

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta  
za gradbeništvo  
in geodezijo



Jamova cesta 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

**DRUGG** – Digitalni repozitorij UL FGG  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Janeš, N., 2014. Analiza uporabnosti podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega fonda na primeru občine Kočevje. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 45 str.

Datum arhiviranja: 21-10-2014

University  
of Ljubljana

Faculty of  
Civil and Geodetic  
Engineering



Jamova cesta 2  
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia  
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

**DRUGG** – The Digital Repository  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Janeš, N., 2014. Analiza uporabnosti podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega fonda na primeru občine Kočevje. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 45 pp.

Archiving Date: 21-10-2014

Univerza  
v Ljubljani

Fakulteta za  
*gradbeništvo in  
geodezijo*



Jamova 2  
1000 Ljubljana, Slovenija  
telefon (01) 47 68 500  
faks (01) 42 50 681  
fgg@fgg.uni-lj.si

UNIVERZITETNI ŠTUDIJSKI  
PROGRAM PRVE STOPNJE  
VODARSTVA IN  
OKOLJSKEGA INŽENIRSTVA

Kandidat:

**NIK JANEŠ**

**ANALIZA UPORABNOSTI PODATKOV REGISTRA  
NEPREMIČNIN ZA ANALIZO STANOVANJSKEGA  
FONDA NA PRIMERU OBČINE KOČEVJE**

Diplomska naloga št.: 22/B-VOI

**REAL ESTATE REGISTER DATA AND ITS USABILITY  
FOR THE ANALYSIS OF THE EXISTING HOUSING  
FUND-CASE STUDY: MUNICIPALITY OF KOČEVJE**

Graduation thesis No.: 22/B-VOI

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Predsednik komisije:**

doc. dr. Tomo Cerovšek

**Somentor:**

asist. mag. Matija Polajnar

Ljubljana, 15. 07. 2014

## **STRAN ZA POPRAVKE**

**Stran z napako**

**Vrstica z napako**

**Namesto**

**Naj bo**

## IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisani Nik Janeš izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »**Analiza uporabnosti podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega fonda na primeru občine Kočevje**«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, junij 2014

Nik Janeš

## **BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK**

<b>UDK:</b>	<b>332.6(497.4 Kočevje)(043.2)</b>
<b>Avtor:</b>	<b>Nik Janeš</b>
<b>Mentor:</b>	<b>izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač</b>
<b>Somentor:</b>	<b>asist. mag. Matija Polajnar</b>
<b>Naslov:</b>	<b>Analiza uporabnosti podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega fonda na primeru občine Kočevje</b>
<b>Tip dokumenta:</b>	<b>Diplomsko delo – tip UNI</b>
<b>Obseg in oprema:</b>	<b>45 str., 6 pregl., 3 sl., 36 graf., 16 pril.</b>
<b>Ključne besede:</b>	<b>register nepremičnin, enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe, vzdrževanost stavb, starost stavb</b>

### **Izvleček**

V diplomski nalogi je analizirana uporabnost posameznih podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega fonda na primeru občine Kočevje. Stanovanjske stavbe so analizirane glede na leto izgradnje, vrsto materiala konstrukcij, tip ogrevanja, število nadstropij in glede na obnovo streh in fasad. Nekateri rezultati analiz so tudi grafično prikazani na kartografskih podlagah.

Z analizami smo ugotovili, da so podatki iz registra nepremičnin uporabni za analize stanovanjskega fonda občine Kočevje, z izjemo podatka glede daljinskega ogrevanja ter podatkov o obnovi streh in fasad stanovanjskih stavb. Na podlagi analiz se tako lahko snuje prostorski plan občine, zasnova poselitve, vloga in funkcija naselij, lahko pa se tudi načrtuje komunalna infrastruktura znotraj naselij.

**BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT**

<b>UDC:</b>	<b>332.6(497.4 Kočevje)(043.2)</b>
<b>Author:</b>	<b>Nik Janeš</b>
<b>Supervisor:</b>	<b>Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D.</b>
<b>Cosupervisor:</b>	<b>Assist. Matija Polajnar, M.Sc.</b>
<b>Title:</b>	<b>Real estate register data and its usability for the analysis of the existing housing fund-case study: municipality of Kočevje</b>
<b>Document type:</b>	<b>Graduation Thesis – University studies</b>
<b>Notes:</b>	<b>45 p., 6 tab., 3 fig., 36 graph., 16 ann.</b>
<b>Key words:</b>	<b>Real Estate Register, single-family houses, multi-dwelling buildings, maintenance of buildnigs, age of buildnigs</b>

**Abstract**

The thesis deals with the usability of the Real Estate Register for the analysis of the housing fund. The study of usability was conducted in the case of municipality of Kočevje.

The first part of the thesis is focused on the analysis of the attribute data of the Real Estate Register. The existing housing fund was analysed according to the type of residential buildings as well as the year of its construction and the type of material. The renovations of the housing fund are presented as well.

The second part of the thesis was focused on the cartographic presentation of several characteristics of the housing fund.

It is noted that the Real Estate Register data is generally useful for analysis of the housing fund in the municipality of Kočevje, with the exception of the data regarding district heating, and the data regarding roof and façade renovations.

## **ZAHVALA**

Za vso pomoč in navodila pri izdelavi diplomske naloge se zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač in somentorju asist. mag. Matiji Polajnarju.

Zahvaljujem se tudi svoji družini za vso podporo in spodbujanje v času študija.

**KAZALO VSEBINE**

<b>1</b>	<b>UVOD .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, PREDSTAVITEV OBČINE KOČEVJE, REGISTER NEPREMIČNIN, METODA DELA, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE .....</b>	<b>2</b>
2.1	Namen diplomske naloge .....	2
2.2	Predstavitev občine Kočevje .....	2
2.2.1	Primerjava občine Kočevje s Slovenijo .....	3
2.3	Register nepremičnin.....	4
2.4	Metoda dela .....	4
2.5	Viri podatkov .....	5
2.6	Čas obravnave.....	5
<b>3</b>	<b>ANALIZA ATRIBUTNIH PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH NA OBMOČJU OBČINE KOČEVJE.....</b>	<b>6</b>
3.1	Analiza celotnega fonda stanovanjskih stavb v občini Kočevje .....	6
3.2	Analiza enostanovanjskih stavb v občini Kočevje.....	13
3.2.1	Klasifikacija enostanovanjskih stavb glede na leto izgradnje .....	16
3.2.2	Podrobnejša analiza enostanovanjskih stavb.....	16
3.3	Analiza dvostanovanjskih stavb v občini Kočevje.....	21
3.4	Analiza večstanovanjskih stavb v občini Kočevje .....	22
3.4.1	Klasifikacija večstanovanjskih stavb glede na leto izgradnje.....	26
3.4.2	Podrobnejša analiza večstanovanjskih stavb .....	27
<b>4</b>	<b>KVALITATIVNA ANALIZA PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH V OBČINI KOČEVJE.....</b>	<b>35</b>
<b>5</b>	<b>PODATKI O OBNOVAH STREH IN FASAD STANOVANJSKIH STAVB KOT IZHODIŠČE ZA OCENO VZDRŽEVANOSTI STANOVANJSKEGA FONDA OBČINE KOČEVJE.....</b>	<b>37</b>
<b>6</b>	<b>KARTOGRAFSKI PRIKAZ ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA FONDA OBČINE KOČEVJE.....</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>ZAKLJUČEK .....</b>	<b>43</b>
	<b>VIRI.....</b>	<b>44</b>



## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1: Statistični podatki o občini Kočevje in Sloveniji za leto 2012.....	3
Preglednica 2: Število stanovanjskih stavb znotraj posamezne katastrske občine v občini Kočevje na dan 28.10.2013.....	6
Preglednica 3: Število stanovanjskih stavb po posameznih naseljih v občini Kočevje na dan 28.10.2013 .....	7
Preglednica 4: Stanovanjske stavbe glede na dejansko rabo delov stavb (razširjena CC-SI klasifikacija) v občini Kočevje na dan 28.10.2013.....	10
Preglednica 5: Večstanovanjske stavbe glede na število stanovanj v stavbi v občini Kočevje na dan 28.10.2013 .....	23
Preglednica 6: Standardi vzdrževanja strešne kritine in fasad po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (2004) .....	37

## KAZALO SLIK

Slika 1: Območje občine Kočevje .....	2
Slika 2: Kočevsko jezero .....	3
Slika 3: Lokacija dvostanovanjskih stavb v občini Kočevje na dan 28.10.2013.....	22

## KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1: Stanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na dejansko rabo (razširjena CC-SI klasifikacija), na dan 28.10.2013 .....	11
Grafikon 2: Stanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, na dan 28.10.2013 .....	11
Grafikon 3: Stanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, na dan 28.10.2013 .....	12
Grafikon 4: Število stanovanjskih stavb z obnovljeno streho in fasado v občini Kočevje, na dan 28.10.2013 .....	12
Grafikon 5: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, na dan 28.10.2013 .....	13
Grafikon 6: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, na dan 28.10.2013 .....	14
Grafikon 7: Število nadstropij enostanovanjskih stavb v občini Kočevje, na dan 28.10.2013 .....	14
Grafikon 8: Število enostanovanjskih stavb v občini Kočevje z obnovljeno streho in fasado, na dan 28.10.2013 .....	15
Grafikon 9: Število enostanovanjskih stavb v občini Kočevje glede na leto izgradnje, na dan 28.10.2013 .....	16
Grafikon 10: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013) .....	17
Grafikon 11: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, zgrajene v obdobju 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013) .....	17
Grafikon 12: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na število nadstropij, zgrajene med leti 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013) .....	18
Grafikon 13: Število enostanovanjskih stavb v občini Kočevje z obnovljeno streho in fasado, zgrajenih med leti 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013).....	18
Grafikon 14: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1981-1990 (stanje na dan 28.10.2013) .....	19
Grafikon 15: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, zgrajene v obdobju 1981-1990 (stanje na dan 28.10.2013) .....	19
Grafikon 16: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na število nadstropij, zgrajene med leti 1981-1990 (stanje na dan 28.10.2013) .....	20
Grafikon 17: Število enostanovanjskih stavb v občini Kočevje z obnovljeno streho in fasado, zgrajenih med leti 1981-1990 (stanje na dan 28.10.2013).....	20

Grafikon 18: Število dvostanovanjskih stavb v občini Kočevje glede na leto izgradnje, na dan 28.10.2013 .....	21
Grafikon 19: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na število stanovanj v stavbi, na dan 28.10.2013 .....	23
Grafikon 20: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, na dan 28.10.2013.....	24
Grafikon 21: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, na dan 28.10.2013 .....	24
Grafikon 22: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na število nadstropij, na dan 28.10.2013 .....	25
Grafikon 23: Število večstanovanjskih stavb v občini Kočevje z obnovljeno streho in fasado, na dan 28.10.2013.....	26
Grafikon 24: Število večstanovanjskih stavb v občini Kočevje glede na leto izgradnje, na dan 28.10.2013 .....	26
Grafikon 25: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1951-1960 (stanje na dan 28.10.2013) .....	27
Grafikon 26: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, zgrajene v obdobju 1951-1960 (stanje na dan 28.10.2013) .....	28
Grafikon 27: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na število nadstropij, zgrajene med leti 1951-1960 (stanje na dan 28.10.2013) .....	28
Grafikon 28: Število večstanovanjskih stavb v občini Kočevje z obnovljeno streho in fasado, zgrajenih med leti 1951-1960 (stanje na dan 28.10.2013).....	29
Grafikon 29: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1961-1970 (stanje na dan 28.10.2013) .....	30
Grafikon 30: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, zgrajene v obdobju 1961-1970 (stanje na dan 28.10.2013) .....	30
Grafikon 31: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na število nadstropij, zgrajene med leti 1961-1970 (stanje na dan 28.10.2013) .....	31
Grafikon 32: Število večstanovanjskih stavb v občini Kočevje z obnovljeno streho in fasado, zgrajenih med leti 1961-1970 (stanje na dan 28.10.2013).....	31
Grafikon 33: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013) .....	32
Grafikon 34: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, zgrajene v obdobju 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013) .....	33
Grafikon 35: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na število nadstropij, zgrajene med leti 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013) .....	33

Grafikon 36: Število večstanovanjskih stavb v občini Kočevje z obnovljeno streho in fasado, zgrajenih med leti 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013).....	34
--	----



## 1 UVOD

Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine skupaj z vsemi sestavinami. V vsakdanjem življenju pravimo, da je nepremičnina največkrat zemljišče, zemljišče s stavbo, stavba ali del stavbe [1]. Velik delež stavb v Sloveniji predstavljajo stanovanjske stavbe. Nekateri značilnosti stanovanjskih stavb pa so zbrane v registru nepremičnin, ki je javna zbirka podatkov o nepremičninah.

Cilj diplomske naloge je bil spoznati register nepremičnin in strukturo podatkov o stanovanjskih stavbah v registru nepremičnin ter na podlagi pridobljenih podatkov opraviti atributne in grafične analize stanovanjskih stavb v občini Kočevje. Prav stanovanjske stavbe predstavljajo večino vseh stavb v posamezni lokalni skupnosti, zato smo želeli preveriti popolnost in pravilnost podatkov registra nepremičnin o stanovanjskih stavbah in prikazati značilnosti stanovanjskega fonda občine Kočevje. Tudi podatki registra nepremičnin o stanovanjskih stavbah bi lahko služili lokalnim skupnostim pri pripravi dolgoročnih prostorskih načrtov.

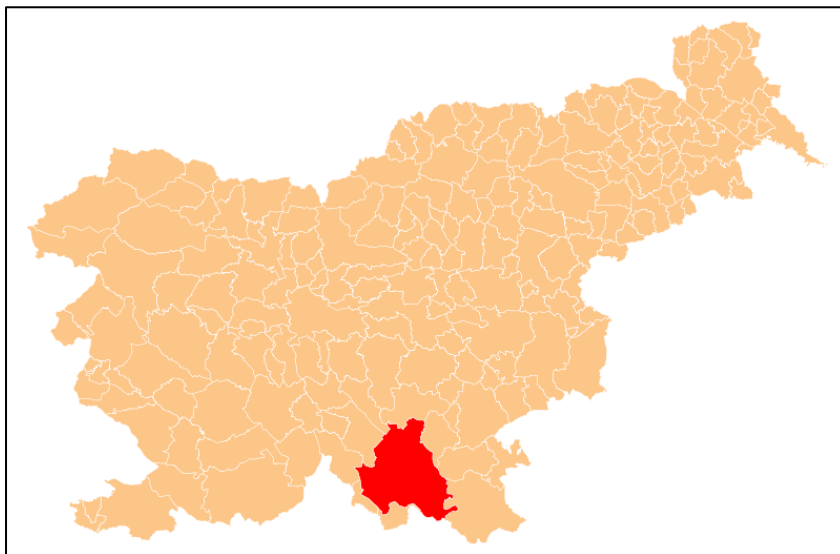
## 2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, PREDSTAVITEV OBČINE KOČEVJE, REGISTER NEPREMIČNIN, METODA DELA, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE

### 2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je analizirati podatke registra nepremičnin (v nadaljevanju REN) o stanovanjskih stavbah in njihovih delih ter podati možnosti njihove uporabnosti za potrebe analize stanovanjskega fonda na primeru občine Kočevje. Ugotoviti želimo, če so podatki o stanovanjskem fondu občine Kočevje uporabni za potrebe dolgoročnega prostorskega načrtovanja in pokazati ter opozoriti na morebitne napake oziroma pomanjkljivosti posamezne kategorije podatkov o stanovanjskih stavbah in delih stavb, ki se nahajajo v registru nepremičnin.

### 2.2 Predstavitev občine Kočevje

Občina Kočevje se nahaja na jugovzhodnem delu Slovenije. Na severu meji z Ribniško dolino, na vzhodu z Belo Krajino, kjer se nahajata občini Semič in Črnomelj, in na jugu z reko Kolpo, ki je tudi mejna reka s Hrvaško. Z zahodne ter jugozahodne strani pa jo obdajata občina Loški Potok ter občina Osilnica. Površina občine Kočevje meri 555 km<sup>2</sup>, kar jo po površini uvršča na kar 1. mesto med slovenskimi občinami, po številu prebivalcev pa šele na 28. mesto [2]. Največje mesto v občini Kočevje je mesto Kočevje, ki je glavno gospodarsko središče občine. Skozi mesto Kočevje teče reka Rinža, ki je reka kraškega značaja. Približno 90 % občine Kočevje prekrivajo gozdovi, med katerimi prevladujejo gozdovi jelke in bukve [3].



Slika 1: Območje občine Kočevje [5]



Med najbolj znane naravne znamenitosti občine Kočevja spada Kočevsko jezero, katerega nastanek sega v leta od 1973 do 1978. Jezero je umetnega nastanka, saj je bil prej na tem mestu rudnik rjavega premoga. V občini se nahaja tudi 6 pragozdov med katerimi so najbolj znani Rajhenavski Rog, Krokari in pa Strmec [3].



Slika 2: Kočevsko jezero [4]

Sredi leta 2013 je imela občina Kočevje 16303 prebivalcev, od tega 8028 moških in 8275 žensk. V šolskem letu 2012/2013 je bilo število otrok v vrtcih 602, število učencev v osnovnih šolah pa 1203. Število dijakov, ki so v šolskem letu 2012/2013 obiskovali različne srednje šole je bilo 602. V občini Kočevje pa je bilo v šolskem letu 2012/2013 tudi 571 študentov [6].

### 2.2.1 Primerjava občine Kočevje s Slovenijo

Preglednica 1: Statistični podatki o občini Kočevje in Sloveniji za leto 2012 [6]

<b>Podatki</b>	<b>Občina Kočevje</b>	<b>Slovenija</b>
<i>Naravni prirast</i>	-2	2.681
<i>Skupni prirast</i>	-130	3.325
<i>Število delovno aktivnih prebivalcev ( po prebivališču)</i>	5.758	792.948
<i>Števil zaposlenih oseb</i>	3.812	717.042
<i>Število samozaposlenih oseb</i>	402	92.958
<i>Število registriranih brezposelnih oseb</i>	1.536	110.183
<i>Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo in delovno aktivno prebivalstvo(EUR)</i>	1.228	1.525

... se nadaljuje

...nadaljevanje Preglednice 1

<i>Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo in delovno aktivno prebivalstvo (EUR)</i>	862	991
<i>Povprečna površina stanovanj (m<sup>2</sup>)</i>	80	80
<i>Število stanovanj, stanovanjski sklad</i>	6.197	853.860
<i>Število stanovanj na 1.000 prebivalcev</i>	380	414
<i>Izdana gradbena dovoljenja za stanovanjske stavbe</i>	28	3.025

Iz preglednice je razvidno, da sta tako naravni kot skupni prirast negativna, kar kaže na izseljevanje prebivalcev iz občine. Prav tako lahko vidimo, da sta povprečna mesečna bruto in neto plača manjši od povprečne Slovenske plače. Povprečna površina stanovanj pa je v občini Kočevje in Sloveniji enaka.

### 2.3 Register nepremičnin

Dejansko stanje nepremičnin v naravi evidentira register nepremičnin, ki je javna zbirka podatkov o nepremičninah. Z evidenco REN upravlja Geodetska uprava Republike Slovenije (v nadaljevanju GURS). Podatki za register nepremičnin se prevzamejo iz že nekaterih obstoječih javnih evidenc (kataster stavb, zemljiški kataster,...) ter na podlagi podatkov popisa nepremičnin. Vzdrževanje podatkov registra nepremičnin se izvaja tako, da se prevzamejo spremembe iz javnih evidenc, s terenskimi ogledi in meritvami, z uporabo aeroposnetkov in tudi s pomočjo podatkov, ki jih posredujejo lastniki nepremičnin [1].

### 2.4 Metoda dela

Za potrebe diplomskega dela smo na GURS naročili podatke REN. Iz nabora podatkov registra nepremičnin smo najprej izvozili podatke za vse stavbe v Sloveniji. Podatki so zapisani v obliki ASCII izvoznega formata, in sicer v tabeli REN\_STAVBE.TXT. S poizvedbo smo v programu MS ACCESS izločili vse nestanovanjske stavbe in tako dobili nabor vseh stanovanjskih stavb v Sloveniji. Z nadaljnjimi poizvedbami smo med vsemi stanovanjskimi stavbami v Sloveniji izbrali samo stanovanjske stavbe, ki se nahajajo znotraj občine Kočevje. Dobljen izbor vseh podatkov stanovanjskih stavb v občini Kočevje smo nato izvozili v preglednico.

Dejanska raba stavbe nam v tabeli REN\_STAVBE.TXT ne omogoča opredelitve večstanovanjskih stavb glede na število stanovanj, zato smo iz tabele REN\_DELISTAVB.TXT izračunali koliko stanovanj se nahaja v posamezni stanovanjski stavbi v občini Kočevje in podatek pripisali vsaki večstanovanjski stavbi.

Podatke o stanovanjskih stavbah smo nato v programu MS EXCEL analizirali, in sicer glede na vrsto stanovanjskih stavb, vrsto materiala konstrukcij, tip ogrevanja, število nadstropij in glede na vzdrževanost (obnove strehe in fasade). Stanovanjske stavbe smo tudi klasificirali v 8 razredov glede na leto izgradnje. Pri enostanovanjskih stavbah smo se osredotočili na dve obdobji, v katerih je bilo zgrajenih največ enostanovanjskih stavb. Prav tako smo analizirali tudi večstanovanjske stavbe, kjer smo se osredotočili na tri obdobja, v katerih je bilo zgrajenih največ večstanovanjskih stavb.

Za nekatere od zgoraj navedenih atributnih analiz smo izdelali tudi kartografske prikaze s programom ArcMap. Nekateri kartografski prikazi so omejeni na območje občine Kočevje, nekateri pa na območje naselja Kočevje.

Na podlagi pridobljenih rezultatov iz analiz smo podali zaključne ugotovitve glede popolnosti, pravilnosti in uporabnosti podatkov iz registra nepremičnin za potrebe analize stanovanjskega fonda občine Kočevje.

## **2.5 Viri podatkov**

Vse podatke, ki smo jih potrebovali za analize stanovanjskega fonda občine Kočevje, smo pridobili iz registra nepremičnin. REN je namreč javna zbirka podatkov o nepremičninah, ki jo vodi GURS. Vse statistične podatke, ki se nanašajo na občino Kočevje in Slovenijo, pa smo pridobili na spletni strani Statističnega urada Republike Slovenije.

## **2.6 Čas obravnave**

Za območje občine Kočevje se vsi podatki, ki se nahajajo v registru nepremičnin, nanašajo na stanje dne 28.10.2013. Vsi statistični podatki glede občine Kočevje in Slovenije pa se nanašajo na leti 2012 in 2013. Atributna in grafična analiza podatkov je bila izvedena meseca marca in aprila 2014, zaključne ugotovitve glede popolnosti in uporabnosti podatkov iz registra nepremičnin pa so bile dodane meseca maja 2014.

### 3 ANALIZA ATRIBUTNIH PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH NA OBMOČJU OBČINE KOČEVJE

Analiza podatkov registra nepremičnin o stanovanjskih stavbah, ki se nahajajo na območju občine Kočevje, izhaja iz podatkov registra nepremičnin o stanovanjskih stavbah in njihovih delih.

#### 3.1 Analiza celotnega fonda stanovanjskih stavb v občini Kočevje

V občini Kočevje se nahaja 3748 stanovanjskih stavb in 6152 delov stavb v stanovanjskih stavbah.

Preglednica 2: Število stanovanjskih stavb znotraj posamezne katastrske občine v občini Kočevje na dan 28.10.2013

Občina	Številka KO	Ime KO	Število stanovanjskih stavb
Kočevje	1569	Polom	64
Kočevje	1570	Stari Log	28
Kočevje	1571	Smuka	34
Kočevje	1572	Rog	4
Kočevje	1573	Mala Gora	8
Kočevje	1574	Koblarji	186
Kočevje	1575	Stara Cerkev	452
Kočevje	1576	Mahovnik	154
Kočevje	1577	Kočevje	1467
Kočevje	1578	Željne	276
Kočevje	1579	Rajhenav	6
Kočevje	1580	Onek	53
Kočevje	1581	Livold	366
Kočevje	1582	Koče	16
Kočevje	1583	Gotenica	0
Kočevje	1589	Borovec	19
Kočevje	1590	Kočevska Reka	48
Kočevje	1591	Novi Lazi	91
Kočevje	1592	Štalcerji	48
Kočevje	1593	Črni Potok	54
Kočevje	1594	Mozelj	67
Kočevje	1595	Kumrova Vas	0
Kočevje	1596	Brezje	2
Kočevje	1597	Koprivnik	39
Kočevje	1598	Hrib	1
Kočevje	1599	Nemška Loka	12
Kočevje	1600	Knežja Lipa	6

... se nadaljuje

...nadaljevanje Preglednice 2

Kočevje	1601	Čeplje	56
Kočevje	1602	Predgrad	92
Kočevje	1603	Dol	52
Kočevje	1604	Spodnji Log	17
Kočevje	1605	Rajndol	12
Kočevje	1606	Škrilj	1
Kočevje	1608	Briga	17

V preglednici smo predstavili 3748 stanovanjskih stavb, ki se nahajajo znotraj 34 katastrskih občin v občini Kočevje. Kot je razvidno iz preglednice obstaja nekaj katastrskih občin z nič oziroma eno samo stanovanjsko stavbo. Predstavljene stanovanjske stavbe smo nato uporabili za nadaljnje analize.

