

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:

Radešič, D., 2015. Uporabnost podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega fonda na primeru Mestne občine Koper, ter občine Ankaran. Diplomaska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentor Polajnar, M.): 52 str.

Datum arhiviranja: 04-05-2015

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:

Radešič, D., 2015. Uporabnost podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega fonda na primeru Mestne občine Koper, ter občine Ankaran. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 52 p.

Archiving Date: 04-05-2015

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

VISOKOŠOLSKI ŠTUDIJSKI  
PROGRAM GRADBENIŠTVO  
SMER OPERATIVNO  
GRADBENIŠTVO

Kandidat:

**DEJAN RADEŠIČ**

**UPORABNOST PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN  
ZA ANALIZO STANOVANJSKEGA FONDA NA  
PRIMERU MESTNE OBČINE KOPER, TER OBČINE  
ANKARAN**

Diplomska naloga št.: 512/SOG

**APPLICABILITY OF THE REAL ESTATE REGISTER  
DATA FOR THE ANALYSIS OF THE EXISTING  
HOUSING STOCK WITHIN MUNICIPALITIES OF  
KOPER AND ANKARAN**

Graduation thesis No.: 512/SOG

**Mentorica:**

izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač

**Predsednik komisije:**

doc. dr. Tomo Cerovšek

**Somentor:**

asist. mag. Matija Polajnar

**Član komisije:**

doc. dr. Franc Sinur

doc. dr. Primož Može

Ljubljana, 23. 04. 2015

## **STRAN ZA POPRAVKE**

<b>Stran z napako</b>	<b>Vrstica z napako</b>	<b>Namesto</b>	<b>Naj bo</b>
-----------------------	-------------------------	----------------	---------------

## **IZJAVA O AVTORSTVU**

Podpisani Dejan Radešič izjavljam, da sem avtor diplomske naloge z naslovom »Uporabnost podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega sklada Mestne občine Koper ter Občine Ankaran«.

Izjavljam, da je elektronska različica enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Koper, 2015

Dejan Radešič

## BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	330.1:332.21:711.28(497.4)(043.2)
Avtor:	Dejan Radešič
Mentor/-ica:	Izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
Somentor/-ica:	Asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Uporabnost podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega sklada Mestne občine Koper ter Občine Ankaran.
Tip dokumenta:	Dipl. nal. - VSŠ
Obseg in oprema:	52 str., 6 pregl., 8 sl., 44 graf., 29 pril.,
Ključne besede:	register nepremičnin, enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe, vzdrževanost stavb

### Izveček

*V diplomski nalogi smo raziskali uporabnost podatkov registra nepremičnin za potrebe analize stanovanjskega sklada Mestne občine Koper ter Občine Ankaran.*

*Izvedli smo analizo atributnih podatkov registra nepremičnin. Analizirali smo značilnosti stanovanjskega sklada glede na vrsto stanovanjskih stavb, število stanovanj v stavbah, material, iz katerega so stavbe zgrajene, leto njihove izgradnje, etažnost stavb in glede na izvedene prenove stanovanjskih stavb. Analizirane podatke smo tudi grafično prikazali.*

*Ugotovili smo, da so v obravnavanem primeru podatki registra nepremičnin primerni za analizo in prikaz značilnosti stanovanjskega sklada izbrane občine kot celote, vendar z določenimi pomanjkljivostmi, na katere smo v nalogi opozorili in so lahko osnova za njihovo izboljšanje.*

## BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

<b>UDC:</b>	330.1:332.21:711.28(497.4)(043.2)
<b>Autor:</b>	Dejan Radešič
<b>Supervisor:</b>	Assoc. Prof. Maruška Šubic-Kovač, Ph. D.
<b>Cosupervisor:</b>	Assist. Matija Polajnar, M.Sc.
<b>Title:</b>	Applicability of the Real estate register data for the analysis of the existing housing stock within municipalities of Koper and Ankaran
<b>Document Type:</b>	Graduation Thesis – Higher professional studies
<b>Notes:</b>	52 p., 6 tab., 8 fig., 44 graph., 29 ann.,
<b>Keywords:</b>	Real estate register, single-family houses, multi-dwelling buildings, maintenance of buildings

### Abstract

*The thesis deals with the usefulness of the Real estate register data for the analysis of the existing housing fund within selected municipalities of Koper and Ankaran.*

*The first part of the thesis is focused on the analysis of the attribute data within the Real estate register. Characteristics of the housing stock according to the type of residential buildings are analysed as well as the number of residential buildings, material from which the buildings are constructed, the year of their construction and the data regarding their renovation. Characteristics of the housing fund are also presented on various maps.*

*Findings suggest that the Real estate register data can be used to analyse the housing fund within municipalities of Koper and Ankaran, but with limitations on the applicability of the data regarding heating and roof/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, METODA DELA, ČAS OBRAVNAVE, PREDSTAVITEV OBMOČJA, PREDSTAVITEV REGISTRA NEPREMIČNIN</b> .....	<b>2</b>
2.1	NAMEN DIPLOMSKE NALOGE .....	2
2.2	METODA DELA .....	2
2.3	VIRI PODATKOV .....	3
2.4	ČAS OBRAVNAVE .....	3
2.5	OBRAVNAVANO OBMOČJE .....	4
2.6	REGISTER NEPREMIČNIN .....	4
2.7	PREDSTAVITEV MESTNE OBČINE KOPER IN OBČINE ANKARAN .....	5
2.7.1	<i>Primerjava Mestne občine Koper s Slovenijo</i> .....	7
<b>3</b>	<b>ANALIZA ATRIBUTNIH PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH NA OBMOČJU MESTNE OBČINE KOPER IN OBČINE ANKARAN</b> .....	<b>8</b>
3.1	ANALIZA VSEH STANOVANJSKIH STAVB NA OBMOČJU OBČIN KOPER IN ANKARAN .....	8
3.2	ANALIZA ENOSTANOVANJSKIH STAVB NA OBMOČJU OBČIN KOPER IN ANKARAN .....	15
3.2.1	<i>Podrobnejša analiza enostanovanjskih stavb</i> .....	18
3.3	ANALIZA DVOSTANOVANJSKIH STAVB NA OBMOČJU OBČIN KOPER IN ANKARAN .....	24
3.3.1	<i>Podrobnejša analiza dvostanovanjskih stavb</i> .....	26
3.4	ANALIZA VEČSTANOVANJSKIH STAVB NA OBMOČJU OBČIN KOPER IN ANKARAN .....	31
3.4.1	<i>Klasifikacija večstanovanjskih stavb glede na leto izgradnje</i> .....	35
3.4.2	<i>Podrobnejša analiza večstanovanjskih stavb</i> .....	35
<b>4</b>	<b>KVALITATIVNA ANALIZA PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH V MESTNI OBČINI KOPER IN OBČINI ANKARAN</b> .....	<b>40</b>
<b>5</b>	<b>PODATKI O OBNOVAH STREH IN FASAD STANOVANJSKIH STAVB KOT IZHODIŠČE ZA OCENO VZDRŽEVANOSTI STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER IN OBČINE ANKARAN</b> .....	<b>42</b>
<b>6</b>	<b>KARTOGRAFSKI PRIKAZ ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER IN OBČINE ANKARAN</b> .....	<b>47</b>
<b>7</b>	<b>ZAKLJUČEK</b> .....	<b>48</b>
	<b>VIRI</b> .....	<b>49</b>



## KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Statistični podatki za Mestno občino Koper in Slovenijo	7
Preglednica 2:	Število stanovanjskih stavb po katastrskih občinah na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013	8
Preglednica 3:	Število stanovanjskih stavb po naseljih na območju občin Koper in Ankaran	9
Preglednica 4:	Stanovanjske stavbe glede na prevladujočo stanovanjsko rabo delov stavb na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013	11
Preglednica 5:	Večstanovanjske stavbe glede na število stanovanj na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013	32
Preglednica 6:	Standardi vzdrževanja strešne kritine in fasad po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj	43

## KAZALO SLIK

Slika 1:	Vzdrževanje podatkov REN	4
Slika 2:	Območje Mestne občine Koper in Občine Ankaran	6
Slika 3:	Pritlične enostanovanjske stavbe v naselju Olmo v Mestni občini Koper	15
Slika 4:	Enostanovanjske stavbe v Mestni občini Koper (staro mestno jedro), zgrajene pred 1900	19
Slika 5:	Kamnita hiša v naselju Abitanti - 1800, obnovljena	20
Slika 6:	Večstanovanjska zgradba v Mestni občini Koper - Semedela, z ravno streho, zgrajena leta 1956	31
Slika 7:	»Semedelski razgledi«, večstanovanjske stavbe v Mestni občini Koper, zgrajene leta 2007	32
Slika 8:	Obnovljene so vse strehe na sliki zgoraj, le ena iz leta 2007 je vpisana v REN	46

## KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Stanovanjske stavbe, glede na dejansko rabo na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013	12
Grafikon 2:	Vrste materiala konstrukcij stanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013	13
Grafikon 3:	Vrste materiala konstrukcij stanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013	13
Grafikon 4:	Število nadstropij in število stanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013	14
Grafikon 5:	Število stanovanjskih stavb z obnovljeno/neobnovljeno streho/fasado na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013	14
Grafikon 6:	Enostanovanjske stavbe glede na material konstrukcije na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013	16
Grafikon 7:	Enostanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na vrsto ogrevanja, na dan 28.10.2013	16
Grafikon 8:	Število nadstropij enostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013	17
Grafikon 9:	Število enostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran z obnovljeno/neobnovljeno streho/fasado, na dan 28.10.2013	17
Grafikon 10:	Število enostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran glede na leto izgradnje, na dan 28.10.2013	18
Grafikon 11:	Tip ogrevanja za enostanovanjske stavbe zgrajene na območju občin Koper in Ankaran pred letom 1900; stanje na dan 28.10.2013	19
Grafikon 12:	Tip ogrevanja za enostanovanjske stavbe zgrajene na območju občin Koper in Ankaran pred letom 1900; stanje na dan 28.10.2013	20
Grafikon 13:	Število nadstropij v enostanovanjskih stavbah zgrajenih pred letom 1900 na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013	21
Grafikon 14:	Obnova streh in fasad na enostanovanjskih stavbah, zgrajenih pred letom 1900, na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013	21
Grafikon 15:	Enostanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1981-1990; stanje na dan 28.10.2013	22

Grafikon 16:	Tip ogrevanja za enostanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran, zgrajene v obdobju 1981-1990 ( stanje na dan 28.10.2013)	22
Grafikon 17:	Število nadstropij enostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran zgrajenih v obdobju 1981-1990; stanje na dan 28.10.2013	23
Grafikon 18:	Obnovljene/neobnovljene strehe/fasade na enostanovanjskih stavbah, zgrajenih v obdobju 1981-1990, na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013	23
Grafikon 19:	Dvostanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na način ogrevanja, na dan 28.10.2013	24
Grafikon 20:	Število nadstropij dvostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013	25
Grafikon 21:	Število dvostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran z obnovljeno/neobnovljeno streho/fasado, na dan 28.10.2013	25
Grafikon 22:	Število dvostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran glede na leto izgradnje, na dan 28.10.2013	26
Grafikon 23:	Dvostanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran, zgrajene pred letom 1900, glede na vrsto materiala konstrukcije; stanje na dan 28.10.2013.	27
Grafikon 24:	Število dvostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran, zgrajenih pred letom 1900, glede na način ogrevanja; stanje na dan 28.10.2013	27
Grafikon 25:	Dvostanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran, zgrajene pred letom 1900, glede na število nadstropij; stanje na dan 28.10.2013	28
Grafikon 26:	Obnovljene/neobnovljene strehe/fasade dvostanovanjskih stavbah, zgrajenih pred letom 1900, na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013	28
Grafikon 27:	Število dvostanovanjskih stavb, zgrajenih v obdobju 1981-1990, na območju občin Koper in Ankaran glede na vrsto materiala konstrukcije; stanje na dan 28.10.2013	29
Grafikon 28:	Število dvostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran zgrajenih v obdobju 1981-1990, glede na vrsto ogrevanja; stanje na dan 28.10.2013	29
Grafikon 29:	Število nadstropij dvostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran, zgrajenih v obdobju 1981-1990; stanje na dan 28.10.2013	30
Grafikon 30:	Obnovljene strehe in fasade na dvostanovanjskih stavbah, zgrajenih v obdobju 1981-1990, na območju občin Koper in	30

Ankaran; stanje na dan 28.10.2013

Grafikon 31:	Delež večstanovanjskih stavb glede na število stanovanj na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013	32
Grafikon 32:	Večstanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na vrsto materiala konstrukcij, na dan 28.10.2013	33
Grafikon 33:	Večstanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na tip ogrevanja, na dan 28.10.2013	33
Grafikon 34:	Število nadstropij v večstanovanjskih stavbah na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013	34
Grafikon 35:	Število večstanovanjskih stavb z obnovljeno/neobnovljeno streho/fasado na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013	34
Grafikon 36:	Število večstanovanjskih stavb glede na leto izgradnje na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013	35
Grafikon 37:	Večstanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju pred letom 1900, stanje na dan 28.10.2013	36
Grafikon 38:	Večstanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na tip ogrevanja, zgrajene pred letom 1900, na dan 28.10.2013	36
Grafikon 39:	Večstanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran, glede na število nadstropij, zgrajene pred letom 1900, na dan 28.10.2013	37
Grafikon 40:	Obnovljene/neobnovljene strehe/fasade na večstanovanjskih stavbah, zgrajenih pred letom 1900, na območju občin Koper in Ankaran, stanje na dan 28.10.2013	37
Grafikon 41:	Večstanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1971-1980, na dan 28.10.2013	38
Grafikon 42:	Večstanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na tip ogrevanja, zgrajene v obdobju 1971-1980; stanje na dan 28.10.2013	38
Grafikon 43:	Število nadstropij večstanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran zgrajenih v obdobju 1971-1980, na dan 28.10.2013	39
Grafikon 44:	Obnovljene/neobnovljene strehe/fasade na večstanovanjskih stavbah, zgrajenih v obdobju 1971-1980, na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013	39

## 1 UVOD

Nepremičnine so nepremične stvari, vezane na določeno lokacijo, z relativno dolgo življenjsko dobo, za njihov nakup so potrebna znatna finančna sredstva, obstaja tesna povezava med javnim in zasebnim in za varnost tega premoženja je potreben vpis v zemljiško knjigo.

Nepremičnine lahko definiramo z različnih vidikov. Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS št. 87/2002) v 18. členu podaja naslednjo pravno definicijo nepremičnine: Nepremičnina je prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami (tj. zemljiška parcela). Vse druge stvari so premičnine [1].

Sestavni del nepremičnin pa so tudi vse njene sestavine, ki se v skladu s splošnim prepričanjem štejejo za del druge stvari. Zanje je značilno, da ne morejo biti samostojen predmet stvarnih pravic, dokler se ne ločijo od glavne stvari. To pomeni, da so vsi objekti in zgradbe na, nad ali pod zemljiščem sestavina nepremičnine, kar se imenuje načelo povezanosti zemljišča in objekta. Kot nepremičnine se pojavljajo tudi posebni deli zgradb v etažni lastnini in zgradbe, ki so na nepremičnini zgrajene na podlagi stavbne pravice [2].

Posebno mesto med nepremičninami pripada stanovanjskim stavbam, saj jih velika večina izmed nas definira kot dom. Zato je analiza lastnosti obstoječih stanovanjskih stavb na podlagi podatkov, ki smo jih črpali iz registra nepremičnin, še toliko bolj na mestu, saj lahko opozori na tiste značilnosti stanovanjskega fonda, ki so pomembne za njegovo ustrezno vzdrževanje in prenovu.

## **2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, METODA DELA, ČAS OBRAVNAVE, PREDSTAVITEV OBMOČJA, PREDSTAVITEV REGISTRA NEPREMIČNIN**

### **2.1 Namen diplomske naloge**

Različne skupine uporabnikov vedno bolj pogosto uporabljajo podatke o nepremičninah. S sprejetjem Zakona o evidentiranju nepremičnin (v nadaljevanju: ZEN) (Uradni list RS št. 47/2006) se je sistemsko uredilo zagotavljanje podatkov o nepremičninah, ki bi odražali dejansko stanje nepremičnin. Prav ta zakon je dal zakonsko podlago za vzpostavitev Registra nepremičnin (v nadaljevanju: REN). REN je bil vzpostavljen leta 2008 (Uradni list RS št. 62/2008) [3].

Namen diplomske naloge je analizirati podatke REN-a o stanovanjskih stavbah in njihovih delih v Mestni občini Koper in Občini Ankaran<sup>1</sup> (v nadaljevanju: občinah Koper in Ankaran) ter skušati ugotoviti, ali so ti podatki uporabni za analizo stanovanjskega sklada obravnavanih občin. Hkrati želimo opozoriti na pomanjkljivosti podatkov, pokazati, kje so še možnosti izboljšav ter potrditi ali zavreči tezo o njihovi uporabnosti za izdelavo potrebnih analiz stanovanjskega sklada.

### **2.2 Metoda dela**

Osnovo za analizo predstavljajo podatki registra nepremičnin, ki smo jih za potrebe diplomske naloge naročili na Geodetski upravi RS (v nadaljevanju: GURS). Podatki so privzeti v ASCII formatu. Za potrebe analize smo jih uvozili v program MS ACCESS, s poizvedbo poiskali le stanovanjske stavbe na območju obravnave in jih shranili v obliki preglednice. Nadalje smo podatke pregledali in analizirali s programom MS EXCEL.

---

Statistični urad RS bo vse statistične podatke za leto 2014 izkazoval za 211 občin (torej še brez nove občine Ankaran in brez upoštevanja sprememb, ki jih je ustanovitev nove občine povzročila občini Koper). Spremembe v občinski mreži se bodo začele upoštevati v podatkih od 1. januarja 2015 dalje. (Statistični urad republike Slovenije – Ankaran – nova občina v registru prostorskih enot; [http://www.stat.si/novica\\_prikazi.aspx?ID=6580](http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?ID=6580) – dostopno dne 25. 10. 2014)

Po Enotni klasifikaciji vrst objektov (CC-SI) 2012, ki so razčlenjeni na stavbe in gradbene inženirske objekte, smo za analizo izbrali stavbe, in to stanovanjske, v občinah Koper in Ankaran. Razčlenili smo jih na enostanovanjske, dvostanovanjske in večstanovanjske [4].

V nalogi smo analizirali tako kvantitativni kot kvalitativni vidik podatkov. Atributne podatke o stanovanjskih stavbah v občinah Koper in Ankaran smo tabelarično in grafično prikazali. Podatke o stanovanjskih stavbah in delih stavb smo 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 obdobje, v katerem je bilo zgrajenih največ enostanovanjskih stavb. Prav tako smo analizirali tudi večstanovanjske stavbe, kjer smo se osredotočili na obdobje pred letom 1900 in obdobje po tem letu, v katerem je bilo zgrajenih največ večstanovanjskih stavb.

Za nekatere od zgoraj navedenih atributnih analiz smo izdelali tudi odgovarjajoče kartografske prikaze s programom ESRI ArcMap. Nekateri kartografski prikazi so omejeni na območje občin Koper in Ankaran, nekateri pa na območje naselja Smedela.

Na podlagi pridobljenih rezultatov iz analiz smo podali zaključne ugotovitve glede popolnosti, pravilnosti in uporabnosti podatkov iz registra nepremičnin za potrebe analize stanovanjskega sklada Mestne občine Koper in Občine Ankaran.

### **2.3 Viri podatkov**

Vsi podatki, ki smo jih potrebovali za analizo stanovanjskega sklada občin Koper in Ankaran, so pridobljeni iz registra nepremičnin. REN je namreč javna zbirka podatkov o nepremičninah, ki jo vodi GURS. Vse statistične podatke, ki se nanašajo na Mestno občino Koper in Slovenijo, smo pridobili na spletni strani Statističnega urada Republike Slovenije. Do zakonov in podzakonskih aktov, ki urejajo področje nepremičnin, smo dostopali preko spletnih strani.

### **2.4 Čas obravnave**

Uporabljeni podatki registra nepremičnin, ki se nanašajo na območje občin Koper in Ankaran, izkazujejo stanje stanovanjskih stavb na dan 28.10.2013. Uporabljeni statistični podatki za Mestno občino Koper in Slovenijo pa se nanašajo na leti 2012 in 2013. Atributno



in grafično analizo podatkov smo izdelali v novembru in decembru 2014. Zaključne ugotovitve glede popolnosti in uporabnosti podatkov registra nepremičnin o stanovanjskih stavbah pa so bile dodane meseca januarja 2015.

## 2.5 Obravnavano območje

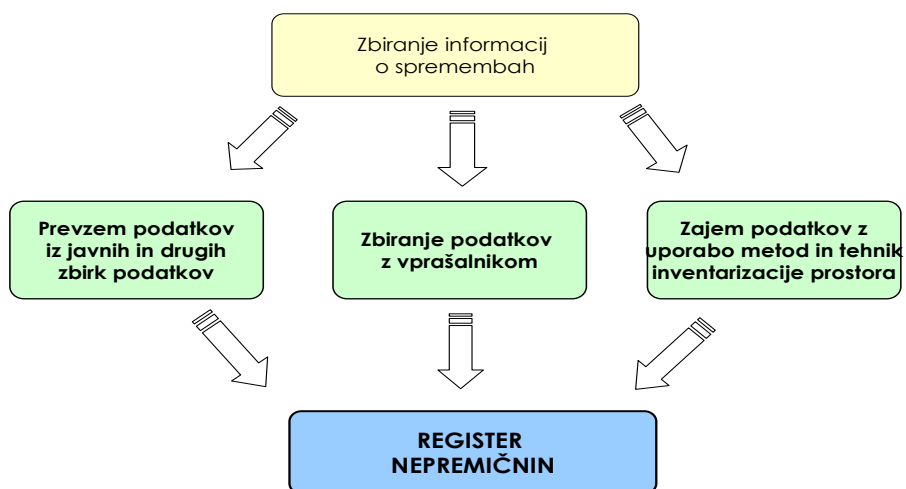
Obravnavano območje obsega območje mestne občine Koper in območje novoustanovljene občine Ankaran.

## 2.6 Register nepremičnin

Register nepremičnin je javna zbirka podatkov o nepremičninah, ki na enem mestu evidentira dejansko stanje nepremičnin v naravi. Z evidenco REN upravlja Geodetska uprava RS. V registru nepremičnin so prevzeti podatki popisa nepremičnin, podatki zemljiškega katastra, katastra stavb, zemljiške knjige in nekaterih drugih javnih evidenc, ter podatki, ki jih dnevno posredujejo lastniki nepremičnin. V registru nepremičnin so vpisani tudi podatki o osebah, ki so verjetni lastniki nepremičnine. Predvsem to velja za stanovanja in druge dele stavb, ki lastništva še nimajo vpisanega v zemljiško knjigo [2].

Vzdrževanje podatkov registra nepremičnin se izvaja tako, da se prevzamejo spremembe iz javnih evidenc ter z metodo tehnike inventarizacije prostora (to so ogledi, geodetske izmere z uporabo aeroposnetkov in tudi s pomočjo podatkov, ki jih posredujejo lastniki nepremičnin) [3].

### ZBIRANJE INFORMACIJ O SPREMEMBAH



Slika 1: Vzdrževanje podatkov REN [3].

## 2.7 Predstavitev Mestne občine Koper in Občine Ankaran

### Mestna občina Koper

Zgodovina Kopra se je začela pisati že v srednji bronasti dobi, 1500 let pred našim štetjem. Nekoč je Koper bil otok, njegova najstarejša poselitev seže v predrimsko in rimsko obdobje. Od nekdanjega Kozjega otoka na skalnem otoku (Capris) do gospodarskega središča slovenske Istre je bila dolga pot. Današnja podoba mesta ima vselej korenine v preteklosti. Rimljani so ga poimenovali Capris, v času papeža Gregorja I. je bil Insula Capraria (Kozji otok), za Bizantince Justinopolis, za oglejske patriarhe CaputHistriae. Šele Benečani so mu naredili italijansko inačico današnjega imena Koper- Capo d'Istria. Prav Benečani so tu vladali najdlje, in to je bil čas gospodarskega in kulturnega razcveta. Zlasti slednjega čutimo še danes. Koper je, ne brez razloga, vključen v Združenje zgodovinarskih mest. Za Koper je bil pomemben tudi zgodovinski čas do 1. Svetovne vojne, Napoleonov in Habsburški čas; pa čas krčenja solin, ko je Koper izgubil podobo otoka. Pomemben je čas cestne povezave s kopnim ter morske in železniške s Trstom in Porečem. Čas po 2. Svetovni vojni je bil čas velikih političnih sprememb in osnova za razvoj Kopra v gospodarsko središče regije. Središče, kjer dobro in vse bolje diha pomorski, navtični, kopališki in športni turizem.

Občina Koper je ena od enajstih mestnih občin v Republiki Sloveniji. Sedež občine je mesto Koper, ki je dvojezično, njegovo italijansko ime je Capodistria.

Z gospodarskega vidika predstavlja enega od najrazvitejših področij Slovenije, zahvaljujoč privlačni sili koprskega pristanišča Luka Koper, ki je ena glavnih jadranskih luk in glavna tovorna postaja za velik del Srednje Evrope. Poljedelstvo, ki je pred nekaj desetletji predstavljalo glavno dejavnost, je danes omejeno na oljkarstvo in vinogradništvo, s katerima se ukvarjajo predvsem v zaledju občine. V porastu so dejavnosti, ki so vezane na storitve, pristanišče ter terciarni in kvartarni sektor. Prometne povezave so dobre, zahvaljujoč cestnim priključkom na slovensko, hrvaško in italijansko cestno omrežje. Nove možnosti na področju znanstvenega raziskovanja nudi Univerza na Primorskem, ki ima sedež v Kopru [5].

### Občina Ankaran

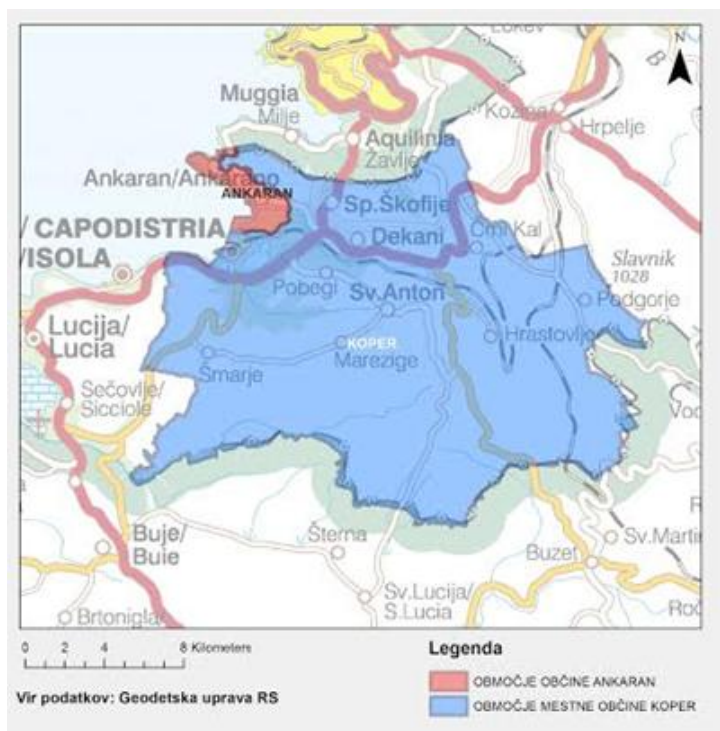
Ankaran leži na južnem pobočju Miljskega polotoka, na samem začetku slovenskega dela istrske obale, nedaleč od državne meje z Italijo. Zaradi te svoje naravne lega je bilo območje Ankarana naseljeno že v rimskem času. Antično ime za to območje se je glasilo Ultra (ital. Oltra–oltre il mare, prek morja). Na tem kraju so med gradnjo zdravilišča naleteli na mozaik iz rimske dobe, ki je shranjen v koprskem Pokrajinskem muzeju.

Leta 1072 so se sem naselili menihi iz Benetk, ko jim je tržaški škof Adalger podaril cerkev sv. Apolinarija (s. Apollinare del Gasello) iz 10. Stoletja. Benediktinci so cerkev povečali in k njej prizidali samostan, katerega se je kasneje oprijelo ime s. Nicolo d'Oltra. Menihi so se ukvarjali predvsem z oljkarstvom in pridelovanjem vina. Ker so pri teh opravilih potrebovali pomoč, so začeli priseljevati kolone iz sosednje Furlanije.

Po letu 1641, ko je po Istri pustošila kuga, so menihi zapustili kraj sv. Nikolaja in ker je samostan kmalu načel zob časa, ga je leta 1774 odkupila koprška družina Madonizza ter ga spremenila v poletno rezidenco.

Ugodna prisojna lega, blaga klima in bujno sredozemsko rastlinstvo so nedvomno vplivali na razvoj zgodnjega turizma v Ankaranu. Avstrijci so namreč prav tu zgradili zdravilišče za svoje mornariške oficirje.

Ankaran se je v zadnjih dveh desetletjih močno razširil. Stanovanjske soseske hitro rasejo v pobočje miljskega polotoka. Ob vznožju pobočja se je že oblikoval center Ankaran, ki s svojimi številnimi storitvenimi dejavnostmi oskrbuje vsakdanje življenje v tem mirnem, a poleti še kako živahnem naselju. V Ankaranu živi 2.984 prebivalcev v 586 stanovanjskih stavbah [6].



Slika 2: Območje Mestne občine Koper in Občine Ankaran

## 2.7.1 Primerjava Mestne občine Koper s Slovenijo

Ker se bodo vsi statistični podatki vse do 1.1.2015 vodili za območje Mestne občine Koper, so v nadaljevanju predstavljeni statistični podatki za Mestno občino Koper

Preglednica 1: Statistični podatki za Mestno občino Koper in Slovenijo [7]

Kazalniki za leto 2012	Mestna občina Koper	Slovenija
Površina km <sup>2</sup>	311	20.273
Število prebivalcev	53.155	2.056.262
Naravni prirast (na 1.000 prebivalcev)	3	1,3
Skupni selitveni prirast (na 1.000 prebivalcev)	2,5	0,3
Skupni prirast (na 1.000 prebivalcev)	5,5	1,6
Povprečna starost prebivalcev (leta)	42,7	42
Število študentov (na 1.000 prebivalcev)	40	47
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.574,61	1.525,47
Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo (EUR)	1.016,36	991,44
Število podjetij	5.414	161.636
Prihodek podjetij (1.000 EUR)	3.396.082	90.739.422
Povprečna mesečna bruto plača (indeks, SI=100)	103	100
Povprečna mesečna neto plača (indeks, SI=100)	103	100
Stopnja registrirane brezposelnosti (%)	9,8	12
Stopnja delovne aktivnosti (%)	58,7	57,4
Število stanovanj, stanovanjski sklad (na 1.000 prebivalcev)	465	415
Število stanovanj, stanovanjski sklad	24.797	853.860
Tri- ali večsobna stanovanja, stan, sklad (% med vsemi stanovanji)	61	61
Povprečna površina stanovanj, stanovanjski sklad (m <sup>2</sup> )	74	80
Komunalni odpadki (kg/preb)	406	327

### 3 ANALIZA ATRIBUTNIH PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH NA OBMOČJU MESTNE OBČINE KOPER IN OBČINE ANKARAN

Analiza podatkov registra nepremičnin o stanovanjskih stavbah, ki se nahajajo na območju občin Koper in Ankaran, je narejena na osnovi podatkov registra nepremičnin o stanovanjskih stavbah in njihovih delih. Nabor podatkov v REN-u je sestavljen iz entitet (stavbe, parcele, lastniki, deli stavb ...) in atributov za vsak tip entitete, ki so definirani v šifrantih registra nepremičnin.

#### 3.1 Analiza vseh stanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran

Iz podatkov REN-a izhaja, da je bilo na dan 28.10.2013 na območju občin Koper in Ankaran 12.944 obstoječih stanovanjskih stavb.

Preglednica 2: Število stanovanjskih stavb po katastrskih občinah na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013

Zap. št.	Ime KO	Številka KO	Št. stanovanjskih stavb	Zap. št.	Ime KO	Številka KO	Št. stanovanjskih stavb
1	Podgorje	2583	81	21	Gažon	2607	248
2	Zazid	2584	40	22	Šmarje	2608	297
3	Rakitovec	2585	74	23	Pomjan	2609	141
4	Plavje	2589	208	24	Vanganel	2610	219
5	Hribi	2590	585	25	Marezige	2611	329
6	Jernej	2592	241	26	Sveti Anton	2612	577
7	Oltra	2593	552	27	Truške	2613	261
8	Ankaran	2594	93	28	Kubed	2614	219
9	Škofije	2595	710	29	Loka	2615	93
10	Tinjan	2596	102	30	Podpeč	2616	43
11	Osp	2597	87	31	Hrastovlje	2617	124
12	Socerb	2598	37	32	Movraž	2618	180
13	Črnotiče	2599	47	33	Sočerga	2619	127
14	Črni kal	2600	102	34	Pregara	2620	86
15	Gabrovica	2601	49	35	Gradin	2621	114
16	Rožar	2602	143	36	Topolovec	2622	46
17	Dekani	2603	404	37	Boršt	2623	166
18	Bertoki	2604	1.552	38	Koštabona	2624	230
19	Koper	2605	1.008	39	Krkavče	2625	163
20	Semedela	2606	3.166		<b>SKUPAJ</b>		<b>12.944</b>

V preglednici 2 je prikazanih 12.944 stanovanjskih stavb, ki se nahajajo v 39 katastrskih občinah. V katastrski občini Semedela je pričakovano največ stanovanjskih stavb, in sicer

3.166 oz. 24,45 % vseh stanovanjskih stavb. Naselje Semedela sicer ni samostojno naselje, leta 1979 se je priključilo Kopru, je pa izrazito stanovanjsko naselje.

