

PARCELA – UVOD U PLANERSKO PISMO^(a)

SAŽETAK

Svrha ovog rada je oživotvoriti univerzalna pravila planiranja prostora čije su oznake simboli koji podsjećaju na slova za pisanje teksta, a praktično su slika crteža. Cilj istraživanja je utvrditi opće termine za razradu hijerarhije namjene na četiri razine parcela. Metodologija istraživanja obuhvaća analizu dosadašnjeg načina planiranja prostora u teoriji i praksi, te iskustvo u izradi i provedbi planova prostornog uređenja. Opći termini od nadređene do podređene jedinice namjene su: Planersko područje, Planerska zona, Planerski blok i Planerska čestica.

Ključne riječi: Parcela, planiranje prostora, namjena, hijerarhija

1. UVOD

Da bi se izgradnja zemljišta odvijala pravilno treba postojati univerzalno pisano pravilo za planiranje prostora isto kao pismo za sporazumijevanje ljudi u svakodnevnom životu. Bez slova nema pisanja, a isto tako bez parcela nema planiranja prostora. Bitnu ulogu u planiranju imaju "pravila" za izradu prostornih planova. Uporište za izradu pravila je Zakon. Tako najnovije Zakon o prostornom uređenju i gradnji (Zakon, 2007.:76, čl.80; 2009.:38) u svojim odredbama propisuje značajna pravila za planiranje prostora, ali uvlači i projektiranje kao polazište za planiranje. Prije izrade plana, moguće je provesti natječaj za izradu "stručnih rješenja" (zakonski nejasno, praktično - urbanističko-arhitektonsko rješenje ili idejni projekt bez detaljnog plana uređenja). To potiče euforiju: kreativnosti arhitekta, stručne komisije, te nagrade i priznanja za stručno rješenje koje će se ugraditi u prostorni plan. To stručno rješenje u pravilu je " sklop estetike i opterećenja". Sklop estetike je idejno rješenje u standardima projekta, novih oblika volumena, materijala i unutarnjih funkcionalnih rješenja sa bogatstvom sadržaja privlačnih za oko.

.....
(a) Članak je napisan na engleskom jeziku i objavljen u časopisu "Ekonomika istraživanja" (2010, Vol. 23 No. 1). Za eventualne nejasnoće engleskog jezika, prilaže se izvorni tekst na hrvatskom jeziku. Iz teksta su izostavljene tri rečenice koje se ponavljaju u zaključcima, od čega je posljednja rečenica za planerski blok, pojmovno preciznija i općenitije postavljena. Zatim u zaključcima riječi "dijeli se na" zamjena za riječi "utvrđuje se za" i riječ "pojedinačne" zamjena za riječ "jedne".

U pravilu, sklop opterećenja je maksimalizacija izgradnje, veličina, kapaciteta i profita, tako da u velikoj mjeri prelazi okvire standarda za prostorno planiranje. Povrh toga u planiranju prostora nedostaje hijerarhija namjene, pa se na razini R. Hrvatske elementi planiranja ugostiteljstva zbrkano postavljaju na način da i najmanja jedinica planiranja od građevne čestice se poistovjećuje sa veličinom zone. Prema današnjim strukovnim spoznajama, u pravilu veća jedinica prema manjoj je: građevno područje = dvije ili više zona; jedna zona = dva ili više bloka; jedan blok (grupa) = dvije ili više građevnih čestica. Na internet stranicama može se naći da detaljni plan uređenja utvrđuje uvjete gradnje jedne građevne čestice u veličini 36 ha, što planski odgovara obuhvatu zone ili namjeni površina na razini generalnog urbanističkog plana. Na istaknutoj čestici smještena je skupina od desetaka zgrada u namjeni: vila, hotela, te ulica i drugo!¹ Tome se protivi više pravila, počevši od načina izrade plana, posebice obvezni prostorni pokazatelji (Pravilnik, 106/98, 39/04, 45/04, 163/04), te znanstvene spoznaje za koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti. Ovi posljednji preciziraju odnos brojčane mjere od pojedinačne izgradnje i pripadajuće parcele (Marinović-Uzelac, 1989.:161-164; Albers, G i sur. 1983.: 171).

Predmet istraživanja su elementi planiranja, a objekt proučavanja su parcele u funkciji pravila za planiranje prostora. Koristi se analitička i empirijska metoda istraživanja. Analizirani su značajni radovi iz relevantne literature, odredbe propisa, te primjena dosadašnjeg iskustva u izradi i provedbi planova prostornog uređenja. Očekivani znanstveni doprinos je u ustroju pravila za hijerarhiju namjene u četiri razine. Naslovno obilježje planerskog pisma obraditi će se analizom značajki planiranja, pravila izgradnje, i elementima planiranja

2. ZNAČAJKE PLANIRANJA

Bitne značajke planiranja imaju uporište u dimenzioniranju, dizajniranju, propisu, definicijama te primjeni funkcija i elemenata. U relevantnoj literaturi mogu se naći pravila za dimenzioniranje površina zemljišta u obuhvatu naselja i pojedinačne vrste građevina. Tako imamo način dimenzioniranja minimalne i maksimalne veličine zemljišta i to putem tablica koje uključuju izračun površina stambenog naselja. Utvrđene su tablice "LUI" (land-use intensity) i brojčane mjere raznih prostornih omjera. To su omjeri ukupne katne površine i površine zemljišta (FAR), omjeri za: otvoreni prostor (OSR), životni prostor (LSR) i rekreativni prostor (RSR), te omjeri za automobile (OCR i TCR). Povrh toga, sve u primjeni tipova i gradnji stambenih zgrada i pripadajućih veličina stambenih jedinica u obuhvatu jedne "acre"(4046,9 m²), (De Chiara, Panero i Zelenik, 1995.:30-54). Utvrđene su tablice za

dimenzioniranje izgradnje i uređenja prostora prema kapacitetu naseljenosti sa skalom od 10 do 500 st/ha, te raspodijele javne namjene: ustanova, parkirališta, zelenila, općeg interesa, škola i prometnica, te ostale namjene: površina za izgradnju, obilježja gustoće i dr. (Colombo, Pagano i Rossetti, M. 1996.:1186-1193). Zatim dimenzioniranje pojedinačne vrste građevina i to veličine: parkirališta, hotela, škola, laboratorija i dr. (De Chiara, Crosbie, 2001.:147-993). Istaknuta literatura obrađuje parcijalna rješenja prostora vrlo značajna za planiranje naselja, vrlo detaljna i praktične je primjene, jer sadrži određene prostorne standarde.

