

MIAMI BEACH

City of Miami Beach, 1700 Convention Center Drive, Miami Beach, Florida 33139, www.miamibeachfl.gov

COMMISSION MEMORANDUM

TO: Mayor Dan Gelber
Members of the City Commission
Jimmy L. Morales, City Manager

cc: Raul J. Aguila, City Attorney
Rafael E. Granado, City Clerk

FROM: Commissioner Ricky Arriola

DATE: December 13, 2017

SUBJECT: **Referral to the Land Use and Development Committee regarding the proposed Floor Area Ratio ("FAR") increase for the Town Center zoning districts**

Pursuant to this memorandum, I have placed the above-referenced discussion item on the December 13, 2017 City Commission meeting agenda, as a referral to the Land Use and Development Committee ("Committee").

On November 7, 2017, and pursuant to Resolution No. 2017-29961, the following ballot question was submitted to the City's voters:

FAR Increase For TC-1, TC-2 and TC-3 to 3.5 FAR

Floor area ratio (FAR) is the measure the City utilizes to regulate the overall size of a building. Should the City adopt an ordinance increasing FAR in the Town Center (TC) zoning districts (Collins and Dickens Avenues to Indian Creek Drive between 69 and 72 Streets) to 3.5 FAR from current FAR of 2.25 to 2.75 for the TC-1 district; from 2.0 for the TC-2 district; and from 1.25 for the TC-3 district?

_____ YES
_____ NO

The subject measure was approved by 58.64% of the City's voters. For informational purposes, the Voter's Guide for the November 7, 2017 special election is attached hereto as Exhibit "A".

The purpose of this referral is to allow the Committee to obtain public input and provide staff with policy direction. I hereby also request that the Planning Department prepare and present its analysis and recommendations as to how the measure may be implemented. Once the Committee provides policy direction, the Planning Department and City Attorney's Office may draft appropriate legislation.

Additionally, and in light of the results of the special election, I have withdrawn the current discussion on the same subject from consideration by the Committee.

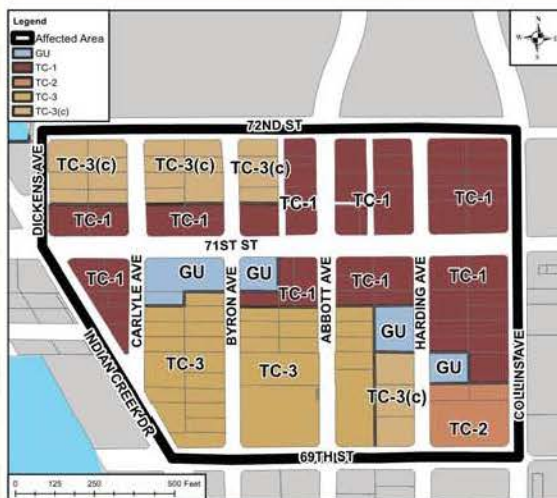
Ballot Question 2

FAR Increase For TC-1, TC-2 and TC-3 to 3.5 FAR

Floor area ratio (FAR) is the measure the City utilizes to regulate the overall size of a building. Should the City adopt an ordinance increasing FAR in the Town Center (TC) zoning districts (Collins and Dickens Avenues to Indian Creek Drive between 69 and 72 Streets) to 3.5 FAR from current FAR of 2.25 to 2.75 for the TC-1 district; from 2.0 for the TC-2 district; and from 1.25 for the TC-3 district?

Explanation This ballot question relates to a proposed increase in the current allowable Floor Area Ratio ("FAR") for the Town Center ("TC") zoning districts in the North Beach area of the City of Miami Beach. The area subject to the proposed FAR increase is bounded by Collins Avenue on the east, Dickens Avenue and Indian Creek Drive on the west, 69th Street on the south, and 72nd Street on the north.

The following is a map of the area subject to the proposed FAR increase:



The term "Floor Area Ratio" (or "FAR") generally describes the size of a building in relation to the size of the property where the building will be located. A property's maximum buildable floor area is calculated by multiplying the square footage of the property by the allowable FAR in the zoning district where the property is located. For example, if a property owner owns 10,000 square feet of land with a zoned FAR of 3.0, the owner can generally build a building with 30,000 usable square feet, subject to any applicable exceptions in the City Code.

City Charter Section 1.03(c), which was approved by the City's voters in 2001, requires that any increase in zoned FAR for any property in the City must be approved by a majority vote of the electors of the City of Miami Beach. Accordingly, the proposed FAR increase for the Town Center ("TC") zoning districts requires voter approval.

On October 19, 2016, and pursuant to City Resolution No. 2016-29608, the Mayor and City Commission adopted the North Beach Master Plan (the "Master Plan"). The Master Plan was developed by Dover, Kohl and Partners, Inc. and received significant public input. The Master Plan recommended increasing the FAR to 3.5 for the Town Center zoning districts (referred to as "TC-1," "TC-2," and "TC-3" in the City's land development regulations). The goal of this recommendation is to enable the design and construction of larger buildings within the Town Center, and to encourage the development of 71st Street as a "main street" for North Beach.