Preglednica 3: Število stanovanjskih stavb po naseljih na območju občin Koper in Ankaran; na dan 28.10.2013

IME OBČINE	IME NASELJA	ŠT. STAN. STAVB	IME OBČINE	IME NASELJA	ŠT. STAN. STAVB
KOPER	Abitanti	18	KOPER	Jelarji	69
KOPER	Babiči	104	KOPER	Kampel	221
KOPER	Barizoni	40	KOPER	Karli	3
KOPER	Belvedur	1	KOPER	Kastelec	20
KOPER	Bertoki	251	KOPER	Kolomban	198
KOPER	Bezovica	36	KOPER	Koper	3.596
KOPER	Bočaji	25	KOPER	Koromači-Boškini	12
KOPER	Bonini	193	KOPER	Kortine	32
KOPER	Boršt	100	KOPER	Koštabona	104
KOPER	Bošamarin	150	KOPER	Kozloviči	35
KOPER	Brezovica pri Gradinu	34	KOPER	Krkavče	163
KOPER	Brežec pri Podgorju	3	KOPER	Krnica	24
KOPER	Brič	1	KOPER	Kubed	95
KOPER	Butari	21	KOPER	Maršiči	12
KOPER	Cepki	38	KOPER	Močunigi	0
KOPER	Cerej	42	KOPER	Montinjan	29
KOPER	Čentur	50	KOPER	Movraž	84
KOPER	Čežarji	146	KOPER	Labor	40
KOPER	Črni Kal	83	KOPER	Loka	32
KOPER	Črnotiče	47	KOPER	Lopar	46
KOPER	Dekani	407	KOPER	Lukini	22
KOPER	Dilici	11	KOPER	Manžan	132
KOPER	Dol pri Hrastovljah	56	KOPER	Marezige	196
KOPER	Fijeroga	25	KOPER	Osp	87
KOPER	Gabrovica pri Črnem Kalu	49	KOPER	Peraji	5
KOPER	Gažon	182	KOPER	Pisari	9
KOPER	Glem	27	KOPER	Plavje	177
KOPER	Gradin	33	KOPER	Pobegi	353
KOPER	Grinjan	35	KOPER	Podpeč	24
KOPER	Grintovec	47	KOPER	Poletiči	29

Se nadaljuje.....

..... nadaljevanje Preglednice 3

KOPER	Hrastovlje	68	KOPER	Hrvatini	382
KOPER	Pomjan	81	KOPER	Tinjan	95
KOPER	Popetre	62	KOPER	Topolovec	33
KOPER	Praproče	13	KOPER	Trebeše	25
KOPER	Pregara	86	KOPER	Triban	50
KOPER	Premančan	57	KOPER	Trsek	40
KOPER	Sv. Anton	582	KOPER	Truške	30
KOPER	Puče	125	KOPER	Tuljaki	21
KOPER	Rižana	39	KOPER	Vanganel	169
KOPER	Rožar	18	KOPER	Zabavlje	18
KOPER	Sirči	29	KOPER	Zanigrad	3
KOPER	Smokvica	32	KOPER	Zgornje Škofije	301
KOPER	Socerb	17	KOPER	Župančiči	24
KOPER	Sočerga	27	KOPER	Predloka	25
KOPER	Sokoliči	12	KOPER	Prade	281
KOPER	Spodnje Škofije	424	KOPER	Podgorje	81
KOPER	Srgaši	68	KOPER	Rakitovec	74
KOPER	Stepani	11	KOPER	Zazid	40
KOPER	Šalara	151	KOPER	Galantiči	11
KOPER	Šeki	7	ANKARAN	Ankaran	701
KOPER	Škocjan	169	<b>SKUPAJ</b>		<b>12.944</b>
KOPER	Šmarje	247			

Iz preglednice 3 je razvidno, da je največ stanovanjskih stavb v naselju Koper (3.596), ki vključuje poleg mestnega jedra še primestne kraje Semedela, Olmo-Prisoje, Markovec, Žusterna, Za gradom.

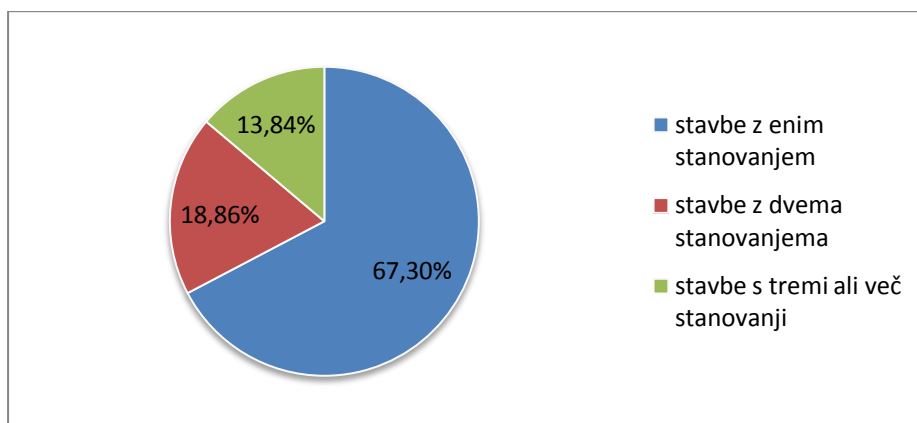
Občina Ankaran, ki obsega le naselje Ankaran, ima po podatkih REN-a 701 stanovanjsko stavbo.

Preglednica 4: Stanovanjske stavbe glede na prevladujočo stanovanjsko rabo delov stavb na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013

<b>ENOSTANOVANJSKE STAVBE</b>				
Opis	Primer	Šifra – dejanska raba dela stavbe <sup>2</sup>	Število stanovanjskih stavb	V procentih izražen delež stanovanjskih stavb
stanovanje neprimerno za bivanje, v stavbi z enim stanovanjem	stanovanje, neprimerno za bivanje	1110000	51	0,39
Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	stanovanje v samostojni hiši	1110001	6.345	49,02
	stanovanje v vili			
	stanovanje v atrijski hiši			
	stanovanje v kmečki hiši			
	stanovanje v podeželski hiši			
	stanovanje v počitniški hiši			
Stanovanje v vrstni hiši z enim stanovanjem	stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	1110002	1.271	9,82
	stanovanji, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	1110003	1.044	8,07
Skupaj			8.711	67,30
<b>DVOSTANOVANJSKE STAVBE</b>				
Stanovanje neprimerno za bivanje, v stavbi z dvema ali več stanovanji	stanovanje, neprimerno za bivanje	1120000	15	0,12
Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema	stanovanje v samostojni hiši	1121001	1.976	15,27
Stanovanje v vrstni hiši z dvema stanovanjema	stanovanje, v krajni vrstni hiši	1121002	306	2,36
	stanovanje, v vmesni vrstni hiši	1121003	144	1,11
Skupaj			2.441	18,86
<b>VEČSTANOVANJSKE STAVBE</b>				
Stanovanje v stavbi z več stanovanji	stanovanje v stavbi s tri do pet stanovanj	1122100	1.424	11,00
	stanovanje v stavbi s šest do dvajset stanovanj	1122100	273	2,11
	stanovanje v stavbi z enaindvajset do petdeset stanovanji	1122100	82	0,63
	stanovanje v stavbi z več kot petdeset stanovanji	1122100	13	0,10
Skupaj	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi		1.792	13,84

<sup>2</sup> Šifrant registra nepremičnin in katastra stavb ter razširjena CC-SI klasifikacija [8]



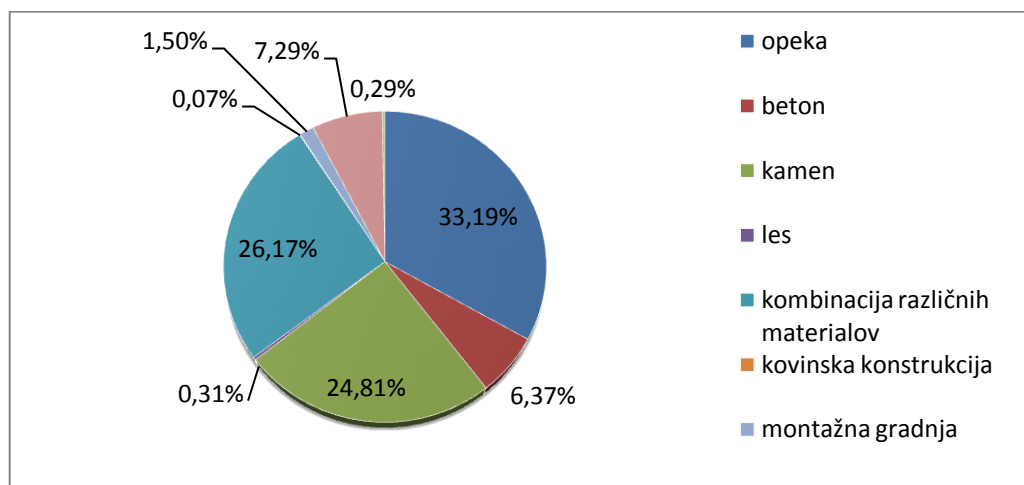


Grafikon 1: Stanovanjske stavbe, glede na dejansko rabo na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013

Grafikon 1 nam kaže, da na tem območju prevladujejo stavbe z enim stanovanjem, kar 67%, sledijo stavbe z dvema stanovanjema (18.86%) in 13,4% stavb s tremi ali več stanovanji.

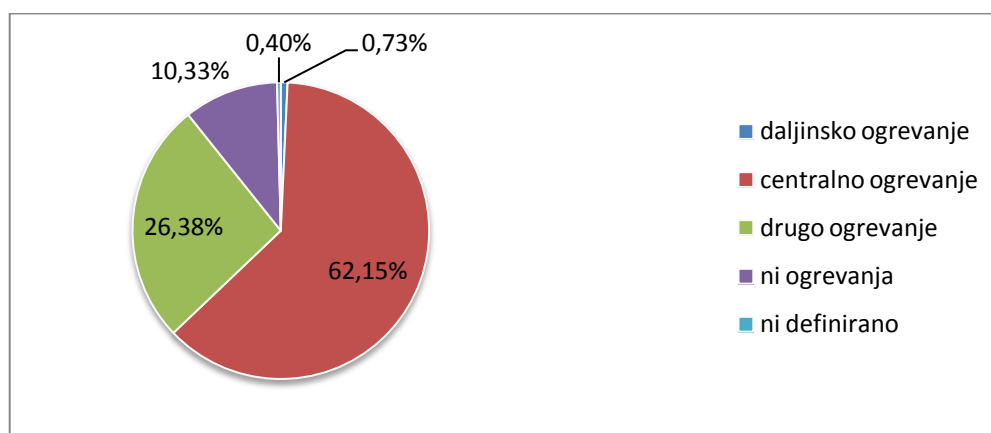
V registru nepremičnin imajo stavbe in deli stavb določeno dejansko rabo po CC-SI klasifikaciji. CC-SI klasifikacija je namreč enotna klasifikacija vrst objektov, ki se uporablja za evidentiranje podatkov o objektih in gradnjah. S pomočjo CC-SI klasifikacije se stavbe najprej delijo na stanovanjsko in 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) [4]

Podrobnejša dejanska raba po razširjeni CC-Si klasifikaciji je pripisana samo posameznim delom stavbe (sedem mestna šifra), zato smo za potrebe podrobnejše klasifikacije stanovanjske stavbe, glede na število stanovanj, prevladujočo dejansko rabo delov stavbe pripisali tudi stavbi. Kot že omenjeno je v REN-u namreč dejanska raba stavbe opredeljena le kot stanovanjska (11) ali nestanovanjska (12).



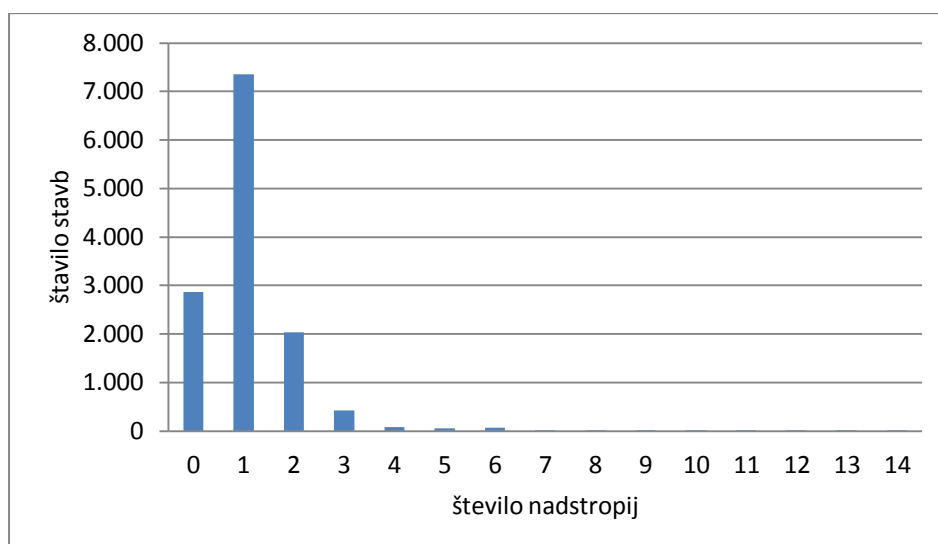
Grafikon 2: Vrste materiala konstrukcij stanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013

Z analizo podatkov stanovanjskih stavb glede na vrsto materiala nosilne konstrukcije smo prikazali, da se v občinah Koper in Ankaran nahajajo predvsem stanovanjske stavbe zgrajene iz opeke (33,19%). Sledijo stanovanjske stavbe, ki so zgrajene iz kombinacij različnih materialov (26,17%); 24,81% stanovanjskih stavb je iz kamna, kar je glede na tipologijo gradnje na Primorskem pričakovano.



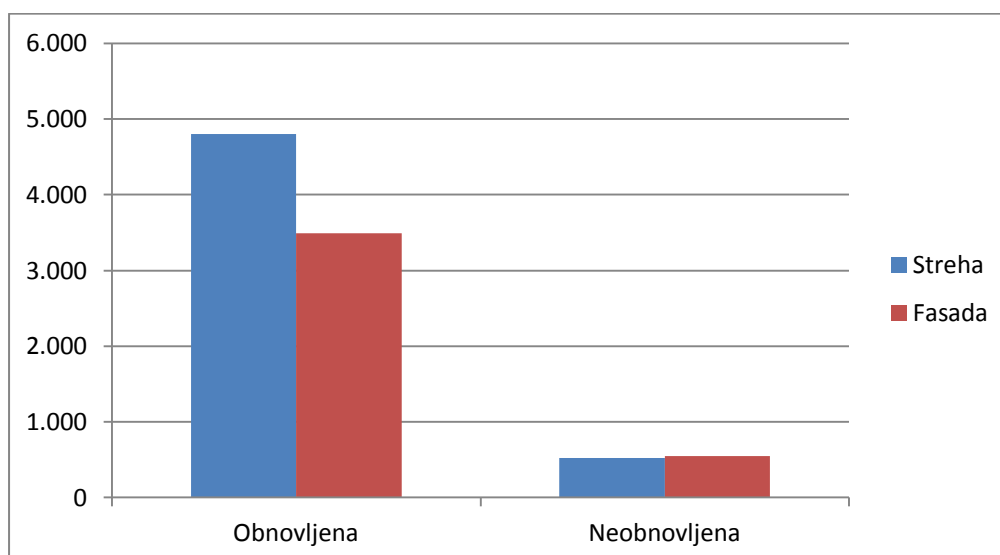
Grafikon 3: Stanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na vrsto ogrevanja, na dan 28.10.2013

Rezultati analize, prikazani v grafikonu 3, nam kažejo, da se na tem območju večina stanovanjskih stavb ogreva s centralnim ogrevanjem (62,15%). Za več kot polovico manj stanovanjskih stavb (26,38%) se ogreva z drugim ogrevanjem, kot so na primer klimatske naprave in peči. Brez ogrevanja je 10,33% vseh stanovanjskih stavb, medtem, ko je tistih z daljinskim ogrevanjem le 1%. Pri tej analizi smo tudi zasledili delež stanovanjskih stavb za katerega nimamo podatka o vrsti ogrevanja. Takih stavb je 52 oziroma (1%) vseh analiziranih stavb.



Grafikon 4: Število nadstropij in število stanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013

Z analizo smo ugotovili, da med vsemi 12.944 stanovanjskimi stavbami prevladujejo tiste z enim nadstropjem (56,81%). Pritlične stanovanjske stavbe predstavljajo 22,11% vseh stanovanjskih stavb na obravnavanem območju. Sledijo stavbe z dvema nadstropjema (15,75%), delež stanovanjskih stavb s tremi nadstropji pa je 3,2%. Ostalih 2,13% predstavljajo stanovanjske stavbe, ki imajo 3 nadstropja in več.



Grafikon 5: Število stanovanjskih stavb z obnovljeno/neobnovljeno streho/fasado na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013

Analizirali smo tudi podatke o obnovah streh in fasad. Obnovljeno streho ima 4.799 stanovanjskih stavb oziroma 37,07% vseh stanovanjskih stavb na tem območju. Neobnovljenih streh je 521. Obnovljene fasade ima 3.494 stanovanjskih stavb, kar pomeni, da ima fasado obnovljenih 27% stanovanjskih stavb, neobnovljeno fasado ima 549

stanovanjskih stavb. Presenetljiv je podatek, da za 7.624 (58,9%) stanovanjskih stavb ni podatka o obnovi strehe in za 8.901 (68,7%) stavb ni podatka o obnovi fasade.

Podrobnejša analiza te problematike je opisana v nadaljevanju diplomske naloge in sicer v poglavju 5, kjer smo opisali vzdrževanje stanovanjskih stavb po vrstah stavb in po posameznih obdobjih. Pri tem smo upoštevali tudi Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj iz leta 2004 (Uradni list RS št. 20/2004).

### **3.2 Analiza enostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran**

Enostanovanjske stavbe lahko, glede na prevladujočo dejansko rabo delov stavb po razširjeni sedem mestni klasifikaciji CC-SI, ki se uporablja v REN-u, razdelimo na:

1110000 - samostojno stavbo z enim stanovanjem, ki je neprimerno za bivanje

1110001 - samostojno stavbo z enim stanovanjem

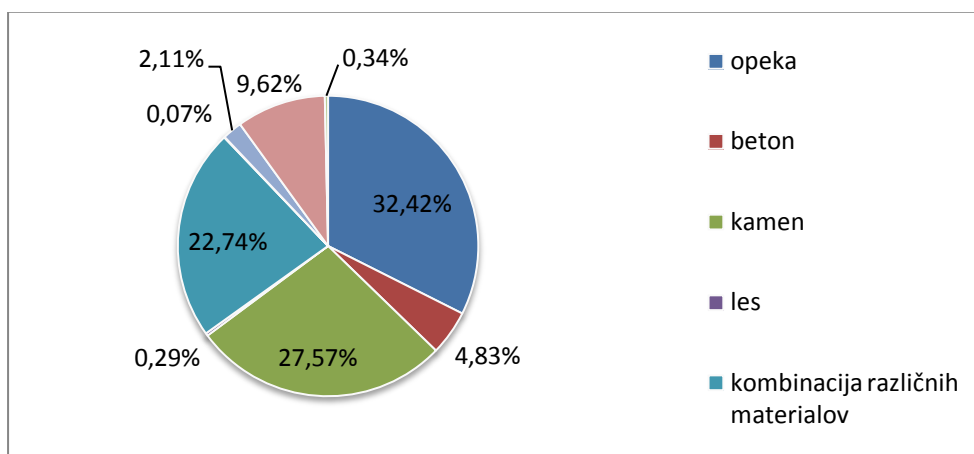
1110002 - krajno vrstno hišo z enim stanovanjem in

1110003 - vmesno vrstno hišo z enim stanovanjem



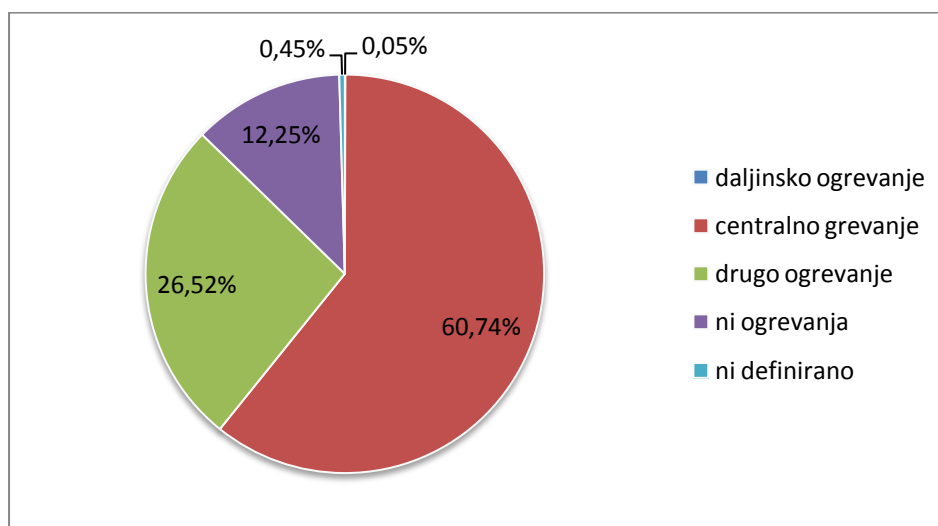
Slika 3: Pritlične enostanovanjske stavbe v naselju Olmo v Mestni občini Koper [15 ]

V občinah Koper in Ankaran je 8.711 enostanovanjskih stavb kar predstavlja 67,3 % vseh stanovanjskih stavb. Skladno z omenjeno CC-SI klasifikacijo pa je v okviru le-teh 49,02% v samostojnih enostanovanjskih stavb, 17,89% enostanovanjskih vrstnih hiš ter le 0,39% stanovanjskih stavb neprimernih za bivanje.



Grafikon 6: Enostanovanjske stavbe glede na material konstrukcije na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013

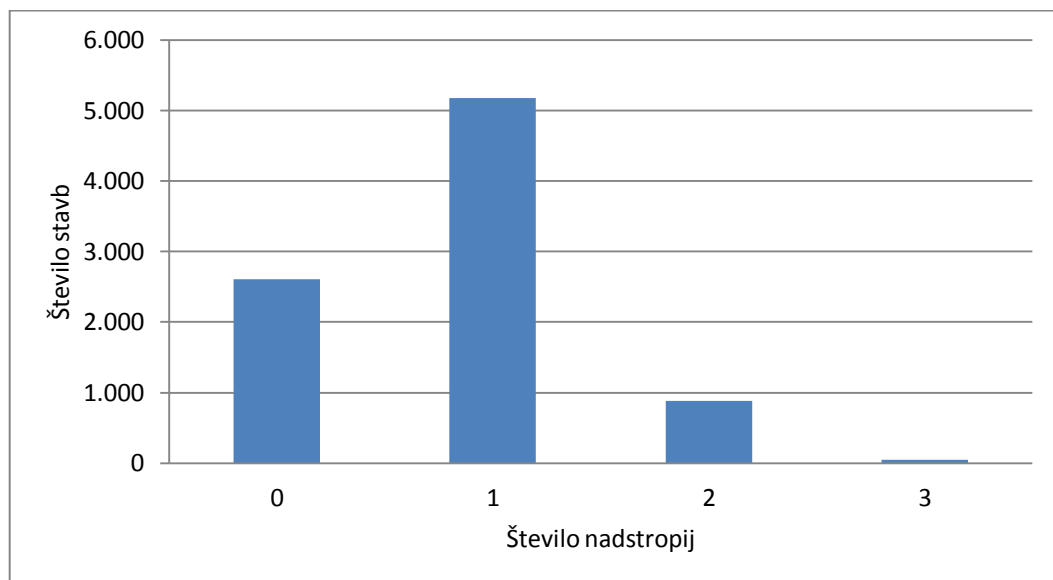
Z analizo enostanovanjskih stavb glede na vrsto materiala nosilne konstrukcije smo ugotovili, da se v občinah Koper in Ankaran nahaja 32,42% enostanovanjskih stavb, ki so narejene iz opeke. Sledijo enostanovanjske stavbe iz kamna (27,57%), iz kombinacije različnih materialov jih je 22,74%. Drug material zavzema 9,62%, beton pa 4,83% vseh enostanovanjskih stavb.



Grafikon 7: Enostanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na vrsto ogrevanja, na dan 28.10.2013

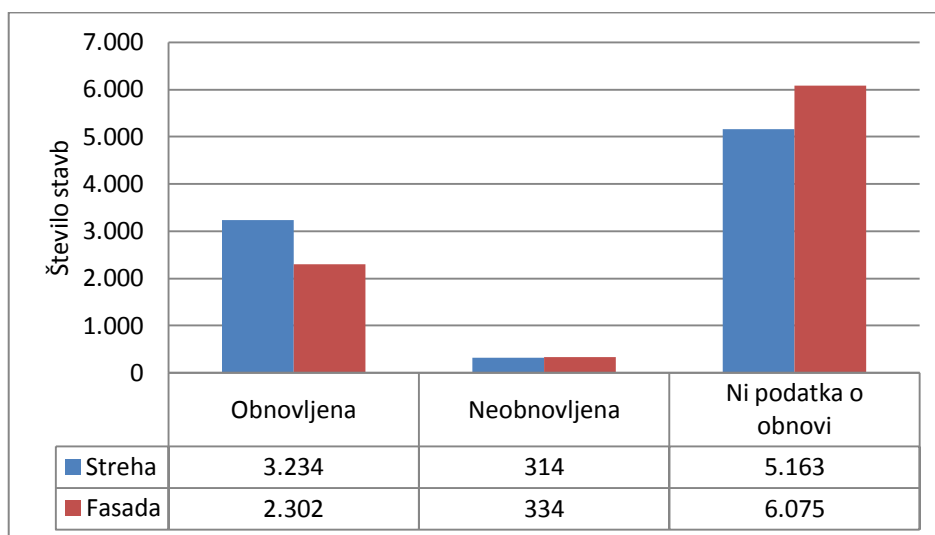
Izpeljana analiza nam je pokazala, da se na območju občin Koper in Ankaran večina enostanovanjskih stavb ogreva s centralnim ogrevanjem. Teh je 60,74%. Z drugim načinom ogrevanja se ogreva 26,52% stavb. Brez ogrevanja je 12,25% vseh enostanovanjskih stavb, medtem ko je delež enostanovanjskih stavb z daljinskim ogrevanjem le 0,05%. Pri tej analizi

smo tudi zasledili, da za 0,45% enostanovanjskih stavb v REN-u ni bilo podatka o vrsti ogrevanja.



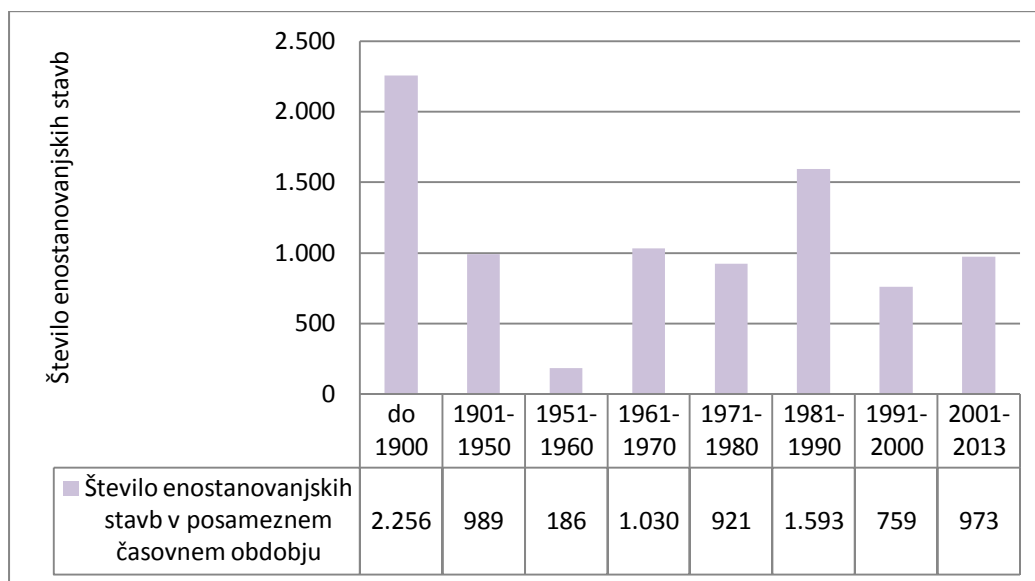
Grafikon 8: Število nadstropij enostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013

Iz grafikona je razvidno, da je 5.174 enostanovanjskih stavb oz. kar 59,40% enonadstropnih, sledijo pritlične stavbe z 29,9% in dvonadstropne z 10,13%.



Grafikon 9: Število enostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran z obnovljeno/neobnovljeno streho/fasado, na dan 28.10.2103

Iz podatkov o obnovi streh in fasad na enostanovanjskih stavbah (teh je 8.711) je razvidno, da je obnovljenih 3.234 (37,1%) streh in 2.302 (26,6%) fasad. Za 314 (3,6%) streh in 334 (3,8%) fasad imamo podatek, da niso obnovljene. Za 5.163 (59,3%) streh in za 6.075 (69,6%) fasad enostanovanjskih stavb ni podatka o obnovi.



Grafikon 10: Število enostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran glede na leto izgradnje, na dan 28.10.2013

V obdobju od leta 1900 do 2013 je bilo v občinah Koper in Ankaran zgrajenih 6.451 enostanovanjskih stavb, predvsem samostojnih. Velik delež enostanovanjskih stavb je bil zgrajen pred letom 1900 (staro mestno jedro Koper). V novejšem času je bilo največje število (1.593) zgrajenih v obdobju 1981-1990.

V nadaljevanju smo izbrali prav to obdobje od leta 1981-1990 za analizo vrste materiala nosilne konstrukcije, tipa ogrevanja in števila nadstropij.

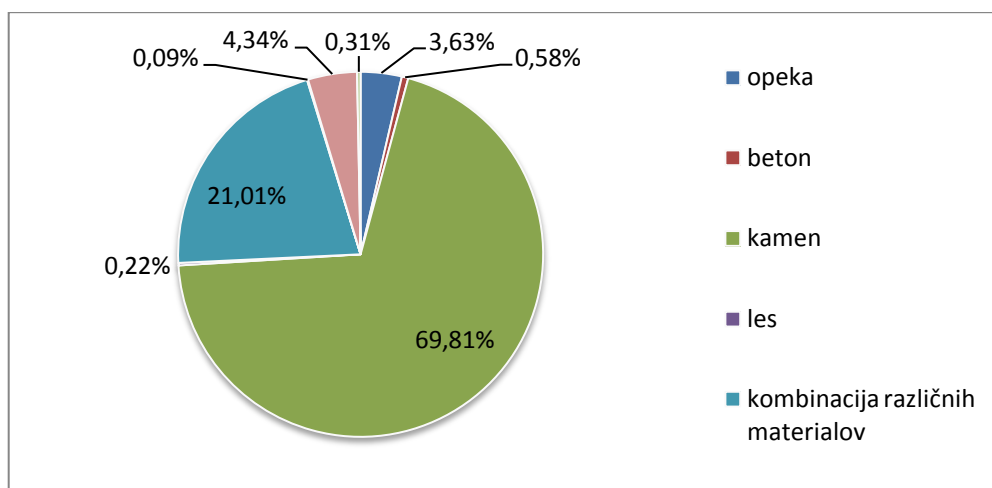
### 3.2.1 Podrobnejša analiza enostanovanjskih stavb

Podrobnejšo analizo enostanovanjskih stavb bomo izvedli za obdobje 1981-1990, ker je bilo v tem času v občinah Koper in Ankaran zgrajenih največ enostanovanjskih stavb v najkrajšem času in zaradi primerjave tudi obdobje pred letom 1900.

## Enostanovanjske stavbe zgrajene pred letom 1900



Slika 4: Enostanovanjske stavbe v Mestni občini Koper (staro mestno jedro), zgrajene pred 1900 [15]



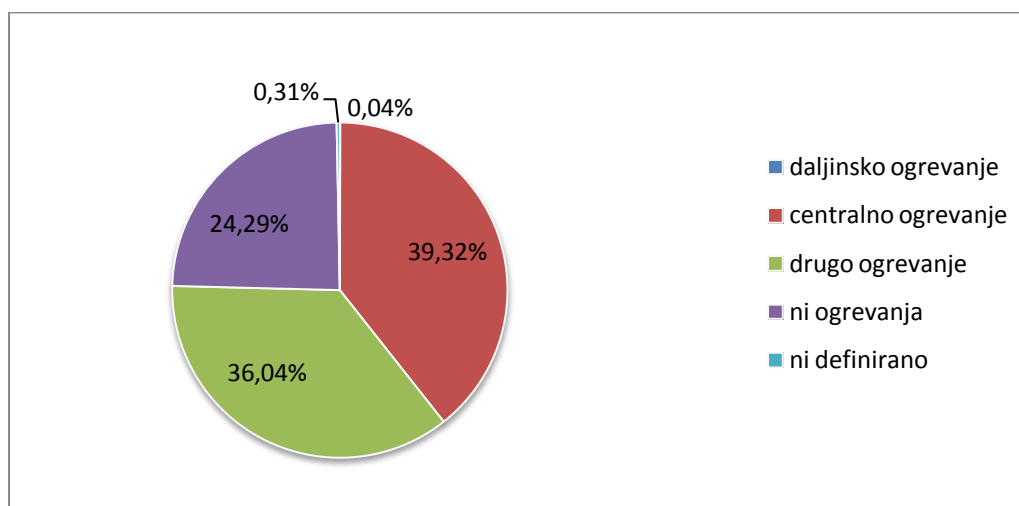
Grafikon 11: Enostanovanjske stavbe zgrajene na območju občin Koper in Ankaran pred letom 1900 glede na vrsto materiala konstrukcije, podatki na dan 28.10.2013

Z analizo enostanovanjskih stavb zgrajenih pred letom 1900 glede na vrsto materiala nosilne konstrukcije smo ugotovili, da se v občinah Koper in Ankaran nahaja 69,81 % enostanovanjskih stavb, ki so narejene iz kamna. Sledijo enostanovanjske stavbe iz kombinacije različnih materialov (21,01%).



