

County of Monterey

Government Center - Board Chambers
168 W. Alisal St., 1st Floor
Salinas, CA 93901



Meeting Agenda - Final

Wednesday, September 24, 2025

9:00 AM

Para interpretación en español, haga clic aquí:

<https://attend.wordly.ai/join/THCT-8529>

County of Monterey Planning Commission

The Planning Commission is pleased to announce a six-month Pilot Program for Interpretation Services, commencing in December 2024. This initiative aims to enhance accessibility and participation in our meetings.

To utilize interpretation services during the Planning Commission meetings, please access the meeting via the below link or use the QR Code on our website. Once logged in, select your preferred language and click on 'Attend' to join.



Thank you for your cooperation and we look forward to your participation.

La Comisión de Planificación se complace en anunciar un Programa Piloto de Servicios de Interpretación de seis meses de duración, que comenzará en diciembre de 2024. Esta iniciativa tiene como objetivo mejorar la accesibilidad y la participación en nuestras reuniones.

Para utilizar los servicios de interpretación durante las reuniones de la Comisión de Planificación, acceda a la reunión a través del siguiente enlace o utilice el código QR en nuestro sitio web. Una vez que haya iniciado sesión, seleccione su idioma preferido y haga clic en "Asistir" para unirse.

Gracias por su colaboración y esperamos contar con su participación.

<https://attend.wordly.ai/join/THCT-8529>

For optimal audio quality, please use a headset with your device. If you require assistance or do not have a device, reach out to the Clerk of the Planning Commission for support.

Para una calidad de audio óptima, utilice auriculares con su dispositivo. Si necesita ayuda o no tiene un dispositivo, comuníquese con el secretario(a) de la Comisión de Planificación para obtener ayuda.

The Recommended Action indicates the staff recommendation at the time the agenda was prepared. That recommendation does not limit the Planning Commission alternative actions on any matter before it.

NOTE: All agenda titles related to numbered agenda items are live web links. Click on the title to be directed to the corresponding staff report and associated documents.

In addition to attending in person, public participation will be available by ZOOM and/or telephonic means:

You may participate through ZOOM. For ZOOM participation please join by computer audio at: <https://montereycty.zoom.us/j/95316276581>

OR to participate by phone call any of these numbers below:

- + 1 669 900 6833 US (San Jose)
- + 1 346 248 7799 US (Houston)
- + 1 312 626 6799 US (Chicago)
- + 1 929 205 6099 US (New York)
- + 1 253 215 8782 US
- + 1 301 715 8592 US

Enter this Meeting ID number 953 1627 6581 when prompted.

PLEASE NOTE: IF ALL COMMISSIONERS ARE PRESENT IN PERSON, PUBLIC PARTICIPATION BY ZOOM IS FOR CONVENIENCE ONLY AND IS NOT REQUIRED BY LAW. IF THE ZOOM FEED IS LOST FOR ANY REASON, THE MEETING MAY BE PAUSED WHILE A FIX IS ATTEMPTED BUT THE MEETING MAY CONTINUE AT THE DISCRETION OF THE CHAIRPERSON.

If you choose not to attend the Planning Commission meeting in person, but desire to make general public comment, or comment on a specific item on the agenda, you may do so in two ways:

- a. Submit your comment via email by 5:00 p.m. on the Tuesday prior to the Planning Commission meeting. Please submit your comment to the Clerk at phearingcomments@countyofmonterey.gov . In an effort to assist the Clerk in identifying the agenda item relating to your public comment please indicate in the Subject Line, the meeting body (i.e. Planning Commission Agenda) and item number (i.e. Item No. 10). Your comment will be placed into the record at the meeting.
- b. You may participate through ZOOM or telephonically. For ZOOM or telephonic participation please join by computer audio using the links above.

