



národní
úložiště
šedé
literatury

Zoning v USA

Moučka, Jan
2011

Dostupný z <http://www.nusl.cz/ntk/nusl-173318>

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

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

Datum stažení: 18.04.2024

Další dokumenty můžete najít prostřednictvím vyhledávacího rozhraní nusl.cz .

Zoning v USA

**Kapitola 4 – Plány využití území a zoning okresů
(counties) USA**

Ing. arch. Jan Moučka

2001-2011

Anotace

Nástroji významnými pro dosažení územního řádu na úrovni okresu jsou:

Regulace dělení pozemků, aktuální na volných územích okresů a na zemědělsky významných územích.

Regulace územně izolovaných akcí zástavby (průmysl, infrastruktura, rekreační a obytné okrsky) plní stejnou funkci jako zoning ve městech.

Regulace v malých obcích spravovaných okresem (potřebují jednoduchý zoning pro obytné a místně významné druhy distriktů).

Regulace rozvoje volných ploch měst a obcí v okresu, zejm.

- prevence vzniku obytných zástaveb na okraji měst a v lukrativních částech volné krajiny, čemuž slouží mj. vymezení hranic rozvoje měst a obcí.*
- stabilizace hranic obcí a měst okresu, ev. jejich zájmových území*
- poskytování služeb v zájmových oblastech,*
- dělba pravomoci měst a okresu (například limitování služeb infrastruktury mimo hranice měst), a pravomoci okresů (například udržitelné hospodaření územními zdroji, omezování záboru kvalitní zemědělské a lesní půdy, aj.).*

Pravidla, metodika a podpora okresu zástavbám formou PUD (Planned Unit Development), vznikajícím na území okresů (komplexnost řešení PUD, skladba zodpovědných týmů aj.).

KAPITOLA 4 PLÁNY VYUŽITÍ ÚZEMÍ A ZONING OKRESŮ (COUNTIES) USA

4.1 SPRÁVA ÚZEMÍ OKRESU Yamhill (Oregon)

Zdroje

http://www.co.yamhill.or.us/plan/planning/ordinance/zoning_toc.asp (Department of Planning and Development)

www.quickfacts.census.gov (US Census Bureau State & County QuickFact, People QuickFacts)

Problematika, cíle a nástroje správy území okresů

Pro ilustraci problematiky, cílů a nástrojů správy území venkovských okresů (counties) v USA budou použity podklady o regulaci v okresu Yamhill (Oregon)

Popis zoningu okresu bude stručný, protože se v zásadě podobá zoningu menších měst (viz Kap. 3).

Zvýšená pozornost bude věnována nástrojům významným pro dosažení územního řádu na úrovni okresu, jimiž jsou

- regulace dělení pozemků, která je aktuální a měla by být zavedena na volných územích okresů a zemědělských územích (typicky v okresu Yamhill),

- regulace plánovitých jednotek zástavby PUD (Planned Unit Development), na území okresů vznikají ve volné krajině, plní stejnou funkci jak zoning ve městech, tj.

a) regulace územně izolovaných akcí zástavby (průmysl, infrastruktura, rekreační a obytné skupiny),

b) regulace rozvoje malých obcí, které patří pod správu okresu a nepotřebují komplexní zoning, protože zde výstavba probíhá jen sporadicky (jako příklad viz malá rekreační horská obec Maggie, popisovaná v Kap.3),

c) prevence vzniku obytných zástaveb na okraji měst a v lukrativních částech volné krajiny, čemuž slouží mj. vymezení hranic rozvoje měst a obcí.

Hranice rozvoje měst a obcí pak vyjasňují pravomoci měst (například limitování služeb infrastruktury mimo hranice měst), a pravomoci okresů (například udržitelné hospodaření územními zdroji, omezování záboru kvalitní zemědělské a lesní půdy, aj.).

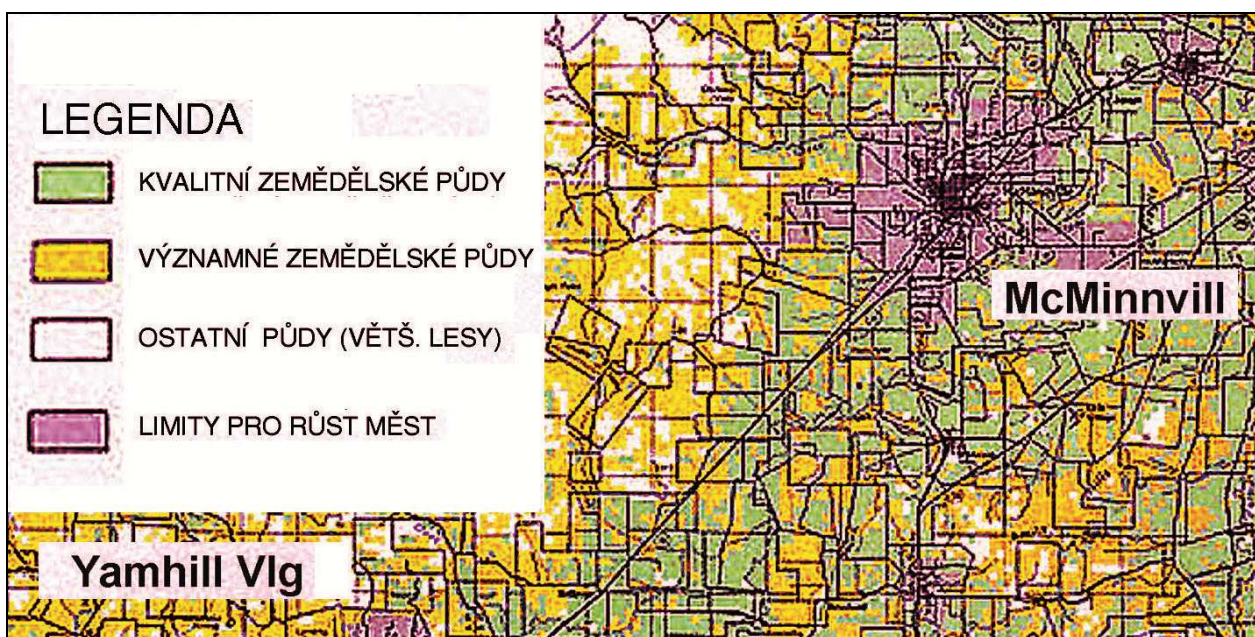
OKRES (county) YAMHILL (OREGON)

Okres (county) Yamhill je vnitrozemský, poměrně intenzivně využitý osídlený, s bohatou přírodou a vydatnými dešti. Leží v jednom z nejurodnějších území státu Oregon - v úvalu řeky Villamete (viz Obr.1). Úval řeky Villamete leží v západní části státu Oregon, od Tichého oceánu je oddělen horským pásmem, takže má mírné klima a vysoké srážky.



Obr. 1 Hierarchické osídlení ve Villamete

Okres Yamhill leží v úvalu řeky Villamete, uprostřed osídlení s hierarchickou strukturou, připomínající střední Evropu. Mírné klima sem stahuje imigraci, ale kvalitní zemědělská půda je chráněna proti sprawlu - imigrace míří do měst.



Obr.2 Okolí okresního města McMinnville

Města okresu Yamhill mají kolem sebe poměrně rozsáhlé oblasti rozvoje, do kterých mohou města vykonávat služby. Zemědělské produkční funkce jsou chráněny předpisem o dělení pozemků a politikamo státu Oregon.

Vnitrozemí státu Oregon je jinak většinou neúrodné, a poměrně řídké osídlené. Proto je území na mnoha místech využíváno velmi extensivně, nebo pro potřeby celých USA. Správa území ve středním a odlišná od okresu Yamhill.

Zásadní cíle správy území celého státu Oregon i jeho okresů mají řadu společných cílů - zamezení rozptylu zástaveb do území, ochrana přírodními zdroji bohatá dílčí území aj. Priority státu se realizují Lokálními územními plány, které jsou zapracovávány pro jednotlivé okresy a větší města. Cíle státu jsou závazné pro administrativu všech okresů a měst na celém území státu.