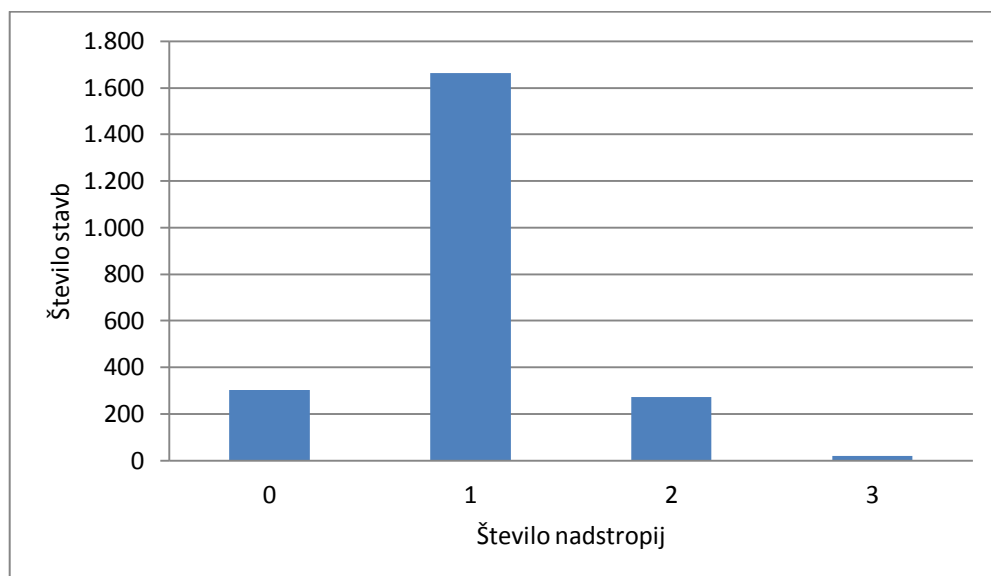


Slika 5: Kamnita hiša v naselju Abitanti - 1800, obnovljena [9]



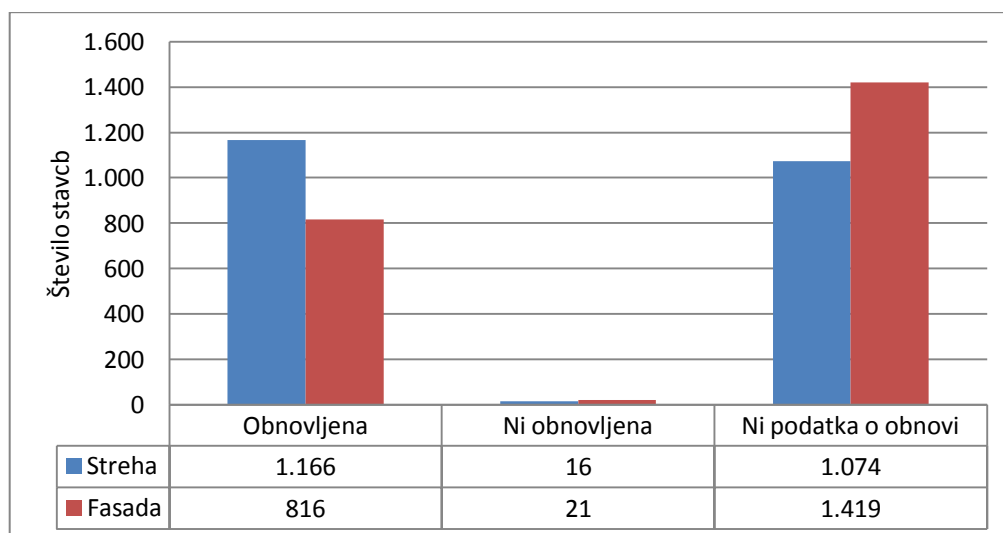
Grafikon 12: Tip ogrevanja za enostanovanjske stavbe zgrajene na območju občin Koper in Ankaran pred letom 1900; stanje na dan 28.10.2013

Iz podatkov o tipu ogrevanja smo za enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene pred letom 1900, ugotovili, da ima v občinah Koper in Ankaran 39,32 % enostanovanjskih stavb, zgrajenih v tem obdobju, centralno ogrevanje. 36,04 % enostanovanjskih stavb se ogreva s pomočjo drugih kurilnih sredstev. Kar 24,29% enostanovanjskih stavb pa po podatkih REN-a nima ogrevanja (v zvezi s tem podatkom in dvomom v njegovo verodostojnost je več zapisano v poglavju 4).



Grafikon 13: Število nadstropij v enostanovanjskih stavbah zgrajenih pred letom 1900 na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013

Iz grafikona 13 je razvidno, da med enostanovanjskimi stavbami, ki so zgrajene pred letom 1900, prevladujejo enonadstropne stavbe nato pa sledijo pritlične enostanovanjske stavbe in stavbe z dvema nadstropjema.

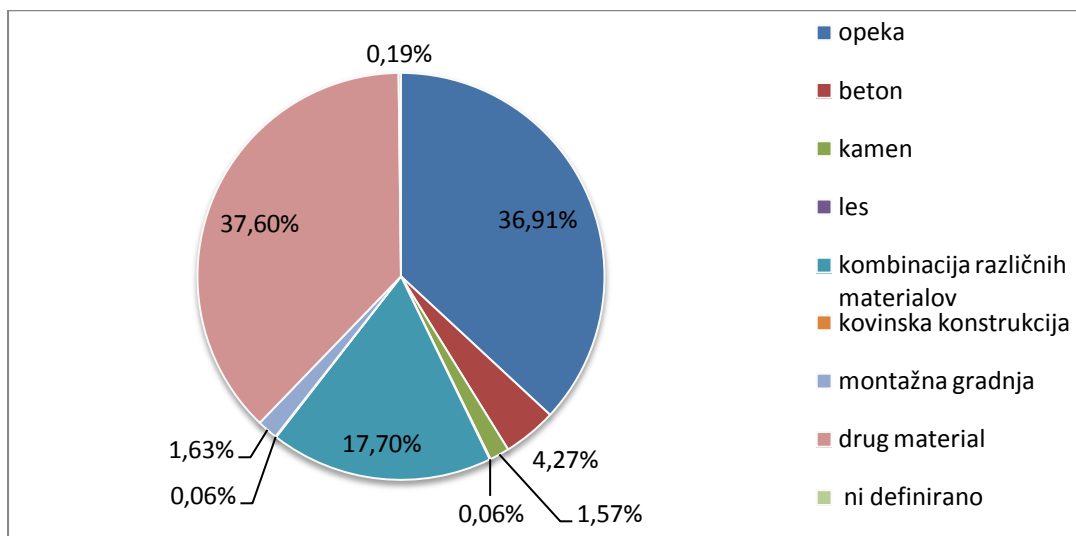


Grafikon 14: Obnova streh in fasad na enostanovanjskih stavbah, zgrajenih pred letom 1900, na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013

Iz podatkov o obnovi streh in fasad na enostanovanjskih stavbah, ki so bile zgrajene v obdobju pred letom 1900 (teh stavb je 2.256), je razvidno, da je obnovljenih 1.166 (51,7%) streh in 816 (36,2%) fasad. Za 16 (7,1%) streh in 21 (9,3%) fasad imamo podatek, da niso bile obnovljene. Za (41,2%) streh in za (54,5%) fasad ni podatka o obnovi.

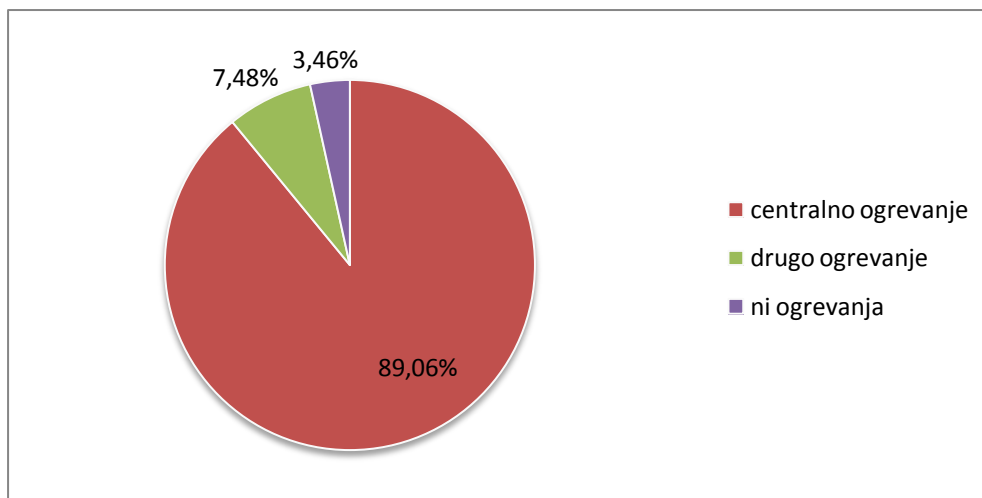
## Enostanovanjske stavbe zgrajene v obdobju 1981-1990

V obdobju 1981-1990 je bilo v občinah Koper in Ankaran zgrajenih 1.593 enostanovanjskih stavb, med katerimi prevladujejo samostojne stavbe z enim stanovanjem.



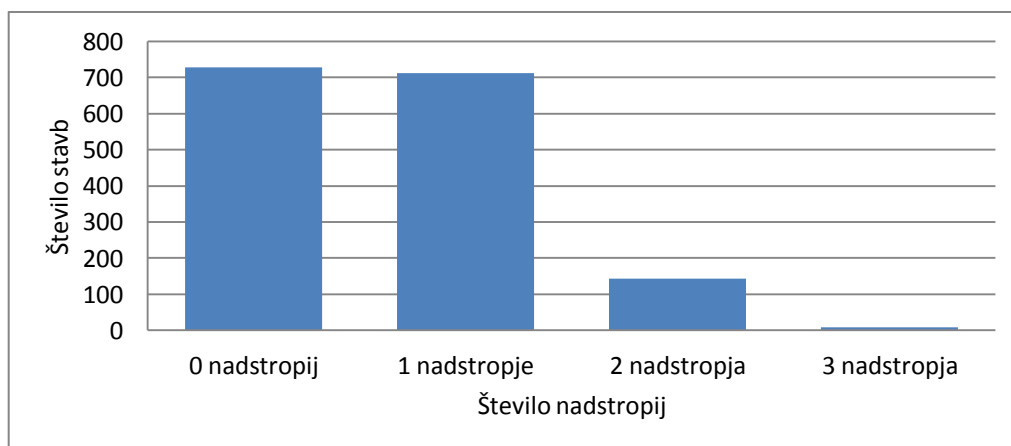
Grafikon 15: Enostanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1981-1990; stanje na dan 28.10.2013

Z analizo enostanovanjskih stavb glede na vrsto materiala konstrukcij, ki so bile zgrajene v obdobju 1981-1990, smo ugotovili, da je 36,91 % enostanovanjskih stavb iz tega obdobja zgrajenih iz opeke. Sledijo enostanovanjske stavbe iz drugih materialov 37,6%, iz kombinacije različnih materialov pa jih je 17,70%. Iz betona je 4,27% stavb, montažne gradnje 1,63%, kamen 1,57%, še manjši delež stavb je zgrajen iz lesa.



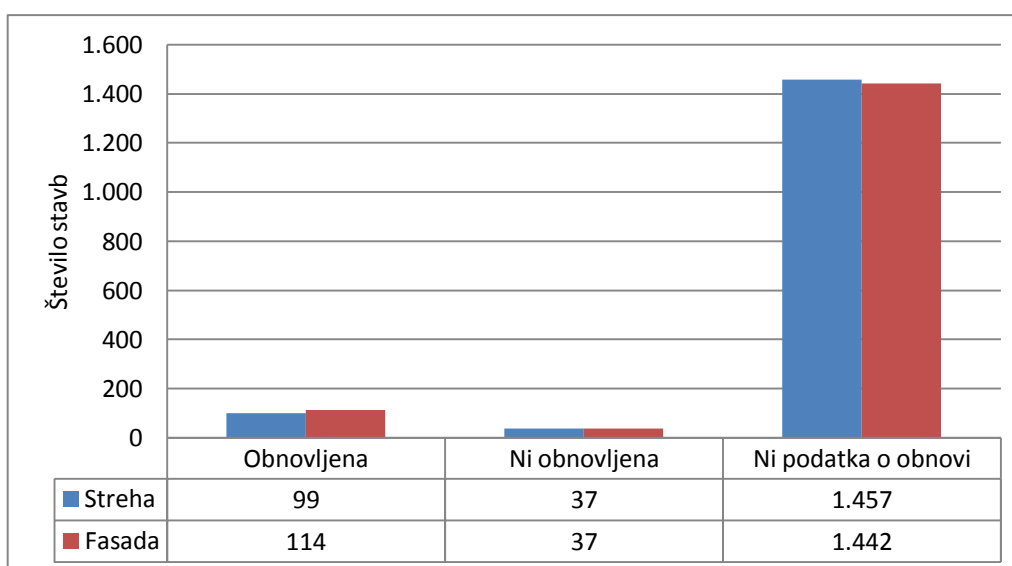
Grafikon 16: Tip ogrevanja za enostanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran, zgrajene v obdobju 1981-1990 ( stanje na dan 28.10.2013)

Iz podatkov o tipu ogrevanja smo za enostanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene v obdobju 1981-1990 ugotovili, da imamo na območju občin Koper in Ankaran 89,06 % enostanovanjskih stavb, zgrajenih v tem obdobju, centralno ogrevanje. 7,48% enostanovanjskih stavb se ogreva s pomočjo drugih kurilnih sredstev, 3,46% enostanovanjskih stavb pa nima ogrevanja. Enostanovanjskih stavb z daljinskim ogrevanjem pa ni.



Grafikon 17: Število nadstropij enostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran zgrajenih v obdobju 1981-1990; stanje na dan 28.10.2013

Iz grafikona 17 je razvidno, da med enostanovanjskimi stavbami, ki so zgrajene v obdobju 1981-1990, prevladujejo pritlične enostanovanjske stavbe nato pa sledijo stanovanjske stavbe z enim nadstropjem. Najmanj pa je enostanovanjskih stavb z dvema nadstropjema in več.



Grafikon 18: Obnovljene/neobnovljene strehe/fasade na enostanovanjskih stavbah, zgrajenih v obdobju 1981-1990, na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013

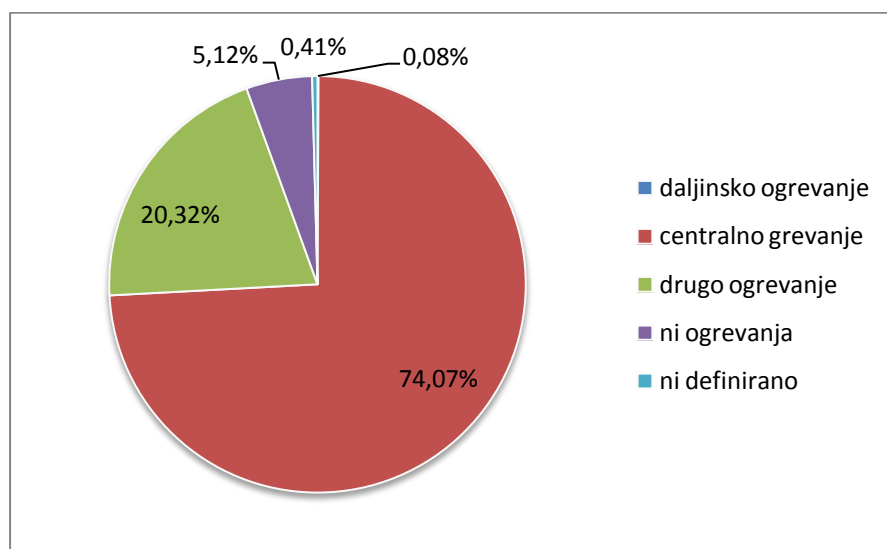
Iz podatkov o obnovi streh in fasad na enostanovanjskih stavbah, ki so bile zgrajene v obdobju 1981-1990 je razvidno, da je obnovljenih 99 (6,2%) streh in 114 (7,2%) fasad. Za 37 (2,3%) streh in fasad imamo podatek, da niso obnovljene. Za preostanek 1.457 (91,5%) streh in 1.442 (90,5%) fasad enostanovanjskih stavb iz tega obdobja ni podatka o obnovi.

### 3.3 Analiza dvostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran

Izdelali smo tudi analizo dvostanovanjskih stavb, ker je njihov delež v primerjavi z vsemi stanovanjskimi stavbami (18,8%) značilno višji kot v drugih občinah (npr. občina Kočevje 6,4% [10], občina Krško 6.% [11]).

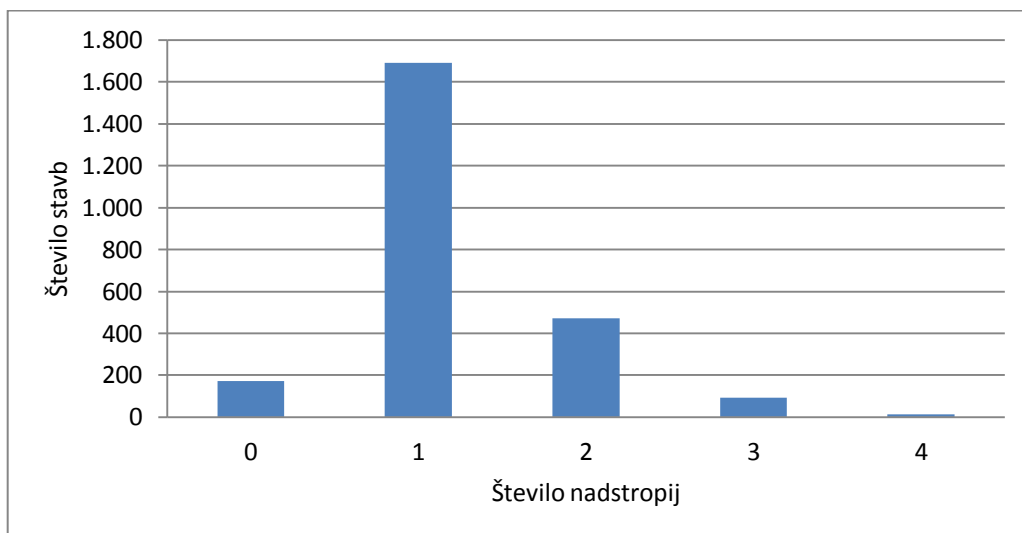
Dvostanovanjske stavbe se lahko glede na prevladujočo dejansko rabo delov stavb v razširjeni CC-SI klasifikaciji delijo na samostojno stavbo z dvema ali več stanovanji, ki so neprimerna za bivanje (CC-SI 1120000), samostojno stavbo z dvema stanovanjema (CC-SI 1121001), krajno vrstno hišo z dvema stanovanjema (CC-SI 1121002) in vmesno vrstno hišo z dvema stanovanjema (CC-SI 1121003).

V občinah Koper in Ankaran se nahaja 2.441 dvostanovanjskih stavb, kar predstavlja 18,86% vseh stanovanjskih stavb. Znotraj dvostanovanjskih stavb predstavljajo največji delež samostojne stavbe z dvema stanovanjema (15,27%).



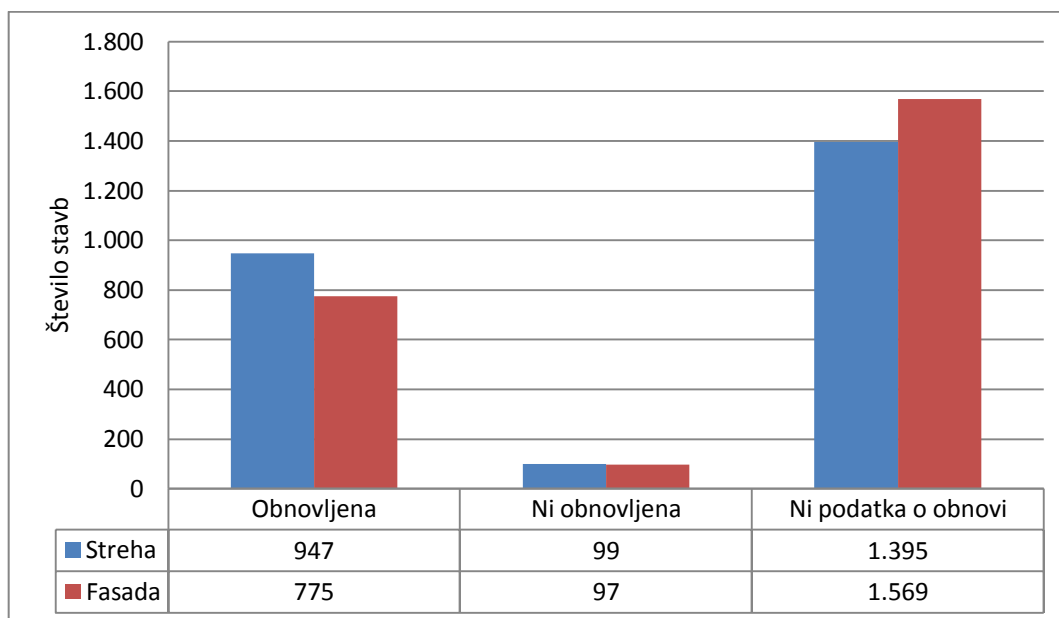
Grafikon 19: Dvostanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na način ogrevanja, na dan 28.10.2013

Kot je razvidno iz grafikona, je večina dvostanovanjskih stavb centralno ogrevana (74,07%). Drugi načini ogrevanja predstavljajo 20,32%, ostale dvostanovanjske stavbe nimajo ogrevanja.



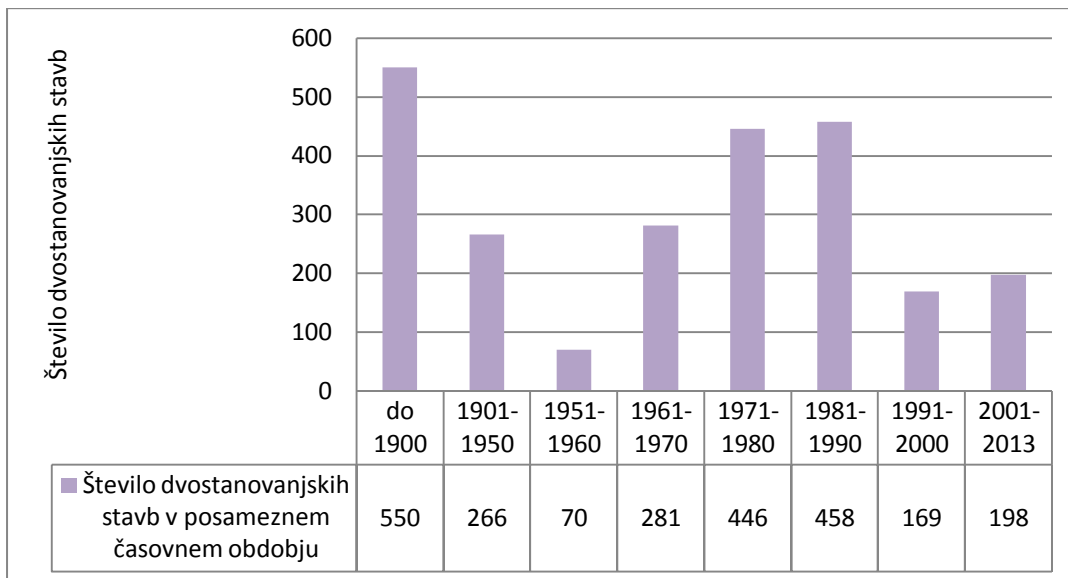
Grafikon 20: Število nadstropij dvostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013

Iz grafikona je razvidno, da med dvostanovanjskimi stavbami (2.441) prevladujejo enonadstropne stavbe (69%), sledijo dvonadstropne (19%).



Grafikon 21: Število dvostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran z obnovljeno/neobnovljeno streho/fasado, na dan 28.10.2013

Iz podatkov o obnovi streh in fasad na dvostanovanjskih stavbah, katerih imamo 2.441, je razvidno, da je obnovljenih 947 (38,8%) streh in 775 (31,7%) fasad. Za 99 (4,1%) streh in 97 (3,9%) fasad imamo podatek, da niso obnovljene. Za 1.395 (57,1%) streh in za 1.569 (64,4%) fasad dvostanovanjskih stavb ni podatka o obnovi.



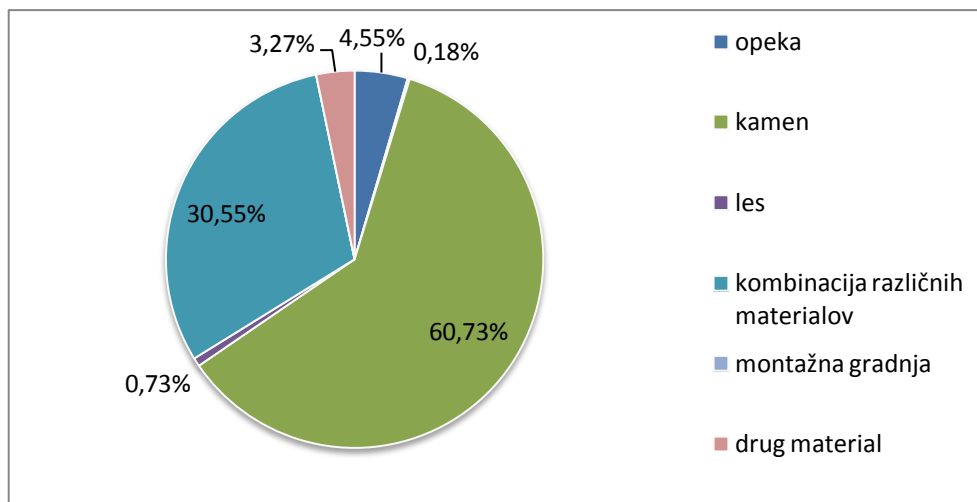
Grafikon 22: Število dvostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran glede na leto izgradnje, na dan 28.10.2013

Najvišja rast števila novozgrajenih dvostanovanjskih stavb je bila v obdobju 1981-1990. Po tem obdobju je število novih dvostanovanjskih stavb začelo padati in v obdobju 2001-2013 ponovno rahlo naraščati

### 3.3.1 Podrobnejša analiza dvostanovanjskih stavb

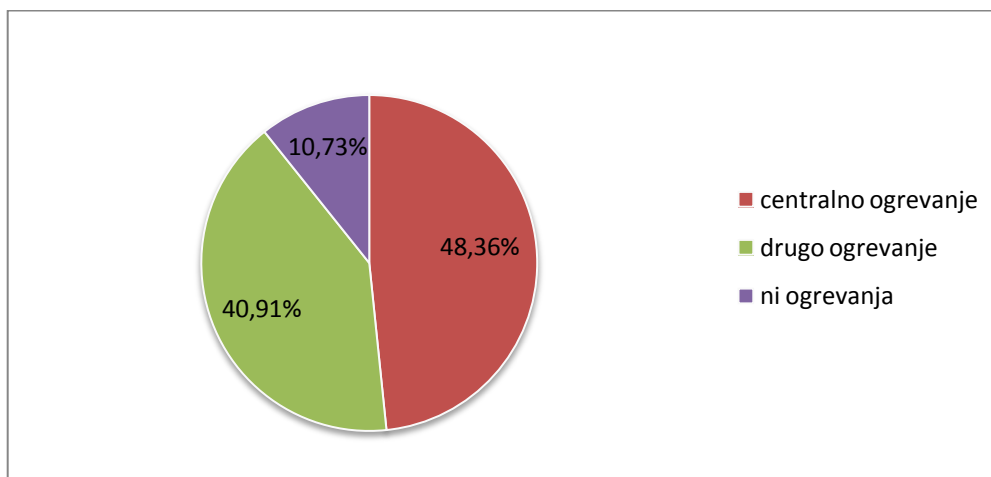
Podrobnejšo analizo dvostanovanjskih stavb bomo izvedli za dvostanovanjske stavbe zgrajene v obdobju 1981-1990 ( ker je bilo v tem času na območju občin Koper in Ankaran zgrajenih največ dvostanovanjskih stavb) zaradi primerjave pa tudi za dvostanovanjske stavbe zgrajene pred letom 1900, saj predstavljajo večji del dvostanovanjskih stavb na območju Kopa.

## Analiza dvostanovanjskih stavb zgrajenih pred letom 1900 na območju občin Koper in Ankaran



Grafikon 23: Dvostanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran, zgrajene pred letom 1900, glede na vrsto materiala konstrukcije; stanje na dan 28.10.2013.

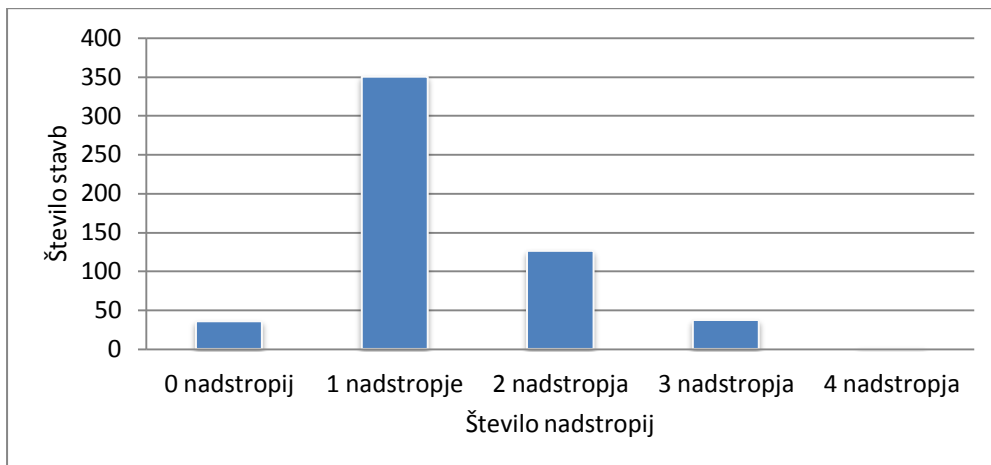
Iz grafikona 23 je razvidno, da je večina od 550 dvostanovanjskih stavb iz tega obdobja zgrajena iz kamna (kar 60,73 %) in iz kombinacije različnih materialov (30,55%).



Grafikon 24: Število dvostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran, zgrajenih pred letom 1900, glede na način ogrevanja; stanje na dan 28.10.2013

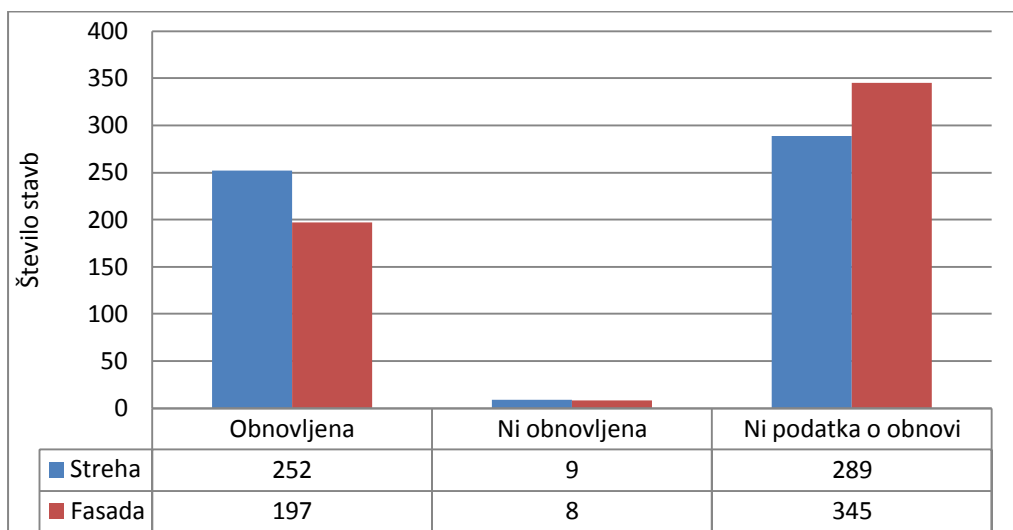
Večina teh stavb se ogreva s centralnim ogrevanjem (48,36%), drugo vrsto ogrevanja pa predstavlja 40,91%. Zanimiv je tudi podatek, da po podatkih REN-a 10,73% stavb nima ogrevanja.





