národní
úložiště
šedé
literatury

Zoning v USA

Moučka, Jan
2011

Dostupný z http://www.nusl.cz/ntk/nusl-173316

Dílo je chráněno podle autorského zákona č. 121/2000 Sb.

Tento dokument byl stažen z Národního úložiště šedé literatury (NUŠL).

Datum stažení: 19.04.2024

Další dokumenty můžete najít prostřednictvím vyhledávacího rozhraní nusl.cz .

Zoning v USA
Kapitola 2 – Zoning přelomu 20. - 21. STOLETÍ

Ing. arch. Jan Moučka

2001-2011

KAPITOLA 2

ZONING PŘELOMU 20. - 21. STOLETÍ

2-1 VÝVOJ ZONINGU

Vývoj zoningu v územním řádu USA

Kapitola 2 poukazuje na specifiky, které vznikly nebo se projevily v průběhu vývoje zoningu v USA.

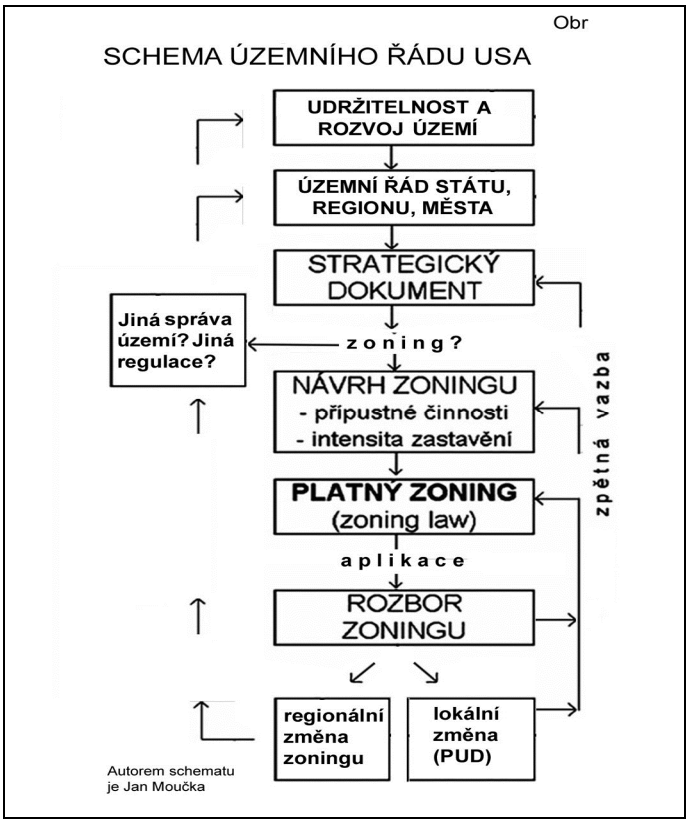
Jednou specifikou jsou rozdíly velikosti, měřítka států a metropolí. Tak poznatky pro územní rozvoj Česka je možné najít spíše na úrovni středně velkých států než na intenzivně osídleném území a velkých metropolí USA. Pro Prahu najdeme poznatky spíše v Austinu, hlavním městě Texasu. Pro krajská města ČR spíše v územích a městech s hierarchickou strukturou osídlení podobnou ČR, která je v USA poměrně ojedinělá.

Druhou specifikou USA, na rozdíl od většiny Evropy, jsou ustanovení o "zpětné vazbě" zoningu. Ty jsou aktivovány při pravidelném vyhodnocování účinnosti zoningu nebo při radikálních změnách "konvenčních" nebo nově zařazených cílů a odpovídajících nástrojů.

Kapitola 2 poukazuje na specifiky, které vznikly nebo se projevily v průběhu vývoje zoningu USA

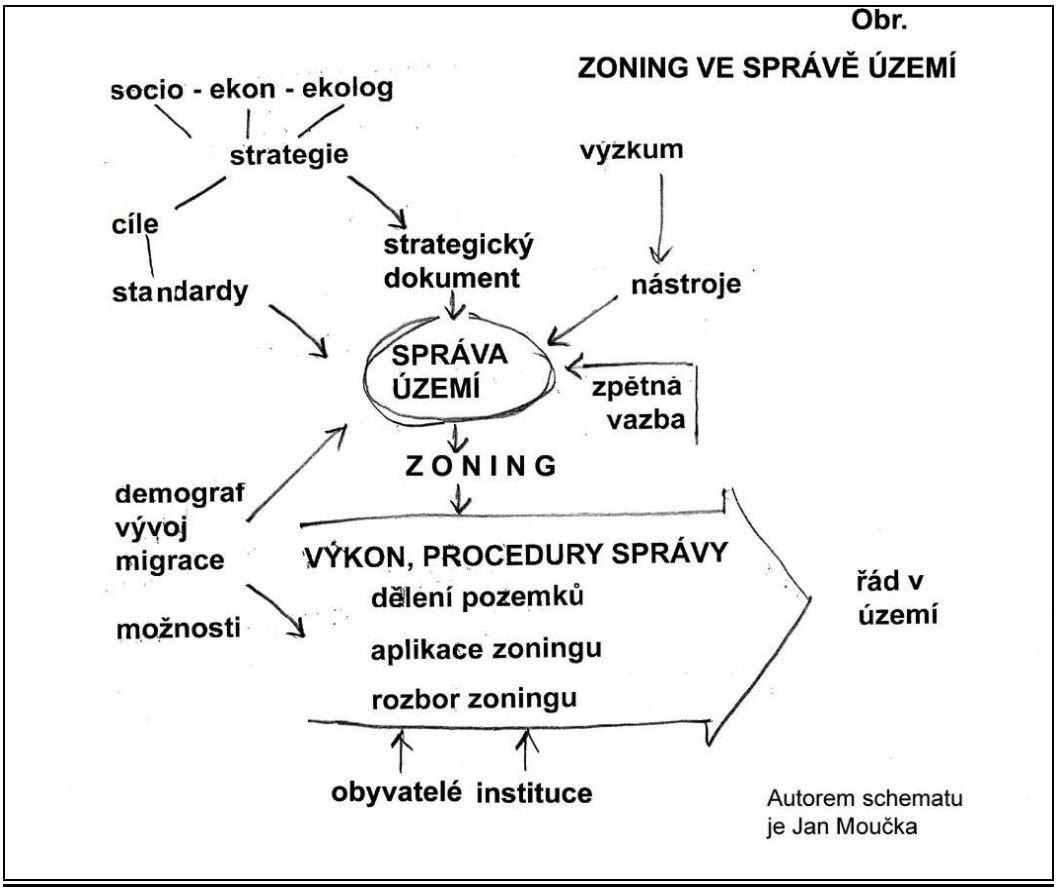
Jednou specifikou jsou rozdíly velikosti, měřítka států a metropolí. Tak poznatky pro územní rozvoj Česka je možné najít spíše na úrovni středně velkých států než na intenzivně osídleném území a velkých metropolí USA. Pro Prahu spíše v Austinu, hlavním městě Texasu, pro krajská města ČR spíše v územích a městech s hierarchickou strukturou osídlení podobnou ČR, která je v USA jen poměrně ojedinělá.

Druhou specifikou USA, na rozdíl od většiny Evropy, jsou ustanovení o "zpětné vazbě" zoningu. Ty jsou aktivovány při pravidelném vyhodnocování účinnosti zoningu nebo při radikálních změnách "konvenčních" nebo nově zařazených cílů a odpovídajících nástrojů.



Obr.1 Schéma souvislostí typického zoningu měst v USA. Strategické dokumenty jsou pro zoning závazné.

Obr.2 Schema hlavní zpětné vazby zoningu



Obr.3 Zoning - hlavní nástroj realizace závazného strategického dokumentu

Vyhodnocení účinnosti zoningu je předepsáno v poměrně krátkých intervalech (např. 5 let) a mohou k němu být přizvány i odborné agentury.

Případné negativní výsledky vyhodnocení účinnosti zoningu znamenají návrat k předpisu o zoningu jako celku nebo jen do některého stádia, s cílem dosáhnout potřebné nápravy. Negativní výsledky se také mohou týkat jen části regulovaného území, jako v případu re-zoningu čtvrti Austin East, v souvislosti s výstavbou vzdálenějšího nového letiště.

Problematiku **re-zoningu Austinu East** ilustrují obrázky v této kapitole, které poukazují na neúčinnost zoningu jako metody pro řešení celkových a krátkodobých problémů. Zonigem se nedají řešit principiální problémy měst, jako je výskyt bydlení v zónách s nevyhovujícím životním prostředím (ve výrobních zónách), nebo zjištěná spontánní gentrifikace výhodných stavenišť. Byla zjištěna neúčinnost při záměru "očistit" tradiční lineární centrum od extensivního rodinného bydlení na vlastních pozemcích. Výsledkem kontroly zoningu v Austinu byla změna zoningu na atraktivní položeném území s výhledem na řeku a s významnou funkci v jižním panoramatu centra.

Vyhodnocení **zoningu celého města Austin.** Analýza provedená ve spolupráci města s agenturou SmartGrowth zjistila obrovský rozsah nových zástaveb na ekologicky a hygienicky citlivých plochách - nad zdroji pitné vody a na svazích nad městem. Identifikovány byly také problémy centra Austinu, jehož východní část by měla projít rehabilitací, a centrum jako celek by potřebovalo lehkou kolejovou hromadnou dopravu. To jsou potřeby změn, které si vyžadují velké investice a nejsou řešitelné pouhou regulací nové zástavby, jakou je zoning.

Dílčí změny zoningu, týkající se informovanosti veřejnosti o zoningu, proběhly např. v Chicagu nebo metropoli Nashville-Davidson, kde v obou případech byla grafická mapa zoningu nahrazena informačním systémem (podrobněji viz Kap 3).

Mapy zoningu

Důležitým dokumentem pro urbanisty je **mapa zoningu**.

Mapa zoningu Austinu je velmi schematická a dává málo informací. Podrobnosti o struktuře a zástavbách města dává mapa využití území. .

Naproti tomu nově vznikající "vesnice" Gurnee

má mapu zoningu velmi podrobnou, protože zobrazuje a chce řešit dosavadní zděděnou chaotickou zástavbu v rozptylu (sprawl) na svém území.

Druhou extrémní podobou "mapy zoningu" je její nepoužitelnost: V případě New Yorku je podrobná celková informace o zoningu nahrazena příručkou, radikálně zjednodušující počet zón a seznam přípustných činností, hlavní nástroj tradičního zoningu.

Grafická mapa zoningu je rozdělena do velkého počtu malých výseků, které sice dávají možnost nahlédnout do velkých detailů, ale celkový přehled neposkytují. Tyto detaily jsou sice pozoruhodné - ale pro občana nepoužitelné, pokud svůj zájem nesoustředí sám na určitý okrskem ulici, blok. Tato grafická lokální informace je nepřehlednou tříští původního zoningu, překrytého několika vrstvami změn a detailů, "objasněnou" zkratkami názvů distriktů. K nim ale výše uvedená příručka nedává žádnou infomaci.

Nová "virtuální" mapa zoningu je aplikována nově například v Chicagu. Z té není možné získat žádný celkovější přehled o lokálních možnostech a limitech, realizovaném stavu. Zájemce o výstavbu musí v dotazu uvést přesnou adresu pozemku, o který má zájem, natož urbanistům, kteří chtějí pochopit celek.

Zároveň se na internetu objevují obrysy nového přístupu k detailní regulace zástavby města. Nový přístup vymezuje určitá území, na který se soustředí péče a investice města. Město pak nabízí obyvatelům i developerům, určité příležitosti, spočívající v plošném zlepšení infrastruktury aj.

Konvenční zoning konce 20. století je také předmětem Kapitoly 3, která uvádí případy zoningu měst různé velikosti a z různých částí USA.

Popsány jsou i některé v Evropě méně obvyklé regulace

- regulace využití plochy pozemku, zvl. svažitých
- parkování na pozemcích,
- regulativy "urbanistického designu", včetně tzv. TND Traditional New Districts
- regulace připouštějící vznik mrakodrapů v centrech i středně velkých měst aj.

Pozornost je věnována výskytu prospěšných **novinek v zoningu** USA mj.

