

Vegyesfelhasználású fejlesztések a Phoenix- metropoliszrégióban

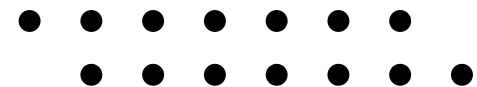
Tóth Bálint

Budapesti Corvinus Egyetem
Nemzetközi Kapcsolatok és
Politikatudomány Doktori Iskola
Gazdaságföldrajz és Városfejlesztés
Tanszék



BUDAPESTI
CORVINUS
EGYETEM

- 
- Mi jellemzi a vegyesfelhasználási fejlesztések jelenlegi trendjeit Tempe-ben és Phoenixben?
 - Milyen mértékben ösztönzik a vegyesfelhasználású fejlesztéseket az általános környezeti megfontolások és célok?
 - Mik a vegyesfelhasználású fejlesztések megvalósítását akadályozó tényezők?





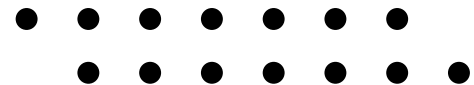
Rendezési gyakorlat, hagyomány az USA-ban

Funkciók szétválasztása

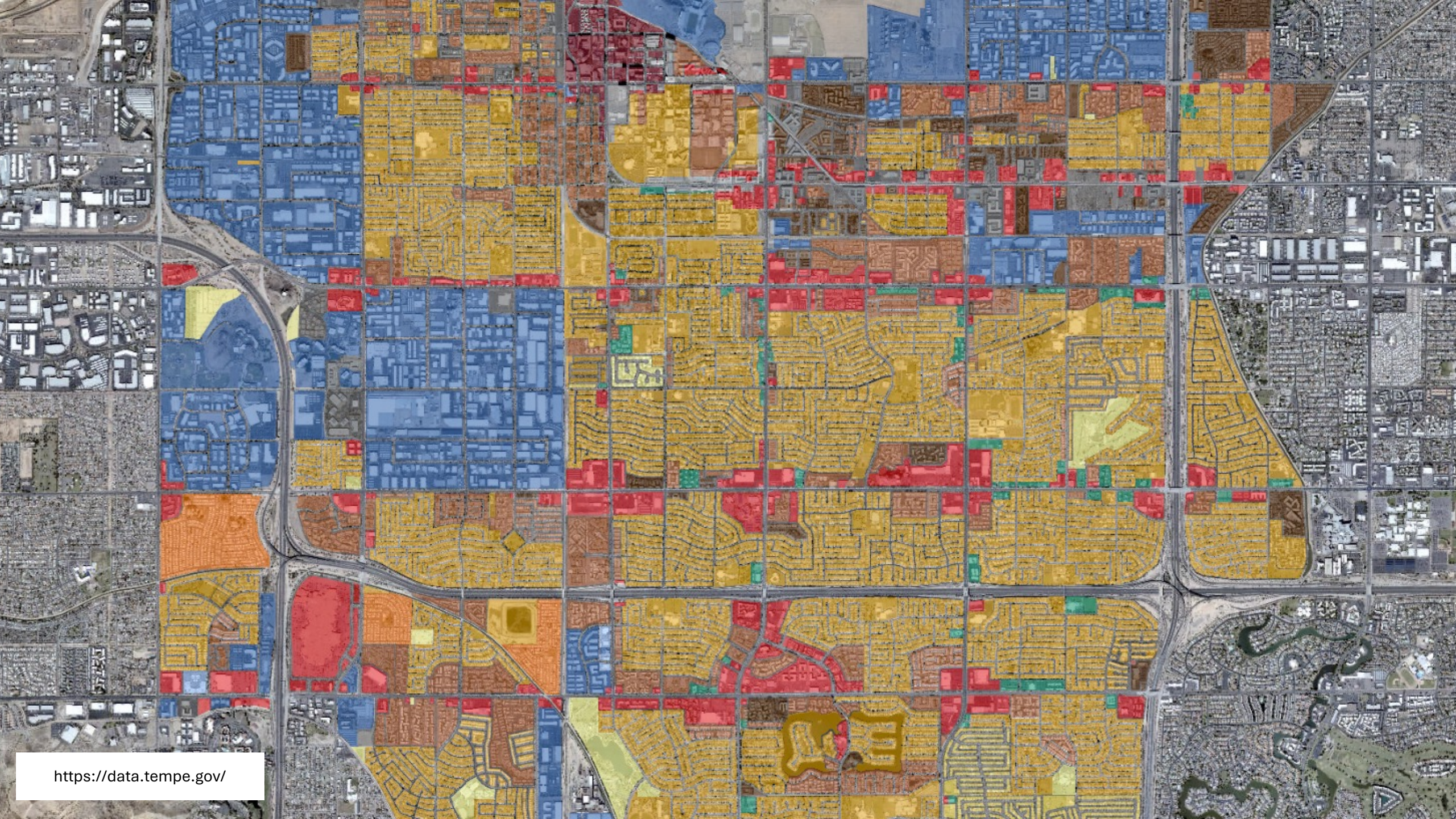
Lakófunkció védelme

„lakóterületekbe ékelődő” üzletek nem jellemzők a kertvárosias városrészekben

Autóra épült ”Big-box” üzletek









Zoning és szuburbanizáció az USA-ban

1850-as évek előtt: A lakosság jellemzően abban a városban él, ahol dolgozik

Építési szabályozások fókuszában ekkor még tűz-, egészségvédelem stb.

1850-től: Lóhúzta vasutak (Boston)

- Ezek még nem tettek túl nagy hatást

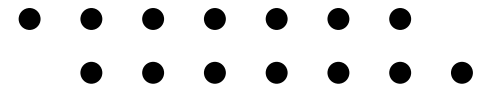




TABLE 4.—POPULATION GROWTH IN BOSTON

	Total population	Net increase	Natural increase	Gain or loss by migration
1870	287,532*			
1875	341,919	54,387	34,954	19,433
1880	362,839	21,021	23,230	-2,209
1885	390,394	27,556	9,057	18,499
1890	448,477	58,082	33,205	24,877
1895	496,920	48,443	26,217	22,226
1900	560,892	63,972	49,417	14,555
1905	595,380	34,488	19,690	14,794
1910	670,585	75,205	44,230	30,975
1915	745,439	74,854	50,908	23,946
1920	748,060	2,621	24,670	-22,049

* Includes areas annexed in 1872.

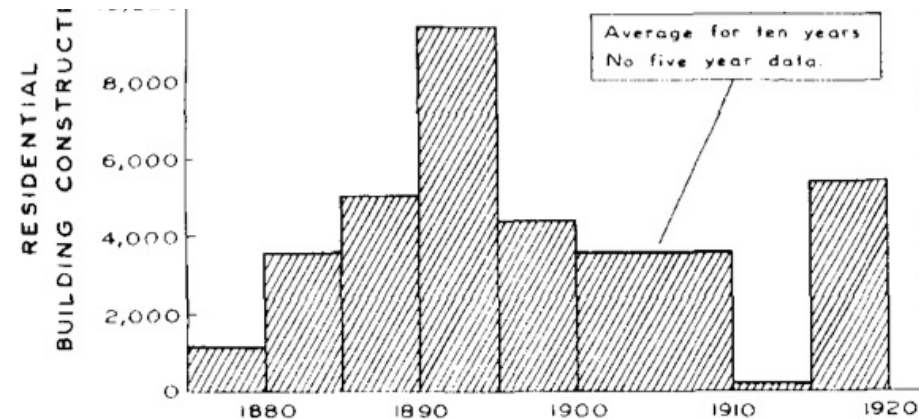
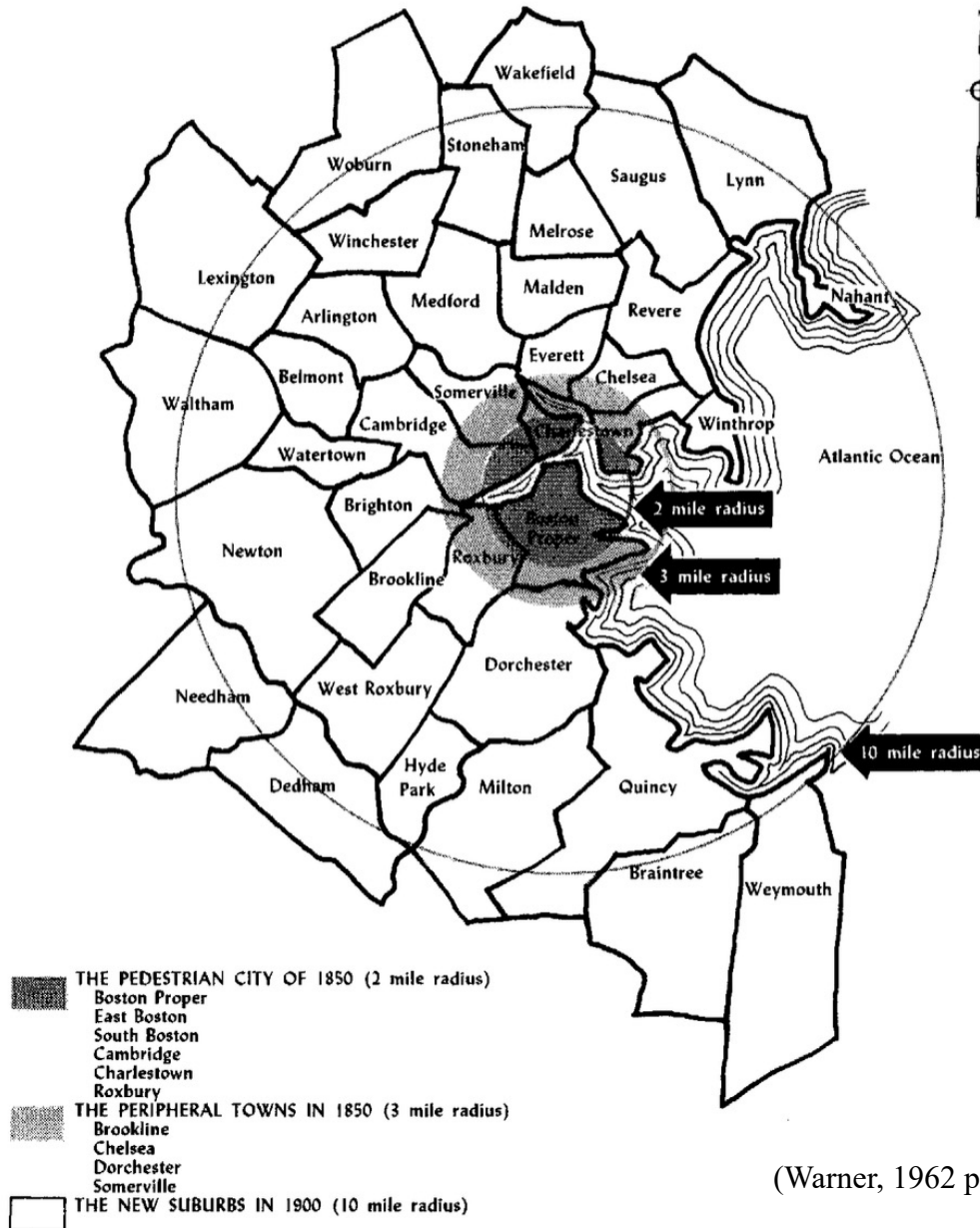


FIG. 4. Residential building in Boston by five-year periods, 1875–1920.