Grafikon 25: Dvostanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran, zgrajene pred letom 1900, glede na število nadstropij; stanje na dan 28.10.2013

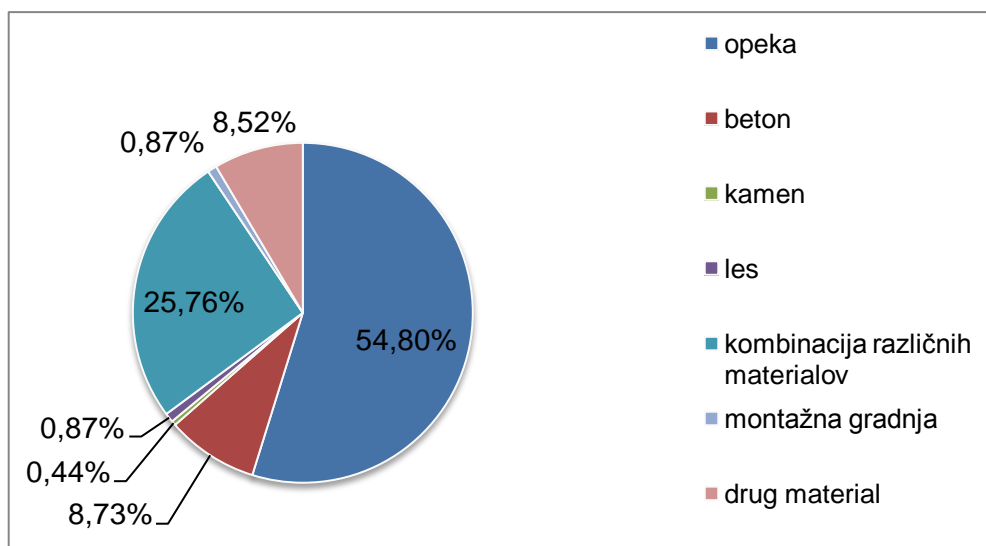
Dvostanovanjske stavbe zgrajene pred letom 1900 imajo večinoma eno nadstropje (63,64%), sledijo stavbe z dvema nadstropjema (23%).



Grafikon 26: Obnovljene/neobnovljene strehe/fasade dvostanovanjskih stavbah, zgrajenih pred letom 1900, na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013

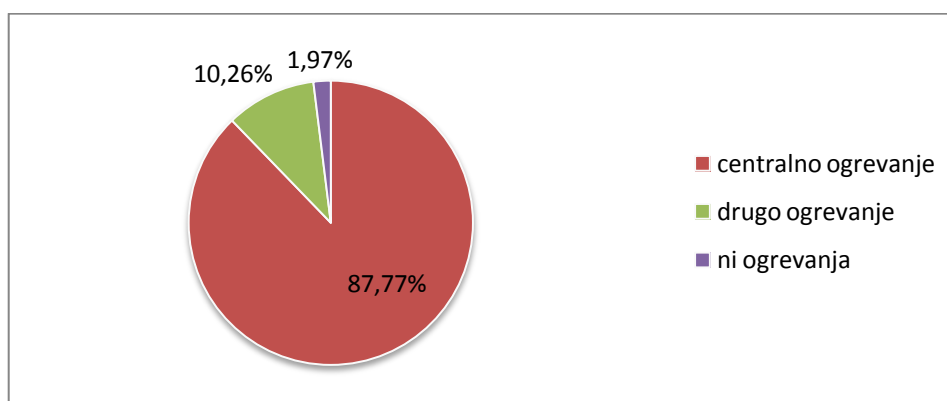
Iz podatkov o obnovi streh in fasad na dvostanovanjskih stavbah, ki so bile zgrajene pred 1900, je razvidno, da je obnovljenih 252 (45,8%) streh in 197 (35,8%) fasad. Za 9 (1,6%) streh in 8 (1,4%) fasad dvostanovanjskih stavb imamo podatek, da niso obnovljene. Za preostanek 289 (52,6%) streh in 345 (62,8%) fasad ni podatka o obnovi.

## Analiza dvostanovanjskih stavb zgrajenih v obdobju 1981-1990 v občinah Koper in Ankaran



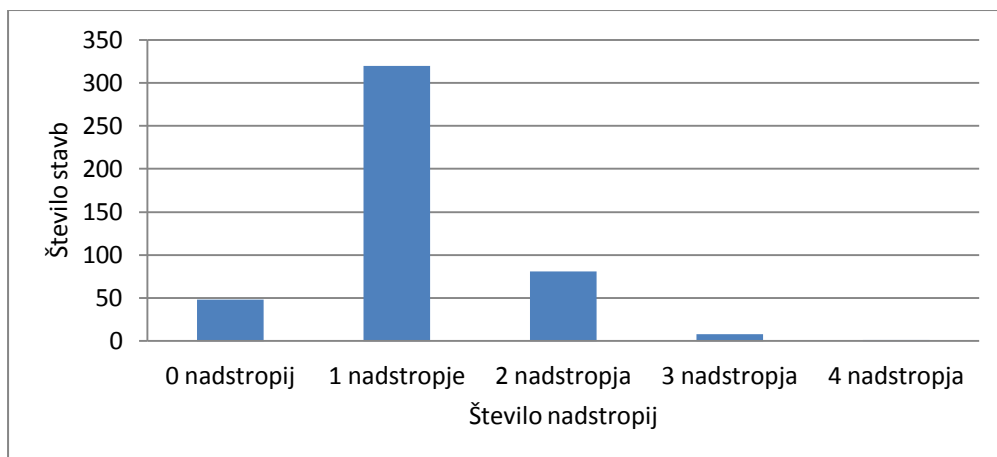
Grafikon 27: Število dvostanovanjskih stavb, zgrajenih v obdobju 1981-1990, na območju občin Koper in Ankaran glede na vrsto materiala konstrukcije; stanje na dan 28.10.2013

Pri dvostanovanjskih stavbah iz obdobja 1981-1990 je vidno, da je kamen v celoti zamenjala opeka, na drugem mestu pa kombinacija različnih materialov (25,7%). Nekaj konstrukcij je tudi iz betona (8,73%) in drugega materiala (8,52%).



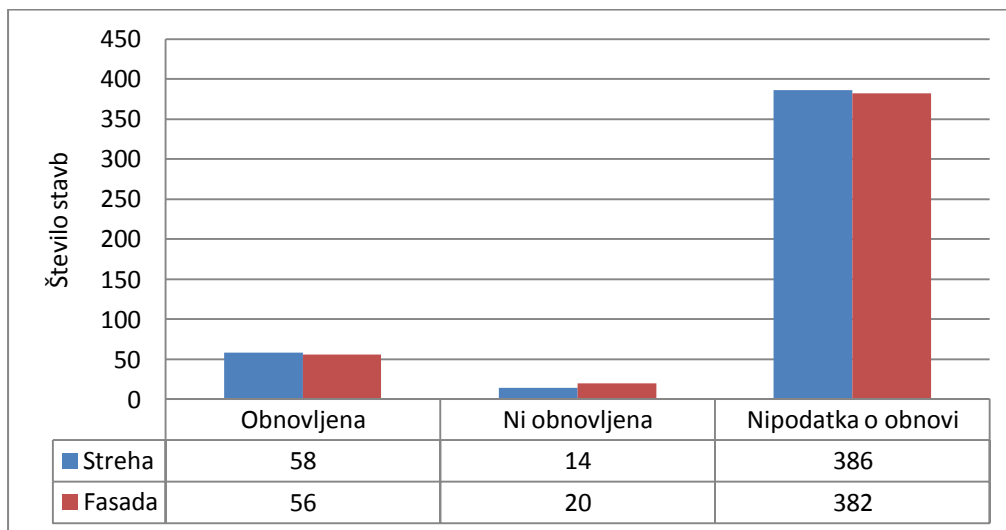
Grafikon 28: Število dvostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran zgrajenih v obdobju 1981-1990, glede na vrsto ogrevanja; stanje na dan 28.10.2013

Dvostanovanjske stavbe v občinah Koper in Ankaran, zgrajene v letih 1981-1990 imajo centralno ogrevanje (87,77%), drugo ogrevanje pa predstavlja le 10,26%.



Grafikon 29: Število nadstropij dvostanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran, zgrajenih v obdobju 1981-1990; stanje na dan 28.10.2013

Večina dvostanovanjskih stavb v občinah Koper in Ankaran, zgrajenih v obdobju 1981-1990, ima eno nadstropje (70%), sledijo stavbe z dvema nadstropjema (17,6%) in pritlične stavbe (10%).



Grafikon 30: Obnovljene strehe in fasade na dvostanovanjskih stavbah, zgrajenih v obdobju 1981-1990, na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013

Iz podatkov o obnovi streh in fasad na dvostanovanjskih stavbah, ki so bila zgrajena v obdobju 1981-1990, je razvidno, da je obnovljenih 58 (12,7%) streh in 56 (12,2%) fasad. Za 14 (3,1%) streh in 20 (4,4%) fasad dvostanovanjskih stavb iz tega obdobja imamo podatek, da niso obnovljene. Za preostanek 386 (84,2%) streh in 382 (83,4) fasad ni podatka o obnovi.

### 3.4 Analiza večstanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran

Večstanovanjske stavbe smo na osnovi podatka o številu stanovanj v posamezni večstanovanjski stavbi razdelili v razrede, in sicer 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.

V registru nepremičnin je dejanska raba stanovanjskega dela stavbe opredeljena s sedem mestno CC-SI klasifikacijo (1122100 – stanovanje v stavbi z več stanovanji). Z namenom razvrstitve večstanovanjske stavbe v ustrezen razred glede na število stanovanj v stavbi smo zato za vsako posamezno večstanovanjsko stavbo prešteli število stanovanj v stavbi.



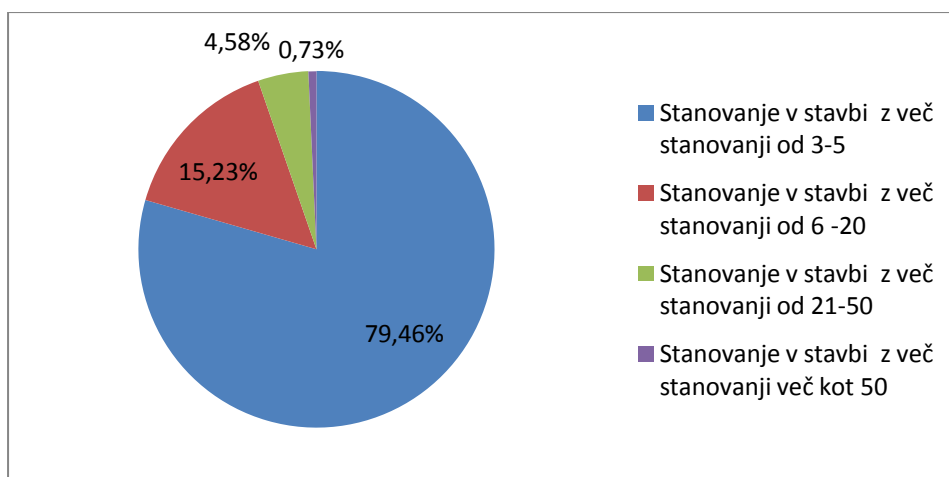
Slika 6: Večstanovanjska stavba v Mestni občini Koper - Smedela, z ravno streho, zgrajena leta 1956 [15]



Slika 7: »Semedelski razgledi«, večstanovanjske stavbe v Mestni občini Koper, zgrajene leta 2007 [12]

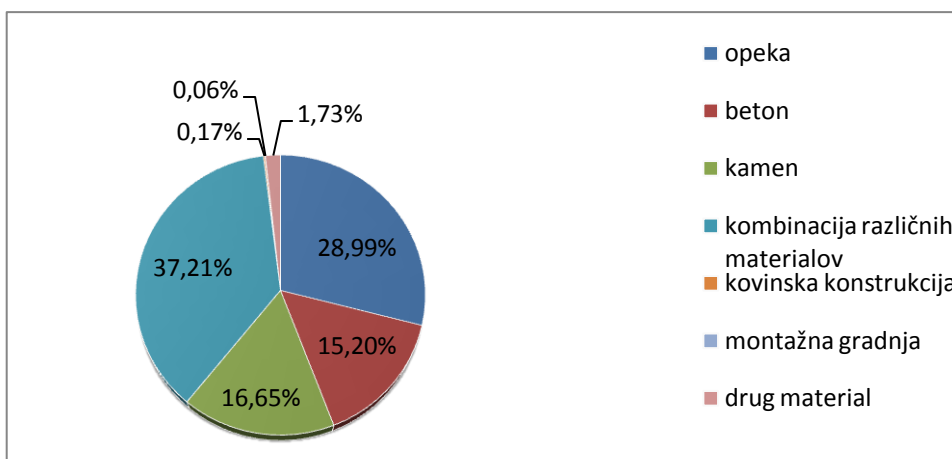
Preglednica 5: Večstanovanjske stavbe glede na število stanovanj v Mestni občini Koper in Občini Ankaran, na dan 28.10.2013

Opis	Število stanovanj	Število stanovanjskih stavb	Delež (%) večstanovanjskih stavb
Stanovanje v stavbi z več stanovanji	3-5	1.424	79,46
	6-20	273	15,23
	21-50	82	4,58
	več kot 50	13	0,73



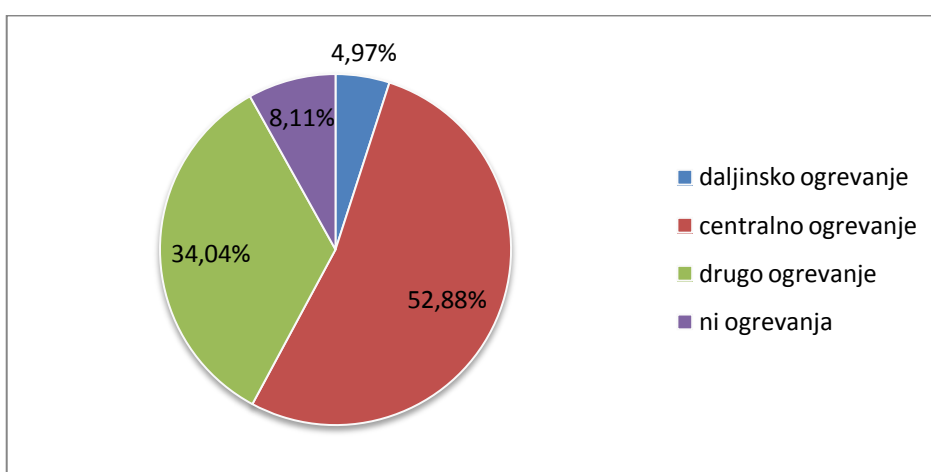
Grafikon 31: Delež večstanovanjskih stavb glede na število stanovanj na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013

V občini Koper se nahaja 1.792 večstanovanjskih stavb kar predstavlja 13,84 % vseh stanovanjskih stavb. Prevladujejo večstanovanjske stavbe s 3-5 stanovanji. Delež večstanovanjskih stavb z več kot 50 stanovanji je manjši od 1 odstotka (le 13 stavb).



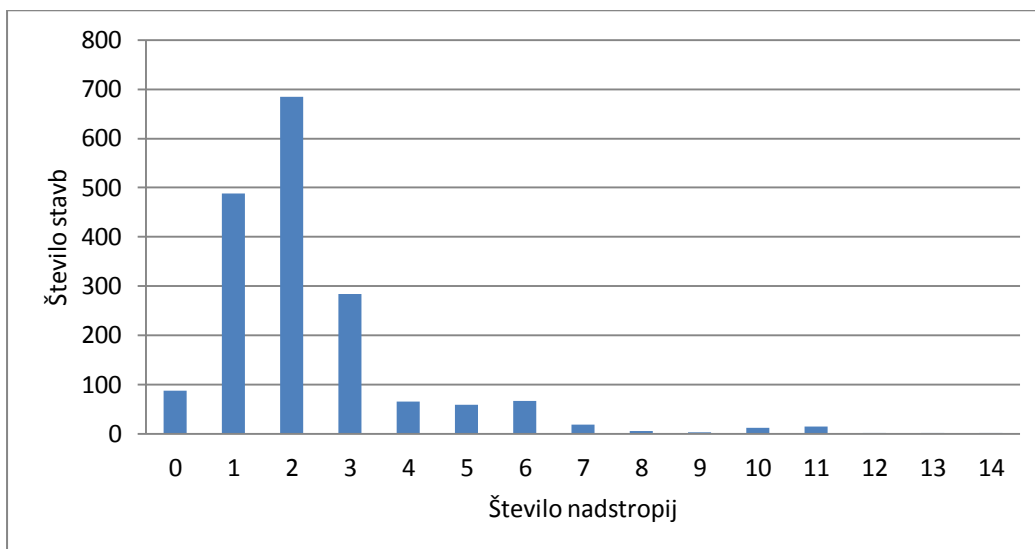
Grafikon 32: Večstanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na vrsto materiala konstrukcij, na dan 28.10.2013

Iz analize podatkov večstanovanjskih stavb glede na vrsto materiala konstrukcij je razvidno, da se v občinah Koper in Ankaran nahajajo predvsem večstanovanjske stavbe zgrajene iz kombinacije različnih materialov (37,21%) ali iz opeke (28,99%). Sledijo večstanovanjske stavbe, ki so zgrajene iz betona (15,2%) ter iz kamna (16,6%). Manjši delež večstanovanjskih stavb predstavljajo večstanovanjske stavbe zgrajene iz drugih materialov in montažne gradnje.



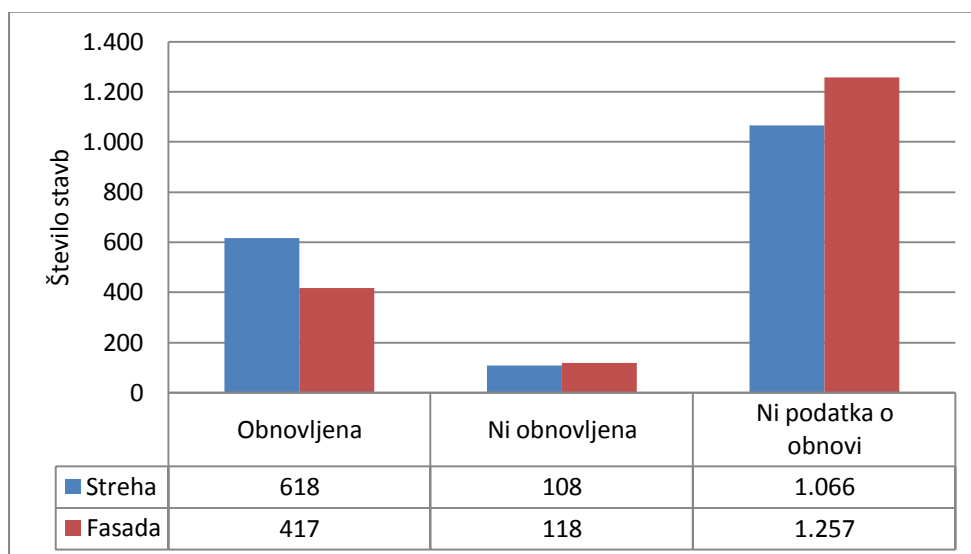
Grafikon 33: Večstanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na tip ogrevanja, na dan 28.10.2013

Z analizo podatkov smo ugotovili, da ima več kot polovica večstanovanjskih stavb centralno ogrevanje. S pomočjo drugih kurilnih sredstev se jih ogreva 34,04%. Približno 5% večstanovanjskih stavb ima daljinsko ogrevanje (to so predvsem večstanovanjske stavbe v soseski Markovec in Prisoje pri Koprju), 8,11% stavb pa po podatkih REN-a ni ogrevanih.



Grafikon 33: Število nadstropij v večstanovanjskih stavbah na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013

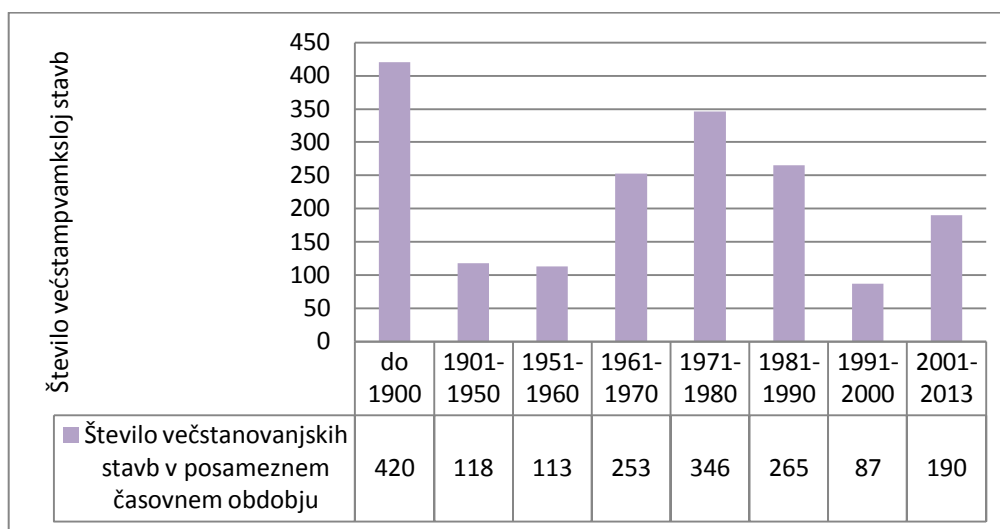
Med večstanovanjskimi stavbami prevladujejo stavbe z dvema nadstropjema, na drugem mestu so enonadstropne stavbe, pomemben delež pa predstavljajo tudi trinadstropne stavbe.



Grafikon 34: Število večstanovanjskih stavb z obnovljeno/neobnovljeno streho/fasado na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013

Iz podatkov o obnovi streh in fasad na večstanovanjskih stavbah, katerih imamo 1.792, je razvidno, da je obnovljenih 618 (34,5%) streh in 417 (23,3%) fasad. Za 108 (6%) streh in 118 (6,6%) fasad imamo podatek, da niso obnovljene. Za 1.066 (59,5%) streh in za 1.257 (70,1%) fasad ni podatka o obnovi.

### 3.4.1 Klasifikacija večstanovanjskih stavb glede na leto izgradnje



Grafikon 35: Število večstanovanjskih stavb glede na leto izgradnje na območju občin Koper in Ankaran, na dan 28.10.2013

Za namene podrobnejše analize večstanovanjskih stavb smo večstanovanjske stavbe v občinah Koper in Ankaran razdelili v 8 razredov glede na leto izgradnje. Iz grafikona 36 je razvidno, da je bilo največ večstanovanjskih stavb zgrajenih pred letom 1900 in v obdobju 1971-1980 (346). V obdobju 1991-2000 je število novozgrajenih večstanovanjskih stavb močno upadlo glede na prejšnja desetletja. V obdobju 2001-2013 pa je opazna ponovna rast števila novozgrajenih večstanovanjskih stavb.

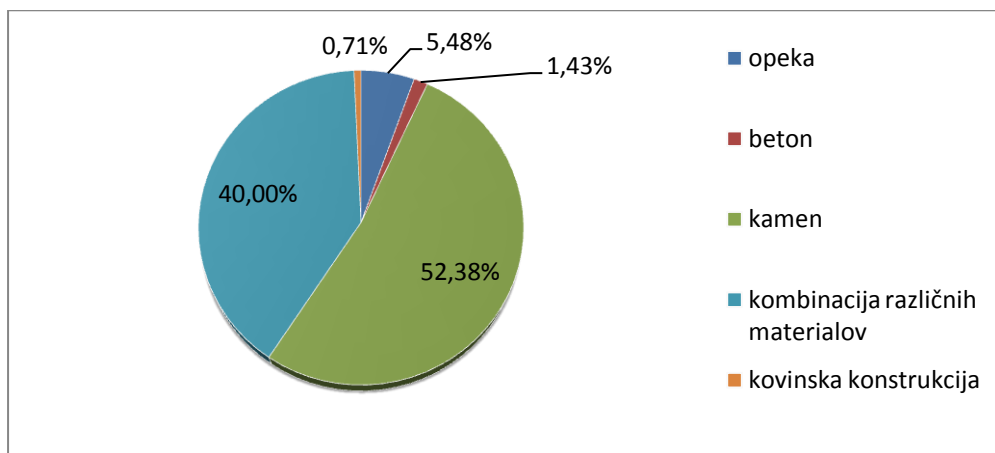
### 3.4.2 Podrobnejša analiza večstanovanjskih stavb

Pri podrobnejši analizi večstanovanjskih stavb smo se osredotočili na dve obdobji, in sicer na obdobje do leta 1900 in obdobje 1971-1980. V obdobju 1971-1980, če gledamo le obdobje po II. svetovni vojni, je bilo zgrajenih največ večstanovanjskih stavb.



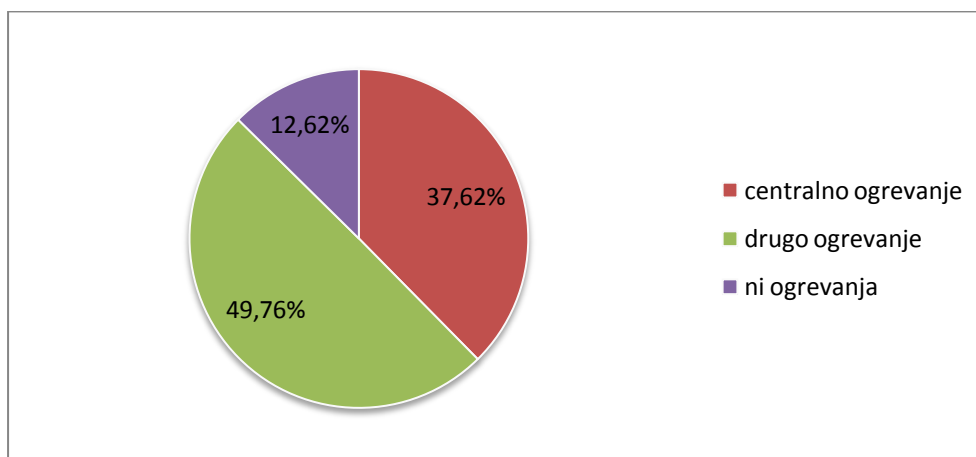
## Večstanovanjske stavbe zgrajene v obdobju do leta 1900

V obdobju do leta 1900 je bilo v občinah Koper in Ankaran zgrajenih 420 večstanovanjskih stavb



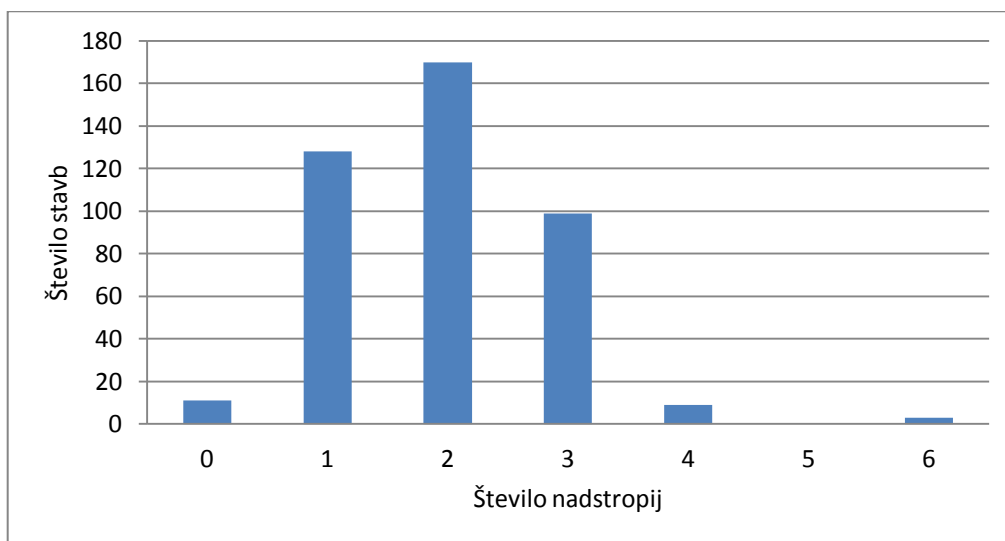
Grafikon 36: Večstanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju pred letom 1900, stanje na dan 28.10.2013

Z analizo podatkov večstanovanjskih stavb glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajenih pred letom 1900, smo ugotovili, da se na območju občin Koper in Ankaran nahajajo predvsem večstanovanjske stavbe zgrajene iz kamna (52,38%) Sledijo večstanovanjske stavbe zgrajene iz kombinacij različnih materialov (40%) in iz opeke (5,48%). Večina teh stavb se lokacijsko nahaja na območju starega mestnega jedra mesta Koper.



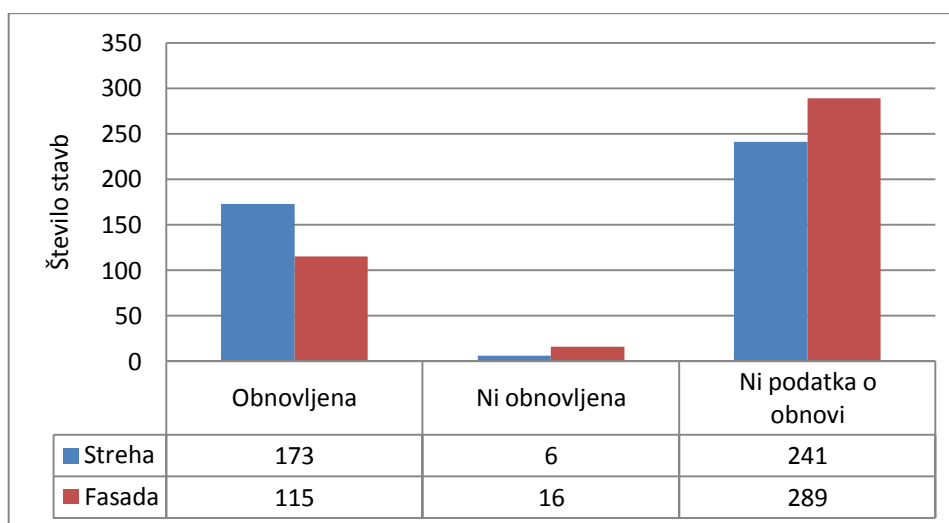
Grafikon 37: Večstanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na tip ogrevanja, zgrajene pred letom 1900, na dan 28.10.2013

Iz podatkov o tipu ogrevanja za večstanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene pred letom 1900, smo ugotovili, da ima v občinah Koper in Ankaran skoraj 50 % večstanovanjskih stavb drugo ogrevanje, centralno ogrevanje ima 37,62% stavb. 12,62% stavb ni ogrevanih.



Grafikon 38: Večstanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran, glede na število nadstropij, zgrajene pred letom 1900, na dan 28.10.2013

Iz grafikona je razvidno, da med večstanovanjskimi stavbami, ki so zgrajene pred letom 1900, prevladujejo večstanovanjske stavbe z dvema nadstropjema, sledijo stanovanjske stavbe z enim in tremi nadstropji.

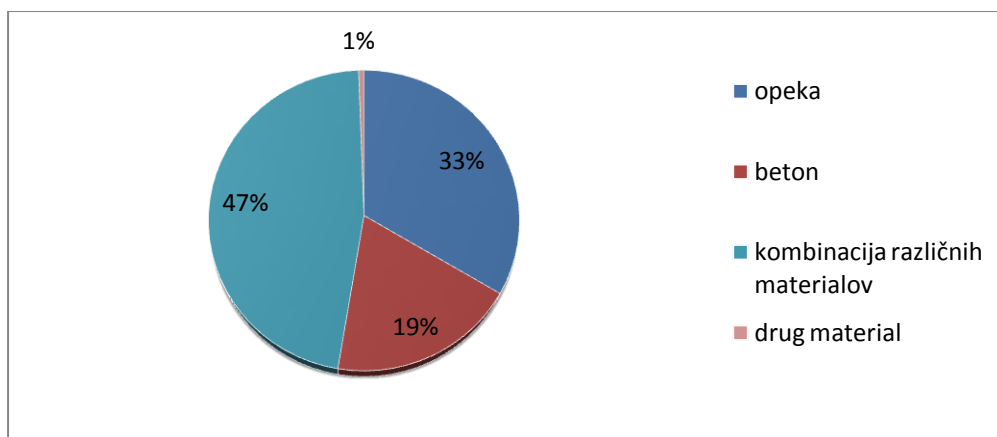


Grafikon 39: Obnovljene/neobnovljene strehe/fasade na večstanovanjskih stavbah, zgrajenih pred 1900, na območju občin Koper in Ankaran, stanje na dan 28.10.2013

Iz podatkov o obnovi streh in fasad na večstanovanjskih stavbah, ki so bile zgrajene pred letom 1900, je razvidno, da je obnovljenih 173 (41,2%) streh in 115 (27,4%) fasad. Za 6 (1,4%) streh in 16 (3,8%) fasad imamo podatek, da niso obnovljene. Za preostanek 241 (57,4%) streh in 289 (68,8%) fasad večstanovanjskih stavb ni podatka o obnovi.

