

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:

Kobetič, M., 2015. Uporabnost podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega fonda na primeru občine Črnomelj. Diplomski naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentorica Šubic-Kovač, M., somentir Polajnar, M.): 55 str.

Datum arhiviranja: 18-06-2015

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:

Kobetič, M., 2015. Uporabnost podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega fonda na primeru občine Črnomelj. B.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljani, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Šubic-Kovač, M., co-supervisor Polajnar, M.): 55 p.

Archiving Date: 18-06-2015

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 STROKOVNI
ŠTUDIJSKI PROGRAM PRVE
STOPNJE OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO**

Kandidatka:

Diplomska naloga št.: 88/OG-MO

Graduation thesis No.: 88/OG-MO

Mentorica:

Predsednik komisije:

. dr. u #

Somentor:

Ljubljana, 05. 06. 2015

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako

Vrstica z napako

Namesto

Naj bo

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Maja Kobetič izjavljam, da sem avtorica diplomske naloge z naslovom » Uporabnost podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega fonda na primeru občine Črnomelj«.

Izjavljam, da je elektronska različica povsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju.

Ljubljana, maj 2015

Maja Kobetič

BIBLIOGRAFSKO–DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.6(497.4Črnomelj)(043.2)
Avtor:	Maja Kobetič
Mentor:	izr. prof. dr. Maruška Šubic-Kovač
Somentor:	asist. mag. Matija Polajnar
Naslov:	Uporabnost podatkov registra nepremičnin za analizo stanovanjskega fonda na primeru občine Črnomelj
Tip dokumenta:	Diplomska naloga - VSŠ
Obseg in oprema:	55 str., 5 pregl., 12 sl., 29 graf.
Ključne besede:	register nepremičnin, CC-SI klasifikacija objektov, enostanovanjske stavbe, dvostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe

IZVLEČEK

V diplomskem delu je analizirana uporabnost podatkov registra nepremičnin, in sicer na primeru stanovanjskega fonda občine Črnomelj.

Izvedena je analiza značilnosti stanovanjskih stavb v občini Črnomelj, glede na leto njihove izgradnje, glede na vrsto materiala iz katerega je stavba zgrajena, glede na priključitve stavb na električno in vodovodno omrežje, glede na izvedene prenove streh in fasad, glede na vrsto ogrevanja objekta. Izbrani podatki so tudi grafično prikazani na kartografskih podlagah.

Zaključimo lahko, da so podatki registra nepremičnin uporabni za analize in prikaze značilnosti stanovanjskega sklada izbrane občine, pri čemer so največje pomanjkljivosti opazne pri manjkajočih podatkih glede vrste ogrevanja objekta in obnove streh in fasad stanovanjskih stavb. Prav ti podatki bodo imeli v prihodnjih letih, ki bodo posvečena energetske sanaciji stavb, največjo uporabno vrednost.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	332.6(497.4Črnomelj)(043.2)
Author:	Maja Kobetič
Supervisor:	Assoc. Prof. Maruška- Šubic-Kovač, Ph.D.
Cusupervisor:	Assist. Matija Polajnar, M.Sc.
Title:	Real estate register data and its usability for the analysis of the existing housing fund-case study: municipality of Črnomelj
Document type:	Graduation thesis- Higher professional studies
Notes:	55 p., 5 tab., 12 fig., 29 graph.
Key words:	real estate register, CC-SI clasification, single-family houses, multi-dwelling houses

ABSTRACT

The thesis deals with the analysis of Real estate register data and its usability for the analysis of the existing housing fund within municipality of Črnomelj.

The first part of the thesis shows the results of the analysis based on the existing housing fund; characteristics of the housing fund according to the year of their construction are presented as well as the material from which housing is constructed, data regarding electricity and water supply, data about roof and façade renovations and the type of the heating used in housing.

Results of the analysis are presented on maps as well. The result of the analysis show that Real estate register data can be used to present characteristics of the housing fund within selected municipality, but with some limitations regarding the usability of the data about roof and façade renovations. Precisely compete and accurate data about roof and façade renovations of the existing housing fund would be useful in the next few years, which will be dedicated to energy efficient renovations of Housing stock.

ZAHVALA

Za pomoč in strokovno svetovanje pri izdelavi diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic-Kovač in somentorju asist. mag. Matija Polajnar, za njegov trud in usmerjanje pri nastajanju dela

Zahvalila bi se tudi svoji družini, ki mi je omogočila študij in za njihovo moralno podporo ter razumevanje.

Hvala tudi vsem prijateljem, ki so bili ob meni v času študija in za njihove spodbudne besede.

Hvala vsem in vsakomur posebej!

