

Iskustva preko bare

ARHITEKTONSKA PRAKSA I GRAĐEVINSKA REGULATIVA U SJEDINJENIM AMERIČKIM DRŽAVAMA I GRADU NEW YORKU

Svakodnevica arhitektonske prakse u SAD-u ne razlikuje se u bitnom od one u Hrvatskoj. Prate je slični problemi: slaba upućenost opće populacije o ulozi i doprinosu arhitekata kvaliteti životnog prostora i velika konkurencija među arhitektima. Za razliku od Hrvatske, gotovo nema javnih arhitektonsko-urbanističkih natječaja, pa to umnogome ograničava pogotovo mlade i ambiciozne arhitekta da se nametnu i steknu profesionalnu afirmaciju. Bitna razlika je da su zakonodavni okvir i pravila izrade projektne dokumentacije za dobivanje građevinske dozvole te sam postupak izdavanja dozvole dobro razrađeni, poznati i od njih nema odstupanja, međutim razlikuju se od savezne države do države.

DARKO ANTON FRANCESCHI Na razini SAD-a broj je registriranih arhitekata preko 115 000 (u 2018.)¹ i u kontinuiranom je porastu. Arhitektonska profesija općenito uživa visoko povjerenje i ugled u društvu unatoč činjenici da je naknada koju arhitekti mogu očekivati za svoj profesionalni rad niža u usporedbi s drugim profesijama istog ili sličnog stupnja obrazovanja. Treba napomenuti da nije svaki registrirani arhitekt ujedno i arhitekt s dozvolom za potpisivanje projekta na cijelom području Sjedinjenih Država: arhitekti moraju imati ovlaštenje (licencu) za prakticiranje profesije u određenoj državi. Npr. netko može biti registrirani arhitekt i imati ovlaštenje u jednoj od država, ali ne i u drugoj. Dapače, po propisima države New York ne smije se niti zvati arhitektom ako nema licencu u toj državi. Ove odredbe donose zakonodavna tijela svake države posebno. Nije rijetkost da pojedini arhitekti, ovisno o potrebi svoje prakse, polažu stručni ispit u više država.

¹ <https://www.ncarb.org/press/number-of-us-architects-the-rise>

Neke države prihvaćaju licencu druge države na temelju reciprociteta (obično su to države iz iste regije). Arhitekt koji nema ovlaštenje zove se *architectural designer* ili *junior architect*.

Ovlaštenim arhitektom postaje se položenim stručnim ispitom (uz zadovoljenje uvjeta za pristupanje stručnom ispitu), zadovoljenjem propisanih uvjeta stalnog stručnog usavršavanja i redovnim plaćanjem članarine. U korporativnim arhitektonskim uredima obično samo jedan od partnera potpisuje projekte, za što je adekvatno dodatno kompenziran i profesionalno osiguran. Očekuje se da svatko sam vodi evidenciju o skupljenim bodovima dobivenim kroz stalno stručno usavršavanje, a državno tijelo zaduženo za registraciju i izdavanje dozvola zadržava pravo da u bilo kojem trenutku zahtjeva uvid u evidenciju bodova (najčešće kod produživanja dozvole). U slučaju nedovoljnog broja bodova (1sat / 1bod – 18 bodova godišnje, od toga 12 iz područja građevinske regulative) omogućuje se izvjestan kraći vremenski rok da se nadoknade. U svakom trenutku ponuđeno je preko 140 različitih oblika stručnog usavršavanja, najvećim dijelom *online*, od AIA ovlaštenih ponuditelja.