- regulace vztahu mezi zástavbami a tzv. volným (veřejným) prostorem,
- regulace podílu nepropustných ploch na parcelách (ISR) i ve vztahu ke svažitosti terénu
- krajinářské úpravy a zelené "bufery", regulace věží a stožárů

MEZINÁRODNÍ PŘEHLED REGULATIVŮ VYUŽITÍ ÚZEMÍ

	mezinár. zkratka	USA	ČR 1)	Praha	SRN
Regulativy intensity					
intensitra využití území	COS	FAR	Ipp	KPP	FNZ
koeficient zastavěné plochy	CES, CS	LC, OSR	KZ	KZP	
koef. "zeleně", rostlé půdy		2)	CN	KZ	
Regulativy výšky					
výšková hladina		HF	VyHL	4)	
výška budov				5)	
Regulativy hustoty		3)			

1) Symboly používané v literatuře (ÚRM Brno, stipendium Soros)
2) V New Yorku definováno jako plocha pozemku zakrytá budovami při pohledu
3) V zoningu USA někt.regulativy stanovují maximální hustotu obyvatel nebo bytů
4) V Praze lze udávat nadmořskou výškou římsy, hřebene střechy.
5) V územním plánu Prahy 1999 se jako "výšková hladina" označuje abs. výška římsy v Praze ve vyhl.32 je počet nadzemních podlaží označován jako "výšková hladina"
7) Koeficient ISR vyjadřuje podíl zpevněné plochy pozemku (=1-CN, =1-KZ)
8) VyHL je vážený průměr výšek budov na území, VyHL=COS/CES

TERMINOLOGIE V USA:

FAR Poměr nadzemní podlažní plochy z plochy pozemku
LC podíl plochy pozemku, který při pohledu shora je přikryt budovami
OSR (OSR = 1 - LC) nezakrytá venkovní plocha
ISR vyjadřuje maximální podíl zpevněné plochy z plochy pozemku
HF výškový faktor budovy je roven ploše nadzemních podlaží / LC

Tab. 1 Regulativy - mezinárodní přehled zkratek, používaných při správě využití území

PŘÍPUSTNOST ČINNOSTÍ V DISTRIKTECH SUBURBÁNNÍ "VESNICE" (Gurnee

	DISTRIKTY:							
	R1	....	C/B1	C/B2	C/0-1	C/0-2	...	P
ČINNOSTI - USES	obytné		komerční distrikty					veřejné
A								
Automobile Repair Garages		....		S			....	
Automobile Sales and Service		....		S			....	
Automobile Salvage Yards		....					....	
Automobile Service Stations		....	S	P			....	
Automobile Storge Facilities		....					....	
Automobile Undercoating Service		....					....	
B								
Bait Shops		....					....	
Bakeries: Manufacturing		....		P			....	
Bakeries: Retail		....					....	
Banks: Drive-In Facilities		....	P	P			....	
Banks: Excluding Drive-In Facilities		....	S	P	S	S	....	
Barber Shops		....	P	P	P	S	....	
Bars and Cocktail Lounges		....	P	P	S	S	....	
Beauty Parlors and Shops		....	P	P	S	S	....	
Beauty Schools		....		P			....	
Beverage Distributors		....					....	
Bicycle Sales and Repair Shops		....		P			....	
Billiard and Pool Halls		....		S			....	
Blacksmith Shops		....					....	
Blueprinting and Photostating Shops		....		P			....	
Boat Sales, Rentals, Storage		....		S			....	
Boathouses: Private	A	....					....	
Book Stores		....	P	P			....	
Book Stores; Adult		....					....	
Bookeeping Services		....		P	P	P	....	
Borrow Pits: for Commercial Purposes		....					....	
Bottled Gas Dealers		....					....	
Bottling Works		....					....	
Bowling Alleys		....		P			....	
Brick and Clay Products Manufacturing		....					....	
Building Material Supplies, Sales		....					....	
Bulk Materials Storage		....					....	
Bus Maintenance Shops		....					....	P
....		....					....	

VYSVĚTLIVKY:

Značky vepsané v políčkách:

P = povolené činnosti (permitted)
S = speciální činnosti na povolení
A = doplňkové činnosti (accessory)
prázdná políčka = činnost není v distriktu povolena

Tabulka je jen ukázka 53 prvních činností z asi 300 obsažených v zoningu Gurnee
Tabulka uvádí jen některé druhy distriktů v zoningu Gurnee, úplný seznam 20ti distriktů "vesnice" je po pravé straně tabulky

Tab. 2 Regulace přípustnosti činností v distriktech je hlavní obtíží zoningu. Od 20. století se přípustnosti činností v distriktech vyjadřovala slovně, výčtem činností. Ukázka z rozsáhlé tabulky (300 druhů činností) je z "vesnice" Gurnee (IL) s poměrně extenzivní zástavbou. Počet 300 rozlišovaných druhů činností je zřejmě přehnaný, nepřesnost defiunic se tím ale neodstranila. Podobná situace je v zoningu Chicaga a jiných velkých měst, i okresech, regulujících zástavbu v krajině zasažené sprawlem. Přitom zřídka se vyskytující kolise mohou být řešeny v rámci pružnosti zoningu (variances) nebo překryvnými distrikty. Pokus o redukci složitosti tabulek přípustnosti pomocí kumulace činností do skupin (zoning NYCity) není uspokojivý.

Nashville (Ten.) U.S.A

REGULATIVY INTENSITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

A) RODINNÉ DOMY, BYTOVÉ DOMY A ŘADOVÉ DOMY, BYDLENÍ / KANCELÁŘE

Pozn. 1) V polyfunkčních distriktech je max. FAR = 1,50

Pozn 2: V obytné zástavbě s obchody dole je minim. boční odstup 0,9m

Zoning district		Max. FAR	Min.plocha parcely (m2)	Max.zpevn. plocha (ISR)
AG	zemědělství		20000	0.20
AR2a	zemědělství, i dočasné		8100	0.20
RS80, R80	rodinné domy, RS pro 1 rodinu		7400	0.20
RS40, R40	rodinné domy, RS pro 1 rodinu		3700	0.25
R8	rodinné domy		750	0.45
RS7.5 2)	rodinné domy, RS pro 1 rodinu	0.50	700	0.70
R6 2)	rodinné domy	0.60	560	0.70
RS5 2)	rodinné domy pro 1 rodinu	0.60	465	0.70
RS3.75 OR40, ORI	...OR bydlení/kanceláře	0.60	350	0.70
RM2 (4domy/ha)	RMBytové a řadové domy	0.40	1850	0.60
RM4 (8domů/ha)	RMBytové a řadové domy	0.40	930	0.60
RM6 (12domů/ha)	RMBytové a řadové domy	0.60	560	0.70
RM9	RMBytové a řadové domy		465	0.50
RM15	RMBytové a řadové domy		465	0.50
RM20 OR20	...OR bydlení / kancel		465	0.50
RM40	RMBytové a řadové domy		350	0.60

B) POLYFUNKČNÍ A NEBYTOVÉ DISTRIKTY

Zoning District	Max. FAR	Max.zpevn. plocha (ISR)	Spád obrys. roviny (š : v)
I- Instituce s areálem (campus)	1,00 1)	0.80	1.5 : 1
MUL Základní veřejné vybavení	1,0	0.80	1.5 : 1
MUG Základní veřejné vybavení intensívní	3,00	0,90	1.5 : 1
MUI Obchod a služby, intesívní	5,00 1)	1,00	1.5 : 1
ON, bydlení / kanceláře extensívní	0,40	0,60	
OL, Kanceláře extensívní	0,75	0,70	1.5 : 1
OG, Kancelářský distrikt	1,50	0,80	1.5 : 1
ORI, kanceláře / bydlení intensívní	3,00	0,90	1.5 : 1
CN maloobchody základní, extensívní	0,25	0,80	
CL, maloobchodní distrikt	0,60	0,90	1.5 : 1
CS, obchod a služby	0,60	0,90	1.5 : 1
CA, spádový obchod / služby	0,60	0,90	1.5 : 1
CF, centrální obchod / služby, kolem CBD	5,00	1,00	1.5 : 1
CC, mrakodrapy, pěší zóna, velmi intensívní	15,00 1)	1,00	neaplikovat
SCN, Okrskový nákupní distrikt	0,25	0,80	
SCC, nákupní centrum čtvrti	0,50	0,80	1.5 : 1
SCR, Regionální nákupní centrum	1,00	0,80	1.5 : 1
IWD, Velkoobchod / sklady, průmyslové	0,80	0,90	1.5 : 1
IR, Lehký a ekologický průmysl	0,60	0,90	1.5 : 1
IG, Všeobecný průmysl	0,60	0,90	1.5 : 1

Tab. 3 <u>Regulativy intensity využití obytných a nebytových území v distriktech</u>

Tab 03 A) Obsahuje FAR, ISR, vertikální odskoky pro 15 druhů obytných distriktů a pro polyfunkční využití bydlení / kanceláře.

Tab 03 B) Obsahuje FAR, ISR, vertikální odskoky pro 20 druhů distriktů polyfunkčních a nebytových.

Jde o neúměrný počet zoning- distriktů, způsobující složitost regulace, vzniklý sloučením města Nashville a zbytku okresu DavidsonCo do nové metropole.

Zoning "vesnice" Gumee

REGULATIVY DISTRIKTŮ SUBURBÁNNÍ OBCE

		FAR	max plocha pozemku	minim. nezpevn. OSR	max. výška
R	**Obytné distrikty**				
1	R-1 - Rodinné domy (1rodina)				
2	R-2 - Rodinné domy (1rodina)				
3	R-3 - Rodinné domy (1rodina)				
4	R-4 - Dvourodinné domy				
5	R-5 - Bytové a řad.domy intens. 1) 2)		0,8ha		
6	R-6 - Bytové a řadové domy 1) 2)		1,2ha		
C	**Obchodní distrikty**				
7	C/B-1 - Okrskový obchod 7)		0,8ha		
8	C/B-2 - Obchodní distrikt 7)		0,8ha		
8a	C/B-2A - Centrum-mrakodrapy 3) 4) 7)	0,2 4)	neomez.	0,75	**neomez**
8b	C/B-2A - Centrum obce 3) 4) 7)	0,35 4)	neomez.	0,75	14m
9	C/O-1 - Kancelářský distrikt		neomez.		
10	C/O-2 - Kancel. a výzkum		8 ha		
11	C/S-1 - Rekreační distrikt		2 ha		
12	C/S-2 - Automobilní služby		0,8ha		
13	C/S-3 - Centrální distrikt 5)		0,8ha		
I	**Průmyslové distrikty**				
14	I-1 - Průmyslový distrikt limit. 7)		1,2ha		
15	I-2 - Průmyslový distrikt 6)		1,2ha		
16	I-3 - Intensívní průmysl		1,2ha		
P	**Veřejné území**				
17	P - Veřejné plochy				

Pozn.

1) Minimální výměry 93m2 pro 4pokoj.. byt, 74m2 3pokoj., 56m2 2pokoj.byt
2) Minimvýměry: 93m2, jednopokoj.byt (efficiency) 46m2
3) Bytv jen v 2.podlaží a výše. min 460m2 pozemku na byt
činnost vyžadující přes 465m2 je považována za "speciální"
4) Podlažní plochu doplňkových budov započítat do FAR, kromě povinných garáží
5) Umístit jen v centru obce
6) Budovy vysoké nad 13.7m - odstup od ulic a obytného distriktu
minimálně 150% výšky budovy (neplatí pro věže - vertikální prvky užší než 7,6m)
7) Činnosti musí splňovat požadavky na prostředí platné pro distrikt I-1

Tab. 4 <u>Regulativy výšky zástavby</u> ve "vesnici" Gurnee. Počet druhů distriktů je přiměřený, některé jsou však překvapující - pro distrikt č.8B se připouští 14 podlaží a distrikt 6A připouští dokonce zástavbu o neomezené výšce budov (mrakodrapy), s maximálně 25% nezastavěných ploch.

Tabulka Zoning města Nashville

ULIČNÍ ODSTUPY VE SMÍŠENÝCH A NEBYTOVÝCH DISTRIKTECH

DISTRIKTY	Místní ulice Local Streets	Ostatní ulice (2)
AG, AR2a, RS80, R80, RS40, R40	12,2m	12,2m
RS30, R30, RS20, R20, RS15, R15, RM2	9,1m	12,2m
RS10, R10, R8, RS7.5, R6, RS5		
RS3.75, MHP, RM4 - RM60, OR20 and OR40	6m (1)	12,2m

Pozn:
(1) Rod. domy s 2 byty bez parkování mezi průčelím domu a ulicí - odstup 9m
(2) Parcely s příjezdem z těchto ulic zastavět tak aby se nevyjíždělo couváním na komunikaci

Tabulka Zoning města Nashville

ULIČNÍ ODSTUPY V DISTRIKTECH S BYTOVÝMI DOMY A V NĚKTERÝCH NEBYTOVÝCH KATEGORIÍCH DISTRIKTŮ

	Typ komunikace: pozn. (1) (3) (4)			
Zoning Districts	U2, S2	U4, S4	U6, S6	U8, S8
AG, AR2a,všechna R a RS, RM2 až RM15	21,3m	25m	28,7m	32,3m
RM20, RM40	18,3m	22m	25,6m	29,2m
ON, OL, OG, OR20, OR40	15,2m	18,9m	22,6m	26,2m
RM60, MUN, MUL, MUG, MUI, ORI	12,2m	15,9	19,5	23,2m
SCN, SCC, SCR, CN	15,2m (2)	18,9m (2)	22,6m (2)	26,2m (2)
CS, CL, CA	13,7m	17,4m	21m	24,7m
IR, IG, IWD	10,7m	14,3m	18m	21,6m

Pozn:
(1) Pro pozemky přilehlé ke komunikacím "scenic arterial" platí zvláštní podmínky pro zajištění vzhledu
(2) V distriktech CC a CF se nepožadují přední odstupy, rovněž v distriktu MUI v centru města
(3) U = městská páteřní komunikace, např. U2 je se 2 jízdními pruhy
(4) S = "Scenic Arterial" ulice s ujednoceným vzhledem u uličních čar, např. S4 je čtyřpruhová "scenic"

Tab. 5 A) <u>Regulace uličních odstupů</u> dává komfort pro rodinné bydlení na místních ulicích (šířka 9 až 12m), umožňuje růst kvalitní vysoké zeleně.

Tab. 5 B) V distriktech s byty je regulace uličních odstupů diferencována podle počtu dopravních pruhů komunikace v rozmezí 13 až 32m, což zmírňuje hluk od dopravy. Zvláštní regulativy platí pro pozemky na scenic- arterial "parádních" ulicích.

Tab.