Posebice se mogu naći mjerila za dizajniranje kao veličina planiranja. Dizajniranje je ujedno kreativno stvaralaštvo arhitekata (Punter, J. Carmona, M. 1997.:1-366).

"Tijekom višegodišnjeg razdoblja, od 60-tih godina prošlog stoljeća, zakonski propisi koji su regulirali problematiku prostornog uređenja vrlo često su se mijenjali. Ove učestale izmijene zakonskih propisa uglavnom nisu išle u smjeru jednostavnijeg definiranja problema nego suprotno tome. U Republici Hrvatskoj se multipliciraju nazivlja planova koji reguliraju prostorno uređenje, čime se izaziva zbrka u praktičnoj primjeni" (Poropat, Brščić i Velčić, 2006.: 139-152).

Sa znanstvenog aspekta, "planiranje je proces odlučivanja o uređenju prostora na temelju stručnih znanja. Kreativnih sposobnosti i prikupljenih informacija o prostoru radi postizanja optimalnih uvjeta očuvanja i korištenja" (Pegan,1996.: 95-108). Lijepa formulacija planiranja čije su riječi pojmovno općenite i bez parcela. Prema Yates, Garneru (1971), planiranje je preklapanje urbanih znanstvenih disciplina: urbane sociologije, urbane ekonomije, urbane politike i urbane geografije (Vresk, 2002.:1-3). Postoji mnogo definicija planiranja.

Jedna od najranijih definicija nalazi se u Europskoj povelji o regionalnom/prostornom planiranju (često nazivanoj 'Torremolinoska povelja') koju je 1983. prihvatila Europska konferencija ministara nadležnih za prostorno planiranje (CEMAT): "Regionalno/prostorno planiranje je geografski izraz ekonomske, socijalne, kulturne i ekološke politike društva. Ono je istovremeno znanstvena disciplina, administrativna tehnika i politika zamišljena kao interdisciplinarni i globalni pristup usmjeren uravnoteženom regionalnom razvoju i fizičkoj organizaciji prostora prema cjelovitoj strategiji."²

Prema Partzschu (1970), grupa ekonomskih djelatnosti su gradske funkcije, pa se njihovo planiranje objektivno može predočiti osnovnim kategorijama potreba ili životnim funkcijama čovjekova opstojanja: stanovanje, rad, opskrba, obrazovanje, odmor, promet i komunikacije (Vresk, 2002.: 36-37). Istaknute funkcije se reguliraju planovima prostornog uređenja, pa

veći dio aktivnosti u životu ljudi ima uporište na sređivanju i uređivanju prostora na razini elemenata, kako za osobne tako i za društvene interese.

U ovom radu, elementi planiranja površina ili prostora su jedinice namjene, pa shodno tome iste se mijenjaju putem propisa bez obilježja i elemenata parcele koje su znanstveno utemeljene. To stvara još veću upravnu administraciju, zbrku i problematiku u gospodarstvu, jer nedostaju pravila hijerarhije u primjeni jedinica namjene, pa su moguće financijske, psihološke, društvene i druge pogodnosti potisnute. Posljedice toga su današnje stanje recesije koju interpretiraju mediji radio, televizija i drugo.

Slika tog stanja svodi se na administriranje, upitno zapošljavanje i privređivanje, dugovi, profiterstvo, neuravnotežen prostorni razvoj i dr. Zato se pristupilo iznalaženju hijerarhije namjene ili parcela koja uvodno simbolizira planersko pismo kako bi se stvorila univerzalna podloga planiranja. Utvrđene su općenite teoretske značajke planiranja kojima nedostaju elementi ili jedinice uvjetnog oblikovanja površina ili prostora, kao praktično sredstvo ili simboli parcela za razradu planova. Upravo istaknute teorijske spoznaje daju dovoljno motivacije da se osvijetli polazište pojmova za praktičan dio planiranja. Zato si postavljamo pitanje, na čemu se temelji planiranje, na kojem ustroju i na kojoj matrici pojmova? U ovom radu planiranje uključuje pojmove za glavno ustrojstvo parcela u hijerarhiji namjene, te pripadajuće opće termine, kao podloga za izradu planerskog pisma, bez obzira na identitet termina namjene i brojčane mjere, kao i termine za pripadajuće infrastrukturne trase vodova i veza koje sadrže planovi prostornog uređenja.

3. PRAVILA IZGRADNJE

U svijetu postoje različita pravila izgradnje, ali malo njih obrađuje pravila planskih znakova za izradu planova prostornog uređenja. Za ovaj rad dati će se relevantna pravila za izradu prostornih planova, a primjenjuju se u dvije različite države i to na razini Hrvatske i Italije.

3.1. Pravila na razini Hrvatske

U Hrvatskoj, prethodno istaknuti Pravilnik (1998 i 2004), određuje sadržaj, mjerila kartografskih prikaza prostornih planova, obvezni brojčani i grafički prostorni pokazatelji s planskim znakovljem i standard elaborata, koji se primjenjuju u izradi prostornih planova.

Sadržaj prostornih planova je taksativno utvrđen, isto tako i pripadajuća mjerila omjera kartografskih prikaza. U sadržaju je dan popis naslova ili poglavlja za obradu tekstualnog

dijela, a za crtači dio utvrđen je popis kartografskih prikaza planova. U tekstualnom dijelu Pravilnika, obvezni prostorni pokazatelji su mjerila gustoće stanovanja (gustoće stanovništva), način korištenja i uređenja površina (koeficijenti izgrađenosti, koeficijenti iskorištenosti, i gustoće izgrađenosti). U grafičkom dijelu Pravilnika je više poglavlja uz standard elaborate, grafičke pokazatelje i namjenu.

Poglavlja su: granice i sustav središnjih naselja i razvojnih središta, korištenje i namjena prostora/površina (prostori/površine za razvoj i uređenje, promet, pošta i telekomunikacija), infrastrukturni sustavi i mreže (energetski sustav, vodnogospodarski sustav, obrada skladištenje i odlaganje otpada), uvjeti korištenja i zaštite prostora (uvjeti korištenja, područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite, oblici korištenja i način gradnje i uvjeti gradnje).

Standard elaborata je opis veličina za crte, linije, točke, boje i razmjere za planske znakove, te posebice načina uveza, broj izvornika i potpisa, odluka o prihvaćanju i način čuvanja prostornog plana.

Grafički pokazatelji su planski znakovi. To su sličice (planski znak) za infrastrukturu iz kojih se oblikuje pojas zemljišta za prometnice (ceste, ulice i sl.) i pruge (željeznica, tramvaja i sl), te trase vodova (elektrike, vodovoda, odvodnje i dr), kao i sličice za plohe površina/prostora.

