

PRILOG POJMOVNOM I METODOLOŠKOM PRISTUPU MJERAMA KUĆIŠTA – REZULTATI ISTRAŽIVANJA

Amorino Poropat

Institut za poljoprivredu i turizam Poreč
Carla Huguesa 8, 52440 Poreč

Sažetak

U članku se iznose rezultati istraživanja o pojmovnom i metodološkom pristupu mjerama kućišta. Pojmovi se odnose na termine, elemente i obilježja kućišta. Metodološki sadrže postupke istraživanja, te obradu mjernih podataka. Mjere kućišta se promatraju u smislu "odredbi za provođenje prostornih planova gradova" u Istarskoj županiji, te mišljenja neposrednih korisnika kućišta dobivenih anketnim istraživanjem. Analizirani su prostorni planovi sedam gradova: Buja, Buzeta, Labina, Pazina, Poreča, Pule i Rovinja, s gravitirajućim teritorijem, tako da je obuhvaćen prostor cijele Županije. Jednako tako uzorak u provedenom anketnom istraživanju "pokriva" isti prostor.

Rezultati istraživanja mjera kućišta odnose se na elemente: građevna čestica i kuća, odnosno na njihova obilježja: "podkuće", "udaljenost", "visina kuće" i "nagib krovišta". Oni ukazuju:

- *da se minimalne i maksimalne veličine mjera jednog te istog obilježja i elementa propisana prostornim planovima gradova, znatno razlikuju, odnosno da imaju odstupanja jednih od drugih i po nekoliko puta;*
- *u prostornim planovima neujednačena je terminologija o položaju izgradnje kuće na građevnoj čestici;*
- *mišljenja anketiranih ispitanika podržavaju mjere novo planiranih kućišta u funkciji kvalitetnijeg življenja i obavljanja određenih djelatnosti u krugu kuće.*

Dobiveni rezultati mogu biti korisni u izradi planova prostornog uređenja, pri određivanju mjera za optimalne veličine kućišta, te kod donošenja odgovarajućih propisa na razini jedinica lokalne samouprave.

Ključne riječi:

Anketa, mjere kućišta, Istarska županija,
Prostorni plan Grada, ruralno područje.

1. UVOD

Predmet istraživanja je kućište na ruralnom području Istarske županije. Mjere kućišta imaju svoje minimalne i maksimalne veličine u okviru pripadajuće građevne čestice. Raspon minimalne i maksimalne veličine oscilira, u funkciji je broja članova domaćinstva, propisa koji reguliraju ta pitanja, kao i drugih okolnosti na koje utječu neposredni korisnici kućišta. Na teritoriju Istarske županije katastarska izmjera zemljišta provedena je od 1818 – 1825. godine [1]. Ustanovljenjem katastra stvorene su katastarske čestice odnosno uporište za propisivanje mjera kućišta.

Mjere kućišta, odnosno stambene izgradnje za teritorij Istre utemeljene su propisom o "Stambenom redu" iz 1874. godine. Tim propisom nova stambena izgradnja podliježe izdavanju dozvole, te uvjeta građenja (stambeni nacrt, zaštita – susjeda, protupožarne i higijenske mjere i dr.). Istim propisom regulirano je građenje u skupini kuća i ustupanje prostora općini za izgradnju ulice. Predviđena minimalna širina ulica bila je 11,38 metara ("6 seznav"). Provođenje "stavbenog reda" uspostavljen je red, kao jedna od mjera kućišta. Efikasno su rješavana imovinsko pravna pitanja ulice, te utvrđene nadležnosti naručitelja, izvoditelja i upravnog tijela [2].

Detaljnije, mjere kućišta se propisuju temeljem odredbama Zakona [3, 4]. Od 1961. godine one su u nadležnosti jedinica lokalne samouprave. Primjerice, općina Poreč (1969) je takvom odlukom regulirala ova pitanja: uvjeti za građenje, izradu tehničke dokumentacije, odobrenje za građenje, iskolčenje regulacione linije, izgradnju i održavanje objekata, visinske točke, odobrenje za upotrebu objekata, kaznene, opće, prijelazne i završne odredbe [5].

Neke mjere kućišta istraživalo je više autora. U posljednje vrijeme pristupilo se i studijskom proučavanju prostora Istarske županije za potrebe izrade njenog Prostornog plana [6] i gospodarskog razvitka na temi "Seljačka obiteljska gospodarstva u Istri", koje financira Ministarstvo znanosti tehnologije. Jedan dio rezultata istraživanja istaknute teme, prezentiran je u nastavku ovoga rada.

2. PROBLEM I CILJ RADA

Zakonima iz 1973. 1980. i 1994. se određuje izrada i donošenje prostornih planova, a njihov detaljni sadržaj za posljednja dva godišta, propisuje Pravilnikom. Propis Pravilnika iz 1985. 1987. i 1998., sadrži i "odredbe za provođenje" prostornih planova, kojima se određuju mjere kućišta [7, 8, 9]. One rješavaju pitanja pojedinačne izgradnje kuća i veličine čestice. Od više vrsta planova, posebice se promatraju "prostorni planovi gradova" važeći u 1997. godini. Problem je u tome što se mjere kućišta administrativno uređuju, mijenjaju, pa su jednim dijelom i uzrok za stihijsko ponašanje u prostoru, kroz bespravno ili protupravno izgrađene građevine.

Zbog toga je osnovni cilj ovog rada istražiti mjere kućišta s aspekta prostornih planova i mišljenja njihovih korisnika u domaćinstvima izvan užeg gradskog područja Istarske županije. Svrha ove teme je ukazati na neke značajke kućišta koje bitno utječu na svojstvenu kompoziciju istarskih ruralnih naselja. Ona mogu biti kao podloga za propisivanje odgovarajućih mjera i daljnja komparativna istraživanja.

3. HIPOTEZA

Hipoteza u ovom istraživanju glasi:

Želje korisnika o mjerama kućišta znatno se razlikuju od propisanih prostornim planovima.

Istraživanje je provedeno putem provjere mišljenja korisnika kućišta anketom uz određene pretpostavke.

4. DEFINIRANJE POJMOVA

4.1. Elementi i obilježja

Elementi kućišta su: građevna čestica i kuća, a njihova obilježja promatrana s aspekta mjera prostornih planova i njima pridruženih korisnika kućišta su: podkuće, udaljenost međa, visina kuće i nagib krovništva. Neki autori "kućište" promatraju kao kuća i parcela [10].