Preglednica 3: Število stanovanjskih stavb po posameznih naseljih v občini Kočevje na dan 28.10.2013

Občina	Ime naselja	Število stanovanjskih stavb
Kočevje	Borovec pri Kočevski Reki	19
Kočevje	Breg pri Kočevju	98
Kočevje	Brezovica pri Predgradu	15
Kočevje	Bukova Gora	0
Kočevje	Cvišlerji	55
Kočevje	Čeplje	21
Kočevje	Črni Potok pri Kočevju	44
Kočevje	Dol	25
Kočevje	Dolga Vas	241
Kočevje	Dolnja Briga	11
Kočevje	Dolnje Ložine	41
Kočevje	Gorenje	100
Kočevje	Gornja Briga	6
Kočevje	Gornje Ložine	41
Kočevje	Hreljin	2
Kočevje	Hrib pri Koprivniku	1
Kočevje	Jelenja Vas	16
Kočevje	Kačji Potok	1
Kočevje	Kleč	2
Kočevje	Klinja Vas	68
Kočevje	Knežja Lipa	7
Kočevje	Koblarji	92
Kočevje	Kočarji	4
Kočevje	Koče	5
Kočevje	Kočevje	1311
Kočevje	Kočevska Reka	48
Kočevje	Komolec	3
Kočevje	Konca Vas	31
Kočevje	Koprivnik	39
Kočevje	Kralji	11
Kočevje	Kuhlarji	0
Kočevje	Laze pri Oneku	2
Kočevje	Laze pri Predgradu	18

... se nadaljuje

## ...nadaljevanje Preglednice 3

Kočevje	Livold	125
Kočevje	Mačkovec	42
Kočevje	Mahovnik	89
Kočevje	Mala Gora	6
Kočevje	Mlaka pri Kočevju	63
Kočevje	Mlaka pri Kočevski Reki	10
Kočevje	Mokri Potok	0
Kočevje	Morava	46
Kočevje	Mozelj	62
Kočevje	Mrtvice	17
Kočevje	Muha Vas	0
Kočevje	Nemška Loka	11
Kočevje	Nove Ložine	12
Kočevje	Novi Lazi	42
Kočevje	Ograja	0
Kočevje	Onek	11
Kočevje	Paka pri Predgradu	4
Kočevje	Podlesje	5
Kočevje	Podstene	1
Kočevje	Trnovec	4
Kočevje	Polom	22
Kočevje	Predgrad	72
Kočevje	Preža	0
Kočevje	Primoži	1
Kočevje	Pugled pri Starem Logu	0
Kočevje	Rajhenav	3
Kočevje	Rajndol	9
Kočevje	Rogati Hrib	4
Kočevje	Sadni Hrib	0
Kočevje	Seč	10
Kočevje	Slovenska Vas	81
Kočevje	Smuka	31
Kočevje	Spodnja Bilpa	6
Kočevje	Spodnji Log	9
Kočevje	Stara Cerkev	81
Kočevje	Stari Breg	2
Kočevje	Stari Log	28
Kočevje	Staro Brezje	2
Kočevje	Suhi Potok	0
Kočevje	Svetli Potok	0
Kočevje	Šalka Vas	205
Kočevje	Škrijl	0
Kočevje	Štalcerji	47
Kočevje	Topla Reber	0
Kočevje	Vimolj pri Predgradu	9
Kočevje	Vrbovec	32
Kočevje	Vrt	7
Kočevje	Zajčje Polje	10
Kočevje	Zdihovo	1
Kočevje	Željne	125
Kočevje	Gotenica	0
Kočevje	Griček pri Željnah	23
Kočevje	Podjetniško naselje Kočevje	0

Z uporabo ukaza »select by location« smo v programu ArcMap ustvarili poizvedbo, s katero smo na podlagi preseka točkovnega sloja stanovanjskih stavb v občini Kočevje in poligonskega sloja naselij v občini Kočevje, kot rezultat dobili število stanovanjskih stavb v posameznem naselju znotraj občine Kočevje.

V preglednici smo predstavili 3748 stanovanjskih stavb, ki se nahajajo znotraj 86 naselij v občini Kočevje. Največji delež stanovanjskih stavb se nahaja v naselju Kočevje (35 %), ki je hkrati tudi glavno gospodarsko središče občine Kočevje. Z analizo pa smo ugotovili tudi, da kar 11 naselij v občini Kočevje nima nobene stanovanjske stavbe.

V registru nepremičnin imajo stavbe in deli stavb določeno dejansko rabo po CC-SI klasifikaciji. CC-SI klasifikacija je namreč enotna klasifikacija vrst objektov, ki se uporablja za evidentiranje podatkov o objektih in gradnjah. S pomočjo CC-SI klasifikacije se stavbe najprej delijo na stanovanjsko in nestanovanjsko rabo, kjer ima stanovanjska raba šifro CC-SI 11, nestanovanjska raba pa šifro CC-SI 12. Stanovanjska raba se nato deli še naprej na enostanovanjske stavbe (CC-SI 111), večstanovanjske stavbe (CC-SI 112) in stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine (CC-SI 113) [7].

Podrobnejša raba stanovanjske stavbe je pripisana samo posameznim delom stavbe (sedem mestna šifra), zato smo za potrebe klasifikacije stanovanjske stavbe, glede na število stanovanj, dejansko rabo dela stavbe pripisali tudi stavbi. V REN je namreč dejanska raba stavbe opredeljena le kot stanovanjska (11) ali nestanovanjska (12).

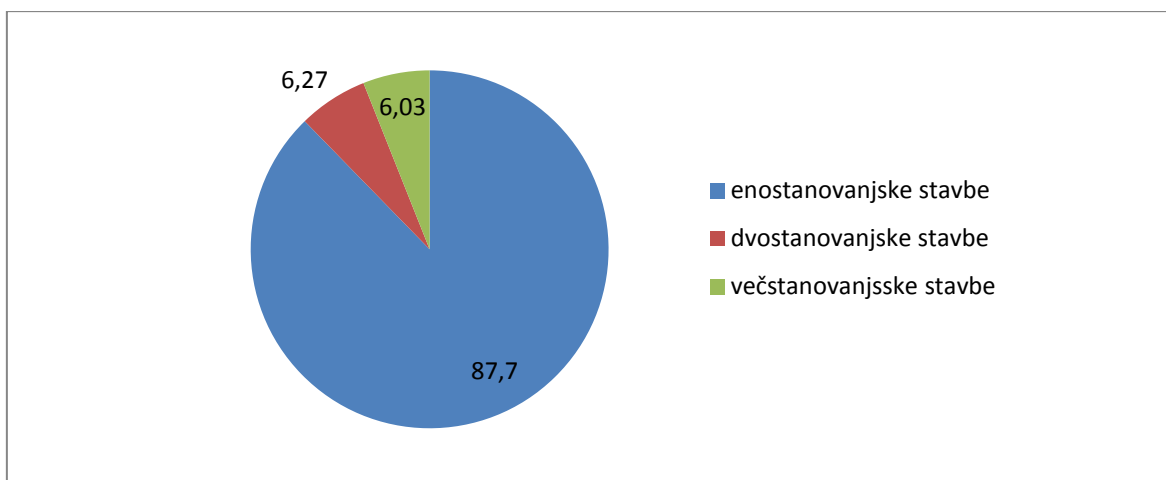
Preglednica 4: Stanovanjske stavbe glede na dejansko rabo delov stavb (razširjena CC-SI klasifikacija) v občini Kočevje na dan 28.10.2013

<b>Enostanovanjske stavbe</b>				
<b>Opis</b>	<b>Primer</b>	<b>Šifra vrste rabe</b>	<b>Število stanovanjskih stavb</b>	<b>Delež (%) stanovanjskih stavb</b>
Stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem	Stanovanje, ki je neprimerno za bivanje	1110000	7	0,2
Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	stanovanje v samostojni hiši	1110001	3127	83,4
	stanovanje v vili			
	stanovanje v kmečki hiši			
	stanovanje v podeželski hiši			
	stanovanje v počitniški hišici			
Stanovanje v vrstni hiši	stanovanje v krajni vrstni hiši	1110002	119	3,2
	stanovanje v vmesni vrstni hiši	1110003	34	0,9
<b>Dvostanovanjske stavbe</b>				
Stanovanje, neprimerno za bivanje, v stavbi z dvema ali več stanovanji	Stanovanje, ki je neprimerno za bivanje	1120000	2	0,1
Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema	stanovanje v samostojni hiši	1121001	214	5,7
Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema	stanovanje v krajni vrstni hiši	1121002	17	0,5
	stanovanje v vmesni vrstni hiši	1121003	2	0,1
<b>Večstanovanjske stavbe</b>				
Stanovanje v stavbi z več stanovanji	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	1122100	226	6,0

V preglednici smo prikazali stanovanjske stavbe glede na dejansko rabo delov stavb po razširjeni CC-SI klasifikaciji. Ugotovili smo, da je v občini Kočevje največ enostanovanjskih samostojnih stavb (83,4 %). V občini Kočevje se nahaja 3287 vseh enostanovanjskih stavb

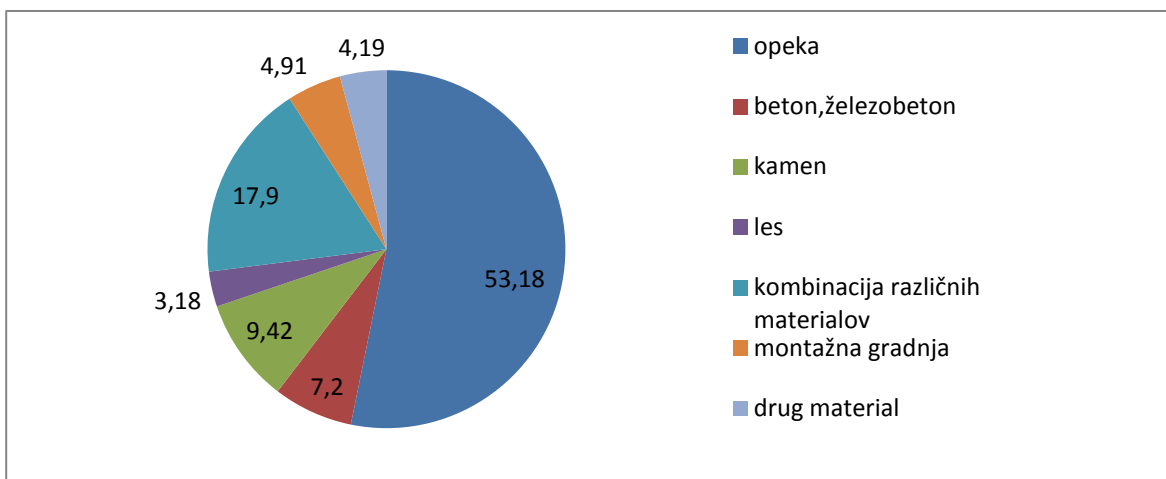


(87,7 %), 235 (6,27 %) dvostanovanjskih stavb in 226 (6,03 %) večstanovanjskih stavb, kar sem prikazal tudi s spodnjim grafikonom.



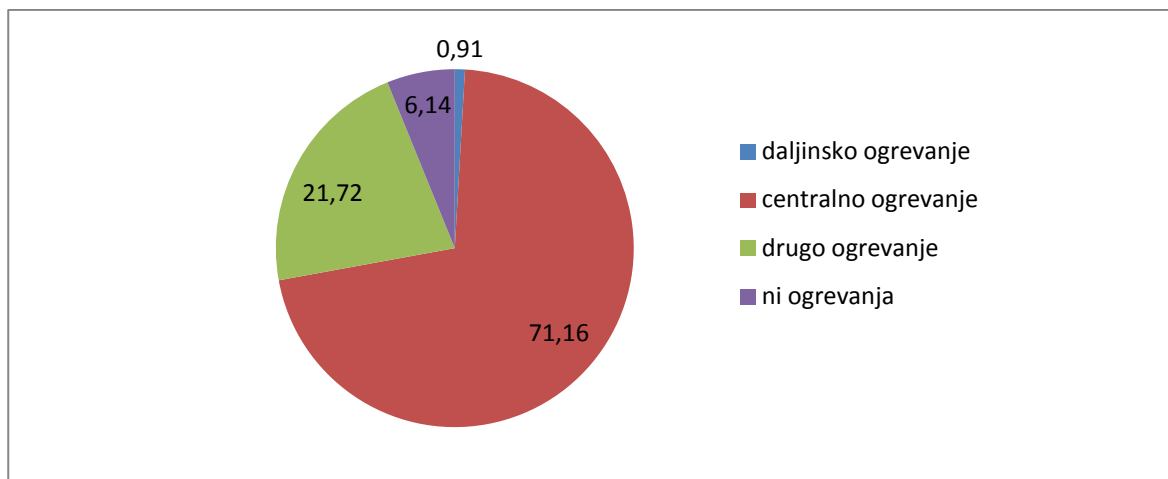
Grafikon 1: Stanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na dejansko rabo (razširjena CC-SI klasifikacija), na dan 28.10.2013

Iz grafikona se vidi, da v občini Kočevje prevladujejo enostanovanjske stavbe (87,7 %), delež dvostanovanjskih (6,27 %) in večstanovanjskih stavb (6,03 %) pa je približno enak.



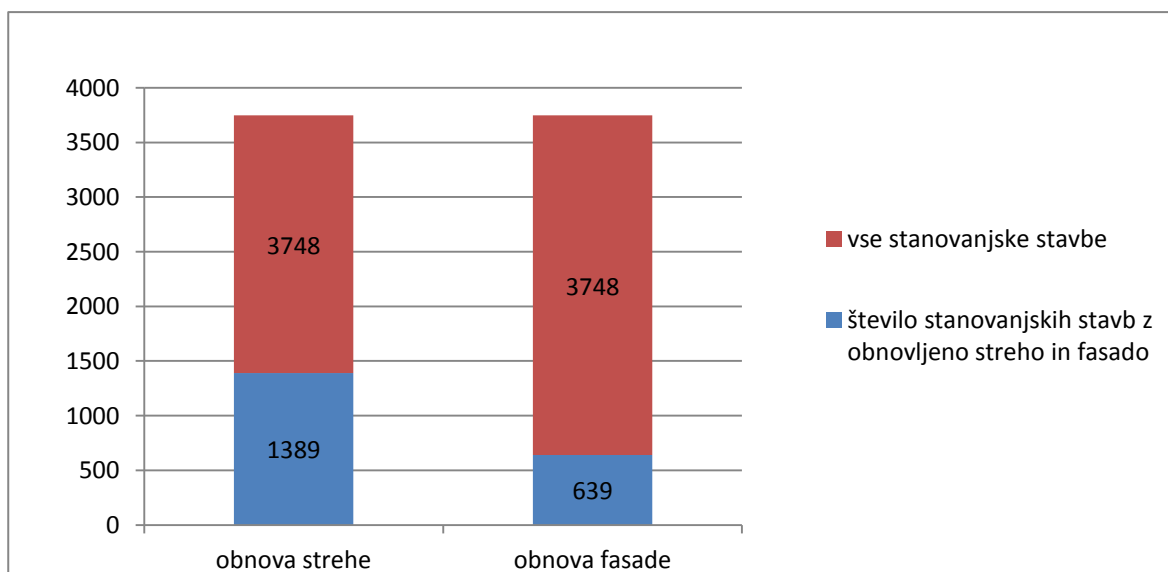
Grafikon 2: Stanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, na dan 28.10.2013

Z analizo podatkov stanovanjskih stavb glede na vrsto materiala konstrukcij smo prikazali, da se v občini Kočevje nahajajo predvsem stanovanjske stavbe zgrajene iz opeke (53,18 %). Sledijo stanovanjske stavbe, ki so zgrajene iz kombinacij različnih materialov (17,9 %), iz kamna (9,42 %) in iz betona oz. železobetona (7,2 %). Stanovanjskih stavb v montažni gradnji je 4,91 %, stanovanjskih stavb zgrajenih iz drugih materialov (4,19 %) in iz lesa (3,18 %).



Grafikon 3: Stanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, na dan 28.10.2013

Z analizo podatkov smo ugotovili, da se večina stanovanjskih stavb v občini Kočevje ogreva s centralnim ogrevanjem (71,16 %). Ostale stanovanjske stavbe imajo drugo ogrevanje, kar pomeni, da se ogrevajo na razne peči, električne radiatorje... (21,72 %). Približno 6 % stanovanjskih stavb se ne ogreva, manj kot 1 % stanovanjskih stavb pa ima daljinsko ogrevanje.



Grafikon 4: Število stanovanjskih stavb z obnovljeno streho in fasado v občini Kočevje, na dan 28.10.2013

Analizirali smo tudi podatke o obnovah streh in fasad na območju občine Kočevje. Obnovljeno streho ima 1389 stanovanjskih stavb, kar znaša 37,1 % glede na vse stanovanjske stavbe, ki se nahajajo v občini Kočevje. Obnovljene fasade pa ima 639 stanovanjskih stavb, kar pomeni, da ima fasado obnovljenih 17,1 % stanovanjskih stavb v občini Kočevje.

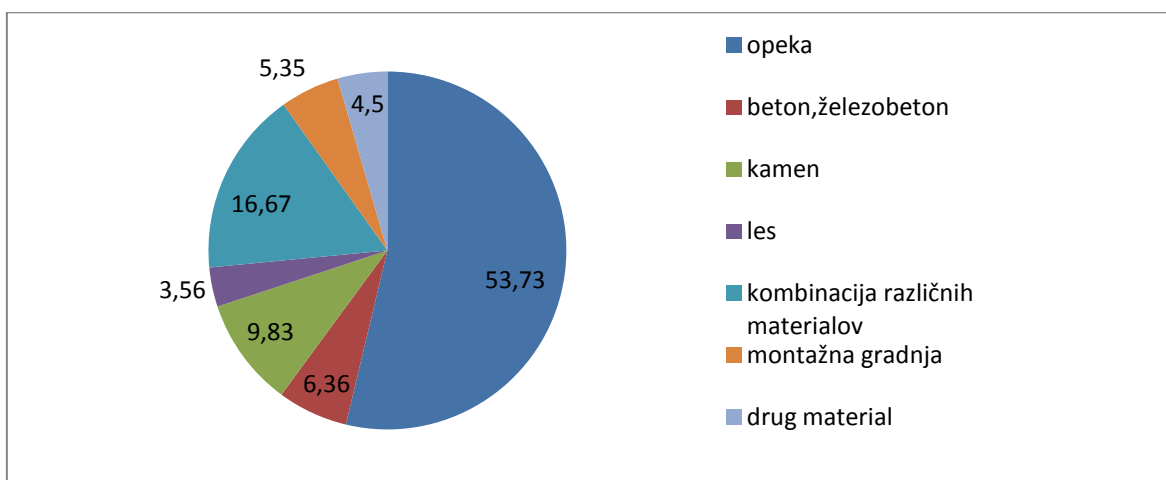
Vse stavbe nimajo podatka o obnovi strehe in fasade, zato se odstotki obnov streh in fasad nanašajo samo na tiste stavbe, ki imajo določen podatek o obnovi streh in fasad v registru nepremičnin.

Podatke o obnovi streh in fasad smo vzeli samo za tiste strehe in fasade, ki so bile obnovljene po letu 1980, kajti Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (2004) pravi, da je potrebno strehe in fasade vsaj enkrat v amortizacijski dobi stavbe, ki znaša 60 let, obnoviti. Doba trajanja za strehe in fasade pa je v povprečju 30 let, zato je nesmiselno upoštevati obnovo strehe in fasade stanovanjske stavbe, ki je bila obnovljena pred letom 1980, saj je taka stavba po veljavnih standardih potrebna ponovne prenove.

### 3.2 Analiza enostanovanjskih stavb v občini Kočevje

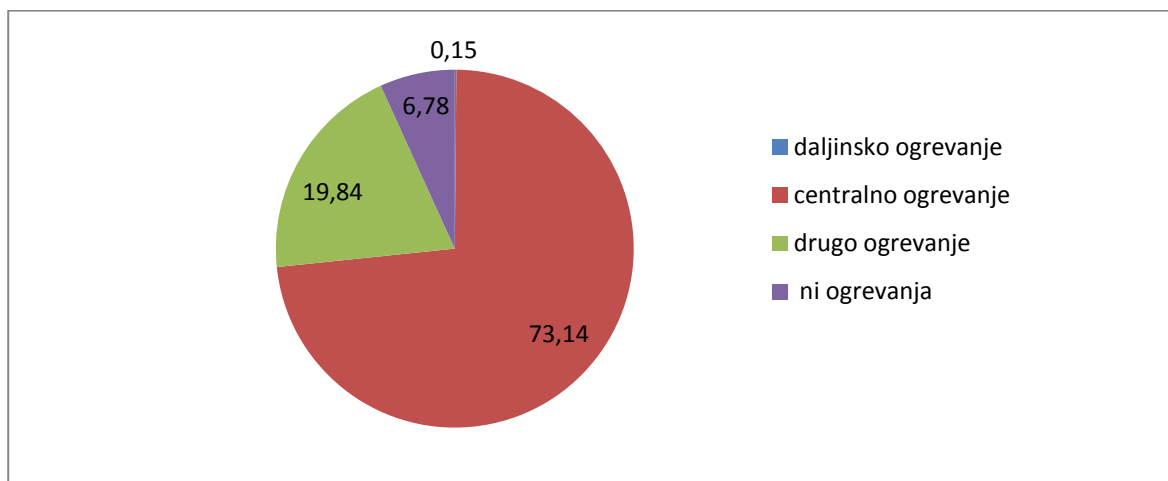
Enostanovanjske stavbe se s pomočjo razširjene sedem mestne CC-SI klasifikacije, v registru nepremičnin, delijo na samostojno stavbo z enim stanovanjem, ki je neprimerno za bivanje (CC-SI 1110000), samostojno stavbo z enim stanovanjem (CC-SI 1110001), krajno vrstno hišo z enim stanovanjem (CC-SI 1110002) in vmesno vrstno hišo z enim stanovanjem (CC-SI 1110003).

V občini Kočevje se nahaja 3287 enostanovanjskih stavb kar predstavlja 87,7 % vseh stanovanjskih stavb. Znotraj enostanovanjskih stavb pa predstavljajo največji delež samostojne stavbe (95,13 %). Sledijo vrstne stavbe (4,66 %) in pa stavbe s stanovanjem, neprimernim za bivanje (0,21 %).



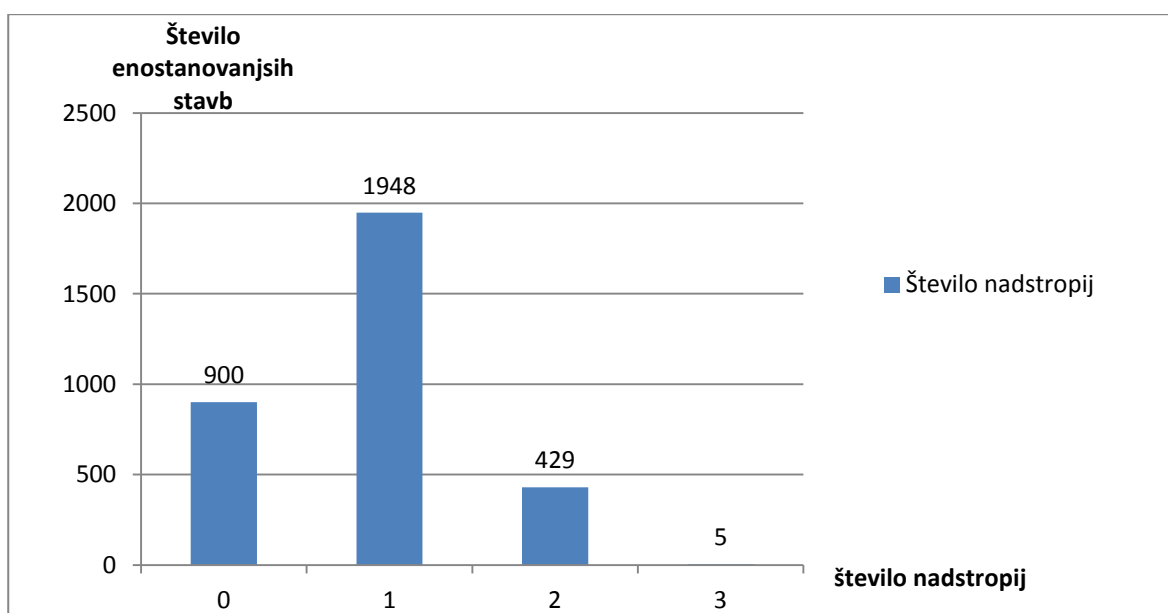
Grafikon 5: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, na dan 28.10.2013

Analiza podatkov enostanovanjskih stavb je pokazala, da je glede na vrsto materiala konstrukcij, največ enostanovanjskih stavb zgrajenih iz opeke (53,73 %). Sledi delež stavb zgrajenih iz kombinacij različnih materialov (16,67 %) in stavbe zgrajene iz kamna ( 9,83 %). Manjši delež stavb v občini Kočevje predstavljajo stavbe zgrajene iz betona oz. železobetona (6,36 %), montažne gradnje (5,35 %) in stavbe, ki so zgrajene iz drugih materialov (4,50 %). Najmanj enostanovanjskih stavb pa je zgrajenih iz lesa (3,56 %).



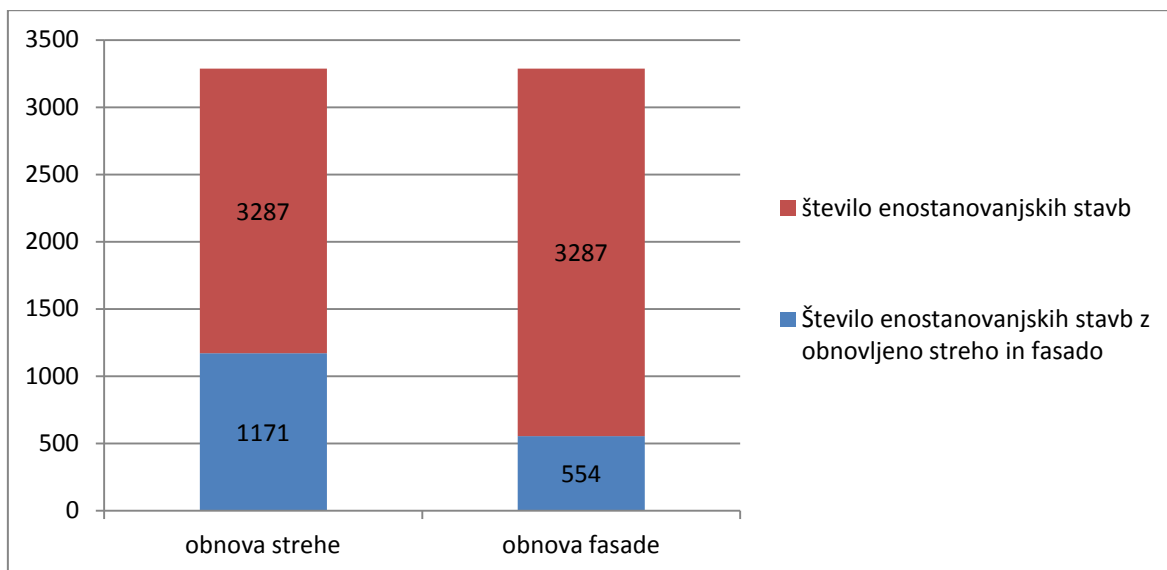
Grafikon 6: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, na dan 28.10.2013

Iz grafikona lahko vidimo, da ima večina enostanovanjskih stavb centralno ogrevanje (73,14 %). V 6,78 % enostanovanjskih stavb po podatkih REN ni ogrevanja. Ostale enostanovanjske stavbe se ogrevajo s pomočjo drugih kurilnih sredstev (19,84 %) in daljinskega ogrevanja (0,15 %).