Opis planskih znakova su prostorni pokazatelji za razlikovati: namjenu, naselja, infrastrukturu i sl.

Namjena je neka vrsta klasifikacije koja obuhvaća iste termine za prostorne pokazatelje iz četiri vrste planova: (PPŽ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), koji identificiraju površine izvan naselja ili jedinice namjene koje odgovaraju terminu područja.

Gospodarska namjena: proizvodna, površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje); površine uzgajališta (akvatura); poslovna namjena; ugostiteljsko turistička namjena; športsko-rekreacijska namjena; poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene: osobito vrijedno tlo, vrijedno obradivo tlo, ostala obradiva tla; šuma isključivo osnovne namjene: gospodarska, zaštita šuma, šuma posebne namjene; ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište; vodne površine; posebna namjena; površine infrastrukturnih sustava i groblje.

Posebice su dati prostorni pokazatelji (istog termina) za razvoj i uređenje naselja za obradu tri vrste planova (GUP, UPU, DPU). Ističu se samo glavni termini bez simbola:

Gospodarska namjena: stambena namjena; mješovita namjena; pretežito stambena; pretežito poslovna; gospodarska: proizvodna, poslovna, ugostiteljsko turistička, turistička – luka posebne namjene, športsko rekreacijska namjena, javne zelene površine, zaštitne zelene površine, posebna namjena, površine infrastrukturnih sustava i groblje.

3.2. Pravila na razini Italije

U Italiji su utvrđena pravila za način obrade planova prostornog uređenja putem simbola koji su dokumentirani u knjizi Priručnik za urbanizam - Manuale di urbanistica. Konvencionalni simboli za izradu urbanističkih planova u Italiji obuhvaćaju tri poglavlja znakova. To su znakovi tablica za planiranje teritorija, općina i obnovu gradnje.

Planiranje teritorija su zoniranje (azzonamento -12 znakova) i voznost (viabilità – 9 znakova). Planiranje općina obuhvaća tablice: državnog reljefa (rilievo dello stato di fatto – 50 znakova), zoniranje teritorija (azzonamento del territorio- 15 znakova), voznost i profili cesta (viabilità e profili stradali – 25 znakova), opskrba općeg interesa (attrezzature d'interesse generale – 30 znakova), objekti transporta (impianti di trasporto – 15 znakova), službe urbane tehnologije i raznolikosti (servizi tecnologici urbani e vari -9 znakova), osnivanje urbane kompozite (istituzioni composite urbane – 3 znakova), školske ustanove (attrezzature per l'istruzione – 21 znakova); ustanove sporta (attrezzature sportive – 25 znakova), kulturne ustanove i rasonoda (attrezzature culturali e di svago – 13 znakova).

Konvencionalne oznake za obnovu gradnje (segni convenzionali per il recupero edilizio- 59 znakova).

Termini pojedinih zona i područja u idućim podpoglavljima: Zona i Građevno područje.

Prethodno smo upoznali čitatelja sa načinom dimenzioniranja naselja i pripadajuću izgradnju kako je utvrđeno u posebnim tablicama. Isto tako postoje metode za planiranje izgradnje koja uključuje anketne upitnike, te grafičke prikaze konvencionalnih simbola. Anketni upitnici su oznake "Q" od Q/1-Q/9 do Q/17-Q/31), te pripadajuće tablice oznaka (Q/10-Q/16). Modaliteti "Q" sadrže podatke od molbi za dozvoljenu gradnju, do sadržaja građevne dozvole, te relevantne pokazatelje (parametre) za dimenzioniranje pojedinačne izgradnje, bazirano na m^2 i m^3 . Zatim, statističke podatke o stanovništvu, ustanovama (škola) kroz statistiku i dobnu strukturu učenika, te predškolske ustanove (vrtiće, jaslice i dr.); verifikacija standarda za zauzetosti stanovanja, proizvodnje, javne namjene i broja korisnika; analize demografskih podataka građenja za javne namjene, te komunalno uređenje; pregled veličina zauzetosti na razini zone; pregled nezgoda; struktura veličina školskih ustanova; podaci za analizu povijesne jezgre; podaci za obnovu gradnje, kao i plan obnove ili revitalizacije. (Colombo, Pagano i Rossetti, 1996.:1165-1294).

3.3. Nedostaci – usporedba

Na razini Hrvatske, naslovi poglavlja su općeniti, nedostaje metodologija. Povrh toga nije vidljiva hijerarhija u strukturi jedinica za razradu namjena i njenih identiteta (naziva, veličine, kapaciteta, položaja i sl.) Isto se odnosi na pripadajuće kartografske prikaze.

Utvrđena su poglavlja: Korištenje i namjena prostora/površina, te Razvoj i uređenje prostora na način da se jedna te ista namjena može provlačiti kroz sedam razina prostornih planova. Primjer, "ugostiteljsko turistička namjena" (T1, T2 i T3) je ista jedinica namjene za sedam vrsta prostornih planova (PPŽ, PPGZ, PPPO, PPUO/G, GUP, UPU, DPU.)³. Njima nedostaje hijerarhija, cjelovita vrsta namjene, veličina, kapacitet parcela.

Na razini Italije, prethodno istaknuti konvencionalni simboli za izradu prostornih planova (urbanistički) su pravila koja simbolički pokrivaju razne namjene površina i prostora. To su termini namjene za globalizaciju vrlo općeniti, a za detaljniju namjenu, posebice javnu izgradnju vrlo precizni. Njima se priključuju posebni "prostorni" standardi za dimenzioniranje naselja. Ovi posljednji su tablice za uvjete izgradnje u odnosu na gustoću stanovnika po 1 ha naselja. Urbanistički standardi utvrđuju korištenje 100 m³ građevine po jednom stanovniku uz osiguranje određenog postotka zajedničkih površina (ulica, parkova, i dr.), a detaljnije se razrađuju u prostorno planskoj dokumentaciji. Nedostaje hijerarhija namjene i sistematizacija srodnih termina, a isto tako obilježja i elementi simbola za jednako mjerno planiranje ostalog prostora izvan naselja.

Pravila imaju zajedničku podlogu da sadrže "oznake" za izradu planova prostornog uređenja. Oznake su različitih termina, količina i izgleda. To podsjeća na slova prije alfabetskog pisma. Povrh toga, razlike su prostorni standardi, metode za planiranje naselja, te pojedinačne planske oznake u prilog pravila na razini Italije. U prilogu pravila Hrvatske su obvezni prostorni pokazatelji. Istaknuta pravila nisu prepoznala parcelu kao simbol planiranja, a niti hijerarhiju jedinica namjene.