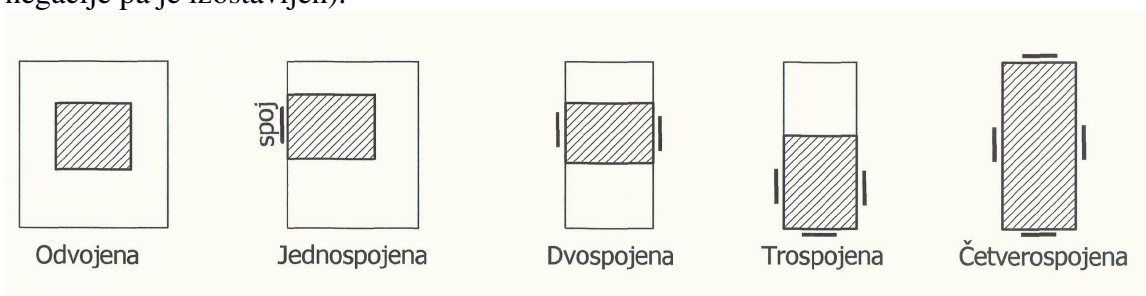
Pojmovno u ovom radu, građevna čestica je jedinična namjena prostora za postojeću ili plansku građevinu. Ona svojstveno identificira veličinu, oblik i položaj lokacije. Do građevne čestice treba postojati i "komunalna čestica", kao jedinična namjena, za uređivanje naselja ili čestica zemljišta za ulice, putove, parkove i sl., čiji se termin rađa, jer nedostaje u Zakonu. Podkuće je površina tla određene katastarske čestice koju pokriva kuća u svom tlocrtu. Udaljenost međe je najkraća horizontalna dužina koju čini razmak od kuće do međe građevne čestice. Ona se iskazuje sa jedne od moguće četiri strane. Dužina se mjeri u m'. Visina kuće je vertikalna udaljenost od najniže kote prirodno ravnog terena ispod okvirnog tlocrta kuće do vijenca ili sljemena krova. Mjera se iskazuje brojem etaža ili metrima ako se definira visina sljemena. Krovište je pokriveni dio kuće, ravni ili kosi određen padom u stupnjevima ili postotkom, bez obzira na broj krovnih ploha.

4.2. Termini

U prostornim planovima od Grada do Grada koriste se različiti termini za položaj kuće na građevnoj čestici (čestica), što podrazumijeva i prostorno plansku identifikaciju za prepoznavanje iste. Primjerice termini koji se rabe u prostornim planovima:

- slobodnostojeća, je precizan pojam za slobodu stajanja, ali neprecizan za položaj izgradnje na čestici;
- dvojna, je neprecizan pojam, kad imamo dvije čestice spojene sa dvije kuće;
- niz je precizan pojam za skupinu, ali je neprecizan pojam za pojedinačne čestice. Prva i zadnja čestica u nizu i one između njih se razlikuju u spoju, prve su jednospojene, a druge dvospojene sa drugim kućama;
- atrij, je precizan pojam za arhitektonsko oblikovanje kuće, ali je položaj na čestici upitan, da li on pokriva čitavu česticu ili dio nje. Nema razlike, jer se precizno određuje oblik kuće.
- utoren, poluutoren, interpolacija, su neprecizne identifikacije, ako se radi u razlici veličine utora (četvrt, tričetvrt utora i sl.). Pod interpolacijom, prema odredbama Grada Pule smatra se izgradnja: "a) objekata koji su s dvjema ili trima stranama vezani uz postojeće objekte - ugrađeni objekti i b) objekti koji su samo jednom stranom vezani uz susjedne postojeće objekte - poluugađeni objekti".

Novi termini građevne čestice (sl. 1), definirani su prema tipu izgradnje kuće, odnosno spajanjem kuće i međe čestice. "Spoj" jedne ili više strana okvirne površine tlocrta kuće i međe čestice je logičan, pa "spoj" daje precizan identitet položaja kuće na građevnoj čestici. Imamo i spoj svake čestice u odnosu na drugu česticu. Važi i obrnuto okvirne površine tlocrta kuće i međe čestice, izuzev za odvojene kuće (moguć je termin "nespojen", ali je izraz negacije pa je izostavljen).



Sl. 1. Prikaz spajanja okvira tlocrtna površine kuće i međe građevne čestice (tip izgradnje kuće Z_u)

Odvojena, je čestica s položajem kuće odvojenim od međe za određenu udaljenost. Jednospojena, je čestica koja s jedne strane ima spoj međe i okvirne površine tlocrta kuće. Dvospojena, je čestica koja s dvije strane ima spoj međa i okvirne površine tlocrta kuće. Trospojena, je čestica koja s tri strane ima spoj međa i okvirne površine tlocrta kuće. Četverospojena, je čestica koja s četiri strane ima spoj međa i okvirne površine tlocrta kuće.

5. METODE

5.1. Istraživanje i obrada mjernih podataka

Metoda istraživanja se temelji na anketi i analizi njenih rezultata, na analizi parametara određenim prostornim planovima, te na njihovom uspoređivanju.

U dijelu istraživanja koji se odnosi na prostorne planove gradova, jedinicu skupa čine propisi planske mjere ("Odluka"), odnosno njihovi planovi gradova (A_i ; $i \in G$) za određeni identitet. Modaliteti numeričke varijable (B_j ; $j \in Z_u$), za tip izgradnje kuća, te brojčani podaci (P_{ij}) iz "Odluka", kao iskazi parametra kućišta. Rasponi mjera su rezultati analize istraživane dokumentacije (M_{ij}). Ovakav pristup analiziranja elemenata i obilježja predstavljen je na sl. 2.

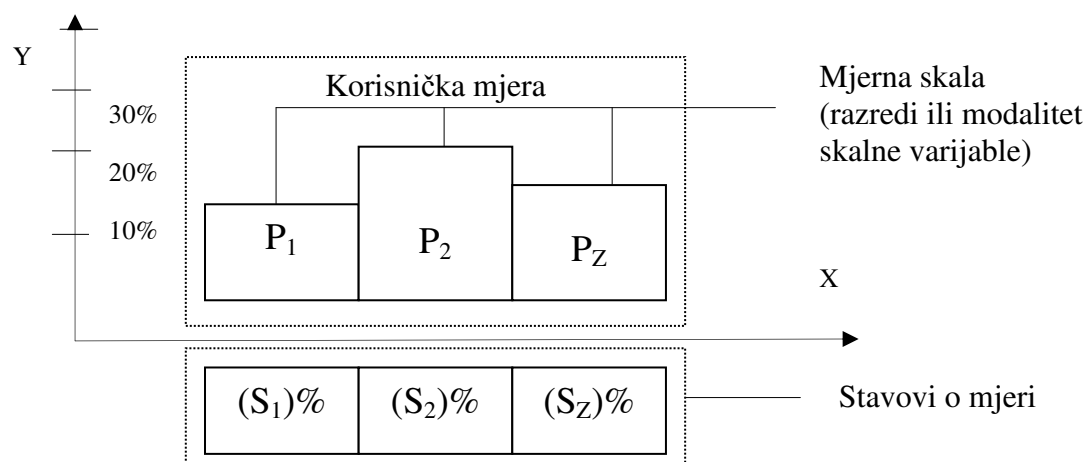
Propis planske mjere	Kućišta		
	B_1	B_2	B_j
A_1	P_{11}	P_{12}	P_{1j}
A_2	P_{21}	P_{22}	P_{2j}
A_i	P_{i1}	P_{i2}	P_{ij}
Raspon mjera	M_{i1}	M_{i2}	M_{ij}

Sl. 2. Jedinični skup iskaza mjera kućišta s aspekta Prostornog plana Grada.