STATISTICKÉ ÚDAJE O OKRESU YAMHILL

DEMOGRAFICKÁ SKLADBA	Yamhill Co	Oregon
Počet obyvatel 2009 (odhad)	99,037	3,825,657
Počet obyvatel - změna za 2.čtvrť. 2009	16.5%	11.8%
Osoby pod 5 let, 2009	6.8%	6.5%
Osoby 18-64 let, 2009	24.8%	22.8%
Dospělí 65 let a starší, 2009	12.9%	13.5%
Ženy, procent, 2009	49.3%	50.4%
Běloši, procent 2009	94.1%	89.8%
- z toho hispánského původu, 2009	14.3%	11.2%
Středoškolské vzdělání 25+, 2000	82.8%	85.1%
Bakalářské vzdělání nebo vyšší 25+, 2000	20.6%	25.1%

BYDLENÍ A DOMÁCNOSTI	Yamhill Co	Oregon
Bytové jednotky, 2009	36,563	1,638,583
Byty v osobním vlastnictví, 2000	69.6%	64.3%
Byty v bytových domech, 2000	15.8%	23.1%
Průměrná velikost domácnosti. 2000	2,78	2,51%
Osoby pod hranicí chudoby, 2008	12.5%	13.5%

EKONOMIKA	Yamhill Co	Oregon
Zaměstnanci v zeměd. 2000-2007	23.3%	9.0%
Podniky vlastněné ženami, 2002	28.1%	29.5%
Stavební povolení, 2009	259	7,039

GEOGRAFIE	Yamhill Co	Oregon
Rozloha (čtvereční míle)	715,6	
Počet obyvatel na čtvereční míli	118,7	35,6

Zdroj: US Census Bureau State & County QuickFact

PŘEDPIS O DĚLENÍ POZEMKŮ okresu Yamhill (Land Division Ordinance)

zdroj: http://www.co.yamhill.or.us/plan/planning/ordinance/zoning_toc.asp

Předpis o dělení pozemků je zde uveden z hlediska okresu. Předpis je však ve státu Oregon obecnější - je jedním z nejvýznamnějších nástrojů územního řádu i na úrovni státu.

Stát Oregon byl iniciátorem předpisu o dělení pozemků, jako nástroje pro zamezení hrozící suburbanizace - bezbřehého růstu měst na obvodu, a pro zvládnutí sprawlu - rozptylu zástaveb do volné krajiny USA. Dobrý a dobře aplikovaný předpis o dělení pozemků je tak jedním z nejvýznamnějších nástrojů správy území, spolu s plánováním využití území, se zoningem.

Předpis o dělení pozemků je jedním z nástrojů, které realizují program plánování (Planning Program) státu Oregon. Předmětem předpisu je dělení ploch na území nezařazeném do území měst (unincorporated area, volná krajina) a dělení na parcely (lots) na městských plochách (area, tract of land). Předpis vydaný v roce 1976 byl v následujících 20 letech několikrát novelizován v rámci vývoje politik státu Oregon a potřeb okresu. Role státu Oregon v legislativě dělení pozemky byla v USA průkopnická, j když byla někdy i předmětem kritiky, zvláště z hlediska extrémně velkých parcel, u nichž se přepokládá intenzivní zemědělské využití, které lze nesnadno kontrolovat a může stát jinou formou sprawlu - rozptylu zástaveb do krajiny. Oregonský model dělení pozemků však zakotvil v mnoha státech Unie.

VŠEOBECNÉ SOUVISLOSTI A POPIS PŘEDPISU

Předpis o dělení pozemků je silný nástroj pro plánovité využití území okresu.

Podkladem pro předpis jsou vydané celkové cíle státu, vyjadřující politiky ve využití území a v souvisejících problematikách, jako je participace občanů, bydlení, přírodní zdroje.

Většina cílů je v předpisu doprovázena směrnicemi, jak cílů dosahovat.

Cíle obsažené v předpisu jsou administrativně závazné pro orgány státní správy (včetně agentur) a pro zvláštní distrikty (území). Stát Oregon zdůrazňuje nutnost koordinace - udržování vzájemného souladu plánů a programů, jejich souladu s cíli státu a se souhrnnými (comprehensive) územními plány.

Cílů státu se dosahuje pomocí místních souhrnných plánů, které jsou státem Oregon požadovány od všech měst a okresů, spolu s předpisy pro zoning a dělení pozemků.

Místní souhrnné plány musí být slučitelné s cíli státu, což sleduje a stvrzuje LCDC - Státní komise ochrany a rozvoje území. Po stvrzení souladu s již existujícími plány se souhrnný plán stává nástrojem kontroly a řízení rozvoje využití území (land development) ze strany státu, zejm. řízení změn ve využití území, vzhledu zástavby, dělení na pozemky a zajištění práva přístupu na pozemky.

Předpis o dělení pozemků spolu se zoningem představují nejdůležitější nástroje realizace souhrnných územních plánů.

Předpis o dělení pozemků musí být v souladu se souhrnným plánem okresu a územním plánem obce (land use plan), dále s charakterem okolní zástavby (development pattern), s úřední mapou, se zoningem a s dalšími platnými právními předpisy a dokumenty.

V předpisu o dělení pozemků se rozlišuje

- malé dělení pozemků (minor partition) - při kterém vznikají nejvýše 3 nové stavební pozemky (parcely) v průběhu jednoho roku,

- velké dělení (major partition) - při kterém vzniká 4 a více pozemků.

Dělení probíhá a má i jiné standy, podle toho zda probíhá mimo území obcí nebo v obci.

V obci jsou procedury a standardy diferencovány i pro určité kategorie ploch obce (zastavěné plochy, zastavitelné území, rezervní plochy).

Při dělení ploch v rámci hranic růstu obce (Urban Growth Boundary) nebo v rámci rezervních ploch města (Urban Reserve Area) musí město posoudit, zda dočasné zemědělské využití a výhledová urbanizace nejsou v rozporu a popřípadě stanovit omezení (např. předepsat zástavbu formou clusterů). Dělení probíhá jinak podle velikosti výsledných parcel. Jestliže výsledné pozemky po dělení jsou menší než 4ha, musí být předložen plán, prokazující jak pozemky mohou být dále děleny (parcelovány) až na úroveň požadovaných hustot zástavby, aniž by se narušil řádný rozvoj uliční sítě.

Při dělení je možné předepsat umístění objektů na pozemcích takové, aby byly chráněny koridory budoucích ulic a infrastruktury města.

Podmínky, které podle souhrnného plánu nebo zoningu pro plochu platily před dělením a neodpovídají předpisu o dělení, musí být znovu stvrzeny, aby platily i po rozdělení pozemků.

Stanovené nové hranice pozemků musí odpovídat souhrnným plánům, úřední mapě města (official map), kritériím zoningu a požadavkům státu.

Standardy pro dělení pozemků

Při dělení pozemků se navrhuje, projednává a schvaluje: návrh koridorů ulic, návrh hranic pozemků a dalších prvků zástavby.

Všechny velikosti parcel, odstupy od hranic parcel a jiné veličiny vyplývající ze stanovení hranic pozemků musí být v souladu s požadavky obsaženými v tomto předpisu, v zoningu a jiných předpisech.

Návrh ulic

Vztah ulic na přilehlou uliční síť (na její projekt).

Šířky ulic musí být v souladu s minimálními šířkami podle tohoto předpisu a podle ostatních předpisů okresu. Může být požadován celkový návrh uliční ulic na dělené ploše. Při dělení na pozemky větší než 1850m² lze požadovat návrh uspořádání parcel a jiných pozdějších dělení, takový aby se nezasáhlo do uliční sítě nebo jejího projektu.

Jestliže dělená plocha obsahuje hlavní komunikace nebo železnici nebo s nimi sousedí, musí být po rozdělení splněny normy ochrany obytných, obchodních a průmyslových nemovitostí, obsahující i detaily umístění budov na pozemcích, oplocení, výhledu na ulicích ap.

Šířky ulic včetně slepých (cul-de-sac) musí odpovídat okresním normám pro komunikace a tomuto předpisu.

Veřejné komunikace musí mít šířku nejméně 18,3m. Ještě širší pozemky pro komunikace je možné požadovat pro provedení nutných terénních úprav a pro vedení inženýrských sítí.

Slepé ulice pro parcely o celk. rozloze do 1850m² mohou mít délku do 152m, jinak do 450m. Nejmenší šířka slepých ulic je 15,2m, otočka na konci musí mít průměr nejméně 30,5m. Limity podélného profilu: 15% na délce 18,6m, celkem nejvýše 10% na celé délce ulice.

Soukromé příjezdy mohou být zřízeny jen do 3 parcel a jen když jsou nevyhnutelné. Šířka soukromých příjezdů je min. 9,1m, z toho 3,7m vozovka. Výhybny každých 250m, otočka pro požární vozidla atd., podle platných okresních předpisů. Okres může požadovat zřízení společnosti pro údržbu soukromých ulic.