4. ELEMENTI PLANIRANJA

Prostorni planovi sadrže tekstualni i grafički dio od čega ovaj posljednji razrađuje elemente u obuhvatu zemljišta. U grafičkom dijelu se može izdvojiti katastarska podloga od kojih najpreciznija sadrži zemljište i zgrade kao elemente u obuhvatu katastarske čestice (parcele). Preko istaknute podloge planerski se oblikuju površine ili prostori kao elementi za uređenje pojaseva prometnica, te ploha za izgradnju ili uređenje poljoprivrednog i drugog zemljišta.

Analizom planova prostornog uređenja⁴ utvrđene su plohe i pojasevi različitih izgleda koji podsjećaju na parcele i njene modalitete, kao sredstvo ili simboli za oblikovanje površina i posebice oblikovanje prostora.

Shodno tome, iz literature izdvajamo nekoliko relevantnih znanstvenih radova koji obrađuju elemente planiranja. Primjerice, klasifikacija gradskog zemljišta u obuhvatu Metropole (Owen, McKenzia, Bunce, Stewart, Donovan, Stark i Hewitt, 2006.: 311-321). Transformacija prostora u studiji Pekinga (Gu i Shen, (2003.:107-122). Posebice kriteriji "zona" za bazu podataka (Lin, 2000.: 21-32). Model za definiranje budućih razvojnih zona (Weber, 2003.: 49-60) i Tipizacija funkcija urbanog prostora (Antrop, 2004.: 9-26).

Novi propisi o planiranju prostora R. Hrvatske izostavljaju strukovne termine, izmišljaju nove bez objašnjenja, pa se za planiranje ugostiteljsko turističke namjene, građevna čestica poistovjećuje sa zonom ili grupom građevina u terminu prostorna cjelina⁵. To ima dalekosežno negativne posljedice za gospodarstvo i prostorni razvitak, jer se planovi otežano rade i provode. Radi toga pojmovno će se obraditi dosadašnje stanje strukovnih termina.

4.1. Građevna čestica

Na razini R. Hrvatske, termin građevna čestica ima šire značenje. U katastarskim i urbanističkim planovima jedinica namjene označena je kao parcela ili čestica različitih termina: cjepac (zemlje), lapat, parcela, katastarska čestica, građevna čestica, čestica, građevinska parcela, gradilište, posjed, nekretnina i dr.⁶ U pristupu oblikovanja namjene zemljišta nastaje proces koji se može promatrati na više načina od čega se izdvaja određivanje namjene u "kulturi" tako da sadrži cjelinu ili dijelove građevinske čestice. Kultura identificira način upotrebe zemljišta. Prema katastarskim terminima razlikuju se površine zemljišta kroz kulturu ili način upotrebe zemljišta (kuća, štala, zgrada, vrt, dvorište i dr.). To znači da termin "kuća" identificira oblikovanje namjene u veličini površine koju čini tlocrt kuće u razini zemljišta. Sličnu identifikaciju određene kulture imaju ostali katastarski termini. Oblikovanje čestice ili parcele je ujedno identifikacija komada zemljišne površine prepoznatljive po namjeni bez obzira na konfiguraciju zemljišta, koju čini određena (katastarska) kultura. U definiciji prof. V. Anića, *parcela je komad zemljišta kao dio veće cjeline na kojem se ob. gaji ista kultura; jedinica izmjerene površine koja se u zemljišnim knjigama vodi pod određenim brojem*. Građevna čestica je jedinična namjena prostora za postojeću ili plansku građevinu. Do građevne čestice treba postojati i "komunalna čestica", kao jedinična namjena, za uređivanje naselja ili čestica zemljišta za ulice, putove, parkove i sl. čiji se termin rađa, jer

nedostaje u Zakonu (Poropat, 2000.: 291-307). U osnovi građevna čestica *svojstveno identificira veličinu, oblik i položaj zemljišta*, a njena uloga u izgradnji zemljišta uključuje građevnu parcelu koja je zemljište jedinične namjene prostora za postojeću ili plansku zgradu i okućnicu.

Prema Srećku Peganu, Sveučilišnom profesoru Arhitektonskog fakulteta u Zagrebu, građevna (građevinska) parcela (čestica) je uređeni dio zemljišta za građenje s osiguranim kolnim prilazom, a nalazi se u unutar građevnoga područja određenog urbanističkim ili prostornim planom⁷. Istaknut je dio pojmovnika za građevnu parcelu koja identificira njeno značenje. U ostalom dijelu teksta (fus nota), pojmovno značenje se rastače na dvije građevne čestice od kojih je jedna za građenje, a druga za uređenje zemljišta. Ovo posljednje pojmovno odgovara terminu komunalna parcela. U sadašnjem zakonodavstvu RH., uvjeti uređenja komunalne parcele ne postoje, već se isti podređuje terminu koji zamjenjuje građevnu česticu (prometnica, javno prometna površina, ulica, cesta i dr.).Objektivno je ozakoniti uvjete i dozvole za komunalne parcele od čega posebice prometnice, i posebice građevne parcele, ukoliko želimo red i pravila za održivu ravnotežu prostora.

Građevna čestica precizira uvjete izgradnje ili ono što se gradi, a izvan gradnje unutar i izvan građevnog područja su drugi termini parcele koji reguliraju uređenje, obrađivanje, zaštitu i drugo. To su poljoprivredna čestica, šumska čestica, vodna čestica, i druge koje nemaju status građevine već uređenje ili reguliranje neuređenog poljoprivrednog i drugog zemljišta. Shodno tome građevna čestica nema obilježja za druge vrste namjenskih parcela, pa nastaje pojmovna zbrka. Kako pojmovno prihvatiti termin građevne čestice koje uređuju poljoprivredno i ostalo ne-građevno zemljište. Nikako! jer se poljoprivredno zemljište ne gradi, već se obrađuje ili uređuje, a istaknuti termini ne upućuju čitatelja da je u pitanju građevno zemljište. Širenje građevnih čestica na poljoprivredne i ostale površine je značajno, golemo i do kada?

Znanstveno, građevna čestica je "najmanja jedinica urbanističkog planiranja" (Poropat, 2003). Ona u planu obuhvaća jednu ili više katastarskih čestica, te pripadajuće kombinacije od dijelova i cjelina.