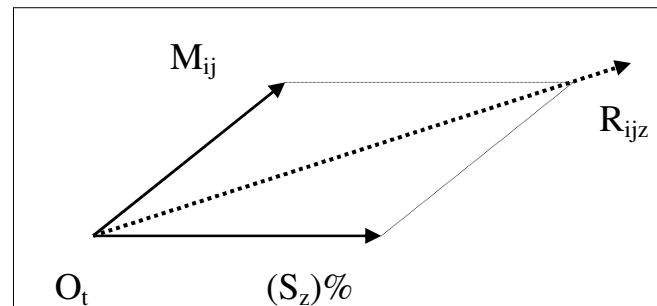
$i=1, 2, 3 \dots$ (broj promatranih varijabli); $j= 1, 2, 3, \dots$ (tipovi izgradnje kuće).

Istraživanje mišljenja ispitanika s aspekta korisničkih mjera promatra sve korisnike kao jedan skup [11], koji generira modalitet mjerne skale i konkretne iskaze mjera. Korisničke mjere predstavljaju želje ispitanika odnosno predstavnika domaćinstva ruralnog područja ili stanovnike u naseljima izvan gradova. Mišljenja ispitanika na postavljena pitanja iz ankete o mjeri određenog obilježja kućišta, iskazana su postotkom (kvantitativno) odabranih ponuđenih odgovora (P_z) koji predstavljaju razred odnosno modalitet skalne varijable (sl. 3).

Pokazatelji mjera iz prostornih planova gradova iskazani su kvantitetima M_{ij} i numeričkom varijablom, a mišljenja korisnika o njima predstavljena su isto u kvantitativnom obliku (S_z)%, ali skalne varijable, pa je njihova usporedba imala stanovitu teškoću u obradi dobivenih podataka (R_{ijz}), što je dano na slici 4.



Sl. 3. Jedinični skup iskaza mjera s aspekta stavova korisnika kućišta
 $z = 1, 2, 3 \dots$ (redni broj jedne skupine pitanja)



Sl. 4. Rezultanta pokazatelja mjera

5.2. Anketa

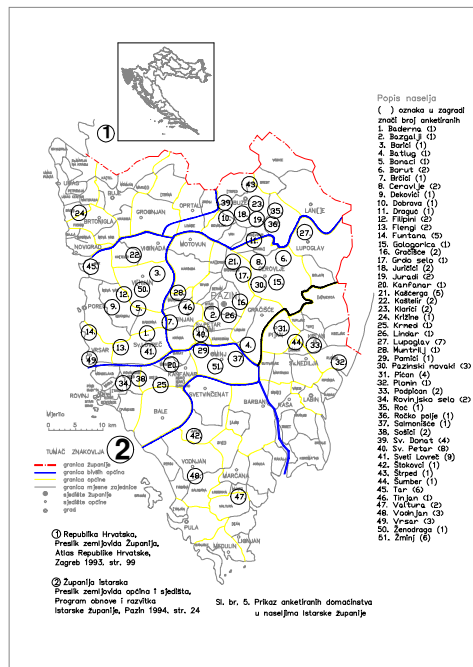
Anketom je obuhvaćeno 124 ispitanika što čini 0,352% domaćinstva u 51 naselju (8% naselja) raspoređenih po cijelom prostoru Istarske županije sl. 5.

Anketni upitnik sadržavao je 11 skupina pitanja, koja su tražila ova mišljenja:

1. o ispitaniku (pet pitanja); 2. o dokumentima gradnje (pet pitanja); 3. o čestici (sedam pitanja); 4. o malim naseljima (tri pitanja); 5. o izgradnji čestice (šest pitanja); 6. visini (tri pitanja); 7. o neizgradnji čestice (osam pitanja); 8. ograđivanju čestice (tri pitanja); 9. o parkiranju vozila (tri pitanja); 10. o štetnom zračenju (jedno pitanje); i 11. o buci na čestici (dva pitanja), te aneks “uvjeti stanovanja”.

Na ovo istraživanje odnose se pitanja pod brojem 1, 3, 5 i 6.

Postavljena pitanja bila su zatvorenog tipa, odnosno ispitaniku je ponuđeno da se opredijeli za jedno od dva do osam (2-8) odgovora (razreda). Anketiranje su proveli obučeni anketari u razdoblju od rujna 1997. do svibnja 1998. godine.



Sl. 5. Mjesta anketiranih korisnika kućišta

5.3. Veličina uzorka istraživanja

Uzorak istraživanja mišljenja ispitanika utvrđen je slučajnim odabirom iz osnovnog skupa domaćinstva na ruralnom području [12].

Budući se istraživanje sastoji iz analize postojećih prostornih planova gradova i mišljenja korisnika kućišta, veličinu uzorka čini broj planova (G) i broj ispitanika (n). Obuhvaćeno je svih sedam planova, a broj ispitanika je 124. Dobna struktura ispitanika “domaćinstva”, promatra se unutar indeksa starosti stanovnika od jedne do četiri generacije. Odaslano je 350 anketnih upitnika, vraćeno ispravnih 124 (35%) pa se taj broj ispitanika uzeo kao relevantan za obradu.

6. OBRADA – IZRAČUN – BROJČANI REZULTATI

Prema prethodno utvrđenoj metodi obrade podataka, obrađeni su podaci mjera kućišta, temeljem analize anketnih upitnika s mišljenjima ispitanika¹ i prostornih planova gradova². Prikazan je izračun raspona minimalnih i maksimalnih vrijednosti promatranih jediničnih skupova za određena obilježja i elemente kućišta, kao iskaz brojčanih rezultata, te posebice njihove razlike i podudarnosti.

6.1. Građevna čestica

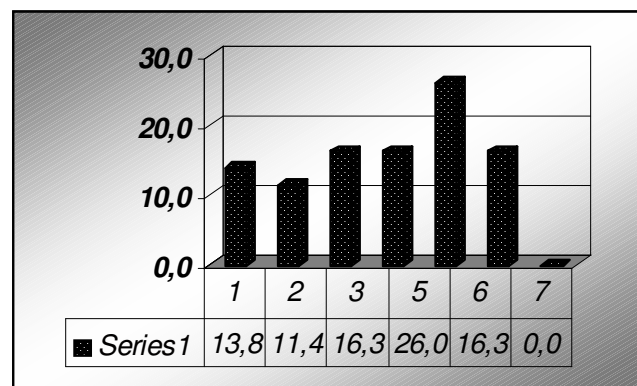
Građevna čestica je promatrana s aspekta veličine i njena oblika.