Grafikon 7: Število nadstropij enostanovanjskih stavb v občini Kočevje, na dan 28.10.2013

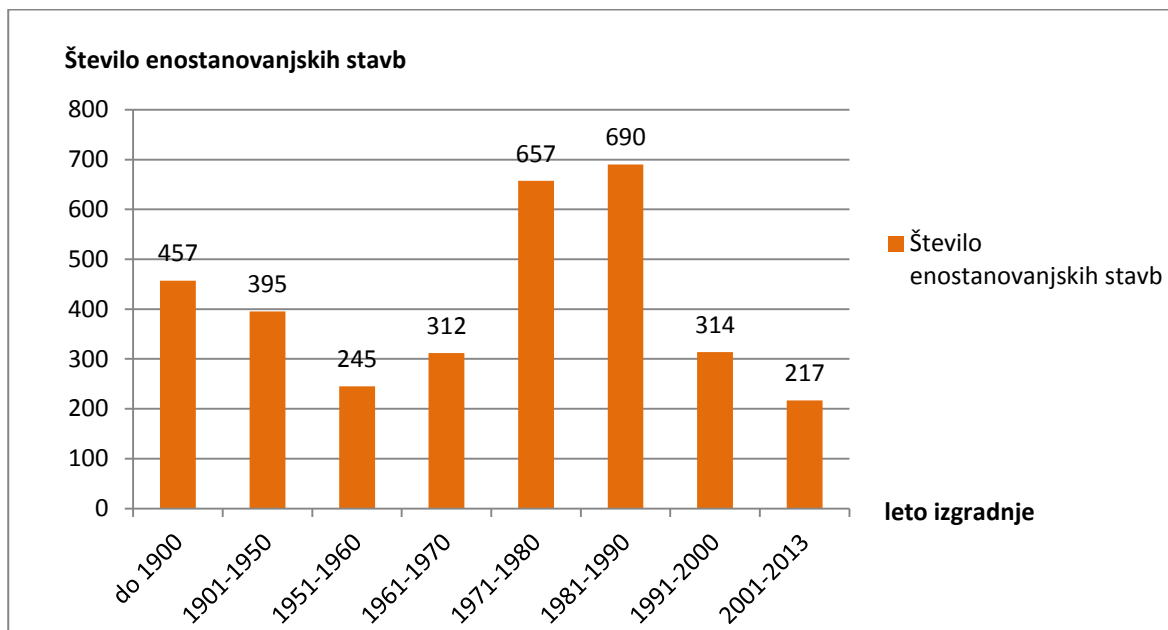
Ker se v registru nepremičnin ne nahajajo podatki o številu nadstropij stanovanjskih stavb, smo podatke o številu nadstropij morali izračunati sami. Število nadstropij stanovanjskih stavb smo izračunali tako, da smo od števila etaž stavbe odšteli številko pritlične etaže. Z analizo smo ugotovili, da med enostanovanjskimi stavbami prevladujejo predvsem stanovanjske stavbe z enim nadstropjem (59,26 %). Približno za polovico manj je pritličnih enostanovanjskih stavb (27,38 %). Sledijo enostanovanjske stavbe z dvema nadstropjema (13,05 %) in enostanovanjske stavbe s tremi nadstropij (0,3 %)



Grafikon 8: Število enostanovanjskih stavb v občini Kočevje z obnovljeno streho in fasado, na dan 28.10.2013

Iz grafikona je razvidno, da je bilo v občini Kočevje obnovljenih 1171 streh, kar predstavlja 35,6 % vseh streh enostanovanjskih stavb. Obnovljeno fasado pa ima 554 enostanovanjskih stavb, kar pomeni, da ima obnovljeno fasado 16,9 % vseh enostanovanjskih stavb.

### 3.2.1 Klasifikacija enostanovanjskih stavb glede na leto izgradnje



Grafikon 9: Število enostanovanjskih stavb v občini Kočevje glede na leto izgradnje, na dan 28.10.2013

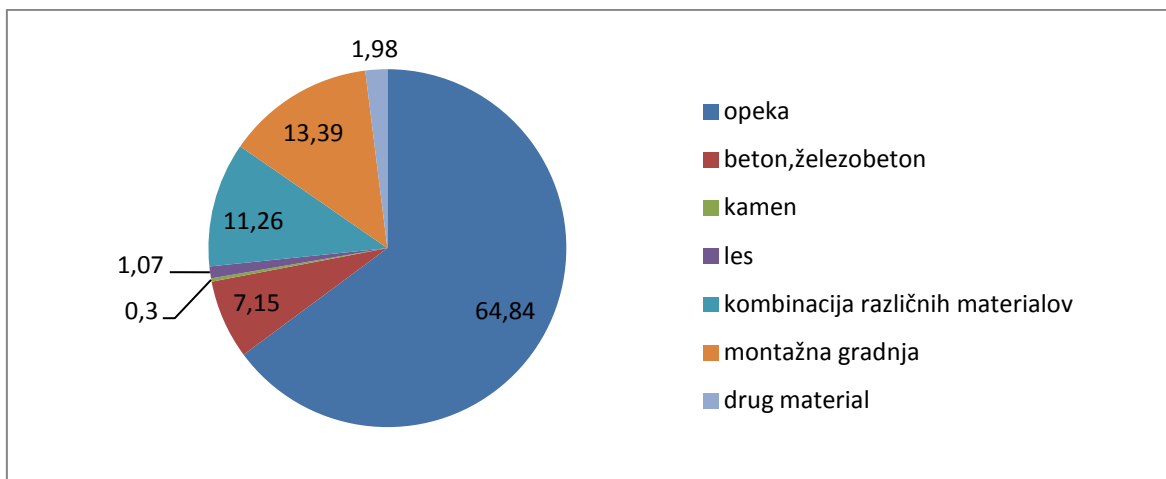
Z analizo enostanovanjskih stavb, glede na leto izgradnje, smo enostanovanjske stavbe v občini Kočevje razdelili v 8 obdobj, kar smo prikazali z grafikonom. Iz grafikona je razvidno, da v prvih treh obdobjih (1900-1960) število novozgrajenih enostanovanjskih stavb pada. Nato se z obdobjem 1961-1970 začne rast števila novozgrajenih enostanovanjskih stavb in doseže vrh v obdobju 1981-1990. V obdobjih med letom 1991-2000 in 2001-2013 se je število zgrajenih enostanovanjskih stavb zmanjšalo za več kot polovico.

### 3.2.2 Podrobnejša analiza enostanovanjskih stavb

Podrobnejšo analizo enostanovanjskih stavb bomo izvedli za obdobji 1971-1980 in 1981-1990, ker je bilo v tem času v občini Kočevje zgrajenih največ enostanovanjskih stavb.

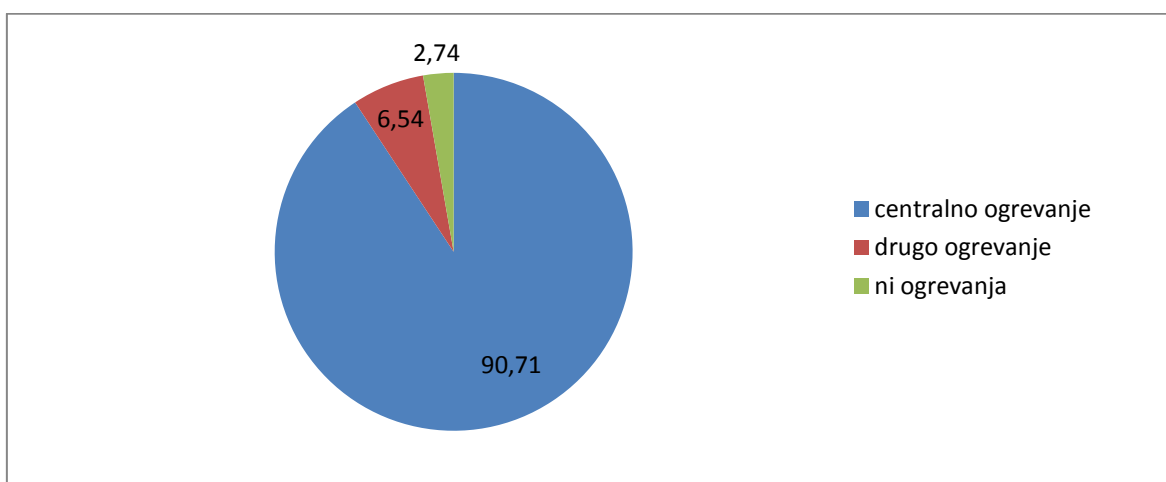
#### Enostanovanjske stavbe zgrajene med letom 1971-1980

V obdobju med leti 1971-1980 je bilo zgrajenih 657 enostanovanjskih stavb. Med njimi so prevladovale predvsem samostojne stavbe (99,24 %). Nekaj je bilo tudi vrstnih stavb (0,76 %).



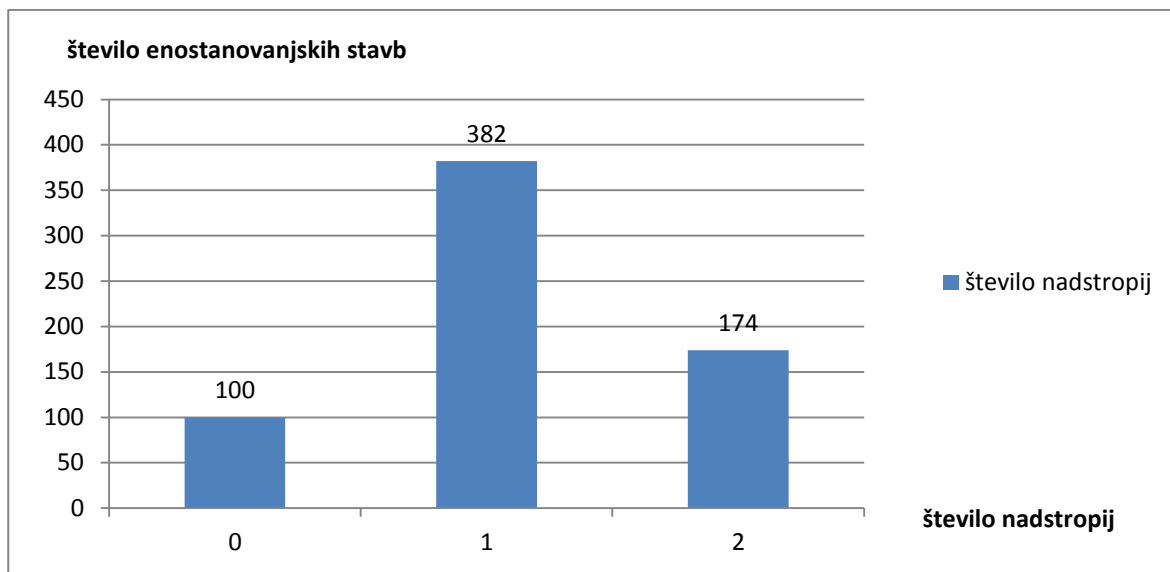
Grafikon 10: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013)

Z analizo podatkov enostanovanjskih stavb glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajenih med letoma 1971-1980, smo prikazali, da se v občini Kočevje nahajajo predvsem enostanovanjske stavbe zgrajene iz opeke (64,48 %). Sledijo enostanovanjske stavbe v montažni gradnji (13,39 %), stavbe zgrajene iz kombinacij različnih materialov (11,26 %) in iz betona oz. železobetona (7,15 %). Nekaj enostanovanjskih stavb je zgrajenih tudi iz drugih materialov (1,98 %), iz lesa (1,07 %) ter iz kamna (0,3 %).



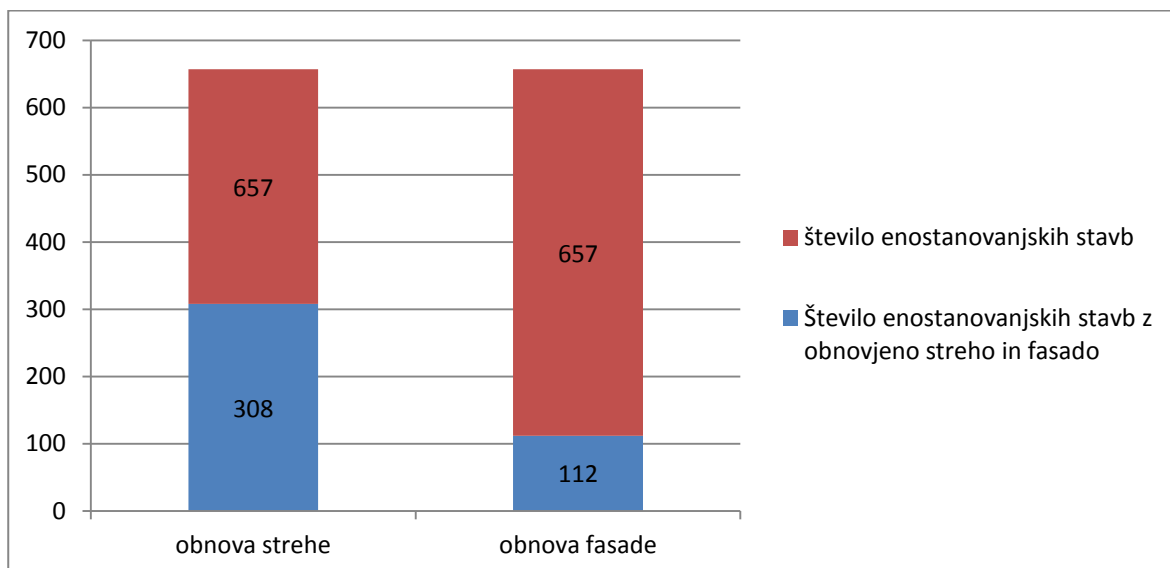
Grafikon 11: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, zgrajene v obdobju 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013)

Iz podatkov o tipu ogrevanja smo za enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene med leti 1971-1980, ugotovili, da ima v občini Kočevje 90,71 % enostanovanjskih stavb centralno ogrevanje. Okoli 6 % enostanovanjskih stavb se ogreva s pomočjo drugih kurilnih sredstev. 2,74 % enostanovanjskih stavb pa nima ogrevanja. Enostanovanjskih stavb z daljinskim ogrevanjem v tem obdobju ni bilo.



Grafikon 12: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na število nadstropij, zgrajene med leti 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013)

Iz grafikona je razvidno, da med enostanovanjskimi stavbami, ki so zgrajene med leti 1971-1980, prevladujejo enostanovanjske stavbe z enim nadstropjem (58,14 %). Nato sledijo enostanovanjske stavbe, ki imajo dve nadstropji (26,48 %). Pritličnih enostanovanjskih stavb pa je 15,22 %.



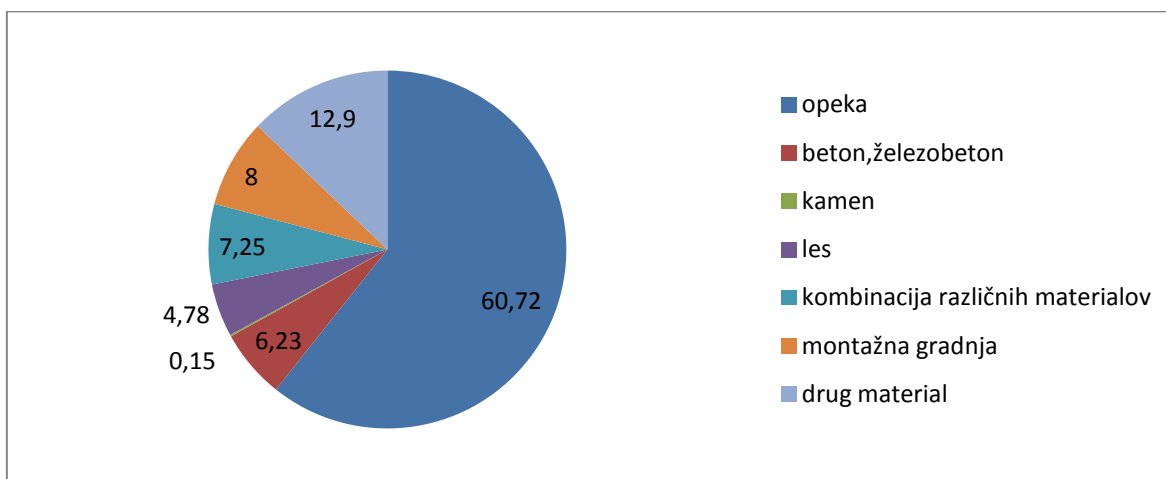
Grafikon 13: Število enostanovanjskih stavb v občini Kočevje z obnovljeno streho in fasado, zgrajenih med leti 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013)

Iz analize je razvidno, da ima 308 enostanovanjskih stavb (46,9 %), ki so zgrajene v obdobju 1971-1980, obnovljeno streho. Obnovljeno fasado pa ima 112 enostanovanjskih stavb, kar predstavlja 17,1 % vseh fasad enostanovanjskih stavb v občini Kočevje, ki so zgrajene v obdobju 1971-1980.



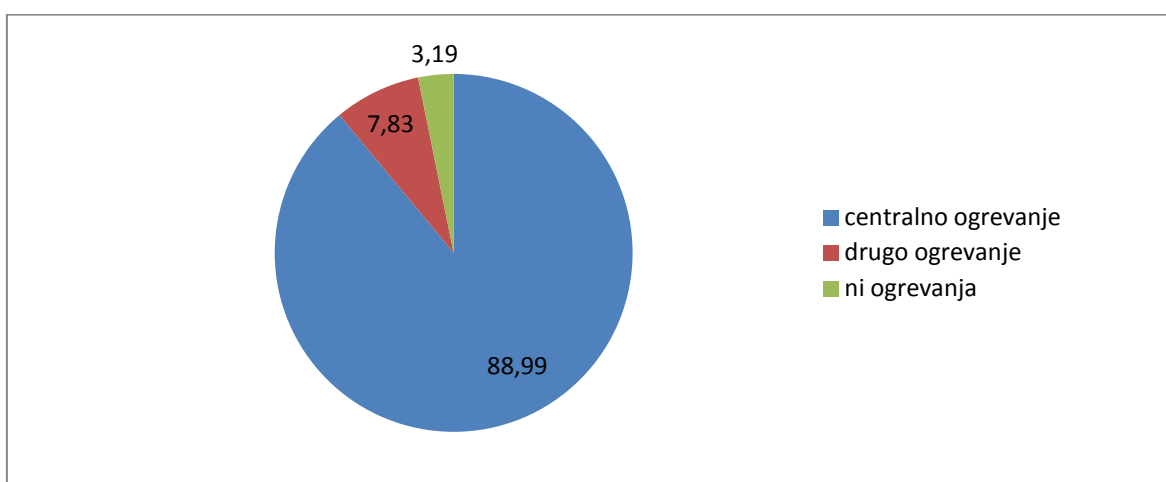
## Enostanovanjske stavbe zgrajene med letom 1981-1990

V obdobju med leti 1981-1990 je bilo v občini Kočevje zgrajenih 690 enostanovanjskih stavb, med katerimi prevladujejo samostojne stavbe z enim stanovanjem (97,10 %). Nekaj je bilo tudi vrstnih stavb (2,90 %).



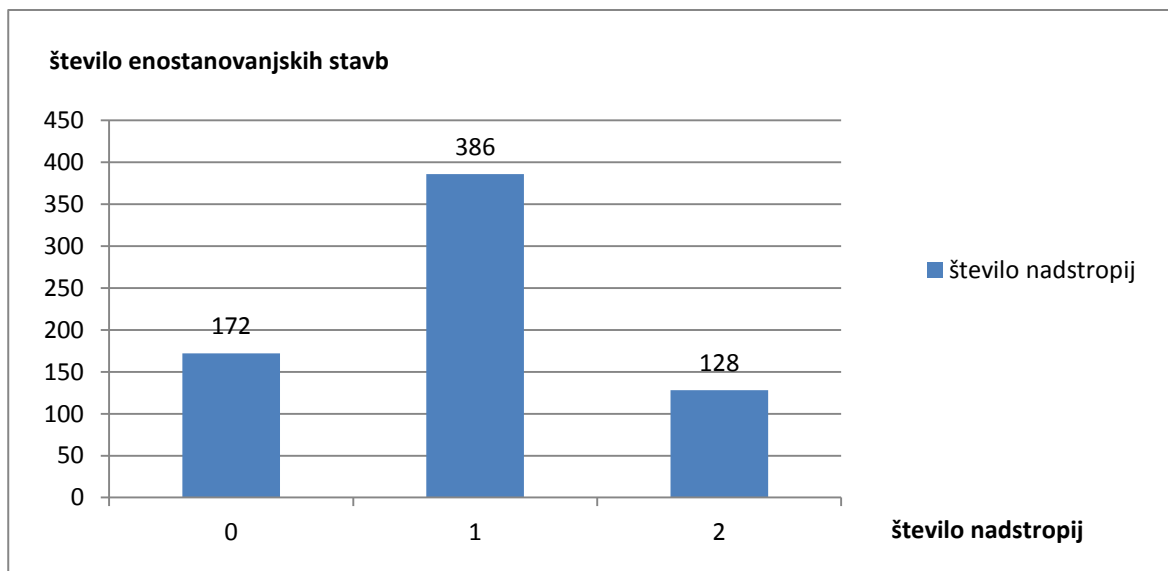
Grafikon 14: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1981-1990 (stanje na dan 28.10.2013)

Z analizo enostanovanjskih stavb glede na vrsto materiala konstrukcij, ki so bile zgrajene med leti 1981-1990, smo ugotovili, da se v občini Kočevje nahaja 60,72 % enostanovanjskih stavb, ki so narejene iz opeke. Sledijo enostanovanjske stavbe narejene iz drugih materialov (12,90 %), montažne gradnje (8,0 %) in iz kombinacij različnih materialov (7,25 %). Manjši delež stavb je zgrajen iz betona (6,23 %), iz lesa (4,78 %) ter iz kamna (0,15 %).



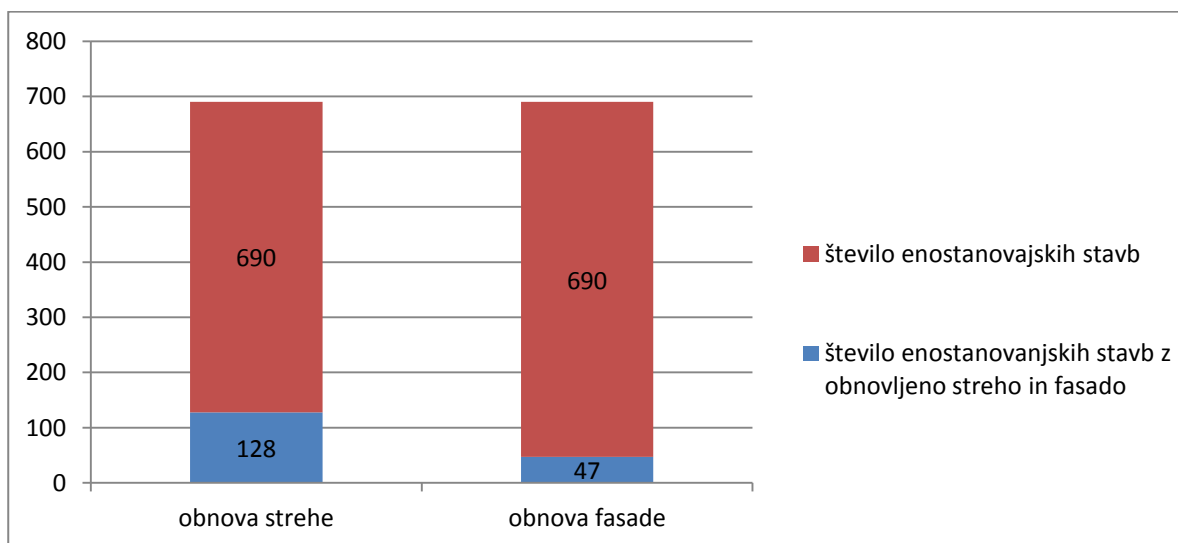
Grafikon 15: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, zgrajene v obdobju 1981-1990 (stanje na dan 28.10.2013)

Iz podatkov o tipu ogrevanja smo za enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene med leti 1981-1990, ugotovili, da ima v občini Kočevje 88,99 % enostanovanjskih stavb centralno ogrevanje. Okoli 8,0 % enostanovanjskih stavb se ogreva s pomočjo drugih kurilnih sredstev. 3,19 % enostanovanjskih stavb pa nima ogrevanja. Enostanovanjskih stavb z daljinskim ogrevanjem v tem obdobju ni bilo.



Grafikon 16: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na število nadstropij, zgrajene med leti 1981-1990 (stanje na dan 28.10.2013)

Iz grafikona je razvidno, da med enostanovanjskimi stavbami, ki so zgrajene med leti 1981-1990, prevladujejo enostanovanjske stavbe z enim nadstropjem (55,94 %). Nato sledijo pritlične enostanovanjske stavbe (24,92 %). Najmanj pa je enostanovanjskih stavb z dvema nadstropjema (18,55 %).



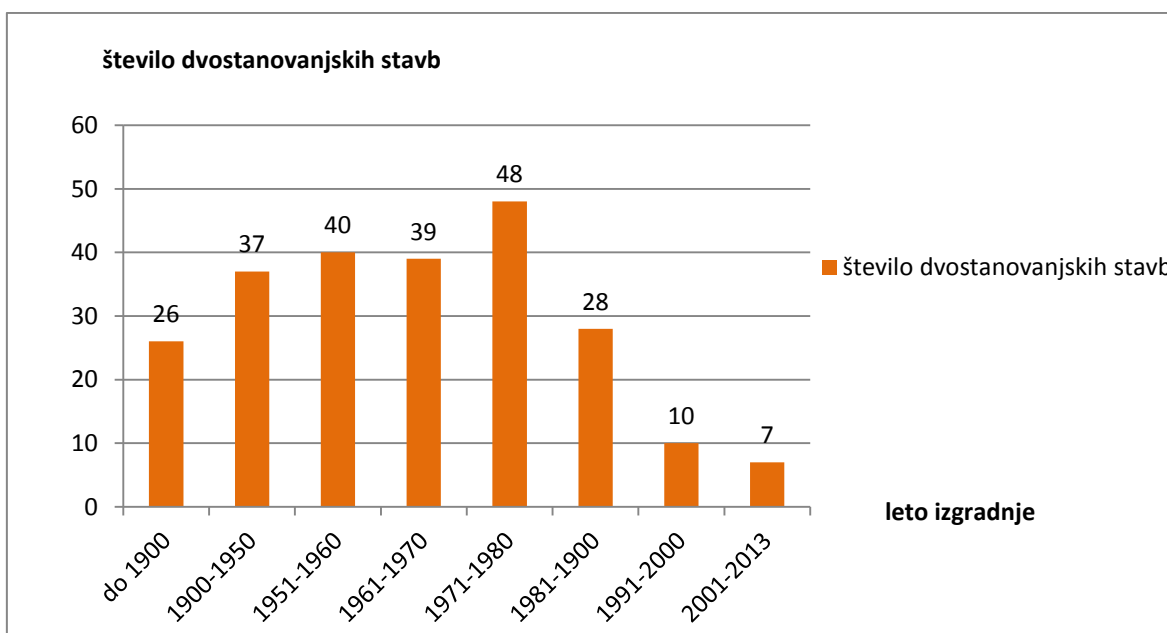
Grafikon 17: Število enostanovanjskih stavb v občini Kočevje z obnovljeno streho in fasado, zgrajenih med leti 1981-1990 (stanje na dan 28.10.2013)

Iz analize je razvidno, da ima 128 enostanovanjskih stavb (18,55 %) , ki so zgrajene v obdobju 1981-1990, obnovljeno streho. Obnovljeno fasado pa ima 47 enostanovanjskih stavb, kar predstavlja 6,81 % vseh fasad enostanovanjskih stavb v občini Kočevje, zgrajenih v obdobju 1981-1990.

### 3.3 Analiza dvostanovanjskih stavb v občini Kočevje

Dvostanovanjske stavbe se v razširjeni CC-SI klasifikacije delijo na samostoječo stavbo z dvema ali več stanovanji, ki so neprimerna za bivanje (CC-SI 1120000), samostoječo stavbo z dvema stanovanjema (CC-SI 1121001), krajno vrstno hišo z dvema stanovanjema (CC-SI 1121002) in vmesno vrstno hišo z dvema stanovanjema (CC-SI 1121003).