Provedba plana (parcelacija zemljišta) sadrži jednu cjelinu od jedne nove katastarske čestice, istovjetne veličini i obliku građevne čestice. Izmjera građevne čestice na terenu je parcelacija zemljišta (Poropat, Šergo, Ružić, 2008.:501-514). U planiranju prostora građevnu česticu treba zamijeniti sa terminom koji pojmovno obuhvaća sve vrste planskih čestica. Koji je to termin? Ako se čestici doda pridjev koji upućuje na njenog kreatora ili onoga koji ju kreira u novi oblik i daje svojstva održivosti, tada se može tvrditi da je to pravi termin. U planiranju

prostora kreator čestica je Prostorni planer (Marinović, 2001.:21-26). Jedan od mogućih termina koji pojmovno zamjenjuje sve vrste čestice u planiranju prostora je Planerska čestica.

4.2. Blok

Površine zemljišta na dijelovima naselja, predviđene za grupu zgrada (postojeće ili planske) i uokvirene prometnim površinama čine građevne blokove. Blokovi mogu biti izgrađene, neizgrađene ili samo djelomično izgrađene površine, a po svom okvirnom obliku mogu biti pravilni ili nepravilni (Mirković, 1978.:233-248 i 1968.:123-160). Prema Branislavu Mirkoviću profesoru arhitektonskog fakulteta u Beogradu, blok izgradnja je vrlo detaljno obrađen element planiranja, kako tekstualno tako i grafički. Termin blok ima različito značenje. Neka od tih značenja mogu biti predmeti (pokretnine): blok za prodaju ulaznica, blok za crtanje, pisanje i dr., a druga značenja su nekretnine: blok zemljišta, blok zgrada, blok izgradnja, sustav blokova (Müller, Vogel, 1999.:524-525). Može se istaknuti analiza blokova s aspekta povijesnih značajki koje je obradio dr. Milan Prelog u svojoj knjizi Poreč grad i spomenici. Detaljno je obradio 23 bloka na razini starog grada Poreča. Povrh toga u literaturi se mogu naći i drugi termini: stambena grupa (Uzelac, 1989.:213); "pravokutna mreža ulica razlaže gradsku površinu u jednake građevinske blokove (inzule). Svaka inzula dijeli se na parcele različite veličine od oko 380 do 1520 m²" (Müller, Vogel, 1999.:167-169); fragment naselja, urbana polja (urbanizam.net, 2004.:98,180); turistički kompleks (resort), / (Karlovac, 2008.:27)/; prostorna cjelina (Uredba, 2004.:128); cjelina (Prinz, 2006.:50).

Uzimajući u obzir vrijeme obrade podataka i stupanj razvoja tadašnjeg urbanizma ukazuje se na nove činjenice koje treba prilagoditi za planiranje blokova. Te činjenice su u traženju općeg termina koji pojmovno može zamijeniti blokove za stambenu i drugu izgradnju, te uređenje grupa parcela, a time otkloniti nedoumice u identifikacije bloka. U ovom radu opći termin podsjeća na parcelu ili jedinicu namjene za obuhvat zemljišta unutar kojeg se može uvjetno razraditi na veći broj oblika, te pripadajućih veličina, količina, vrsta namjene i kapaciteta prostora. Profesionalno, kreativnost oblika i uvjeti izgradnje bloka pripadaju planeru, pa s tog aspekta je opći termin Planerski blok. To podrazumijeva da se utvrđuju jedinice namjene i izvan naselja za zemljište koje nije za izgradnju.

4.3. Zona

U planiranju šireg prostora, kao pravilo upotrebljavaju se različiti termini (prostorni znakovi) od čega se posebice ističe i zona⁸, kako u Hrvatskoj tako i drugim zemljama. Zonning (eng), zonage du sol (franc), zonizzazione - secondo la destinazione d'uso(ital), zone-indeling van een gebied naar grondgebruik (niz), aufgliederung – aufteilung in nutzungszone(n) (njem), zonering (šved): (Logie, 1986.:100-101). Značajan doprinos teorije zoniranja obrađen je u knjizi Teorija namjene površina u urbanizmu (Marinović-Uzelac, 1989.:13-138). Zona (grč. pojas) može se različito tumačiti! "U prostornom planiranju i urbanizmu u hrvatskom jeziku to je pojam koji se koristi za površinu. Zona može biti dio prostora (gradskoga ili regionalnoga prostora) određene upotrebe – određenih homogenih značajki po kojima se razlikuje od drugih prostora – ograničen i omeđen na nacrtu. Zona ima određenu funkciju, smještaj i veličinu koja se može ucrtati na kartu. Zona je površina na kojoj se nalazi više korisnika prostora koji predstavljaju jednu homogenu skupinu funkcija. (Marinović-Uzelac, 1989, Pegan, 2007.:173).

To je zona zajedničkih obilježja u odnosu na namjenu površina koja obuhvaća više građevnih čestica koje čine prostorno-funkcionalnu cjelinu (Pravilnik, 1998-2004). Nadalje, zona u namjeni površina sadrži više građevnih čestica, više jedinica iste namjene ili jedinica korištenja, a negdje mješovite namjene i sl. Povrh toga zona se poistovjećuje sa većom površinom terena kao "prostorna cjelina ugostiteljsko turističke namjene": (Uredba, 2004), stambeni kompleks (Mirković, 1B, 1968.:130) ili /velika parcela (Marinović - Uzelac, 1989.: 94,103).

U Italiji, utvrđeno je više klasificiranih zona: zona povijesne jezgre /zona del nucleo di antica/, zona intenzivnog stanovanja /zona residenziale intensiva/, poluintenzivna zona stanovanja /zona residenziale semintenziva/, poluekstenzivna zona stanovanja /zona residenziale semiestensiva./, ekstenzivna zona stanovanja /zona residenziale estensiva/, zona rijetkog stanovanja /zona residenziale rada/, zona ustanova javnog interesa /zona per attrezzature di pubblico interesse/, zona industrije i trgovine /zona industriale e commerciale/, mješovita zona stanovanja i obrta /zona mista residenziale e artigianale/, zona javnog zelenila /zona di verde pubblico/, zona privatnog zelenila /zona di verde privato/, zona zaštite /zona di rispetto/, ruralna zona /zona rurale/ i granice groblja /limite di rispetto cimiteriale, i granice zona za obnovu /limite della zona da risanare/: (Colombo, Pagano i Rossetti, 1996.:1223-1224). Istaknute klasifikacije zona identificiraju dijelove grada. Uzimajući u obzir iznijeto, ako se pojam zone pobliže označi pridjevom tada je ona precizne identifikacije u djelatnosti⁹.