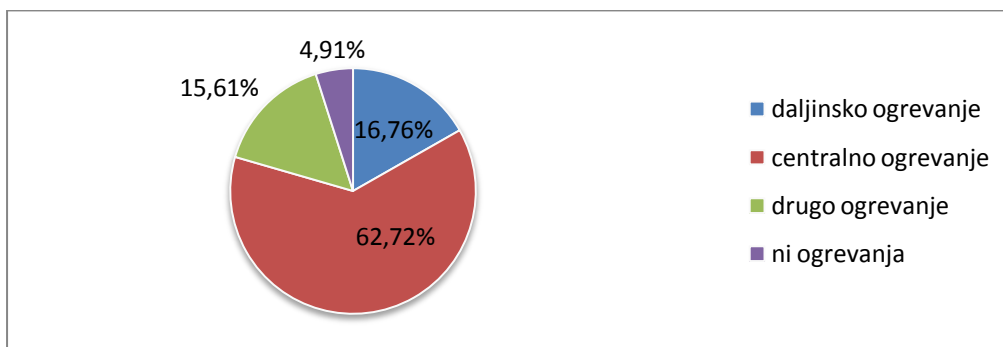
## Večstanovanjske stavbe zgrajene v obdobju 1971-1980

V obdobju 1971-1980 je bilo v občini Koper in Ankaran zgrajenih 346 večstanovanjskih stavb.



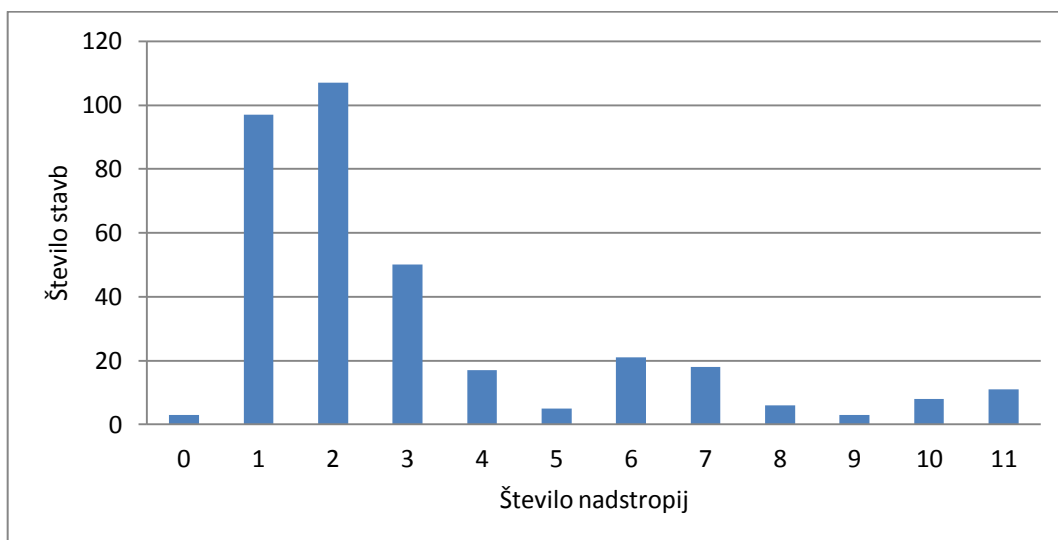
Grafikon 40: Večstanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajene v obdobju 1971-1980, na dan 28.10.2013

Z analizo podatkov večstanovanjskih stavb glede na vrsto materiala konstrukcij, zgrajenih v obdobju 1971-1980, ugotavljamo, da se v občini Koper in Ankaran nahajajo predvsem večstanovanjske stavbe zgrajene iz kombinacije različnih materialov (47%). Sledijo večstanovanjske stavbe zgrajene iz opeke (33%) iz betona oz. železobetona (19%). Ugotavljamo, da se v tem obdobju kamen, kot gradbeni material, ne uporablja več. V obdobju do leta 1900 pa je prevladoval.



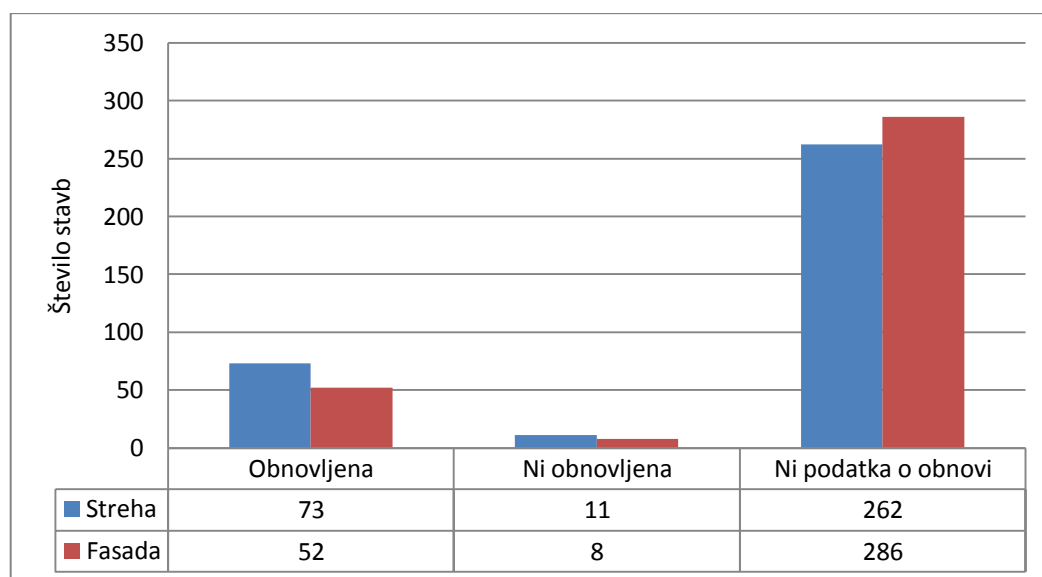
Grafikon 41: Večstanovanjske stavbe na območju občin Koper in Ankaran glede na tip ogrevanja, zgrajene v obdobju 1971-1980; stanje na dan 28.10.2013

Iz podatkov o tipu ogrevanja smo za večstanovanjske stavbe zgrajene v obdobju 1971-1980, ugotovili, da se v občini Koper in Ankaran 62,72% večstanovanjskih stavb ogreva s centralnim ogrevanjem. Nato sledijo večstanovanjske stavbe, ki se ogrevajo s pomočjo daljinskega ogrevanja (16,76%) in drugih načinov ogrevanja (15,61%). Večstanovanjske stavbe, ki se ne ogrevajo predstavljajo 4,91 %.



Grafikon 42: Število nadstropij večstanovanjskih stavb na območju občin Koper in Ankaran zgrajenih v obdobju 1971-1980, na dan 28.10.2013

Iz grafikona je razvidno, da med večstanovanjskimi stavbami, ki so zgrajene v obdobju 1971-1980, prevladujejo dvonadstropne stavbe in enonadstropne večstanovanjske stavbe (58,96%). Na tretjem mestu so trinadstropne stavbe .



Grafikon 43: Obnovljene/neobnovljene strehe/fasade na večstanovanjskih stavbah, zgrajenih v obdobju 1971-1980, na območju občin Koper in Ankaran; stanje na dan 28.10.2013

Iz podatkov o obnovi streh in fasad na večstanovanjskih stavbah, ki so bile zgrajene v obdobju 1971-1980 katerih imamo 346, je razvidno, da je obnovljenih 73 (21,1%) streh in 52 (15%) fasad. Za 11 (3,2%) streh in 8 (2,3%) fasad imamo podatek, da niso obnovljene. Za preostanek 241 (69,6%) streh in 289 (83,5) fasad ni podatka o obnovi.

## **4 KVALITATIVNA ANALIZA PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH V MESTNI OBČINI KOPER IN OBČINI ANKARAN**

V tem delu bomo predstavili naše ugotovitve povezane z analizo podatkov, ki smo jih pridobili iz registra nepremičnin. Da bi lažje primerjali pravilnost in popolnosti zbranih podatkov REN-a z dejanskim stanjem v naravi, smo si izbrali manjši vzorec 90 večstanovanjskih stavb iz 12 stanovanjskih četrti (podatki povzeti iz Poslovnika kurilnega odbora, 9.5.2014) v kraju Markovec pri Kopru, ki se ogreva na daljinsko ogrevanje s skupno kotlovnico, večstanovanjske zgrajene pa so zgrajene iz kombinacije različnih materialov. Preverjali pa smo tudi pravilnost podatkov REN-a glede obnove strehe in fasade omenjenih večstanovanjskih stavb.

Lastniki stanovanjskih stavb lahko nove in spremenjene podatke o stavbah posredujejo v register nepremičnin tako, da izpolnijo vprašalnik. Vprašalnik sestavlja več obrazcev (obrazec za stavbo, obrazec za del stavbe) pri čemer se poraja vprašanje ali lastniki pravilno izpolnjujejo obrazce.

Eden od takih primerov je vprašanje glede razumevanja oz. pravilnega ločevanja, kaj je centralno ogrevanje in kaj daljinsko. Za analizo smo vzeli okoli 90 večstanovanjskih stavb (od skupno 1.792 oz 5%) v soseski Markovec pri Kopru, ki so priključene na centralno kotlovnico (torej ima daljinsko ogrevanje). Iz podatkov REN-a o načinu ogrevanja, je razvidno, da ima približno polovica od teh 90 stavb vpisan podatek, da imajo centralno ogrevanje, ostale pa imajo tam napisan podatek da imajo daljinsko ogrevanje. Iz navodil za izpolnjevanja obrazcev vprašalnika GURS je pod št. 53 »Vrsta ogrevanja« obrazloženo, da je stavba daljinsko ogrevana, če prejema toplotno energijo iz toplarne ali kotlarnе, ki oskrbuje mesto ali neko območje, centralno ogrevana pa je, če ima stavba centralno kurilno napravo ali lastno kotlovnico v sami stavbi.

Glede na te navedbe in dejansko stanje ugotavljamo, da rezultat analize podatkov REN-a o tem, da se ogreva cca 5% vseh večstanovanjskih stavb z daljinskim ogrevanjem in 53% s centralnim ogrevanjem, ni pravilen.

Z analizo podatkov o tipu ogrevanja stanovanjskih stavb v občini Koper smo ugotovili, da po podatkih REN okoli 10 % stanovanjskih stavb nima ogrevanja. Ta podatek je zelo vprašljiv, glede na to, da je gretje v zimskih mesecih nujno. 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 ali navedla napačno dejansko rabo delov stavbe oz. stavbe.

Tudi pri podatkih o vrstah materialov konstrukcije smo ugotovili, da se pri objektih, ki so bili zgrajeni v enakem obdobju z enakimi materiali v REN-u pojavijo različni zapisi. Iz podatkov izhaja, da imajo objekti, ki imajo nosilno konstrukcijo iz kombinacije različnih materialov, zapisano tudi uporabo materialov kot so beton, železobeton, v redkih primerih pa tudi opeka.

Z analizo podatkov REN-a o obnovi streh in fasad smo ugotovili, da skoraj 60% vseh stanovanjskih stavb nima podatka o obnovi strehe in skoraj 70% vseh stanovanjskih stavb na obravnavanem območju nima podatka o obnovi fasade. Pri analizi našega vzetega vzorca 90 večstanovanjskih stavb, smo ugotovili, da ta podatek ni pravilen, saj je že večji delež streh in fasad teh objektov obnovljen, podatek pa še ni evidentiran v REN-u.

Iz analize vseh podatkov sklepamo, da so podatki v glavnem popolni, pomanjkljivi pa predvsem glede obnov streh in fasad. Obstaja še precej možnosti, da bi jih izboljšali. Več nedoslednosti smo ugotovili v primerih, ko je potrebno GURS obveščati o spremembah na objektih. Podatke o spremembah na objektih spreminjamo z vprašalniki registra nepremičnin ali s spletno aplikacijo v predpisanih rokih. Iz zgoraj opisanega je očitno, da del krivde za nepravilnost podatkov nosijo tudi lastniki stanovanjskih stavb.

## **5 PODATKI O OBNOVAH STREH IN FASAD STANOVANJSKIH STAVB KOT IZHODIŠČE ZA OCENO VZDRŽEVANOSTI STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER IN OBČINE ANKARAN**

Z vzdrževanjem stanovanjskih stavb ohranjamo pogoje za bivanje. Če stavbe ne vzdržujemo v skladu s standardi, je dolgoročno izguba vrednosti stavbe precej večja in v določenem kritičnem obdobju se zmanjša varnost in uporabnost stavbe do te mere, da jo je potrebno sanirati ali pa celo porušiti. Standardi vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj so opredeljeni s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj [9]. Vsako pomembno spremembo na stanovanjskem objektu pa je v skladu z Zakonom o evidentiranju nepremičnin potrebno sporočiti Geodetski upravi [13].

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS št. 20/04 in št. 18/11) določa standarde vzdrževanja, ki so opredeljeni v prilogi št. 1, ki je sestavni del pravilnika. Vzdrževanje stavbe zajema dela in posege, ki se izvajajo na skupnih delih in napravah z namenom, da se ohranijo pogoji za bivanje in da se ohranja vrednost celotnega objekta in posamezne enote. Normativi vzdrževanje elementov stavbe so razdeljeni na dve osnovni skupini:

- gradbena in zaključna dela ter
- instalacije.

Tako lahko vzdrževanje stanovanjskih stavb razčlenimo na vzdrževanje posameznih elementov stavbe; v našem primeru gre za vzdrževanje streh in fasad.

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 pomenu energetske učinkovitosti stavb 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 [14].

Preglednica 6: Standardi vzdrževanja strešne kritine in fasad po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj

	Opis elementa	Doba trajanja elementa (leto)	Menjava v amortizacijski dobi stavbe (60 let)
<b>Strehe</b>	Kritine za nepohodne in pohodne ravne strehe	20	2
	Kritine za poševne (opečne) 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)	40	0,5
	Fasada iz aluminijevih, emajliranih ali steklenih plošč ali iz brizganega ometa		
	Fasada iz keramičnih ploščic	50	0,2
	Fasada iz umetnega kamena ali iz betonskih montažnih plošč	60	/
Fasada iz vidnega betona	70	/	

V preglednici 6 smo predstavili najpogostejše vrste streh in fasad, njihove življenjske dobe in število potrebnih obnov v amortizacijski dobi stavbe, ki je ocenjena na 60 let.

Za Mestno občino Koper in Občino Ankaran smo predvideli, da ima večina stanovanjskih stavb kritino za poševne strehe in kombinacijo različnih fasad. Za normalno dobo trajanja strehe in fasade smo vzeli obdobje 30 let.

S pomočjo Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj in s pomočjo življenjskih dob posameznih gradbenih elementov, smo lahko natančneje analizirali vzdrževanost stanovanjskih stavb na tem območju. Za prelomno leto smo vzeli leto 1984 in ugotovili, koliko streh in fasad je bilo obnovljenih na stanovanjskih objektih pred letom 1984 in po njem glede na izbrano leto izgradnje stanovanjskih stavb. Kot vzdrževane stavbe smo upoštevali samo tiste, ki so bile obnovljene po letu 1984. Za leto izgradnje stanovanjskih stavb smo za vse vrste stavb izbrali obdobje pred letom 1900 in kasneje tista obdobja, ko je bilo zgrajenih največ stanovanjskih stavb. V večini primerov je njihova življenjska doba že večja od 30 let.

Odstotek vzdrževanih stavb smo izračunali tako, da smo stanovanjske stavbe z obnovljenimi strehami in fasadami primerjali s celotnim številom stanovanjskih stavb. Kjer podatka o obnovi strehe ali fasade stanovanjske stavbe ni bilo, smo predpostavili da streha ali fasada nista bili obnovljeni.



## **Enostanovanjske stavbe zgrajene pred letom 1900**

Pred letom 1900 je bilo na območju občin Koper in Ankaran zgrajeno 2.256 enostanovanjskih stavb od skupno 8.711 enostanovanjskih stavb.

Stanovanjskim stavbam, ki so bile zgrajene pred letom 1900, je bilo po letu 1984 obnovljenih 730 streh. Za 425 streh imamo podatek, da je bilo obnovljenih pred letom 1984. Za 1.074 stanovanjskih stavb nimamo podatka o obnovi strehe.

Po letu 1984 je iz registra razvidno, da je bilo obnovljenih 475 fasad enostanovanjskih stavb, ki so bila zgrajene pred letom 1900 in 332 fasad je bilo obnovljenih pred letom 1984. Za 1.419 stanovanjskih stavb nimamo podatka o obnovi fasade.

## **Enostanovanjske stavbe zgrajene v obdobju 1981-1990**

V obdobju 1981-1990 je bilo na območju občin Koper in Ankaran zgrajenih 1.593 enostanovanjskih stavb od skupno 8.711 enostanovanjskih stavb. Po letu 1984 je bilo obnovljenih 95 streh na enostanovanjskih stavbah zgrajenih v obdobju 1981-1990. Po letu 1984 je bilo obnovljenih 113 fasad na teh stavbah. Za 1.457 stanovanjskih stavb nimamo podatka o obnovi strehe ter za 1.442 stavb nimamo podatka o obnovi fasade.

## **Dvostanovanjske stavbe zgrajene pred letom 1900**

Pred letom 1900 je bilo na območju občin Koper in Ankaran zgrajenih 550 dvostanovanjskih stavb od skupno 2.441 dvostanovanjskih stavb.

Stanovanjskim stavbam, ki so bile zgrajene pred letom 1900, je bilo po letu 1984 obnovljenih 152 streh. Za 92 streh imamo podatek, da je bilo obnovljenih pred letom 1984. Za 289 stanovanjskih stavb nimamo podatka o obnovi strehe. Po letu 1984 je iz registra razvidno, da je bilo obnovljenih 127 fasad enostanovanjskih stavb, ki so bila zgrajena pred letom 1900 in 71 fasad je bilo obnovljenih pred letom 1984. Za 345 stanovanjskih stavb nimamo podatka o obnovi fasade.

### **Dvostanovanjske stavbe zgrajene v obdobju 1981-1990**

V tem obdobju je bilo na tem območju zgrajenih 458 dvostanovanjskih stavb. Dvostanovanjskim stavbam, katere so bile zgrajene v obdobju 1981-1990 je bilo po letu 1984 obnovljenih 55 streh in 53 fasad. Za 386 stanovanjskih stavb nimamo podatka o obnovi strehe in za 382 stanovanjskih stavb ni podatka o obnovi fasade.

### **Večstanovanjske stavbe zgrajene pred letom 1900**

Pred letom 1900 je bilo zgrajenih 420 večstanovanjskih stavb od skupno 1.792 večstanovanjskih stavb.

Stanovanjskim stavbam, zgrajenim pred letom 1900, je bilo po letu 1984 obnovljenih 118 streh. Za 92 streh imamo podatek, da je bilo obnovljenih pred letom 1984. Po letu 1984 je bilo obnovljenih 86 fasad večstanovanjskih stavb, ki so bile zgrajene pred letom 1900. Pred letom 1984 pa je bilo obnovljenih 31 fasad na teh stavbah. Za 241 stanovanjskih stavb nimamo podatka o obnovi strehe in za 289 stanovanjskih stavb ni podatka o obnovi fasade

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

V obdobju 1971-1980 je bilo zgrajenih največ večstanovanjskih stavb (346).

Po letu 1984 je bilo obnovljenih 59 streh na teh stavbah. Po letu 1984 je bilo obnovljenih 46 fasad na večstanovanjskih stavbah, ki so bile zgrajene v obdobju 1971-1980. Za 262 stanovanjskih stavb nimamo podatka o obnovi strehe in za 286 stanovanjskih stavb ni podatka o obnovi fasade.



Slika 8: Obnovljene so vse strehe na sliki zgoraj, le ena iz leta 2007 je vpisana v REN [15]

Iz vsega naštetega bi lahko zaključili, da je na podlagi podatkov o obnovah streh in fasad delež pomanjkljivo vzdrževanih stanovanjskih stavb v občinah Koper in Ankaran med 70 – 80%. Vendar ocena temelji na prej omenjeni predpostavki, da stavbe brez podatka o obnovi strehe in fasade še niso bile obnovljene. Navkljub omenjeni predpostavki ta ocena kaže na razvojni problem, ki bi ga občina morala prepoznati, izpostaviti in začeti čim hitreje ukrepati, saj dolgotrajnejše propadanje streh in fasad vodi v skrajšanje življenjske dobe takih stavb. Podatki kažejo, da so večstanovanjske stavbe pri tem bolj problematične. Pomembno vlogo pri obnovah streh in fasad na večstanovanjskih stavbah imajo tudi obvezni rezervni skladi, iz katerih se lahko te investicije tudi delno pokrivajo.

Je pa vsekakor potrebno upoštevati dejstvo, da podatki o obnovah streh in fasad niso popolni. Presenetljiv je podatek, da za 7.624 (58,9%) stavb ni podatka o obnovi strehe in za 8.901 (68,7%) stavb ni podatka o obnovi fasade. Glede na navedeno lahko zaključimo, da je dejansko stanje v naravi prav gotovo manj problematično, kot je razvidno iz REN-a, na dan 28.10.2013, kar smo ugotovili tudi z našo kvalitativno analizo. Prisotna je tudi vedno večja ozaveščenost glede energetske učinkovitosti stavb.

## **6 KARTOGRAFSKI PRIKAZ ZNAČILNOSTI STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KOPER IN OBČINE ANKARAN**

Vse analizirane podatke o stanovanjski stavbah za območje občin Koper in Ankaran 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 ESRI ArcMap lahko naredili kartografske prikaze.

Za občino Koper 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 Koper, saj se tu nahaja 27,78% vseh stanovanjskih stavb. Za naselje Koper 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.

Zaradi goste pozidave starega mestnega jedra mesta Koper se na kartografskih prikazih pogosto ne da razbrati, ali je stanovanjska stavba vmesna ali samostoječa (tip stavbe).

V primeru zgoščene pozidave, kot je staro mestno jedro Koper, je uporaba REN-a za grafične prikaze značilnosti stanovanjskih stavb zelo omejena oziroma vprašljiva. Posamezni centroidi stavb ne kažejo jasno, na katero stavbo se nanašajo (Priloga T).

V primeru naselja Šalara pa je z grafičnim prikazom možno nedvoumno priti do informacije o posamezni stanovanjski stavbi, saj centroid jasno pokaže na posamezno stanovanjsko stavbo (Priloga S).

Ti kartografski prikazi lahko služijo občini tudi kot pripomoček za njen dolgoročni prostorski razvoj pri zasnovi poselitve naselij in načrtovanju njihove komunalne infrastrukture.

Na podlagi teh kartografskih prikazov lahko tudi prikažemo širitev naselij v posameznih časovnih obdobjih. 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 ugotoviti uporabnost posameznih podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega sklada na primeru Mestne občine Koper in Občine Ankaran.

Kakovostna analiza podatkov je pokazala, da so na področju podatkov o stanovanjskih stavbah v REN-u še možnosti izboljšav. Pri uporabi podatkov iz REN-a je potrebno upoštevati, da so podatke posredovali lastniki oziroma uporabniki stanovanjskih stavb in delov stavb ter da vedno ne odražajo dejanskega stanja. Predvsem bi bilo potrebno bolj jasno opredeliti obveznosti in odgovornosti lastnikov, upravnikov in uporabnikov pri sporočanju aktualnih podatkov o stanovanjskih stavbah v REN-u. Hkrati bi bilo potrebno javnosti predstaviti smiselnost zbiranja podatkov v REN-u in njihovo uporabnost, ki sega preko področja množičnega vrednotenja nepremičnin.

Prav tako je potrebno upoštevati, da se stanje na področju nepremičnin neprestano spreminja, zato bi bilo potrebno uvesti učinkovite mehanizme za sistematično sprotno dopolnjevanje in spremljanje sprememb.

Problem REN-a je, da trenutno lastniki nepremičnin gledajo nanj le kot na evidenco, ki vodi podatke za izračun posplošene tržne vrednosti nepremičnine in posledično višine davka na nepremičnine. Ne zavedajo se dejstva, da bi podatke, ki bi izkazovali realno stanje nepremičnin, lahko koristile lokalne skupnosti pri dolgoročnem načrtovanju prostorske politike, hkrati pa bi s podobnimi analizami, kot so izvedene v diplomski nalogi, lahko opozorili na nerešene probleme in se jim izognili še preden postanejo nerešljivi.

## VIRI

- [1] Premik, U. 2007. Nakup in prodaja nepremičnine. Ljubljana, Založniška hiša Primat: str. 17,18.
- [2] Geodetska uprava Republike Slovenije. 2014. Prostor-prostorski portal [http://www.eprostor.gov.si/si/zbirke\\_prostorskih\\_podatkov/nepremicnine/register\\_nepremicnin/](http://www.eprostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/nepremicnine/register_nepremicnin/)  
(Pridobljeno 5. 9. 2014.)
- [3] Lavrač, I. 09.2008/08.2009. Večnamenskost registra nepremičnin v podporo povečanja institucionalne učinkovitosti in izboljšanja kakovosti storitev: str. 4, 8-9.  
<http://www.dlib.si/?URN=URN:NBN:SI:DOC-AJQF3ESO>  
(Pridobljeno 10. 9. 2014.)
- [4] Geodetska uprava Republike Slovenije. Podrobnejša klasifikacija vrst objektov (CC-SI). [http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/.../Priloga\\_CC-SI:klasifikacija.doc](http://www.gu.gov.si/fileadmin/gu.gov.si/.../Priloga_CC-SI:klasifikacija.doc)  
(Pridobljeno 10. 9. 2014.)
- [5] Mestna občina Koper. 2014.  
[http://sl.wikipedia.org/wiki/Mesna\\_ob%C4%8Dina\\_koper](http://sl.wikipedia.org/wiki/Mesna_ob%C4%8Dina_koper)  
(Pridobljeno 10. 9. 2014.)
- [6] Ankaran. 2014.  
<http://www.koper.si/index.php?item=2001304&page=static>  
(Pridobljeno 13. 12. 2014.)
- [7] Statistični urad Republike Slovenije. 2013. Slovenske občine v številkah.  
<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Default.aspx?leto=2013>  
(Pridobljeno 10. 9. 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 10. 9. 2014.)

- [9] Abitanti, vas v Mestni občini Koper. 2014. Slika.  
[http://sl.wikipedia.org/wiki/Abitanti#/media/File:Abitanti\\_03.JPG](http://sl.wikipedia.org/wiki/Abitanti#/media/File:Abitanti_03.JPG)  
(Pridobljeno 10. 9. 2014.)
- [10] 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 (samozaložba N. Janeš): 45 str.  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/4959/>  
(Pridobljeno 15. 2. 2015.)
- [11] Brkovič, V. 2013. Analiza uporabnosti podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega fonda občine Krško. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo (samozaložba V. Brkovič): 55 str.  
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/4832/>  
(Pridobljeno 15. 2. 2015.)
- [12] Semedelski razgledi. 2014. Slika.  
<http://www.nepremicnine.net/>  
(Pridobljeno 15. 12. 2014.)
- [13] Zakon o evidentiranju nepremičnin – ZEN. Uradni list RS št. 47/2006: 5029, 65/2007: 9021.
- [14] Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Uradni list RS št. 20/2004: 2335. Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Uradni list RS št. 18/2011: 2219.
- [15] Radešič, D. 2014. Slike.

## **SEZNAM PRILOG**

PRILOGA A: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V NASELJU KOPER GLEDE NA  
MATERIALENOSILNE KONSTRUKCIJE, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA B: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V NASELJU KOPER GLEDE NA OBNOVO  
STREH, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA C: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V NASELJU KOPER GLEDE NA OBNOVO  
FASAD, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA D: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V NASELJU KOPER GLEDE NA TIP  
STAVBE, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA E: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V NASELJU KOPER GLEDE NA VRSTO  
OGREVANJA, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA F: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V OBČINI ANKARAN GLEDE NA OBNOVO  
FASADE, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA G: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V OBČINI ANKARAN GLEDE NA OBNOVO  
STREHE, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA H: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V OBČINI ANKARAN GLEDE NA VRSTO  
OGREVANJA, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA I: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V OBČINI ANKARAN GLEDE NA TIP  
STAVBE, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA J: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V OBČINI ANKARAN GLEDE NA MATERIAL  
NOSILNE KONSTRUKCIJE, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA K: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V OBČINI ANKARAN GLEDE NA VRSTO  
OGREVANJA, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA L: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V MESTNI OBČINI KOPER IN OBČINI  
ANKRAN, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA M: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V NASELJU KOPER GLEDE NA LETO  
IZGRADNJE, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA N: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V MESTNI OBČINI KOPER IN OBČINI  
ANKARAN GLEDE NA LETO IZGRADNJE, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA O: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V OBČINI ANKARAN GLEDE NA LETO  
IZGRADNJE, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA P: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V MESTNI OBČINI KOPER IN OBČINI  
ANKRAN NEPRIMERNE ZA BIVANJE, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA Q: DVOSTANOVANJSKE STAVBE V MESTNI OBČINI KOPER IN OBČINI  
ANKARAN, NA DAN 28.10.2013



PRILOGA R: DVOSTANOVANJSKE STAVBE V MESTNI OBČINI KOPER IN OBČINI ANKARAN GLEDE NA LETO IZGRADNJE , NA DAN 28.10.2013

PRILOGA S: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V NASELJU ŠALARA, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA T: ENOSTANOVANJSKE STAVBE V STAREM MESTNEM JEDRU KOPRA, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA U: STANOVANJSKE STAVBE BREZ OGREVANJA V MESTNI OBČINI KOPER IN OBČINI ANKARAN, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA V: VEČSTANOVANJSKE STAVBE V NASELJU KOPER, OBNOVA FASADE, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA W: VEČSTANOVANJSKE STAVBE V NASELJU KOPER, OBNOVA STREHE, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA X: VEČSTANOVANJSKE STAVBE V NASELJU KOPER GLEDE NA VRSTO OGREVANJA, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA Y: VEČSTANOVANJSKE STAVBE V OBČINI ANKARAN GLEDE NA VRSTO OGREVANJA, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA Z: VEČSTANOVANJSKE STAVBE V OBČINI ANKARAN GLEDE NA OBNOVO STREHE, NA DAN 28.10.2013

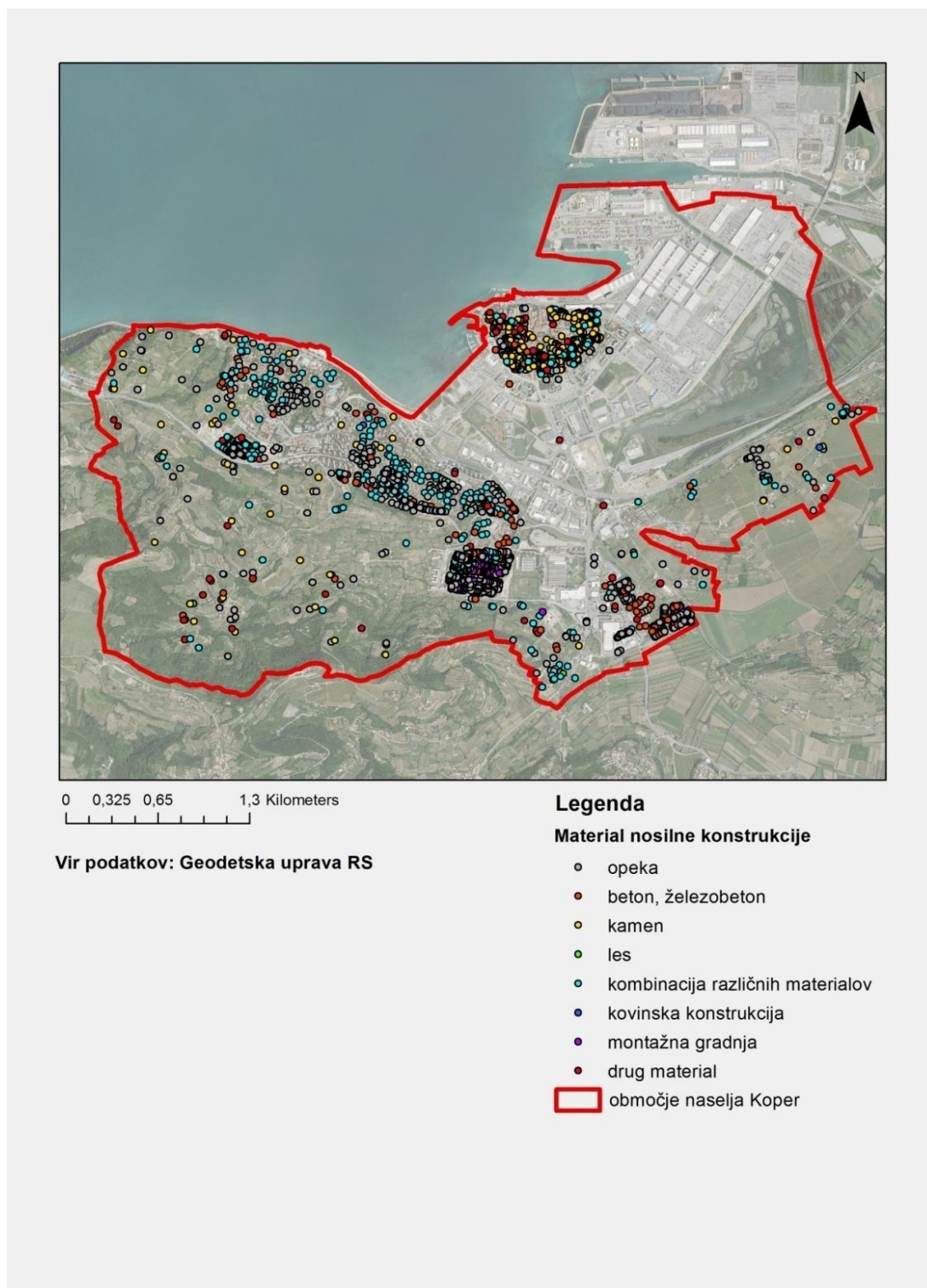
PRILOGA AA: VEČSTANOVANJSKE STAVBE V OBČINI ANKARAN GLEDE NA LETO IZGRADNJE, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA BB: VEČSTANOVANJSKE STAVBE V MESTNI OBČINI KOPER IN OBČINI ANKARAN , NA DAN 28.10.2013