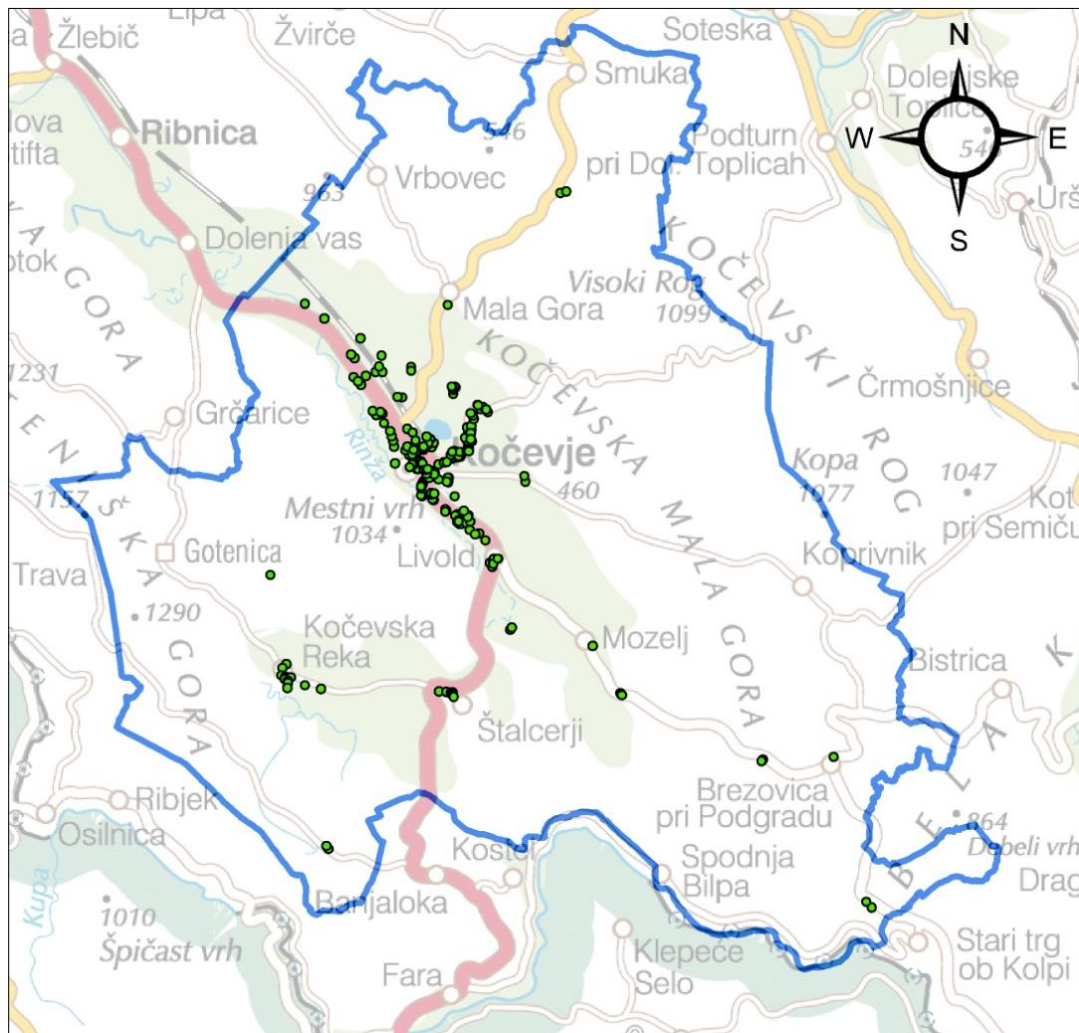
V občini Kočevje se nahaja 235 dvostanovanjskih stavb, kar predstavlja 6,27 % vseh stanovanjskih stavb. Znotraj dvostanovanjskih stavb predstavljajo največji delež samostoječe stanovanjske stavbe (91,06 %). Sledijo vrstne stavbe (8,09 %) in pa stavbe s stanovanji, ki so neprimerna za bivanje (0,86 %).



Grafikon 18: Število dvostanovanjskih stavb v občini Kočevje glede na leto izgradnje, na dan 28.10.2013

Iz grafikona je razvidna rast števila novozgrajenih dvostanovanjskih stavb v obdobju 1900-1980. Najvišja rast števila novozgrajenih dvostanovanjskih stavb je bila v obdobju 1971-1980. Po tem obdobju je število novih dvostanovanjskih stavb začelo padati in v obdobju 2001-2013 jih je bilo zgrajenih samo 7 dvostanovanjskih stavb.

Večina dvostanovanjskih stavb se nahaja v naselju Kočevje ter v naseljih Dolga Vas, Livold in Breg. Nekaj dvostanovanjskih stavb pa je razpršeno tudi drugod po občini, kar je razvidno iz spodnje slike.



Slika 3: Lokacija dvostanovanjskih stavb v občini Kočevje na dan 28. 10. 2013

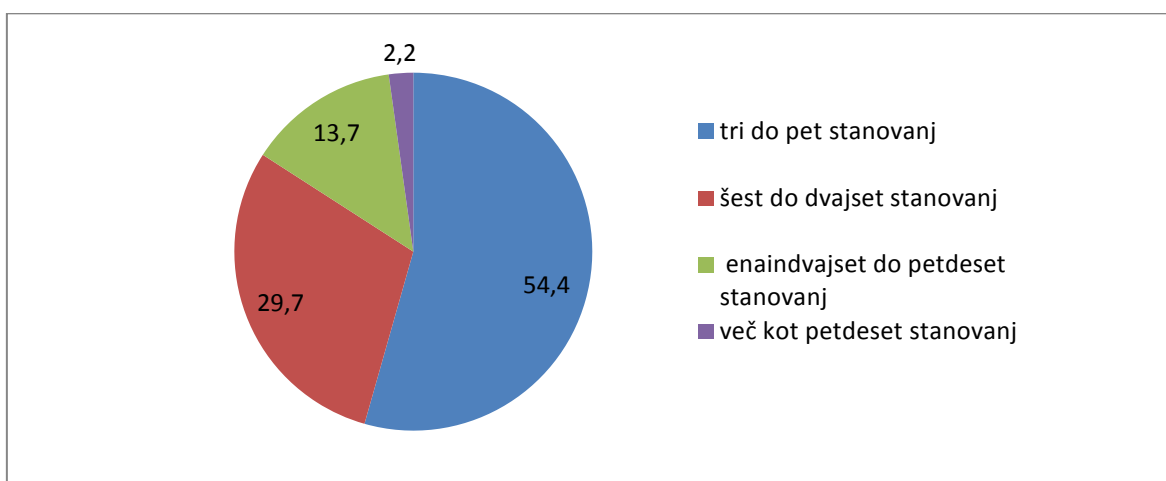
### 3.4 Analiza večstanovanjskih stavb v občini Kočevje

Večstanovanjske stavbe smo na podlagi podatka o številu stanovanj v posamezni večstanovanjski stavbi razdelili na večstanovanjske stavbe s tri do pet stanovanj, večstanovanjske stavbe s šest do dvajset stanovanj, večstanovanjske stavbe z enaindvajset do petdeset stanovanj in večstanovanjske stavbe z več kot petdeset stanovanj. Po razširjeni sedem mestni CC-SI klasifikaciji imajo namreč deli stavb v večstanovanjski stavbi sedem mestno šifro 1122100 (stanovanja v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi).

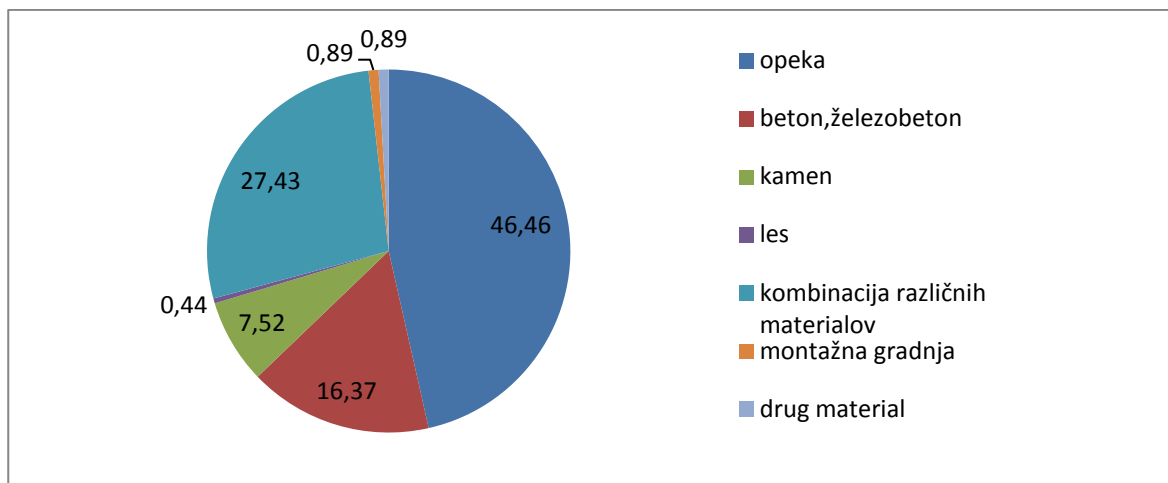
Preglednica 5: Večstanovanjske stavbe glede na število stanovanj v stavbi v občini Kočevje na dan 28.10.2013

Opis	Število stanovanj	Število stanovanjskih stavb	Delež (%) večstanovanjskih stavb
Stanovanje v stavbi z več stanovanji	3-5	123	54,4
	6-20	67	29,7
	21-50	31	13,7
	več kot 50	5	2,2

V občini Kočevje se nahaja 226 večstanovanjskih stavb kar predstavlja 6,03 % vseh stanovanjskih stavb. Iz preglednice lahko vidimo, da ima največ večstanovanjskih stavb (54,4 %) od 3-5 stanovanj, okoli 30 % večstanovanjskih stavb ima od 6-20 stanovanj, nekaj manj (13,7 %) jih ima od 21-50 stanovanj in le okoli 2 % večstanovanjskih stavb ima več kot 50 stanovanj. Dobljene rezultate sem prikazal tudi s spodnjim grafikonom.

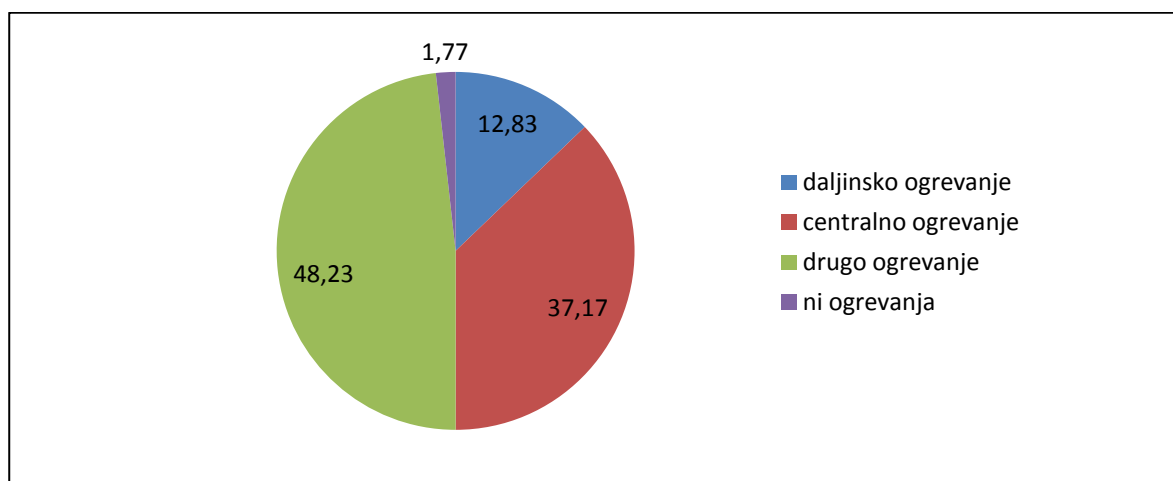


Grafikon 19: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na število stanovanj v stavbi, na dan 28.10.2013



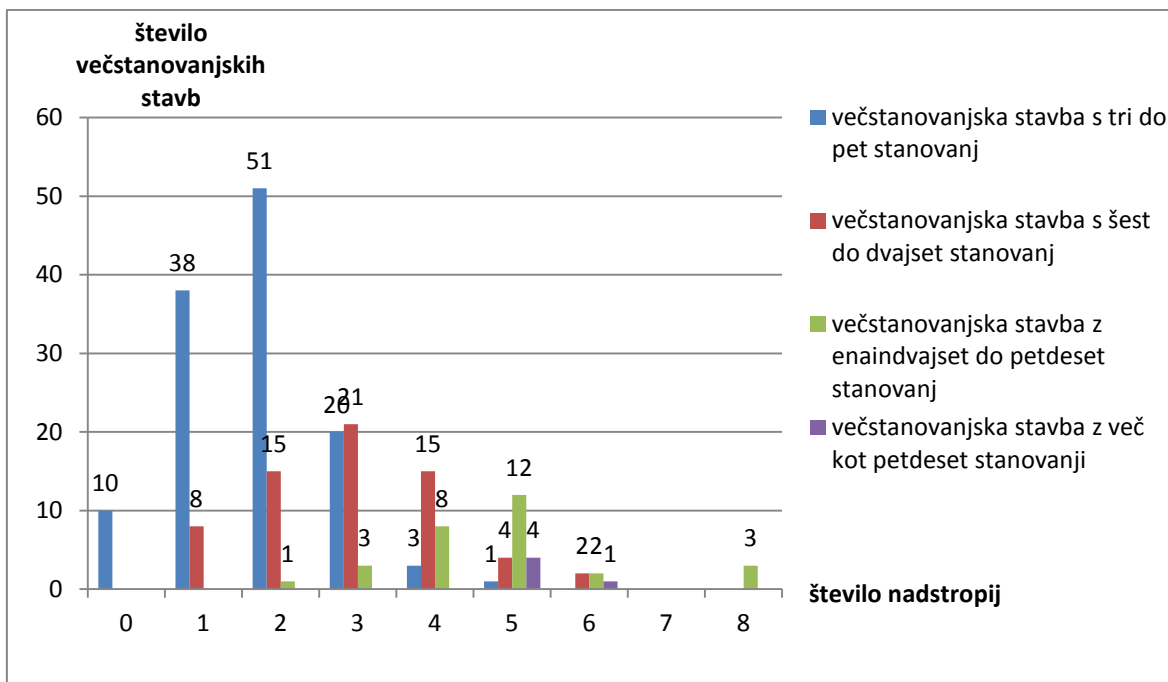
Grafikon 20: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, na dan 28.10.2013

Iz analize podatkov večstanovanjskih stavb glede na vrsto materiala konstrukcij je razvidno, da se v občini Kočevje nahajajo predvsem večstanovanjske stavbe zgrajene iz opeke (46,46 %). Sledijo večstanovanjske stavbe, ki so zgrajene iz kombinacij različnih materialov (27,43 %) in iz betona oz. železobetona (16,37 %). Manjši delež večstanovanjskih stavb predstavljajo večstanovanjske stavbe zgrajene iz kamna (7,52 %). Delež večstanovanjskih stavb zgrajenih iz lesa, drugih materialov ter montažne gradnje pa je manjši kot 1 %.



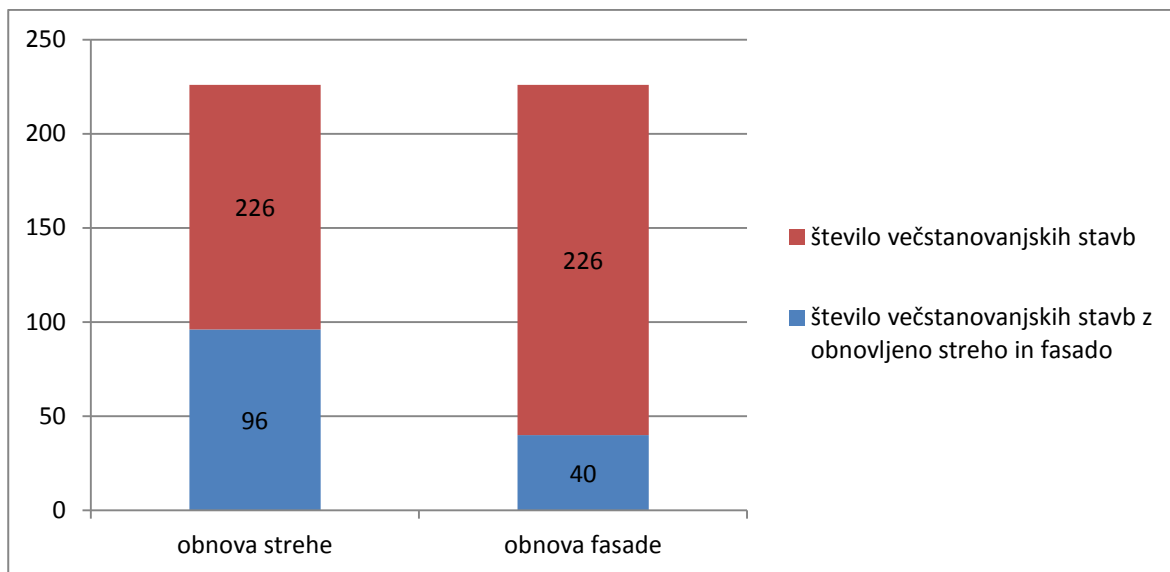
Grafikon 21: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, na dan 28.10.2013

Z analizo podatkov smo ugotovili, da se malo manj kot polovica večstanovanjskih stavb v občini Kočevje ogreva s pomočjo drugih kurilnih sredstev (48,23 %). Na centralno ogrevanje se ogreva približno 40 % večstanovanjskih stavb, okoli 13 % večstanovanjskih stavb pa se ogreva na daljinsko ogrevanje. Približno 2 % večstanovanjskih stavb pa se po podatkih REN ne ogreva.



Grafikon 22: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na število nadstropij, na dan 28.10.2013

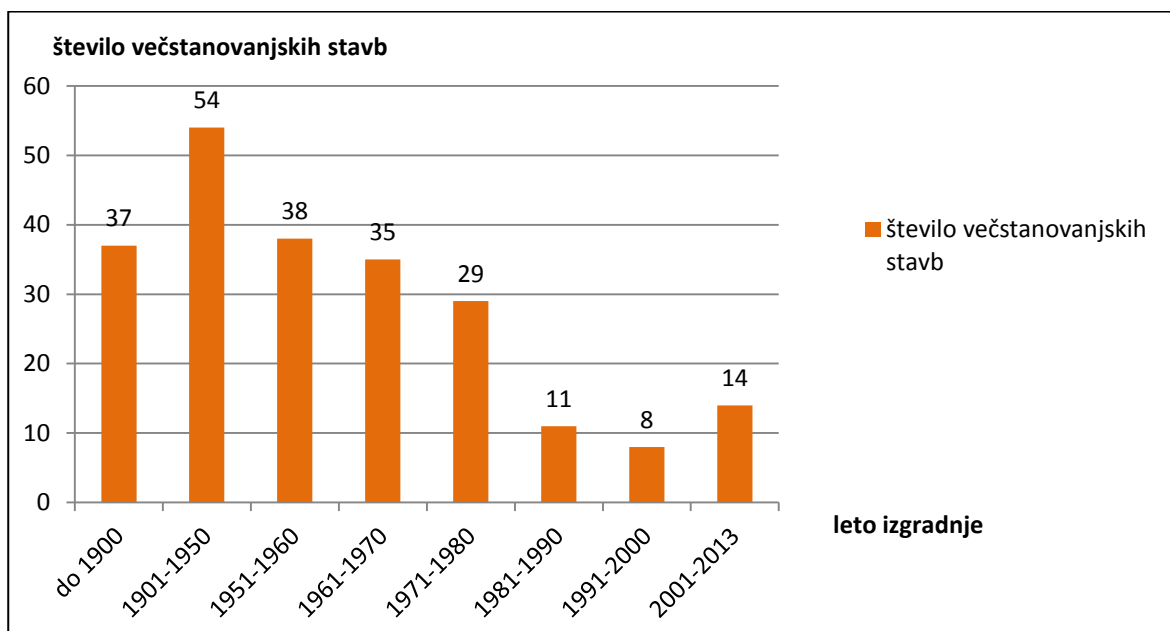
Ker se v registru nepremičnin ne nahajajo podatki o številu nadstropij večstanovanjskih stavb, smo podatke o številu nadstropij morali izračunati sami. Število nadstropij večstanovanjskih stavb smo izračunali tako, da smo od števila etaž stavbe odšteli številko pritlične etaže. Iz grafikona se vidi, da pri večstanovanjskih stavbah s tri do pet stanovanj prevladujejo dvonadstropne stavbe (22,6 %). Pri večstanovanjskih stavbah s šest do dvajset stanovanj je največ trinadstropnih stavb (9,3 %), in pri večstanovanjskih stavbah z enaindvajset do petdeset stanovanj je največ petnadstropnih stavb (5,3 %). Prav tako je največ petnadstropnih stavb pri večstanovanjskih stavbah z več kot petdeset stanovanj (1,8 %).



Grafikon 23: Število veĉstanovanjskih stavb v občini Kočevje z obnovljeno streho in fasado, na dan 28.10.2013

Iz grafikona je razvidno, da ima od 226 veĉstanovanjskih stavb obnovljeno streho 96 veĉstanovanjskih stavb, kar predstavlja 42,5 % vseh veĉstanovanjskih stavb. Obnovljeno fasado pa ima 40 veĉstanovanjskih stavb oz. 17,7 % vseh veĉstanovanjskih stavb.

### 3.4.1 Klasifikacija veĉstanovanjskih stavb glede na leto izgradnje



Grafikon 24: Število veĉstanovanjskih stavb v občini Kočevje glede na leto izgradnje, na dan 28.10.2013



Za analizo večstanovanjskih stavb smo večstanovanjske stavbe v občini Kočevje razdelili v 8 razredov glede na leto izgradnje. Iz grafikona je razvidno, da je bilo največ večstanovanjskih stavb zgrajenih v obdobju 1901-1950. V obdobju 1951-2000 je število novozgrajenih večstanovanjskih stavb padalo.

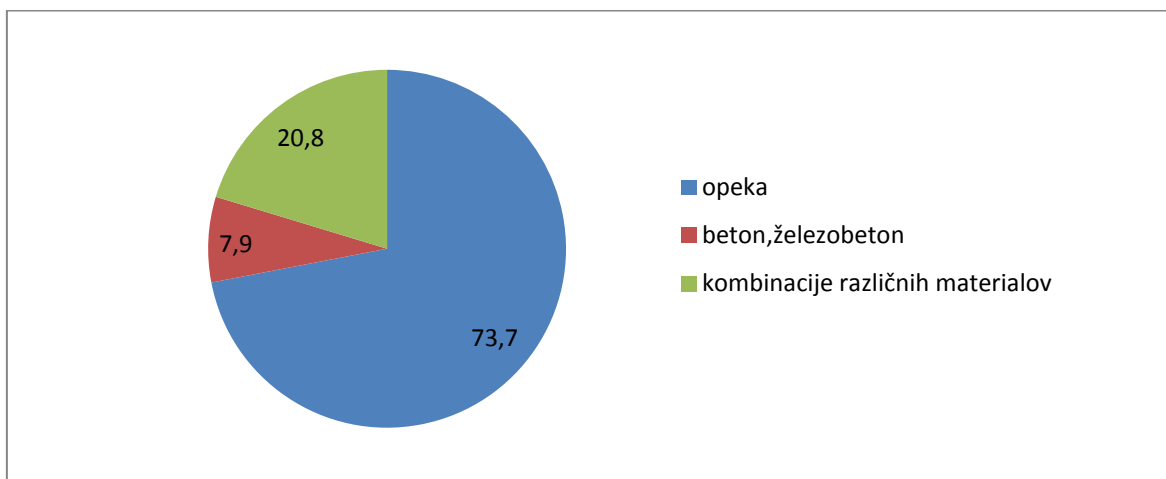
### 3.4.2 Podrobnejša analiza večstanovanjskih stavb

Pri podrobnejši analizi večstanovanjskih stavb smo se osredotočili na tri obdobja, in sicer za obdobje med leti 1951-1960, 1961-1970 in 1971-1980. Za ta obdobja smo se odločili, ker je bilo v teh obdobjih zgrajenih skoraj polovico večstanovanjskih stavb v občini Kočevje.

#### Večstanovanjske stavbe zgrajene v obdobju 1951- 1960

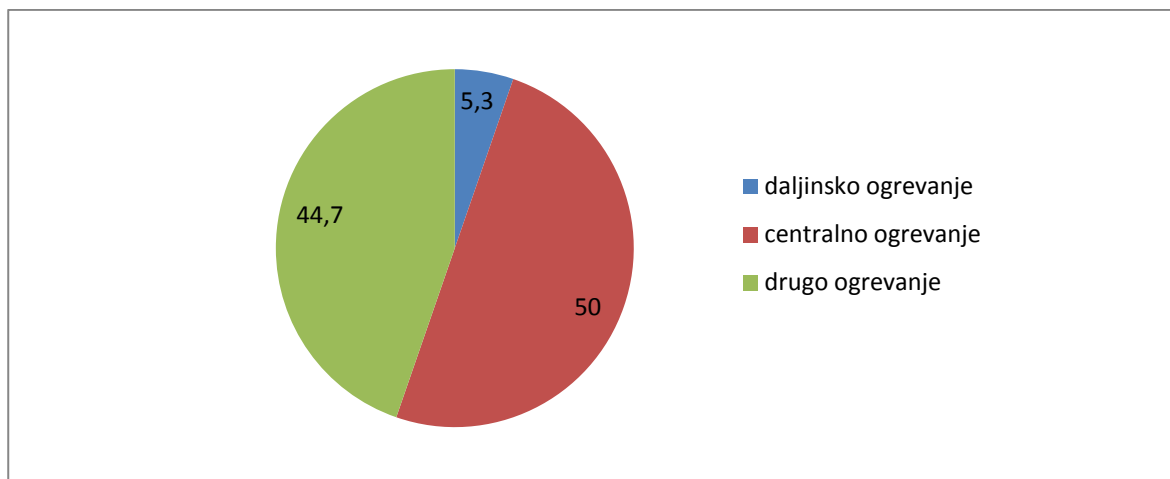
V obdobju med letom 1951-1960 je bilo v občini Kočevje zgrajenih 38 večstanovanjskih stavb. Od tega je bilo:

- 25 večstanovanjskih stavb s tri do pet stanovanj (65,7 %)
- 11 večstanovanjskih stavb, ki ima od šest do dvajset stanovanj (28,9 %)
- 2 večstanovanjski stavbi z enaindvajset do petdeset stanovanj (5,3 %)



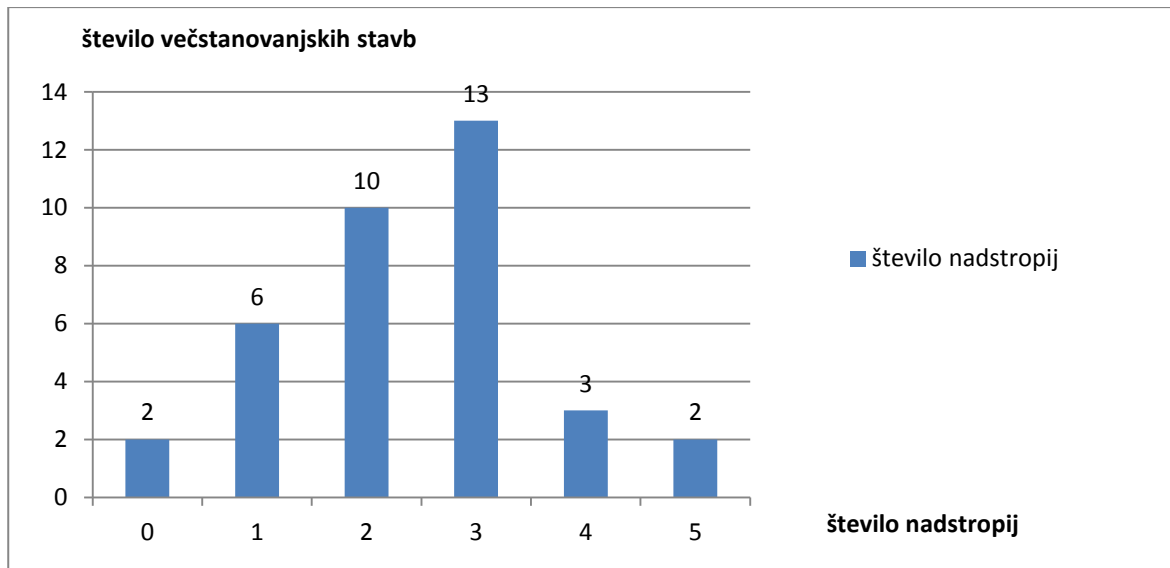
Grafikon 25: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1951-1960 (stanje na dan 28.10.2013)

Z analizo podatkov večstanovanjskih stavb glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajenih med letom 1951-1960, smo prikazali, da se v občini Kočevje nahajajo predvsem večstanovanjske stavbe zgrajene iz opeke (73,7 %). Sledijo večstanovanjske stavbe zgrajene iz kombinacij različnih materialov (20,8 %) in iz betona oz. železobetona (7,9 %).