(Ward, 1964 p. 482).



MAP 1. The pedestrian city of 1850 and the suburban metropolis of 1900. The metropolis of 1900 is that described by Sylvester Baxter, *Greater Boston; A Study for a Federated Metropolis* (Boston, 1891). See Table 1 for population distribution.

TABLE 5.—THE EXPANSION OF PUBLIC TRANSPORT FACILITIES IN LEEDS AND BOSTON, 1870–1920

Boston*			Leeds	
Number of passengers (in millions)	Total track (in miles)		Number of passengers (in millions)	Total track (in miles)
1871 [^] 34				
1881 68				
1887 92	212			
1895 155	275	1894		27.5
1899 191	338			
1904 242	445	1902	48	71
1909 281	484			
1914 343	515	1916	94	114
1919 325	535			

* The Boston system also served several adjacent towns which together with Boston contained a total population of about one million people in 1900 and about 1.2 million people in 1920.

Ward (1964, p. 485)

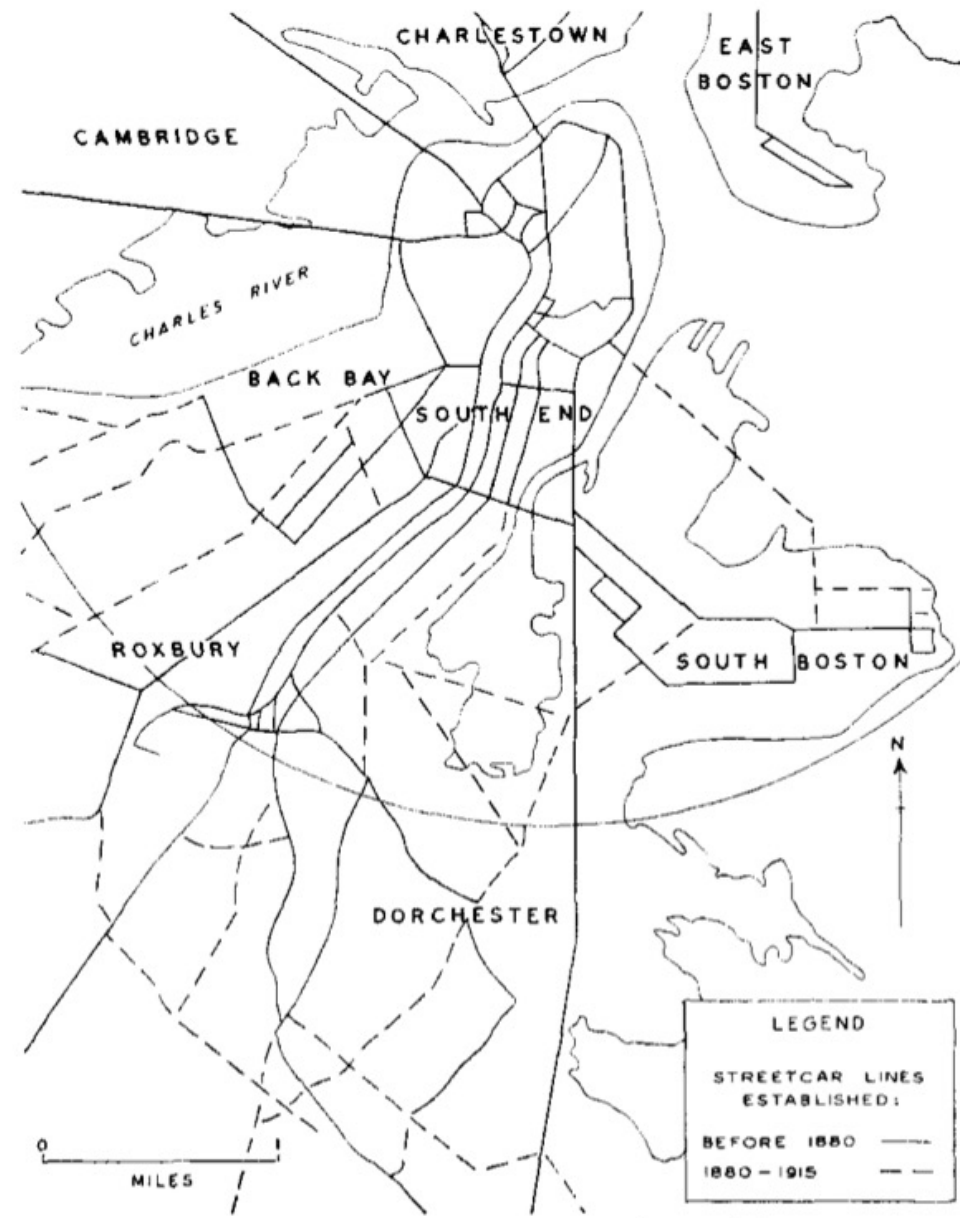


FIG. 5. The growth of Boston's public transport system, 1880–1915. The arc is 2.5 miles from the city center.

Ward (1964, p. 484)

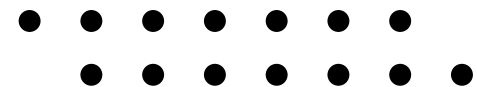


Zoning és szuburbanizáció az USA-ban

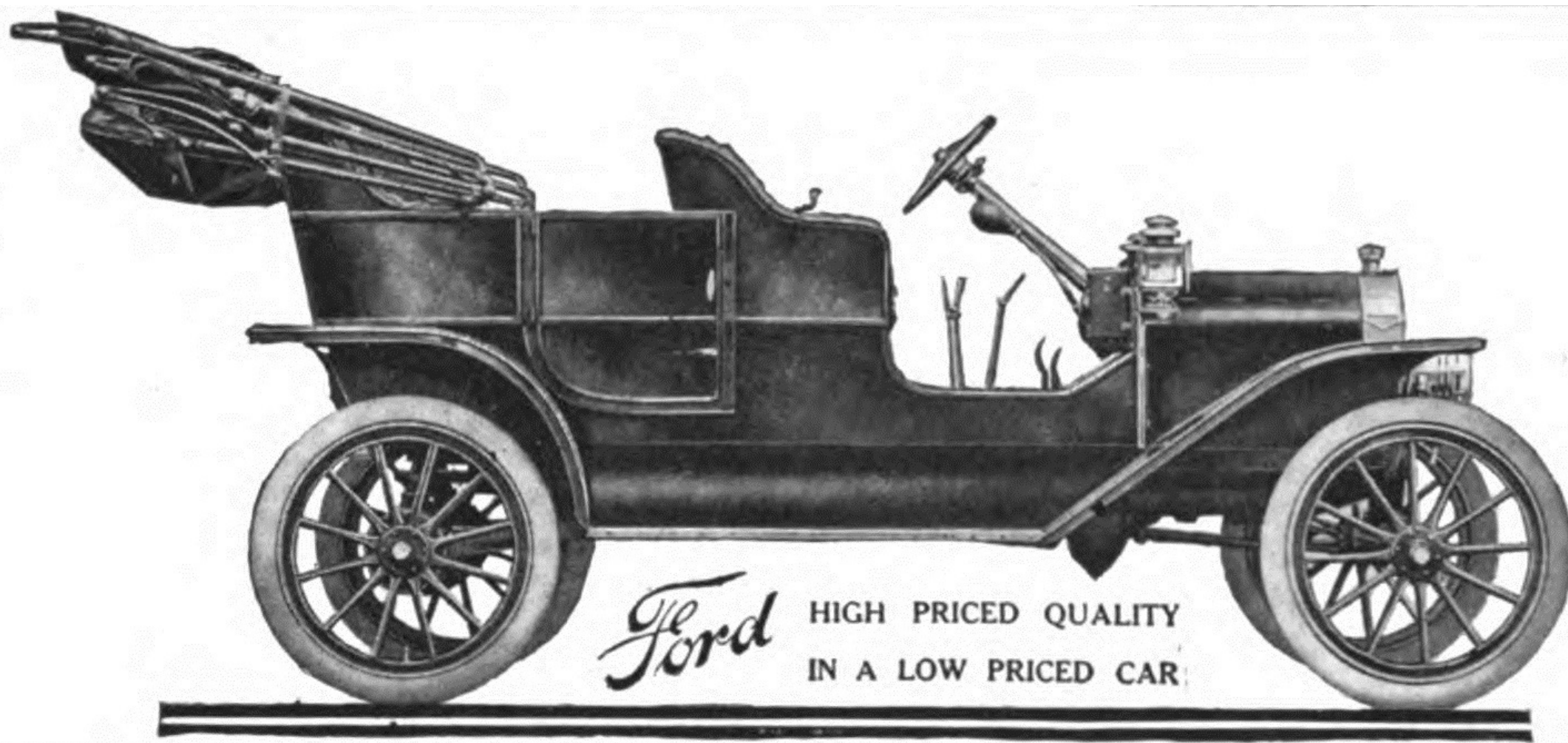
1880: Villamosok megjelenése, tehetősebbek intenzívebb kiköltözése

- Főútvonalak mentén, körülöttük üzletek, többlakásos épületek
- Néhány blokkal arrébb kertesházak, távol a zajtól és a kosztól

Elegendő politikai erő a zavaró funkciók távoltartására







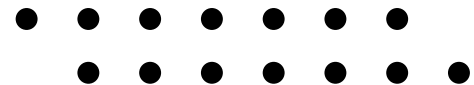


Zoning és szuburbanizáció az USA-ban

1910-es évek: Autók, autóbuszok megjelenése

- Funkciók eltávolodása a főútvonalaktól
- A lakóknak, fejlesztőknek garancia kellett
- 1910-es évek: Első szabályozások megjelenése, **cél az ingatlanárak fenntartása!**

Közlekedés, mint a szuburbanizáció és a településrendezési szabályozás mozgatórugója





Zoning és szuburbanizáció az USA-ban

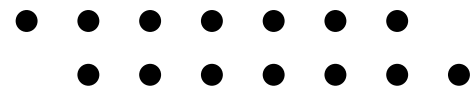
Szuburbanizációt támogató szakpolitikák

1916: Federal-Aid Road Act: 75 millió dollár országos útfejlesztésre

- Autóra épült kereskedelem elterjedése

Háztulajdonlás hitelezése (kizárólag lakófunkciós fejlesztések jellemzően új területeken)

- 1933: Home Owners' Loan Act: munkásosztály támogatása (**10% önerő**)
- 1944: Veterans Administration: veteránok számára nyújtott hitelek (**0% önerő**)





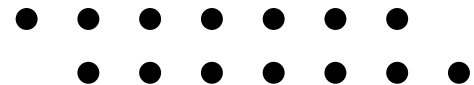
Zoning és szuburbanizáció az USA-ban

Interstate Highway Act (1956): további lökést adva a szuburbanizációnak

1936-ra 1 322 város rendelkezett településrendezési szabályozással

Euclid település és Ambler ingatlanfejlesztő vállalat jogi esete (1926)

- Precedensértékű
- Többlakásos házak, mint „paraziták” egy kertes házas övezetben (zaj, forgalom, árnyékolás)



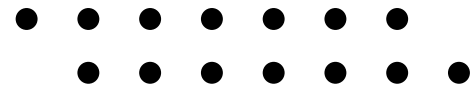


Zoning és szuburbanizáció az USA-ban

Interstate Highway Act (1956): további lökést adva a szuburbanizációnak

1936-ra 1 322 város rendelkezett településrendezési szabályozással

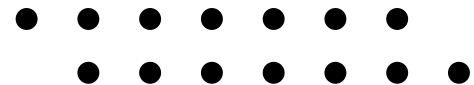
- Cél nem csak a zavaró funkciók, de a zavaró társadalmi csoportok kitiltása is
- Először nyíltan rasszista szabályozások
- Diszkrimináció a hitelezésben
- 1960-as évektől Open Suburbs Movement: alacsonyabb státuszúak házhoz jutásának támogatása
 - Előírások kijátszása





Zoning és szuburbanizáció az USA-ban

1970-es évektől "Boomburbok"...