Prihvata se idealna građevna čestica u površini od 600 m².

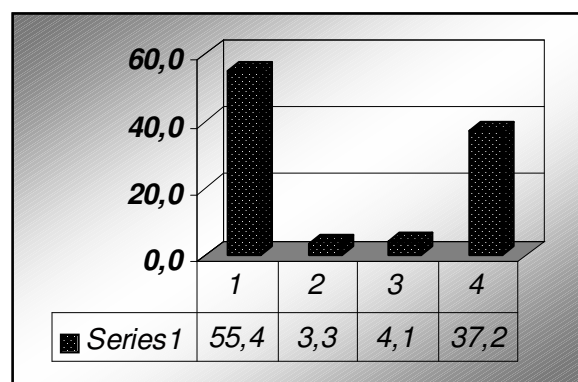
Ta pretpostavka nije potvrđena.

Istražujući mišljenja korisnika kućišta o veličini čestice, ispitaniku je ponuđeno da se opredijeli za jednu od ovih razreda:

1. 200-500 ili prosjek 350 m²;
2. 501-700 ili prosjek 600 m²;
3. 701-1000 ili prosjek 850 m²;
4. 1001-1500m² ili prosjek 1250 m²;
5. 1501-2000m² ili prosjek 1750 m²;
6. 2001-5000m² ili prosjek 3500 m²;
7. (prijedlog ispitanika)



Sl. 6. Stavovi o idealnoj površini građevne čestice



Sl. 7. Stavovi o parcelaciji pravokutnih čestica

Prihvaća se pravokutni oblik građevne čestice

Ta je pretpostavka potvrđena.

Anketni upitnik o ovom pitanju ponudio je slijedeće odgovore:

1. odvojene kuće;
2. jednospojene kuće;
3. dvospojene kuće;
4. zadržati postojeće stanje.

Praktična namjena oblika čestice u gradovima sukladna je većinskom mišljenju ispitanika.

Tablica 1. Mjere građevne čestice za izgradnju kuće u prostornim planovima

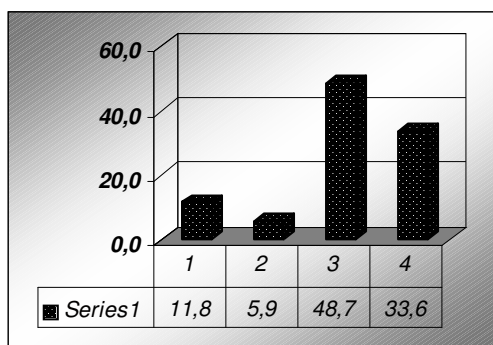
Prostorni plan	Građevna čestica (m ²)				
	Tip izgradnje kuća				
	Odvojena	Jednospojena	Dvospojena	Trospojena	
Gradovi - planska mjera					
1. Buje	300-2000	300-600	20 - 1000	20 -100*	
2. Buzet - naselje izvan i rub naselja	420-2000	500-1200	150 - 400	200-500	
	200-500	150-400	50-420	-	
3. Labin - naselje Grad	300-2000	-	min. 150	-	
	300-1000	-	-	-	
4. Pazin	500-2000	300-1250	min. 150	-	
5. Poreč - naselje Grad	min. 300	min. 200	min. 150	-	
	min. 350	-	-	-	
6. Pula	120-2000	-	25-1000	-	
7. Rovinj - Grad mala naselja povijesne jezgre	400 - 2000	300 - 1200	200 - 400	200 - 500	
	420 - 2000	500 - 1200	150 - 400	200 - 500	
	200-500	150-400	50 - 420	-	
Rasponi	min.	120 - 500	150 - 500	20 - 200	200
	max.	500-2000	400 - 1250	400 - 1000	500

Mjere propisane planovima i mišljenja korisnika kućišta se razlikuju u veličini čestice, kako one minimalne tako i one maksimalne. Većina ispitanika prihvaća raspon površina čestica od 200-1500 m²

* Odnosi se na čestice za pomoćne objekte

6.2. Podkuće

Podkuće je promatrano s aspekta izgrađenih i neizgrađenih površina građevne čestice



Sl. 8. Stavovi o izgradnji novo planiranih građevnih čestica

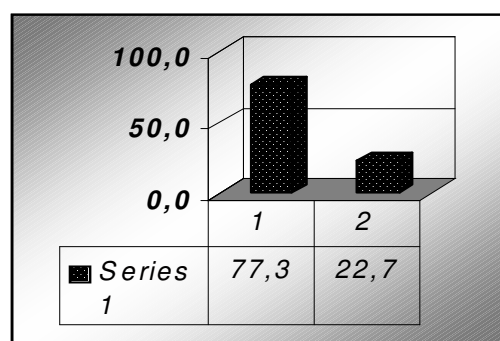
Prostorni planovi i mišljenja korisnika kućišta se razlikuju u izgradnji čestice, propisano podupire mali broj korisnika kućišta (11,8 i 5,9%).

Uvesti pravilo za izgradnju novo planiranih građevnih čestica, dimenzioniranjem svih sadržaja: prometne i komunalne infrastrukture, broja stanova, površina za parkiranje vozila, poslovnosti, visine, udaljenosti granice čestice idr.

Ta pretpostavka nije potvrđena.

Za istraživanje mišljenja o danoj pretpostavci ispitanicima su ponuđeni ovi odgovori:

1. propisno u postotku površine čestice;
2. prema tlocrtu površina minimalne i maksimalne izgradnje od 100_300m²;
3. tekst pretpostavke;
4. bez ograničenja, ali investitor snosi uvećane troškove doprinosa za uređenje prometne i komunalnu infrastrukturu kao i eventualne troškove obeštećenja susjeda;



Sl. 9. Stavovi o neizgrađenim površinama čestice

Veći dio građevne čestice treba biti neizgrađen

Ta pretpostavka je potvrđena.

Prostorni planovi i mišljenja korisnika kućišta se razlikuju u pogledu neizgradnje. Prostorni planovi predstavljaju i 100% izgradnju, pa je neizgradnja za te slučajeve svedena na nulu. Većina ispitanika je za neizgradnju novo planiranih čestica.