DOCUMENT DISTRIBUTION: Documents related to agenda items that are distributed to the Planning Commission less than 72 hours prior to the meeting shall be available for public inspection at the meeting the day of the Planning Commission meeting and in the Housing and Community

Development Office located at 1441 Schilling Place, 2nd Floor, Salinas California. Documents submitted in-person at the meeting, will be distributed to the Planning Commission. All documents submitted by the public at the meeting the day of the Planning Commission must have no less than sixteen (16) copies. Comments received after the agenda item will be made part of the record if received prior to the end of the meeting.

ALTERNATIVE FORMATS: If requested, the agenda shall be made available in appropriate alternative formats to persons with a disability, as required by Section 202 of the Americans with Disabilities Act of 1990 (42 USC Sec. 12132) and the federal rules and regulations adopted in implementation thereof. For information regarding how, to whom and when a person with a disability who requires a modification or accommodation in order to participate in the public meeting may make a request for disability-related modification or accommodation including auxiliary aids or services or if you have any questions about any of the items listed on this agenda, please call the Monterey County Housing and Community Development at (831) 755-5025.

INTERPRETATION SERVICE POLICY: The Monterey County Planning Commission invites and encourages the participation of Monterey County residents at its meetings. If you require the assistance of an interpreter, please contact the Monterey County Housing and Community Development Department by phone at (831) 755-5025. The Clerk will make every effort to accommodate requests for interpreter assistance. Requests should be made as soon as possible, and at a minimum 24 hours in advance of any meeting.

La medida recomendada indica la recomendación del personal en el momento en que se preparó la agenda. Dicha recomendación no limita las acciones alternativas de la Comisión de Planificación sobre cualquier asunto que se le haya sometido.

Además de asistir en persona, la participación del público estará disponible por ZOOM y/o medios telefónicos:

Puede participar a través de ZOOM. Para la participación de ZOOM, únase por computadora en: <https://montereycty.zoom.us/j/95316276581>

O para participar por teléfono, llame a cualquiera de estos números a continuación:

- + 1 669 900 6833 US (San Jose)
- + 1 346 248 7799 US (Houston)
- + 1 312 626 6799 US (Chicago)
- + 1 929 205 6099 US (New York)
- + 1 253 215 8782 US
- + 1 301 715 8592 US

Presione el código de acceso de reunión: 953 1627 6581 cuando se le solicite.

TENGA EN CUENTA: SI TODOS LOS COMISIONADOS ESTÁN PRESENTES EN PERSONA, LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA DE ZOOM ES SOLO POR CONVENIENCIA Y NO ES

REQUERIDA POR LA LEY. SI LA TRANSMISIÓN DE ZOOM SE PIERDE POR CUALQUIER MOTIVO, LA REUNIÓN PUEDE PAUSARSE MIENTRAS SE INTENTA UNA SOLUCIÓN, PERO LA REUNIÓN PUEDE CONTINUAR A DISCRECIÓN DEL PRESIDENTE DE LA REUNIÓN.

Si decide no asistir a la reunión de la Comisión de Planificación en persona, pero desea hacer comentarios públicos generales o comentar sobre un tema específico de la agenda, puede hacerlo de dos maneras:

- a. Envíe su comentario por correo electrónico antes de las 5:00 p.m. del martes anterior a la reunión de la Comisión de Planificación. Por favor, envíe su comentario al asistente de la Comisión de Planificación a: phearingcomments@countyofmonterey.gov. En un esfuerzo por ayudar al asistente a identificar el tema de la agenda relacionado con su comentario público, indique en la Línea de Asunto, la audiencia de la reunión (ejemplo, la Junta de la Comisión de Planificación) y número de artículo (ejemplo, artículo n.º 10). Su comentario se incluirá en el registro de la reunión.
- b. Puede participar a través de ZOOM o telefónicamente. Para ZOOM o participación telefónica, únase por audio de computadora utilizando los enlaces anteriores.