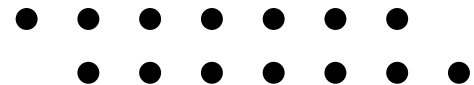
Kertvárosok manapság

Mesa, "a világ legnagyobb kertvárosa": 500 ezer fő

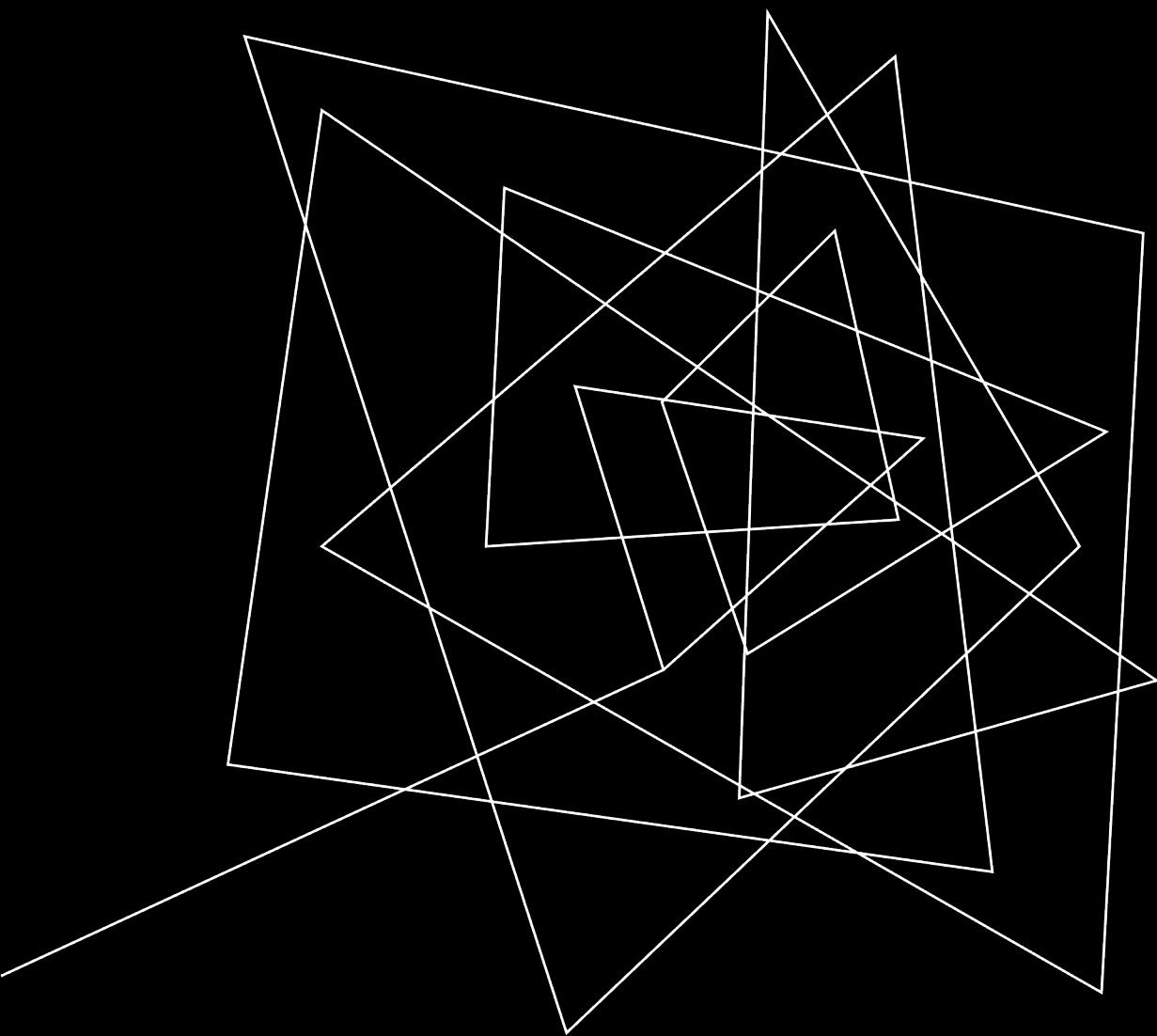
Már nem homogének

Homeowners' Associationök hatalma

- Legfőbb motiváció ma is az ingatlanár megtartása







SMART GROWTH, NEW URBANISM ÉS MIXED-USE



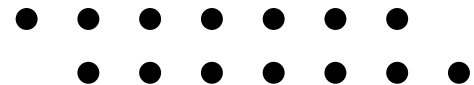
A megoldás: New Urbanism és Smart Growth

1990-es évek

“A szakpolitika és a településrendezés helytelenül támogatja a szuburbanizációt”

Sétálhatóság, izgalmas, biztonságos belváros, vibrance, sokszínűség

Jane Jacobs nyomán





Az (egyik) eszköz: mixed-use, vegyesfelhasználású fejlesztések

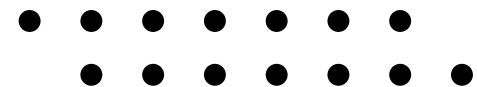
...Voltaképp alközpontok

Funkciók keverése egy tömbön, városrészen belül

Sűrűbb beépítés, tömegközlekedési fejlesztésekkel,
szolgáltatásfejlesztéssel

- Pl. Földszinten üzlet, emeleten lakások
- Pl. Lakóparkok különböző szolgáltatásokkal

Európában nem újdonság











New Urbanism és Smart Growth kapcsolata a fenntarthatósággal

KÖRNYEZETI FENNTARTHATÓSÁG

- Barnamezős fejlesztések támogatása, városkörnyéki zöldterületek megőrzése

TÁRSADALMI FENNTARTHATÓSÁG

New Urbansim

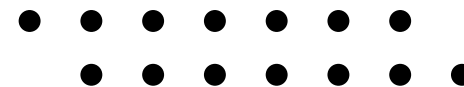
- Megfizethető lakások
- Közösségi aktivitás elősegítése

GAZDASÁGI FENNTARTHATÓSÁG

- Metropoliszrégió, mint alapvető gazdasági egység
- Városok közötti gazdaság, közigazgatási koordináció

Smart Growth

- Alközpontok, közösségi közlekedés fejlesztése
- Lakosság és közösségek fejlesztésekbe való bevonása
- Gazdaságfejlesztés vegyeshasználat támogatásával





Környezeti fenntarthatóság

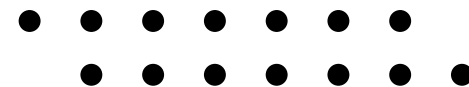
Barnamezős beruházások

Mérsékelt autósforgalom

Tömegközlekedési fejlesztések

Egységre jutó alacsonyabb energiafelhasználás és
költségek

Tapasztalat: A kis üzletek nem váltották fel a hétvégi
bevásárlásokat





Társadalmi fenntarthatóság

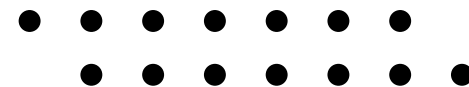
Javuló társadalmi kapcsolatok, mentális egészség

Megfizethető lakások

Tapasztalat: Megfizethető lakások hiánya

Dzsentrifikáció, szegregáció

Zsúfoltság – mentális egészség?





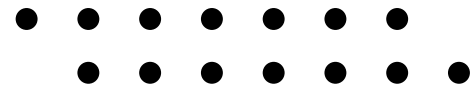
Gazdasági fenntarthatóság

Infrastrukturális költségek

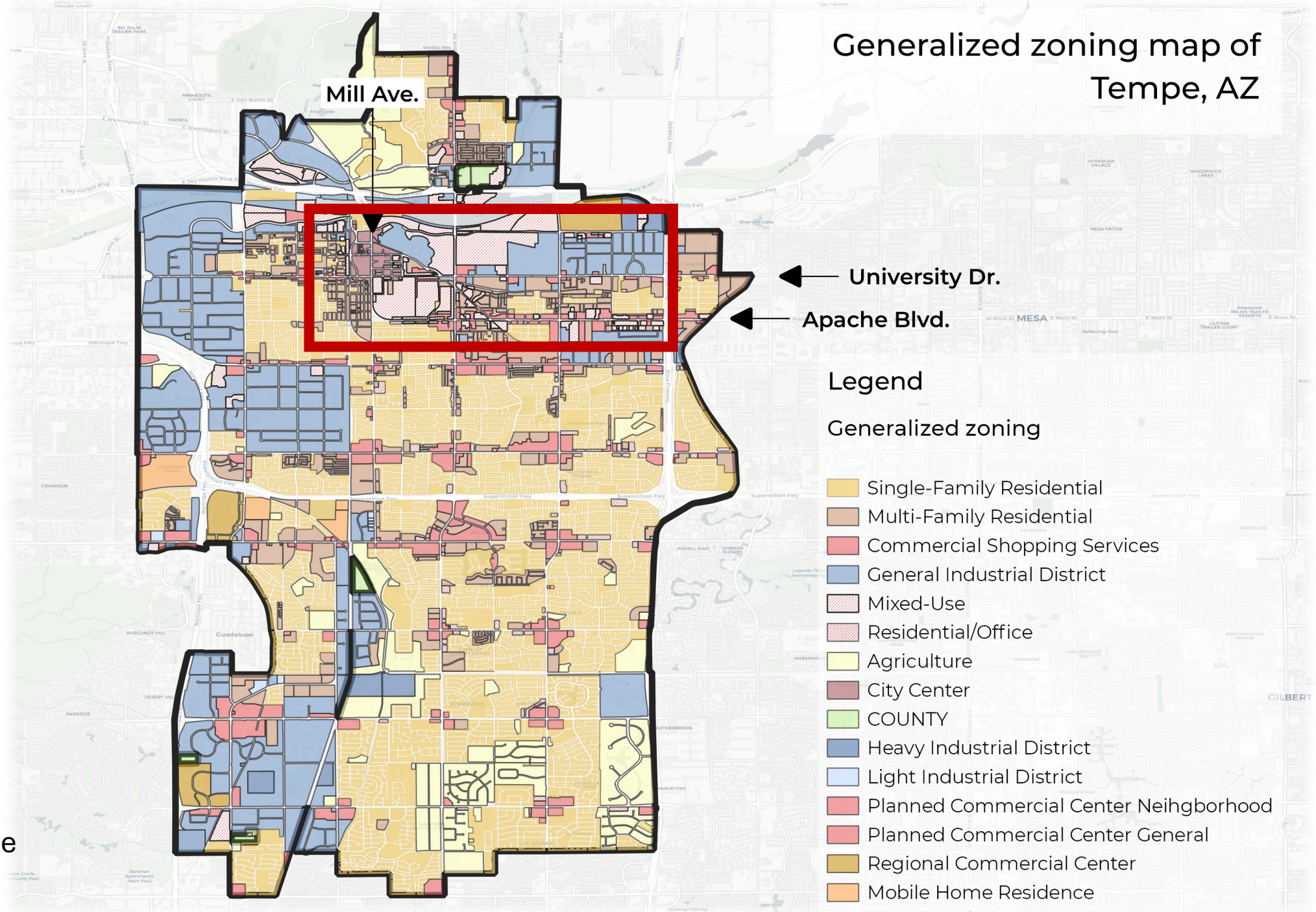
Kevésbé terhelt közl. infra.