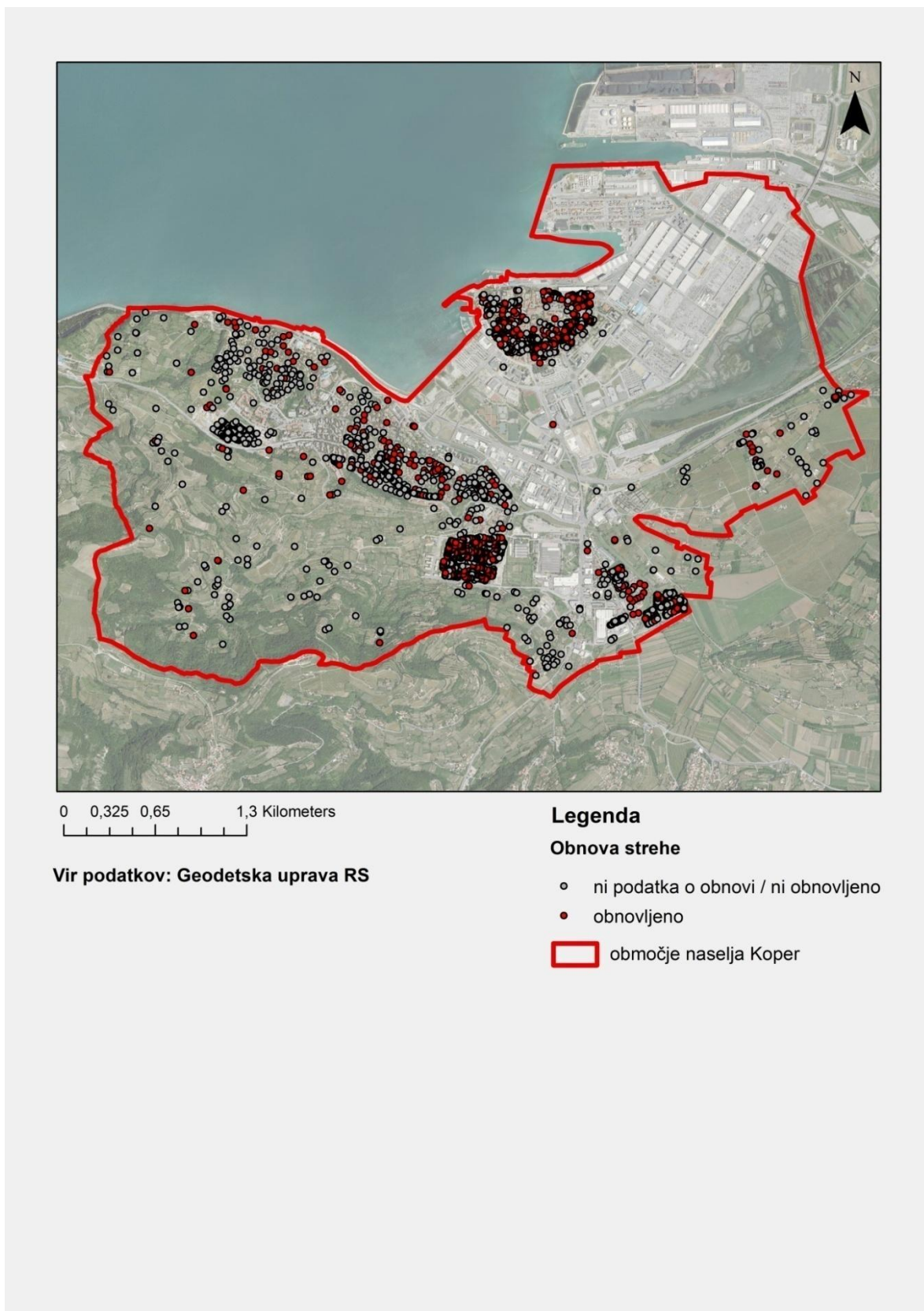
PRILOGA CC: VEČSTANOVANJSKE STAVBE V NASELJU KOPER GLEDE NA LETO IZGRADNJE, NA DAN 28.10.2013

PRILOGA DD: VEČSTANOVANJSKE STAVBE V MESTNI OBČINI KOPER IN OBČINI ANKARAN GLEDE NA LETO IZGRADNJE, NA DAN 28.10.2013

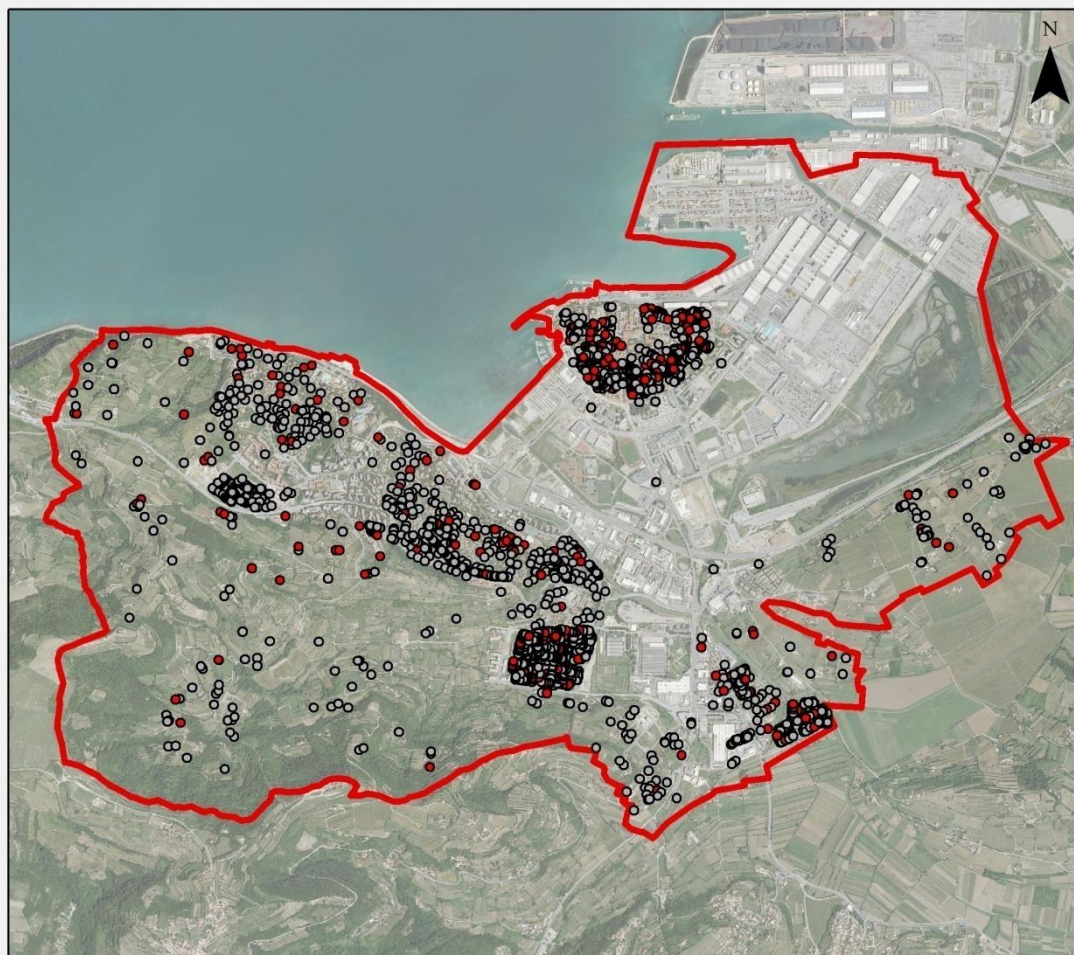
## Priloga A: Enostanovanjske stavbe v naselju Koper glede na materiale nosilne konstrukcije, na dan 28.10.2013



## Priloga B: Enostanovanjske stavbe v naselju Koper glede na obnovo streh, na dan 28.10.2013



## Priloga C: Enostanovanjske stavbe v naselju Koper glede na obnovo fasad, na dan 28.10.2013



0 0,325 0,65 1,3 Kilometers

Vir podatkov: Geodetska uprava RS

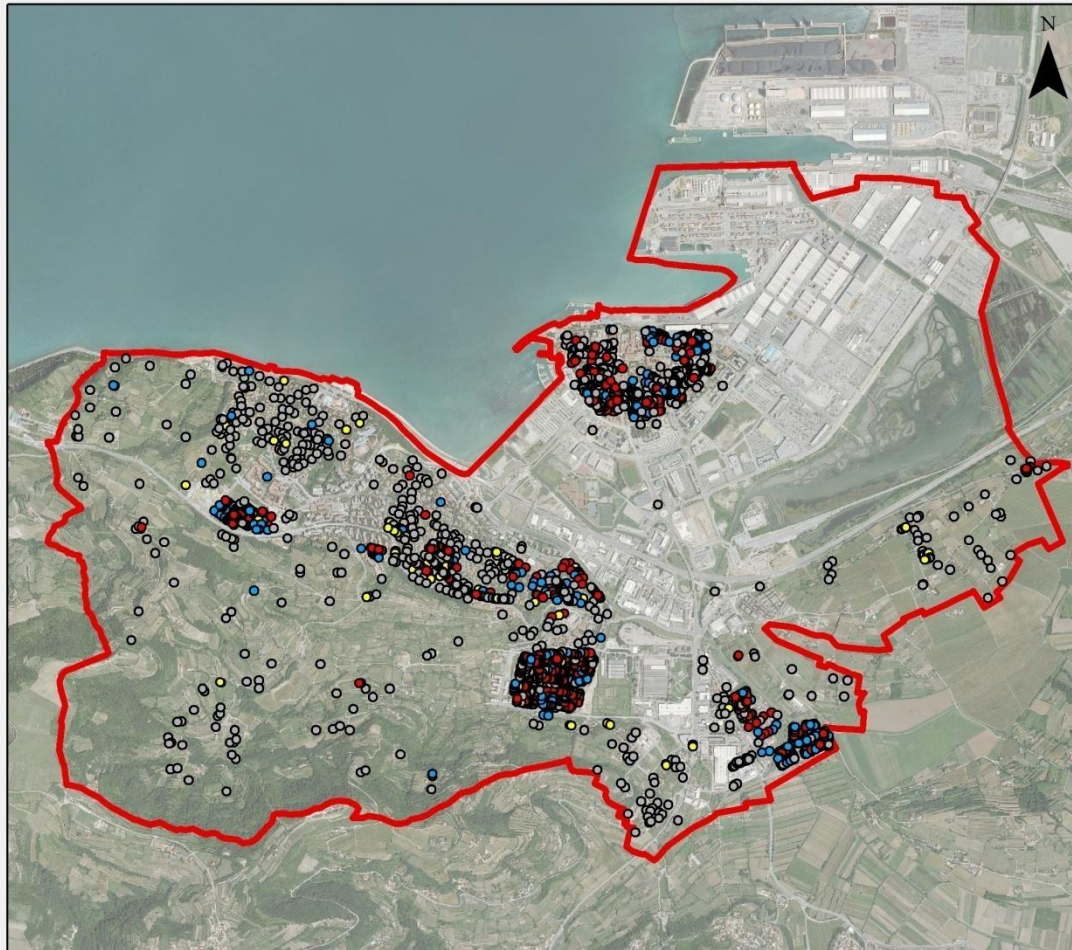
### Legenda

#### Obnova fasade

- ni podatka o obnovi / ni obnovljeno
- obnovljeno

□ območje naselja Koper

## Priloga D: Enostanovanjske stavbe v naselju Koper glede na tip stavbe, na dan 28.10.2013



0 0,325 0,65 1,3 Kilometers

Vir podatkov: Geodetska uprava RS

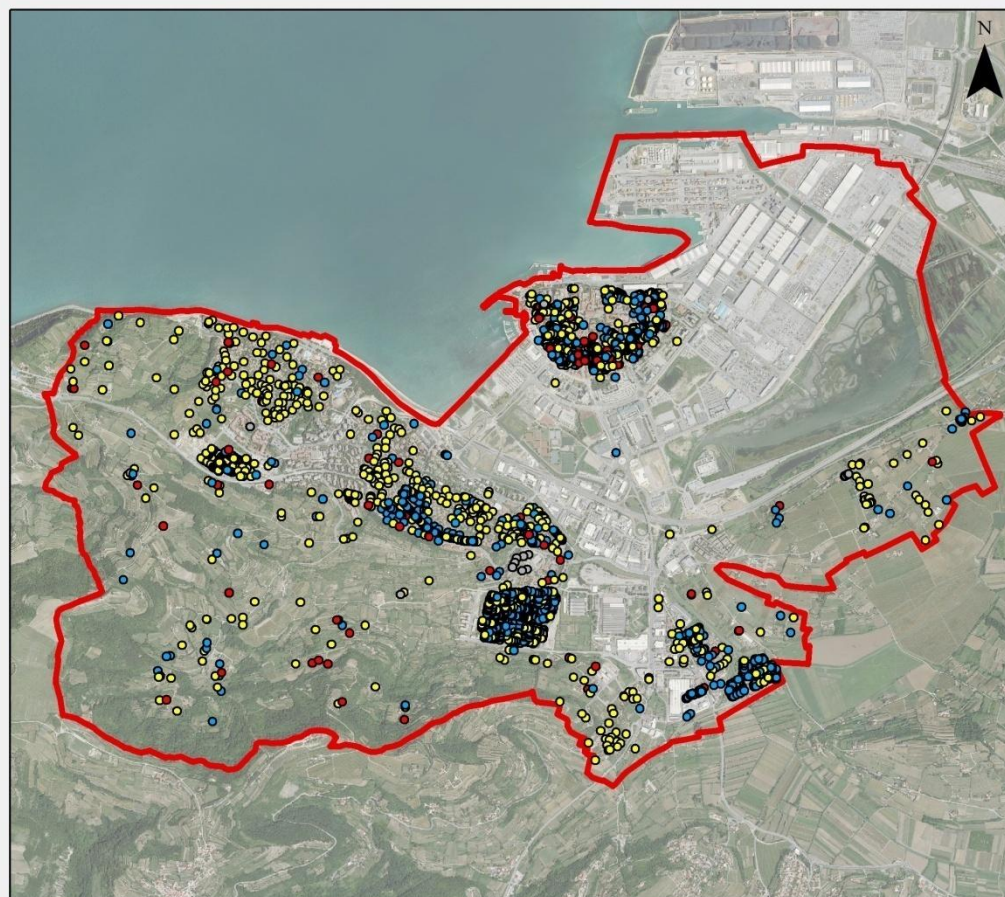
### Legenda

#### Tip stavbe

- samostoječa stavba
- stavba dvojček
- krajna vrstna stavba
- vmesna vrstna stavba

▭ območje naselja Koper

## Priloga E: Enostanovanjske stavbe v naselju Koper glede na vrsto ogrevanja, na dan 28.10.2013



0 0,325 0,65 1,3 Kilometers

Vir podatkov: Geodetska uprava RS

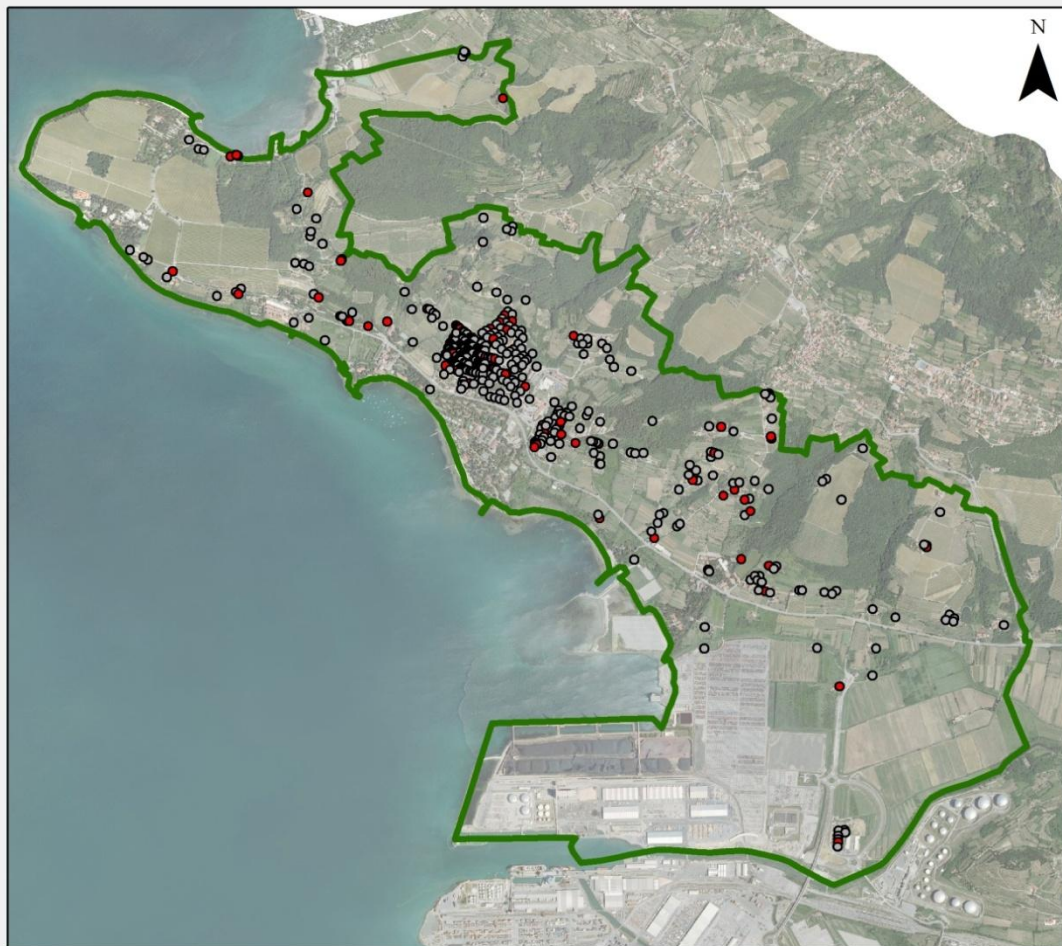
### Legenda

#### Vrsta ogrevanja

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

□ območje naselja Koper

## Priloga F: Enostanovanjske stavbe v občini Ankaran glede na obnovo fasade, na dan 28.10.2013



0 0,325 0,65 1,3 Kilometers

Vir podatkov: Geodetska uprava RS

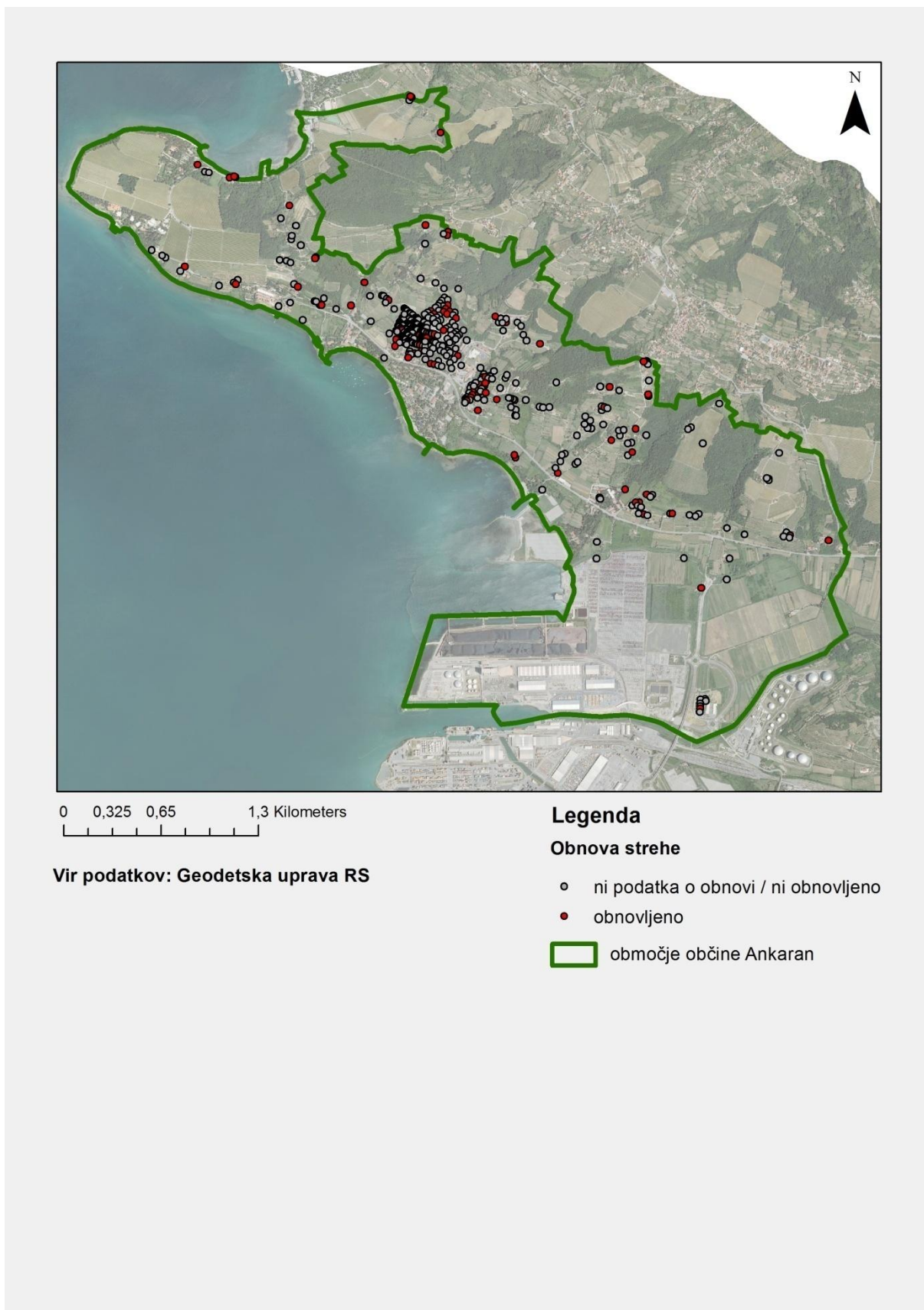
### Legenda

#### Obnova fasade

- ni podatka o obnovi / ni obnovljeno
- obnovljeno

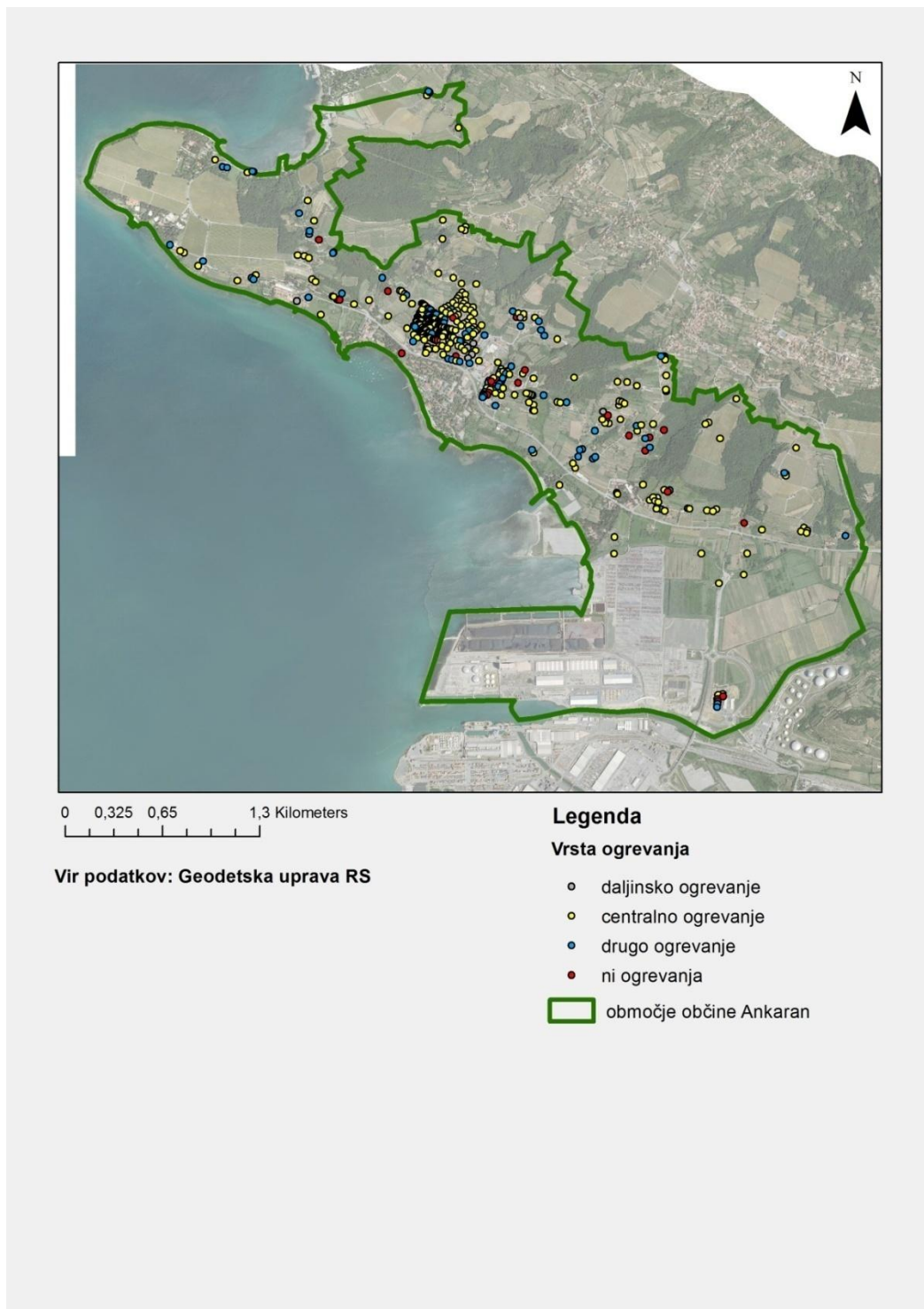
□ območje občine Ankaran

## Priloga G: Enostanovanjske stavbe v občini Ankaran glede na obnovo strehe, na dan 28.10.2013

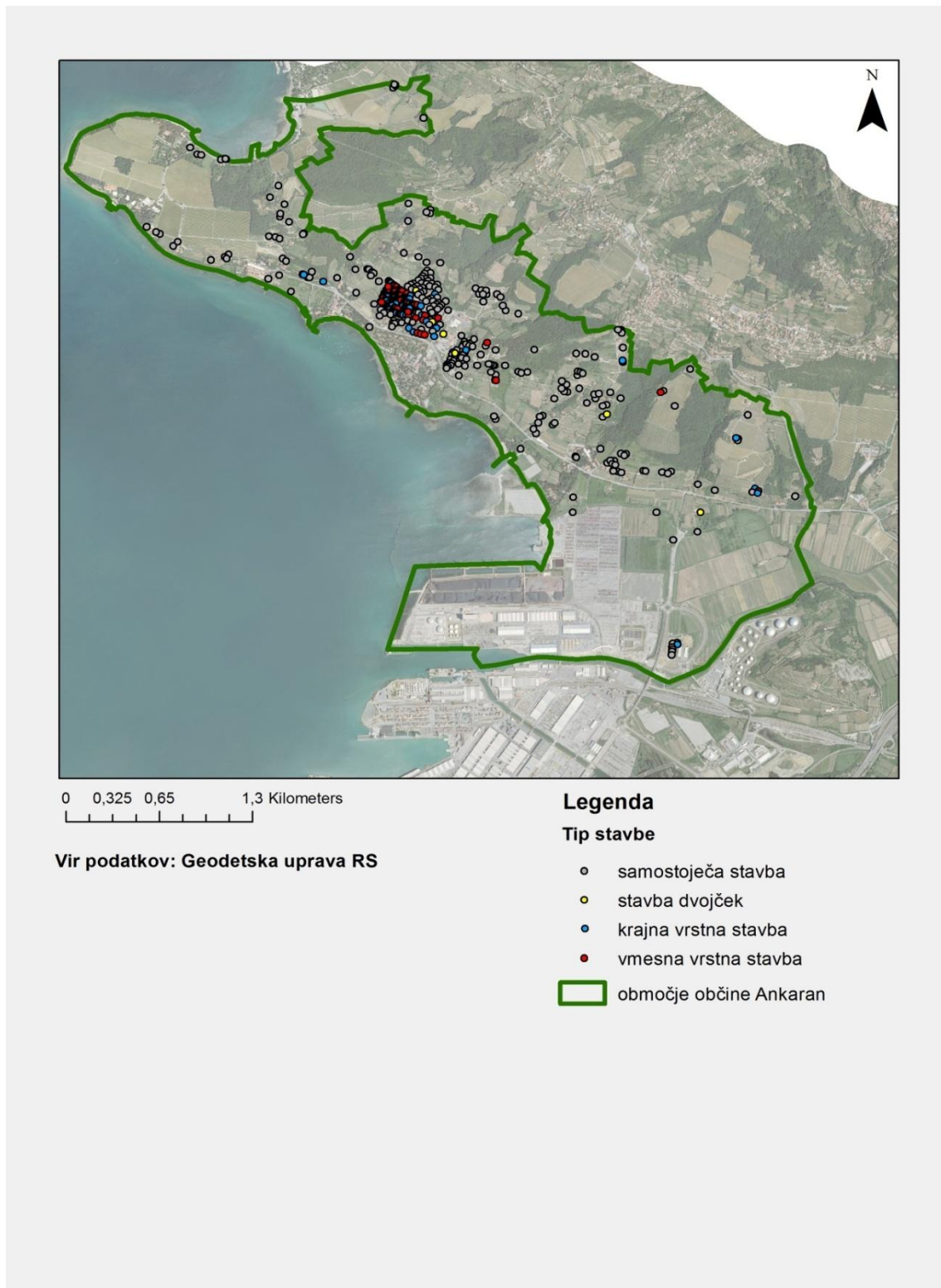




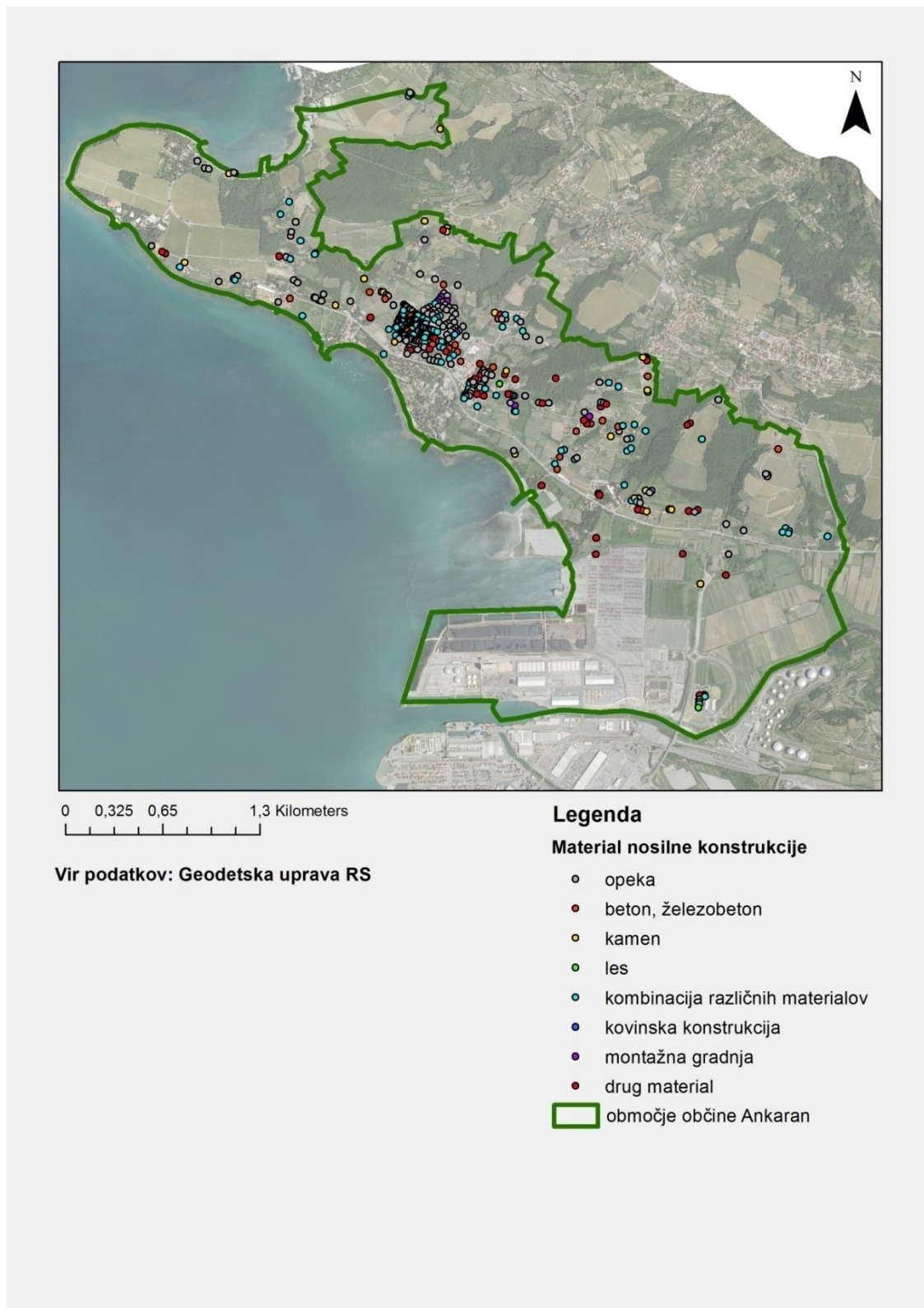
## Priloga H: Enostanovanjske stavbe v občini Ankaran glede na vrsto ogrevanja, na dan 28.10.2013