Tablica 2. Mjere izgradnje podkuće

Gradovi	Prostorni plan planska mjera	Podkuće – tip izgradnje kuća							
		Odvojena		Jednospojena		Dvospojena		Trospojena	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
1. Buje	vidi tablicu 3								
2. Buzet	naselja	80 m ²	150 m ²	60 m ²	130 m ²	50 m ²	100 m ²	30%	50%
	izvan i rub naselja	50 m ²	150 m ²	35 m ²	100 m ²	35 m ²	120 m ²	-	-
3. Labin	zgrada (dužine)	-	8m x 14m	-	6m x 12m	-	-	-	-
4. Pazin	naselja	-	350 m ²	-	350 m ²	-	-	-	-
		-	35%	-	35%	-	-	-	-
	O < 100m ²	-	30%	-	30%	-	30%	-	-
	O > 100m ²	-	20%	-	20%	-	20%	-	-
	stanovanje u posl.	-	50%	-	50%	-	50%	-	-
5. Poreč	naselja	-	500 m ²	-	500 m ²	-	500 m ²	-	-
		-	50%	-	50%	-	50%	-	-
	obalni pojas	60 m ²	500 m ²	-	-	-	-	-	-
6. Pula	vidi tablicu 3								
7. Rovinj*	mala naselja	80 m ²	250 m ²	60 m ²	130 m ²	50 m ²	130 m ²	-	-
		-	40%	-	50%	-	50%	30%	50%
	grad	80 m ²	-	60 m ²	-	50 m ²	-	-	-
		-	40%	-	40%	-	50%	30%	50%
	povijesna jezgra	50 m ²	-	35 m ²	-	35 m ²	-	-	-
		40%	100%	50%	100%	50%	100%	-	-
Rasponi:	%	do 40	20-100	do 50	20-100	do 50	20-100	30	50
	m ²	50-80	112-500	35-60	72-500	35-50	100-500	-	-

O_ površina tlocrta postojeće izgradnje; (-) nije propisano; * Istaknute su dvije vrste mjera u postotku i površini. One nisu usklađene. Primjerice: 40% od 2000= 800, određuje se maksimalno 250 m²

Tablica 3. Mjere podkuće za dva grada

Prostorni plan Grad Pula*		Podkuće – tip izgradnje kuća				
Planska mjera		Odvojena	Jednospojena	Dvospojena	Trospojena	Četverospojena
Čestica u m ² Izgradnja	P	120-300	/25/ 60-240	25-200	25-200	20-50
	min.	60m ²	60m ²	-	-	100%
	max.	50%	55%	65%	90%	100%
Čestica u m ² Izgradnja	P	300-500	240-500	200-350	-	-
	min.	60+15% P'	60+15%P'	-	-	-
	max.	150+30% P'	132+40% P'	130+50% P'	-	-
Čestica u m ² Izgradnja	P	500-800	500-/1000/	350-1000	-	-
	min.	90+10%P''	99+10% P''	(99+10% P'')	(99+10% P'')	-
	max.	210+25% P''	196+30% P''	205+30% P''	(205+30% P'')	-
Čestica u m ² Izgradnja	P	800-2000	-	-	-	-
	min.	120+5% P'''	-	-	-	-
	max.	285+20% P'''	-	-	-	-
Rasponi m ²	min.	60-180	60-196	(?)	(?)	-
	max.	60-525	33-346	16,25-400	22,5-400	20-50

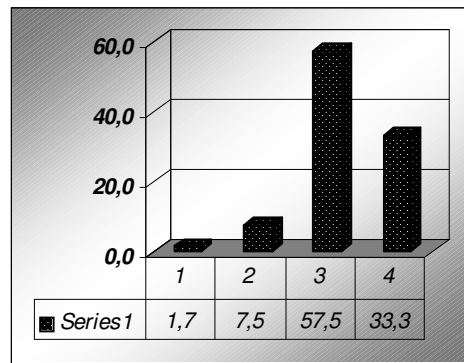
Prostorni plan Grad Buje**		Podkuće – tip izgradnje kuća			
Planska mjera		Odvojena	Jednospojena	Dvospojena	Trospojena
Čestica u m ² Izgradnja		300-1000	300 - 600	20-200	20-100
	min.	15%	20%	80%	20%
	max.	30%	40%	100%	80%
Čestica u m ² Izgradnja		1001-1500	-	200-500	
	min.	15%	-	30%	
	max.	25%	-	50%	
Čestica u m ² Izgradnja		1501-2000	-	500-1000	
	min.	10%	-	20%	
	max.	20%	-	40%	
Rasponi m ²	min.	45-150	60-120	16-100	4-20
	max.	90-400	120-240	20-400	16-80

** Grad Buje je u kratkom razdoblju od 1991. do 1993. godine imao sedam izmjena i dopuna odredbi za provođenje prostornih planova. Njegove izmjene i dopune odnosile su se pretežito na mjere izgradnje. Ovisno o namjeni dozvoljava se rekonstrukcija postojećih objekata površine od 100-150 m².

* P – raspon površina čestice; P' – površina čestice iznad predviđene donje granice raspona; /./ - interpolacija; (-) – nedostaju podaci; ? – propis nedorečen.

6.3. Udaljenost

Udaljenosti se promatraju s aspekta: udaljenosti kuće i komunalne čestice, bočne i ozadne međe čestice i kuće .



Kuću graditi udaljenu sedam metara od komunalne čestice.

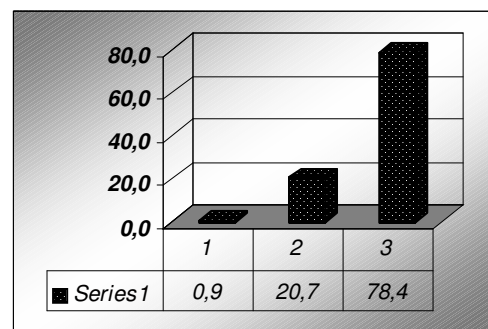
Ta je pretpostavka potvrđena.

Istraživanja mišljenja korisnika kućišta o udaljenosti kuće od promatrane čestice, ispitanicima je ponuđeno da se opredijele za jedan od četiri odgovora:

1. nula metara;
2. pet metara;
3. sedam metara;
4. toliko koliko čini kut od 45° , ali ne manje od sedam metara, računano od granice čestice do vijenca krova.

Sl. 10. Stavovi o graničnoj udaljenosti kuće i prometne parcele

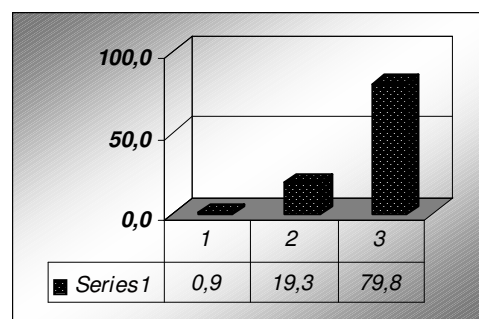
Korisnici kućišta su za veću udaljenost kuće od komunalne čestice u usporedbi s mjerama koje su propisali gradovi svojim planovima.



Kuću graditi udaljenu više od četiri metra od bočne i ozadne strane građevne čestice

Ta je pretpostavka potvrđena.

Sl. 11. Stavovi o udaljenosti kuće i bočne granice čestice



Korisnici kućišta su za veće udaljenosti bočne i ozadne strane čestice od kuće u usporedbi s propisanim mjerama od većine gradova.