KATEGORIE IZOLAČNÍ ZELENĚ NA HRANICÍCH DISTRIKTŮ

	OVLIVNĚNÝ DISTRIKT	DISTRIKTY OVLIVNUJÍCÍ -POSKYTUJÍCÍ PLOCHU PRO IZOLAČNÍ ZELEŇ AG, AR2a, RS80, R80 RS40, R40, RS30 R30, RS20, R20 RS15, R15, RS10 R10, RM2, RM4 1	R8, RS7.5 R6, RS5 RS3,75 RM6, RM9 2
1	AG, AR2a, RS80, R80 RS40, R40, RS30 R30, RS20, R20 RS15, R15, RS10 R10, RM2, RM4		B
2	R8, RS7.5, R6, RS5 RS3,75, RM6, RM9		
3	RM15, RM20, RM40 RM60, MHP	A	A
4	RM60, MHP OL, OR20, OR40	A	A
5	CL, CS, MUL, SCC, I,	A	A
6	CA,GF, SCR, MUG MUI, ORI, OG	B	B
7	IWD, IR, IG	C	C

LEGENDA:

AG	zemědělství, i dočasné
R	rod.domy 1-2 dom.
RS	1rod.domy 1 domácn
RM	bytové a řadové domy
MHP	mobilní domy
MUN	Smíšené území extensivní
MU	Smíšené území základní FAR=1
MUG	Smíšené území základní FAR=3
OR	kanceláře a bydlení
OR20	kanceláře a bydlení FAR=20
OR40	kanceláře a bydlení FAR=40
ON	kanceláře extensiví
OL	kanceláře FAR=0,75
OG	kanceláře intensiví

Tab. 6 Pohledová Isolační zeleň (buffery). Pro pohledovou isolaci na hranicích distriktů - "zelený buffer" - poskytuje pozemek rušivější distrikt. Kategorie A, B, C, zeleně mají různou hloubku, výšku a hustotu porostů. Pozemek bufferu nesmí být využit pro městskou infrastrukturu.

Vývoj zoningu v USA

V USA probíhá v posledních desítiletích vývoj, reagující na nové problémy a cíle ve správě území, jako je rozptyl zástavby za hranice měst a do krajiny, potřeba antierozních opatření u zástaveb na svazích, sociální bytová politika aj.

Nové nástroje správy území jsou v USA často vytvořeny pomocí doplňků nebo řešeny další vývojem již osvědčeného právně závazného nástroje - zoningu.

Vyvíjí se i druhý právně závazný nástroj správy území v USA - **předpisy o dělení pozemků.** Ke změnám dochází např. ve státě Oregon. V poměru k pozornosti, která je věnována zoningu, byla v USA věnována jen malá pozornost regulaci hranic a velikostí pozemků. Změny ve vlastnictví a velikosti pozemků mají přinejmenším stejný a dlouhodobý význam jako některé diskutovatelné regulace (viz regulace gabaritů rodinných domů v Austinu).

Rozbor a rezoning Austin (TX)

Vyhodnocení účinnosti zoningu je předepsáno v poměrně krátkých intervalech (např. 5 let) a mohou k němu být přizvány i odborné agentury.

Případné negativní výsledky vyhodnocení účinnosti zoningu znamenají návrat k předpisu o zoningu jako celku nebo jen do některého stádia, s cílem dosáhnout potřebné nápravy. Negativní výsledky se také mohou týkat jen části regulovaného území, jako v případu re-zoningu čtvrti Austin East, v souvislosti s výstavbou vzdálenějšího nového letiště.

Problematiku re-zoningu Austinu East ilustruje tato kapitola, poukazující na neúčinnost zoningu jako metody pro řešení celkových a krátkodobých problémů. Zonigem se nedají řešit principiální problémy měst, jako je výskyt bydlení v zónách s nevyhovujícím životním prostředím (ve výrobních zónách), nebo zjištěná spontánní gentrifikace výhodných stavenišť. Byla zjištěna i neúčinnost zomomgu při záměru "očistit" tradiční lineární centrum od extensivního rodinného bydlení na vlastních pozemcích. Výsledkem kontroly zoningu v Austinu byla **změna zoningu jen na atraktivně položeném malém území** s výhledem na řeku a s významnou funkci v jižním panoramatu centra.

Analýza provedená ve spolupráci města s agenturou SmartGrowth zjistila obrovský rozsah nových zástaveb na ekologicky a hygienicky citlivých plochách - nad zdroji pitné vody a na svazích nad městem. Identifikovány byly také problémy centra Austinu, jehož východní část by měla projít rehabilitací, a centrum jako celek by potřebovalo lehkou kolejovou hromadnou dopravu. To jsou potřeby změn, které si vyžadují velké investice a nejsou řešitelné pouhou regulací nové zástavby, jakou je zoning.

Celková změna zoningu proběhla např. v **okresu** Santa Clara v Kalifornii (podrobněji viz Kap. 4).

Mapy zoningu

Důležitým dokumentem pro urbanisty je **mapa zoningu**.

Mapa zoningu Austinu je velmi schematická a dává málo informací. Podrobnosti o struktuře a zástavbách města dává mapa využití území. .

Naproti tomu nově vznikající "vesnice" Gurnee

má mapu zoningu velmi podrobnou, protože zobrazuje a chce řešit dosavadní zděděnou chaotickou zástavbu v rozptylu (sprawl) na svém území.

Druhou extrémní podobou "mapy zoningu" je její nepoužitelnost: V případě New Yorku je podrobná celková informace o zoningu nahrazena příručkou, radikálně zjednodušující počet zón a seznam přípustných činností, hlavní nástroj tradičního zoningu.

Grafická mapa zoningu je rozdělena do velkého počtu malých výseků, které sice dávají možnost nahlédnout do velkých detailů, ale celkový přehled neposkytují. Tyto detaily jsou sice pozoruhodné - ale pro občana nepoužitelné, pokud svůj zájem nesoustředí sám na určitý okres, ulici, blok. Tato grafická lokální informace je nepřehlednou tříští původního zoningu, překrytého několika vrstvami změn a detailů, "objasněnou" zkratkami názvů distriktů. K nim ale výše uvedená příručka nedává žádnou informaci.

Nová "virtuální" mapa zoningu je aplikována nově například v Chicagu. Z té není možné získat žádný celkovější přehled o lokálních možnostech a limitech, realizovaném stavu. Zájemce o výstavbu musí v dotazu uvést přesnou adresu pozemku, o který má zájem, natož urbanistům, kteří chtějí pochopit celek.

Zároveň se na internetu objevují obrysy nového přístupu k detailní regulace zástavby města. Nový přístup vymezuje určitá území, na který se soustředí péče a investice města. Město pak nabízí obyvatelům i developerům, určité příležitosti, spočívající v plošném zlepšení infrastruktury aj.

Popsány jsou i některé v Evropě méně obvyklé regulace

- regulace využití plochy pozemku, zvl. svažitých

- parkování na pozemcích,

- regulativy "urbanistického designu", včetně tzv, TND Traditional New Districts

- regulace připouštějící vznik mrakodrapů v centrech i středně velkých měst aj.

Pozornost je věnována výskytu prospěšných **novinek v zoningu** USA mj.

- regulace vztahu mezi zístavbami a tzv. volným (veřejným) prostorem,

- regulace podílu nepropustných ploch na parcelách (ISR) i ve vztahu ke svažitosti terénu

- krajinářské úpravy a zelené "bufery", regulace věží a stožárů

Vývoji zoningu v USA je věnována Kapitola 4.

V USA probíhá v posledních desítiletích vývoj, reagující na nové problémy a cíle ve správě území, jako je rozptyl zástavby za hranice měst a do krajiny, potřeba antierozních opatření u zástaveb na svazích, sociální bytová politika aj.

Nové nástroje správy území jsou v USA často vytvořeny pomocí doplňků nebo řešeny další vývojem již osvědčeného právně závazného nástroje - zoningu.

Vyvíjí se i druhý právně závazný nástroj správy území v USA - **předpisy o dělení pozemků.** Ke změnám dochází např. ve státě Oregon. V poměru k pozornosti, která je věnována zoningu, byla v USA věnována jen malá pozornost regulaci hranic a velikostí pozemků. Změny ve vlastnictví a velikosti pozemků mají přinejmenším stejný a dlouhodobý význam jako některé diskutovatelné regulace (viz regulace gabaritů rodinných domů v Austinu).

RE- ZONING AUSTIN EAST

Ze zákonů o zoningu vyplývá povinnost města podrobit platný zoning pravidelným vyhodnocením. Takové vyhodnocení není zdaleka snadné ani levné, naopak je metodicky obtížné, protože jde o hodnocení podle mnoha parametrů, a to jak na straně vznikajících zástaveb, tak i jejich obyvatel. Jde tedy o citlivou fázi správy území, při které se mohou vyskytovat m.j. i problémy etické.

Dalšímu rozvoji Austinu bránily dosud velké plochy starého letiště na východ od obvodu Austin East, po dokončení nového letiště se a zrušení současného se připravuje rozvoj Austinu východním směrem.

Zoning Austinu prošel v r.1995 kontrolou účinností, dokumentovanou I na internetu. Pozornost kontroly se zaměřila na čtvrť Central East Austin (dále Austin East), který jednak bránil dalšímu rozvoji, jednak projevoval příznaky úpadku a vylidňování.

Od centra Austinu směrem k **východu** západu procházejí obvodem dvě obchodní ulice, končící na převážně výrobních plochách obvodu. Poměrně malé obytné bloky mají funkci bydlení, značná část parcel je však prázdná, původně obytné budovy jsou využity pro jiné funkce nebo chátrají.

Původní zoning obvodu z r.1985 se snažil v souladu se zásadami zoningu

a) seskupit plochy vzájemně se nerušících činností,

b) oddělit citlivé plochy od ploch s negativními vlivy na životní prostředí,

c) nové funkce území určit v souladu s očekávaným výhledem.

Na území mezi centrem Austinu a nově uvolňovanými plochami městského letiště očekával zoning 1985 oprávněně oživení a posílení již existujících obchodních pásů. Z výrobních distriktů v jihovýchodním rohu území, obsluhovaných železnicí, tudíž byly vyloučeny plochy bydlení.

Skutečný vývoj území v 15 letech po zoningu však byl jiný - městské letiště bylo uzavřeno opožděně, technologie průmyslové výroby se změnily a nevyžadují již železnici, potřeba uvolnění nově plánovaných výrobních ploch nevznikla. V obvodu Austin-East se intensita využití ploch pro bydlení snížila, začal úpadek této čtvrti. Spontánně začala neřízená gentrifikace, což ve čtvrti vzbudilo obavy obyvatel.

Kontrola zoningu tak v r. 2000 zjistila největší závadu dosavadního zoningu v tom, že na plochách určených lehké výrobě je stále funkce bydlení.

Z pravidelné revize výsledků zoningu problémové lokality Austin East tak vyplynuly m.j. závěry

a) přepracovat územní plán, zrušit původní zoning, územně připravit regeneraci celého obvodu

b) jako počáteční podmínku pro řízenou (radikální) regeneraci celého obvodu Austin East vybrat oblast méně konfliktní a pro investory lákavější (s většími bloky, při břehu řeky, s dobrou dostupností z centra Austinu),

c) přijmout opatření, potřebná k nekonfliktnímu průběhu regenerace obvodu Austin East.

Podle nových zkušeností a záměrů města budou pro regeneraci zvoleny tyto urbanistické zásady, postupy a cíle:

- do zákona města o zoningu doplnit velkou plánovitou urbanistickou akci přestavby PUD,

- navrhnout a přijmout odpovídající změny zoningu,

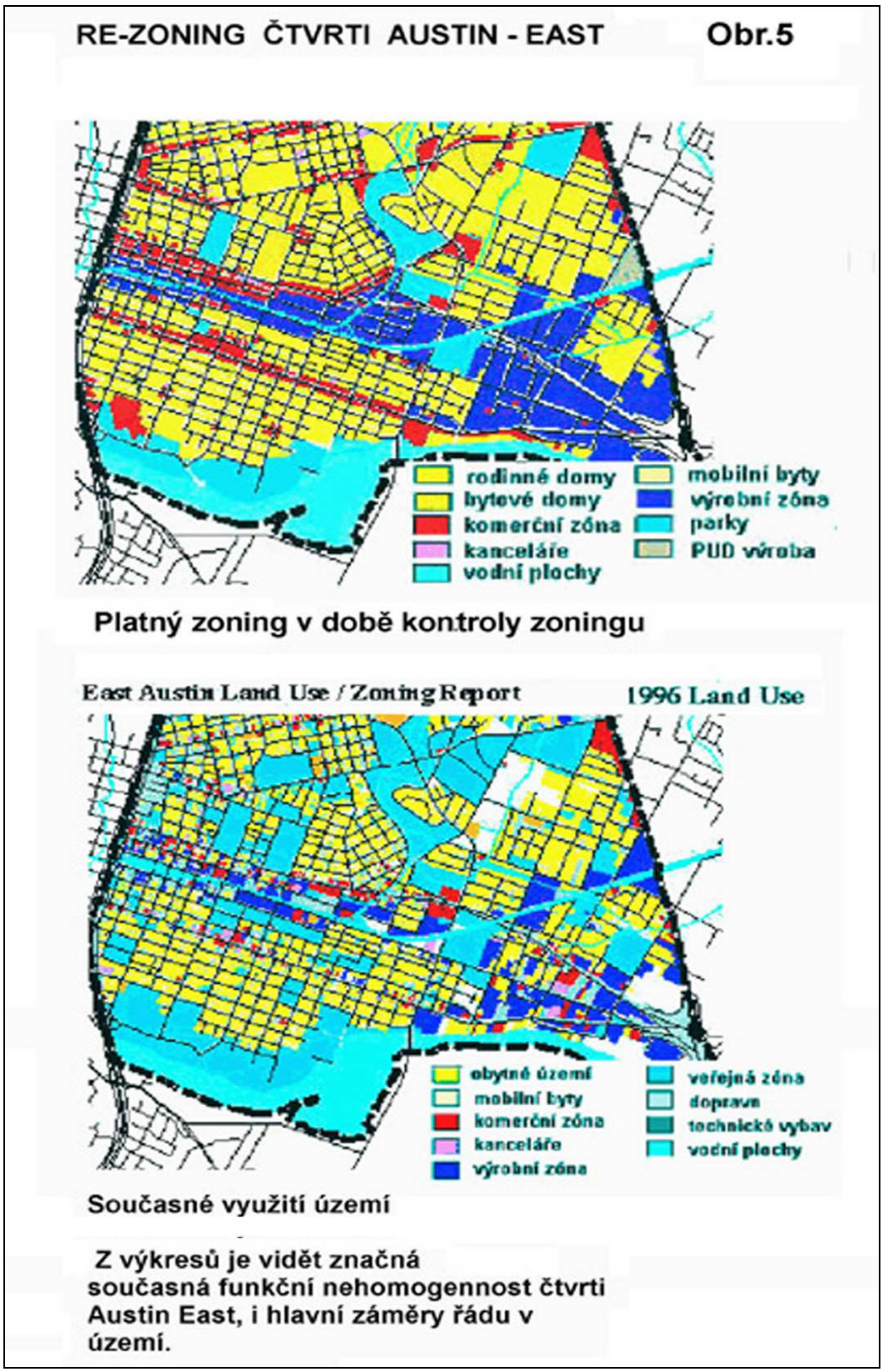
- řešit časový plán a způsob financování infrastruktury,