Grad New York centar je i arhitektonske profesije u SAD-u. U njemu su koncentrirane oko 4 000 od preko 20 000 registriranih ovlaštenih arhitekata u državi New York.² S obzirom na to da njujorško metropolitansko područje s preko 19 milijuna stanovnika obuhvaća i dijelove susjednih država Connecticuta, New Jersey, i Pensilvanije, to nije ukupan broj arhitekata koji prakticiraju na tom području te naravno ne uključuje one arhitekate

koji nisu položili stručni ispit u državi New York. Shodno tome, bez obzira na prisutnost velikog broja potencijalnih investitora, konkurencija za poslove u struci je nesmiljena, pa mnogi arhitektonski uredi, pogotovo manji (prema AIA-u preko 60 % arhitekata u SAD-u radi u uredima s do četiri zaposlena), rade najčešće na projektima unutrašnjeg uređenja kakvih je daleko i najviše i za koje konkuriraju i profesionalci za unutrašnje uređenje (*interior designers*), a ovisno o projektu i tzv. dekorateri (*decorators*) kojih je velik broj. U gradu i neposrednoj okolici djeluju neki od najprestižnijih arhitektonskih fakulteta: Columbia, Cooper Union, Princeton, Yale, Pratt, koji privlače studente iz cijelog svijeta od kojih mnogi nakon studija ostaju prakticirati arhitekturu u New Yorku. Pred arhitektima je na početku profesionalnog rada dilema prakticirati arhitekturu u malim ili u korporativnim uredima. I jedno i drugo ima i pozitivne i negativne strane, a izbor često ovisi ne toliko o željama već o trenutnim prilikama u gospodarstvu.

Vrlo izražen ciklički ritam gospodarstva odražava se odmah i pogotovo na graditeljstvo, pa time i na arhitektonsku profesiju. Pokazatelji stanja gospodarstva mjere se i objavljuju svakodnevno (dva uzastopna kvartalna pokazatelja smanjene gospodarske aktivnosti smatraju se znakom nadolazeće recesije), a na samu naznaku recesije planirane se spekulativne investicije zamrzavaju čekajući naznake oporavka gospodarstva. U periodima recesije vlast, bilo savezna, državna ili gradska, postaje poželjni investitor i poznatim arhitektonskim uredima, što zbog veličine i dugotrajnosti projekata (od izrade projektne dokumentacije do realizacije), omogućujući arhitektima da prebrode recesiju po

2 <http://www.op.nysed.gov/prof/arch/archcounts.htm>

cijeni dugotrajnih birokratskih procedura, kompliciranih postupaka odabira projektanata, potrebe zadovoljenja raznih zakona i uvjeta za rad s državnim institucijama, a na koje privatni sektor nije obvezan, te zbog općenito nižih naknada i dugotrajnijeg vremena za naplatu obavljenog posla. Upravo su angažmanom kvalitetnih ureda u tim razdobljima (npr. Velike depresije u 30-im godinama prošlog stoljeća) diljem SAD-a realizirani neki od najvrjednijih javnih arhitektonskih i urbanističkih projekata (visokoobrazovne institucije, zdravstvene ustanove, sudovi, itd.) financirani od savezne i lokalnih vlasti.

Svaki racionalno vođeni arhitektonski ured, uključujući i one prepoznate nacionalno i internacionalno, uzima u obzir cikličku prirodu gospodarstva i nastoji biti prethodno odobren za rad na projektima države kroz detaljno razrađen i poznat postupak pretkvalifikacije. (Postupak pretkvalifikacije propisan je unutrašnjim aktima pojedinih državnih agencija, odnosno jedinica lokalne samouprave i nije jedinstven za cijelu zemlju.) Kad je takav investitor (gradski, državni ili savezni) spreman krenuti s projektom, pozovu se arhitektonski uredi s liste pretkvalificiranih (ovisno o veličini investicije postoje jasno određeni mali, srednji i veliki projekti, pa se tako ovisno o projektu pozivaju mali, srednji ili veliki uredi) koji na temelju opisa projektnog zadatka, predviđenog (i osiguranog) budžeta i arhitektonskog programa (izrađenog od vanjskih specijaliziranih ureda za izradu programa za taj tip projekta) pripreme svoje ponude prema zadanom obrascu kako bi one bile usporedive. Za specifične projekte, npr. ako se radi o prenamjeni ili obnovi povijesne zgrade, postavljaju se i dodatni uvjeti. S obzirom na to da