Njena primjena u planiranju prostora R. Hrvatske nije pojmovno ozakonjena ili dovoljno pojašnjena pa se kao takva u struci zamjenjuje drugim pojmovima (prostorna cjelina, četvrt, kvart, područje i dr.). U ovom radu se zona precizira tako da njeno značenje nedvojbeno upućuje na rad planera, pa shodno tome utvrđuje se termin Planerska zona. Ovaj posljednji termin pokriva i površine zemljišta koje nemaju status građevne zone. To su zona vinograda, voćnjaka, i dr.

4.4. Građevno područje

U planovima prostornog uređenja, građevno područje se poistovjećuje terminima: područje, rajon, zoniranje, dijelovi teritorija lokalne vlasti. U hijerarhiji parcela, najšira jedinica je "područje" i obuhvaća tri niže razine jedinica namjene. Pojmovno za ovaj rad, obuhvat područja se odnosi na građevno područje ili obuhvat postojećeg i planskog naselja u terminu grad, kao i druge negradske površine posebnog obilježja koje treba ozakoniti. Negradsko područje naselja su dijelovi područja (općinsko središte, selo, stancija, i dr.) u identitetu zona, blok i pojedinačne građevine. Prema Zakonu o prostornom uređenju, "građevinsko područje naselja utvrđeno prostornim planom uređenja velikog grada, grada i općine je izgrađeni i uređeni dio naselja i neizgrađeni dio područja tog naselja planiran za njegov razvoj i proširenje."¹⁰ Rajon je sinonim za građevno područje grada koji upotrijebljen 1958. godine za "izgrađena i neizgrađena zemljišta, koja se nalaze u užim građevinskim rajonima gradova i naselja gradskog karaktera" (Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, 1958:52, čl.34). Područje kao jedinica namjene u planiranju prostora može se prepoznati u terminu zoniranje, ili "akcija u podjeli teritorija" (Marinović-Uzelac, 1989.:16).

Prema Talijanskom priručniku za urbanizam utvrđeno je zoniranje za planiranje teritorija ili njihova klasifikacija. To su: zone naročita odredišta /zone a speciale destinazione (con eventuali simboli)/; zone urbanog razvitka ili novih ustoličenja /zone di sviluppo urbano o di nuovo insediamento/, zone za neugodnu, škodljivu, opasnu i specijalnu industriju /zone per industrie moleste, nocive, pericolose, speciali; comprensori minerari /rudna nalazišta/ područja potencijalne industrije i stanovanja /compresori di potenziamento industriale e residenziale/ park od općeg interesa/ parchi d'interesse generale/ zone važne vrste pejzaža /zone paesistiche d'importanza generica/, zona važnog i značajnog pejzaža /zone paesistiche d'importanza rilevante/, zone zaštite ili poštovanje bez pravne izgradnje /zone di protezione o di rispetto ad edificazione nulla controllata/, zone ustanova i usluga od općeg interesa /zone di

attrezzature e servizi di interesse generale/ i specijalne zone /zone speciali/. (Colombo, G. Pagano, F., Rossetti, M. 1996.: 1218-1219).

Svakoj od navedenih područja pripada odgovarajući znak. Nedostaju obilježja područja i hijerarhije veličina.

U planiranju prostora treba razlikovati teritorij (obuhvat ustroja lokalne, regionalne i državne vlasti) i dijelove teritorija. Dijelovi teritorija na razini ustroja jedinice lokalne vlasti su podređeni terminu namjene. Daljnja podjela teritorija na više razine namjene je poklapajuća, neprecizna i stvara zbrku u izradi planova prostornog uređenja, pa treba namjenske termine zamijeniti sa drugima koji identificiraju pitanja "teritorijalizacije". Povrh toga nedostaju termini "područivanja" ili njihova cjelovita klasifikacija. Kako je termin područje višeznačajan to je potrebno njegovu identifikaciju preciznije utvrditi. To se postiže na način da se ispred riječi područje dodaje pridjev koji upućuje na autora koji uvjetno oblikuje istaknuti termin, a to je izraz riječi planer. Precizno je utvrđena namjena ako se utvrdi termin Planersko područje.

ZAKLJUČCI

Parcela kao simbol za utemeljenje planerskog pisma na razini Hrvatske države, a i šireg okruženja je jedva zamjetna. U planiranju prostora u osnovi nedostaje hijerarhija i identitet termina namjena. Bez slova nema pisanja, a isto tako bez parcela nema planiranja prostora. Bitnu ulogu u planiranju imaju pravila za izradu prostornih planova.

U dosadašnjoj praksi planiranja prostora na razini elemenata u upotrebi su pravila strukovnih termina: građevna čestica, blok, zona i građevno područje. Novi propisi o planiranju prostora R. Hrvatske izostavljaju dio termina, izmišljaju nove bez znanstvene podloge, pa se za planiranje ugostiteljsko turističke namjene, građevna čestica poistovjećuje sa zonom ili grupom građevina u terminu prostorna cjelina. Istaknuto planiranje uz posredovanje upravne vlasti u znatnom dijelu je dirigiranje i nametanje rješenja - projekata. To ima dalekosežno negativne posljedice za gospodarstvo i prostorni razvitak, jer se nameću rješenja u planove koja potiskuju postojeća pravila planiranja, pa se planovi otežano rade i provode.

Na razini Hrvatske i Italije su utvrđena pravila za izradu prostornih planova.

Pravila sadrže termine i grafičke oznake za planiranje površina/prostora, a znatno se razlikuju među državama. Istaknuta pravila nisu prepoznala parcelu kao simbol planiranja, a niti hijerarhiju jedinica namjene.

Analizom prostornih planova utvrđene su plohe i pojasevi koji podsjećaju na parcele. Parcele ploha su namijenjene za izgradnju zgrada i posebice uređenje poljoprivrednog i drugog zemljišta. Parcele pojaseva su namijenjene za izgradnju i uređenje prometnica i pruga (tračnica), te zaštitu površina prirode (pomorsko i vodno dobro, izvorišta, erupcija i dr.).

Na razini elemenata planiranja utvrđeni su opći termini u hijerarhiji jedinice namjene. Opći termini od nadređene do podređene jedinice namjene su: Planersko područje, Planerska zona, Planerski blok i Planerska čestica.

Planersko područje je uvjetna jedinica namjene, nadređena za obuhvat zemljišta od dvije i više planerskih zona.

Potrebno je znanstveno izraditi kriterije za utvrđivanje planerskih područja.

Planerska zona je uvjetna jedinica namjene, nadređena za obuhvat zemljišta od dva i više kompleksa ili planerskih blokova.