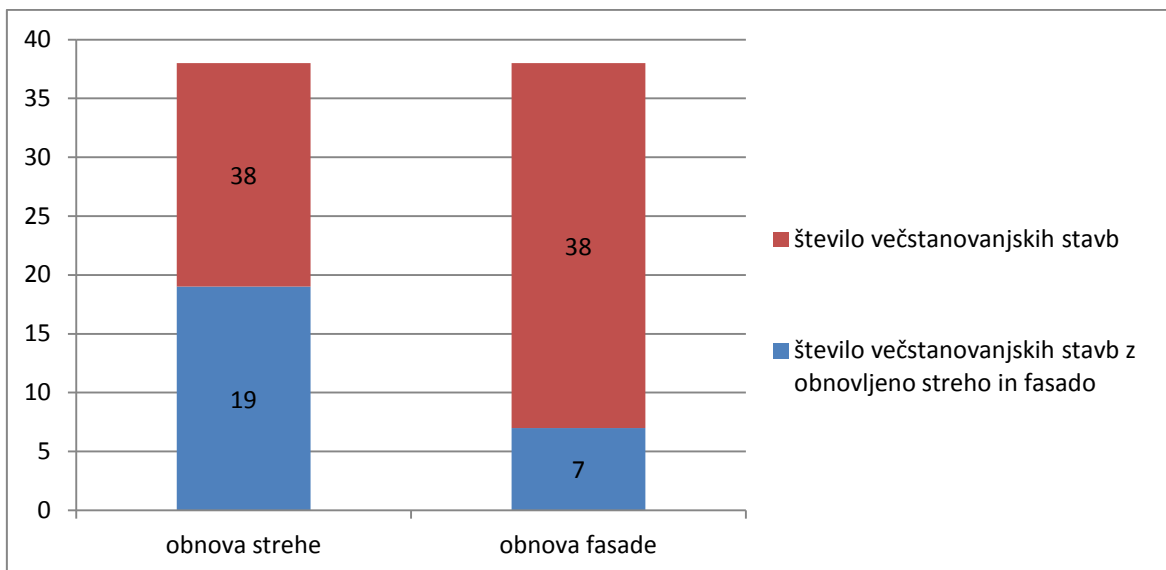
Grafikon 26: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, zgrajene v obdobju 1951-1960 (stanje na dan 28.10.2013)

Iz podatkov o tipu ogrevanja za večstanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene med leti 1951-1960, smo ugotovili, da ima v občini Kočevje 50 % večstanovanjskih stavb centralno ogrevanje. Nekaj manj kot polovico večstanovanjskih stavb se ogreva s pomočjo drugih kurilnih sredstev (44,7 %) in le okoli 5 % večstanovanjskih stavb se ogreva s pomočjo daljinskega ogrevanja.



Grafikon 27: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na število nadstropij, zgrajene med leti 1951-1960 (stanje na dan 28.10.2013)

Iz grafikona je razvidno, da med večstanovanjskimi stavbami, ki so zgrajene med leti 1951-1960, prevladujejo večstanovanjske stavbe s tremi nadstropij (34,2 %) in večstanovanjske stavbe z dvema nadstropjema (26,3 %).



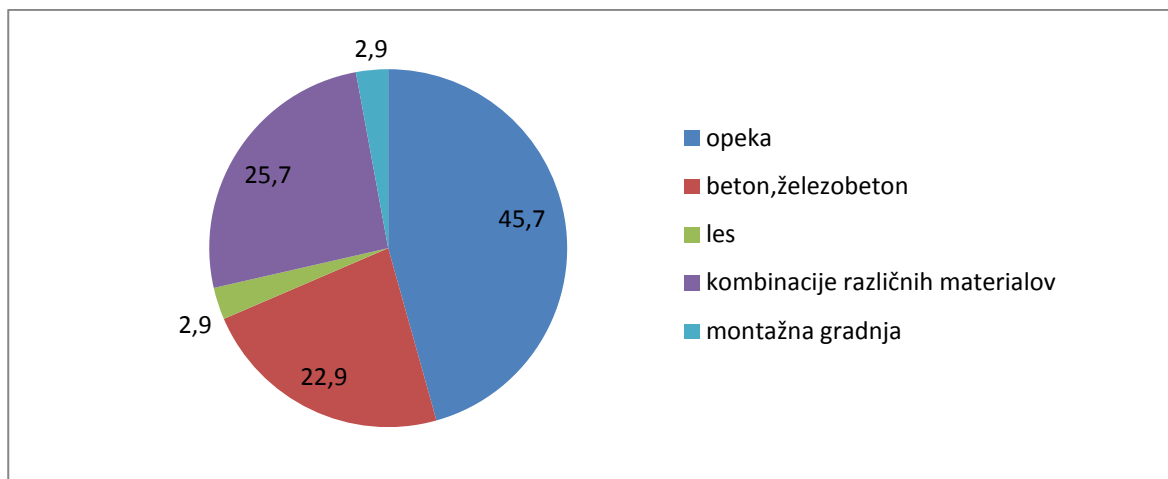
Grafikon 28: Število večstanovanjskih stavb v občini Kočevje z obnovljeno streho in fasado, zgrajenih med leti 1951-1960 (stanje na dan 28.10.2013)

Iz analize je razvidno, da ima 19 večstanovanjskih stavb (50 %) , ki so zgrajene v obdobju 1951-1960, obnovljeno streho. Obnovljeno fasado pa ima 7 večstanovanjskih stavb, kar predstavlja 18,4 % vseh fasad večstanovanjskih stavb v občini Kočevje, zgrajenih v obdobju 1951-1960.

### **Večstanovanjske stavbe zgrajene v obdobju 1961-1970**

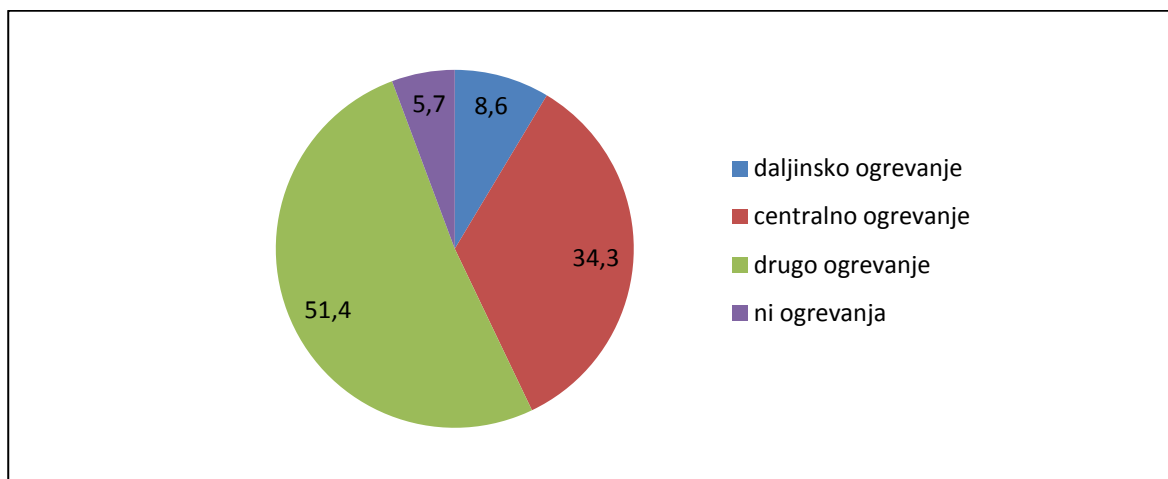
V obdobju med letom 1961-1970 je bilo v občini Kočevje zgrajenih 35 večstanovanjskih stavb. Od tega je bilo:

- 10 večstanovanjskih stavb s tri do pet stanovanj (28,6 %)
- 12 večstanovanjskih stavb, ki ima od šest do dvajset stanovanj (34,3 %)
- 13 večstanovanjskih stavb z enaindvajset do petdeset stanovanj (37,1 %)



Grafikon 29: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1961-1970 (stanje na dan 28.10.2013)

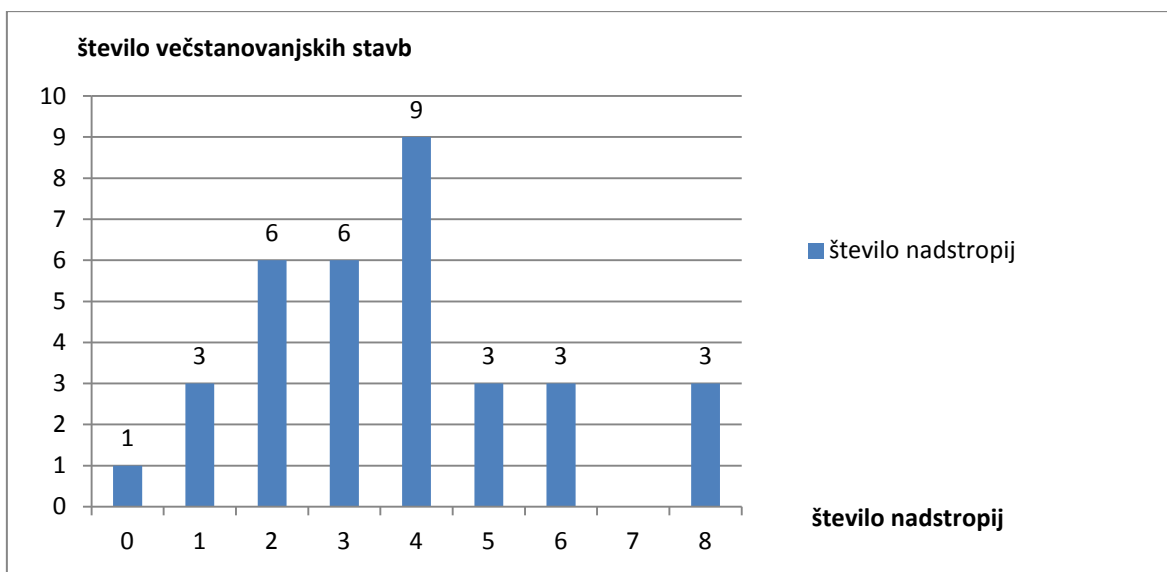
Z analizo podatkov večstanovanjskih stavb glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajenih med letom 1961-1970, sem prikazal, da se v občini Kočevje nahajajo predvsem večstanovanjske stavbe zgrajene iz opeke (45,7 %). Sledijo večstanovanjske stavbe zgrajene iz kombinacij različnih materialov (25,7 %) in iz betona oz. železobetona (22,9 %). Majhen delež predstavljajo večstanovanjske stavbe zgrajene iz lesa (2,9 %) ter montažna gradnja (2,9 %).



Grafikon 30: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, zgrajene v obdobju 1961-1970 (stanje na dan 28.10.2013)

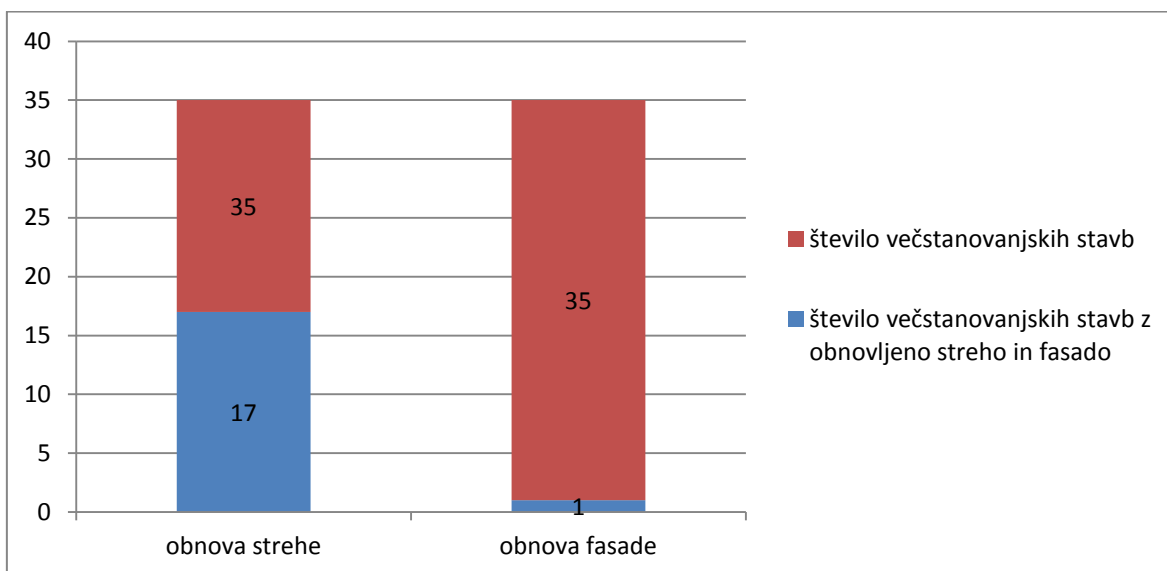
Iz podatkov o tipu ogrevanja smo za večstanovanjske stavbe zgrajene med leti 1961-1970, ugotovili, da se v občini Kočevje okoli 50 % večstanovanjskih stavb ogreva s pomočjo drugih kurilnih sredstev, kar pomeni, da se ogrevajo s pomočjo raznih peči, kaminov, električnih radiatorjev, električnih termoakumulacijskih peči ali s pomočjo toplotne črpalke. Na centralno ogrevanje se ogreva dobrih 30 % večstanovanjskih stavb. Nato sledijo večstanovanjske

stavbe, ki se ogrevajo s pomočjo daljinskega ogrevanja (8,6 %) in večstanovanjske stavbe, ki se ne ogrevajo (5,7 %).



Grafikon 31: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na število nadstropij, zgrajene med leti 1961-1970 (stanje na dan 28.10.2013)

Iz grafikona je razvidno, da med večstanovanjskimi stavbami, ki so zgrajene med leti 1961-1970, prevladujejo štirinadstropne večstanovanjske stavbe (25,7 %).



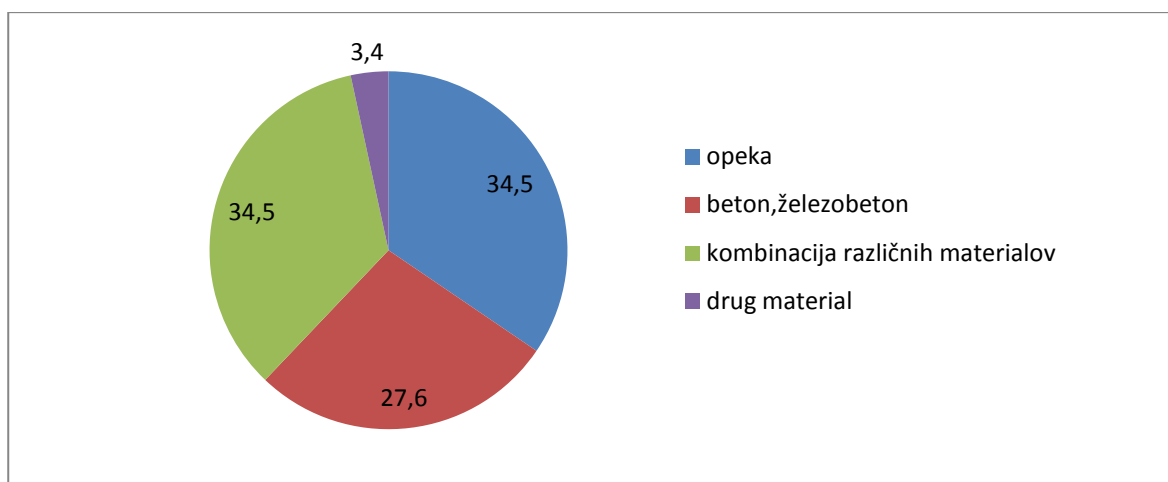
Grafikon 32: Število večstanovanjskih stavb v občini Kočevje z obnovljeno streho in fasado, zgrajenih med leti 1961-1970 (stanje na dan 28.10.2013)

Iz analize je razvidno, da ima 17 večstanovanjskih stavb (48,6 %), ki so zgrajene v obdobju 1961-1970, obnovljeno streho. Obnovljeno fasado pa ima 1 večstanovanjska stavba.

## Večstanovanjske stavbe zgrajene v obdobju 1971-1980

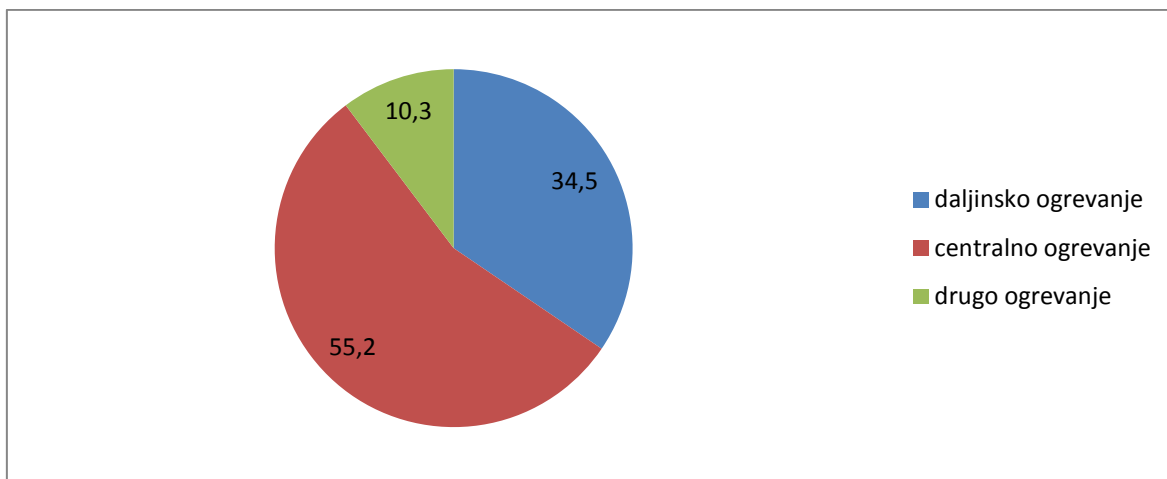
V obdobju med letom 1971-1980 je bilo v občini Kočevje zgrajenih 29 večstanovanjskih stavb. Od tega je bilo:

- 13 večstanovanjskih stavb s tri do pet stanovanj (44,8 %)
- 2 večstanovanjski stavbi, ki imata od šest do dvajset stanovanj (6,9 %)
- 11 večstanovanjskih stavb z enaindvajset do petdeset stanovanj (37,9%)
- 3 večstanovanjske stavbe, ki imajo več kot petdeset stanovanj (10,3 %)



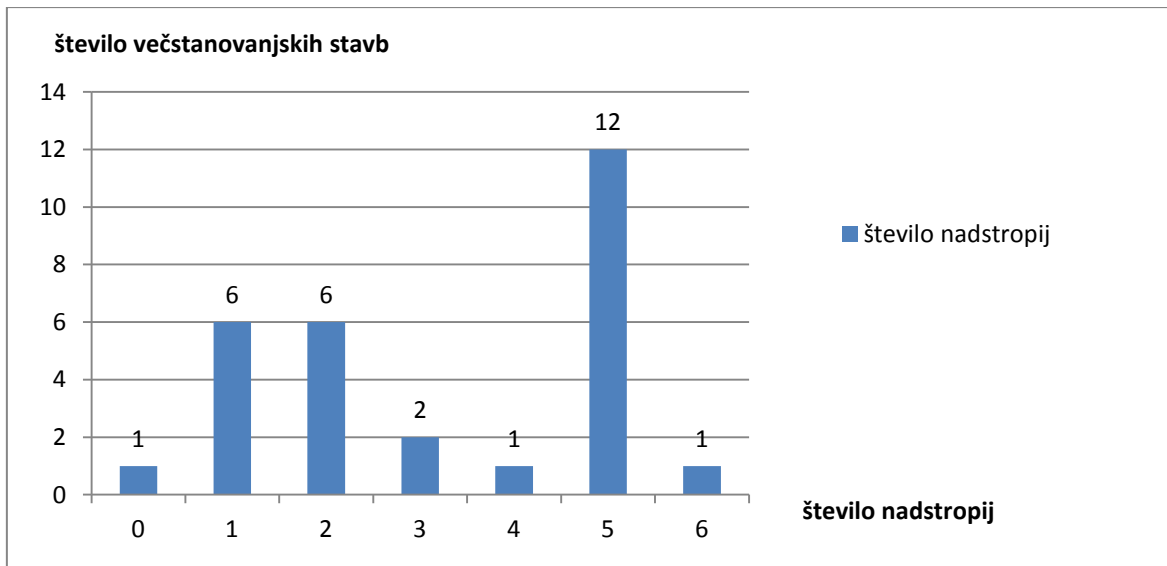
Grafikon 33: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013)

34,5 % večstanovanjskih stavb je bilo zgrajenih med leti 1971-1980 iz opeke in kombinacij različnih materialov. Sledijo večstanovanjske stavbe zgrajene iz betona oz. železobetona (27,6 %). Majhen delež pa predstavljajo večstanovanjske stavbe zgrajene iz drugega materiala (3,4%).



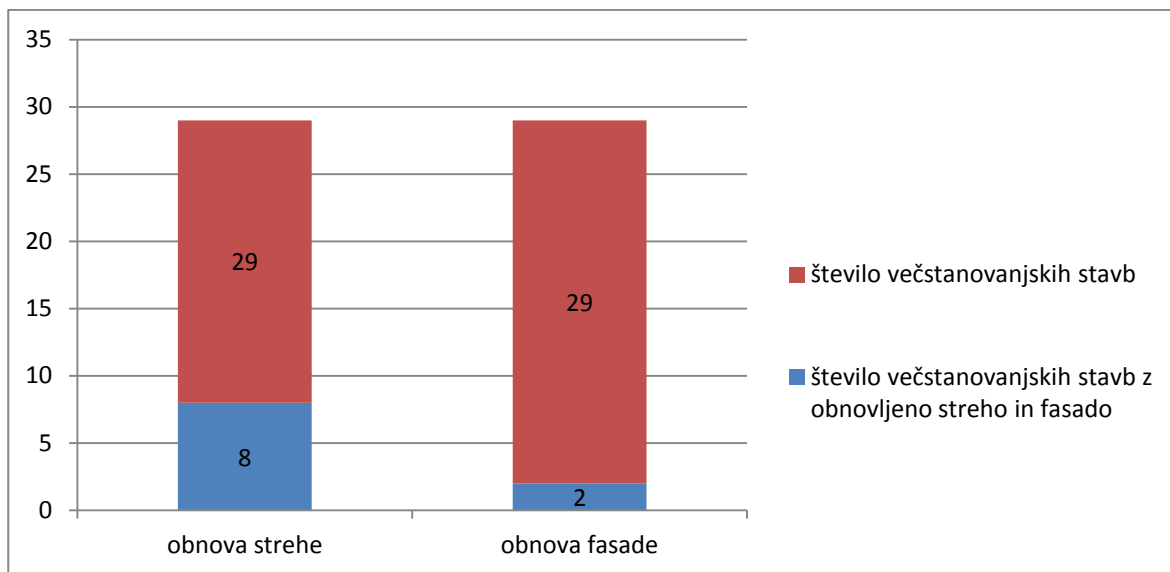
Grafikon 34: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na tip ogrevanja, zgrajene v obdobju 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013)

Iz podatkov o tipu ogrevanja smo za večstanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene med leti 1971-1980, ugotovili, da se v občini Kočevje več kot polovica večstanovanjskih stavb ogreva s pomočjo centralnega ogrevanja. Več kot tretjina večstanovanjskih stavb se ogreva s pomočjo daljinskega ogrevanja. Približno 10 % večstanovanjskih stavb pa se ogreva s pomočjo drugih kurilnih sredstev.



Grafikon 35: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje glede na število nadstropij, zgrajene med leti 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013)

Iz grafikona je razvidno, da med večstanovanjskimi stavbami, ki so zgrajene med leti 1971-1980, prevladujejo petnadstropne večstanovanjske stavbe (41,4 %).



Grafikon 36: Število večstanovanjskih stavb v občini Kočevje z obnovljeno streho in fasado, zgrajenih med leti 1971-1980 (stanje na dan 28.10.2013)

Iz analize je razvidno, da ima 8 večstanovanjskih stavb (27,6 %), ki so zgrajene v obdobju 1971-1980, obnovljeno streho. Obnovljeno fasado pa imata 2 večstanovanjski stavbi, kar predstavlja 6,9 % vseh fasad večstanovanjskih stavb v občini Kočevje, zgrajenih v obdobju 1971-1980.



## **4 KVALITATIVNA ANALIZA PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH V OBČINI KOČEVJE**

Podatki o vrsti materiala konstrukcije stanovanjske stavbe so bili praktično popolni. Manjkal je namreč samo en podatek o vrsti materiala konstrukcij, pri celotni analizi stanovanjskih stavb. Podatek je manjkal samo pri dvostanovanjski stavbi (samostoječa stavba).

Prav tako so bili skoraj popolni podatki o tipu ogrevanja, saj je samo pri treh enostanovanjskih stavbah (samostoječa stavba) manjkal podatek o tipu ogrevanja.

Z analizo podatkov o tipu ogrevanja stanovanjskih stavb v občini Kočevje smo ugotovili, da po podatkih REN okoli 6 % stanovanjskih stavb nima ogrevanja. Ta podatek je zelo vprašljiv, glede na to kakšne so podnebne razmere v Sloveniji in še posebej v občini Kočevje. Napaka se lahko pojavi, če ima stanovanjska stavba v registru nepremičnin zapisano napačno dejansko rabo objekta (npr. da je stavba, ki je v REN opredeljena kot stanovanjska v naravi nestanovanjska). Podatke o načinu ogrevanja izpolni praviloma lastnik stavbe, pri čemer je mogoče, da je oseba napačno izpolnila obrazec o tipu ogrevanja.

