公開發布並徵求公眾意見後，編製了「再流通部分補充環境影響報告終稿」(RPFSEIR)。除因法院要求之澄清事項及相關細部修改 (從而產生RPDSEIR與RPFSEIR) 外，監督委員會於2019年通過之專案內容保持不變。

### 主要問題

- 符合Northlake專項規劃要求，並對2019年專案內容進行細部澄清
- 符合修訂版2025年Northlake設計指南
- 依據已獲通過的專項規劃指南，需要開展CUP基地規劃審查程序
- 依據CEQA編製RPFSEIR，以回應法庭決定與命令
- 滿足《洛杉磯縣法典》第21篇和第22篇的以下條款：
  - 第21.38章 (附條件暫時地塊規劃圖) 與第21.40章 (暫時地塊規劃圖)
  - 第22.158.050節 (CUP 調查結果和決定要求)

**案件規劃人:** Jodie Sackett  
**電話號碼:** (213) 893-7409  
**電子郵箱:** [jsackett@planning.lacounty.gov](mailto:jsackett@planning.lacounty.gov)

Commented [A11]: Above it is 720 acres. Minor, but best to stick to one.

Commented [A12R11]: Revised to 720

Commented [A13]: Should this reference the Final EIR here?

Commented [A14R13]: This is a summary of past events that leads to the current project.

Commented [A15R13]: Added reference to the FSEIR.

Commented [A16]: What does this mean?

Commented [A17R16]: 2019 is the original approval; the current project has some minor changes

Commented [A18]: Add date of the guidebook

Commented [A19R18]: Added; specific date is TBD

Commented [A20R18]: Should the year be 2026?

Commented [A21R18]: Date of publishing should still reflect 2025