Požadovaná šířka ulic minim 18,3m je nutná pro zajištění obsluhy pozemků a ve veřejném zájmu. Doporučováno je řešení nad minimy těchto norem, např. tak aby bylo umožněno zřízení chodníků, položení inženýrských sítí atd.

Přístup z komunikací na parcely musí být zajištěn pro každou parcelu nebo soukromou komunikaci, pro obytnou zástavbu také příjezd požární techniky ke každé parcele.

Parcely (lots)

Do minimální výměry parcely se nezapočítává její část ležící pod průměrnou výškou vysoké vody přilehlého vodního toku nebo vodní plochy.

Tvar pozemků musí být obvyklý a odpovídat požadavkům zongingu. Požadována je délka uliční fronty nejméně 15,2m, u parcel na oblouku nebo na otočce a u "vlajkových" parcel délka uliční fronty nejméně 9m.

Přístup k parcelám z veřejné komunikace

Pokud není jiný praktický důvod, boční strany parcely mají být kolmé ke komunikaci, s výjimkou oblouků nebo slepých komunikací, kde mají být hranice na paprsku ze středu oblouku. Toto ustanovení může být při projednávání změněno, jestliže se ukáže jako nepraktické v důsledku faktorů topografických, oslunění apod.

"Vlajková" parcela (parcela ke které vede samostatná soukromá přístupová cesta mezi dvěma parcelami) je povolena jen když je nevyhnutelná z důvodu terénu nebo omezení v okolí.

Při průběžných parcelách (přiléhajících k veřejným komunikacím na dvou protilehlých stranách) musí být jedna stavební čára regulována jako "zadní odstup".

Odvodnění. Pozemky mají být navrženy tak, aby spád povrchových vod vedl mimo všechny budovy. Odvodnění z jednotlivých parcel musí být koordinováno s všeobecným spádem povrchových vod z dělené plochy, aby se předcházelo zbytečné koncentraci přívalových vod z jedné parcely na jinou.

Bloky.

Při dělení pozemků na výsledné parcely do 4000m², nesmí být výsledný blok parcel delší než 305m, kromě bloků přilehlých k hlavním nebo sběrným komunikacím, železnici nebo jiným omezením průjezdu územím.

Samostatné chodníky. V blocích může obec vyžadovat poskytnutí pozemku a vybudování samostatného chodníku na každých 180m délky bloku a/nebo poskytnutí přístupu ke školám, parkům a jiným veřejným areálům. Samostatné chodníky mají šířku nejm. 3m, jsou dlážděné na standardu odpovídajícím zástavbě.

Plochy s rizikovými podmínkami

Plochy, které okres shledá nevhodnými pro zástavbu z důvodu rizika záplav, sesuvu půdy, seismicity, znečištění půdy a jiných faktorů ohrožujících bezpečnost, zdraví budoucích obyvatel nebo veřejnosti, nesmí být děleny na parcely pro bydlení, pokud nebudou tyto rizikové podmínky změněny a odsouhlaseny odpovídajícími orgány. Plochy s rizikovými podmínkami mohou být využity jako volný prostor.

Plochy pro veřejné účely

Jestliže okres, školská správa nebo jiný veřejný orgán má zájem získat část dělené plochy pro veřejné účely, lze požadovat rezervování těchto ploch na dobu do 1 roku, za cenu nepřekračující cenu půdy před dělením pozemku.

Inženýrské sítě (utility easements)

Vedení kanalizace, odvodnění, vodovodu a jiných vedení pro veřejné účely, včetně nadzemních a podzemních, se umísťují se souhlasem okresu

- na pozemky komunikací (road right-of-way),
- na plochy samostatných chodníků a zelených pruhů.

V případě potřeby mohou být vedení umístěna po bočních a zadních hranicích parcel, jinak musí být pro umístění vedení vyjmuty, rezervovány nebo zaručeny samostatné plochy v šířce nejméně 4,5m.

Lze požadovat pozemky pro odvodňovací příkopy (watercourses) přívlových vod, ve směrech protínajících dělené plochy. Šířka příkopů musí být dostačující pro stavbu, údržbu a kontrolu příkopu, a odpovídat požadavkům příslušného orgánu.

Zásobování vodou

Každá parcela v dělené ploše musí mít zajištěnu kvalitu a množství pitné vody, potřebné pro schválené činnosti na pozemcích. Definitivně schválit rozdělení lze po zajištění jedním z následujících způsobů:

- po potvrzení dodavatele vody,
- po vytvoření fondu, smlouvy nebo jiného zajištění dělitele, že pitnou vodu zajistí až na hranici každé parcely, přičemž zajištěnou výši navrhne autorizovaný odborník,
- po nahlášení dostatečného zásobování ze studní vyznačených v dokumentaci, v případě neexistence studní lze vyžádat ověřovací vrty.

Jinak musí být v dokumentaci, že "veřejný vodovod ani systém soukromých studní nejsou zajištěny ani vyznačeny".

Domovní kanalizace (sewage disposal)

Každá parcela pro bydlení musí mít uveden v dokumentaci způsob zajištění domovní kanalizace, která musí splňovat alespoň jednu z následujících podmínek:

- mít schválenou podzemní žumpu,
- být napojena na veřejnou kanalizaci a čističkou,
- mít vlastní likvidaci odpadních vod, schválenou hygienickou službou (u parcel do 1 ha),
- mít vytvořen fond nebo smlouvu, že kanalizaci zajistí dělitel až na hranici každé parcely, přičemž výši fondu navrhne autorizovaný odborník.

Jinak musí být v dokumentaci vyznačeno, že domovní kanalizace není zajištěna a parcelu lze využít jen pro nebytové účely.

Plochy PUD - plánovitě formy výstavby.

Okres může změnit všechny nebo část standardů pro dělení pozemků v případě výstavby formou PUD za předpokladů, že

- PUD odpovídá požadavkům zóningu,
- všechny komunikace, které budou převedeny na okres, splňují standardy okresu,
- všechny soukromé komunikace umožňující příjezd záchranných vozidel jsou schváleny okresem a odpovídají podmínkám pro příjezdy na parcely.

Předpis o dělení pozemků dále obsahuje požadavky a standardy geometrického plánu, náležitosti žádostí o dělení, standardy pro schválení (Approval Standards) a veřejná projednání, požadavky na dělení zemědělských a lesních ploch.

Předpis platí pro všechny plochy obcí v okresu i pro plochy do obcí nezařazené. Nesmí být vydáno stavební povolení pro žádný pozemek vytvořený dělením, které není v souladu s tímto předpisem. Nesmí být zahájeny výkopy ani stavby technického vybavení, veřejného ani soukromého, které nejsou v souladu s předpisem. Nesmí být zahájena stavba komunikací, které nejsou v souladu s předpisem a se standardy komunikací.

Dodatky k tomuto předpisu mohou být přijaty z důvodu zajištění veřejného zdraví, bezpečnosti, všeobecného blahobytu, po veřejném projednání vedeném příslušným orgánem okresu a to předepsanou formou.

PŘEDPIS O ZONINGU OKRESU YAMHILL

(Zoning Ordinance)