je naznačen i okvirni proračun za izvedbu projekta, zanimljivo je da se od ponuditelja, pogotovo kod velikih projekata, često ne traži samo iznos naknade za projektiranje, već i tzv. *fee curve* – krivulja naknade. Ponuditelj predlaže kako će se postotak naknade mijenjati ovisno o konačnoj procjeni izvedbenog projekta (s obzirom na to da je rad na projektu dugotrajan te iz raznih razloga podložan izmjenama). Predstavnici investitora po točno razrađenom sustavu boduju ponuditelje predloženog projektnog tima, između ostalog i na temelju iskustva u izradi te vrste projekata, koji osim arhitekata uključuje sve struke neophodne za rad na projektu, a koje okuplja i predlaže arhitekt, ocjenjuje se shema organizacije prema odgovornosti voditelja svakog dijela projektnog tima na vrhu koje je odgovorni arhitekt kao nositelj projekta, predloženi preliminarni vremenski raspored (*timeline*) rada na fazama projekta s definiranim datumima podnošenja projekta na uvid itd. Česte su ponude zajednice ponuditelja (*joint venture*) gdje jedan ured ima iskustvo u određenoj vrsti projekta, a drugi je ured priznat po kvaliteti dizajna. Sa svim ponuditeljima provode se razgovori na kojima se očekuje prisustvo cijelog projektnog tima. Na temelju bodovne liste i razgovora donosi se konačna odluka, koja ne mora biti i najniža ponuda, uz obvezno obrazloženje. Natjecatelji, čija ponuda nije prihvaćena, imaju pravo tražiti obrazloženje koje su obvezni i dobiti.

Investitori na svim projektima imaju svoje stručne predstavnike arhitekta (voditelje projekta) zadužene za pojedine projekte. Ti su voditelji projekta veza između investitora i projektanata i odgovorni su za kontrolu redovnog razvoja projekta prema prihvaćenom rasporedu, uključu-

jući dobivanje raznih odobrenja investitora i krajnjih korisnika, usporedbu zaprimljenih računa s postotkom obavljenog posla, odobrenje isplate projektanta itd. Posebno se kontrolira i analizira troškovnik koji projektant izrađuje i obrazlaže na kraju svake faze projekta. Tijekom rada na projektu vodi se dokumentacija o suradnji s projektnim uredom, vremen- skom izvršavanju i ispunjavanju ugovore- nih obaveza koja se pohranjuje u arhivu i koristi kao referenca u budućnosti. Inte- resantno je spomenuti da se na projekti- ma koje financira grad New York mogu teoretski natjecati (odnosno biti pretkva- lificirani) i strani arhitektonski uredi kao nositelji projekta, koji kod davanja kon- kretnih ponuda moraju imati uvjete za rad u SAD-u (obično kao dio zajednice ponu- ditelja s lokalnim uredom ili otvaranjem ureda u New Yorku). Kod privatnih inve- stitora postupak izbora projektanta varira od veza i poznanstava sa spekulativnim developerima do odabira projektanta iz- među onih pozvanih od strane upravnih odbora privatnih institucija.

Na projektima su uključeni i *construction management* uredi, često već u fazi diza- jna, koji kontinuirano provode evaluaciju predloženih rješenja i materijala u svrhu kontrole troška, što je često uzrok trzavica s projektantom koji to vidi kao sputavanje u kreativnosti jer su predložena zamjen- ska rješenja u pravilu jeftinija. Kompenza- cija za te firme viša je od one za arhitek- te po logici da oni štede novac investitoru evaluirajući predloženi dizajn te tako kontroliraju projektanta, odnosno trošak.