- nabízet území zájemcům a navrhovat vhodné změny funkcí,

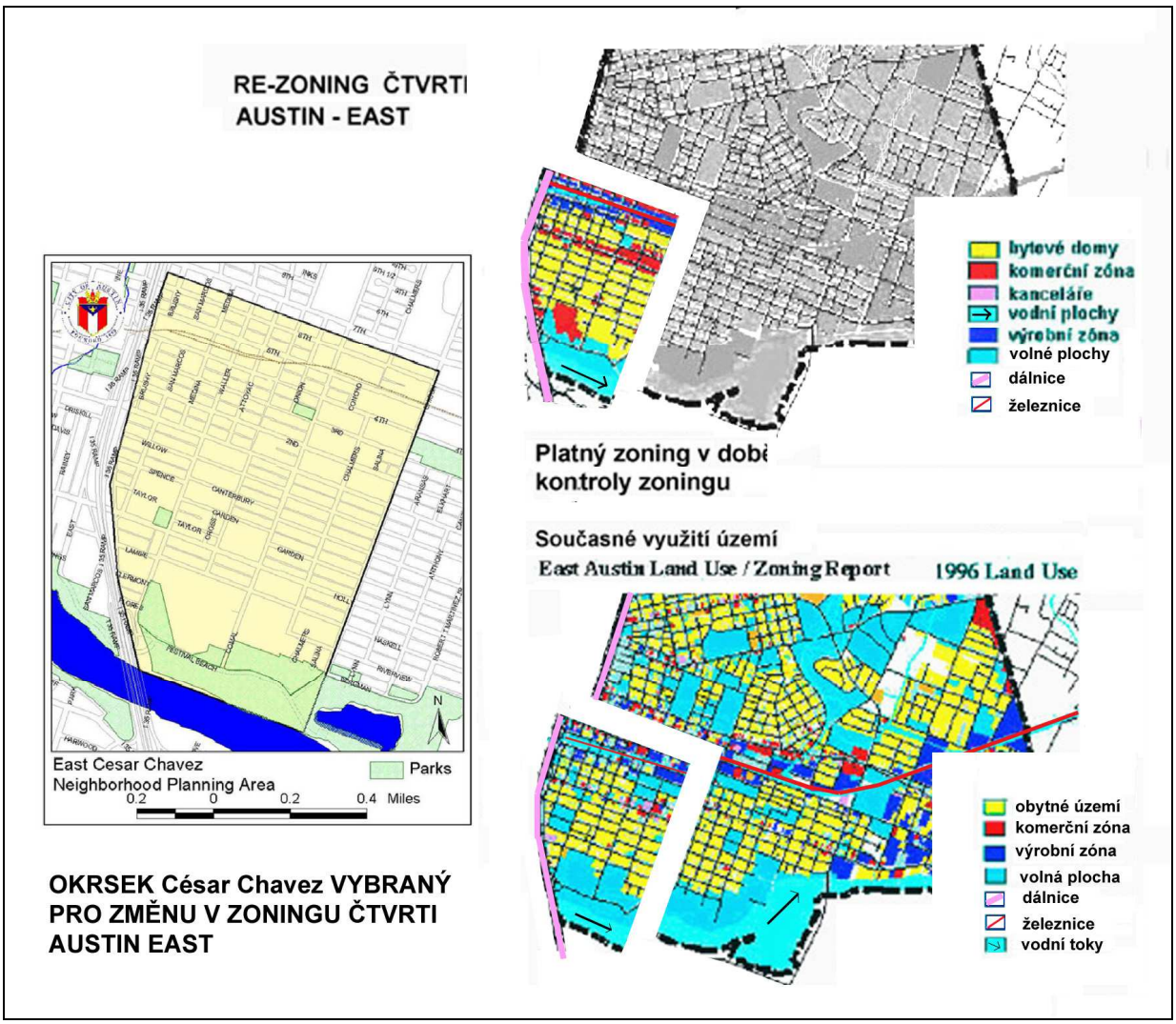
- provádět odpovídající dělení pozemků atd.

Pro plochy postupné regenerace upřesnit cíle, způsoby a omezení regenerace (památky, ochranná pásma atd.). Ve spolupráci s partnery bude město např. nabízet stimuly pro drobné investory a preventivně řešit již zjevné sociální problémy.

Problematika upadajících čtvrtí měst si všeobecně vyžaduje uvážlivé řízení (m.j. regulaci spontánní gentrifikace), tak aby se v nich situace stabilizovala za účasti hlavních aktérů - města, samospráv, občanských hnutí a místních komunit.



Obr. 4 Pravidelná kontrola je požadována předpisem o zoningu. V Austinu byla kontrola provedena ve spolupráci s agenturou SmartGrowth. Soustředěna byla i na čtvrť Austin East. Obrázek ukazuje, že záměry zoningu v této nadějné i problémové čtvrti Austinu (horní část obrázku) a drobné změny se v současném stavu neprojevily.



Obr.5 V Austinu - hlavním městě státu Texas byla kontrola soustředěna na čtvrť Austin East. Kontrolou bylo pro změnu zoningu doporučen okrsek César E. Chavez na nábřeží řeky Colorado, ve výhodné poloze v panoramatu města, s dobrými podmínkami pro bydlení a zotavení. Plocha kolem neperspektivní železnice je v zoningu navržena jako lineární centrum obchodu a občanského vybavení, navazující na centrum Austinu.

2-2 HYPOTEČNÍ KRIZE V USA

"V USA HROZÍ NÁVRAT EKONOMICKÉ KRIZE. VLÁDA SE SNAŽÍ PODPOOŘIT REALITNÍ TRH, NA KTERÝ SE VALÍ VELKÉ MNOŽSTVÍ DOMŮ Z EXEKUCÍ

Marek HUDEMA, WASHINGTON

Spojené státy se snaží zabránit dalšímu strmému poklesu na trhu s nemovitostmi. Vláda proto hodlá znovu pomoci lidem, kteří nemohou splácet hypotéky. Poskytne jim pomoc v celkové výši tři miliardy dolarů. Podle některých ekonomů by totiž další propad cen nemovitostí mohl ohrozit tamní ekonomiku.

Greenspan varuje před recesí

Americké hospodářství se nevyvíjí nejlépe - růst ekonomiky sice dosáhl ve druhém čtvrtletí 2,4 procenta, ale například bývalý šéf centrální banky Alan Greenspan teď tvrdí, že si oživení dalo přestávku. Dokonce nedávno varoval, že to připomíná „kvazi-recesi". „Je to možné, pokud dál klesnou ceny nemovitostí. Ceny nemovitostí se už minulý rok dostaly opravdu dost nízko," varoval.

K poklesu cen nemovitostí přispívá převis nabídky nad poptávkou. Ten ovšem není způsoben novou výstavbou, ale spíše nabídkou již existujících domů. Značná část se jich přitom dostává na trh tak, že stávající majitelé již nejsou schopni splácet hypotéku. A to přesto, že úrok za hypotéku splácenou třicet let klesl v USA podle údajů Asociace realitních bankéřů na dvacetileté minimum. K vysokému počtu nesplácených hypoték totiž přispívá vysoká míra nezaměstnanosti v USA, která by mohla letos (2010) dosáhnout téměř deseti procent. To je nejvyšší číslo od roku 1983.

Ve druhém čtvrtletí bylo v USA z důvodu nezaplacení hypotéky zabaveno 269 962 domů a do konce roku by měl jejich počet podle odhadu společnosti RealtyTrac dosáhnout jednoho milionu. Je to sice méně než loni (2009), kdy to bylo okolo tří milionů domů, ale i tak to může poslat ceny nemovitostí o několik procent dolů. Negativně to dopadá zejména na banky, které hypotéky poskytly. Často totiž nezískají za zabavený dům ani tolik peněz, kolik činí nesplacená část hypotéky. Banky momentálně tratí u zhruba dvaceti procent takto zabavených domů. Finančním ústavům pak chybí prostředky, které by mohly dále půjčovat například na rozvoj průmyslu. A to přesto, že centrální banka se snaží ekonomiku stimulovat rekordně nízkými úrokovými sazbami.

Američtí politici se ale momentálně více než o dopad na banky, z nichž mnohé dostaly v průběhu předcházejících tří let miliardy ze státního rozpočtu, zajímají o dopady na své voliče. Obamova administrativa se proto tento týden rozhodla, že z projektu zvaného Home Affordable Modification Program (HAMP) poskytne státům s největší nezaměstnaností další dvě miliardy dolarů.

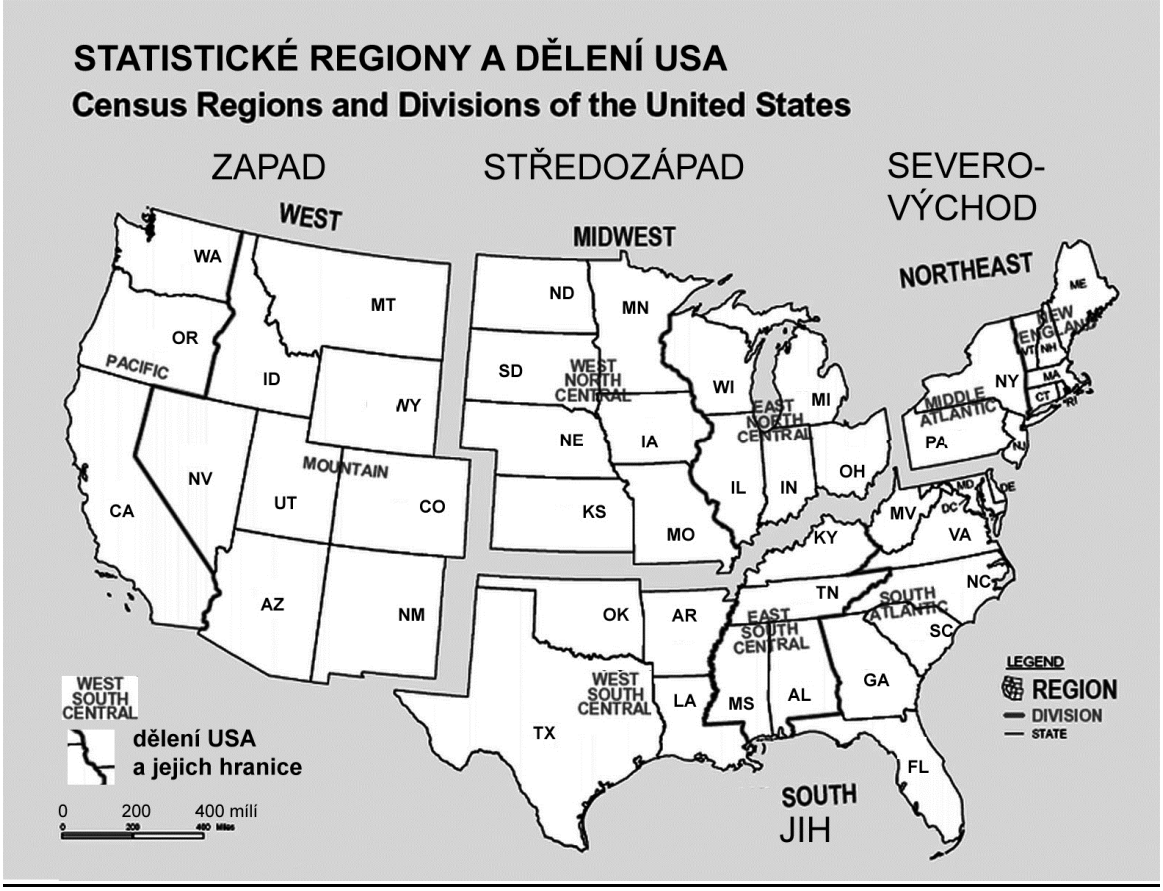
V rámci RAMP mohou lidé, kteří se opozdili ne z vlastní viny s měsíčními splátkami hypotéky, dostat nepřímou státní pomoc. Jejich banka jim bud sníží úrok, prodlouží dobu hypotéky, nebo odloží splácení jistiny. Obamova administrativa navíc ohlásila, že má připravenu miliardu pro půjčky nezaměstnaným, kteří nedokážou splácet hypotéky. Úřady jim dají na několik měsíců bezúročnou půjčku ve výši 50 tisíc dolarů na zaplacení hypotéky, pojištění nebo daní.