DISTRIBUCIÓN DE DOCUMENTOS: Los documentos relacionados con los temas de la agenda que se distribuyan a la Comisión de Planificación menos de 72 horas antes de la reunión estarán disponibles para inspección pública en la reunión el día de la reunión de la Comisión de Planificación y en la Oficina de Vivienda y Desarrollo Comunitario ubicada en 1441 Schilling Place, 2nd Floor, Salinas California. Los documentos presentados en persona en la reunión se distribuirán a la Comisión de Planificación. Todos los documentos presentados por el público en la reunión del día de la Comisión de Planificación deben tener no menos de dieciséis (16) copias. Las observaciones recibidas después del tema del programa pasarán a formar parte del acta si se reciben antes de que finalice la sesión.

FORMATOS ALTERNATIVOS: Si se solicita, la agenda se pondrá a disposición de las personas con discapacidad en formatos alternativos apropiados, según lo exige la Sección 202 de la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990 (42 USC Sec. 12132) y las reglas y regulaciones federales adoptadas en implementación de la misma. Para obtener información sobre cómo, a quién y cuándo una persona con una discapacidad que requiere una modificación o adaptación para participar en la reunión pública puede hacer una solicitud de modificación o adaptación relacionada con la discapacidad, incluidas las ayudas o servicios auxiliares, o si tiene alguna pregunta sobre cualquiera de los temas enumerados en esta agenda, llame al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Condado de Monterey al (831) 755-5025.

POLÍZA DE SERVICIO DE INTERPRETACIÓN: Los miembros de la Comisión de Planificación del Condado de Monterey invita y apoya la participación de los residentes del Condado de Monterey en sus reuniones. Si usted requiere la asistencia de un intérprete, por favor comuníquese con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario localizado en el Centro de Gobierno del Condado de Monterey, (County of Monterey Government Center), 1441 Schilling Place, segundo

piso sur, Salinas – o por teléfono al (831) 755-5025. La asistente hará el esfuerzo para acomodar los pedidos de asistencia de un intérprete. Los pedidos se deberán hacer lo más pronto posible, y no más de lo mínimo de 24 horas de anticipo para cualquier reunión.

NOTA: Todos los títulos de la agenda relacionados con los puntos numerados de la agenda son enlaces web en vivo. Haga clic en el título para dirigirse al informe del personal correspondiente y los documentos asociados.

PUBLIC COMMENT: Members of the public may address comments to the Planning Commission concerning each agenda item. The timing of public comment shall be at the discretion of the Chair.

COMENTARIO PÚBLICO: Los miembros del público pueden dirigir comentarios a la Comisión de Planificación sobre cada punto del orden del día. El momento de los comentarios públicos será a discreción del presidente.

NOTE: All agenda titles related to numbered items are live web links. Click on the title to be directed to corresponding Staff Report.

9:00 A.M. - CALL TO ORDER

PLEDGE OF ALLEGIANCE

ROLL CALL

Christine Shaw
Paul C. Getzelman
Ben Work
Ernesto G. Gonzalez
Francisco Javier Mendoza
Martha Diehl
Etna Monsalve
Jessica Hartzell
Ramon Gomez
Amy Roberts

PUBLIC COMMENTS

This is a time set aside for the public to comment on a matter that is not on the agenda.

AGENDA ADDITIONS, DELETIONS AND CORRECTIONS

The Commission Clerk will announce agenda corrections, deletions and proposed additions, which may be acted on by the Planning Commission as provided in Sections 54954.2 of the California Government Code.

COMMISSIONER COMMENTS, REQUESTS AND REFERRALS

This is a time set aside for the Commissioners to comment, request, or refer a matter that is on or not on the agenda.

APPROVAL OF CONSENT CALENDAR

1. **APPOINT CHRISTINA ZIEMANN TO THE SOUTH COUNTY LAND USE ADVISORY COMMITTEE.**

Attachments: [Cover Page](#)
 [Exhibit A - Statement of Interest Information for Christina Ziemann](#)

2. **APPOINT BARBARA VARIAN TO THE SOUTH COUNTY LAND USE ADVISORY COMMITTEE.**

Attachments: [Cover Page](#)
 [Exhibit A - Statement of Interest Information for Barbara Varian](#)

APPROVAL/ACCEPTANCE OF MINUTES

3. Approval of the June 25, 2025, July 9, 2025, July 30, 2025, August 13, 2025, August 27, 2025 and September 10, 2025 Planning Commission Meeting Minutes.