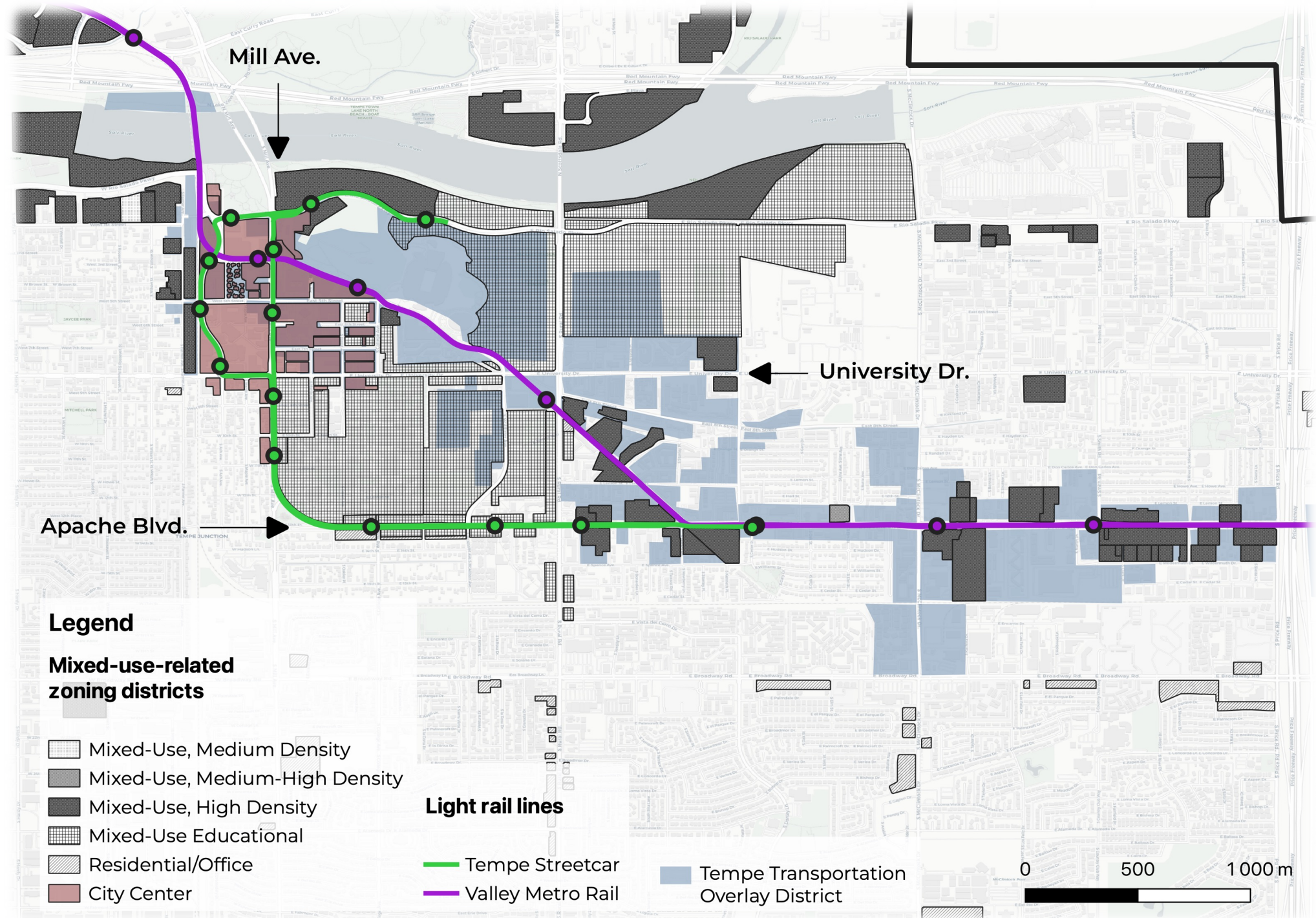
Hosszabb beruházási idő és megtérülés

Mérsékeltebb gazdasági teljesítmény

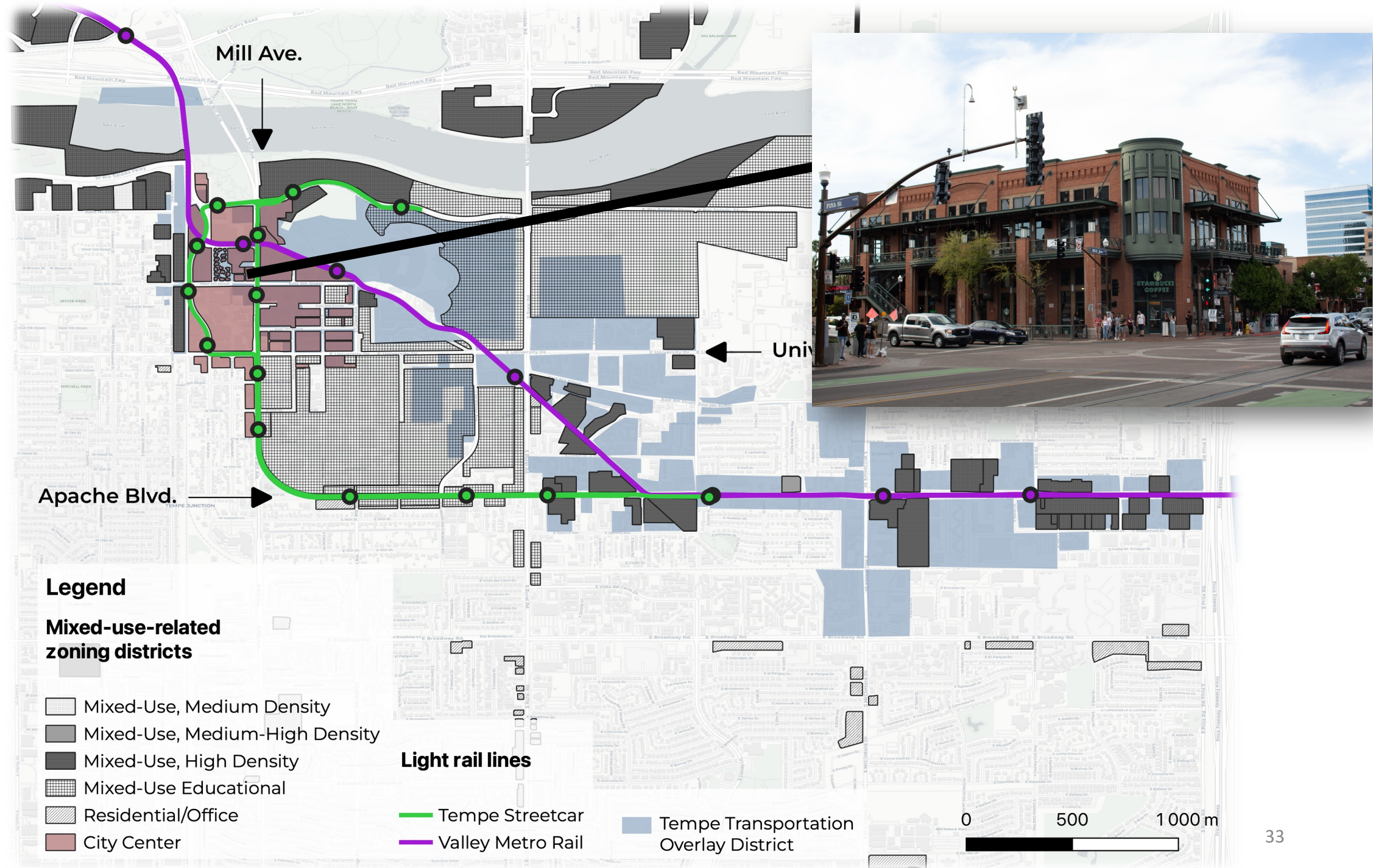


Generalized zoning map of Tempe, AZ