Vláda použije peníze z balíku ve výši 50 miliard dolarů, který byl schválen na řešení problémů s nesplácenými hypotékami už v roce 2008.

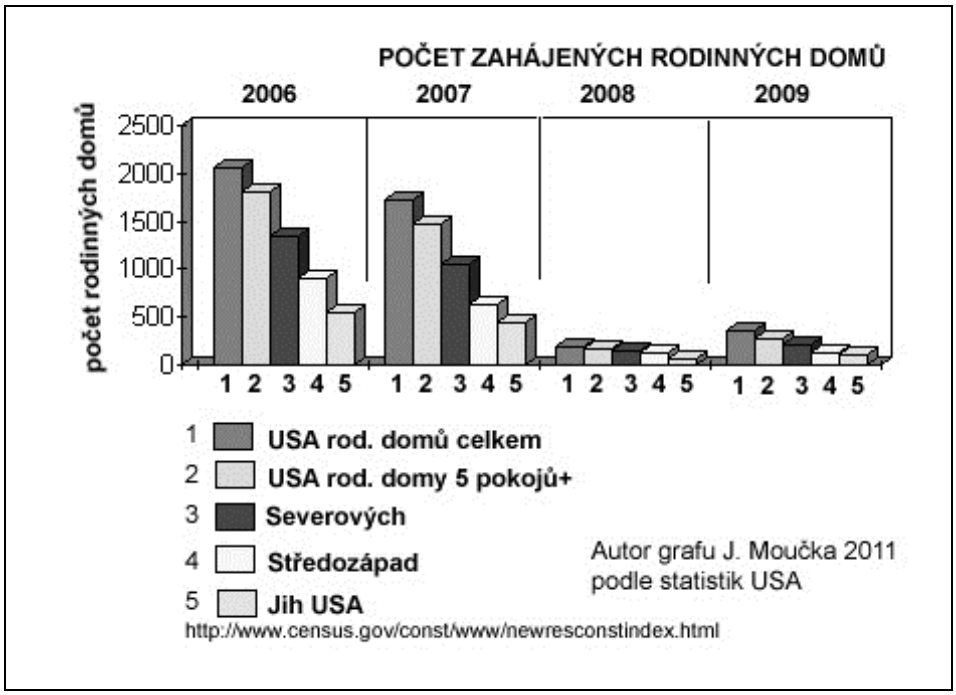
Pomoc, která přichází pozdě

Kritici ovšem vládním programům vyčítají, že nejsou příliš účinné. Ve skutečnosti prý jen oddalují dobu, kdy plátce hypotéky o dům přijde. Přitom nejde jen o to, že někteří z dlužníků prostě nikdy nebudou mít ani na splácení státem dotované hypotéky. Čekací doba na změnu hypotéky na hypotéku z programu RAMP s odloženým splácením či nižším úrokem byla například u klientů banky JPMorgan Chase přes sedm měsíců. Za tu dobu mnozí žadatelé o úlevu vyčerpali své rezervy a o dům přišli." (plně citováno)

Zdroj: LIDOVÉ NOVINY, 13. SRPNA 2010. STR. 17



Obr.6 Dokumenty statistické služby USA člení výsledky statistických šetření (cenzus) na mnoho územních celků. Na obrázku jsou nejvyšší stupně hierarchie územního uspořádání USA. Dalšími stupni jsou státy (na obr. jsou jen jejich zkratky), okresy a města.



Obr.7 Rychlost a razance, s jakou se při hypoteční krizi 2006-2009 snižoval počet nově zahajovaných staveb rodinných domů zejm. velkých. V roce 2009 jsou již náznaky určitého oživení.

Nové byty soukromé, pronajaté za 3 měsíce, podle regionů

Table 976. **New Unfurnished Apartments Completed and Rented in 3 Months,**
[214.3 represents 214,300. Structures with 5 or more units, privately-fina
unfurnished rental apartments. Based on sample and subject to sampling

Year and rent	Number (1,000)				
	U.S.	Northeast	Midwest	South	West
1990	214,3	12,7	44,3	77,2	80,0
1995	155,0	7,1	31,7	78,5	37,7
2000	226,2	14,8	39,5	125,9	45,9
2001	193,1	16,5	31,6	97,4	47,6
2002	204,1	19,4	34,5	96,2	54,0
2003	166,5	19,8	35,5	72,0	39,2
2004	153,8	13,1	31,7	72,7	36,3
2005	113,0	4,7	20,5	57,8	30,0
2006	117,2	6,0	12,6	69,9	28,6
2007	104,8	5,6	9,5	61,8	28,0
2008	146,4	8,9	17,2	88,2	32,1
2009, preliminar	164,3	10,2	16,9	94,5	42,7

SYMBOL
X Not applicable.
Source: U.S. Census Bureau, Current Housing Reports, Series H130,
For more information:
http://www.census.gov/hhes/www/housing/soma/soma.html
Internet release date: 12/15/2010

Tab. 7 Statistické služby USA obsahují údaje z období 1990 až 2009 o "nových nezařízených bytech, dokončených a pronajatých během 3 měsíců", v domech s 5 nebo více byty, soukromě financovaných. V období hypoteční krize v USA došlo u takových bytů k trvalému poklesu od r.2003 do 2007, s určitým nárůstem 2008 - 2009. K nárůstu pronájmu mohlo dojít i vlivem poklesu až ukončení produkce rodinných domů (srv. Tab08) a předčasným ukončením hypoték a následným přechodem rodinných domů do vlastnictví bank.

Table 965. New Privately Owned Housing Units Started: 1991 to 2009

Year	Total	1 unit	Northeast	Midwest	South	West
1991	1 014	840	113	233	414	254
1992	1 200	1 030	127	288	497	288
1993	1 288	1 126	126	298	562	302
1994	1 457	1 198	138	329	639	351
1995	1 354	1 076	118	290	615	331
1996	1 477	1 161	132	321	662	361
1997	1 474	1 134	137	304	670	363
1998	1 617	1 271	148	330	743	395
1999	1 641	1 303	156	347	746	392
2000	1 569	1 231	154	318	713	383
2001	1 603	1 273	149	330	732	391
2002	1 705	1 359	158	350	781	415
2003	1 848	1 499	163	374	839	472
2004	1 956	1 610	175	356	909	516
2005	2 068	1 716	190	357	996	525
2006	1 801	1 465	167	280	910	444
2007	1 355	1 046	143	210	681	321
2008	905	622	121	135	453	196
2009	554	445	62	97	278	117

Source: U.S. Bureau of the Census, Construction Reports, Series C-20,

http://www.Housingeconomics.com

Tab. 8 Pokles počtu soukromých nově zahajovaných rodinných domů, stavebně začatých mezi r. 1991 až 2009. Tato skupina produkce je nejcitlivější na změny v poptávce a financování bytové výstavby, a to nejen v USA. K radikálnímu poklesu došlo mezi r.2005 až 2009, kdy byla produkce v této kategorii prakticky ukončena. Číselné údaje z toho období jsou na tabulce zarámovaná.

STAV PŘED HYPOTEČNÍ KRIZÍ

Tento odstavec popisuje možnosti, jaké již byly při výstavbě dostupných bytů a jaké byly již etablované instituce před touto krizí. Soustřeďuje se na sociální výstavbu a přestavbu, hlavně v jádrech měst, která se vylidňovala a sociálně propadala již před **úvěrovou krisí**.

V té době byl zoning v USA plnohodnotným prostředkem při dosahování řádu v území a uspokojování potřeb bydlení, o několik let později se již o tom mohou vynořovat pochybnosti.

O úvěrové krizi a jejích důsledcích bude svědčit citace článku z Lidových novin: Úvěrová krise vyhnala z bytů nikoli nejchudší lidi, jako v centrech měst.,

Zasáhla ale střední příjmovou skupinu, která se leckde teprve instalovala v rostoucích předměstích a v krajině, na "volných plochách" územích okresů. Bydleli ve "svých" domech, zatížených ale hypotékou.

V důsledky následující **světové finanční a hospodářské krize** došlo zřejmě k rozsáhlé proletarizaci části střední třídy v USA, z velké části složené z hispánského obyvatelstva.

Postižení, kterým byla hypotéka předčasně vypovězena, byli nuceni se zajímat o levné bydlení, jehož nabídka byla nedostatečná již pře krizí.

Skupiny nejchudších sociálních skupin byli složeny převážně z afroamerického a přistěhovaleckého obyvatelstva.

Nedostatek bytů v kvalitních bytech pro domácnosti nechává jen málo voleb

(City's lack of quality low-income housing leaves few options)

URL www.portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc

Ve své zprávě o stavu bydlení konstatoval Harvard's Joint Center for Housing Studies, že asi 5 milionů dalších domácností má problém se splácením oproti stavu 2001. Jeden ze čtyř nájemců je nyní klasifikován jako vážný případ, protože dává více než 50% svých příjmů na nájemné.

Mezi 2000 a 2007 byl z iniciativy starosty Bill Purcella

26000 proveden průzkum dosažitelných (affordable) bytů ve městě. Ale za recese se počet snižoval a mezera mezi potřebou a výstavbou se zvětšovala.

Podle U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) na jihu USA konstatoval, že stoupajícími náklady na bydlení jsou nejvíce ohroženi pensisté. Mnohdy jde o bydlení jednoho z rodičů, s nízkým příjmem.

POHLED SOCIOLOGIE

Susan Saegert profesorka lidských a podnikových zdrojů na Vandrevill College**,** studovala problém "affordable housing" 25 let. Dnes se cítí "posedlá" složitou sítí prvků, které spadají pod termín "dostupných bytů" a obklopila se stohy knich, které mapují nedostatek levných bytů dobrých k bydlení.

Odkdy studovala "affordable housing", vždy byla krise.

Nyní je poptávka po levných nájemních bytech zvláště vysoká.

HUD definuje jako "domácnost s nízkými příjmy" každou, která pobírá méně než 50% průměrných (median) příjmů v bydlišti . V Nashvillu to bylo 28 tisíc dolarů ročně. V roce 2009 bylo takových domácností 28.588.

V tomtéž roce 13.467 rodin pobíralo méně než 15000 dolarů ročně, což je pod federální minimální mzdou. Obavy budí hlavně skupiny osob, jako jsou prodavači, hlídači, zaměstnanci služeb.

Nejnižší příjmový sektor populace USA narůstá. USA se staly ekonomikou založenou na službách, s předměstími lákavými pro střední a vyšší příjmové skupiny. Ve špatných ekonomikách je typické, že pracující chudí jsou typicky nejvíce zasaženi snižováním počtu pracovních měst i platů.

EKONOMIE (Nashville)

V roce 2010 bylo slušné nájemné za třípokojový byt v Nashvillu 807 dolarů, v roce 2009 již 761, v roce 2007 693 dolarů. Pětičlenné domácnosti tak platily nájemné 30% svých příjmů, něco přes 10.000 dolarů ročně.

Ukončování (Foreclosures) hypoték bankami, i spořivost občanů vedly mnohé k hledání levného bydlení. HUD hlásí. že jedinci s vyššími příjmy obsadily 42 procent bytů, které by si mohl dovolit i někdo v obtížné finanční situaci.

Širší trendy v bydlení také snižují celkový počet dostupných bytů. Harvard's Joint Center for Housing Studies odhaduje , že každý rok se v USA ztrácí 200.000 dostupných bytů. Největší příčinou je tlak na transformaci starých bytů v centru na luxusní družstevní (condos) byty, Další příčinou je soustředění subvencí na okrsky s ekonomicky smíšenými domácnosti, spíše než na striktně definované domácnosti s nízkými příjmy.

Susan Saegert poukazuje na program výstavby HOPE VI v Nashvillu. který připouští spojení federálních a soukromých investic a jejich využití na demolici a novou zástavbu.

Pestré a pěkné obytné okrsky jsou otevřeny domácnostem s různými úrovněmi příjmů. HOPE VI působí kladně, snižuje se kriminalita a další negativa, spojená s okrsky s koncentrací silné chudoby. Ale z městských bytů bylo bylo výstavbou HOPE VI nakonec vypuzeno 45 % obyvatel, když nebyla zaručena plná náhrada demolovaných městských bytů.

Město pomohlo s přestěhováním 700 obyvatel do jiných nájemních bytů. Neobydlené byty v "dostupných" bytových komplexech nejsou časté a zvýšení poptávky po bydlení v lákavých sektorech bydlení dále zhoršovaly situaci. Proč bylo tak obtížné najít volný "affordable" byt?

Místní znalci bydlení odhadují, že ze 103 000 nájemních bytů splňuje 30% normy HUD na podíl osob s nízkými ročními příjmy. To není špatný výsledek, jiná města mají daleko horší. Nicméně výstavba bytů je malá.

Není to tím, že by nikdo nechtěl stavět. Ale výstavba má "obtížný finanční výhled". Dobrý výhled je, když se developer usilující investovat do affordable bydlení a využít k tomu federální daňové výhody na levné bydlení, jsou mu federální daňové výhody poskytnuty agenturou, která je spravuje na úrovni státu Tennessee. Developer pak peníze z dotací předá investorům, a vyhne se 10 letům trvajícímu splácení.