Planerski blok je uvjetna jedinica namjene, nadređena za obuhvat zemljišta u grupi zgrada ili odgovarajućoj grupi planerskih čestica.

Termin koji pojmovno zamjenjuje sve vrste čestica u planiranju prostora je Planerska čestica.

Planerska čestica:

- najmanja je jedinica namjene i uvjetno je podređena ostalim jedinicama namjene;
- identificira veličinu, oblik i položaj zemljišta;
- utvrđuje se za građevno, poljoprivredno, šumsko, vodno i drugo zemljište;
- sadrži mjerila jedne izgradnje i uređenja, te ostala mjerila za korištenje klasificirane kopnene i vodne površine.

LITERATURA

Albers, G. Haubner, K. Lang, H. Marx, D. Scholich, D. and Spiegel, E. (1983), *Grundriss der Stadtplanung*, Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Curt R. Vincentz Verlag, Hannover, p.171.

Antrop, M. (2004), Landscape change and the urbanization process in Europe, *Landscape and Urban Planning*, Volume 67, Issues 1-4, 15 March, pp.9-26.

Colombo, G. Pagano, F. Rossetti, M. (1996.), *Manuale di Urbanistica*, Il sole 24 Ore Pirola S.p.A Milano, pp.1186-1193.

De Chiara, J. Crosbie, J.M. (2001), *Time-Saver Standards for Building Types (fourth edition) McGraw-hill*, New York, Chicago, San Francisco, Lisbon, London, Madrid, Mexico City, Milan, New Delhi, San Juan, Seoul, Singapore, Sydney, Toronto, pp.147-993.

De Chiara, J. Panero, J. Zelenik, M.(1995), *Time – saver standards for Housing and residential development, (second edition) Mc GRAW-HILL, inc.* New York, San Francisco, Washington, D.C. Auckland, Bogotá, Caracas, Lisbon, London, Madrid, Mexico City, Milan, Montreal, New Delhi, San Juan, Singapore, Sydney, Tokyo, Toronto, pp.30-54.

Gu, C. Shen, J. (2003), Transformation of urban socio-spatial structure in socialist market economies: the case of Beijing, *Habitat International*, Volume 27, Issues 1, March, pp.107-122.

Jakopec, V. (1997), Neki temeljni termini iz katastra zemljišta, *Zbornik radova 1. hrvatskog kongresa o katastru*, Zagreb, pp.313.-320.

Karlovac, M. (2008): *Teorija planiranja održivog turističkog proizvoda*, Školska knjiga, Zagreb.

Lin, F.T. (2000), GIS-based information flow in a land-use zoning review process, *Landscape and Urban Planning*, Volume 52, Issue 1, 5 November, pp.21-32.

Marinović-Uzelac, A. (1989). *Teorija namjene površina u urbanizmu*, Tehnička knjiga Zagreb, p.213.

Mirković, B. (1968), *Osnovi urbanizma, 1B*, Građevinska knjiga Beograd, pp.123-160.

Mirković, B. (1978), *Osnovi urbanizma, 1A, III*, Građevinska knjiga Beograd, pp.233-248.

Müller, W., Vogel, G. (1999), *Atlas Arhitekture 1*, I.G.H, pp.167-169.

Müller, W., Vogel, G. (1999), *Atlas Arhitekture 2*, I.G.H, pp.524.-525.

Owen, S.M. MacKenzie, A.R. Bunce, R.G.H. Stewart, H.E. Donovan, R.G. Stark, G. and Hewitt, C.N. (2006), Urban land classification and its uncertainties using principal

component and cluster analyses: A case study for the UK West Midlands, *Landscape and Urban Planning*, Volume 78, Issues 4, 28 November, pp.311-321.

Pegan, S. (1996), Pristup izradi urbanističkog plana. // *Prostor : znanstveni časopis za arhitekturu i urbanizam*. 4 (1996), 1(11), pp. 95-108.

Pegan, S.(2007), *Urbanizam uvod u detaljno urbanističko planiranje*, Acta Architectonica, udžbenici i priručnici 5, Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet, p.173.

Poropat, A. (2000), Prilog pojmovnom i metodološkom pristupu mjerama kućišta - rezultati istraživanja // *Energy and the environment 2000 Energija i okoliš / Opatija : Hrvatsko udruženje za sunčevu energiju*, Rijeka, pp.291-307.

Poropat, A. (2002), Prostorni činitelji izgrađivanja parcele obiteljskih građevina na primjeru zapadne obale Istre. *Disertacija*, Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet

Poropat, A. (2003), Prostorni činitelji izgrađivanja parcele obiteljskih građevina na primjeru zapadne obale Istre. // *Prostor, Znanstveni časopis za arhitekturu i urbanizam*. 11[2003] (2003), 2[26], pp. 227-227.

Poropat, A. Brščić, K.. Velčić, E.. (2006), The Hierarchy of Plans of Physical Planning in the Republic of Croatia and EU // *International Congress, ENERGY AND THE ENVIRONMENT 2006 / Franković, Bernard (ur.)*.Rijeka, pp.139-152.

Poropat, A. Šergo, Z. Ružić, P.(2008), Provedba parcelacije zemljišta na primjeru detaljnih planova uređenja (1973.-2003.) // *Zbornik radova XXI. znanstvenog skupa o energiji i zaštiti okoliša : Međunarodni kongres Energija i Okoliš 2008 / Franković, Bernard (ur.)*. Hrvatski savez za sunčevu energiju, Rijeka, pp.501-514.

Prelog, M. (1957), *Poreč grad i spomenici*, Kolaričev narodni uni verzitet, Beograd, pp.191-200.

Prinz, D. (2006), *Urbanizam, Svezak 1. – Urbanističko planiranje*, Golden marketing – Tehnička knjiga, Zagreb, pp.30, 99-104).

Punter, J. Carmona, M. (1997), *The Design Dimension of Planning, Theory, content and best practice for design policies*, E& FN SPON, London, Weinhem, New York, Tokyo, Melbourne, Madras.

Vresk, M. (2002), *Grad i urbanizacija, osnove urbane geografije, peto dopunjeno izdanje*, Školska knjiga, Zagreb, pp.1-3, 36-37, 43.

Weber, C. (2003), Interaction model application for urban planning, *Landscape and Urban Planning*, Volume 63, Issue 1, 10 March, pp.49-60.

Yates M.H., Garner B.J. (1971), *The North American City*.

*** (1998), Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova, N.N. 106/98, 39/04, 45/04, 163/04

***(2004), Uredba o uređenju i zaštiti zaštićenog obalnog područja mora, N.N.. 128.

*** (2004), *Urbanizam.net*, UPI-2M PLUS, Zagreb, p.98, 180.

*** (1996-2009), Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, N.N. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09.