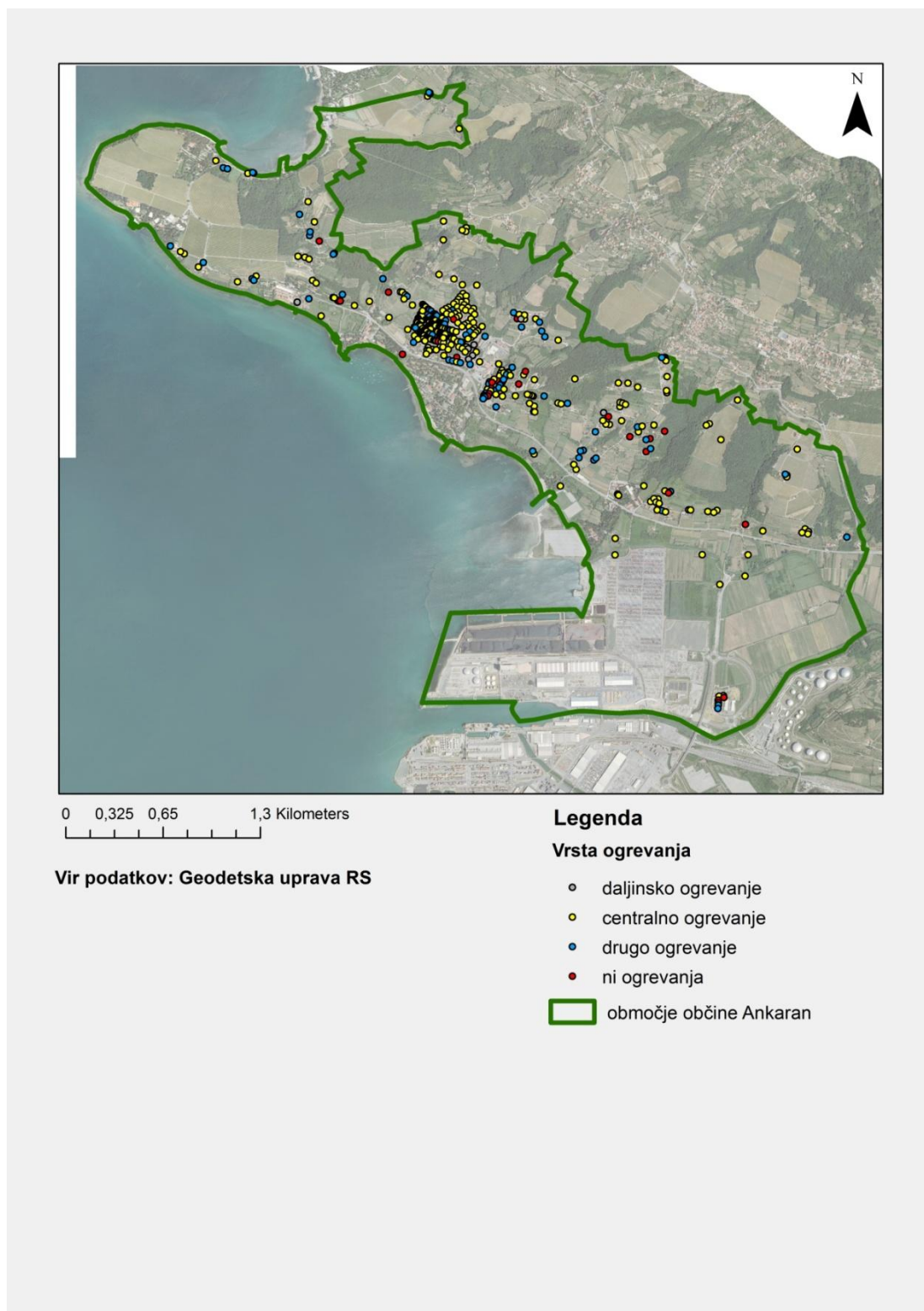
## Priloga I: Enostanovanjske stavbe v občini Ankaran glede na tip stavbe, na dan 28.10.2013



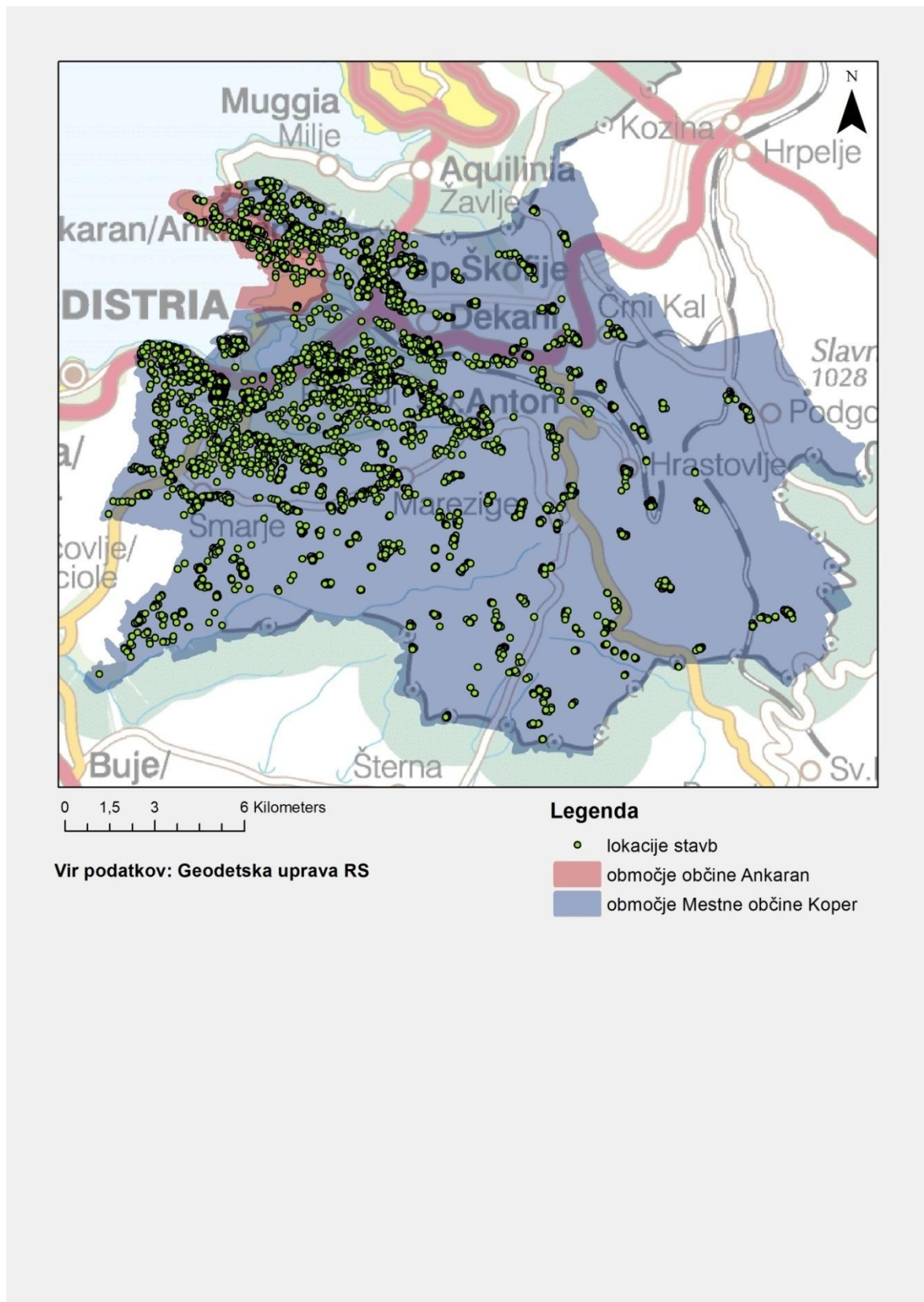
## Priloga J: Enostanovanjske stavbe v občini Ankaran glede na material nosilne konstrukcije, na dan 28.10.2013



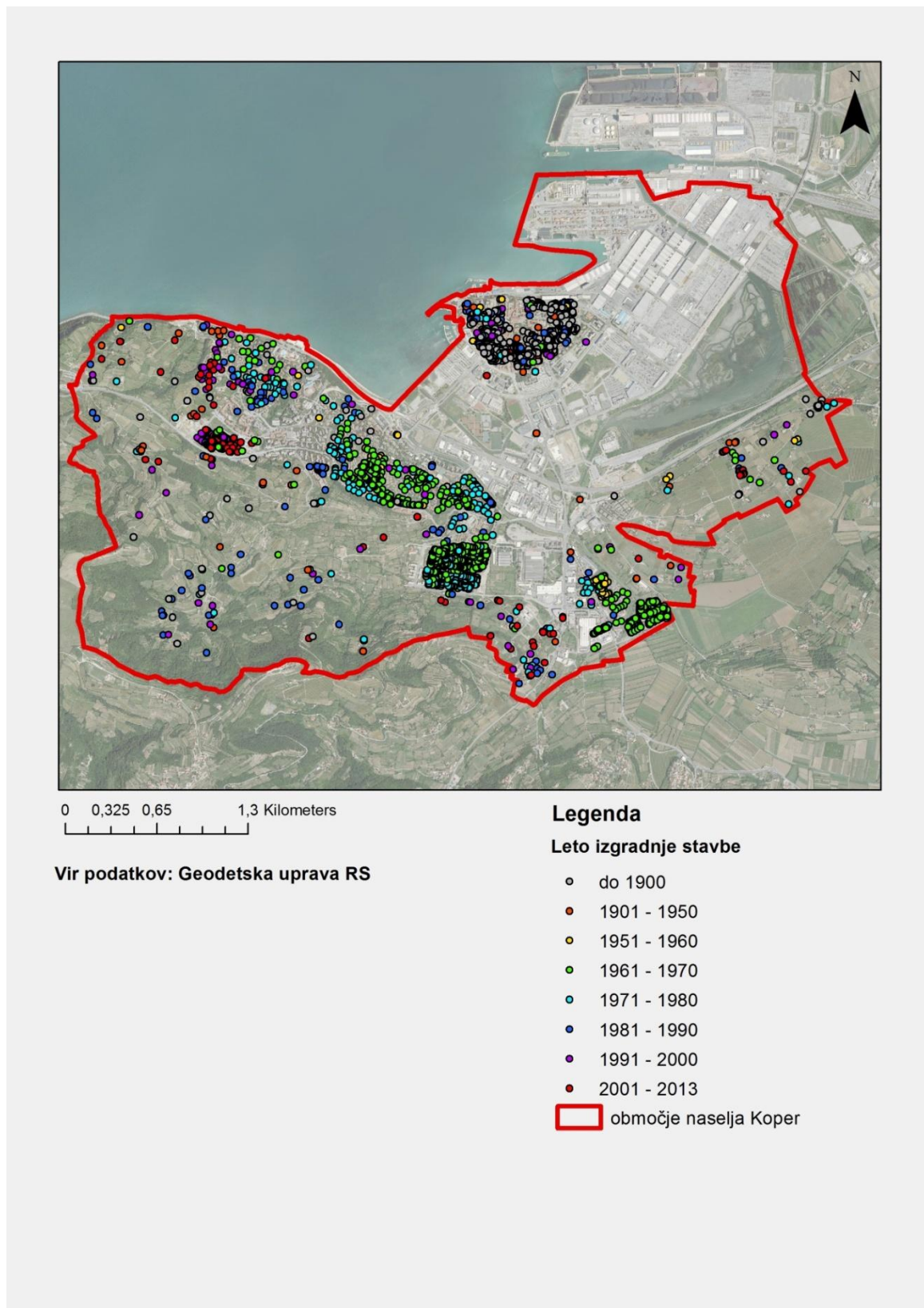
## Priloga K: Enostanovanjske stavbe v občini Ankaran glede na vrsto ogrevanja, na dan 28.10.2013



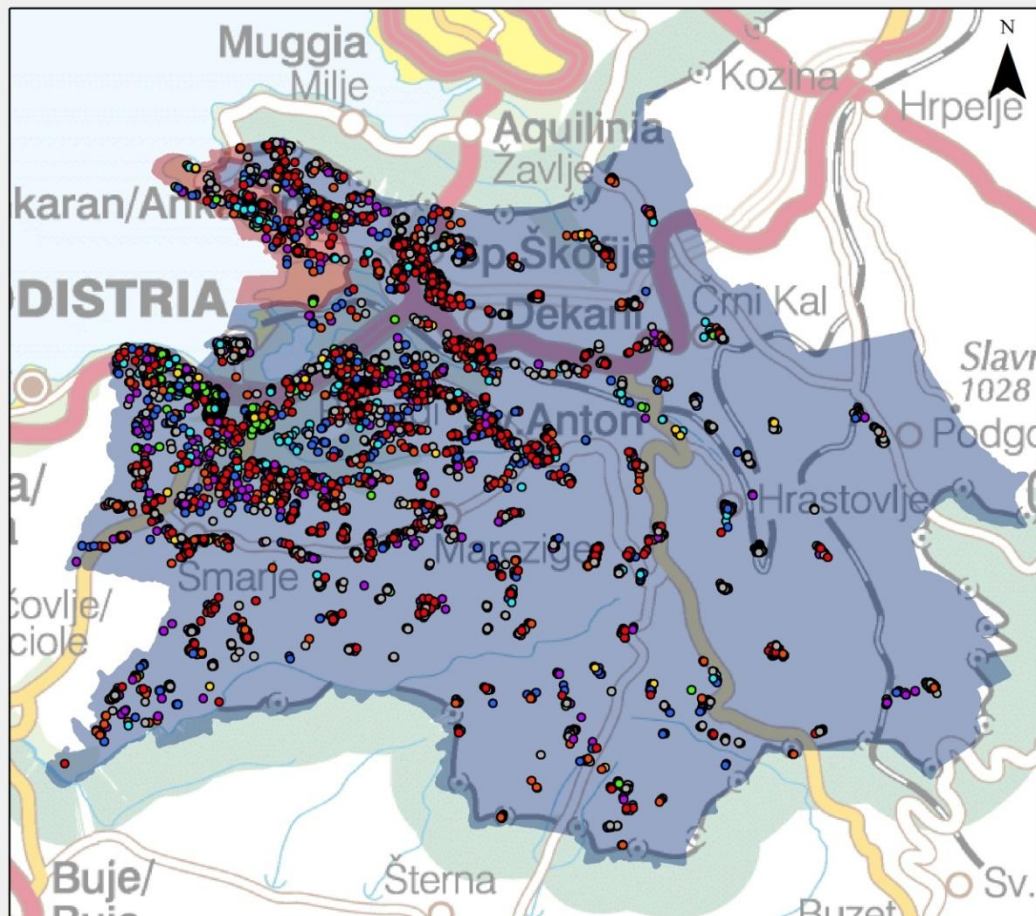
## Priloga L: Enostanovanjske stavbe v Mestni občini Koper in občini Ankaran, na dan 28.10.2013



## Priloga M: Enostanovanjske stavbe v naselju Koper glede na leto izgradnje , na dan 28.10.2013



## Priloga N: Enostanovanjske stavbe v Mestni občini Koper in Občini Ankaran glede na leto izgradnje , na dan28.10.2013



0 1,5 3 6 Kilometers

Vir podatkov: Geodetska uprava RS

### Legenda

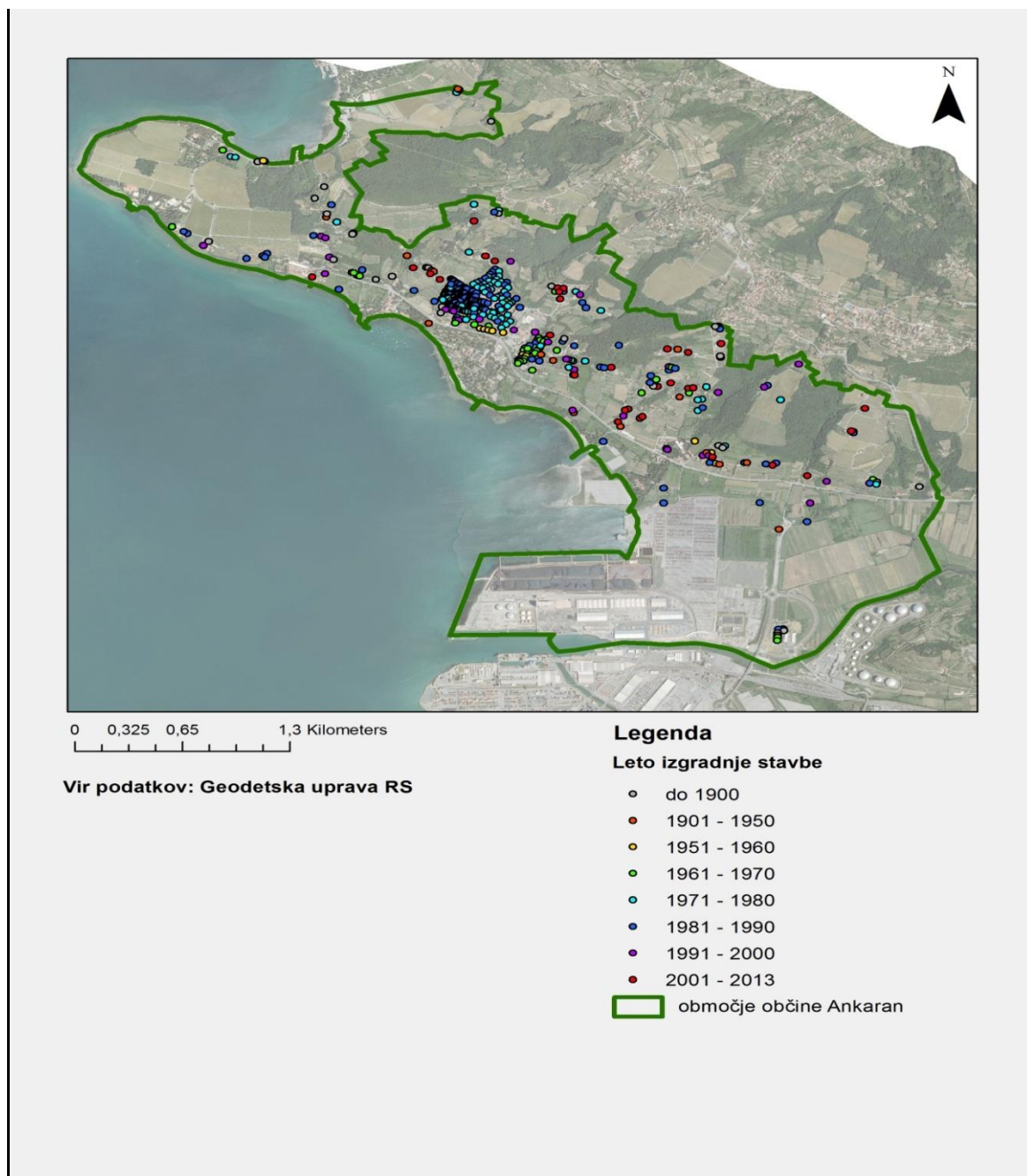
#### Leto izgradnje stavbe

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

območje občine Ankaran

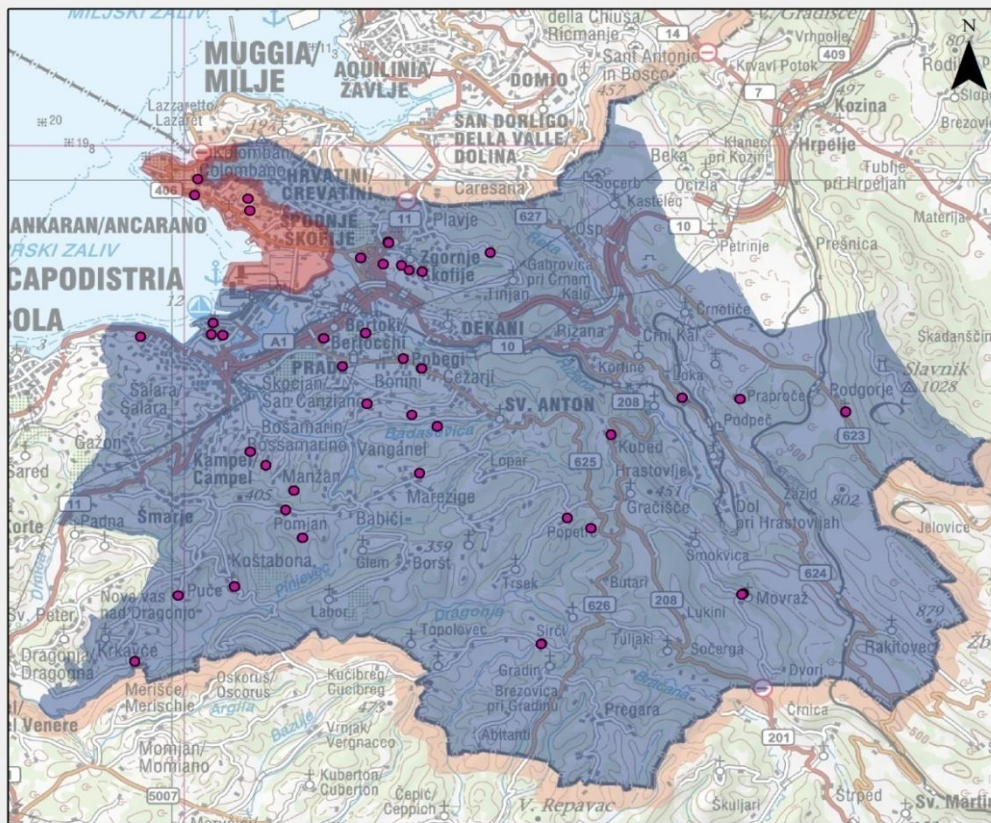
območje Mestne občine Koper

## Priloga O: Enostanovanjske stavbe v Občini Ankaran glede na leto izgradnje , na dan 28.10.2013





## Priloga P: Enostanovanjske stavbe v Mestni občini Koper in Občini Ankanan neprimerne za bivanje , na dan 28.10.2013



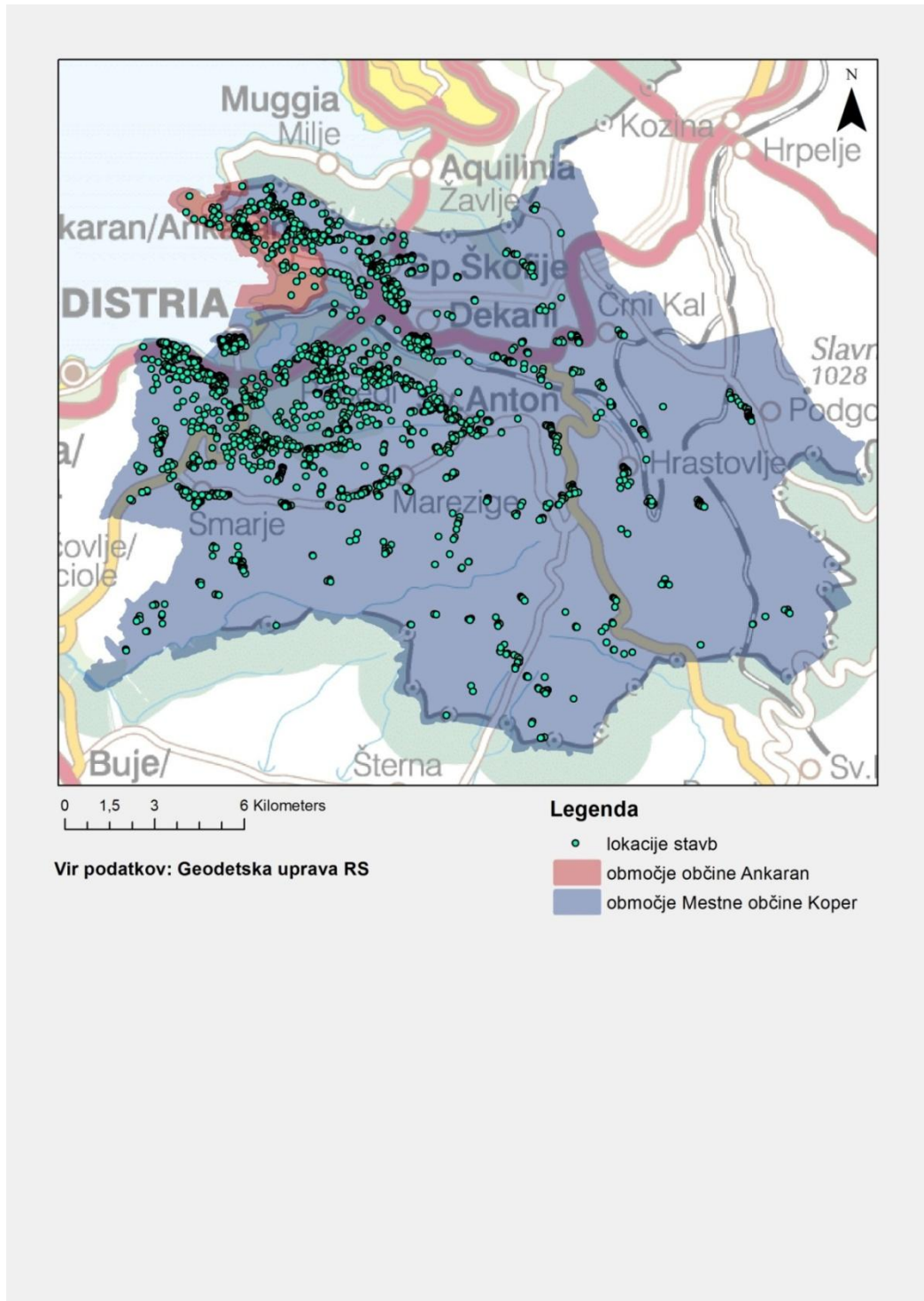
0 1,5 3 6 Kilometers

Vir podatkov: Geodetska uprava RS

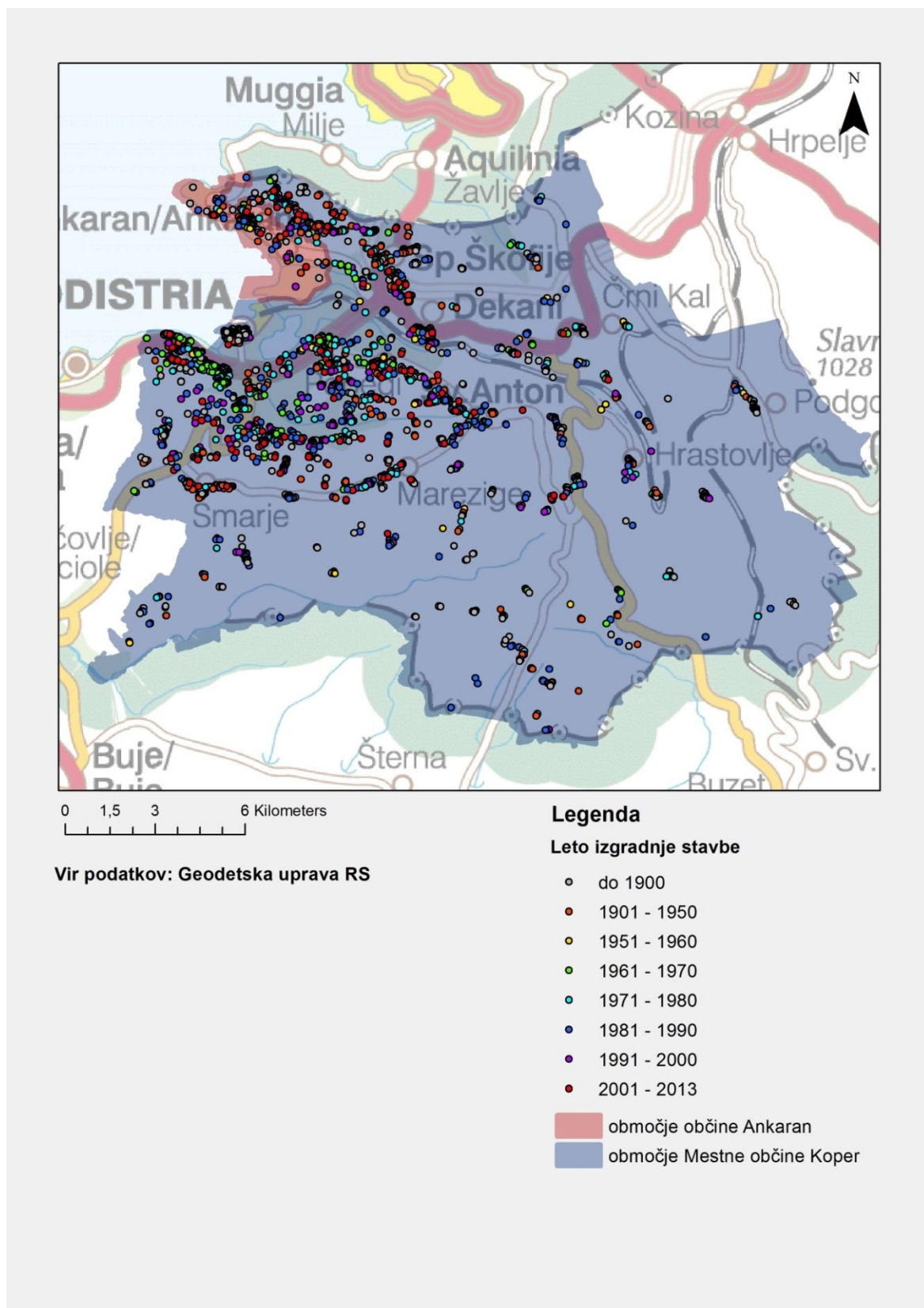
### Legenda

- lokacije stavb
- območje občine Ankanan
- območje Mestne občine Koper

## Priloga Q: Dvostanovanjske stavbe v Mestni občini Koper in občini Ankaran , na dan 28.10.2013



## Priloga R: Dvostanovanjske stavbe v Mestni občini Koper in Občini Ankaran glede na leto izgradnje , na dan 28.10.2013



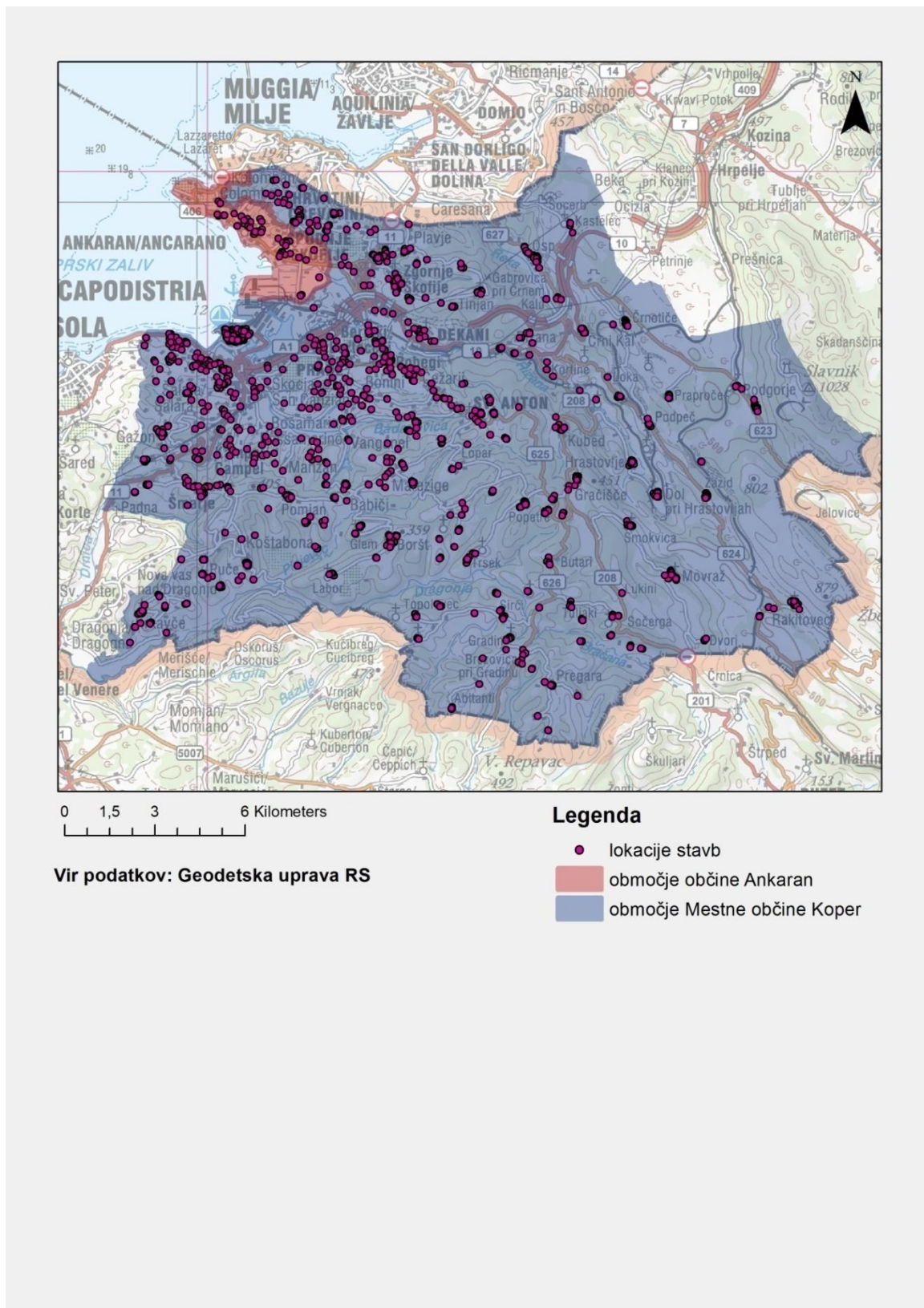
## Priloga S: Enostanovanjske stavbe v naselju Šalara, na dan 28.10.2013