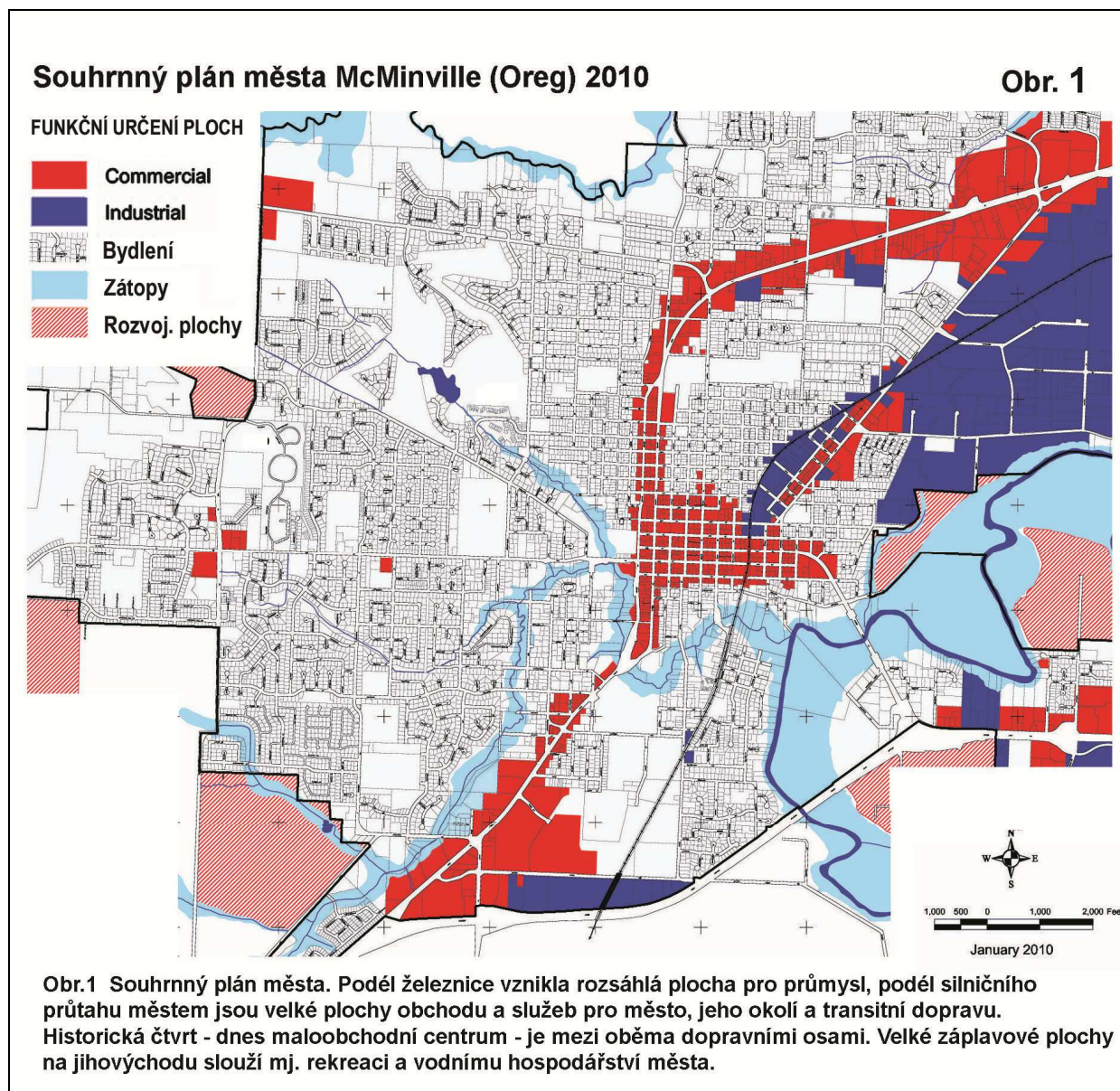
Zdroje:

www.co.yamhill.or.us/plan/planning/ordinance/zoning_toc.asp

Yamhill County Department of Planning and Development 525 NE 4th Street

McMinnville, Oregon 97128

Pro úroveň zóningu v okresu Yamhill je charakteristický zoning okresního města McMinnville, popisovaný v Kapitole 3. Na Obr.3 je vyznačena hranice rozvoje města, s velmi skromnými územními rezervami na obvodu města. Z Obr.3 je zřejmá bohatá dimenze distriktů průmyslu, obchodních a dopravních služeb. To ukazuje, že rozvoj města by mohl mít charakter "růstu dovnitř" - větší intenzitou využití těchto území, regulovanou podle plánu využití území, po etapách řešených formou PUD apod.



Obr.3 Souhrnný plán McMinnville

Centrální částí okresního města McMinnville prochází hlavní silniční a železniční trasy. Kolem nich zoning vymezil rozsáhlé plochy komerčních a výrobních distriktů. Ty umožní rozvoj města "dovnitř". Hranice města jsou těsně kolem stávající obytné zástavby nebo vedou záplavovými plochami. O rezervních plochách skromného rozsahu jedná město s okresem Yamhill, který důsledně chrání kvalitní zemědělskou půdu.

Relativně velká rozloha okresního města je zřejmá z Obr.2, byla způsobena poměrně extensivní zástavbou izolovanými rodinnými domy ve formě auto-city.

Podmínky pro zemědělství ve východní části okresu Yamhill jsou dobré až vynikající (vinařství) a málo narušené rozptylem zástaveb do krajiny.

Zdá se, že tlak na rozšíření hranic města nemusí vznikat ani v delším výhledu. Měly by však být pro takový případ připraveny a projednány s participující veřejností takové cíle a opatření jako

- na hranicích s jiným okresem nebo větší obcí lokalizovat jen distrikty shodné jako v sousedícím území, nebo se slučitelnými vlastnostmi (zejm. v kontaktu obytné a průmyslové zástavby), metodami uvedenými v Kap.3 na příkladech ze státu Virginie (matice slučitelnosti činností, "odstínění" rušivých stránek na hranicích distriktů (zelené buffery),
- využívat ve správě území pružné techniky řešení problémů, celkově řešených zoningem (tzv. variances - drobné odchylky od zoningu).

Přehled zoning- distriktů

Kap 200 DEFINICE A PRAVIDLA

Kap 300 ZONING DISTRIKTY

Klasifikace distriktů, mapa zonuungu jsou pro okresy specifické, obsahuje seznam a zkratky zoning-
distriktů A- agrikultura, M- horniny atd, třídy intenzity využití území atd

Kap 400 PŘÍRODNÍ ZDROJE

- lokálně specifické, lze vyhledat na internetu podle potřeb

401 - LESY (F-80)

- lokálně specifické, lze vyhledat na internetu podle potřeby

402 - VYJÍMEČNÉ FARMY (EF-80, EF-40, EF-20)

- hospodářsky a agrotechniky lokálně specifické, lze vyhledat na internetu podle potřeby

403 - VELKÉ DRŽBY (Agriculture/Forestry Large Holding District AF-80, AF-40, AF-20)

- lokálně specifické, lze vyhledat na internetu podle potřeby

404 - MINERÁLNÍ ZDROJE (MR)

- geologicky lokálně specifické, lze vyhledat na internetu podle potřeby

405 - PARKY, REKREACE, KRAJINA (Parks, Recreation, Open Space District (PRO)

Kap 500 VENKOVSKÉ BYDLENÍ

501 - ZEMĚDĚLSTVÍ MALÉ DRŽBY (AF-10)

- lokálně specifické, lze vyhledat na internetu podle potřeby

502 - VENKOVSKÉ BYDLENÍ (VLDR)

- venkovské bydlení, jednou z kategorií je i dočasné nebo druhé bydlení

503 - EXTENSÍVNÍ OBYTNÉ DISTRIKTY (LDR)

- intenzivní zahradnictví ve spojení s bydlením, dočasné nebo druhé bydlení

Kap 600 MALOOBCHOD

601 - REKREAČNÍ KOMERČNÍ DISTRIKTY (RC)

- lokálně, klimaticky specifické, lze vyhledat na internetu podle potřeby

Kap 700 PRŮMYSL

Kap 800 VEŘEJNÉ VYBAVENÍ

Kap 900 PŘEKRYVNÉ DISTRIKTY

901 - ZÁPLAVOVÉ PŘEKRYVNÉ DISTRIKTY (FP)

- hladiny záplav povodňová řečiště, poldery atd

903 - PUD PŘEKRYVNÉ DISTRIKTY (PUD)

- zástavby přes více distriktů,

- požadavek souladu s okolním zoningem a infrastrukturou

904 - OMEZENÉ VYUŽITÍ PŘEKRYVNÉ DISTRIKTY (LU)

- lokálně specifické, lze vyhledat na internetu podle potřeby

906 - ŘÍČNÍ PŘEKRYVNÉ DISTRIKTY (SW)

- krajinné úpravy větších toků

Kap 1000 SPECIÁLNÍ POŽADAVKY

1005 - Sklárky, deponie

1006 - Reklamy v krajině, stožáry aj. rušivé stavby

1010 - KRAJNÁŘSKÝ NÁVRH (Landscaping)

- lokálně specifické, vyhledat na internetu podle potřeby

- obsah kraj. návrhu, procedury schvalování a vyhodnocení

Kap 1100 NÁVRH

1101 - Zastavovací plány stavenišť, procedury schvalování a vyhodnocení

Kap 1200 KRITERIA HODNOCENÍ A VŠEOBECNÍ POŽADAVKY

- specifické podle systému správy území, vyhledat na internetu podle potřeby

Kap 1300 POŽADAVKY NA APLIKACI - ZÁSADY

Požadavky regulativů jsou minimální.