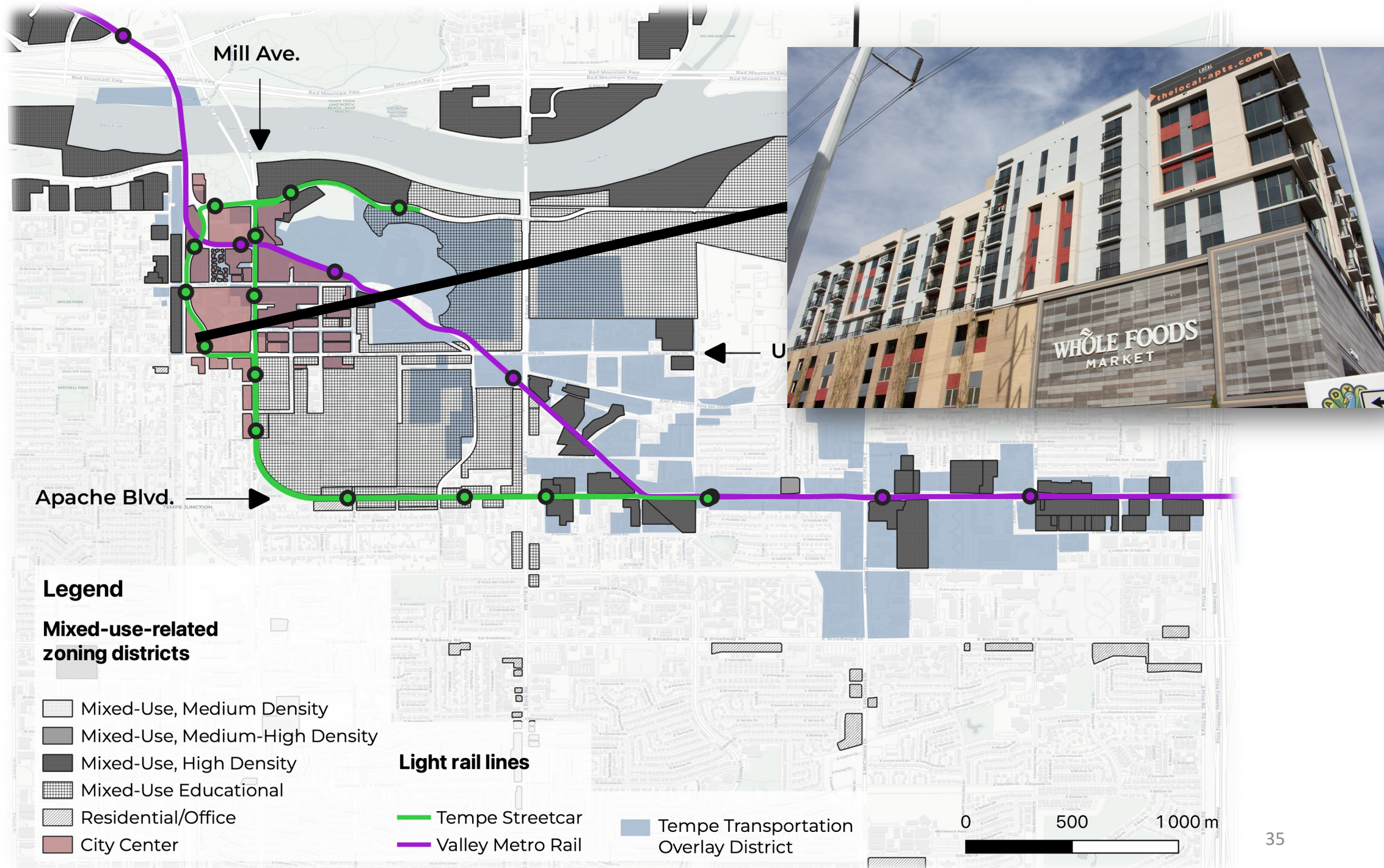




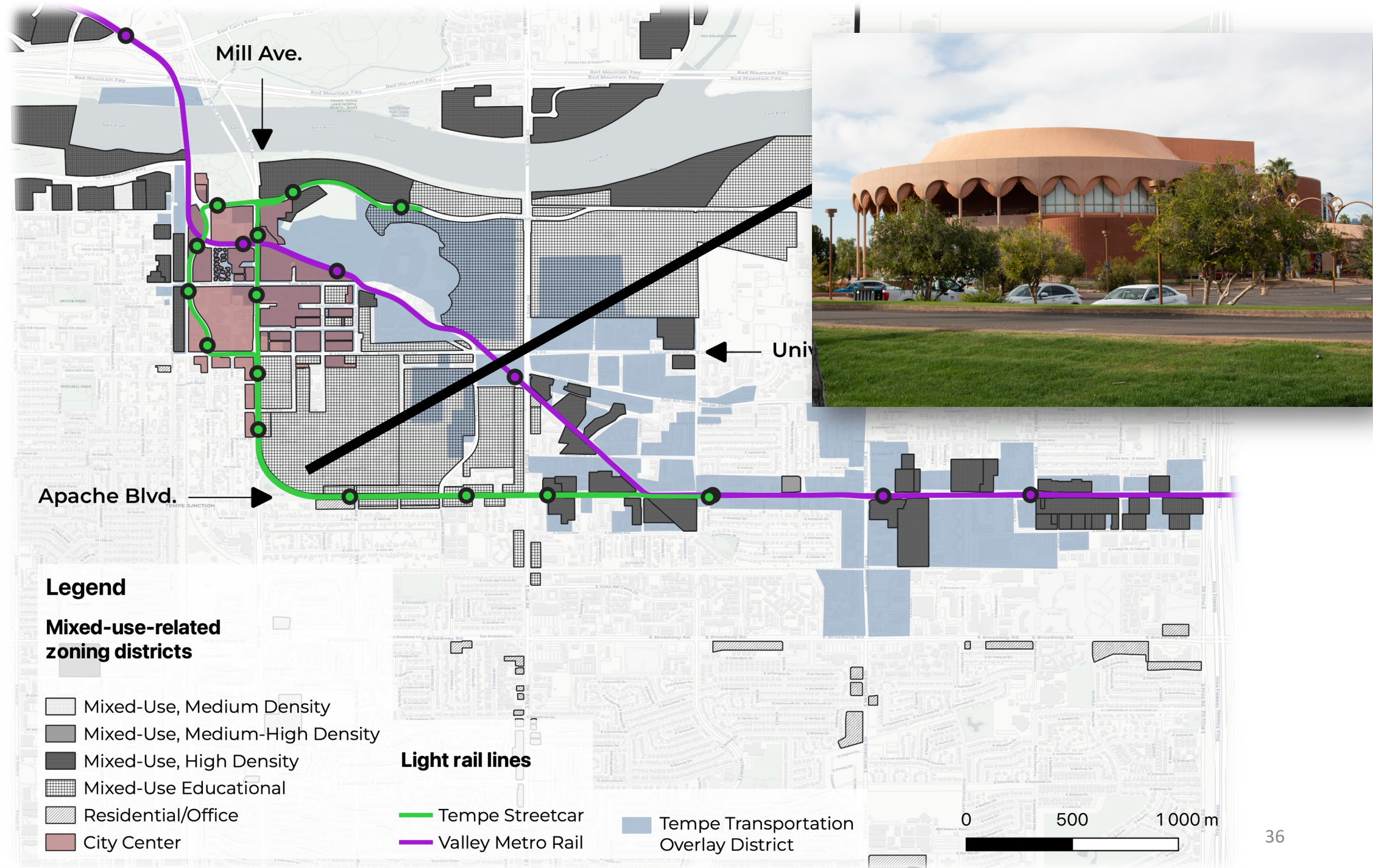
(Tóth,
2023, p.
63-64)



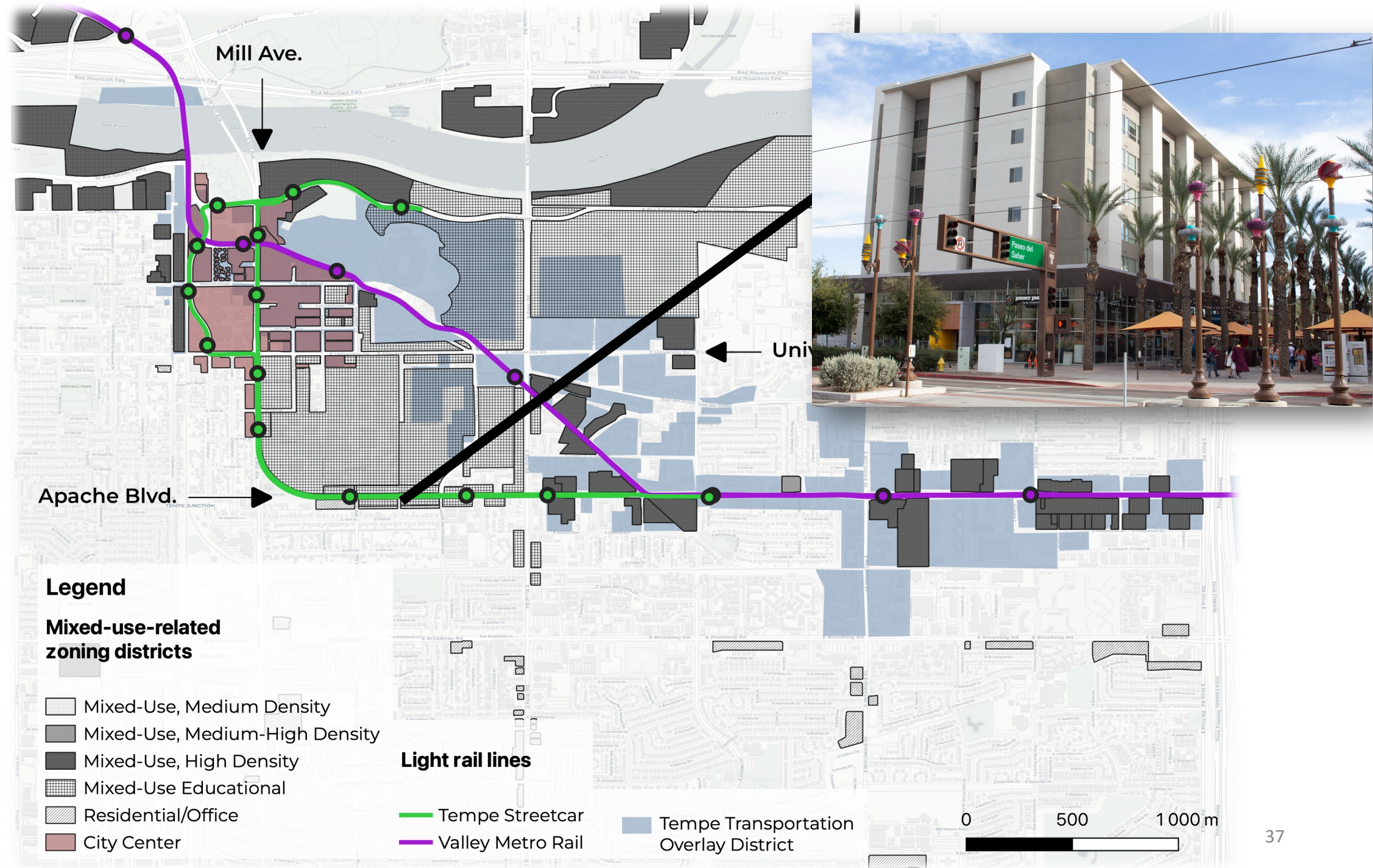




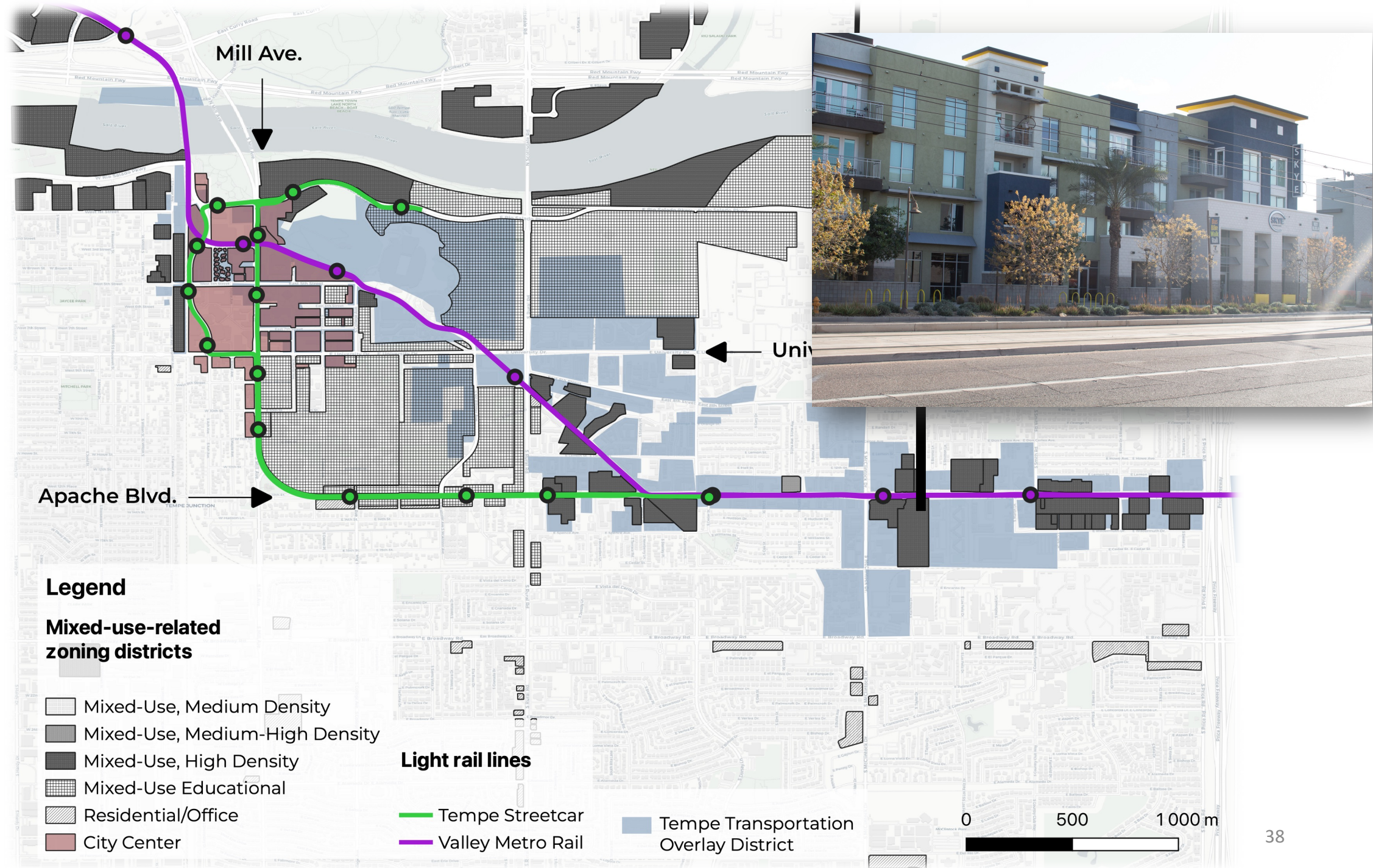
(Tóth,
2023, p.
63-64)