Očito je da je arhitektonska praksa, čak i u izrazito gospodarski razvijenom, razno- likom, dinamičnom i propulzivnom New Yorku, bilo da je orijentirana većinom na privatne spekulativne developere i insti-

tucije ili nosioce savezne ili lokalne vlasti, vrlo neizvjesna, što zbog velike konkurencije, što zbog fluktuirajućeg gospodarstva, pa su arhitektonski uredi u kontinuiranoj mijeni: broj zaposlenih osjetno varira od godine do godine, članovi projektnog tima se za vrijeme trajanja projekta mijenjaju, uredi se spajaju, razdvajaju, zatvaraju.

U pogledu građevinske regulative u SAD-u je tek 2000. izašao jedinstveni *International Building Code* (ovo *international* odnosi se na činjenicu da neke države Južne Amerike i Kariba primjenjuju istu regulativu) koji je nakon više recenzija i javne rasprave objedinio tri različite regulative koje su se do tada primjenjivale ovisno o regiji: istočna, južna i zapadna. Te regionalne regulative su, pak, pret- hodno nastale nesustavnim usvajanjem i prilagođavanjem pojedinih odredbi od strane svake regije ovisno o lokalnim ka- rakterističnim okolnostima (tako se npr. na Floridi posebna pažnja posvećuje pro- računima otpornosti na jake vjetrove, a u Kaliforniji na potrese, na sjeveru na sni- jeg i vjetar). Sadašnja se regulativa ažuri- ra i prilagođava po potrebi, obično svake tri godine. Građevinska regulativa po- sebno je kompleksna u gradu New Yorku. Zakonodavna vlast države New York dozvolila je da se građevinska regulativa na razini države *New York State Building Code* (od 2003. to je prilagođeni *International Building Code*) prilagodi specifič- nim okolnostima i potrebama grada New Yorka, pa tako imamo odvojeni *New York City Building Code* (NYC građevinski propisi) i *NYC Zoning Regulation* (NYC zonski propisi). Ta se dva propisa nado- punjuju i čine zakonski okvir svakog arhi- tektonskog i urbanističkog projekta u gra- du. Svaki arhitektonski ured u gradu New

ARHITEKTONSKI SU UREDI U KONTINUIRANOJ MIJENI: BROJ ZAPOSLENIH OSJETNO VARIRA OD GODINE DO GODINE, UREDI SE SPAJAJU, RAZDVAJAJU, ZATVARAJU

Yorku, koji se bavi projektiranjem i urbanizmom, ima u svojoj biblioteci odvojeni registrator s građevinskim propisima i nekoliko registratora zonskih propisa (zonski propisi sadrže preko 1300 stranica samo teksta, ne računajući i detaljne mape svih dijelova grada).³ Oba se propisa po potrebi ažuriraju svake tri godine i svim se registriranim korisnicima (koji plaćaju godišnju pretplatu) šalju nove stranice koje se umeću u registratora (s detaljnim uputama gdje i kako ih umetnuti te što treba prethodno izbaciti). Šuma kompleksnih propisa, izuzetaka i nadopuna zahtijeva detaljno proučavanje i provjeru prije početka i tijekom rada na svakom projektu. Zbog toga uredi angažiraju vanjske savjetnike za propise, tzv. ekspeditore (*expeditors*) koji su temeljito upoznati s propisima i pronalaženjem načina da se realizira zamisao projektanta. Uloga je ekspeditora neprocjenjiva i njihovo dubinsko poznavanje zonskih i građevinskih propisa omogućuje da se realiziraju zamisli projektanta i da se zadovolji propisana regulativa.