Regulativy se musí aplikovat jednotně na každý druh využití území, odchylky zdůvodnit

Regulativy plnit při výstavbě i následném užívání (max. počty uživatelů, domácností atp.)

Nenarušovat zoning při následných stavebních nebo jiných trvalých úpravách staveb, porostů aj,

Uvádět pravidla vztahující se k hranicím pozemků - oplocení, výkopy, komu patří aj

Kap 1400 SPRÁVNÍ OPATŘENÍ

- specifické podle systému správy území, vyhledat na internetu podle potřeby

PLÁNOVITÉ JEDNOTKY ZÁSTAVBY "PUD" zástavby PUD -
(Planned Unit Development)
<http://www.co.yamhill.or.us/plan/planning/ordinance/>

Předpis okresu Yamhill (Oregon) o Zoningu článek 903.00 -

Plánovitá jednotka zástavby (PUD) je v zoningu okresu Yamhill překryvný distrikt, překračující hraniční čáry zoning- distriktů a/nebo hranice jednotlivých, do obcí nezařazených území.

Účelem překryvného distriktu PUD je umožnit a podporovat:

- a) Rozsáhlejší zástavbu, namísto tradičního zastavění po jednotlivých parcelách
- b) Pružnější a tvořivější přístup k využití pozemků, který vyústí do účinnějšího, estetického a žádoucího venkovního prostoru, při dodržení stejné hustoty obyvatel a rozsahu zastavěných ploch, povolených v distriktech, ve kterých je PUD umístěno.

Za "pružnější a tvořivější přístup k využití pozemků" lze považovat

- nejlepší využití potenciálu území - geografických a topografických charakteristik i tvaru území PUD, k pružnému umístění budov, volných prostor, komunikací a parkovišť
- zástavbu která povede k harmonii s okolím a všeobecným prostředím,
- všechny obsah distriktů dotčených PUD musí dále platit, dokud není zrušen rozhodujícím orgánem v souladu s opatřeními této kapitoly,

Územní aplikace PUD

V PUD musí plochy jednotlivých forem obytné zástavby navazovat na obdobné plochy v okolí.

Plochy PUD - vztah k ostatním předpisům správy území

Okres může změnit všechny nebo část standardů pro dělení pozemků v případě výstavby formou PUD (plánovité formy výstavby za předpokladů, že

- PUD odpovídá požadavkům zoningu,
- všechny komunikace, které budou převedeny na okres, splňují standardy okresu,
- všechny soukromé komunikace umožňující příjezd záchranných vozidel jsou schváleny

okresem a odpovídají podmínkám pro příjezdy na parcely.

Celkové standardy a požadavky

PUD projekt může modifikovat některé regulativy původních distriktů, do nichž zasahuje. V PUD musí být při této modifikaci dodrženy následující normy a omezení:

Velikost pozemku

PUD nesmí podkročit minimální limity původních distriktů. Pokud nejsou stanoveny, určí je schvalující orgán, nesmí ale podkročit limity velikosti parcel pro přípustné činnosti v distriktu.

Hustota zástavby

Hustota zástavby v PUD nesmí překročit limity v původních distriktech v sumě bytových jednotek.

Celková výměra PUD bude zahrnovat i plochy pro ulice předávané do správy města (dedikace).

Úprava území

V maximální možné míře musí projekt zástavby zachovat přírodní nebo zvláštní prvky území, včetně prostředí. U parcel na obvodu PUD musí být využití stejné jako v původních distriktech. Pro všechny ostatních parcel se zohlední faktory jako bezpečnost, příjezd záchranných vozidel, oslunění, prostředí a vzhled, soulad s přílehlými činnostmi.

Komunikace

PUD musí mít alespoň jeden přiměřeně navržený přímý přístup na veřejnou komunikaci, bezpečný a účinně fungující.

Parking

Parkování na komunikacích může být při jednotlivých pozemcích nebo sdruženo do parkovišť v blízkosti bytů jež obsluhují. V bytové zástavbě mohou být stání pro rekreační vozidla, pokud budou v souladu s okolím, zejm. na obvodu PUD.

Výšky budov lze limitovat podél obvodu PUD nebo z důvodu ochrany panoramatu

Technické vybavení

Všechny sítě technického vybavení musí být podzemní. Požadavky mohou být na požární bezpečnost, drenáž přívalových vod, likvidaci požárů.

Jiná ustanovení:

Pokud není řešeno v rámci projektu PUD jinak, schvalujícím orgánem může být požadováno ustavení nevýdělečného, evidovaného Sdružení vlastníků pro správu nemovitostí včetně zemědělské a lesní půdy, vybavení atd.

Kritéria kontroly

Navíc k výše uvedeným standardům zástavby a dalším požadavkům je třeba prokázat splnění a respektovat tato kritéria:

Navrhované PUD musí být v souladu se Souhrnným plánem a se záměry a účely původních distriktů na území PUD.

Zajistit splnění zvláštních podmínek nebo cílů zástavby, které má návrh splnit, zajistit splnění požadavků dotčených zoning- distriktů.

Navržená zástavba má být vhodně zapojena do svého okolí, v harmonii se sousedící krajinou a zástavbami.

Komunikace uvnitř navrhovaného PUD volit adekvátní k uspokojení předpokládaného provozu, včetně provozu vyvolaného zástavbou, bez negativního vlivu na přílehlé komunikace.

Navrhnout dostatečná opatření pro ochranu přírodních zdrojů jako jsou vodní toky, významná vegetace a zvláštnosti terénu.

Zajistit dodávky vody, kanalizaci, odvodnění přiměřených pro obyvatele.

Navrhnout hustotu osídlení a navržené typy zástavby přiměřené pro obyvatele.

Prokázat možnost financování a dokončení v rozumném termínu.

PLÁNY VYUŽITÍ ÚZEMÍ A ZONING OKRESU SANTA CLARA

(Kalifornie, USA)

Plán využití území okresu Santa Clara

Okres Santa Clara je zvláštní tím, že většinu jeho území tvoří souměstí "Silicon Valley".

V souměstí jsou "nezařazené plochy", které jsou spravovány okolními městy. Ty bude snahou integrovat do souměstí a využití jejich zástavby zoningem.

Od souměstí vybíhá k jihovýchodu údolí se dvěma menšími městy a s "venkovskou" krajinou, spravovanou okresem St Clara. Do té však proniká neregulovaná zástavba na okraji obou měst a v rozptylu (sprawl), degradující zemědělskou půdu a okolní svahy (Hillsides). Obě izolovaná města mají vytýčeny hranice, uvnitř kterých je za další rozvoj městské infrastruktury a služeb budou zodpovědná města, a zástavbou, regulovanou zoningem těchto měst.

Za hranicemi obou měst jsou zbytky ploch dříve intenzivního zemědělství, dosud nezařazené do ploch měst. Jsou spravovány okresem St Clara. Případná zástavba se zde bude řídit regulativy zoningu okresu, nebo založením nových obcí v místech hustější zástavby v rozptylu - příkladem může být komunita Saint Martin.

Na severním a jižní okraji okresu Santa Clara je volná krajina nevelkého rozsahu a některé rezervace v jejím rámci.

Ve východní části území okresu je rozsáhlá náhorní plošina, využívaná pro pastevectví (Ranchland).

Okres Santa Clara nemá zpracován formální Plán využití území okresu, ten ani není státem Kalifornie vyžadován.

Další vývoj využití území bude spočívat v zásadách, které budou v zájmu celého okresu:

- a) regulovanou intenzifikací využití území souměstí "Silicon Valley" a zoningem jednotlivých měst,
- b) regulací dosud spontánní zástavby v zemědělské rovině a na svazích.

Lokální plány využití území měst v okresu Santa Clara

Souměstí "Silicon Valley" je hustě zastavěnou aglomerací s více než milionem obyvatel. Je srovnatelné s jinými metropolemi a aglomeracemi v USA, z nichž některé jsou v Knihách 1 až 5 uváděny, např. Nashville a Charlotte. S nimi má společné i problémy v technické, sociální i ekologické sféře, a v nutnosti promyšleného a intenzivního hospodaření územím.

Od jiných metropolí ve středních a západních částech USA se "Silicon Valley" odlišuje neobyčejně vysokou koncentrací vysoce kvalifikovaných pracovních sil, což se zřejmě projevuje i v úrovni správy území a jeho urbanistické stránky.