HOSPODÁŘSKÁ A FINANČNÍ KRISE

Při ekonomickém poklesu v roce 2009, navazujícím na hypotékovou krizi, nebyli investoři zainteresováni na úvěrech pro výstavbu dostupných bytů. Bez nich se výstavba dočasně zmrazila. Federální vláda pak vstoupila jako investor a začala prodávat kredity, které poskytla pro financování realizací jiných akcí.

Stimulující peníze vyschly, a bez nich se výstavba affordable bytů se zastavila. Všechny programy byly zaplaveny přihláškami, říká THDAgency woman Patricia Smith.

V roce 2009 byl v Nashville grant ve výši několika desítek milionů - Neighborhood Stabilization Program. v Nashvillu ale není snaha o péči o skutečně chudé lidi, říká Tennessee Fair Housing Council. Kreditní programy vyhovují pro ubytování městských zaměstnanců - požárníků nebo učitelů.

Více než 600 měst a okresů a také 40 států Unie v USA mají svůj housing trust funds, včetně Tennessee. Celkem vygenerují 1600 milionů pro kritické bytové potřeby.

National Housing Trust Fund byl založen 2008, ale nebyl dosud dotován. President Obama urgoval r. 2008 Kongres, aby nalezl zdroj pro rozjezd financování bytových potřeb extrémně chudých rodin.

Ředitelka The Housing Fund, neziskové organizace pro financování levného bydlení,očekává, že Kongres ještě sníží subvence pro federální programy bydlení.

* * *

Tato studie je věnována zoningu - jednomu z nástrojů řádu v území. V této kapitole, věnovvané **důsledkům krizí** ve 21. století, jsou uvedeny informace o tom, jak se měnil zoning a některé s tím spojené nástroje.

Další souhrnné informace se mohou objevit až později, po sčítání lidu domů a bytů a jejich analýze.

je na internetu dosud jen málo zpráv, nejsou z oficiálních zdrojů USA a není je možné zařadit ani do této studie. *Na následujících řádcích je uvedeno několik klíčových slov, která usnadní vyhledávání na internetu. Pocházejí z ekonomických zdrojů.*

Další terminologickou pomocí mohou být následující klíčová slova:

Foreclosure je právní proces kterým hypotéka (její držitel) věřitel obdrží výpověď z práva na vyrovnání.

Subprime lending znamená poskytování úvěrů lidem, kteří mohou mít potíže při splácení podle kalendáře hypotéky. Tyto půjčky se vyznačují vyšším zúročením splátek a méně výhodnými podmínkami, jako kompensací za zvýšené úvěrové riziko.

house mortgage crisis - bytová hypoteční krize

house-price bubble - "bublina" zřetelná na časových řadách ceny bytů, způsobené rychlým růstem a poklesem cen.

Inclusionary zoning - zoning při kterém se poskytují investorům výhody v upadajících centrech měst, znamená minimální podíl nové zástavby, který má připadat na affordable housing (finančně dostupné bydlení)

ZMĚNY V BYDLENÍ USA

O změnách v bydlení - jak krize postihly bydlení domácností podle sociálních skupin, podle demografických charakteristik a parametrů, jak postihly jednotlivé regiony USA, jak obce různé velikosti nejsou v této kapitole ani ve studii o zoningu obsaženy. Ty by měly být ve sčítání lidu a domu (cenzus). Za rok 2010 by již mohly být v odborných časopisech, na internetu i v knihách. K tomu bude muset čtenář navštívit sociálně - ekonomicky orientované stránky.

Nicméně na anglických portálech Wikipedie již byly v létě 2011 některé (rozpracované) souhrnnější informace. Zájemci si budou moci informace získat na internetu později.

ZMĚNY V PRODUKCI BYTŮ

Změny v produkci bytů - závažného sektoru v závažném odvětví ekonomiky se ve statistice USA objevují ve velké podrobnosti, v tzv. "cenzu stavebnictví". Z toho zdroje zde budou uvedeny dvě ukázky zajímavých stránek dokreslujících razanci s jak se hypoteční krize projevila ve stavebnictví. Tyto změna může mít delší důsledky, protože se změnil i vztah nabídky a poptávky - na trh přišla záplava nemovitostí, které přešly do správy bank, budou působit i další hospodářské a finanční důsledky.

POKLES PRODUKCE BYTŮ

Produkce bytů v USA má dva významné sektory, které se odlišují z mnoha hledisek.

Nejznámější je asi sektor isolovaných poměrně velkých rodinných domů na vlastním pozemku. Jde o bydlení střední společenské třídy USA, "americký sen" realizovaný na předměstích a v rozptylu do krajiny. Často mají lehkou konstrukci a kratší trvanlivost. Tento sektor byl hypoteční krizí zasažen velmi rasantně, až ukončení nově zahajované produkce.

Druhým významným sektorem produce jsou nezařízené byty, v řadových domech, ve více nebo méně prestižních čtvrtích velkých měst, s různými, i velkými odstíny v ceně i prestiži. ekonomicky nenáročného křídla tohoto sektoru patří městské "dostupné bydlení", popisované i v této kapitole. Tento sektor byl zasažen již cenovou "bublinou", předcházející hypoteční krizi - k poklesu docházelo již od roku 2000 a pokles pronájem těchto bytů dál probíhal (viz list 976). Sektor byl stabilnější, což bylo i jeho orientací na movitější investory - obce, vyšší střední třídu. Nicméně jejich prodej klesl do r. 2009 na 1/3 stavu z r. 2000. Mezitím proběhla hypoteční krize a zvýšila se poptávka a volání po "kvalitním dostupném bydlení", i přílivem držitelů zrušených hypoték rodinných domů.

V některých sektorech stavebnictví, jako v produkci pro instituce (občanské vybavení, infrastruktura měst apod., kterých se hypoteční krize nedotkla vůbec a k poklesu došlo až při jejím pokračování - ve finanční a hospodářské krizi.

V obou sektorech se pochopitelně vyskytují regionální a jiné rozdíly, to již překračuje souvislost se zoningem. Důsledky pro zoning a celkový územní řád USA však tak drastické změny v budoucnu mít mohou.

2-3 ZONING PO KRIZÍCH 21. STOLETÍ - PROGNÓZA

Povědomí o problémech, priority 2011

Volební program kandidátky na starostku obce Gurnee

Zdroje:

www.KristinaKovarikformayor.com

www.gurnee.il.us

Kristina Kovarik - byla dlouhou dobu starostkou Gurnee. V roce 2011 byla kandidátkou na starostku (mayor) "vesnice" Gurnee (IL).

O Gurnee je na internetu i v kapitolách této studie dost informací, aby si mohl čtenář udělat představu o "vesnici", vzniklé na "volném prostoru" okresu na přelomu 20. a 21. století. Gurnee vzniklo ve výhodné geografické poloze na rozmezí metropolitního vlivu měst Chicago a Milwaukee.

Kristina Kovarik ve svém volebním programu uvádí:

A) Co jsme v Gurnee dosáhli

- Vyvinuli jsme první Strategický plán (závazný pro zoning) Gurnee, založený na podkladech od obyvatel, s posláním orientovat výkonnou sféru a budoucí urbanistické úsilí.

- Zlepšila se účinnost metod používaných bezpečnostním personálem

- Zvýšilo se zapojení komunit do dozoru v bydlištích

- Byla udržena strategická rovnováha mezi obytnými okrsky, místní komunitou a hospodařením pro zajištění silné a energické obce.

B) Co na nás čeká v příštích 4 letech (volebním období)

(Zvýrazněny jsou položky týkající se zoningu, urbanismu a správy území)

1) Vytvořit standardy pro bezpečnou obec Gurmee

2) Zaměřit na snížení kriminality ve specifických hrozivých oblastech obce Gurmee

3) Pokračovat v rozšíření pokročilých technologií umožňující produktivnější a účinné veřejné bezpečnostní síly

4) Zlepšit bezpečnost motoristů v nebezpečných oblastech

5) Pokračovat v prevencí zločinnosti kamerovým systémem, který odpovídá cílům celkové strategii Gurnee

6) Spolupracovat s federálními a státnímu orgány v ochraně před teroristickým hrozbám a vyvinout komplexní contingency plans

7) Podporovat kvalitu využití území a obrazu stavebního i přírodního prostředí obce

8) Dokončit a modernizovat předpisy o zoningu, podporující snahy o výstavbu a přestavbu

9) Podporovat výstavbu orientovanou na dopravní obsluhu

10) **Přijmout modernizovaný Souhrnný plán využití území, který lépe zohlední dosažitelné příležitosti přestavby zastavěného území,**

11) Vyvinout standardy pro zástavbu proluk

12) Zlepšit vzhled a dojem z obce (bezpečné chodníky a průchody, křižovatky)

13) Partnerství s ostatními obcemi a agenturami na regionálně významných tématech

14) Podporovat vitální živé okrsky obce

15) Vyhodnotit předpisy o zoningu jak odpovídají lokálně přátelskému obchodnímu a obytnému okrsku

16) **Udržovat a diversifikovat iniciativy a politiky bydlení, vedoucí k vlastnictví bytů**

17) Poskytovat zdroje pro dostupné **(sociální) bydlení** pro stárnoucí obyvatele obce v místech blízkých službám

18) Partnerská spolupráce iniciativní odvětvové výstavby a obnovy (podpory obce)

19) Podporovat silný a úspěšný ekonomický rozvoj využívající diversitu ekonomické základny obce

20) Vyvinout cílené výrobně ekonomické iniciativní výstavby

21) **vyhodnotit centrum obce (a další historické okrsky) co do přestavby, podpory a ochrany.**

22) Revitalizace nebo alternativní nové využití pro plochy obce málo účinné nebo funkčně zastaralé

23) Pomoci vytvářet a udržet úspěšné drobné podnikání a maloobchod

24) Funkční i atraktivní prostředí v obci

25) Diversita v obci

26) Rozšířit výcvik zaměstnanců obce v druhém jazyce

27) Vytvořit a podporovat spolupráci překlenující rozdílnosti v obci, pomocí mentoring programů

28) Zvyšovat účast minoritních skupin a podnikání žen na zakázkách a nákupech obce

29) Pokračovat v angažovanosti minoritních kandidátů

30) Každoročně vykazovat měřitelná pokrok pro pracovní síly oddpovídající demografickou skladbu obyvatelstva

31) Programy zajišťující obyvatelům cestu nahoru a úspěch

32) Podporovat efektivní komunikaci mezi obyvateli

33) Pokračovat v program pro komunikaci po celé Obci

34) Využít techniky pro efektivní komunikaci s obyvatelstvem

35) Vyvinout obecní formuláře v angličtině a dalších jazycích

36) Používat týmovou práci pro řešení priorit Obce

37) Zvýšit viditelnost a dostupnost starostovy kanceláře

38) Pokračovat v komunikaci Obce s výchovnými i hospodářskými institucemi

39) Vyvinout kariérní programy pro všechny studenty na podporu poznání a zájmu o záležitosti Obce

40) Stanovit standardy pro zdravou správu, financování a udržitelnost

41) Zavést "závislost na výsledku" jako přístup k hospodaření programů

42) Zavést "závislost na výkonu" pro vedoucí pracovníky a kontrolory

43) Vytvořit systém plánování následnictví pro tlak na obnovu personálu

44) Usměrnit a zvyšovat efektivnost operativy a personálu

45) Vyvinout tříletý výhled příjmů a vydání

45) Modernizovat finanční politiky zajišťující aby Gurnee poskytovalo účinnost a úroveň služeb, dlouhodobě dosažitelných

46) Zvýšit výcvik zaměstnance obce v cílových oblastech jako etika, dohled, služba klientům, vedení

47) Spolupráce a kontakty s ostatními obcemi a správou území

48) Posílit a udržovat inženýrské sítě v Gurnee

49) Aktualizace a zavedení souhrnného územního plánu

50) Zpracovat a zavést Souhrnný územní plán pro obecní budovy a zařízení

51) Plánovitá údržba infrastruktury města

52) Doprava - snížit zácpy, zřídit nové způsoby komunikace pro propojení klíčových partnerů

53) Nová občanská zařízení za účasti obce Gurnee

54) Úspěšná ekologická udržitelnost obce Gurnee

55) Životní prostředí - ovzduší, voda, hluk

57) Chránit přírodní charakter zátopových oblastí

58) Iniciovat enviro šetrnou reklamu pro soukromý i veřejný sektor

Velká strategická rozhodování

Za témata strategického rozhodování v zoningu je možné považovat

- inovace samotného zoningu

- inovace v péči federace o jednotlivé státy Unie, jako je koordinace federálních služeb, dopravní sítě atp. které mění vztahy v území a osídlení

- jiné faktory a rozhodnutí, vedoucí k víceméně spontánnímu vzniku větších nebo hustěji osídlených území, bez ohledu na správu území (např. aglomerace Charlotte).

V obou sektorech se pochopitelně vyskytují regionální rozdíly.

Velké inovace zoningu

PUD (Planned Unit Development) jsou alternativní formou regulace zástaveb, která se osvědčila v několika situacích

a) při velkých urbanistických operacích - jako je přemístění letiště, realizace rozsáhlých staveb v hustě obydlených čtvrtích atp.

b) při urbanizaci isolovaných částí volného prostoru okresů (např. větších rekreačních osad, využití zátopových území)

c) při změnách zoningu při velmi složitých úkolech regulace, například přestavby velmi intensivní zástavby v jádrech New Yorku, Chicaga, ale i Austinu (Tx), při vzniku dopravních koridorů atp.

d) jako náhrada za zoning v malých sídlech, např. horských, kde k větším projektům vůbec nedochází a náklady na zpracování zoningu a jeho správu by obec příliš zatížily.