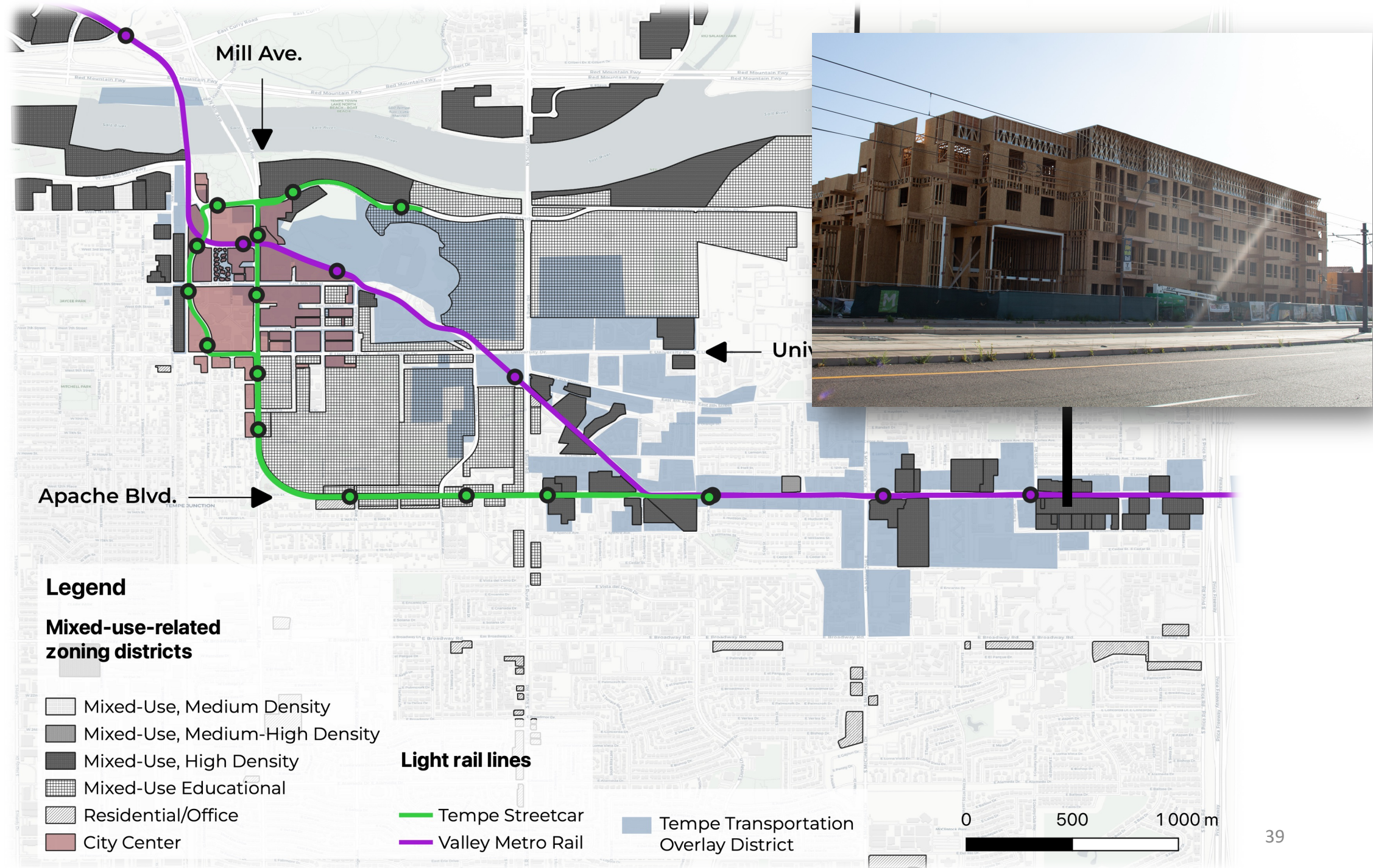
(Tóth,
2023, p.
63-64)

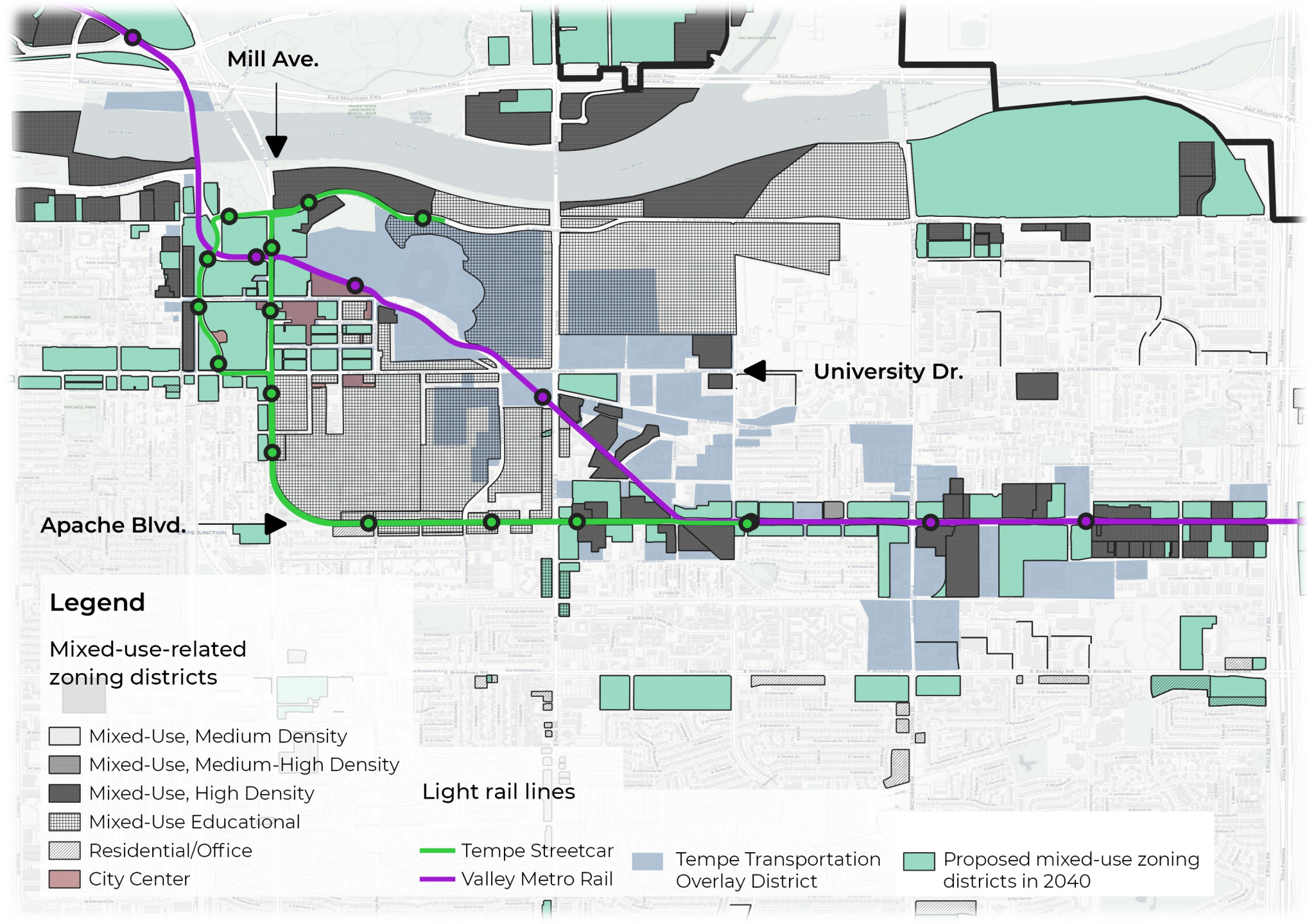


(Tóth,
2023, p.
63-64)



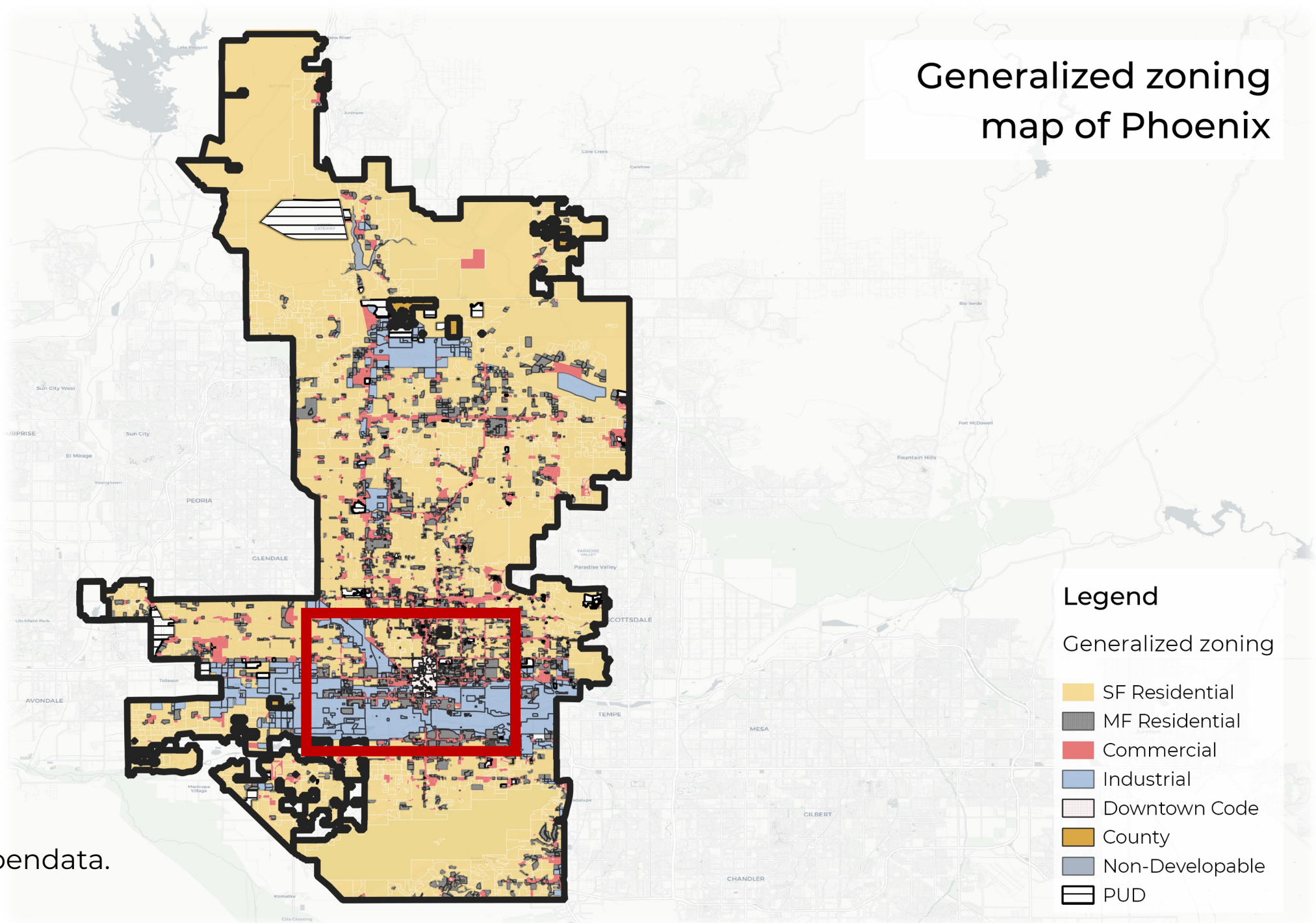
(Tóth,
2023, p.
63-64)