Santa Clara County, Kalifornie

Zdroj: <http://www.sccplanning.org/zoning.htm> (Santa Clara County Planning Department)

Souhrnný (generální) plán je z r. 1994, jeho cílem bylo a je zvládnutí procesů suburbanizace a rozptylu zástavby (sprawl). Rozptyl osídlení do volného prostoru má dva škodlivé důsledky:

Jestliže probíhá na okraji existujících obcí a měst, vznikají městům deficity v technickém vybavení a jeho zdrojích. Tomu se města brání uzákoněním hranic území, obsluhovaného jeho infrastrukturou.

Jestliže se sprawl soustřeďuje na úpatí okolních hor a na kvalitní zemědělskou půdu, jsou negativní důsledky navíc ekologické, geotechnické aj.

Kalifornský státní zákon požaduje, aby lokální zoning a regulativy výstavby, směrnice a odpovídající rozhodování byly konformní s Generálním plánem okresu.

Ze zákona musí Generální plán okresu řešit kapitoly: využití území (land use), doprava, bydlení, ochrana zdrojů, volný prostor (open space), zdraví, bezpečnost, ochrana proti hluku. Volitelné kapitoly jsou: růst a výstavba, parky a rekreace, ekonomická prosperita, veřejná správa (Governance), sociální prosperita.

Všechny kapitoly Generálního plánu mají stejnou sílu, ale tradičně je kapitola "využití území" ústřední pro řízení celkového růstu a výstavby na území v územní jurisdikci okresu.

Principy strategických plánů vytvářejí zadání pro zpracování územního plánu (Land Use Plan) a zoningu. Souhrnný plán má právní status vyšší než lokální pravidla využití území a výstavby, je jakousi "ústavou" okresu. V případě že lokální předpis o zoningu nebo mapa zón neodpovídají generálnímu plánu, platí generální plán.

Pro venkovská území určuje Generální plán povolené typy využití území a intenzitu a hustotu možné zástavby. Obsahuje politiky vyvážení zájmů výstavby, ochrany zdrojů, veřejného zdraví a bezpečnosti. Pro většinu městských území určuje základní směrnici využití ploch a obsluhu ploch města technickými službami. Vně oblastí obsluhovaných infrastrukturou jsou přípustné jen venkovské (neměstské) činnosti a hustoty osídlení.

Součástí venkovského Generálního plánu je Plán využití venkovských území. Určuje kategorie ploch a s ní spojené politiky, určuje příslušné standardy. Pro venkovské obytné území okresu Santa Clara umožňuje jeden byt na 3 až 8 hektarů a to jen v určitých omezených oblastech.

V oblastech se seismickým ohrožením plán minimalizuje počet trvale bydlících ve vysoce rizikových oblastech. Další předpisy a regulativy omezují umístění zástavby podle geologických a seismických rizik.

vize (dlouhodobý záměr) plánu musí harmonizovat velkou řadu potřeb, cílů, i samu realitu obce. Musí kombinovat idealismus i pragmatismus, odrážet nejvyšší snahy občanů a přitom brát v úvahu sociální, ekonomické, politické, geografické a environmentální reality, jimž budeme muset čelit ve 21. století.

Základní politiky v Generálním plánu okresu Santa Clara

Přístup je odlišný od běžného v okresech jinde v Kalifornii, a to zejména v následujících politikách:

- vyšší kompaktnost zástavby,
- dělba odpovědnosti za urbánní zástavbu,
- ochrana venkova,
- začlenění nezačleněných částí měst,
- subjekty implementace plánu,
- vzájemná provázanost budoucnosti měst i venkova.

Dělba odpovědnosti za novou zástavbu

Všech 15 měst okresu Santa Clara má odpovědnost za místní souhrnný plán, za poskytování komunálních služeb, inženýrských sítí a dalších služeb ve vnitroměstských obsluhovaných oblastech, které samy určí a jsou následně přezkoumány a přijaty státem.

Okres je odpovědný za to, že nepřipustí zástavbu na plochách mimo dosah technické infrastruktury. To zároveň pomůže zachovat možnost tyto plochy využít pro kompaktní obytnou zástavbu, až to bude vhodné. Zároveň to podporuje zachování přírodních zdrojů ve venkovských oblastech okresu.

V politice začlenění neurbanizovaných enkláv měst je záměrem:

- vyloučit neefektivnosti a nejasnosti v poskytování služeb města rozptýleným nezačleněným enklávám,
- umožnit obyvatelům enkláv účastnit se přímo na volbách a na rozhodnutích přílehlých měst, v záležitostech které se jich budou dotýkat, a ovlivňovat výkon služeb a zařízení, které již používají nebo na nich závisejí,
- provádět rozhodnutí o účelu výstavby v těchto oblastech v souladu s funkčním využitím sousedních ploch, obsažených v generálním plánu přílehlých měst.

Hlavními transformačními faktory, které utvářející budoucí růst a výstavbu v okresu jsou:

- růst populace, ekonomiky, stavby bytů,
- ekonomika nemovitostí - ceny pozemků, veřejné a soukromé náklady spojené s výstavbou,
- pravomoci státu a federace ovlivňující plánování a rozhodování o výstavbě na místní úrovni,
- finance místních orgánů, ovlivňující jejich schopnost přizpůsobit růst obci,
- hospodářská soutěž, technika a globální ekonomika ovlivňující jak místo, tak způsob realizace změn,
- prostřednictvím místních plánů vytyčující základní územní rámec, v němž se růst bude odehrávat,
- zohlednit postoje veřejnosti, které vytvářejí kontext pro rozhodování místní správy.

C1 Santa Clara County, Kalifornie

Zdroj: <http://www.sccplanning.org/zoning.htm> (Santa Clara County Planning Department)

Souhrnný (generální) plán je z r. 1994, jeho cílem bylo a je zvládnutí procesů suburbanizace a rozptýlu zástavby (sprawl). Rozptýlení osídlení do volného prostoru má dva škodlivé důsledky:

Jestliže probíhá na okraji existujících obcí a měst, vznikají městům deficity v technickém vybavení a jeho zdrojích. Tomu se města brání uzákoněním hranic území, obsluhovaného jeho infrastrukturou.

Jestliže se sprawl soustřeďuje na úpatí okolních hor a na kvalitní zemědělskou půdu, jsou negativní důsledky navíc ekologické, geotechnické aj.

Kalifornský státní zákon požaduje, aby lokální zoning a regulativy výstavby, směrnice a odpovídající rozhodování byly konformní s Generálním plánem okresu.

Ze zákona musí Generální plán okresu řešit kapitoly: využití území (land use), doprava, bydlení, ochrana zdrojů, volný prostor (open space), zdraví, bezpečnost, ochrana proti hluku. Volitelné kapitoly jsou: růst a výstavba, parky a rekreace, ekonomická prosperita, veřejná správa (Governance), sociální prosperita.

Všechny kapitoly Generálního plánu mají stejnou sílu, ale tradičně je kapitola "využití území" ústřední pro řízení celkového růstu a výstavby na území v územní jurisdikci okresu.

Principy strategických plánů vytvářejí zadání pro zpracování územního plánu (Land Use Plan) a zoningu. Souhrnný plán má právní status vyšší než lokální pravidla využití území a výstavby, je jakousi "ústavou" okresu. V případě že lokální předpis o zoningu nebo mapa zón neodpovídají generálnímu plánu, platí generální plán.

Pro venkovská území určuje Generální plán povolené typy využití území a intenzitu a hustotu možné zástavby. Obsahuje politiky vyvážení zájmů výstavby, ochrany zdrojů, veřejného zdraví a bezpečnosti. Pro většinu městských území určuje základní směrnici využití ploch a obsluhu ploch města technickými službami. Vně oblastí obsluhovaných infrastrukturou jsou přípustné jen venkovské (neměstské) činnosti a hustoty osídlení.

Součástí venkovského Generálního plánu je Plán využití venkovských území. Určuje kategorie ploch a s ní spojené politiky, určuje příslušné standardy. Pro venkovské obytné území okresu Santa Clara umožňuje jeden byt na 3 až 8 hektarů a to jen v určitých omezených oblastech.