Prav tako smo z analizo ugotovili, da podatek glede deleža stanovanjskih stavb priključenih na daljinsko ogrevanje ni najbolj točen, saj je po podatkih Komunale Kočevje [10] na sistem daljinskega ogrevanja priključenih 106 stanovanjskih stavb, kar znaša okoli 2,8 % vseh stanovanjskih stavb. Iz podatkov registra nepremičnin pa smo z analizo ugotovili, da je na daljinsko ogrevanje priključeno manj kot 1 % vseh stanovanjskih stavb.

V registru nepremičnin je dvomljiv tudi podatek, da se samo okoli 13 % večstanovanjskih stavb ogreva na daljinsko ogrevanje, glede na to, da je po informacijah Komunale Kočevje večina večstanovanjskih stavb, ki ima več kot pet stanovanj, priključena na daljinsko ogrevanje (kotlovnica na lesno biomaso).

Ker se v registru nepremičnin ne nahajajo podatki o številu nadstropij stanovanjskih stavb, smo podatke o številu nadstropij morali izračunati sami. Število nadstropij stanovanjskih stavb smo izračunali tako, da smo od števila etaž odšteli številko pritlične etaže. Z analizo smo ugotovili, da ima 5 enostanovanjskih stavb štiri do osem nadstropij. Dve večstanovanjski stavbi imata enajst nadstropij, ena večstanovanjska stavba pa ima kar 17 nadstropij. Glede na osebno poznavanje občine Kočevje, so ti podatki zelo dvomljivi oz. v večini primerov napačni.

Z analizo podatkov o obnovi streh in fasad smo ugotovili, da ima 37,1 % stanovanjskih stavb zapisan podatek o obnovi strehe, kar pomeni, da v registru nepremičnin manjka podatek o obnovi strehe ostalim 2359 stanovanjskim stavbam. Obnovljenih fasad pa je okoli 17 %, kar pomeni, da podatka o obnovi fasade nima 3109 stanovanjskih stavb. Med manjkajoče podatke smo šteli tudi tiste podatke o stavbah, ki so imeli leto obnove strehe in fasade mlajše od 1980, saj je doba teh gradbenih elementov v povprečju 30 let.

Pri pregledu podatkov iz registra nepremičnin smo ugotovili tudi eno napako glede leta izgradnje stanovanjske stavbe. Stanovanjska stavba je bila namreč zgrajena leta 1088 in glede na to, da se mesto Kočevje omenja prvič šele po letu 1300, je napaka očitna.

## 5 PODATKI O OBNOVAH STREH IN FASAD STANOVANJSKIH STAVB KOT IZHODIŠČE ZA OCENO VZDRŽEVANOSTI STANOVANJSKEGA FONDA OBČINE KOČEVJE

Streha in fasada spadata med gradbene elemente preko katerih se pogosto ocenjuje stanje vzdrževanosti stavbe. V zadnjem času prihaja tudi do vse večje ozaveščenosti o energetski učinkovitosti in s tem do večjega števila obnov streh in fasad. Podatke o obnovah streh in fasad najdemo tudi v registru nepremičnin, kjer je zabeleženo ali je bila prenova strehe in fasade izvedena, v primeru izvedbe obnove pa je zapisano tudi leto obnove.

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (2004) navaja, da je potrebno strehe in fasade vsaj enkrat v amortizacijski dobi stavbe, ki znaša 60 let, obnoviti [9].

Preglednica 6: Standardi vzdrževanja strešne kritine in fasad po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (2004) [9]

		<b>Doba trajanja elementa (leto)</b>	<b>Menjava v amortizacijski dobi stavbe (60 let)</b>
<b>Strehe</b>	Kritine za prehodne in neprehodne ravne strehe	20	2
	Kritine za poševne (opečnate) strehe	30	1
<b>Fasade</b>	Kontaktne toplotnoizolacijske fasade (stiropor ali mineralna volna lepljena in ometana s plemenitim ometom)	30	1
	Fasade iz plemenitega ometa (teranova)		
	Fasada iz aluminijevih, emajliranih ali steklenih plošč ali iz brizganega ometa	40	0,5
	Fasada iz keramičnih ploščic	50	0,2
	Fasada iz umetnega kamena ali iz betonskih montažnih plošč	60	/
	Fasada iz vidnega betona	70	/

V preglednici sem predstavil najpogostejše vrste streh in fasad, njihove življenjske dobe in število potrebnih menjav v amortizacijski dobi stavbe, ki je ocenjena na 60 let

Za občino Kočevje smo predvideli, da ima večina stanovanjskih stavb kritino za poševne strehe in kontaktno toplotnoizolacijsko fasado, kjer je pri obeh elementih normalna doba trajanja 30 let.

S pomočjo Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj in s pomočjo življenjskih dob trajanja posameznih gradbenih elementov smo lahko natančneje analizirali vzdrževanost stanovanjskih stavb.

### **Stanovanjske stavbe zgrajene pred letom 1980**

V analizi smo zajeli samo stanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene pred letom 1980. Novejših stanovanjskih stavb ne upoštevamo, ker doba trajanja gradbenih elementov še ni dosegla 30 let. Za stanovanjske stavbe, ki so imele podatek o obnovi strehe in fasade pred letom 1980, smo predpostavili, kot da nimajo obnovljene strehe in fasade, saj so v obdobju, ko bo potrebna njihova ponovna obnova.

- glede na standarde vzdrževanja bi morale 2330 stanovanjskih stavb imeti vsaj enkrat zamenjano streho in fasado
- 1144 stanovanjskih stavb nima obnovljene strehe, kar pomeni, da je skoraj polovica stanovanjskih stavb brez obnovljene strehe (49 %)
- 1785 stanovanjskih stavb nima obnovljene fasade, kar pomeni, da je brez obnovljene fasade okoli 77 % stanovanjskih stavb
- Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj glede obnove strehe in fasade ne upošteva 63 % stanovanjskih stavb

### **Enostanovanjske stavbe zgrajene med letom 1971-1980**

Uporabili smo samo enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene med letom 1971-1980. Za enostanovanjske stavbe, ki so imele podatek o obnovi strehe in fasade pred letom 1980, smo predpostavili, kot da nimajo obnovljene strehe in fasade, saj so v obdobju, ko bo potrebna njihova ponovna obnova.

- glede na standarde vzdrževanja bi morale 657 enostanovanjskih stavb imeti vsaj enkrat zamenjano streho in fasado
- 349 enostanovanjskih stavb nima obnovljene strehe, kar pomeni, da je več kot polovica enostanovanjskih stavb brez obnovljene strehe (53 %)
- 545 enostanovanjskih stavb nima obnovljene fasade, kar pomeni, da je brez obnovljene fasade okoli 83 % enostanovanjskih stavb

- Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj glede obnove strehe in fasade ne upošteva 68 % večstanovanjskih stavb

### **Enostanovanjske stavbe zgrajene med letom 1981-1990**

Uporabili smo samo stanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene med letom 1981-1990. V tem obdobju je bilo zgrajenih 690 enostanovanjskih stavb.

Enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene med letom 1981-1983, bi po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj že morale imeti obnovljeno streho in fasado.

- glede na standarde vzdrževanja bi morale 171 enostanovanjskih stavb, ki so zgrajene med leti 1981-1983, imeti vsaj enkrat zamenjano streho in fasado
- 108 enostanovanjskih stavb, ki so zgrajene med leti 1981-1983, nima obnovljene strehe, kar pomeni, da je okoli 60 % enostanovanjskih stavb brez obnovljene strehe
- 153 stanovanjskih stavb, ki so zgrajene med leti 1981-1983, nima obnovljene fasade, kar pomeni, da je brez obnovljene fasade okoli 90 % enostanovanjskih stavb
- Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj glede obnove strehe in fasade ne upošteva 75 % enostanovanjskih stavb, ki so zgrajene med leti 1981-1983

Enostanovanjske stavbe, ki so zgrajene med letom 1984-1990, in še nimajo obnovljene strehe in fasade bodo morale to storiti najkasneje do leta 2020, da tako še zmeraj upoštevajo Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (2004) glede obnove strehe in fasade.

### **Večstanovanjske stavbe zgrajene v obdobju 1951- 1960**

Uporabili smo samo večstanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene med letom 1951-1960. Za večstanovanjske stavbe, ki so imele podatek o obnovi strehe in fasade pred letom 1980, smo predpostavili, kot da nimajo obnovljene strehe in fasade, saj so v obdobju, ko bo potrebna njihova ponovna obnova.

- glede na standarde vzdrževanja bi morale 38 večstanovanjskih stavb (300 stanovanj) imeti vsaj enkrat zamenjano streho in fasado
- 19 večstanovanjskih stavb (186 stanovanj) nima obnovljene strehe, kar pomeni, da je točno polovica večstanovanjskih stavb brez obnovljene strehe (50 %),
- 31 večstanovanjskih stavb (274 stanovanj) nima obnovljene fasade, kar pomeni, da je brez obnovljene fasade okoli 82 % večstanovanjskih stavb

- Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj glede obnove strehe in fasade ne upošteva 66 % večstanovanjskih stavb

### **Večstanovanjske stavbe zgrajene v obdobju 1961-1970**

Uporabili smo samo večstanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene med letom 1961-1970. Za večstanovanjske stavbe, ki so imele podatek o obnovi strehe in fasade pred letom 1980, smo predpostavili kot da nimajo obnovljene strehe in fasade, saj so v obdobju, ko bo potrebna njihova ponovna obnova

- glede na standarde vzdrževanja bi morale 35 večstanovanjskih stavb (569 stanovanj) imeti vsaj enkrat zamenjano streho in fasado
- 18 večstanovanjskih stavb (329 stanovanj) nima obnovljene strehe, kar pomeni, da je približno polovica večstanovanjskih stavb brez obnovljene strehe (51,4 %)
- 34 večstanovanjskih stavb (566 stanovanj) nima obnovljene fasade, kar pomeni, da so brez obnovljene fasade skoraj vse večstanovanjske stavbe (97 %)
- Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj glede obnove strehe in fasade ne upošteva 74 % večstanovanjskih stavb

### **Večstanovanjske stavbe zgrajene v obdobju 1971-1980**

Uporabili smo samo večstanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene med letom 1971-1980. Za večstanovanjske stavbe, ki so imele podatek o obnovi strehe in fasade pred letom 1980, smo predpostavili kot da nimajo obnovljene strehe in fasade, saj so v obdobju, ko bo potrebna njihova ponovna obnova.

- glede na standarde vzdrževanja bi morale 29 večstanovanjskih stavb (574 stanovanj) imeti vsaj enkrat zamenjano streho in fasado
- 21 večstanovanjskih stavb (412 stanovanj) nima obnovljene strehe, kar pomeni, da je brez obnovljene strehe približno 70 % večstanovanjskih stavb
- 27 večstanovanjskih stavb (547 stanovanj) nima obnovljene fasade, kar pomeni, da so brez obnovljene fasade skoraj vse večstanovanjske stavbe (93 %)
- Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj glede obnove strehe in fasade ne upošteva 82 % večstanovanjskih stavb

Iz vsega naštetega lahko zaključimo, da je na podlagi podatkov o obnovah streh in fasad delež pomanjkljivo vzdrževanih stanovanjskih stavb v občini Kočevje 63 %. Ta ocena kaže na problem, ki bi ga občina morala izpostaviti in začeti čim hitreje ukrepati, saj dolgotrajnejše propadanje streh in fasad vodi v skrajšanje življenjske dobe takih stavb. Zaradi tega so tudi

slabše razmere za življenje, kar bi lahko povzročilo izseljevanje iz občine. Še posebej so problematične večstanovanjske stavbe, saj v njih živi veliko družin in v primeru večjih poškodb večstanovanjske stavbe, nastalih kot posledica pomanjkljivega vzdrževanja, bi lahko družine ostale brez doma.

## **6 KARTOGRAFSKI PRIKAZ ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA FONDA OBČINE KOČEVJE**

Vse analizirane podatke o stanovanjski stavbah za občino Kočevje lahko tudi grafično prikažemo na kartografskih podlagah. Podatki v REN nam namreč to omogočajo, saj imajo stanovanjske stavbe v atributnem delu zapisane koordinate centroida stavbe s pomočjo katerih smo v programu ArcMap lahko naredili kartografske prikaze.

Za občino Kočevje smo tako npr. prikazali lokacijo stanovanjskih stavb glede na leto izgradnje, prikazali smo posebej kje se nahajajo enostanovanjske, dvostanovanjske in večstanovanjske stavbe ter stanovanjske stavbe brez ogrevanja. Nekatere kartografske prikaze pa smo ustvarili tudi samo za naselje Kočevje, saj se tu nahaja okoli 35 % vseh stanovanjskih stavb. Za naselje Kočevje smo tako naredili kartografske prikaze kot so obnova streh in fasad stanovanjskih stavb, tip ogrevanja stanovanjskih stavb ter prikazali stanovanjske stavbe glede na leto izgradnje.

Na podlagi teh kartografskih prikazov lahko tudi pokažemo ali primerjamo širitev oziroma razvoj stanovanjskega fonda občine Kočevje. Vsi kartografski prikazi so kot priloge priloženi k diplomski nalogi.



## 7 ZAKLJUČEK

Kot smo že v uvodnih poglavjih omenili, je bil glavni namen diplomske naloge analiza uporabnosti posameznih podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega fonda na primeru občine Kočevje.

Ugotovili smo, da so podatki iz registra nepremičnin uporabni za analize stanovanjskega fonda občine Kočevje, saj je večina podatkov popolnih in pravilnih. Izjema so podatki glede daljinskega ogrevanja in podatki o obnovi streh in fasad. Glede na to, da je v občini Kočevje velik poudarek na daljinskem ogrevanju z lesno biomaso, bi bilo potrebno te podatke izboljšati. Prav tako bi bilo potrebno popraviti oziroma dodati podatke o obnovi streh in fasad, saj 63 % stanovanjskih stavb nima podatka o obnovi strehe in 83 % stanovanjskih stavb nima podatka o obnovi fasad.

Pomembno je tudi dejstvo, da 63 % stanovanjskih stavb, ki so bile zgrajene pred letom 1980, ne upošteva Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (2004), kar pomeni, da bo v bližnji prihodnosti potrebna obnova strehe in fasade velikega deleža stanovanjskega fonda v občini Kočevje.

Na podlagi statističnih analiz smo izdelali tudi kartografske prikaze, ki lahko služijo kot pripomoček pri dolgoročnem prostorskem razvoju občine, prav tako pa imajo koristno vlogo pri načrtovanju komunalne infrastrukture znotraj naselij. Prikazane kartografske podlage so lahko tudi eden od pripomočkov pri zasnovi poselitve, razvoju poselitve ter določanju vloge in funkcije naselij.

## VIRI

[1] Geodetska uprava Republike Slovenije. 2014. Prostor-prostorski portal.

[http://www.e-prostor.gov.si/zbirke\\_prostorskih\\_podatkov/nepremicnine/register\\_nepremicnin](http://www.e-prostor.gov.si/zbirke_prostorskih_podatkov/nepremicnine/register_nepremicnin)

(Pridobljeno 5. 4. 2014.)

[2] Statistični urad Republike Slovenije. 2013. Slovenske občine v številkah.

<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Default.aspx?leto=2013>

(Pridobljeno 27. 2. 2014.)

[3]. Občina Kočevje. 2014. Lega in pokrajina.

<http://www.kocevje.si/turizem-osnovne-informacije-lega-pokrajina>

(Pridobljeno 27. 2. 2014.)

[4]. Občina Kočevje. 2014. Naravne znamenitosti.

<http://www.kocevje.si/turizem-naravne-znamenitosti>

(Pridobljeno 27. 2. 2014.)

[5]. Wikipedija, prosta enciklopedija. 2013. Občina Kočevje.

[http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina\\_Ko%C4%8Devje](http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Ko%C4%8Devje)

(Pridobljeno 15. 4. 2014.)

[6]. Statistični urad Republike Slovenije. 2014. Podatki po občinah.

<http://pxweb.stat.si/pxweb/Database/Obcine/Obcine.asp>

(Pridobljeno 27. 2. 2014.)

[7]. Geodetska uprava Republike Slovenije. 2013. Enotna klasifikacija vrst objektov.

[https://www.stat.si/doc/klasif/CC-SI\\_%20pojasnila.pdf](https://www.stat.si/doc/klasif/CC-SI_%20pojasnila.pdf)

(Pridobljeno 20. 2. 2014.)

[8] Geodetska uprava Republike Slovenije. 2013. Šifrant registra nepremičnin in katastra stavb.

[http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/KS/navodila/Sifrant\\_REN\\_20maj2013.pdf](http://www.e-prostor.gov.si/fileadmin/KS/navodila/Sifrant_REN_20maj2013.pdf)

(Pridobljeno 20. 2. 2014.)

[9] Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. UL RS. št. 20/2004: 2335.

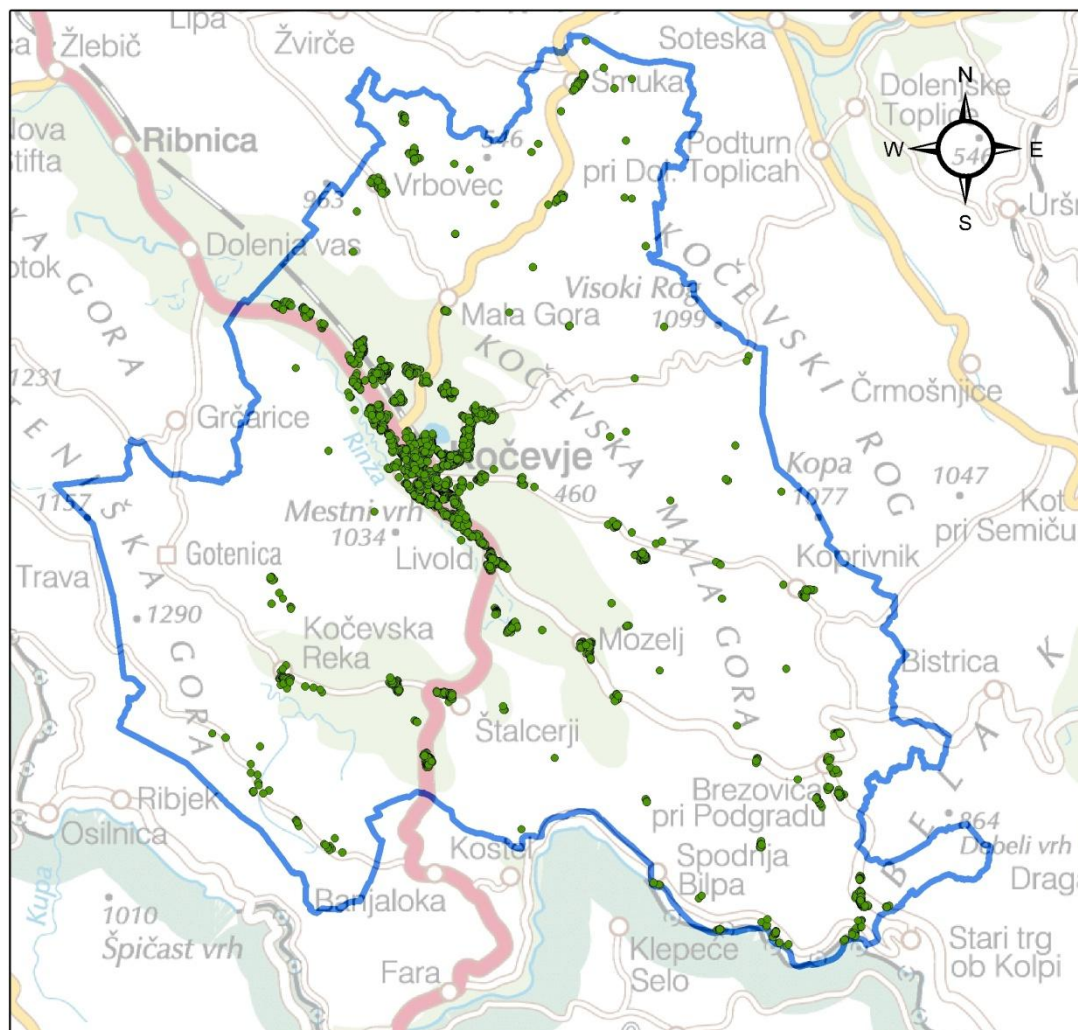
[10] Javno komunalno podjetje KOMUNALA Kočevje d.o.o. 2012. Revidirano letno poročilo. [http://www.ajpes.si/jolp/podjetje\\_pdf\\_view.asp?segment=RLP&keyword=RLP&jezik=SL&stor=1](http://www.ajpes.si/jolp/podjetje_pdf_view.asp?segment=RLP&keyword=RLP&jezik=SL&stor=1)

(Pridobljeno 10. 4. 2014.)

## SEZNAM PRILOG

- PRILOGA A: STANOVANJSKE STAVBE V OBČINI KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA B: ENOSTANOVANJSKE STAVBE GLEDE NA LETO IZGRADNJE V OBČINI KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA C: DVOSTANOVANJSKE STAVBE GLEDE NA LETO IZGRADNJE V OBČINI KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA D: VEČSTANOVANJSKE STAVBE GLEDE NA LETO IZGRADNJE V OBČINI KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA E: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V OBČINI KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA F: DVOSTANOVANJSKE STAVBE V OBČINI KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA G: VEČSTANOVANJSKE STAVBE V OBČINI KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA H: VEČSTANOVANJSKE STAVBE V NASELJU KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA I: VEČSTANOVANJSKE STAVBE GLEDE NA LETO IZGRADNJE V NASELJU KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA J: OBNOVA STREHE VEČSTANOVANJSKIH STAVB V NASELJU KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA K: OBNOVA FASAD ENOSTANOVANJSKIH STAVB V NASELJU KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA L: OBNOVA FASAD VEČSTANOVANJSKIH STAVB V NASELJU KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA M: OBNOVA STREH ENOSTANOVANJSKIH STAVB V OBČINI KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA N: ENOSTANOVANJSKE STAVBE GLEDE NA TIP OGREVANJA V OBČINI KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA O: STANOVANJSKE STAVBE BREZ OGREVANJA V OBČINI KOČEVJE NA DAN 28.10.2013
- PRILOGA P: VEČSTANOVANJSKE STAVBE GLEDE NA TIP OGREVANJA V NASELJU KOČEVJE NA DAN 28.10.2013

## Priloga A: Stanovanjske stavbe v občini Kočevje na dan 28.10.2013



Nik Janeš  
Diplomsko delo

Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

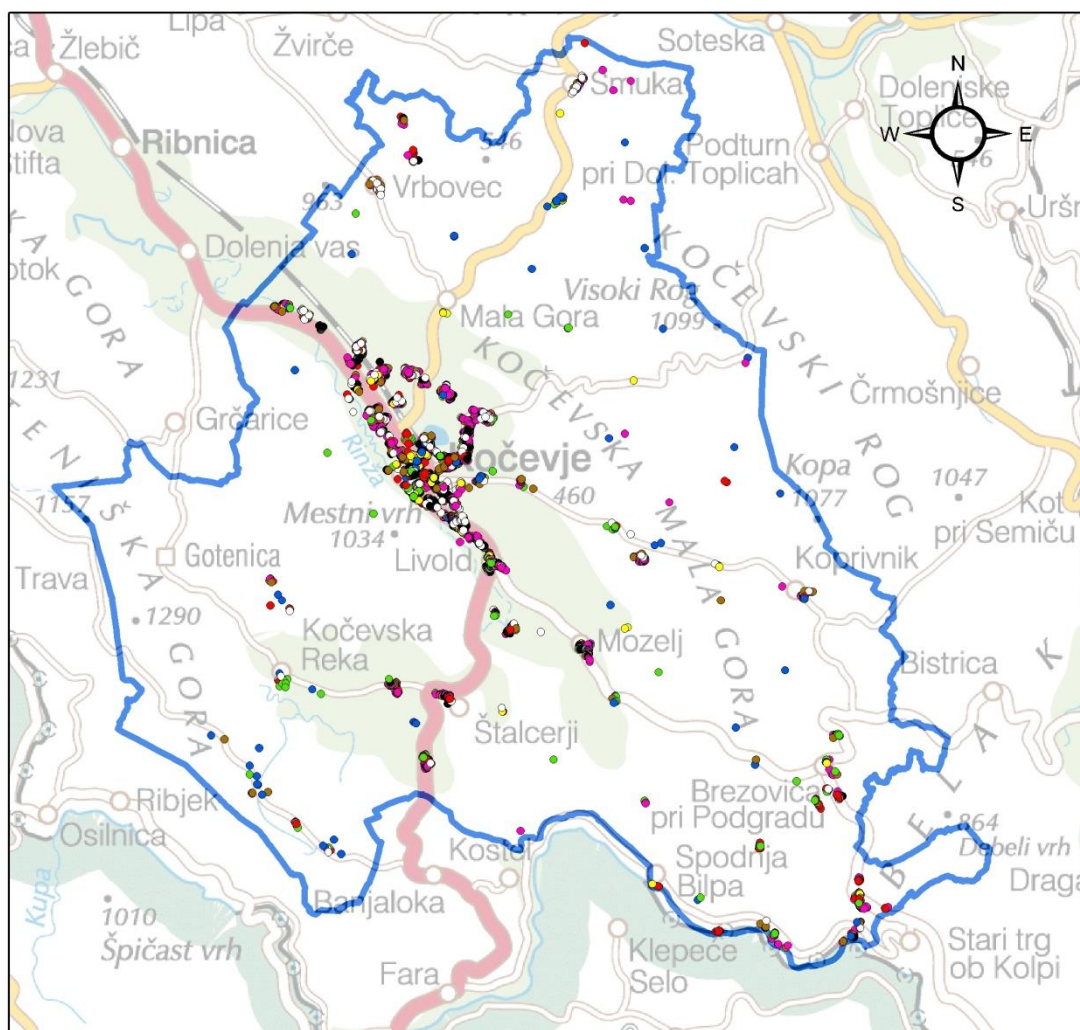
Merilo: 1:200 000

### Legenda

- Lokacija stanovanjskih stavb
- ▭ območje občine Kočevje



## Priloga B: Enostanovanjske stavbe glede na leto izgradnje v občini Kočevje na dan 28.10.2013



Nik Janeš  
Diplomsko delo

Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

Merilo: 1:200 000



### Legenda

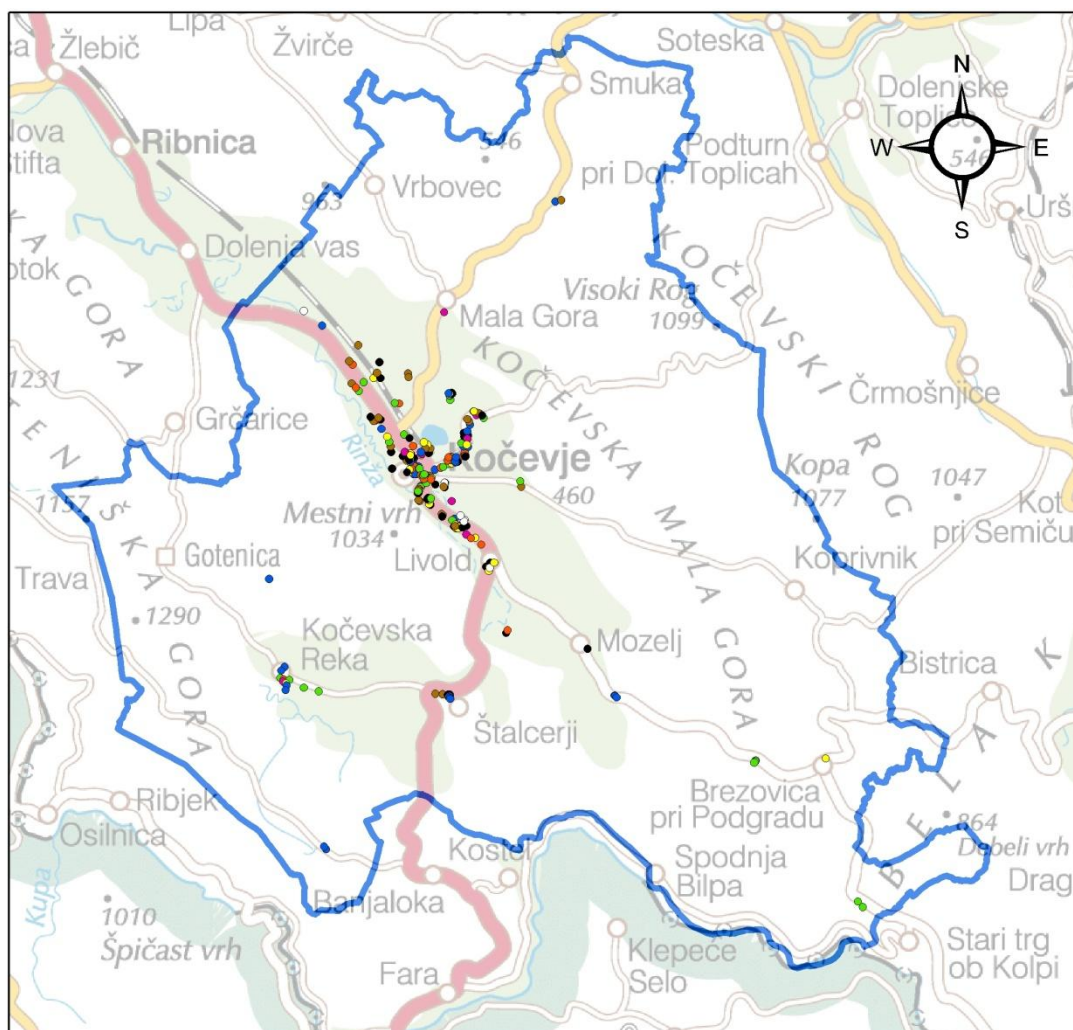
#### Enostanovanjske stavbe

##### Leto izgradnje

- do 1900
- 1901-1950
- 1951-1960
- 1961-1970
- 1971-1980
- 1981-1990
- 1991-2000
- 2001-2013