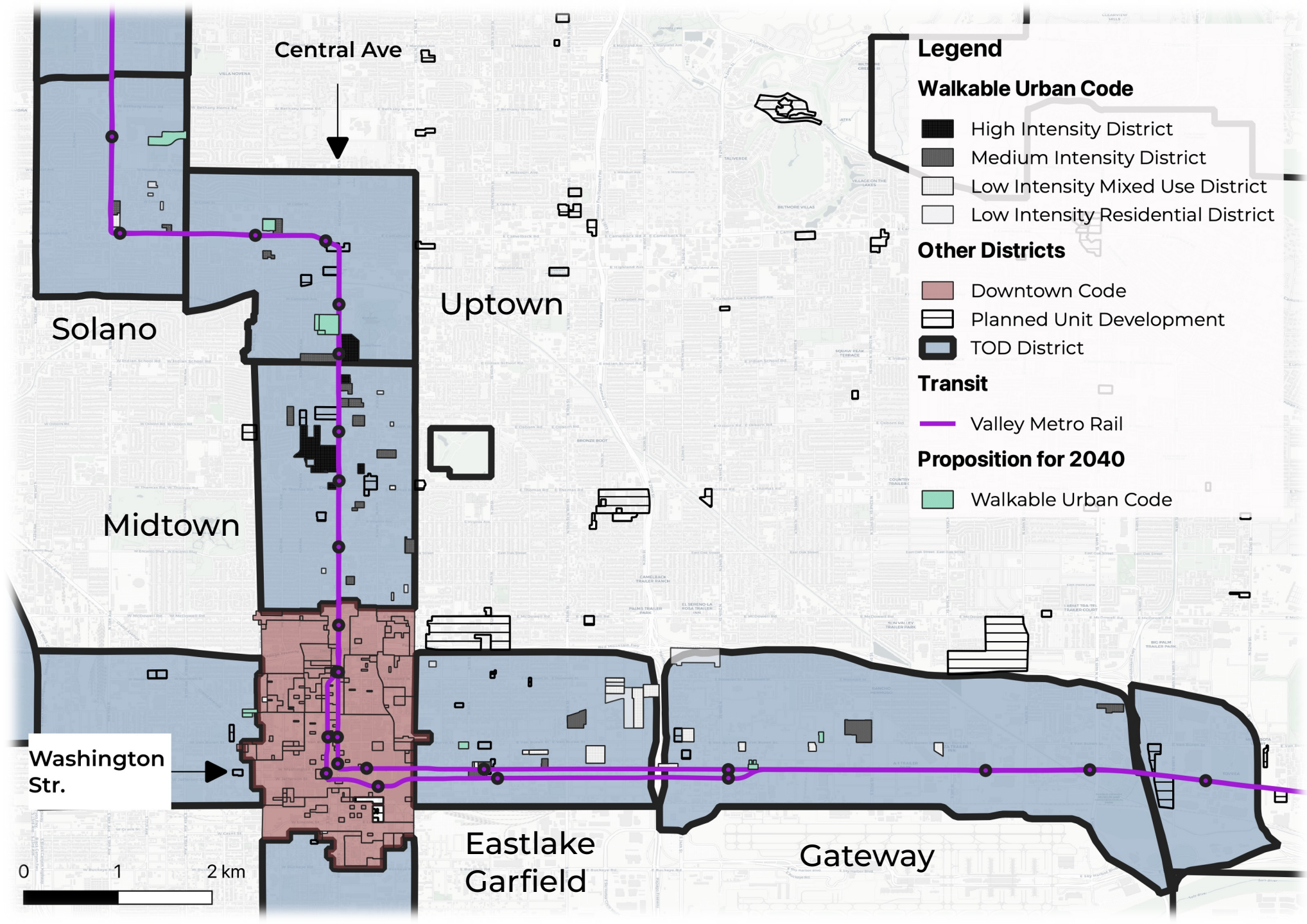




(Tóth,
2023, p.
63-64)

Generalized zoning map of Phoenix





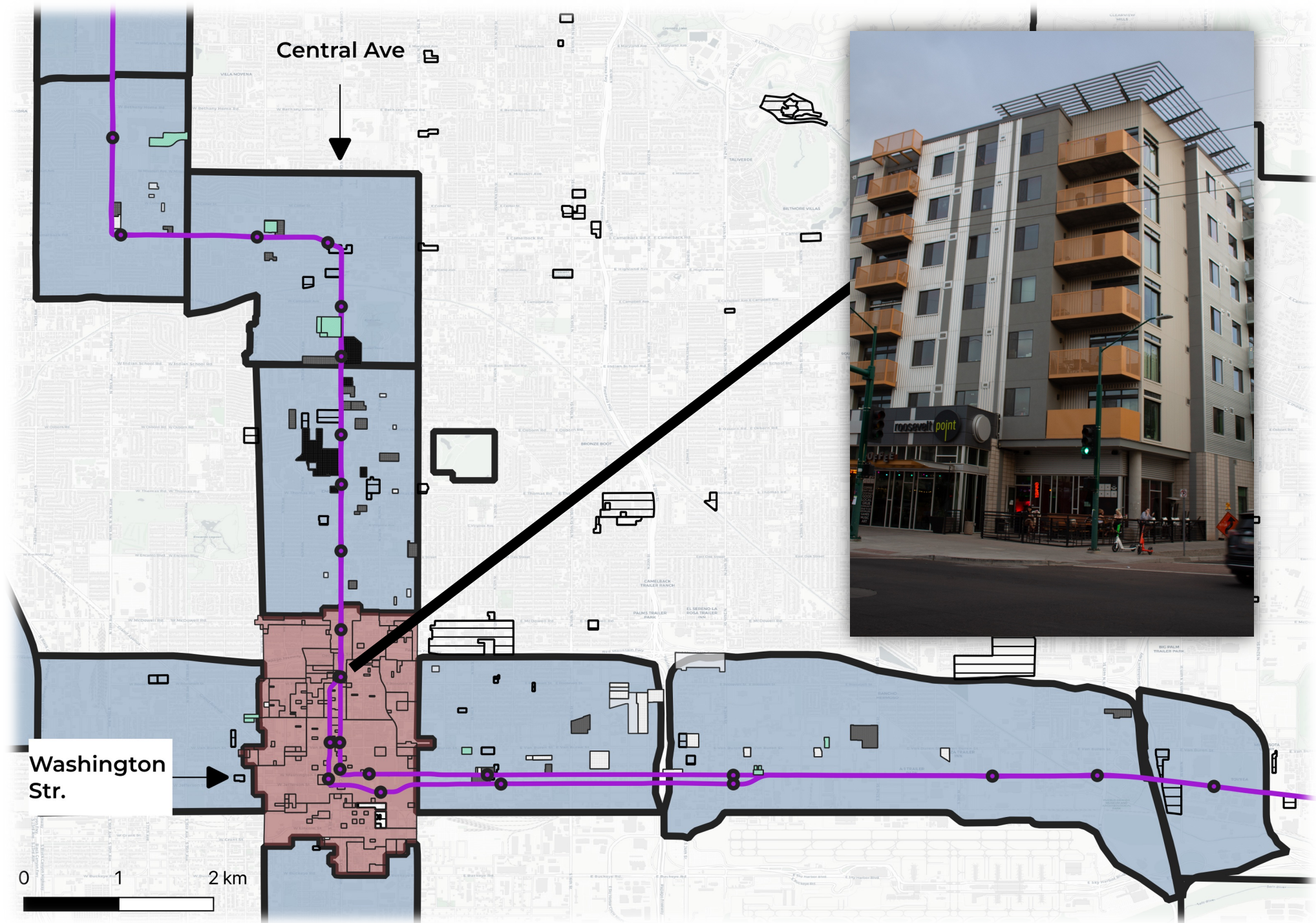
(Tóth, 2023, p. 64-65)



(Tóth, 2023,
p. 64-65)



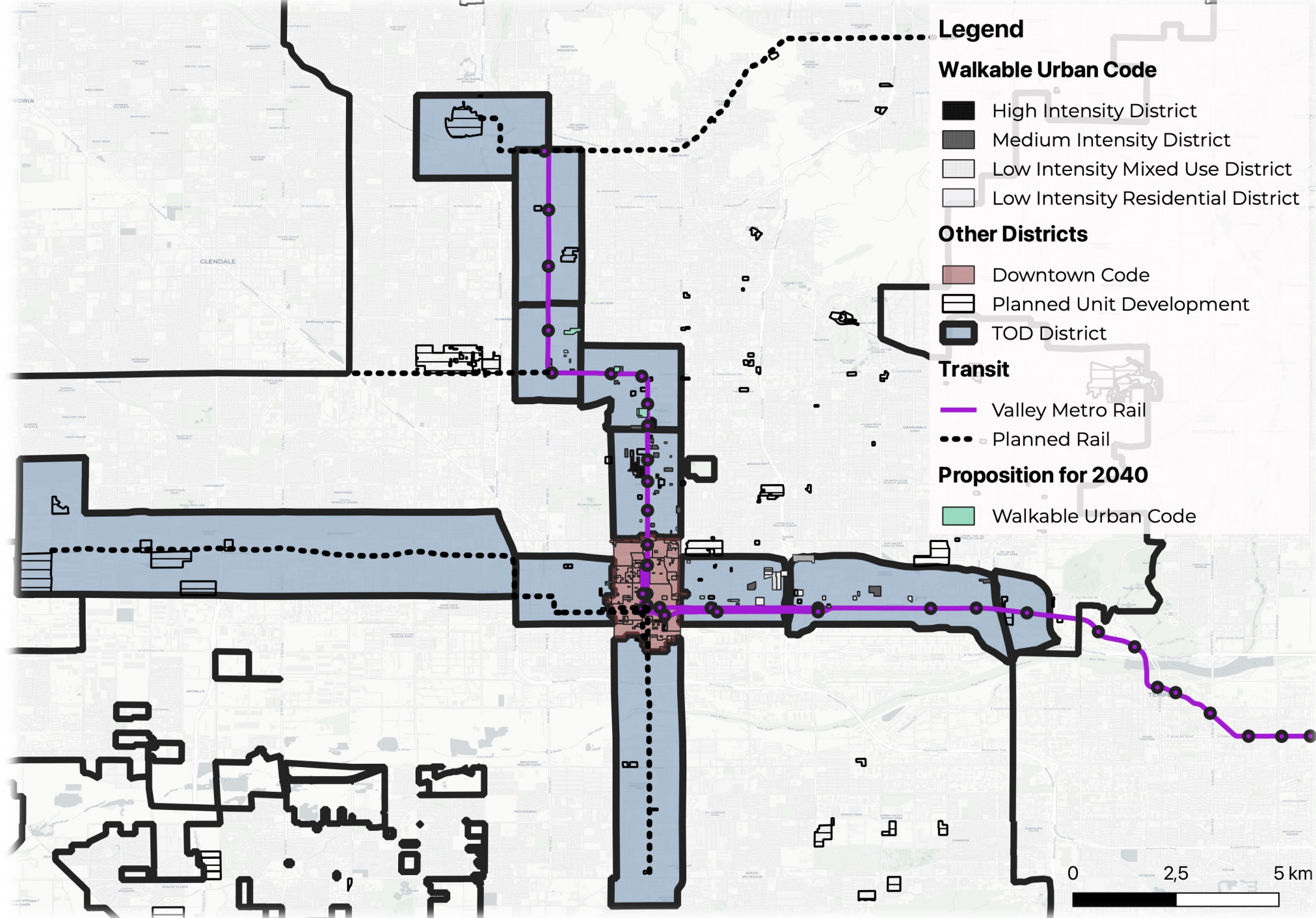
(Tóth, 2023,
p. 64-65)