V oblastech se seismickým ohrožením plán minimalizuje počet trvale bydlících ve vysoce rizikových oblastech. Další předpisy a regulativy omezují umístění zástavby podle geologických a seismických rizik.

vize (dlouhodobý záměr) plánu musí harmonizovat velkou řadu potřeb, cílů, i samu realitu obce. Musí kombinovat idealismus i pragmatismus, odrážet nejvyšší snahy občanů a přitom brát v úvahu sociální, ekonomické, politické, geografické a environmentální reality, jimž budeme muset čelit ve 21. století.

Základní politiky v Generálním plánu okresu Santa Clara

Přístup je odlišný od běžného v okresech jinde v Kalifornii, a to zejména v následujících politikách:

- vyšší kompaktnost zástavby,
- dělba odpovědnosti za urbánní zástavbu,
- ochrana venkova,
- začlenění nezačleněných částí měst,
- subjekty implementace plánu,
- vzájemná provázanost budoucnosti měst i venkova.

Dělba odpovědnosti za novou zástavbu

Všech 15 měst okresu Santa Clara má odpovědnost za místní souhrnný plán, za poskytování komunálních služeb, inženýrských sítí a dalších služeb ve vnitroměstských obsluhovaných oblastech, které samy určí a jsou následně přezkoumány a přijaty státem.

Okres je odpovědný za to, že nepřipustí zástavbu na plochách mimo dosah technické infrastruktury. To zároveň pomůže zachovat možnost tyto plochy využít pro kompaktní obytnou zástavbu, až to bude vhodné. Zároveň to podporuje zachování přírodních zdrojů ve venkovských oblastech okresu.

V politice začlenění neurbanizovaných enkláv měst je záměrem:

- vyloučit neefektivnosti a nejasnosti v poskytování služeb města rozptýleným nezačleněným enklávám,
- umožnit obyvatelům enkláv účastnit se přímo na volbách a na rozhodnutích přílehlých měst, v záležitostech které se jich budou dotýkat, a ovlivňovat výkon služeb a zařízení, které již používají nebo na nich závisejí,
- provádět rozhodnutí o účelu výstavby v těchto oblastech v souladu s funkčním využitím sousedních ploch, obsažených v generálním plánu přílehlých měst.

Hlavními transformačními faktory, které utvářející budoucí růst a výstavbu v okresu jsou:

- růst populace, ekonomiky, stavby bytů,
- ekonomika nemovitostí - ceny pozemků, veřejné a soukromé náklady spojené s výstavbou,
- pravomoci státu a federace ovlivňující plánování a rozhodování o výstavbě na místní úrovni,
- finance místních orgánů, ovlivňující jejich schopnost přizpůsobit růst obci,
- hospodářská soutěž, technika a globální ekonomika ovlivňující jak místo, tak způsob realizace změn,
- prostřednictvím místních plánů vytyčující základní územní rámec, v němž se růst bude odehrávat,
- zohlednit postoje veřejnosti, které vytvářejí kontext pro rozhodování mí

Vyhláška o zoningu okresu Santa Clara

Projekt revise vyhlášky

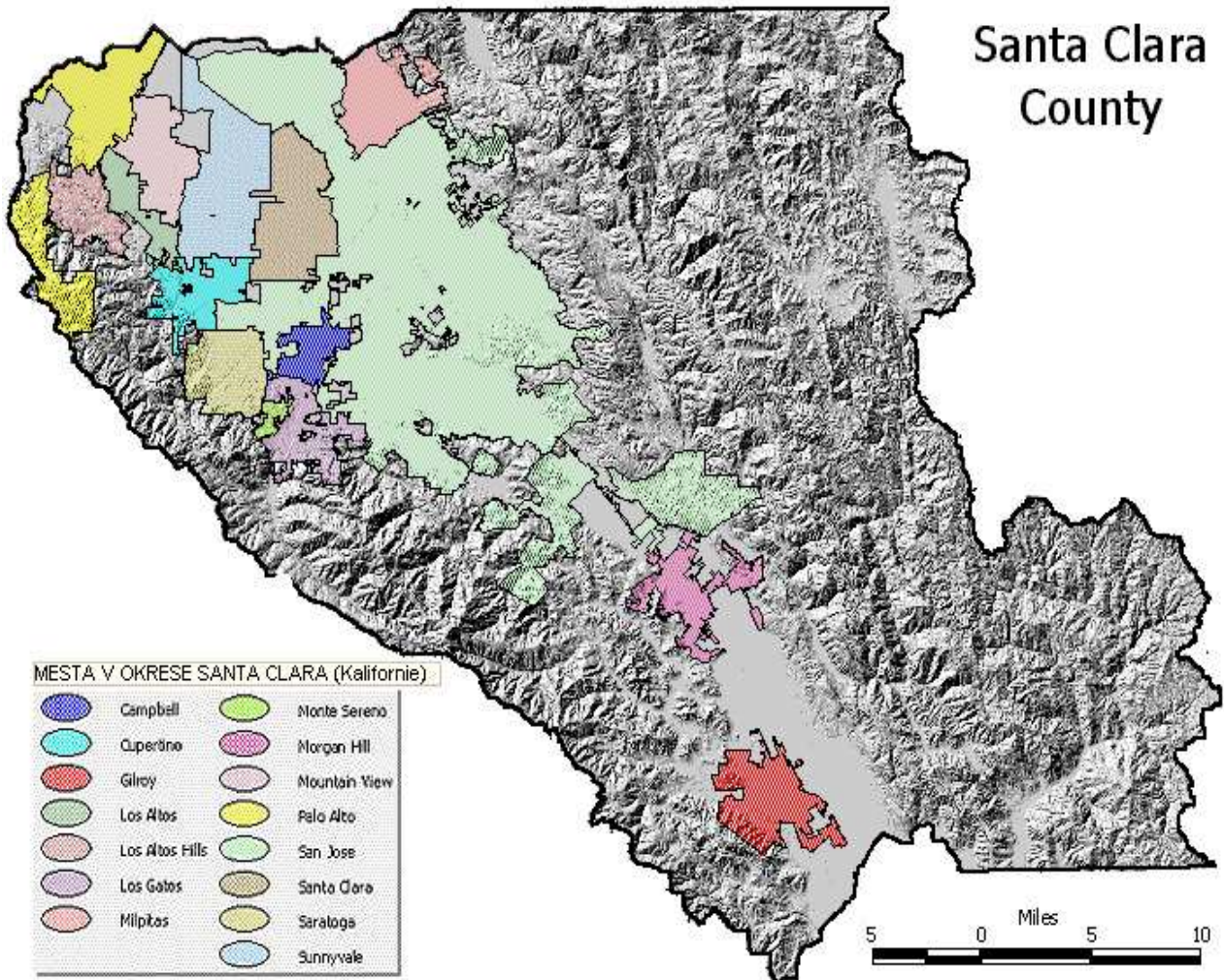
Projekt revise vyhlášky o zoningu je probíhající úsilí Plánovací kanceláře Okresního úřadu Santa Clara souhrnně přepsat a formálně změnit regulativy zoningu, které se během uplynulých let staly z mnoha důvodů problematické.

Projekt začal 1997 s cílem vytvořit dobře fungující vyhlášku o zoningu, která by dosáhla následujících cílů:

- Zlepšit pochopení možností lidí co dělat na svých pozemcích - pořídit vyhlášku o zoningu která je logická, jasně napsaná, ilustrována a poskytnuta v pěkné, čitelné formě.
- Zajistit přesnost a ucelenost informací poskytovaných majitelům nemovitostí, žadatelům a různým jiným zákazníkům tím, že se vyloučí nadbytečnosti, matoucí jazyk a konfliktní zájmy a politiky.
- Zlepšit účinnost využití času zaměstnanců i procedur stavebního povolení a využití pozemků. Uspadnit dostupnost regulačních předpisů jejich umístěním na internetu Plánovací kanceláře. Zvýšit spokojenost zákazníků tím, že procedury žádostí budou méně matoucí, méně pracné a časově nenáročné.