Sl. 12. Stavovi o udaljenosti kuće i ozadne međe čestice

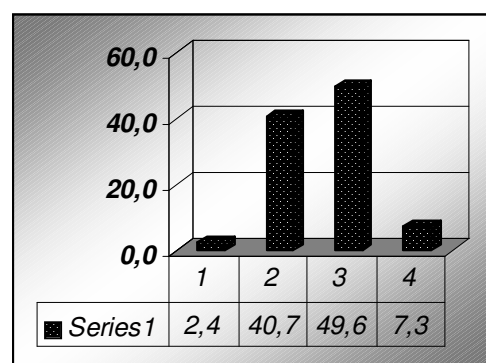
Tablica 4. Mjere udaljenosti kuće i međa građevne čestice

Prostorni plan		Udaljenost (m) – tip izgradnje kuća					
Gradovi	planske mjere	Odvojena		Jednospojena		Dvospojena	
		min.	max.	min.	max.	min.	max.
1. Buje*	prednja	-	-	-	-	-	-
	bočna	4	-	4	-	-	-
	ozada	4	-	4	-	4	-
2. Buzet	prednja	4	-	5	-	-	-
	bočna	4	-	5	-	-	-
	ozada	4	-	5	-	-	-
3. Labin**	prednja	5	-	5	-	5	-
	bočna	3; 4	-	3; 4	-	-	-
	ozada	3; 4	-	3; 4	-	3; 4	-
4. Pazin	prednja	4	-	4	-	-	-
	bočna	4	-	4	-	-	-
	ozada	4	-	4	-	-	-
5. Poreč***	prednja	5	15	5	15	5	15
	bočna	3	-	3	-	-	-
	ozada	3	-	3	-	3	-
6. Pula+	prednja	3	15	3	15	3	15
	bočna	3; 4	-	3; 4	-	-	-
	ozada	3; 4	-	3; 4	-	3; 4	-
7. Rovinj++	prednja	5; -; 5	15; -; 15	5; -; 5	15; -; 15	5; -; 5	15; -; 15
	bočna	3; 3; 4	-	3; 3; 4	-	-	-
	ozadna	3; 3; 4	-	3; 3; 4	-	-	-
Rasponi		3-5	do 15	3-5	do15	3-5	do 15

*Udaljenosti mogu biti i manje od propisanih prema ocjeni nadležnog organa; **5=udaljenost od ruba kolnika ceste, 4 = udaljenost za zgrade poslovne namjene; ***udaljenosti mogu biti manje ili veće zavisi od specifičnosti opravdanih razloga; +dozvoljena su odstupanja prikazanih udaljenosti, 4m predviđene su za zgrade s tri nadzemne etaže; ++ redosljed brojčanih parametara je, za: gradove, povijesne jezgre i ruralna naselja; (-) nije propisom predviđeno.

6.4. Visina i krovšte kuće

Visina i krovšte kuće su promatrana s aspekta: broja etaža i nagiba krova, podruma i potkrovlja.



Sl. 13. Stavovi o katnosti kuće

Jednokatne kuće zadovoljavaju potrebe domaćinstva.

Ta pretpostavka nije potvrđena, a niti odbačena

Ispitanicima su ponuđena ova opredjeljenja:

1. prizemnica;
2. jednokatnica;
3. dvokatnica ;
4. trokatnica.

Tablica 5. Mjere visine kuće i krovništa

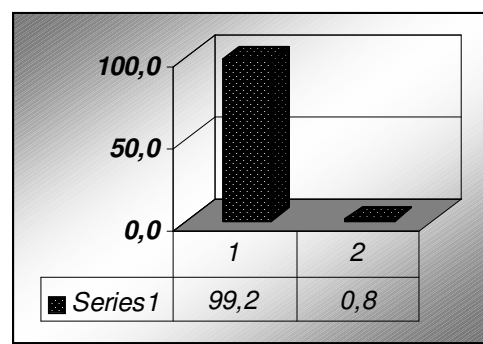
Prostorni plan	Visine i krovništa					
	(p=jedna etaža, p+1=dvije etaže, p+2=tri etaže...)					
	Podzemna		Nadzemna		Ukupno	Krovni
Gradovi	min.	max.	min.	max.	etaža	nagib
1. Buje	-	1	P	p+3	4	1:2,5; 1:3
2. Buzet	-	suteren	P	p+1	3	1:2,5; 1:3
3. Labin	-	p	P	p+3	5	25-33°
4. Pazin	-	p	P	p+2+t	4	do 35°
5. Poreč	-	1 ili više	P	9-11m	4	18-24°
6. Pula	-	1 ili više	P	p+2	4	18-24°
7. Rovinj	-	1	P	p+2	4	17-22°
Rasponi		1-više	p	2-4	3-5	17-35°

Izvor: Podaci obrađeni iz propisa "Odluka", kao u tablici 1.

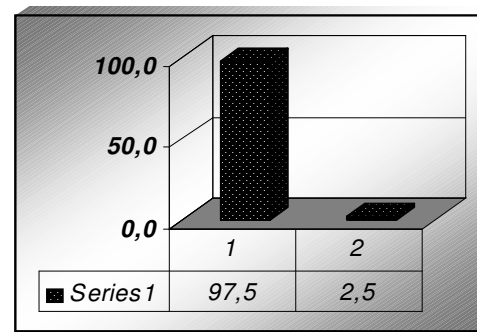
Prostorni planovi i mišljenja korisnika kućišta se podudaraju o katnosti kuće.

Podrum i potkrovlje gradi se u sklopu kuće

Ta je pretpostavka potvrđena



Sl. 14. Stavovi o podrumu kuće



Sl. 15. Stavovi o potkrovlju kuće

Prostorni planovi i mišljenja korisnika kućišta se podudaraju vezano za izgradnju podruma i potkrovlja

7. KOMENTAR REZULTATA

Veličine građevne čestice propisane odredbama prostornih planova na razini gradova Istre kreću se od 20 – 2000 m², izuzev jednog Grada koji nema maksimalno ograničenje. Postoje znatne razlike kako kod minimalnih tako i kod maksimalnih površina.