(Tóth, 2023,
p. 64-65)



(Tóth, 2023,
p. 64-65)



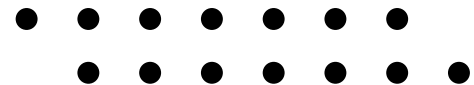


Vegyeshasználatú fejlesztések jelenlegi trendjei

Tempe jóval előrébb tart

- Kompaktság
- “landlocked”
- Elsősorban egyetemváros

Phoenixben a belvárosban továbbra is erősek a helyi közösségek





Mixed-use fejlesztések, környezeti megfontolások

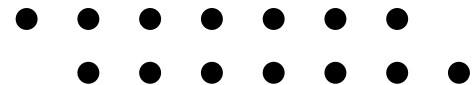
Fenntarthatósági témák: vízmegtartás, hőszigetelés mérséklése

Mixed-use fejlesztések, mint a trendiség, a vibrance és a sétálhatóság eszköze

Hiányzó környezeti fenntarthatósági kapcsolatok

„Persze, tegyél parkot a kertvárosba, csak ne mondd el nekik, hogy a fenntarthatóság miatt csinálod”

A lakosság más miatt aggódik

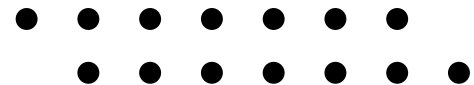




Eddigi tapasztalatok a lakosság részéről

Az itt élők is vágnak a sétálhatóságra, de

- Az új üzletek nem illeszkednek a lakosság igényeihez
- Dzsentrifikáció, telekárak megemelkedése, idegenek beáramlása
- Zaj, zsúfoltság, parkolóhelyhiány, tömegközlekedés
- NIMBY
- „Mégfizethető lakásokról szó sem lehet”
- Meglévő erős közösségek jelentősége





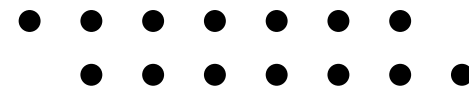
Eddigi tapasztalatok a fejlesztők részéről

Lakossági ellenállás – Jelentős beleszólás!

Hitelezési nehézségek

Mixed-use fejlesztések visszafogott gazdasági teljesítménye

A működéshez sűrűség kell





Eddigi tapasztalatok az önkormányzat részéről

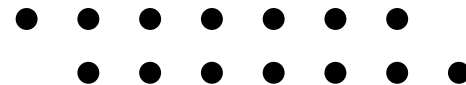
Adminisztrációs terhek

Rugalmas szabályozás átka

Átláthatatlan fejlesztési célok és tervek

Tömegközlekedési fejlesztések nehézkes
hitelezése

Private Property Rights Protection Act





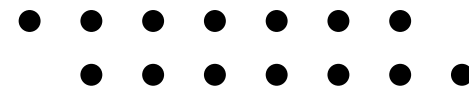
Mixed-use fejlesztések általában

A lakosság irányítja a folyamatokat

Különösen, ha rendezési tervet kell módosítani!

- Befolyásolva minden mást

A kertváros még mindig No Go zóna

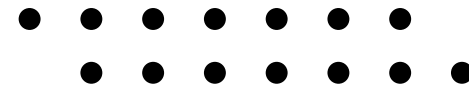




Mixed-use fejlesztések promotáló folyamatok

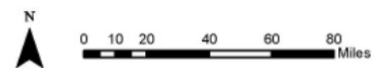
Phoenix és Mesa a következő „big one”

- Politikai akarat a belvárosban
- Új beköltözők, **politikai nyomás**
- Arizona State Groundwater Management Act





**Active Managment Areas
and
Irrigation Non-Expansion Areas**



Support the Guardian

Fund independent journalism with €10 per month

Support us →

The Guardian

News

Opinion

Sport

Culture

Lifestyle

More

World Europe US Americas Asia Australia Middle East Africa Inequality Global development

Arizona

This article is more than 1 year old

Their Arizona community was ideal. Then their neighbor cut off the water

Residents of Rio Verde Foothills had their water turned off by Scottsdale, which cites the mega-drought for the move



Francesca D'Annunzio in Rio Verde Foothills, Arizona

Fri 27 Jan 2023 12.00 CET

Share

Most viewed



Live Middle East crisis live: UK foreign secretary condemns 'reckless' Iran attack on Israel as UN chief says region on 'brink'



Why Israel's attack on Iranian consulate in Syria was a gamechanger



Bruce Lehrmann 'hellbent on having sex' with Brittany Higgins and raped her in Parliament House, defamation judge finds



How Iran's attack on Israel was stopped



'My bee has is gonna be out'

Support the Guardian

Fund independent journalism with €10 per month

Support us →

The Guardian

News

Opinion

Sport

Culture

Lifestyle

More ▾

[World](#) [UK](#) **[Climate crisis](#)** [Ukraine](#) [Environment](#) [Science](#) [Global development](#) [Football](#) [Tech](#) [Business](#) [Obituaries](#)

Phoenix

🕒 This article is more than 10 months old

Arizona limits future home-building in Phoenix area due to lack of groundwater

Action set to slow population growth for one of the most rapidly expanding areas of the US amid 'megadrought'

Oliver Milman *and agency*

Fri 2 Jun 2023 16.29 CEST

🔗 Share



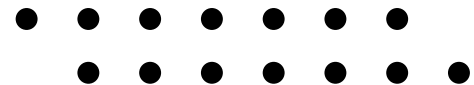


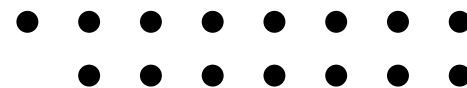
Mixed-use fejlesztések promotáló folyamatok

Phoenix és Mesa a következő „big one”

- Politikai akarat a belvárosban
- Új beköltözők, **politikai nyomás**
- Arizona State Groundwater Management Act

Egyre több mixed-use fejlesztés várható





Köszönöm!

Tóth Bálint

Budapesti Corvinus Egyetem
Nemzetközi Kapcsolatok és
Politikatudomány Doktori Iskola
Gazdaságföldrajz és Városfejlesztés
Tanszék

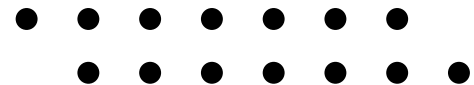


BUDAPESTI
CORVINUS
EGYETEM



A kutatás eredményei eredetileg az alábbi tanulmányban kerültek publikálásra

Tóth, B. Z. (2023). Mixed-use Developments in Phoenix and Tempe, Arizona: Sustainability Concerns and Current Trends. *Folia Geographica* 65(2), 53-77.



Irodalom

Duany, A., Plater-Zyberk, E., & Speck, J. (2010). *Suburban Nation: The Rise of Sprawl and the Decline of the American Dream*. 10th Anniversary edition. North Point Press.

Fischel, W. A. (2004). An Economic History of Zoning and a Cure for its Exclusionary Effects. *Urban Studies*, 41(2), 317–340. <https://doi.org/10.1080/0042098032000165271>

Gammage, G. (2016). *The Future of the Suburban City: Lessons from Sustaining Phoenix*. Island Press/Center for Resource Economics. <https://doi.org/10.5822/978-1-61091-624-0>

Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Island Press.

Glaeser, E. (2012). *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*. Penguin Books

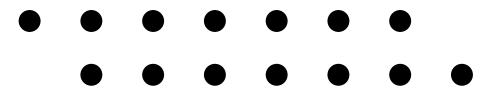
Grant, J., & Perrott, K. (2011). Where Is the Café? The Challenge of Making Retail Uses Viable in Mixed-use Suburban Developments. *Urban Studies*, 48(1), 177–195. <https://doi.org/10.1177/0042098009360232>

Hanchett, T. W. (2000). 8 The Other “Subsidized Housing”: Federal Aid to Suburbanization, 1940s-1960s. In J. F. Bauman, R. Biles, & K. M. Szylvian (Eds.), *From Tenements to the Taylor Homes* (pp. 163–179). Penn State University Press. <https://doi.org/10.1515/9780271072159-012>

Jackson, A. (2018). Barriers to Integrating New Urbanism in Mixed-Income Housing Plans in Chicago: Developer, Housing Official, and Consultant Perspectives. *Housing Policy Debate*, 1–32. <https://doi.org/10.1080/10511482.2018.1433703>

Lang, R. E., & LeFurgy, B. (2007). *Boomburbs: The Rise of America's Accidental Cities*. James A. Johnson Metro Series. Brookings Institution Press.

Munasinghe, M. (1993). *Environmental Economics and Sustainable Development*. World Bank





Irodalom

Ruggerio, C. A. (2021). Sustainability and sustainable development: A review of principles and definitions. *Science of The Total Environment*, 786, 147481. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2021.147481>

Schilling, J., & Linton, L. S. (2005). The public health roots of zoning. *American Journal of Preventive Medicine*, 28(2), 96–104. <https://doi.org/10.1016/j.amepre.2004.10.028>

Shrivastava, R., & Sharma, A. (2012). Smart Growth: A Modern Urban Principle. *Architecture Research*, 1, 8–11. <https://doi.org/10.5923/j.arch.20110101.02>

Siemiatycki, M. (2015). Mixing Public and Private Uses in the Same Building: Opportunities and Barriers. *Journal of Urban Design*, 20(2), 230–250. <https://doi.org/10.1080/13574809.2015.1009012>

Talen, E., & Koschinsky, J. (2014). Compact, Walkable, Diverse Neighborhoods: Assessing Effects on Residents. *Housing Policy Debate*, 24(4), 717–750. <https://doi.org/10.1080/10511482.2014.900102>

Ward, D. (1964). A Comparative Historical Geography Of Streetcar Suburbs In Boston, Massachusetts And Leeds, England: 1850–1920 1. *Annals of the Association of American Geographers*, 54(4), 477–489. <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1964.tb01779.x>

Warner, Sam B. Jr. (1970). *Streetcar Suburbs – The Process of Growth in Boston, 1870-1900*. Atheneum, New York.