***(1958), Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, *Službeni list FNRJ*, 52.

*** (2007), Zakon o prostornom uređenju i gradnji, N.N. 76/2007; 39/2009.

THE LAND PLOT –THE INTRODUCTION OF PLANNING SCRIPT

ABSTRACT

The purpose of this paper is to bring to life universal spatial planning rules whose marks are symbols reminiscent of letters for writing words, and are in practice pictures of drawings. The goal of the research is to determine general terms for the development of a hierarchy of use with four levels of land plots. The research methodology includes an analysis of the way spatial planning takes place at present in theory and in practice as well as experience in preparing and implementing spatial planning plans. The general terms in order from superior to subordinate units of use are: Planning area, Planning zone, Planning block and Planning parcel.

Keywords: *Property, spatial planning, purpose, hierarchy*

Bilješke

¹ Vidi "Dragonera":http://www.vodnjan.hr/web/dwn/sluzbene_novine/Sluzbene_novine_03-2006.pdf

² Vidi, http://hr.wikipedia.org/wiki/Prostorno_planiranje

³ To su: Prostorni plan županije (PPŽ); Prostorni plan Grada Zagreba (PPGZ); Prostorni plan područja posebnih obilježja (PPPPO); Prostorni plan uređenja općine ili grada (PPUO/G); Generalni urbanistički plan (GUP); Urbanistički plan uređenja (UPU); Detaljni plan uređenja (DPU).

⁴ Autor ovog rada je izradio veći broj prostornih planova, a isto tako provodio njihove odredbe. Manje-više svi prostorni planovi se baziraju na oblikovanju površina ili prostora. Vidi sadržaj grafičkih prikaza iz popisa odluka o prostornim planovima na razini gradova i naselja lokalne samouprave u Istarskoj županiji: http://www.istra-istria.hr/fileadmin/dokumenti/prostorni_plan/ProstDokNaSnazi.pdf

-
- ⁵ Prostorna cjelina je pojmovno upitna, gdje i kada je primijeniti, može se tumačiti na više načina. Idealna prostorna cjelina je zemaljska kugla. Glavne prostorne cjeline obalnog područja su: *uži obalni pojas akvatorij, zaobalje, otoci* (Program, 1999, toč. 6-10), Prostorna cjelina do 15 ha, ugostiteljsko turistička namjena (Uredba, 2004, čl. 12; pojmovnik: Zakon, 2007, čl. 2, toč. 22.) i dr.
- ⁶ Termine parcele i čestice obradio je V. Jakopec, (dorađeno) na sljedeći način : *Katastarska se čestica naziva ciepac (zemlje) i lapat* (Šulek, 1990. *Magjarsko-hrvatski i hrvatsko-magjarski rječnik* (Janiszewski, 1912.). *Lapat* znači komad, dronjak (Pravo povijesni rječnik – Mažuranić, 1975). *Nazive lapat i ciepac možemo smatrati zastarjelima, jer se danas ne upotrebljavaju* (Rječnik hrvatskog jezika – Anić, 1994.); *die Parzelle* je njemačka riječ, a u prijevodu znači *čestica i parcela* (Klub inženira i arhitekta, 1881.); parcela (Zakon o promjeru i katastru zemljišta (Sabor SRH 1968.); Zakon o izmjeri i katastru zemljišta (Sabor SRH 1974.). U geodetskim udžbenicima u upotrebi su sljedeći termini: zemljišna čestica (Macarol, 1978.); čestica, parcela (Medić, 1978.; u Tehničkoj enciklopediji: zemljišna jedinica, čestica zemljišta (Tomić, 1979.). Spomenimo i to: parcela je nastala od francuske riječi *parcelle*, a ona od latinskog *particula*, što je u prijevodu čestica (Svezak 5, JLZ, 1966.-1969.). U Engleskoj se govori *parcel, land parcel, lot, plot*. U Njemačkoj *das Flurstuck, die Parzelle i das Katastergrundstuck* (IFAG, 1995.); Jakopec, 1997.:313-320. Građevinska parcela (Zakon o «prostornom uređenju» 1973.– 1998.), a najnovije građevna čestica.
- ⁷ Ostali dio definicije glasi: "Građevinska parcela za građenje zgrada mora imati osiguran i pješački pristup s javne prometne površine, širine najmanje 3 m, a površinom i oblikom mora omogućavati građenje sukladno uvjetima koje određuju prostorni plan i pravila struke. Uređena građevinska parcela treba imati uređene priključke na komunalnu i energetska infrastrukturu. Samo iznimno postojeća građevinska parcela u veoma vrijednim i zaštićenim povijesnim cjelinama može imati i uži prilaz odnosno samo pješački pristup". (Pegan, 2007.:160).
- ⁸ Pojmovno zona ima šire značenje: " U geografiji, područje na Zemlji ili nebeskoj sferi između dviju paralela. U botanici, vegetacijski pojasi na površini Zemlje. U zoologiji, faunistički pojasi na površini Zemlje i u moru (npr. cirkumtropska zona). U klimatologiji, toplotni pojasi na zemlji (žarki, umjereni i ledeni pojas). Na 5 toplotnih zona prvi je razdijelio Zemlju _ Parmenid u V st.", Opća enciklopedija, knjiga, 709.
- ⁹ Vidi popis djelatnosti - Vresk, 2002.:43; struktura površina, Marinović-Uzelac, 1989.:172-222.
- ¹⁰ U nastavku odredbi Zakona, građevinsko područje sadrži pojmove:
- " Izdvojeno građevinsko područje izvan naselja utvrđeno prostornim planom uređenja velikog grada, grada i općine je izgrađena i/ili neizgrađena prostorna cjelina izvan građevinskog područja naselja isključivo za gospodarsku namjenu bez stanovanja (proizvodnja, ugostiteljstvo i turizam, sport) i groblja,
- Izdvojeni dio građevinskog područja naselja je odvojeni dio postojećega građevinskog područja istog naselja nastao djelovanjem tradicijskih, prostornih i funkcionalnih utjecaja,
- Izgrađeni dio građevinskog područja su izgrađene i uređene građevne čestice i druge površine privedene različitoj namjeni kao i neizgrađene i neuređene čestice zemljišta površine do 5.000 m koje s izgrađenim dijelom građevinskog područja čine prostornu cjelinu,
- Neizgrađeni dio građevinskog područja je jedna ili više neposredno povezanih neizgrađenih i neuređenih čestica zemljišta ukupne površine veće od 5.000 m²."