Všechny uvedené příklady aplikace PUD mají společný metodický základ. PUD v USA měly předobraz v tzv. PAZ, praktikovaných ve francouzském urbanismu. Při PUD se používají stejné principy jako v tzv. Performance Zoningu. Nutným požadavkem je kvalifikace řešitelského týmu, který musí řešit všechny technické, demografická aj. aspekty, jako u souhrnných plánů. Práce je komplikována obvyklým požadavkem, aby byl minimalizován vliv na okolí, jeho životní prostředí, aby se nezměnily celkové vlastnosti, které území a jeho okolí dal původní zoning. Tyto požadavky běžně řešeny metodami a kritérii EIA, PUD má proti EIA jinou celkovou váhu a zodpovědnost, protože výsledek je právně závazný jako podkladový zoning nebo strategický plán.

Tab.

NASHVILLE, Tennessee, USA

REGULATIVY ISR,PARC. RODINNÉ DOMY, BYTOVÉ A ŘADOVÉ DOMY, BYDLENÍ / KANCELÁŘE

Zoning distrikt		Maxim.zpevněná plocha (ISR)	Minim.plocha parcely (m2)
AG	zemědělství	0.20	20000
AR2a	zemědělství, i dočasné	0.20	8100
RS80, R80	rodinné domy, RS pro 1 rodinu	0.20	7400
RS40, R40	rodinné domy, RS pro 1 rodinu	0.25	3700
R8	rodinné domy	0.45	750
RS7.5	rodinné domy, RS pro 1 rodinu	0.70	700
R6	rodinné domy	0.70	560
RS5	rodinné domy pro 1 rodinu	0.70	465
RS3.75 OR40, ORI	...OR bydlení/kanceláře	0.70	350
RM2 (4domy/ha)	RM Bytové a řadové domy	0.60	1850
RM4 (8domů/ha)	RM Bytové a řadové domy	0.60	930
RM6 (12domů/ha)	RM Bytové a řadové domy	0.70	560
RM9	RM Bytové a řadové domy	0.50	465
RM15	RM Bytové a řadové domy	0.50	465
RM20 OR20	...OR bydlení / kancel	0.50	465
RM40	RM Bytové a řadové domy	0.60	350

Tab. 9 Využití plochy pozemků ISR. Některé hodnoty max FAR pro rodinné domy jsou značně vysoké (0,6). Zajímavá je diferenciace minimální plochy parcel: pro zemědělství, i dočasné - je požadována minimální plocha parcel 8 až 20 tisíc m2, vysoká je u některých kategorií rodinného bydlení. Kategorií je příliš velký počet, asi vlivem sloučení zoningů města Nashville a okresu Davidson, ve kterém Nashville leží.

NASHVILLE, Tennessee, USA **Tab**

REGULATIVY -

POLYFUNKČNÍ A NEBYTOVÉ DISTRIKTY

Zoning District	Maxim.zpevněná plocha (ISR)
I - Instituce s areálem (campus)	0.80
MUL Základní veřejné vybavení	0.80
MUG Základní veřejné vybavení intensívní	0,90
MUI Obchod a služby, intensívní	1,00
ON, bydlení / kanceláře extensívní	0,60
OL, Kanceláře extensívní	0,70
OG, Kancelářský distrikt	0,80
ORI, kanceláře / bydlení intensívní	0,90
CN maloobchody základní, extensívní	0,80
CL, maloobchodní distrikt	0,90
CS, obchod a služby	0,90
CA, spádový obchod / služby	0,90
CF, centrální obchod / služby, kolem CBD	1,00
CC, mrakodrapy, pěší zóna, velmi intensívní	1,00
SCN, Okrskový nákupní distrikt	0,80
SCC, nákupní centrum čtvti	0,80
SCR, Regionální nákupní centrum	0,80
IWD, Velkoobchod / sklady, průmyslové	0,90
IR, Lehký a ekologický průmysl	0,90
IG, Všeobecný průmysl	0,90

Tab. 10 Regulativy ISR využití pozemků pro polyfunkční a nebytové distrikty. Limituje se podíl nepropustných ploch (ISR) z celkové výměry pozemků. Limit ISR je nízký na polyfunkčních distriktech, ISR=0 je uveden u velmi intenzivních pěších zón, ISR=1 u parků apod.

Nashville Tab.09

KOEFICIENTY SVAŽITOSTI PRO VÝPOČET ISR -
- PŘÍPUSTNÉHO PODÍLU ZPEVNĚNÝCH PLOCH

V OBYTNÝCH DISTRIKTECH

Skutečná svažitost území	Maxim.zpevněná plocha (ISR)		Koeficient svažitosti		vypočtený přípustný ISR
<15%	Tab. 07	X	1,0	=	Effective ISR
15 < 20%	Tab. 07	X	0,66	=	Effective ISR
20 < 25%	Tab. 07	X	0,33	=	Effective ISR
25%+	Tab. 07	X	0,0	=	0

V NEBYTOVÝCH DISTRIKTECH

Skutečná svažitost území	Maxim.zpevněná plocha (ISR)		Koeficient svažitosti		vypočtený přípustný ISR
<15%	Tab. 08	X	1,0	=	Effective ISR
15 < 20%	Tab. 08	X	0.66	=	Effective ISR
20 < 25%	Tab. 08	X	0.33	=	Effective ISR
25%+	Tab. 08	X	0.0	=	0

Tab. 11 Výpočet ISR svažitých pozemků. Podíl přípustného podílu zpevněných ploch ISR podle Tab. 10 je nutné pro zástavby na svažitých pozemcích ("effective ISR"). Rozlišeny jsou 4 kategorie svažitosti

Matice slučitelnosti činností v distriktech

Comprehensive Pkan or Princ William County, Virginia, 1988

		AE	CC	CEC	CR	EI	FEC	GC	LI/F	HI	NC	O	RCC	REC	SRH	SRM	SRL	SRR	UR	
Zeměd/bydlení	AE	\\		X				X					X	X						Agricultural or Estate
Maloobchod místní	CC		\\		X															Community Commercial
Střediska zaměstnanosti obcí	CEC	X		\\	X															Community Employment Centers
Nákupní středisko	CR		X	X	\\	X	X	X	X	X			1	1				1	X	Convenience Retail
Průmyslové zóny	EI				X	\\	X						X	X						Industrial Employment
Flexibilní středisko zaměstn.	FEC				X	X	\\						X	X						Flexible Employment Center
Obchodní pás	GC	X			X			\\												General Commercial
Lehký průmysl	LI/F				X				\\											Light Industrial/Flex
Těžký průmysl	HI				X					\\										Heavy Industrial
Maloobchod místní	NC										\\									Commercial, Neighborhood
Maloobchod / kanceláře	O											\\								Offices
Regionální nákupní středisko	RCC	X			1	X	X						\\					X		Regional Recreation Center
Regionální středisko zaměstn.	REC	X			1	X	X							\\				X		Regional Employment Centers
Bydl Suburbánní husté	SRH														\\					Suburban Residential High
Bydl Suburbánní střední	SRM															\\				Suburban Residential Medium
Bydl Suburbánní extensívní	SRL																\\			Suburban Residential Low
Bydl polovenkov	SRR				1								X	X				\\		Semi-Rural Residential
Bydl městské	UR				X														\\	Urban Residential

KOMPATIBILA ČINNOSTI:
1 plně slučitelné činnosti
X neslučitelné (jen za předpokladu podstatných opatření u jedné nebo obou činností slučovaných činností)
\\ shodné činnosti - vždy slučitelné
Prázdná políčka vyznačují slučitelnost již při menších úpravách u jedné nebo obou činností

POZNÁMKY:
Matice je uhlopříčně symetrická - značky 1, X a // jsou v symetrických polích stejné.

Tab. 12 Matice slučitelnosti činností v distriktech platí pro stát Virginia. Políčka matice charakterizují míru slučitelnosti - X = neslučitelné, 1 = slučitelné při opatřeních snižujících vlivy činností, 2 = distrikty citlivé na průmyslové činnosti. Prázdná políčka odpovídají navzájem slučitelným činnostem. Políčka označená // jsou činnosti identické ve sloupci i v řádku (tudíž slučitelné). Činnosti podmíněně slučitelné jsou zejména lehký a těžký průmysl. Činnostmi citlivými na průmyslové jsou zejména městské bydlení a místní maloobchod.

Stát svěří správu území agenturám?

"SmartGrowth 100 strategií" jako bodovací technika

Konsultační agentura SmartGrowth, působící v USA i v dalších zemích, používá dotazník "100 kritérií chytrého růstu". Ke každému ze 100 kritérií je uvedena škála, do jaké míry konsultovaný návrh splňuje podmínku "chytrého růstu". Podle celkového score pak konsultant doporučí výši případné finanční podpory z fondů.

Agentura SmartGrowh zajišťuje i poměrně komplexní služby - od zjištění rozsahu, intensity a původu znečištění zásob pitné vody, až po koncepci lehké kolejové dopravy, jako v případě vyhodnocení zoningu města Austin (Tx), jeho rozboru a námětu na re-zoning čtvrti Austin East**.**

Z hledisek situace po skončení hypoteční a dalších krizí 21. století bude možná nutné strategii změnit - již delší dobu se zvažuje v USA i jinde vhodnost výhradní orientace na "rozvoj", namísto komplexnějších přístupů, jako je udržitelnost civilizačních výhod, obnovitelnost přírodních zdrojů atp.

TABULKA "100 KRITÉRIÍ CHYTRÉHO RŮSTU"

I. Kombinace různých využití území

1. Podpora bydlení blízko práce
2. Aplikace směrnic Smart Growth paralelně s existujícími konvenčními předpisy
3. Inovace nástrojů zoningu k podpoře smíšených komunit a budov
4. Usnadněné financování smíšených využití nemovitostí
5. zoning podle typu budov, ne podle funkce
6. Pružný zoning umožňující developerům snadněji se přizpůsobit poptávce trhu
7. Změna funkce upadajících marketů a pásů na zařízení se smíšenou funkcí
8. Příklady smíšených zástaveb v měřítku odpovídajícím komunitě
9. Upravit jednoúčelové kancelářské a maloobchodní zástavby na pěší víceúčelové.
10. Vytvoření rovnováhy mezi prací a bydlením je žádoucí

II. Výhody kompaktního návrhu budov

1. Využití veřejných debat k výchově občanů k možné volbě husté zástavby
2. Zajistit přímý přístup v kompaktní zástavby do volného prostoru
3. Omezení parkování na ploše pozemků je žádoucí
4. Přizpůsobení budov měřítku ulice v zoningu a při povolování staveb
5. Podpora kompaktních budov pomocí vzorových návrhových standardů a předpisů státu.
6. Využití bonusů zvýšení hustot k vyšší intensitu využití pozemku (FAR)
7. Zajištění soukromí při návrhu obytných domů a předzahrádek.
8. Komise posuzující projekty zaručí zohlednění projektových standardů v kompaktní zástavbě
9. Podněty obcím ke zvýšení hustoty zástavby
10. Regionální plány mají podporovat kompaktní obce

III. Více variant příležitostí a voleb pro způsob bydlení

1. Inklusivní zoning pro novou obytnou zástavbu
2. Účast pořizovatelů bytů na podpoře obecních pozemkových sdružení
3. Revise zoningu a stavebního zákona připouštějící více variant typů bydlení
4. Plánování a zoning pro zástavbu dostupnými prefabrikovanými byty ve venkovských oblastech.
5. Osvěta pro neziskové organizace a developery bytových domů s použitím prvků "equity" (nebo omezením "equity").
6. Osvěta realitním kancelářím, pronajimatelům a kupcům domů o zdrojově účinných hypotékách (mortgages?)
7. Program pro zjištění a využití prázdných a opuštěných budov
8. Předpisy pro speciální rehabilitaci budov využité pro regulaci renovace existujících budov
9. Zavedení poctivého regionálního plánu přidělení zdrojů v metropolitních oblastech
10. Priorita SmartGrowth projektů a programů při udělení federálních grantů pro bydlení a obce.