This ballot question would authorize the following increases in FAR:

Zoning District	Current FAR	Proposed FAR
TC-1	2.25 - 2.75	3.5
TC-2	2.0	3.5
TC-3	1.25	3.5

If a majority of the City's electors voting on this ballot measure vote in favor of it, that approval will have binding, official effect on the City of Miami Beach and the proposed Ordinance will be codified upon its adoption by the City Commission.



Your Voting Precinct May Have Changed

To Confirm your current voting location, visit www.iamelectionready.org or call 311.

BE informed. BE involved. **BE ELECTION READY**

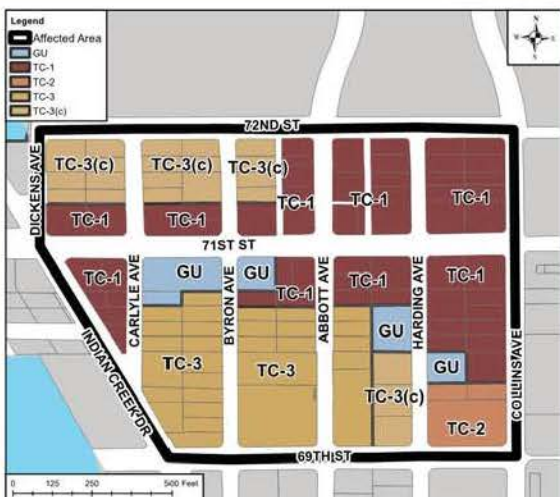
Pregunta de Boleta 2

Incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (FAR) de los distritos del Centro Urbano 1 (TC-1), Centro Urbano 2 (TC-2) y Centro Urbano 3 (TC-3) a un Coeficiente de Utilización del Suelo de 3.5

El Coeficiente de Utilización del Suelo (FAR, por sus siglas en inglés) es la medida que la Ciudad utiliza para regular el tamaño total de un edificio. ¿Deberá la Ciudad aprobar una ordenanza que incrementa el FAR en los distritos de zonificación del Centro Urbano (TC, por sus siglas en inglés) (avenidas Collins y Dickens hasta Indian Creek Drive, entre las calles 69 y 72) a un FAR de 3.5, del actual FAR que oscila entre 2.25 y 2.75 en el distrito del TC-1; de 2.0 en el distrito del TC-2; y de 1.25 en el distrito del TC-3?

Explicación Esta pregunta de boleta se refiere al incremento propuesto del actual y admisible Coeficiente de Utilización del Suelo ("FAR", por sus siglas en inglés) en los distritos de zonificación del Centro Urbano ("TC", por sus siglas en inglés) en el área de North Beach de la Ciudad de Miami Beach. El área de la propuesta de incremento FAR está delimitada por la avenida Collins en el este, por la avenida Dickens e Indian Creek Drive en el oeste, la calle 69 en el sur y la calle 72 en el norte.

En el siguiente mapa se ilustra la zona sujeta al incremento FAR propuesto:



El término "Coeficiente de Utilización del Suelo" (o "FAR") describe generalmente el tamaño de un edificio en relación con el tamaño de la propiedad donde se va a ubicar el edificio. La superficie máxima edificable de una propiedad se calcula multiplicando la cantidad de pies cuadrados de la propiedad por el FAR permitido en el distrito de zonificación donde esté ubicada la propiedad. Por ejemplo, si el propietario dispone de 10,000 pies cuadrados de terreno con un FAR de 3.0, el propietario generalmente podrá construir un edificio de 30,000 pies cuadrados utilizables, sujeto a cualquiera de las excepciones aplicables en el Código de la Ciudad.

La Sección 1.03(c) de la Carta Constitucional de la Ciudad, que fue aprobada por los votantes de la Ciudad en el 2001, requiere que cualquier aumento del FAR permitido en cualquier propiedad de la Ciudad deberá ser aprobado mediante una votación mayoritaria de los electores de la Ciudad de Miami Beach. Por consiguiente, el aumento del FAR propuesto en los distritos de zonificación del Centro Urbano ("TC") requerirá la aprobación de los votantes.

El 19 de octubre del 2016, y de acuerdo con la Resolución de la Ciudad número 2016-29608, el Alcalde y la Comisión de la Ciudad adoptaron el Plan Maestro de North Beach (el "Plan Maestro"). El Plan Maestro fue desarrollado por Dover, Kohl and Partners, Inc., y recibió un significativo aporte público. En el Plan Maestro se recomendaba aumentar el FAR a 3.5 en los distritos de zonificación del Centro Urbano (conocidos como "TC-1," "TC-2" y "TC-3" en las regulaciones de desarrollo urbanísticas de la Ciudad). El objetivo de esta recomendación es permitir el diseño y la construcción de edificios más grandes en los distritos de zonificación del Centro Urbano, y fomentar el desarrollo de la calle 71 como "calle principal" de North Beach.

Esta pregunta de la boleta autorizará los siguientes incrementos en el FAR:

Distritos de Zonificación	FAR Existente	FAR Propuesto
TC-1	2.25 - 2.75	3.5
TC-2	2.0	3.5
TC-3	1.25	3.5

Si la mayoría de los electores de la Ciudad que voten esta medida fueran partidarios de la misma, esa aprobación tendría un efecto oficial y vinculante en la Ciudad de Miami Beach, y la Ordenanza propuesta se codificaría una vez adoptada por la Comisión de la Ciudad.