Ekspeditori najčešće nemaju formalno arhitektonsko ili građevinsko obrazovanje, već stječu iskustvo u poznavanju propisa radeći u uredima za izdavanje građevinskih dozvola ili kod registriranih ekspeditora. Da bi samostalno obavljali djelatnost, moraju biti registrirani kao ek-

speditori za podnošenje prijave za dobivanje građevinske dozvole i kao ekspeditori za zonske propise. I za jedno i za drugo potrebno je završiti odvojeni tečaj, s tim da se tečaj za zonske propise može završiti tek nakon uspješno završenog tečaja za podnošenje prijave za građevinske dozvole. Propisi za registraciju ekspeditora podložni su izmjenama, ali u osnovi trebaju imati četverogodišnje visoko obrazovanje ili 8 godina iskustva u radu u uredu registriranom za tu djelatnost te položeni tečaj. Ekspeditori su uključeni već u fazi idejnog projekta i detaljno s projektantom analiziraju sve elemente zonskih propisa za konkretnu parcelu te sudjeluju u daljnjoj razradi projekta tijekom periodičkih radnih sastanaka. Veći privatni investitori i prije odabira projektanta angažiraju ekspeditore za evaluaciju potencijala određene parcele i susjednih parcela. Primjerice, na Manhattanu nisu rijetki slučajevi kupovine *zračnih prava* susjednih parcela kako bi se omogućila veća katnost od one zadane zonskom regulativom za konkretnu parcelu ili pregovori i dogovori s gradskim vlastima vezani za poboljšanje urbane opremljenosti – proširenje postojećih i/ili otvaranje novih ulaza u podzemnu željeznicu, oblikovanje javnih površina, tzv. plaza, posebno popularno 70-ih i 80-ih itd., u zamjenu za veću iskoristivost parcele. Kreativna suradnja u iznalaženju rješenja između projektanta i ekspeditora apsolutno je neophodna. Kod posebno složenih ili inovativnih projekata ekspeditori organiziraju preliminarne sastanke s predstavnicima Ureda za izdavanje građevinskih dozvola, po potrebi i s pročelnikom Ureda, koji se tako unaprijed upoznaju s projektom i gdje se dobivaju njihove preliminarne reakcije na predloženo.

³ https://www.nehrp.gov/pdf/UJNR_2013_Rossberg_Manuscrypt.pdf

Grad New York čini pet administrativnih jedinica (*boroughs*) – Manhattan, Brooklyn, Bronx, Queens, Staten Island – koje se uvelike razlikuju: od prenapučenog Manhattana i Bronxa preko na mjestima zaštićenih industrijskih dijelova Brooklyna i Queensa do goto-

vo pastoralnih predgrađa Staten Islanda. Svaki od njih ima svoj autonomni ured za izdavanje dozvola na svom administrativnom području. Pročelnici ureda imaju redovite zatvorene mjesečne sastanke na kojima se razmatra tekuća problematika i donose zajedničke odluke ili rješenja (npr. u slučaju projekata koji su u nekim elementima dizajna bez presedana i za koje nema primjenjivih odredbi u postojećoj građevinskoj regulativi). Svrha svega je da se izdavanje građevinske dozvole nakon podnošenja dokumentacije dobije u što kraćem roku i bez naknadnih komplikacija, što je u interesu svih. Osim dokumentacije koja se podnosi Uredu za izdavanje građevinskih dozvola (*Department of Buildings* – DOB), a koja se određuje s ekspeditorom (u nekim slučajevima i s predstavnikom Ureda), treba pripremiti i dokumentaciju za *Design Commission* (do 2008. poznata kao *Art Commission*) – slično nekadašnjem hrvatskom Povjerenstvu za lijepo – uglavnom zaduženu za objekte javne namjene financirane iz lokalnog proračuna, te *NYC Landmarks Preservation Commission* (LPC) (Konzervatorski odjel) koji je nadležan za sve pojedinačne objekte koji imaju status zaštićenog kulturnog dobra (cijela zgra-