IV. Obce pro pěší

1. Finanční podpora obcím, zlepšující pro pěší veřejnost stávající ulice a chodníky
2. Přiblížení kritických služeb k bydlení, práci a dopravě
3. Lepší pěší využití komerčních prostor již v projektech budov

4. Zajištění bezpečnost a mobilitu pěších ne-motorizovaných způsobů dopravy již v projektových standardech

5. Projektové standardy pro navrhování chodníků

6. Techniky zpomalení jízdy na komunikacích silně ohrožujících obytné okrsky

7. Zkrášlení a údržba stávajících a budoucích chodníků

8. Zajištění invalidním užívání chodníků, ulic, parků aj. veřejných a soukromých služeb

9. Propojení chodníků, parkovišť, pěších tras zelení a zástaveb

10 Ekonomické stimuly pro příležitosti k pěším aktivitám

V. Podpora zajímavosti a atraktivity obcí

1. Procedury státních podpor i standardů školních pozemků pro zachování a stavbu základních škol na "úroveň obce".

2. Státní daňové úlevy pro adaptivní využití historicky a architektonicky významných budov

3. Výsadba stromů a jejich ochrana při nové výstavbě

4. Aktivní a bezpečné prostory

5. Permisivní, jednodušší a účinnější regulace pouliční nabídky služeb

6. Soustředěné investice do speciální rehabilitace okrsků

7. Vizuální upoutávky obcí a okrsků

8. Ochrana krajiny vhodným umístěním telekomunikačních věží a kontrolou reklam v krajině

9. Vytváření příležitostí pro interakce obyvatel obce

10 Jasné směrnice pro vznik "ducha místa" pomocí ulic. budov a veřejných prostor

VI. Ochrana volného prostoru, zemědělství a přírody

1. Využití tržních mechanismů pro ochranu soukromé půdy

2. Koordinace a propojení místní, státní a federálního plánování na ochranu půdy

a jejího zlepšování

3. Akvizice venkovního prostoru a jeho ochrana pomocí inovativních nástrojů financování

4. Regionální strategie pro zlepšení ochrany venkovního prostoru na okraji zástaveb

5. Přijetí plánu zelené infrastruktury

6. Vytvořit síť stezek a cest zelení

7. Navrhnout a uskutečnit plán získávání informací a program výchovy (k péči o volný prostor)

8. Navrhnout a uskutečnit nástroje zoningu pro ochranu volného prostoru

9. Poskytnout mechanismy pro ochranu obdělávané (working) půdy

10. Partnerství s nevládními organizacemi pro získání a ochranu území

VII. Posílení a nasměrování výstavby do existujících obcí

1. Posílení státního nebo místního programu "brownfields" (volných průmyslových ploch s ekologickými zátěžemi).

2. Přijmout stanovící priority a politiky zlepšení existujícího vybavení území (facilities)

3. Založit regionální daňovou základnu pro omezení regionálního soutěžení (regional competition), podpora škol a infrastruktury v regionu jako celku

4. Použití daní z dělení pozemků na podporu zástavby na prázdných nebo poničených plochách v existujících obcích

5. Umístění civilních budov v existujících obcích spíše než na plochách greenfield

6. Vyhodnotit a zvolit priority zástavby proluk (infill) a brownfieldů pro výstavbu

7. Pomoc programům podporujícím renovací obydlí a rehabilitaci existujících okrsků

8. Podpora místních organizací zabývajících se revitalizací okrsků.

9. Ekonomické stimuly pro lokalizaci podnikání a vlastnictví bytů do oblastí s existující infrastrukturou

10. Zlepšit způsob hodnocení nákladů na rozšíření infrastruktury do přírodního okolí, změnit praktiky prostého vyčíslení podle pořizovacích nákladů

VIII. Poskytovat varietu dopravních možností

1. Financování a podpora multimodálních dopravních systémů, zapojujících šetrná využití území a zástavby

2. Změnit standardy služeb silnic v oblastech obsluhovaných transitem

3. Plánovat a povolovat síť silnic na úrovni ulic obytných okrsků (dvou- nebo čtyřpruhových) s vysokou konektivitou a krátkými bloky.

4. Propojit navzájem dopravní systémy

5. Zoning podporující koncentraci centra aktivit kolem transitních služeb

6. chodníky ve všech nových zástavbách

7. Parkovací příležitosti a potřeby parkování

8. Minimalizace nebo zmírnění dopravních špicek - ve spolupráci se zaměstnavateli

9. Využít plně výhod existující dálkové služby pro obsluhu okrsků a zástaveb

10. Shlukovat nákladovou dopravu blízko přístavů, letišť a nádraží

IX Předvídatelnost, spravedlivost a nákladová efektivnost v rozhodování o výstavbě

1. Finanční pobídky na pomoc realizaci malých SmartGrowth akcí

2. Provádět audity SmartGrowth

3. Urychlené plánování a schvalování malých SmartGrowth akcí

4. Politická podpora pro zlepšení koordinace a schvalování SmartGrowth akcí

5. Používat vyhodnocovací systémy lokalit pro povzbuzení SmartGrowth projektů

6. Partnerství správy a veřejnosti pro výstavbu obecních parkovišť, odstranit parkování z bilancování výstavby (patří do dopravy?)

7. Podporuj poptávku po SmartGrowth pobídkou spotřebitelů

8. Ilustrovat graficky regulativy zoningu a cílů návrhů a výstavby

9. Maximalizace hodnoty majetku přepravních agentur skrze společnou výstavbu orientovanou na transit

10. Zapojovat SmartGrowth přestavbu do existujících územních plánů obcí

X. Spolupráce obce a hlavních partnerů (stakeholders) v rozhodování o výstavbě

1. Technická asistence pro procesy participace

2. Nekonvenční metody a fóra pro výuku netradičních i tradičních hlavních partnerů o výstavbě a rozhodovacích procesech.

3. Vize obce - jak a kam poroste obytná zástavba

4. Veřejný přístup k informacím o daních a závazcích u všech nemovitostí, pro usnadnění rehabilitace nemovitostí v obtížích.

5. Do plánovacích procesů zapojovat často a soustavně uplatňované názory a zájmy

6. Spolupracovat s médii konsistentně při šíření informací o plánování a výstavbě, na konsistentním základu.

7. Angažovat děti výchovou a přesahy.
8. Spolupráce se školami, universitami.
9. Vtáhnout stavebníky a obyvatele do procesu formování vize obce
10. Pořádat návrhové workshopy (charrette) k hledání obtížných rozhodnutí

DISKUSE

PARAMETRY NEOLIBERÁLNÍHO PLÁNOVÁNÍ **Tab.22**

POVÁLEČNÝ KONSENSUS ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	NEOLIBERÁLNÍ ZPŮSOB ŘEŠENÍ
Sociální plán a plán prostředí ve ´veřejném zájmu´	Vědecké (technokratické) zvládání ´environmentálních externalit´
Předpisy ve využití území Prostorové uspořádání funkcí území	Místní standardy kvality prostředí
Závazná regulace a její vymáhání	Iniciativy a tržní mechanismy
Jistota ve využití území a předcházení rizikům	Flexibilita: permisívnost a deregulace využití území
Centralizace sociální a environmentální politiky.	Odklon od autority územních plánů, jejich orientace na efektivnost.
Důraz na veřejný sektor. Velkorysost v lidských zdrojích pro plánování	Povinné nabídkové soutěže a zadávání služeb a funkcí.

Podle lit: Coombes B L: Ecospatial outcomes of neoliberal planning...New Zealand

Tab. 13 Parametry neoliberálního plánování, v porovnání s parametry tzv. "poválečného konsensu územního plánování". Nejde již o srovnání rozdílnosti podstaty a metod dvou směrů v zoningu jako ve 20- století, ale o o novou koncepci plánování využití území. "Neoliberálního plánování" je uzákoněno na Novém Zélandu, namísto zoningu prosazuje řešení konfliktů /dosahování konsensu na základě odborných expertíz, obdobných metodice EIA. Zákon je kritizován z hlediska ochrany přírody a životního prostředí zejména proto, že jde o "lokální" řešení jednotlivých situací, namísto celkových koncepcí, které má plán realizovat. Konkrétně se kritizuje shovívavost při přechodu cenných krajinných hodnot na soukromé pozemky.

SOUVISLOSTI SKUPIN ČINNOSTÍ A KATEGORIÍ DISTRIKTŮ

		obytné skupiny		veřejné vybavení		místní vybavení	
	KATEGORIE DISTRIKTŮ:	R1	R2	F1	F2	C1	C2
FUNKCE:	SKUPINY ČINNOSTÍ:	1	2	3	4	5	6
BYDLENÍ		X	X	x	x	x	x
VEŘEJNÉ A NEZISKOVÉ VYBAVENÍ				X	X	x	x
KOMERČNÍ VYBAVENÍ						X	X
	malá obchodní zařízení						x
	místní maloobchod	x	x	x	x	x	x
	všeobecný maloobchod						
	velkoobchod						
LEHKÁ VÝROBA							
	bydlení, vybavení						
VŠEOBECNÁ VÝROBA							
TĚŽKÁ VÝROBA							
						+)	+)

Tab. 14 Zjednodušené skupiny činností a jejich vztah ke kategoriím distriktů v zoningu New York City má za cíl zpřístupnit zoning NYCity pro veřejnost. Podstata tradičního zoningu je v zoningu NYCity stejně složitá a zatížená přemírou rozlišovaných činností jak v Chicagu a jinde. K podrobnějším podkladům a regulativům internet neposkytuje žádné informace. Tabulka je pro veřejnost málo instruktivní také pro přemíru použitých zkratek a jejich přípon.

Performance zoning ("zoning přípustnosti vlivů")

Performance zoning používá kritéria založená na vznikajících "vlivech" (impacts) a na cílových "dopadech" (goals). Vytváří tak parametry hodnocení (review) navrhovaných změn (např. navržených zástaveb) na relevantních "disekcích" (účelově správně volených výsecích území obcí nebo krajiny, členěné na "sekce"). Celkový územní rozsah "disekce" musí být volen tak, aby mohl zahrnout každý rozumný vznikající "dopad" na každý citlivý subjekt.

Na rozdíl od tradičního zoningu ("zoningu přípustnosti činností") jde o regulaci založenou na "přípustnosti vlivů na okolí", zejména jejich zmírnění.

Metodickým základem performance zoningu je nalézání slučitelnosti

- analýzou výstupních vlivů, a

- analýzou citlivosti okolí na vstupující vlivy.

Dosud obvyklou praktickou pomůckou řešení přípustnosti vlivů na okolí je technika **"bodování"** zvoleného výchozího stavu nebo záměru. Podle výsledků "bodování" se pak dojde k rozhodnutí základních položených otázek jako:

- může být stavba povolena?

- jakou úlevu může pořizovatel (stavebník) žádat od okolí?

Technika "bodování" je založeno na "menu" (např. 100 kritérií SmartGrowth, viz dále), týkajícím se otázek vyvolaných zvoleným výchozím řešením, jako

- jakých nákladů si vyžádá zmírnění vlivů na přijatelnou úroveň?

- jaká zbytková omezení mohou přinést zmírněné vlivy (impakt)?

- jaké náklady si vyžádá potřebné snížení citlivost "cílů"? .

Příklady řešení přípustnosti vlivů na okolí jsou

- zmírnění dopadů na životní prostředí,

- pořizování společných nebo veřejných vybavení,

- hledání standardů dostupnosti bytů aj.

Jiným řešením je **ustavení rozhodovacích administrativních kritérií** (Discretionary criteria¨) jako nástrojů řešení.

"Zoning přípustnosti vlivů na okolí" je pověstný svou flexiibilitou. Jeho výsledky však bývají těžko prosazeny a mohou si vyžádat velký objem a vysokou úroveň administrativních rozhodování (discretionary activity) na straně dohlížejících orgánů.

"Zoning přípustnosti" nebyl dosud ve větším měřítku přijat a obvykle se omezuje na dílčí otázky v širším (preskriptivním) postupu (např. při povolování staveb, tradičním zoningu).

Výjimkou mohou být rozhodování v příznivých okolnostech. Podobně jako přímá politická demokracie se běžně prosazuje u menších kolektivů nebo v rámci přijatých tradic.

Vyhlídky na to, že by se "zoning přípustnosti" stal objektivní, kvantitativní metodou jsou nízké, protože v nich hrají roli faktory jako "zkušenost", "pravděpodobnost". Autorův pokus vytvořit takovou teoreticky podloženou metodu pro "prostředí" je publikován v literatuře *Moučka,J. 1982. Model prostředí. Ekonomicko-matematický obzor, ČAV,vol.17,No.3, pp.180-210.*

K odstavci o Performance zoning autor z technických důvodů neuvádí použité zdroje - odstavec je jeho subjektivní syntézou z mnoha přečtených článků, diskusí i konsultací, kterých se mu dostalo od přátel i oponentů v odborném i praktickém životě).

Jako ukázka vyhraněného názoru na "udržitelnost zoningu" citát ze semináře

RMLI - Rocky Mountaines Landuse Institut

ex http://law.du.edu/images/uploads/rmlui/rmlui-sustainable-SustainableZoningFramework%206.pdf

"Během 20. stol a jako odpověď na rostoucí seznam sociálních, ekonomických a environmentálních potřeb obce splácaly nedokonalý a neúplný předpis pro výstavbu. Někteří to nazývají "inkrementalism" a snad to i dobře funguje, jestliže laťka pro hodnocení není nastavena příliš vysoko.

Například město Denver podstupuje herkulovské dílo konsolidace a modernizace své směsice přepisů zoningu a dodatků, skutečně ji zpracovat a schválit, tak aby vznikala zástavba jakou si veřejnost přeje aby vznikala - vyšší hustoty, polyfunkční budovy, kvalitní návrh podél hlavních tříd..

Příští vývojový stupeň. Bude tento konsolidovaný předpis pro výstavbu v Denveru a jinde úspěšný ve snaze souhrnně postihnout velkou řadu témat udržitelnosti? Myslíme ale, že zoning musí udělat dramatický vývojový skok vpřed ke zcela novému modelu, jestliže má zůstat relevantní při řešení palety globálních, regionálních a místních záležitostí sociálních a životního prostředí, před nimiž stojíme dnes. " (RMLI působí při universitě v Denveru. Název i zkratku si "vypůjčil" od institutu RMI, který proslul svými rannými výzkumnými aktivitami v životní prostředí)

Použité zdroje:

Moučka, Jan. Model prostředí. *Ekonomicko-matematický obzor.* 1982, roč.17, č.3, s.180-210.

www.KristinaKovarikformayor.com (odkaz již není funkční)

Village of Gurnee: The village of Gurnee [online]. Gurnee : Village of Gurnee, c2011 [cit. 2011-11-09]. Dostupný na WWW: http://www.gurnee.il.us.