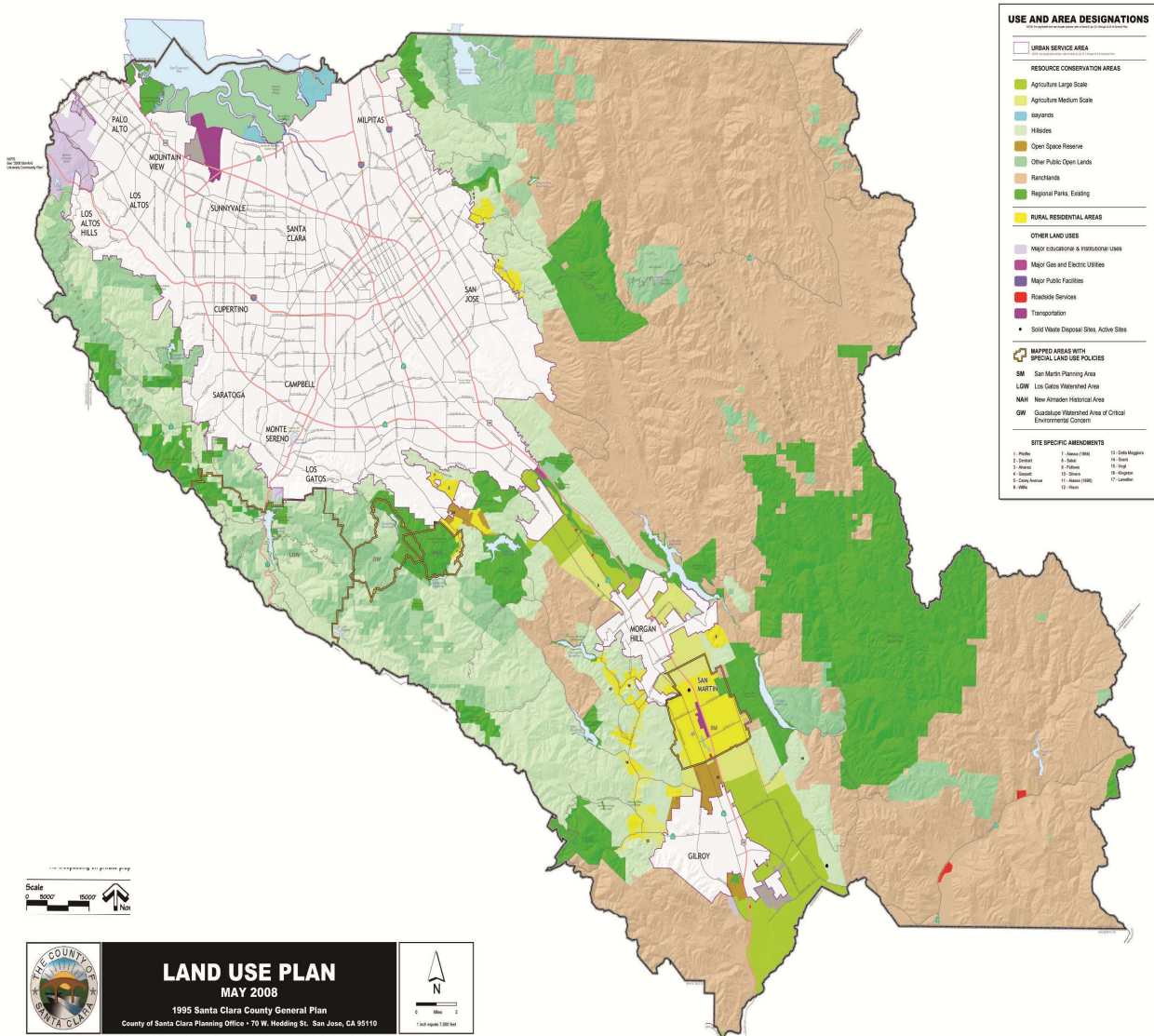
Tyto cíle již byly v Plánovací kanceláři vytvořeny, včetně minimalizace revisí a zajištění spolupráce týmu potřebných odborníků. Dokončení projektu bylo plánováno na konec roku 2001.

Zoning okresu Santa Clara je na internetu dobře dokumentován. Mapa zoningu „Zonning Atlas“ je společná pro celé souměstí, ukázky z ní jsou na Mapovém listu 32A (viz Obr1).



Obr.4 Území nezařazená do měst Okresu Santa Clara

O správu území okresu Santa Clara se okres dělí s městy, která zabrala někdejší plodné údolí. Do lákavých úbočí hor se šíří sprawl. Na okres zbyla správa nehostinných "volných ploch" a výkon státní správy nad městy tvořícími souměstí "Silicon Valley", které nemá statut metropole.



Obr. 5 Funkční využití okresu Santa Clara
Funkčním využitím horských území jsou především regionální parky (tmavě zelená) a pastevečtví (světle hnědá). Žluté plochy jsou "venkovská obytná území", zabírající prostory kolem horských silnic a na zbytku rovinných ploch. Orámovaná žlutá plocha je vznikající "sprawlová vesnice" St Martin.

Souvislosti zongingu s Generálním plánem

Vztah je jasně definován Zákonem státu Kalifornie. Ten vyžaduje, aby místní regulace zongingu a rozvoje, včetně směrnic a rozhodování s tím spojených, byly v souladu s Generálním plánem. Právní ustanovení podporují a dále zpevňují status Generálního Plánu nad všemi lokálními nástroji řízení využití území a rozvoje: když vyhláška o zongingu nebo mapy nesouhlasí s Generálním plánem, má prioritu obsah Generálního Plánu.

PŘEHLED ZÁKLADNÍCH DISTRIKTŮ A JEJICH VARIACÍ

Venkovské základní distrikty A, AR, HS, RR)

A Districts: Agricultural Preservation Criteria
(Kritéria zemědělské ochrany)

AR Districts: Specific Subdivision and Road Provisions
(Specifické dělení pozemků a dopravní opatření)

HS Districts: Supplemental Development Standards
(Normy doplňkové zástavby HS distriktů)

RR Districts: Supplemental Development Standards
(Normy doplňkové zástavby RR distriktů venkovského bydlení)

Městské základní distrikty RHS, ML, MH,
Slope-Density Requirements in RHS District
(Doplňkové standarty pro obchodní a výrobní distrikty)

Variační přípony -d, -sr, -n, -h, -bw, -mh, Lot Size
Lot Size (minimální velikosti pozemků odstupy)
viz Tab 3.14 LotArea and Setbacks

-d Design Review (posouzení návrhu)
-sr Scenic Road (vyhlídkové silnice)
-n Neighborhood (regulace okrsků)
-h Historic Preservation (ochrana památek)
-bw Bay Wetlands (mokřady)
-mh Monterey Highway (povolení vjezdu)

Variační přípona LOT-SIZE (minimální výměra pozemků a odstupy)
viz Tab 3.14 LotArea and Setbacks

Variační přípona Slope-Density (přepočteno pro svažité pozemky)

Variační přípona DESIGN REVIEW -d1, -d2
(požadavky na posouzení návrhů)
-d1 Santa Clara Valley Viewshed
-d2 Milpitas Hillsides

Variační přípona SCENIC ROADS -sr
(Odstupy a posouzení návrhů, značení, evidence)

Variační přípona NEIGHBORHOOD PRESERVATION -n
-n1 Ochrana okrsku Los Altos
-n2 Ochrana okrsku Burbank
-n5 Ochrana okrsku Cambrian Park

Variační přípona HISTORIC PRESERVATION -h
(požadavky na posouzení návrhů)
(posudek komise historických památek)
(speciální regulativy, procedury demolice a odstranění)
-h1 District (New Almaden)
-h2 District (D'Artenay Portuguese Ranch)
Variační přípona BAY WETLANDS -bw (ochrana mokřadů)

Použité zdroje:

Santa Clara County, California. In Wikipedia : the free encyclopedia [online]. St. Petersburg (Florida) : Wikimedia Foundation, 2001- , last modif. on 17 April 2011 [cit. 2011-04-17]. Anglická verze. Dostupný z WWW: < http://www.en.wikipedia.org/wiki/Santa_Clara_county>

Yamhill County. Yamhill County, Oregon [online]. Yamhill : Yamhill County, c2000-2009 [cit. 2011-04-27]. Department of Planning and Development. Dostupný na WWW: <http://www.co.yamhill.or.us/plan>.

Yamhill County, Oregon. In Wikipedia : the free encyclopedia [online]. St. Petersburg (Florida) : Wikimedia Foundation, 2001- , last modif. on 17 April 2011 [cit. 2011-04-17]. Anglická verze. Dostupný z WWW: < http://www.en.wikipedia.org/wiki/Yamhill_County,_Oregon>

WWW: <http://www.sccplanning.org/zoning.htm>. [2010-12-01],
Odkaz neexistuje

Nahrazeno:

The County of Santa Clara. The County of Santa Clara – Planning Office [online]. Santa Clara : The County of Santa, c2011 [cit. 2011-04-27].
<http://www.sccplanning.org/portal/site/planning/>