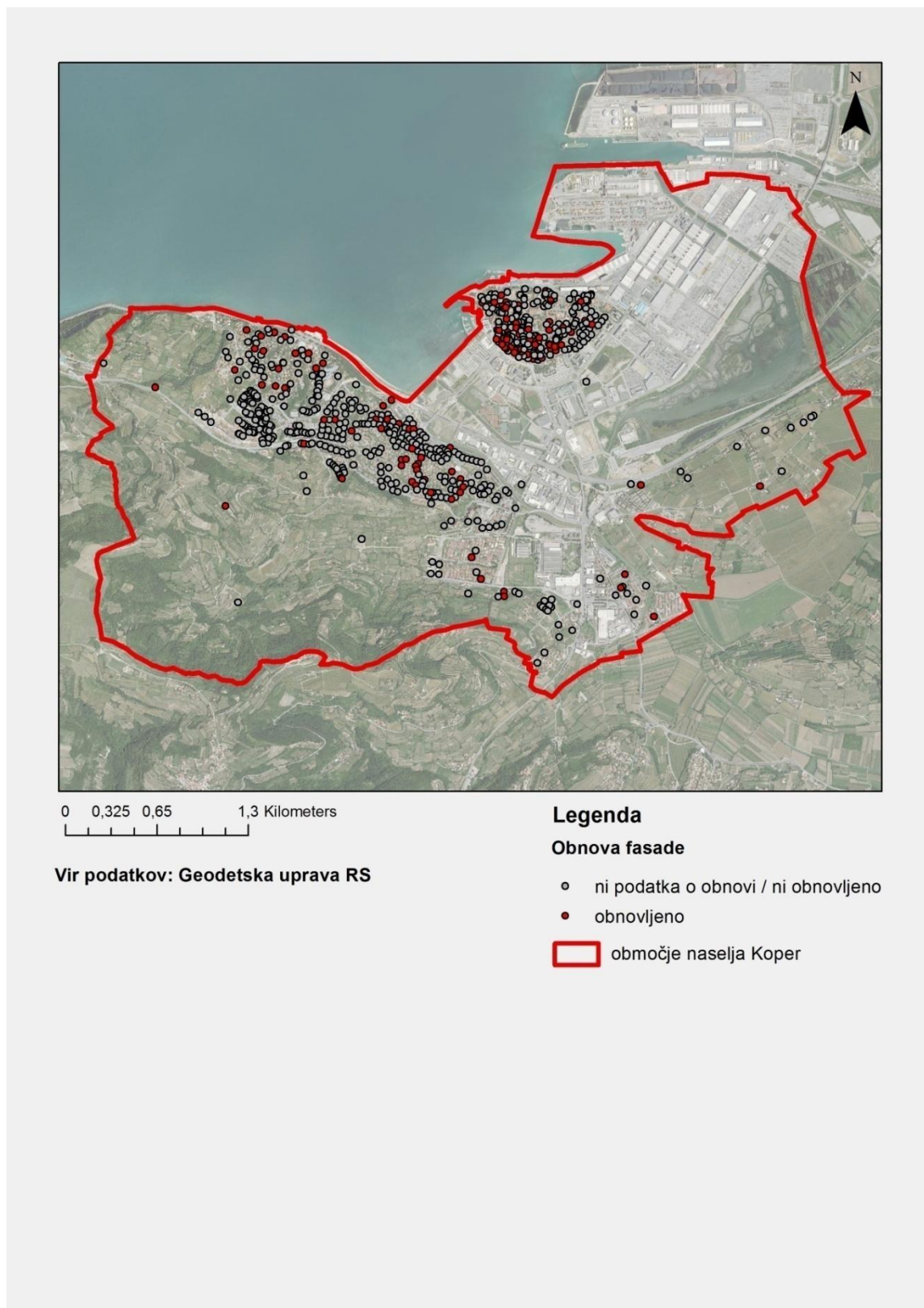
## Priloga T: Enostanovanjske stavbe v starem mestnem jedru Kopra, na dan 28.10.2013



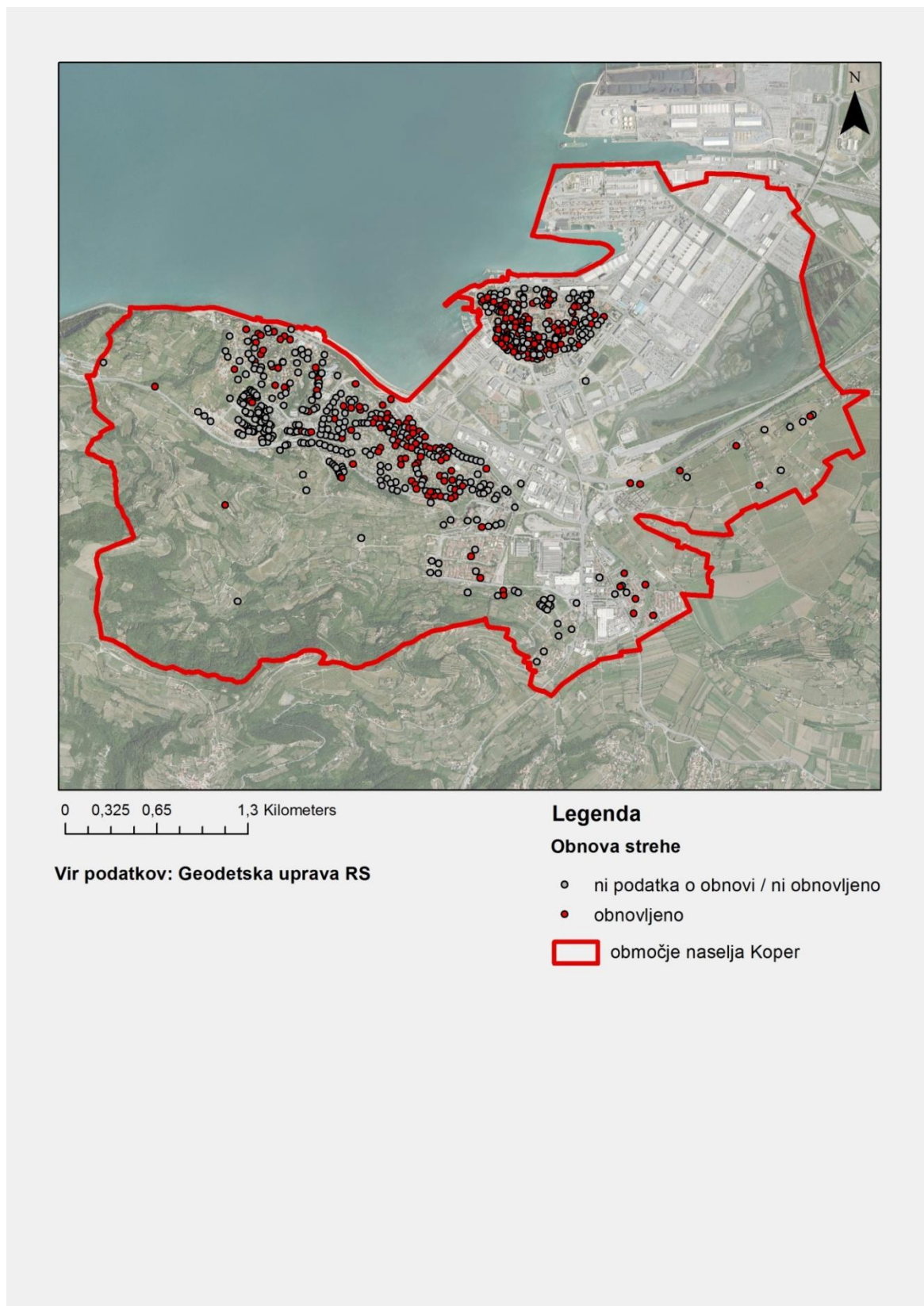
## Priloga U: Stanovanjske stavbe brez ogrevanja v Mestni občini Koper in Občini Ankaran, na dan 28.10.2013



## Priloga V: Večstanovanjske stavbe v naselju Koper, obnova fasade, na dan 28.10.2013

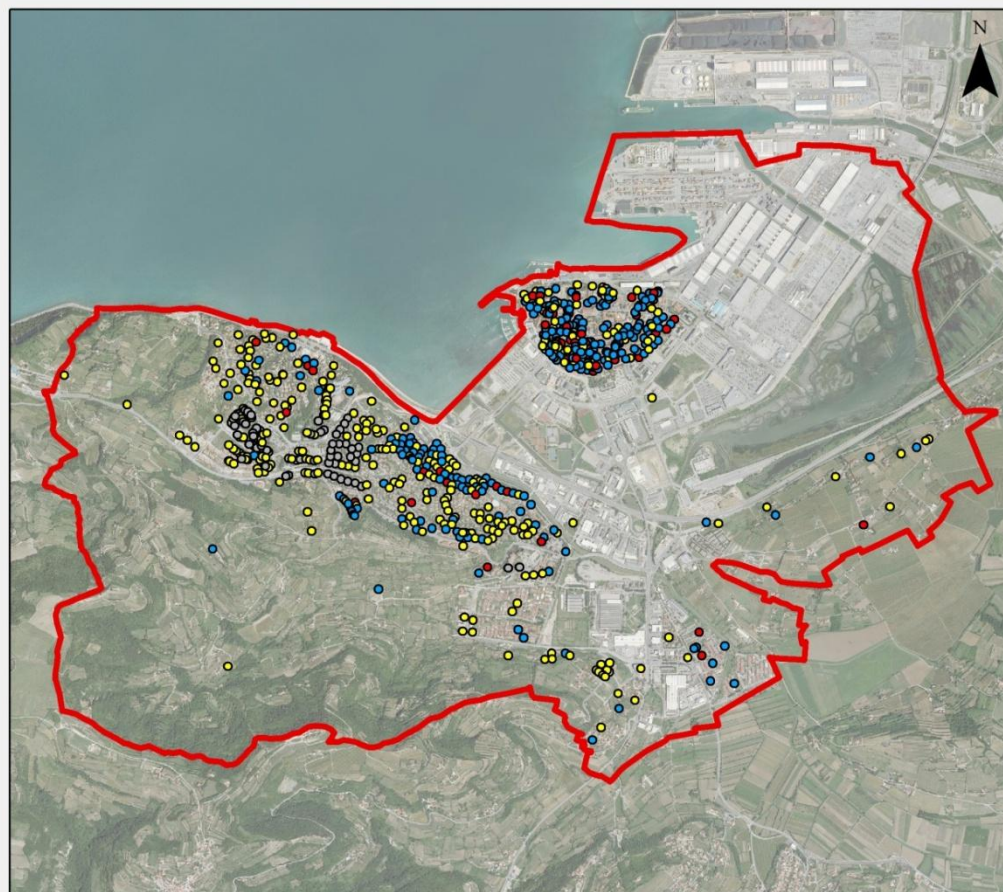


## Priloga W: Večstanovanjske stavbe v naselju Koper, obnova strehe, na dan 28.10.2013





## Priloga X: Večstanovanjske stavbe v naselju Koper glede na vrsto ogrevanja, na dan 28.10.2013



0 0,325 0,65 1,3 Kilometers

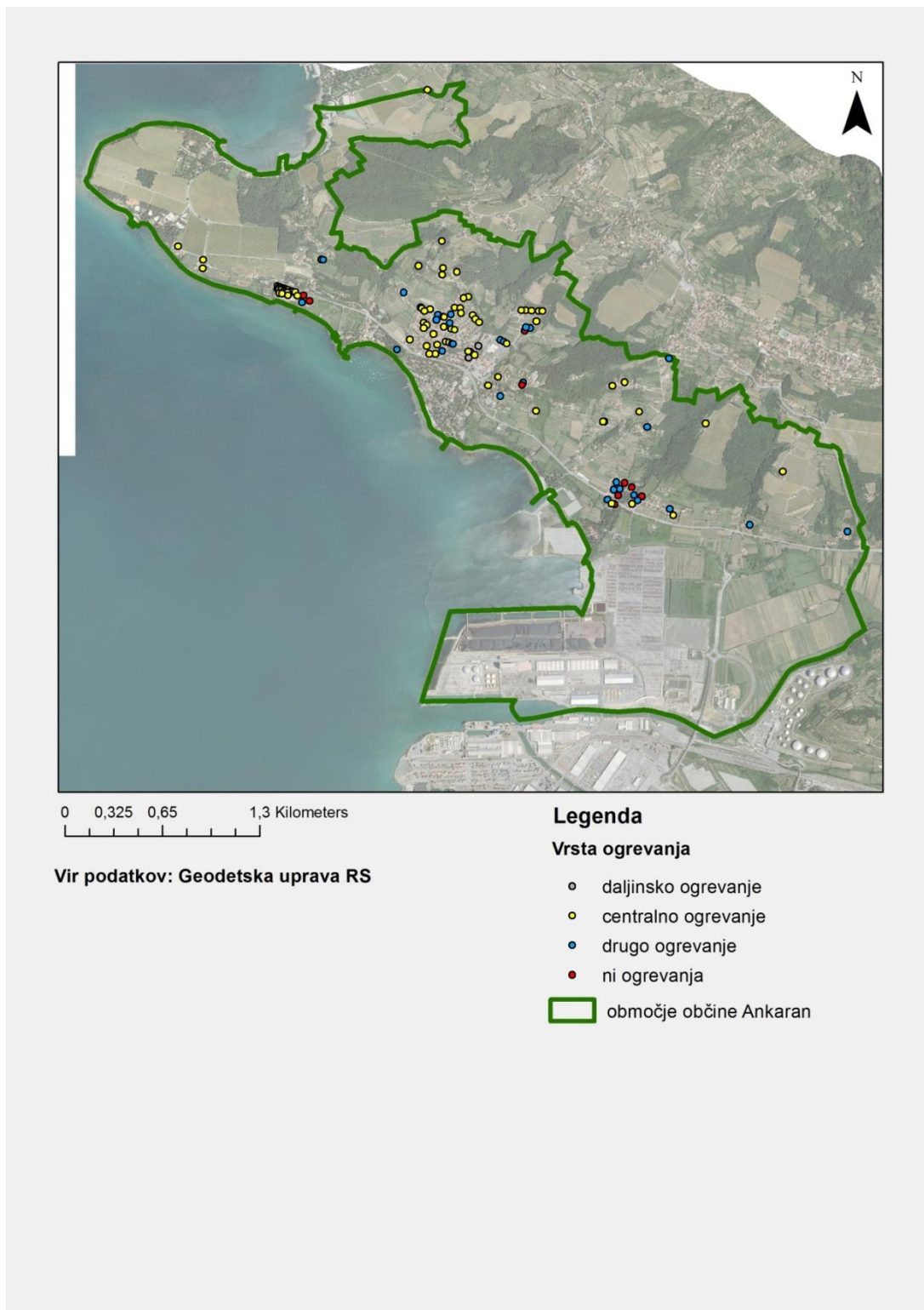
Vir podatkov: Geodetska uprava RS

### Legenda

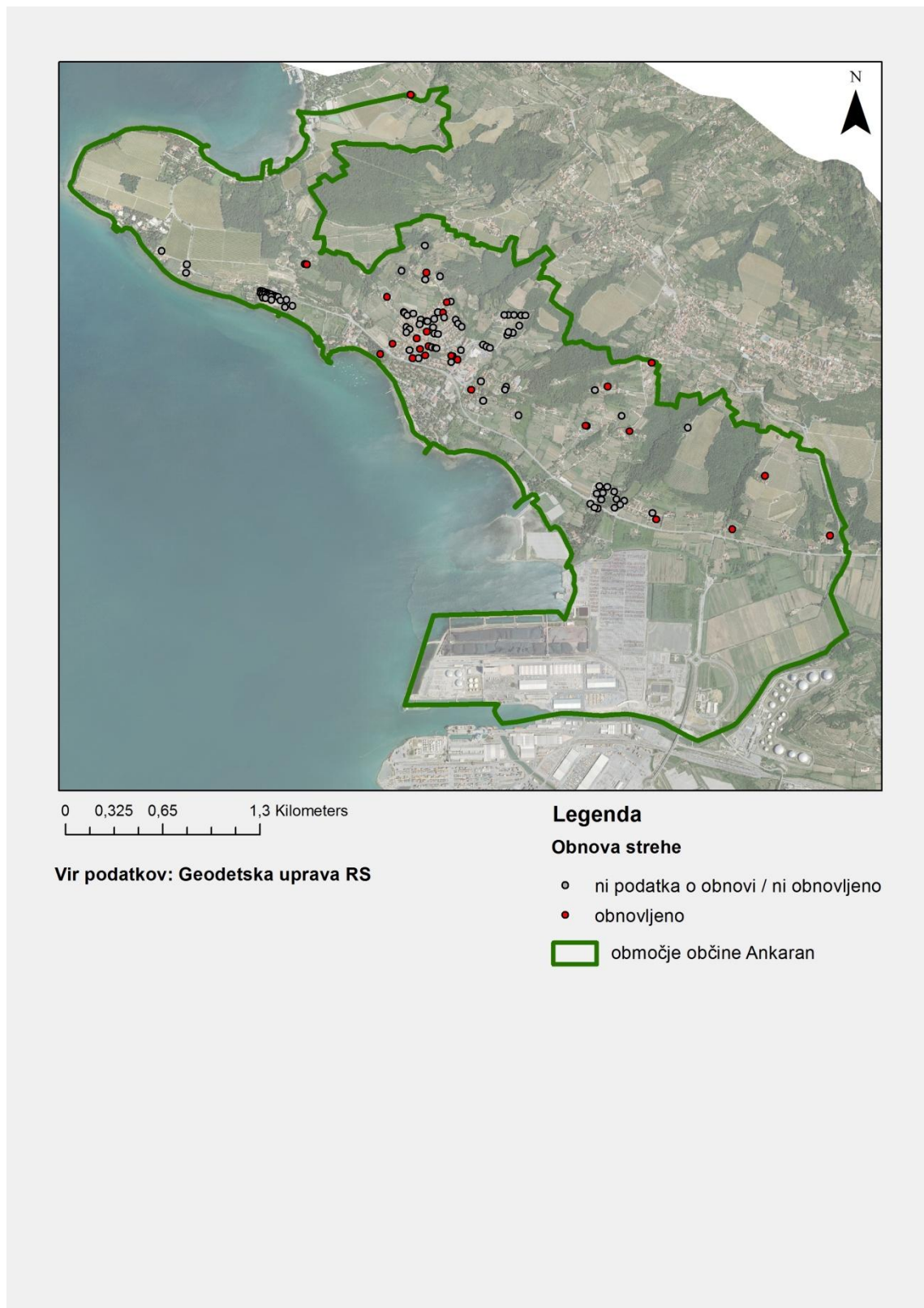
#### Vrsta ogrevanja

- daljinsko ogrevanje
- centralno ogrevanje
- drugo ogrevanje
- ni ogrevanja
- območje naselja Koper

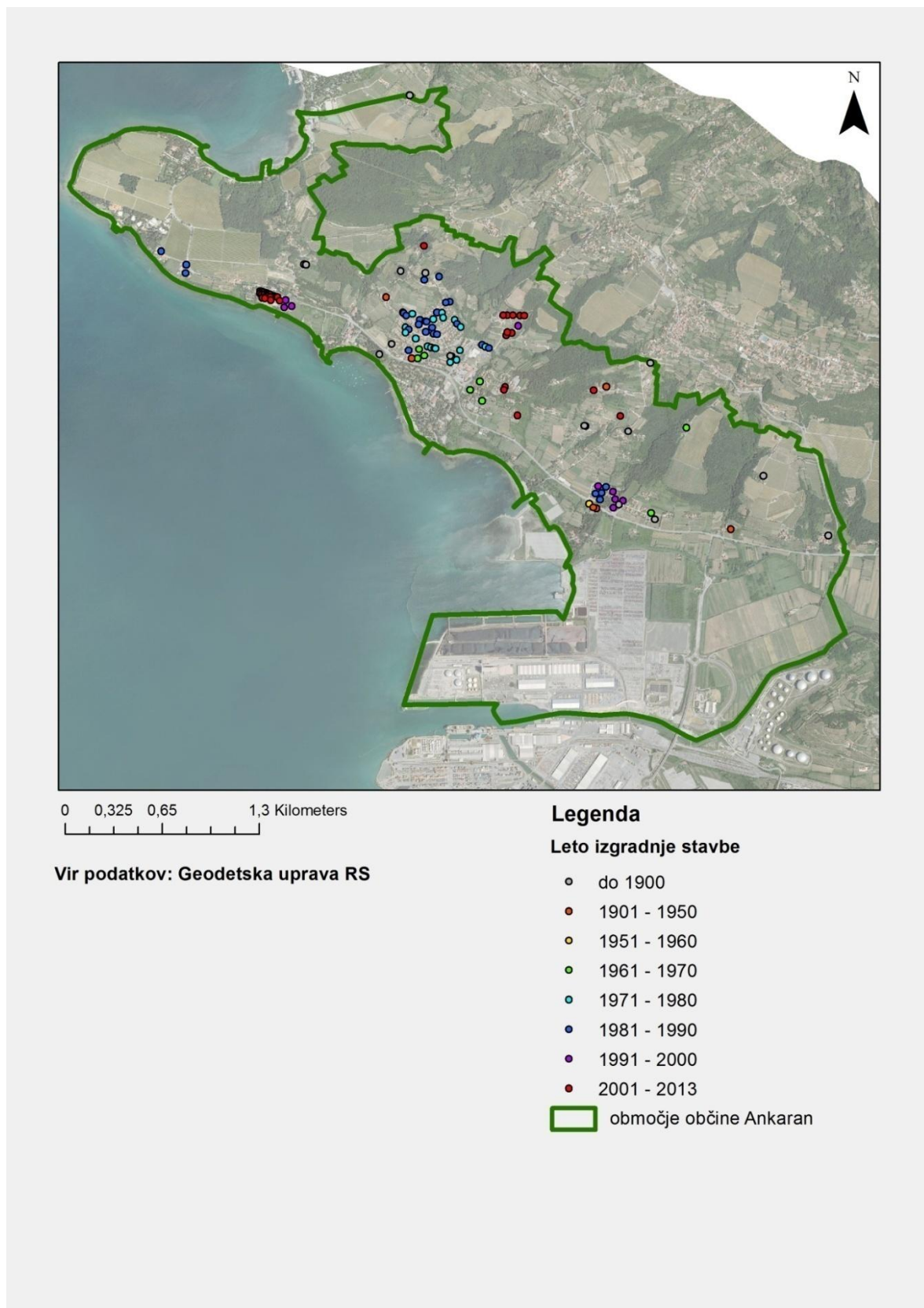
## Priloga Y: Večstanovanjske stavbe v občini Ankaran glede na vrsto ogrevanja, na dan 28.10.2013



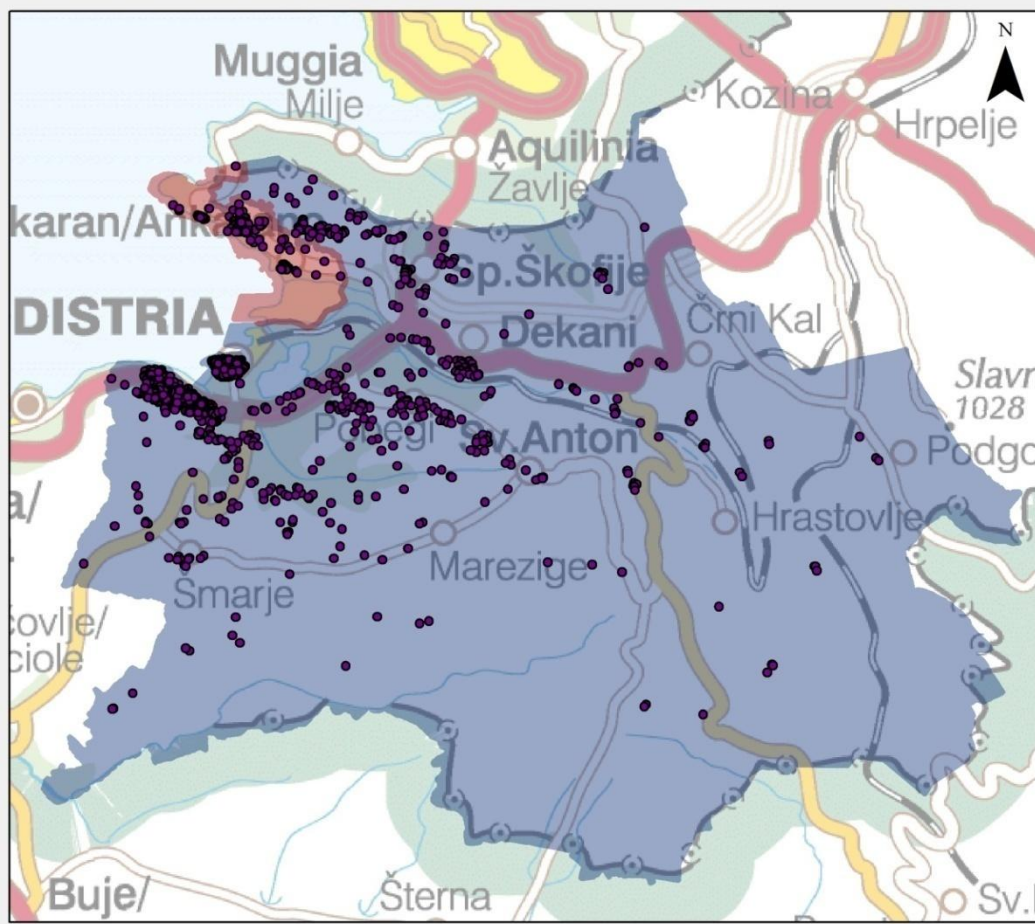
## Priloga Z: Večstanovanjske stavbe v občini Ankaran glede na obnovo strehe, na dan 28.10.2013



## Priloga AA: Večstanovanjske stavbe v občini Ankaran glede na leto izgradnje, na dan 28.10.2013



## Priloga BB: Večstanovanjske stavbe v Mestni občini Koper in občini Ankaran, na dan 28.10.2013



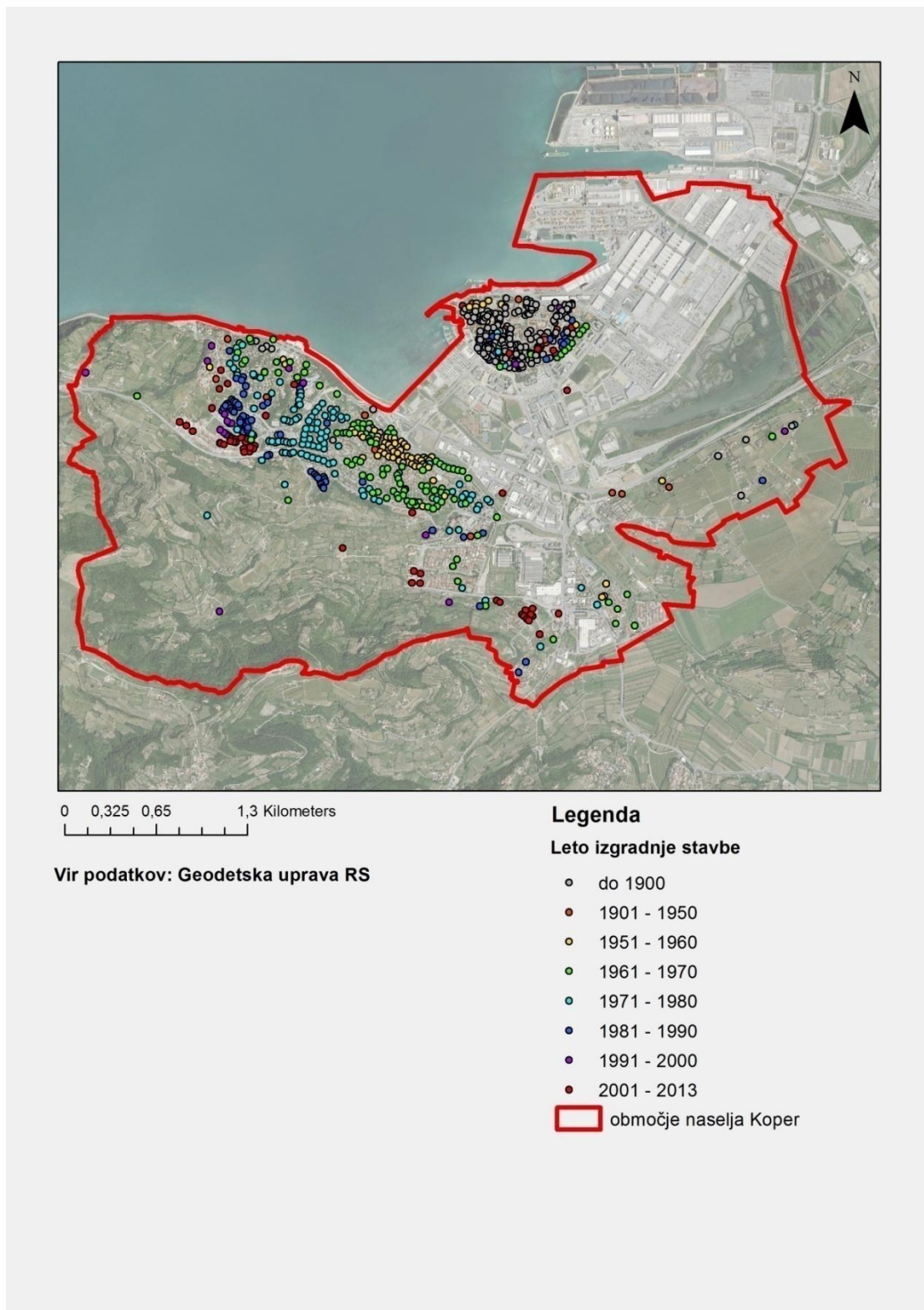
0 1,5 3 6 Kilometers

Vir podatkov: Geodetska uprava RS

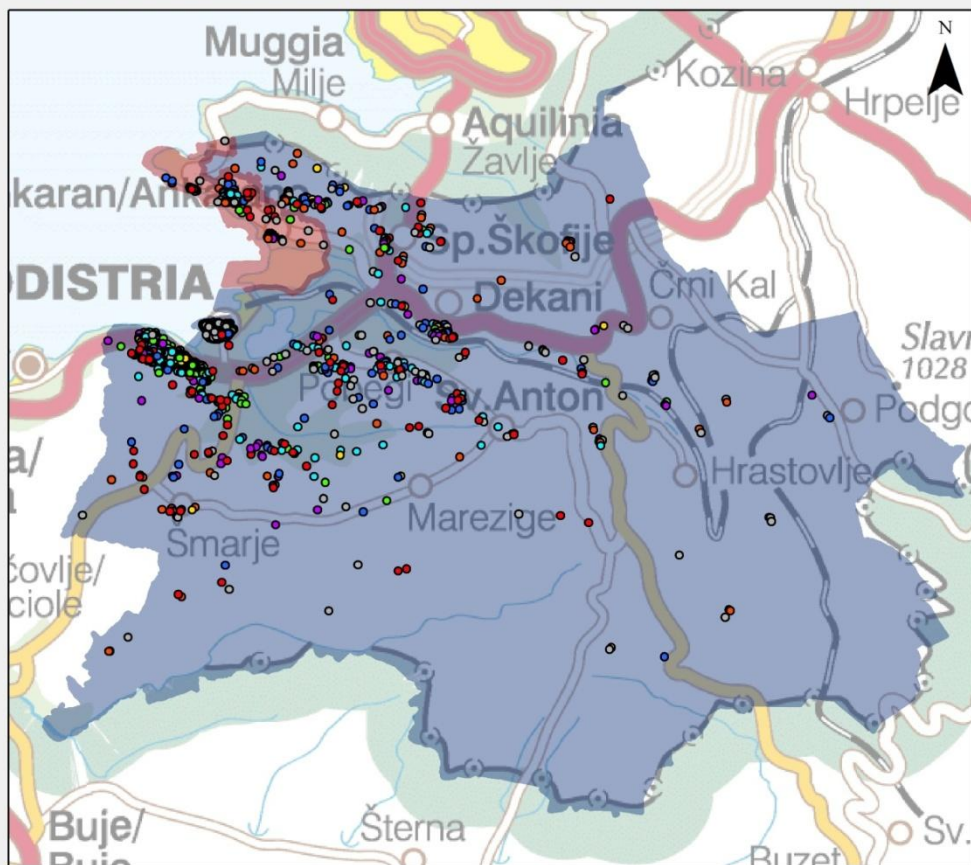
### Legenda

- lokacije stavb
- območje občine Ankaran
- območje Mestne občine Koper

## Priloga CC: Večstanovanjske stavbe v naselju Koper glede na leto izgradnje, na dan 28.10.2013



## Priloga DD: Večstanovanjske stavbe v Mestni občini Koper in Občini Ankaran glede na leto izgradnje, na dan 28.10.2013



Vir podatkov: Geodetska uprava RS

### Legenda

#### Leto izgradnje stavbe

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

■ območje občine Ankaran

■ območje Mestne občine Koper