PLAN DOWNTOWN MANHATTANA S OZNAKOM OBJEKATA POD ZAŠTITOM KONZERVATORA TE NAZNAKOM IZDANIH DOZVOLA I DOZVOLA U OBRADI

da ili samo vanjština ili samo unutrašnjost zgrade) te ako je projekt predviđen u nekom od gradskih predjela koji je pod zaštitom konzervatora. Na mrežnim stranicama NYC LPC-ja mapa je cijelog grada na kojoj su označene sve zgrade i dijelovi grada koji su zaštićeni te na kojoj su navedeni svi projekti koji su na takvim zgradama obavljani ili su u postupku s osnovnim podacima, uključujući kad je podnesen zahtjev za rad te kad je dobiveno odobrenje. Može se vidjeti da od podnošenja do izdavanja dozvole konzervatora prođe prosječno mjesec dana, često manje, rijetko više. Treba napomenuti da projekti variraju od rekonstrukcije nogostupa, uvođenja sustava za hlađenje, zamjene vanjske stolarije itd. do potpune rekonstrukcije ili izgradnje nove zgrade, ovisno kako je kategoriziran objekt.⁴ Pretraživanje statusa projekta nakon podnošenja zahtjeva za građevinsku dozvolu omogućeno je i na mrežnim stranicama NYC DOB-a unošenjem broja pod kojim je prijava zaprimljena, ali i unošenjem adrese predloženog projekta, tako da bilo tko može dobiti informaciju o radovima. Nasumičnim pregledom može se ustanoviti da se dobivanje

⁴ <https://nyc.lpc.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=0fe68c3ab3dc4bcabf45ef9276956dac>



PRIMJER ZONSKE MAPE 12C ZA DIO MANHATTANA IZ REGISTRA ZONSKE REGULATIVE

građevinske dozvole kreće od nekoliko mjeseci do godine dana.⁵

Od svibnja 2020. na mrežnim stranicama DOB-a postavljena je karta grada na kojoj su prikazane sve zgrade veće od 25 000 sf (cca 2800 m²) koje moraju zadovoljiti lokalnu uredbu vezanu za ograničenje emisije štetnih plinova s osnovnim pokazateljima stupnja energetske učinkovitosti u potrošnji energije i vode. Karakteristično za grad New York, svi javni objekti koji se financiraju iz lokalnog proračuna moraju primijeniti i tzv. *Percent for Art*, odredbu po kojoj se 1 % procijenjene vrijednosti građevinskih radova (do maksimalno 400 000 \$) mora potrošiti na umjetnička djela vezana za projekt.⁶ Umjetničke radove, između pozvanih umjetnika, bira povjerenstvo koje sastavlja gradski ured za kulturu i uključuje projektanta. Predloženo djelo može biti skulptura, rasvjetno tijelo, mural, mozaik, urbana oprema itd. Projektant je zadužen uklopiti odabrani rad u projekt.

5 <https://www1.nyc.gov/site/buildings/index.page>

6 <https://www1.nyc.gov/site/dclapercentforart/index.page>

Preteča današnjih njujorških građevinskih propisa građevinska je regulativa iz 1938. (nastala od kolekcije do tada u praksi primjenjivanih standarda gradnje zidanih i drvenih konstrukcija) koja se dopunjavala i primjenjivala do 1968., a potom primjenjivala i dopunjavala do 2008., te je danas na snazi regulativa iz 2008. za sve nove zgrade. Za manje obimne i zahtjevnije radove na postojećim zgradama primjenjuje se regulativa koja je bila na snazi u godini izgradnje zgrade, međutim bez obzira na to kada je zgrada izgrađena, ako se mijenja namjena zgrade, primjenjuje se regulativa koja je trenutno na snazi. U građevinskim propisima posebno se velika pažnja posvećuje sigurnosti, određivanjem maksimalno dozvoljenog broja korisnika prostora, te s tim vezano odredbama o izlazima za nuždu. Od 80-ih godina, nakon dugogodišnjeg lobiranja veterana Vijetnamskog rata, primjenjuju se striktno odredbe vezane za uključivost osoba s invaliditetom (primjenjivo i na adaptacije privatnih stanova gdje bar jedna prostorija mora bi-