Građevne čestice odstupaju u površini za: odvojene kuće, minimum do 4,16, a maksimum do četiri puta; jednospojene kuće, minimum do četiri, a maksimum do 3,12 puta; dvospojene kuće, minimum do deset, a maksimum do 2,5 puta; i trospojene kuće od nepropisanih mjera do propisanih bez odstupanja (tab. 1). Najviše ispitanika (26%) smatra da idealna površina čestice treba iznositi u prosjeku 1750 m². Drugi po veličini postotak izjašnjenja ispitanika iznosio je 16,3%, a odnosio se na čestice prosječne veličine od 850 m², 1250 m² i 3500 m², dok najmanji postoci 13,8% i 11,4% su bila opredijeljena za čestice 350 m² odnosno 600 m². Izneseni podaci već upućuju na upitnost postavljene pretpostavke, što to potvrđuje i naredna analiza. Aritmetička sredina svih razreda iznosi 16,7%, pa se iz gore navedenih postotaka odgovora zaključuje da veću grupaciju (57,8%) čine prva četiri razreda u rasponu veličine čestice 350 – 1250 m² (ili granično 200-1500 m²). Njihov prosjek je 1050 m², pa se može smatrati da se ispitanici za tu veličinu opredjeljuju kao za idealnu površinu čestice. (sl. 6)

Prostorni planovi gradova ne razmatraju pitanje oblika građevne čestice, ma da se u praksi pretežito preferira pravokutni oblik, pa se isti provjerom potvrdio. Nad polovična većina 55,4% ispitanika smatra da odvojene kuće trebaju biti izgrađene na pravokutnim česticama, dok njih 37,2% se izjašnjava o zadržavanju postojećeg stanja. Mali postoci koji se odnose na odgovore za jednospojene (3,3%) i dvospojene (4,1%) upućuju na mali interes korisnika prostora za ovakva rješenja. (sl. 7).

Podkuće je promatrano s aspekta izgrađene i neizgrađene površine. Ona se izražava u %, m² i umnoškom dužine i širine, a kreće se od četiri do 525 m². Veličine podkuće na razini pet gradova Istre razvrstane u određenoj skali, imaju znatna odstupanja u postocima i kvadratnim metrima. Podkuće odstupaju u površini za: odvojene kuće, minimum do 40% ili 1,6 puta, a maksimalno u postocima do pet i kvadratnim metrima do 4,46 puta; jednospojene kuće, minimum do 50% ili 1,71 puta, a maksimalno u postocima do pet i kvadratnim metrima do 6,94 puta; dvospojene kuće, minimum do 50% ili 1,43 puta, a maksimalno u postocima i kvadratnim metrima do pet puta; trospojene kuće imaju iste odnose kao i građevne čestice (tab. 2). Posebice su promatrana dva grada u Istri i ona pojedinačno imaju znatna odstupanja kako minimalne tako i maksimalne veličine podkuće (tab. 3). Mjere podkuće propisane od Grada Pule odstupaju u površini za: odvojene kuće, minimalno do tri, a maksimalno do 8,75 puta; jednospojene čestice, minimalno do 3,26, a maksimalno do 10,5 puta; dvospojene kuće, njihovo minimalno odstupanje je upitno, a maksimalno je do 24,6 puta; trospojene kuće, minimalne mjere su iste kao i za dvospojene, a maksimalne se kreću do 17,77 puta; i četverospojene kuće, maksimalno do 2,5 puta, dok minimalne mjere izostaju. Grad Buje propisao je veličine podkuće slično u dijelu obilježja mjera kao Grad Pula, ali različito s aspekta obilježja kućišta. Podkuće odstupaju za: odvojene kuće, minimalno do 3,33 puta, a maksimalno do 4,44 puta; jednospojene kuće, minimalno i maksimalno do dva puta; dvospojene kuće, minimalno do 6,25, a maksimalno do 20 puta i trospojene kuće, minimalno i maksimalno do pet puta. Od ispitanika provjereno je mišljenje dimenzioniranja podkuće, što podrazumijeva određivanje njene veličine u odnosu na broj članova obitelji. Dobiveni podaci ukazuju da skoro polovina ispitanika (48,7%) prihvaća pravilo za izgradnju novo planiranih čestica, a to znači i njene podkuće, na način da se dimenzioniraju svi pripadajući sadržaji. Na drugom mjestu po veličini je četvrti ponuđeni odgovor (33,6%), dok se za prvi i drugi odgovor opredijelilo tek 11,81% odnosno 5,9% ispitanika (sl. 8). Korisnici kućišta (77,3%) smatraju da veći dio čestice treba biti neizgrađen. Stanovnici ruralnih naselja taj dio čestice rabe za vrt, držanje peradi, kretanje stoke i sl., pa u tome leži razlog ovakvom opredjeljenju velikog broja ispitanika (sl. 9).

Udaljenosti kuće i međa čestice propisane na razini gradova Istre se podudaraju u dijelu položajne izgradnje, ali se razlikuju u rasponu mjera. Udaljenosti kuće i međe čestice odstupaju za: odvojene, jednospojene i dvospojene kuće do 1,66 puta, a maksimalna mjera udaljenosti od međe čestice do kuće sa strane ulice je u rasponu do 15 metara (tab. 4). Mišljenja korisnika kućišta, koji čine 57,5% ispitanika prihvaća treći ponuđeni odgovor, potvrđujući udaljenost od sedam metara između kuće i međe sa strane komunalne čestice. Za četvrti odgovor opredijelilo se 33,3% ispitanika, a za prvi i drugi 1,7% odnosno 7,5%. Potvrđivanje pretpostavke može se objasniti time što udaljenost sedam metara, osigurava normalni smještaj i održavanje vozila, te ostale aktivnosti oko uređenja okućnice. (park, odmor i dr. sl. 10). Korisnici kućišta su se izjasnili u 78,4% i 79,8% slučajeva da žele graditi kuću udaljenu više od četiri metra od bočne odnosno ozadne strane. (sl. 11 i 12).

Analiza prostornih planova i odgovora ispitanika ukazuje na njihovu stanovitu podudarnost. Visine se kreću od jedne do pet etaža, a krovni nagibi od 0 - 35° ili 1: 2,5-3. Mjere visine kuća propisane su od svih gradova. Minimalni broj podzemnih etaža nije propisan. Ukupne razlike u rješenjima su od tri do pet etaža, što čini odstupanje do 1,66 puta. Minimalni nagib krova kreće se od 17° - 25°, a maksimalni od 22° - 35°. Odstupanja minimalna razlike su 1,47 a maksimalna 1,59 puta (tab. 5). Najviše ispitanika 49,6% opredijelilo se za dvokatnice, a približan ali manji broj (40,75%) za jednokatnice što se može prihvatiti da su obija rješenja zadovoljavajuća za većinu korisnika kućišta. Za prizemnice i trokatnice izjasnila se relativno malo (2,41% i 7,3%) ispitanika (sl. 13). Gotovo svi korisnici kućišta (99,2% i 97,5%) smatraju da treba graditi podrum i potkrovlje u kući. To se može protumačiti iz želje ispitanika da kvalitetno riješi pitanje svoje djelatnosti (glavne ili sporedne) tradicionalno prisutne na ovom prostoru (vino, ulje, suhomesnati proizvodi i dr. sl. 14 i 15).