▭ območje občine Kočevje

## Priloga C: Dvostanovanjske stavbe glede na leto izgradnje v občini Kočevje na dan 28.10.2013



Nik Janeš  
Diplomsko delo

Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

Merilo: 1:200 000



### Legenda

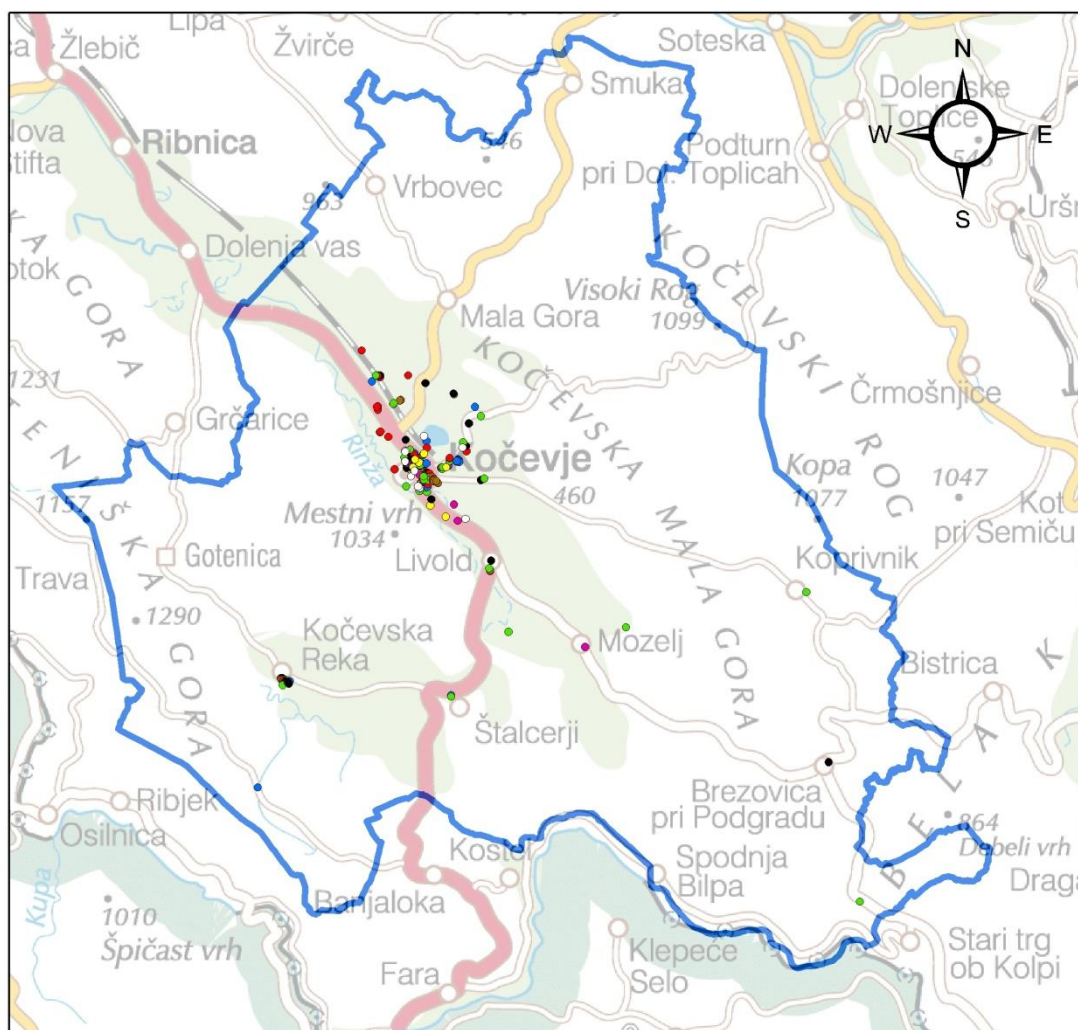
#### Dvostanovanjske stavbe

##### Leto izgradnje

- do 1900
- 1901-1950
- 1951-1960
- 1961-1970
- 1971-1980
- 1981-1990
- 1991-2000
- 2001-2013

▭ območje občine Kočevje

## Priloga D: Večstanovanjske stavbe glede na leto izgradnje v občini Kočevje na dan 28.10.2013



Nik Janeš  
Diplomsko delo

Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

Merilo: 1:200 000



### Legenda

#### Večstanovanjske stavbe

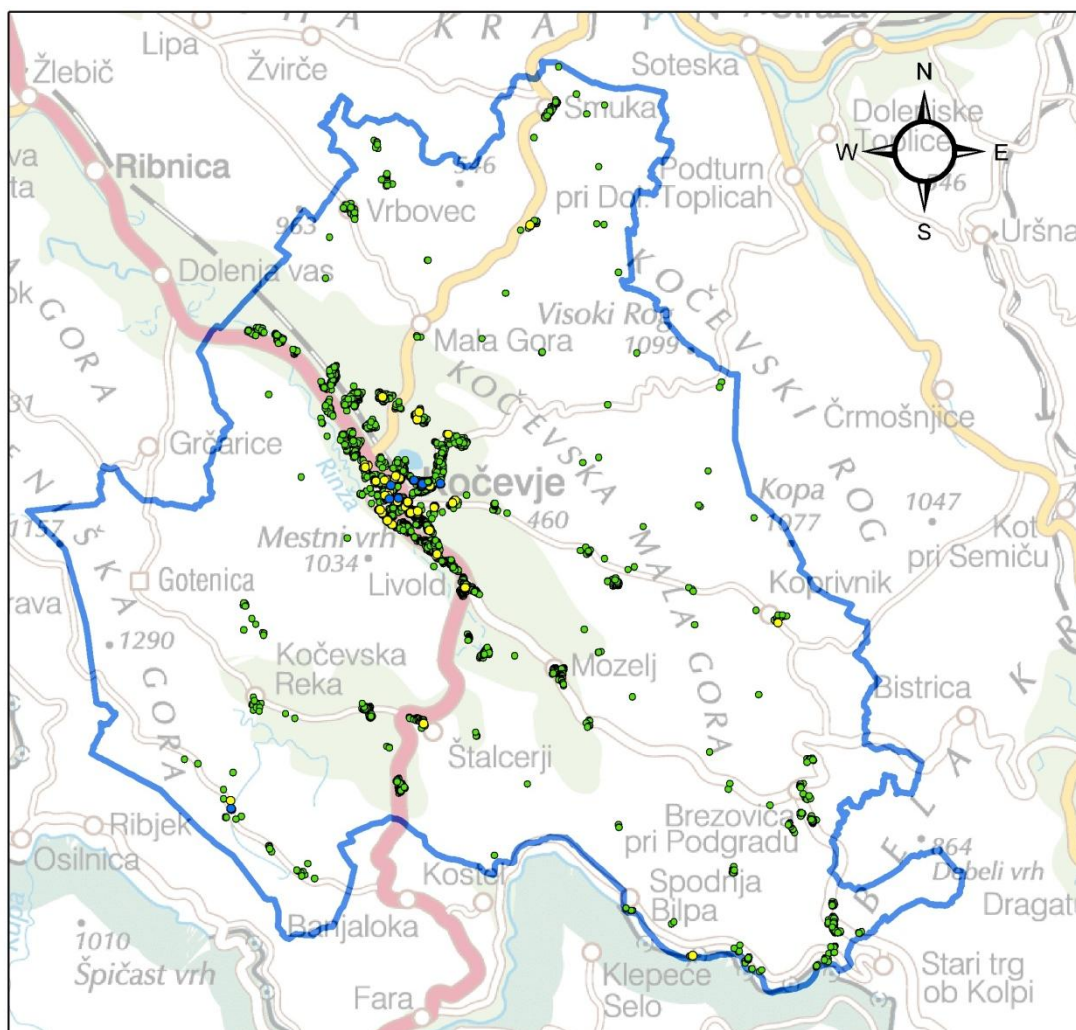
#### Leto izgradnje

- do 1900
- 1901-1950
- 1951-1960
- 1961-1970
- 1971-1980
- 1981-1990
- 1991-2000
- 2001-2013

▭ območje občine Kočevje



## Priloga E: Enostanovanjske stavbe v občini Kočevje na dan 28.10.2013



Nik Janeš  
Diplomsko delo

Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

Merilo: 1:200 000

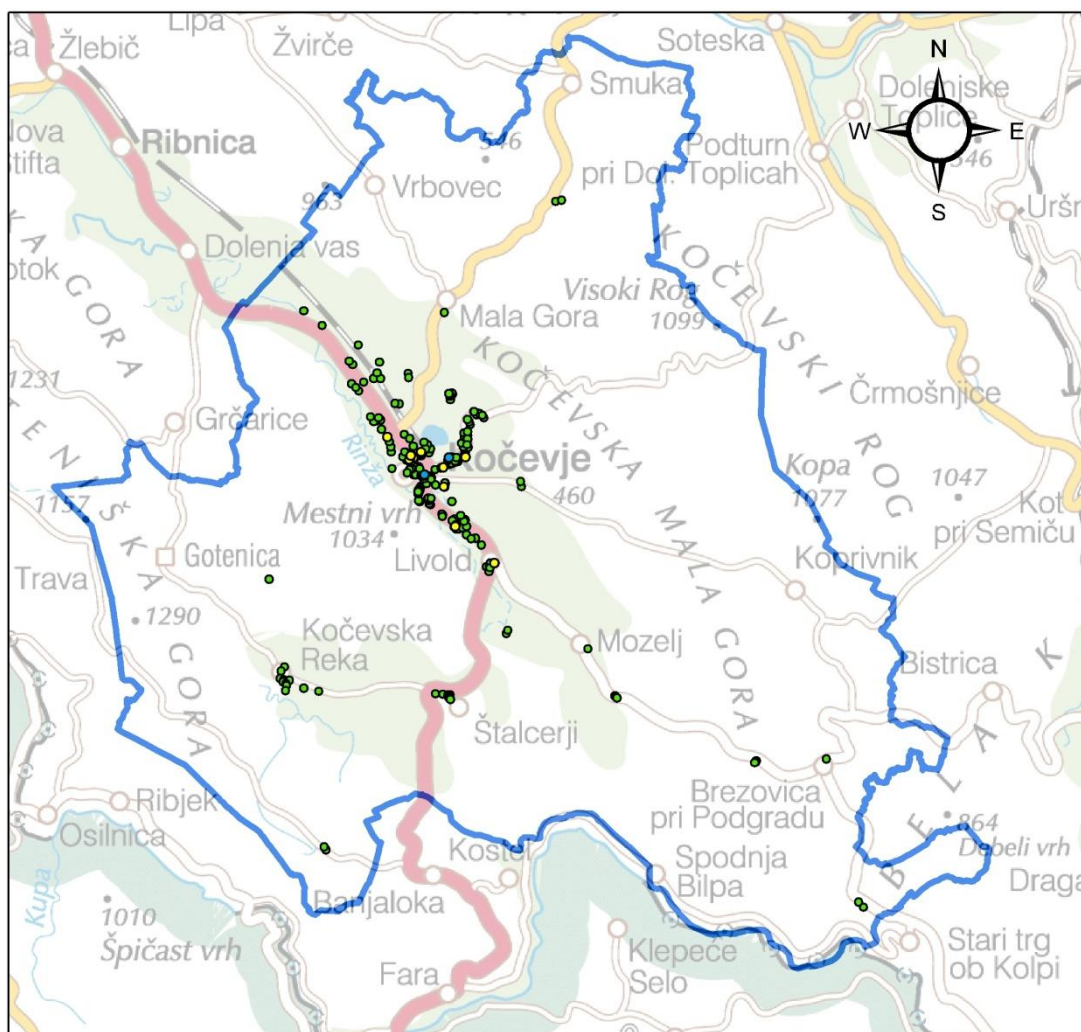
### Legenda

#### Enostanovanjske stavbe

##### Dejanska raba

- Enostanovanjska stavba neprimerna za bivanje (1110000)
- Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem (1110001)
- Stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši (1110002)
- Stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši (1110003)
- ▭ območje občine Kočevje



**Priloga F: Dvostanovanjske stavbe v občini Kočevje na dan 28.10.2013**

Nik Janeš  
Diplomsko delo

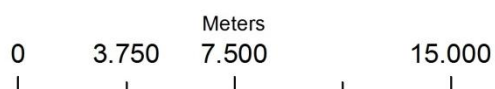
Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

Merilo: 1:200 000

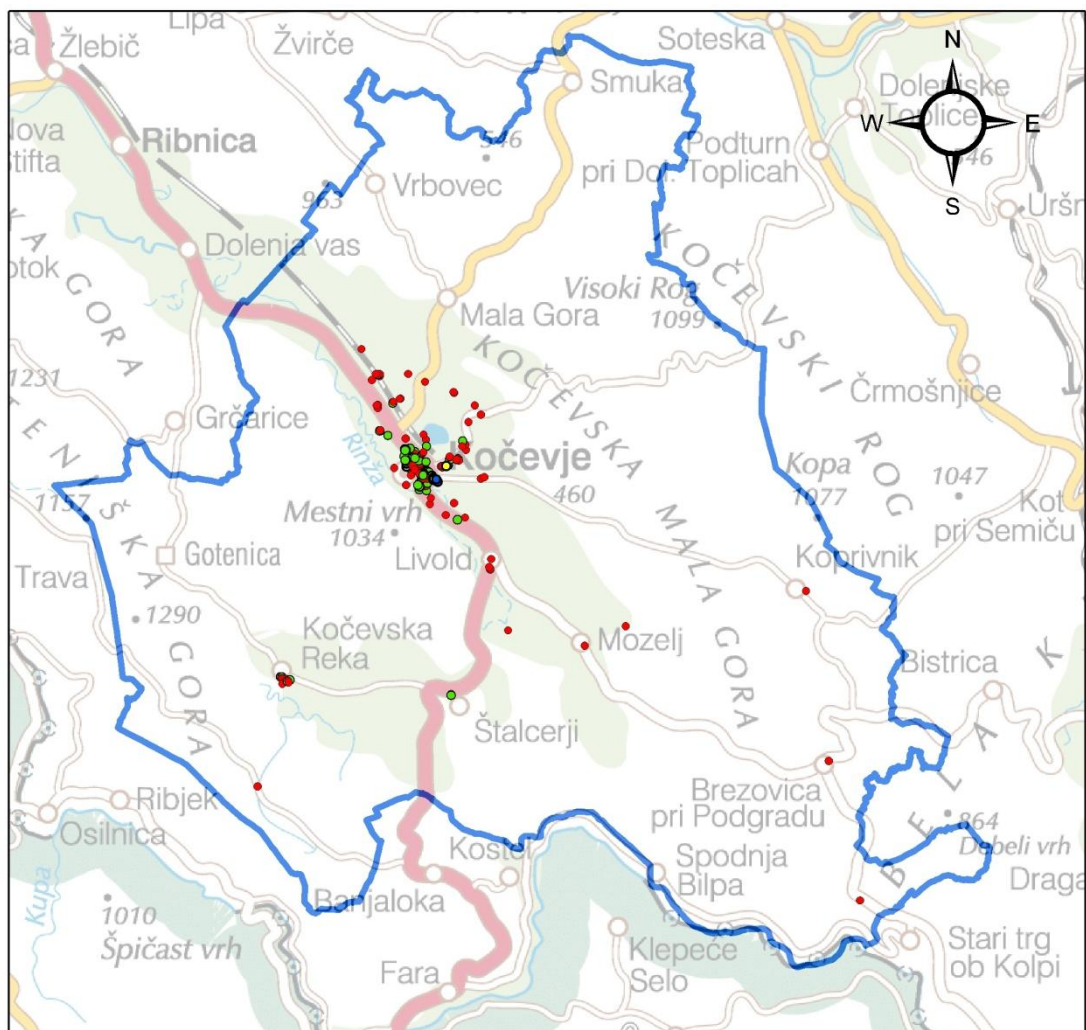
**Legenda****Dvostanovanjske stavbe****Dejanska raba**

- Dvostanovanjska stavba neprimerna za bivanje (1120000)
- Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema (1121001)
- Stanovanje v krajni vrstni hiši z dvema stanovanjema (1121002)
- Stanovanje v vmesni vrstni hiši z dvema stanovanjema (1121003)

▭ območje občine Kočevje



## Priloga G: Večstanovanjske stavbe v občini Kočevje na dan 28.10.2013



Nik Janeš  
Diplomsko delo

Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

Merilo: 1:200 000



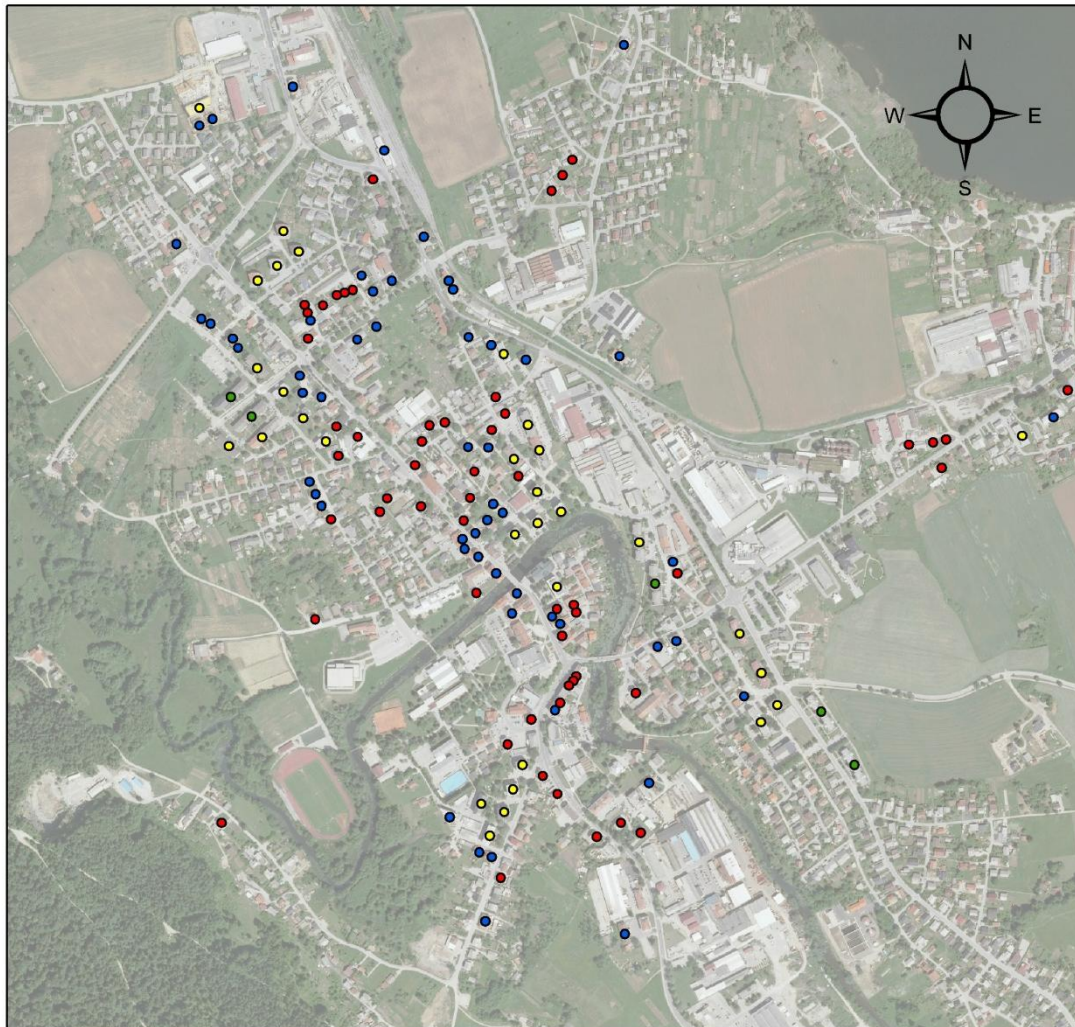
### Legenda

#### večstanovanjske stavbe

#### Dejanska raba

- 3-5 stanovanj
- 6-20 stanovanj
- 21-50 stanovanj
- več kot 50 stanovanj

□ območje občine Kočevje

**Priloga H: Večstanovanjske stavbe v naselju Kočevje na dan 28.10.2013**

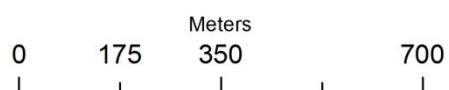
Nik Janeš  
Diplomsko delo

Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

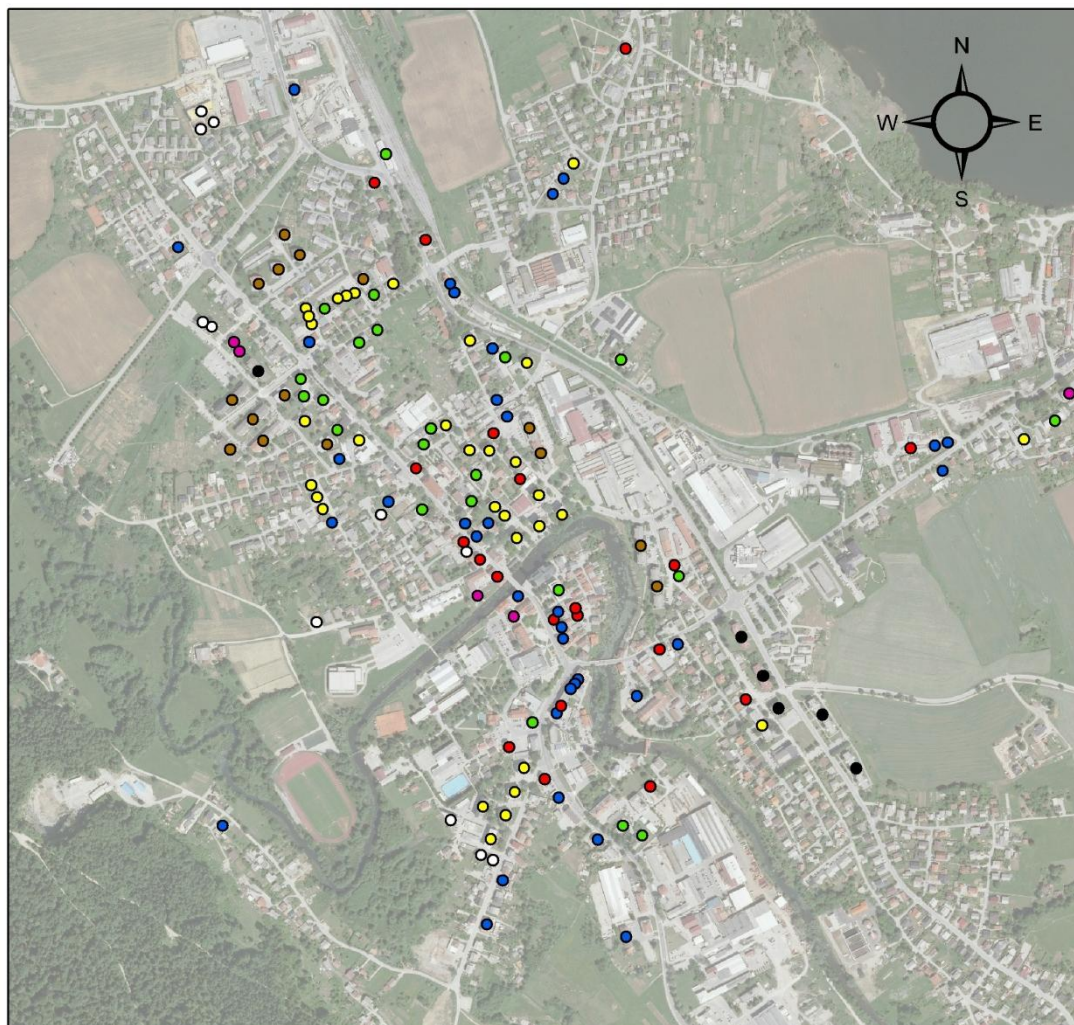
Merilo: 1:10000

**Legenda****Dejanska raba**

- 3-5 stanovanj
- 6-20 stanovanj
- 21-50 stanovanj
- več kot 50 stanovanj



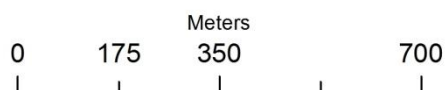
## Priloga I: Večstanovanjske stavbe glede na leto izgradnje v naselju Kočevje na dan 28.10.2013