ti dostupna osobama s invaliditetom, a predloženo uređenje kuhinje i kupaonice mora biti takvo da je moguća laka prilagodba u slučaju potrebe). Kod adaptacija stanova potrebno je na ulazima zgrada izvijestiti obavijest o radovima i kopiju građevinske dozvole. Kršenje tih odredbi strogo se i promptno kažnjava od strane inspektora Ureda za izdavanje dozvola koji obilaze grad i provjeravaju gradilišta. (Kod adaptacija privatnih stanova upravitelj zgrade i Odbor stanara neće odobriti projekt, i ako investitor dobije građevinsku dozvolu, bez dokaza o izvađenim policama osiguranja kako vlasnika tako pogotovo i izvođača.). S obzirom na gustoću izgrađenosti na Manhattanu uz dozvole je potrebno priložiti i detaljan plan organizacije gradilišta, zatvaranja odnosno natkrivanja pločnika (veličina otiska zgrade često je jednaka veličini parcele). Zonska se regulativa odvojeno razvijala i donosila od građevinske (iako se nadopunjuju, tj. jedna je vezana za drugu i ne mogu se primjenjivati odvojeno). Do 1916. bilo je malo odredbi i pravila građevinu koje namjere vlasnik zemljišta može graditi na svojoj parceli (bilo je dovoljno da se zadovolje određene odredbe, npr. zaštita od požara). Kao posljedica sve intenzivnije i gušće izgradnje, sve viših i većih objekata, ali i nekoliko tragičnih požara, počinje se polagati više pažnje reguliranju izgradnje, odnosno namjeni građevine u pojedinim dijelovima grada. Vlasnicima nekretnina također nije bilo svejedno da zgrada bilo kakve namjene bude izgrađena do njihove parcele, pa je u toj simbiozi privatnog interesa i želje gradskih planera 1916. došlo do prve sveobuhvatnije zonske regulacije koja je bila relativno jednostavna: u tri katarske mape grada odredila je za sva-

ku parcelu (1) što se može graditi, odnosno za koju upotrebu građevina može biti građena, (2) markicu unutar koje je zgrada morala biti izgrađena i (3) izgrađenost parcele. To je bilo kompromisno rješenje između privatnih vlasnika nekretnina i gradskih planera koje nije u potpunosti zadovoljilo interese ni jednih ni drugih (namjena zgrada regulirana je po gradskim zonama, zgrade su mogle pod oblake, ali su morale imati *setbacks* ne bi li se osigurala dnevna svjetlost u nižim katovima zgrada i izbjegli tamni ulični kanjoni, pa se između ostalog u periodu između 20-ih i 50-ih za NYC grade tipične zgrade koje podsjećaju na zigate).⁷ Tijekom vremena zonske odredbe kontinuirano evoluiraju tako da danas unutar svake zone, od ulice do ulice, od bloka do bloka, određuju vrlo detaljno sve uvjete koje zgrada mora zadovoljavati.⁸ Uz svaku mapu idu i detaljno pisane odredbe. S obzirom na različite okolnosti na terenu često postoji i niz izuzetaka i presedana, pa je razumljivo da je usluga stručnjaka, verziranog u svim aspektima gradnje, neophodna. Izmjene u odredbama mogu biti zatražene od bilo koga uz obrazloženje te javni uvid i raspravu i mogu biti usvojene ili odbačene od lokalne samouprave. Ovo su općenita opažanja i pregled nekih najčešćih situacija s kojima se susreću arhitekti u gradu New Yorku iznesena na temelju dugogodišnjeg osobnog iskustva rada kako u korporativnim tako i u malim arhitektonskim uredima, onim privatnim i onim javnim. ■

⁷ <https://buildingtheskyline.org/revisiting-1916-i/#>

⁸ <https://www1.nyc.gov/assets/planning/download/pdf/zoning/zoning-maps/map12c.pdf>