ZAKLJUČCI

Istraživanje o mjeri kućišta provedeno je analizom prostornih planova od sedam gradova Istarske županije i prikupljanja anketnim upitnikom mišljenja korisnika kućišta. Istraživanja ukazuju na slijedeće:

1. Analizom prostornih planova utvrđeno je da oni mjere kućišta rješavaju individualno. Vjerojatno ne komunicirajući između sebe, što je vidljivo od termina položajne izgradnje čestice, te neusklađenosti njihovih mjera, kao što su brojčane veličine : čestice, podkuće, udaljenosti, visine kuće i nagib krovništa.
2. Minimalne i maksimalne veličine mjera jednog te istog obilježja određena prostornim planovima gradova, znatno se razlikuju, odnosno da imaju odstupanja jednih od drugih i po nekoliko puta.
3. Mišljenja ispitanika podržavaju da mjere novo planiranih kućišta budu više u funkciji kvalitetnijeg življenja i obavljanja određenih djelatnosti u krugu kuće.
4. Konstatira se prihvaćanje hipoteze putem ponuđenih pretpostavki, jer je od ukupno osam njih prihvaćeno pet i jedna neodređena.
5. Rezultati istraživanja sugeriraju veće uvažavanje mišljenja korisnika kućišta prilikom donošenja planova Prostornog uređenja koji reguliraju pitanja mjera kućišta.

Bilješke

1. Anketa

Provedena je u sklopu znanstveno istraživačke teme "Seljačka obiteljska gospodarstva u Istri" br. 01470103 koje je odobrilo Ministarstvo znanosti i tehnologije 1996. godine. Dokumentacija anketa (124 kom.) pohranjena je u Institutu za poljoprivredu i turizam Poreč.

2. Prostorni planovi gradova:

- Odluka o Prostornom planu općine Buja: 1978. Službene novine ZOR, br. 46. Izmjene i dopune, br. 68/81, 36/83, 16/87, 26/87, 2/88, 27/89, 48/89 i Službene novine općine Buja, br. 6/91, 9/91, 3/92, 4/92; 6/92, 7/92 i 1/93.
- Odluka o Prostornom planu općine Buzet: 1979. Službene novine ZOR, br. 8. Odluka o uvjetima uređivanja prostora unutar granica građevinskih područja u općini Buzet. 1984. Službene novine ZOR, br. 24.
- Odluka o donošenju prostornog plana općine Labin. 1978. Službene novine ZOR, br. 22. Izmjene i dopune, br. 12/81, 8/83, 11/83, 7/84, 11/85, 11/86, 12/87, 12/88, 3/90 i 2/92.
- Odluka o Prostornom planu općine Pazin: 1989. Službene novine ZOR, br. 18. Izmjene i dopune, br. 2/93.
- Odluka o Prostornom planu općine Poreč: 1978. Službene novine ZOR, br. 47. Izmjene i dopune, br. 54/81, 37/82, 14/83, 32/84, 61/86, 48/87, 6/88 i 11/89; Službeni glasnik općine Poreč br. 2/90, 6/90 i 7/92.
- Odluka o donošenju prostornog plana općine Pula: 1980. Službene novine ZOR, br. 54. Izmjene i dopune, br. 26/83, 55/84, 16/86, 11/87, 18/89, 47/89 i Službene novine grada Pula, br. 34/91, 2/93, 3/93, 7/93 i 6/97.
- Odluka o donošenju prostornog plana općine Rovinj: 1978. Službene novine ZOR, br. 32. Izmjene i dopune, br. 40/84, 49/85, 35/87 i Službeni glasnik općine Rovinj br. 3/92; Odluka o određivanju građevinskog područja i o uvjetima uređenja prostora unutar granica građevinskog područja općine Rovinj. 1985. Službene novine ZOR, br. 49. Izmjena i dopuna, br. 56/87 i Službeni glasnik općine Rovinj br. 5/88 i 2/89.

Oznake:

i∈G obuhvaća pojedinačno važeće prostorne planove gradova. Oni su donijeti prije ustroja novih jedinica lokalne samouprave (1992.). Njihov pojedinačni naziv je "Prostorni plan općine".

j∈Z_u obuhvaća pojedinačno sve promatrane varijable. "Z" označuje vrstu numeričke varijable, a malo "u" njihove modalitete.

LITERATURA

- [1] Mladenka, H., Pazinski arhiv, Glas Istre od 8 svibnja 1999.
- [2] Zakonik in Ukaznik za Avstrijansko - Ilirsko primorje, Ljeta 1874.
- [3] Zakon o uvjetima za izgradnju stambenih zgrada i gospodarskih objekata na selu: 1961. Narodne novine SRH, br. 45.
- [4] Zakon o izgradnji investicionih objekata građana i građanskih pravnih osoba: 1969. Narodne novine SRH, br. 9.
- [5] Odluka o izgradnji objekata građana i građansko pravnih osoba i manjih investicionih objekata: 1969. Službeni glasnik općine Poreč, br. 9
- [6] Grgurević, O.: Studija ruralnog prostora Županije istarske - tekst, Sveučilište u Zagrebu, Arhitektonski fakultet – Zavod za urbanizam, Zagreb, 1997.
- [7] Pravilnik o sadržaju i načinu izrade prostornih planova: 1985. Narodne novine SRH br. 1.
- [8] Pravilnik o načinu izrade i sadržaju prostornih planova te o geodetskim podlogama za izradu prostornih planova: 1987. Narodne novine SRH, br. 3.
- [10] Pravilnik o sadržaju, mjerilima kartografskih prikaza, obveznim prostornim pokazateljima i standardu elaborata prostornih planova: 1998. Narodne novine RH, br. 106.
- [10] Perossa, M.: Prostorno stanovanjska kultura Istre v okviru regionalne stanovanjske kontinuitete, doct. diss, Univerza v Ljubljani, FAGG, Šola za Arhitekturo, Ljubljana, 1993.
- [11] Šošić, I., Serdar, V.: Uvod u statistiku, Školska knjiga – Zagreb, 1992.
- [12] Šehanović, J., Milotić, A., Peršurić, Đ.: Seljačka obiteljska gospodarstva u Istri, Zbornik radova 1. godina – 1996/1997, Institut za poljoprivredu i turizam Poreč, 1997.

CONCEPTUAL AND METHODOLOGICAL APPENDIX TO HOUSE LOT RESEARCH

This article presents research results about the conceptual and methodological appendix on house lots. The concept contents terminus elements and characteristics. Methodologically this paper contents research methods and data processing. Data were collected according to spatial city planning orders for Istra county and based on householder's interviews (opinions). City plans were analysed: city of Buje, Buzet, Labin, Pazin, Poreč, Pula, Rovinj with catchment area (the totality of Istra county).

Research results of house lots refer on building lots and its elements: house lots, storey height, roof inclination.

Data point out that:

- minimal and maximal measures of elements differ in city plans;
- the terminology about house position is unstandardised in city plans;
- householders opinions support new house lot measures which enable quality living and activities around the house.

Collected data can be useful for city plans, house lot measurements and for communal orders.

Key words: poll-questionnaire, house lot measurements, Istra county, spatial city planning, rural area.