Nik Janeš  
Diplomsko delo

Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

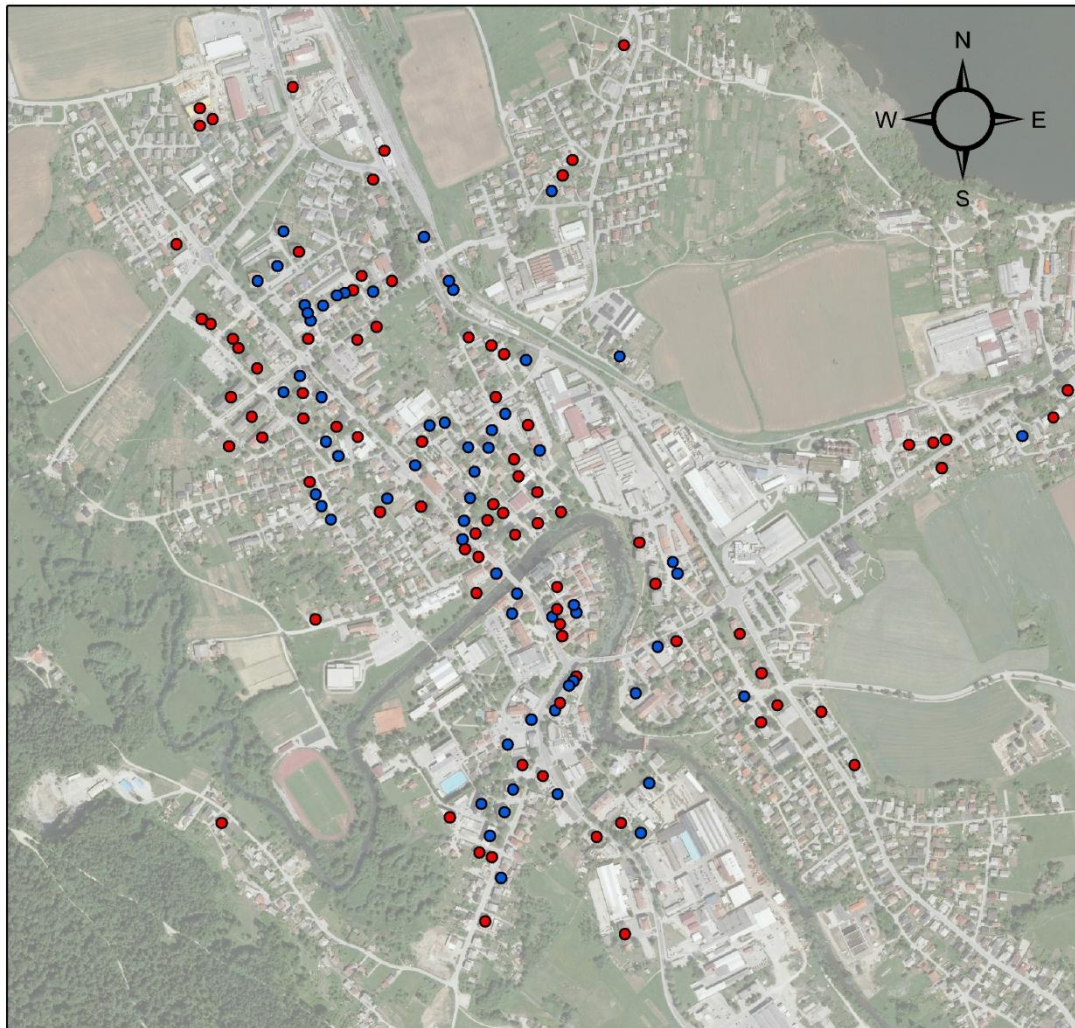
Merilo: 1:10000



### Legenda

#### Leto izgradnje

- do 1900
- 1901-1950
- 1951-1960
- 1961-1970
- 1971-1980
- 1981-1990
- 1991-2000
- 2001-2013

**Priloga J: Obnova strehe večstanovanjskih stavb v naselju Kočevje na dan 28.10.2013**

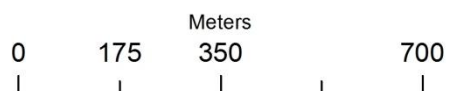
Nik Janeš  
Diplomsko delo

Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

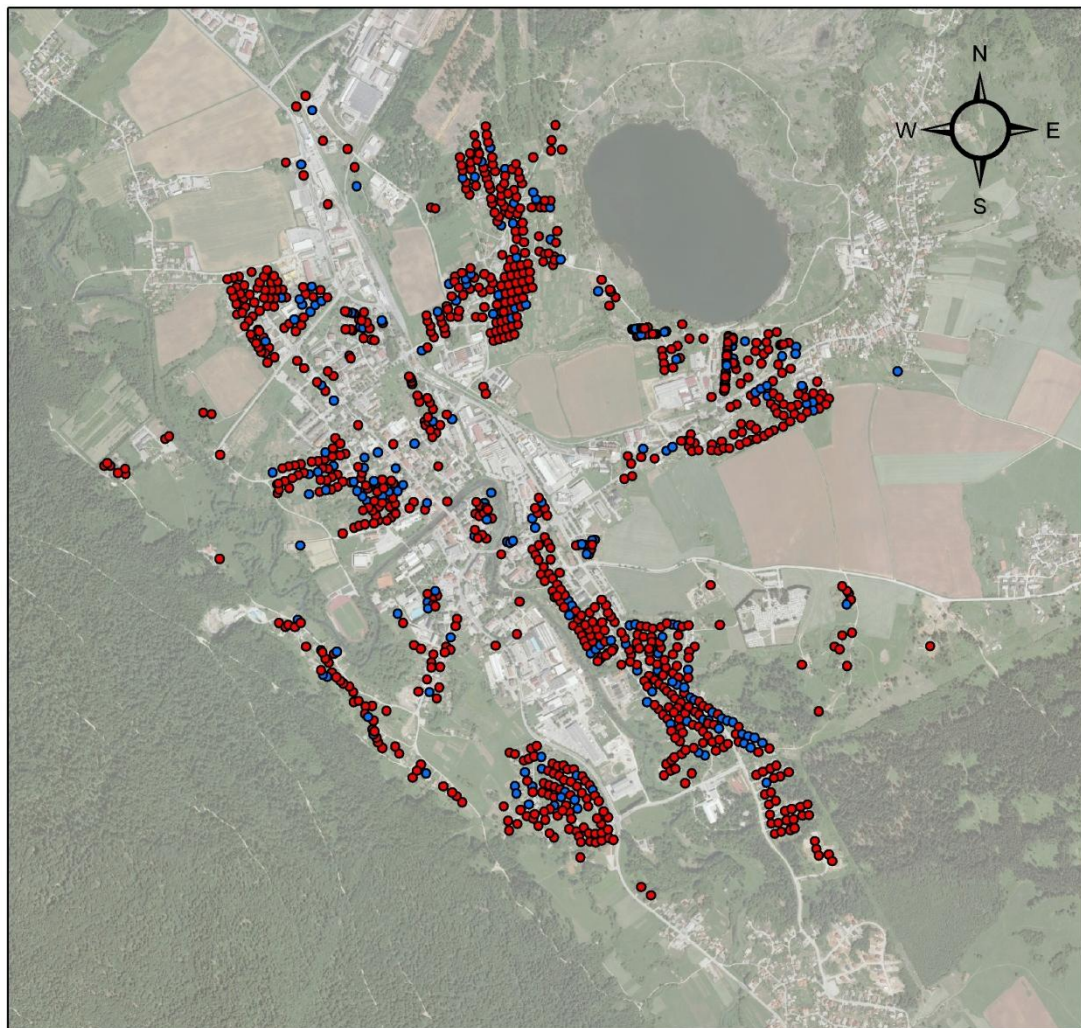
Merilo: 1:10000

**Legenda****Obnova strehe**

- Stanovanjska stavba nima obnovljene strehe
- Stanovanjska stavba ima obnovljeno streho



## Priloga K: Obnova fasad enostanovanjskih stavb v naselju Kočevje na dan 28.10.2013



Nik Janeš  
Diplomsko delo

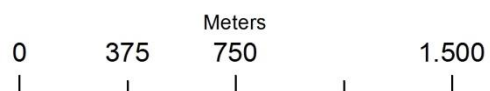
Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

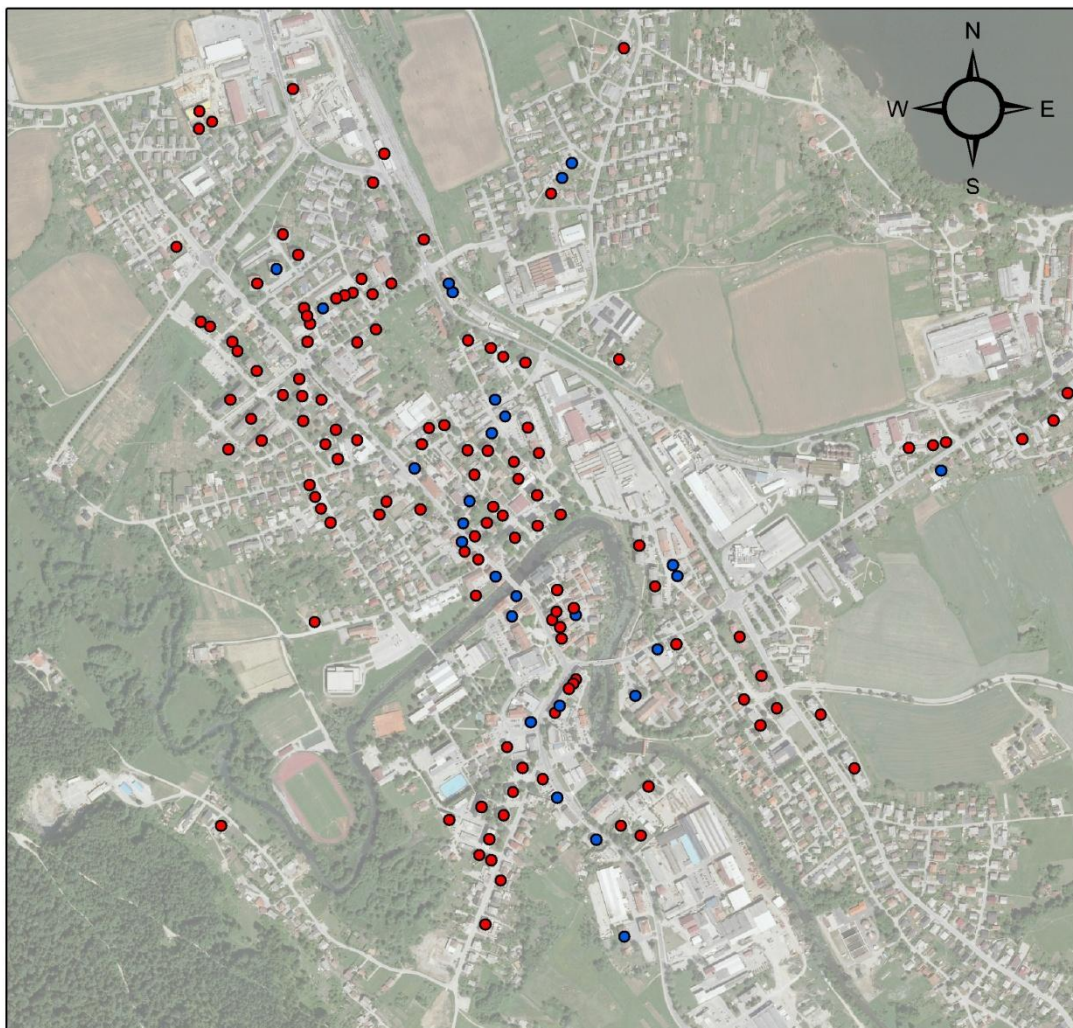
Merilo: 1:20 000

### Legenda

#### Obnova fasade

- stanovanjske stavbe nimajo obnovljene fasade
- stanovanjske stavbe imajo obnovljeno fasado



**Priloga L: Obnova fasad večstanovanjskih stavb v naselju Kočevje na dan 28.10.2013**

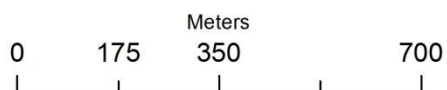
Nik Janeš  
Diplomsko delo

Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

Merilo: 1:10000

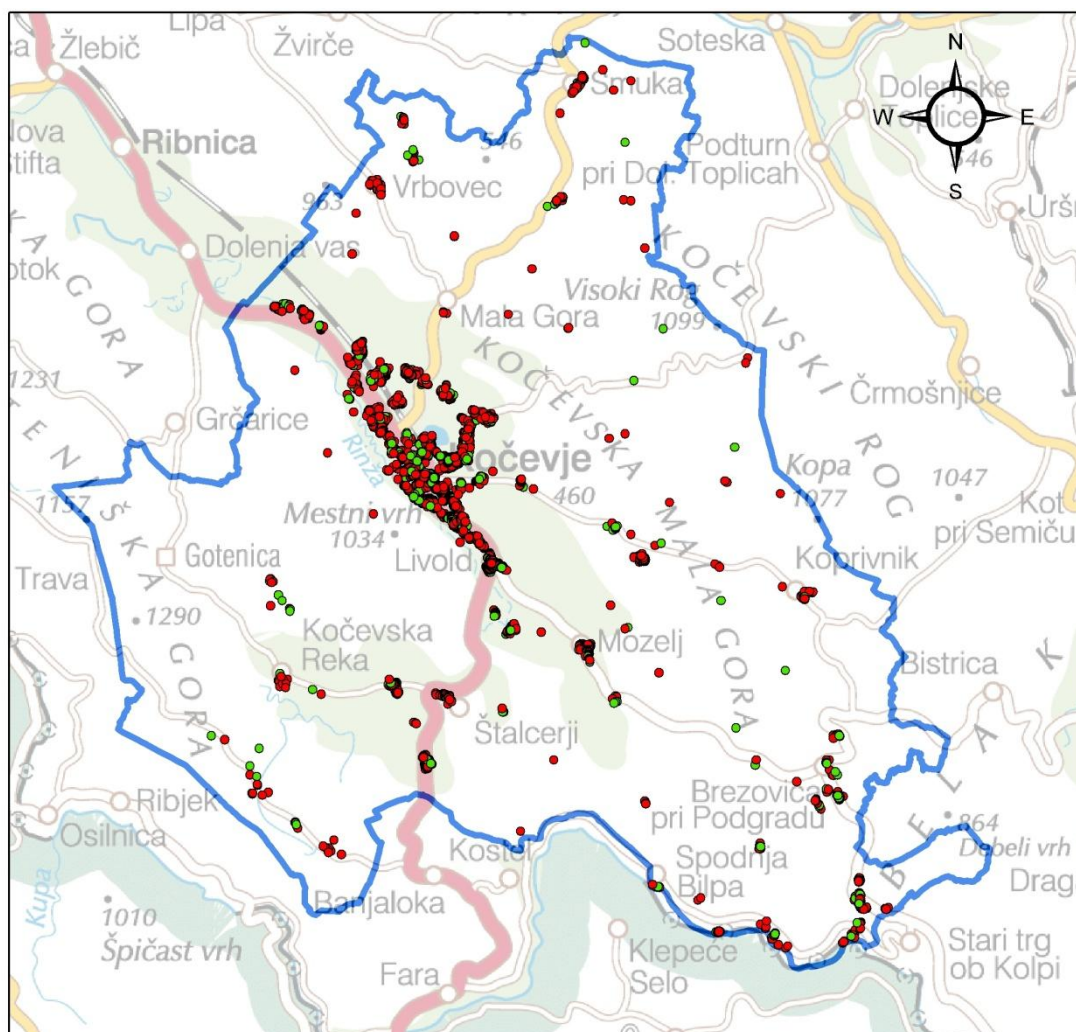
**Legenda****Obnova fasad**

- stanovanjska stavba nima obnovljeno fasado
- stanovanjska stavba ima obnovljeno fasado





## Priloga M: Obnova streh enostanovanjskih stavb v občini Kočevje na dan 28.10.2013



Nik Janeš  
Diplomsko delo

Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

Merilo: 1:200 000

### Legenda

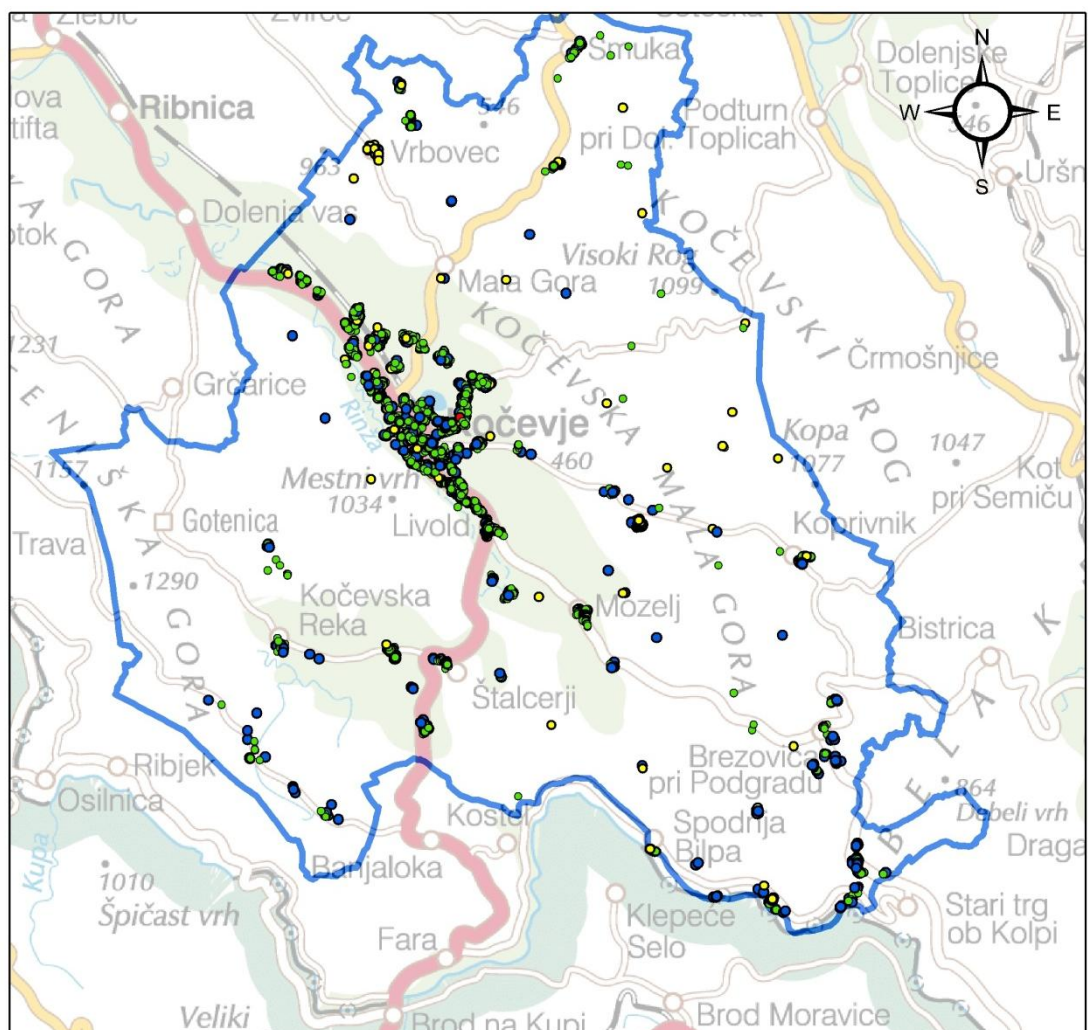
#### Obnova strehe

- stavba nima obnovljene strehe
- stavba ima obnovljeno streho

▭ območje občine Kočevje



## Priloga N: Enostanovanjske stavbe glede na tip ogrevanja v občini Kočevje na dan 28.10.2013



Nik Janeš  
Diplomsko delo

Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

Merilo: 1:200 000

### Legenda

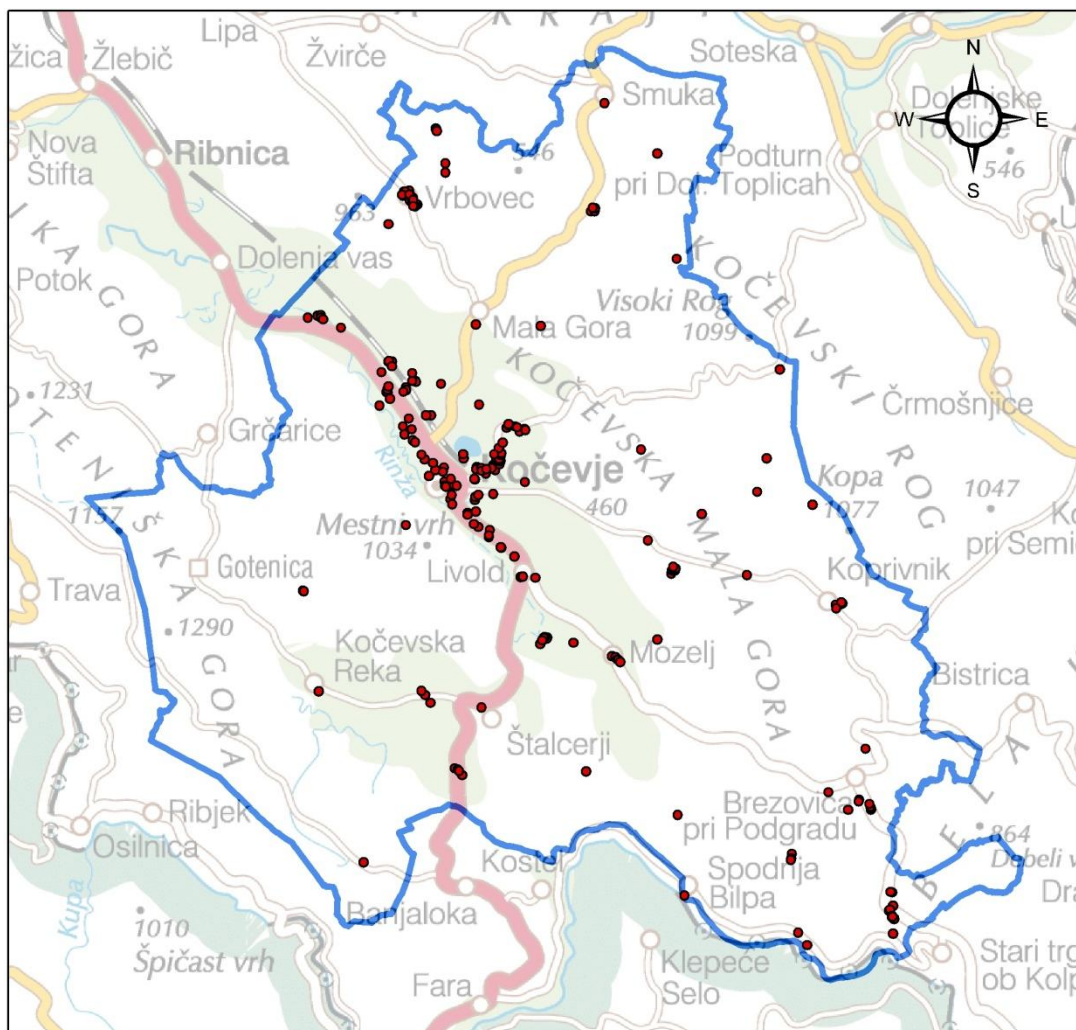
#### Tip ogrevanja

- daljinsko ogrevanje
- centralno ogrevanje
- drugo ogrevanje
- ni ogrevanja

▭ območje občine Kočevje



## Priloga O: Stanovanjske stavbe brez ogrevanja v občini Kočevje na dan 28.10.2013



Nik Janeš  
Diplomsko delo

Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

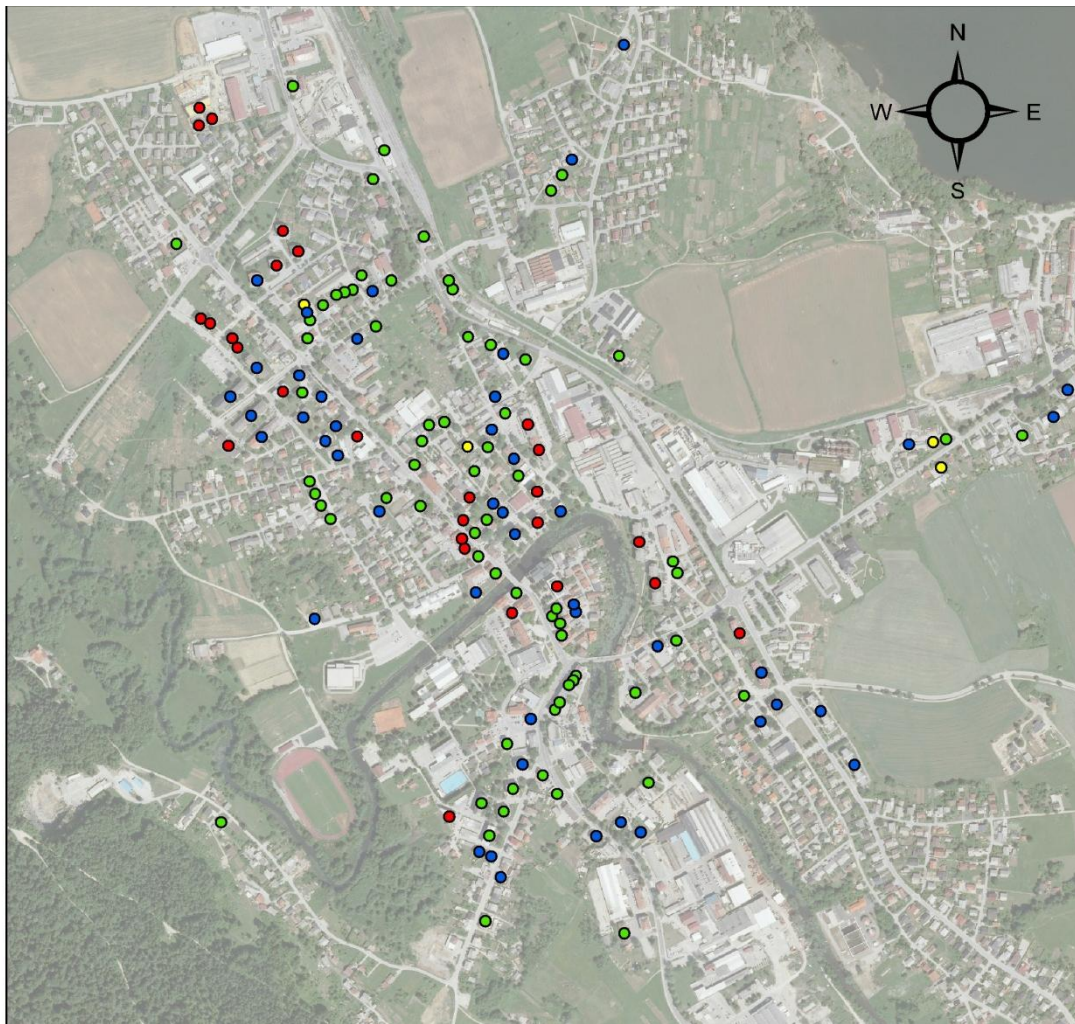
Merilo: 1:200 000

### Legenda

- neogrevane stanovanjske stavbe
- ▭ območje občine Kočevje



## Priloga P: Večstanovanjske stavbe glede na tip ogrevanja v naselju Kočevje na dan 28.10.2013



Nik Janeš  
Diplomsko delo

Vir podatkov:  
Geodetska uprava Republike Slovenije

Merilo: 1:10000

### Legenda

#### Tip ogrevanja

- daljinsko ogrevanje
- centralno ogrevanje
- drugo ogrevanje
- ni ogrevanja