Attachments: [Cover Page](#)
 [Draft PC Minutes 062525](#)
 [Draft PC Minutes 070925](#)
 [Draft PC Minutes 073025](#)
 [Draft PC Minutes 081325](#)
 [Draft PC Minutes 082725](#)
 [Draft PC Minutes 091025](#)

9:00 A.M. – SCHEDULED MATTERS

4. PLN240069 - BECHTEL CORPORATION

Public hearing to consider exterior modifications to an existing 8,747 square foot single-family dwelling, including the addition of a 182 square foot second-story deck, an outdoor seating area, and replacement hardscape. The project also includes the conversion of a caretakers unit into a 1,103 square foot Accessory Dwelling Unit with minor exterior modifications, and the construction of a 643 square foot pavilion structure. The development will occur within 750 feet of known archaeological resources and within 100 feet of Environmentally Sensitive Habitat.

Project Location: 3270 17 Mile Drive, Pebble Beach.

Proposed California Environmental Quality Act (CEQA) action: Find the project Categorically Exempt pursuant to Sections 15301(a) and 15303 (e), and there are no exceptions pursuant to Section 15300.2.

Attachments: [Staff Report](#)
[Exhibit A - Discussion](#)
[Exhibit B - Draft Resolution](#)
[Exhibit C - Vicinity Map](#)
[Exhibit D - Applicant's Project Description & Justification Letter \(August 26, 2025\)](#)
[Exhibit E - Del Monte Forest LUAC Minutes](#)
[Exhibit F - Del Monte Forest Land Use Plan Policy 20 and Monterey County Coastal Implementation Plan Section 20.147.040.D.2](#)
[Exhibit G - Figure 3 -Visual Resources of the Del Monte Forest Land Use Plan](#)
[Exhibit H - Biological Assessment](#)
[Exhibit I - Applicant Comment Letter \(March 19, 2025\)](#)
[Exhibit J - Pavilion Re-design](#)

5. PLN230310 - TIMBER RIDGE PRESERVE LLC (FISCHELL)

Public hearing to consider the construction of a 3,870 square foot single family dwelling with an attached 977 square foot three-car garage, 1,171 square feet of exterior patios and decks, and a 3,467 square foot auto court. The project also includes the removal of 28 protected oak trees and development on slopes in excess of 30%.

Project Location: 40 Arroyo Sequoia, Carmel, Santa Lucia Preserve (Phase B)

Proposed CEQA action: An Addendum and a previously approved EIR for the Santa Lucia Preserve Subdivision (EIR #94-005/Resolution No. 96-059) pursuant to CEQA Guidelines Section 15164.

Attachments: [Staff Report](#)
[Exhibit A - Draft Resolution](#)
[Exhibit B – Vicinity Map](#)
[Exhibit C – Site Plans](#)
[Exhibit D – SLP Design Review Board Approval Letter \(2/13/2024\)](#)
[Exhibit E – SLCSD Utility “Can-and-Will-Serve” Letter \(2/13/2024\)](#)
[Exhibit F – Arborist Report](#)
[Exhibit G – Fuel Management Plan](#)
[Exhibit H – Satellite Photo](#)
[Exhibit I – Site Photo \(8/20/2025\)](#)
[Exhibit J – Addendum to the Santa Lucia Preserve EIR](#)
[Exhibit K – Santa Lucia Preserve Allotted/Completed Tree Removals](#)

REFERRALS

6. PLANNING COMMISSION REFERRALS

Attachments: [Cover Page](#)
 [Exhibit A - PC Referral Spreadsheet](#)
 [Exhibit B - Response to LOI 09-16-2025](#)

DEPARTMENT REPORT

ADJOURNMENT