Maja Kobetič

KAZALO VSEBINE

1 UVOD	1
2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, PREDSTAVITEV OBMOČJA OBRAVNAVE, METODA DELA, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE	2
2.1 Namen diplomske naloge	2
2.2 Predstavitev območja obravnave	2
2.3 Metoda dela	8
2.4 Čas obravnave in viri podatkov	9
3 ANALIZA ATRIBUTNIH PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH NA OBMOČJU OBČINE ČRNOMELJ	10
3.1. Analiza vseh stanovanjskih stavb na območju občine Črnomelj.....	10
3.2 Analiza podatkov o enostanovanjskih stavbah v občini Črnomelj	20
3.2.1 Podrobnejša analiza enostanovanjskih stavb zgrajenih v obdobju 1971- 1990.....	23
3.3 Analiza podatkov o dvostanovanjskih stavbah v občini Črnomelj.....	27
3.4 Analiza podatkov o večstanovanjskih stavbah v občini Črnomelj	32
4 KVALITATIVNA ANALIZA PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH V OBČINI ČRNOMELJ	37
5 PODATKI O OBNOVI STREH IN FASAD STANOVANJSKIH STAVB KOT IZHODIŠČE ZA OCENO VZDRŽEVANOSTI STANOVANJSKEGA FONDA OBČINE ČRNOMELJ	39
6 KARTOGRAFSKI PRIKAZ POSAMEZNIH LASTNOSTI STANOVANJSKIH STAVB V OBČINI ČRNOMELJ.....	42

7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE.....	53
------------------------------------	-----------

VIRI.....	54
------------------	-----------

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Primerjava občin, ki se nahajajo v Beli krajini, po izbranih statističnih kazalcih	4
Preglednica 2	Primerjava izbranih statističnih kazalcev za občino Črnomelj in Slovenijo	5
Preglednica 3:	Posamezna naselja v občini Črnomelj in število stanovanjskih stavb v naseljih, 28.10.2013	10
Preglednica 4.	Stanovanjske stavbe glede na prevladujočo stanovanjsko rabo delov stavb na območju občine Črnomelj, 28.10.2013	15
Preglednica 5:	Standardi vzdrževanja strešne kritine in fasade po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj	39

KAZALO SLIK

Slika 1:	Lega občine Črnomelj	3
Slika 2:	Obrazec registra nepremičnin za stavbo	7
Slika 3:	Enostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na leto izgradnje, 28.10.2013	43
Slika 4:	Dvostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na leto izgradnje, 28.10.2013	44
Slika 5:	Večstanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na leto izgradnje, 28.10.2013	45
Slika 6:	Enostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na tip stavbe, 28.10.2013	46
Slika 7:	Enostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na material nosilne konstrukcije, 28.10.2013	47
Slika 8:	Enostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto ogrevanja, 28.10.2013	48
Slika 9:	Enostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na priključitev na vodovodno omrežje, 28.10.2013	49
Slika 10:	Večstanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na število stanovanj, 28.10.2013	50
Slika 11:	Večstanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto ogrevanja, 28.10.2013	51
Slika 12:	Večstanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na obnovljeno fasado, 28.10.2013	52

KAZALOGRAFIKONOV

Grafikon 1:	Stanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na dejansko rabo, 28.10.2013	17
Grafikon 2:	Stanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto materiala, 28.10.2013	17
Grafikon 3:	Stanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto ogrevanja, 28.10.2013	18
Grafikon 4:	Stanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na podatek o obnovi strehe, 28.10.2013	19
Grafikon 5:	Stanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na podatek o obnovi fasade, 28.10.2013	19
Grafikon 6:	Enostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto materiala, iz katerega je stavba zgrajena, 28.10.2013	20
Grafikon 7:	Enostanovanjske stavbe v občini Črnomelj, glede na vrsto ogrevanja, 28.10.2013	21
Grafikon 8:	Opremljenost enostanovanjskih stavb v Črnomlju z vodovodnim omrežjem, 28.10.2013	21
Grafikon 9:	Opremljenost enostanovanjskih stavb v Črnomlju z električnim omrežjem, 28.10.2013	22
Grafikon 10:	Enostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na leto izgradnje, 28.10.2013	22
Grafikon 11:	Enostanovanjske stavbe v občini Črnomelj zgrajene v letih 1971 – 1990, glede na vrsto materiala iz katerih so zgrajene	23
Grafikon 12:	Enostanovanjske stavbe zgrajene v letih 1971-1990, glede na vrsto ogrevanja	24
Grafikon 13:	Število nadstropij v enostanovanjskih stavbah zgrajenih v obdobju 1971-1990	24

Grafikon 14:	Enostanovanjske stavbe zgrajene v letih 1971 - 1990 glede na obnovljeno streho	25
Grafikon 15:	Enostanovanjske stavbe zgrajene v letih 1971 -1990 glede na obnovljeno fasado	26
Grafikon 16	Enostanovanjske stavbe zgrajene v letih 1971-1990, glede na obnovljeno streho in fasado,28.10.2013	27
Grafikon 17:	Dvostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto materiala iz katerega je zgrajena dvostanovanjska stavba, 28.10.2013	28
Grafikon 18:	Dvostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto ogrevanja, 28.10.2013	28
Grafikon 19:	Opremljenost dvostanovanjskih stavb v občini Črnomelj z vodovodnim in električnim omrežjem	29
Grafikon 20:	Dvostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na leto izgradnje, 28.10.2013	30
Grafikon 21:	Dvostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto materiala, zgrajene v letih 1971-1990	30
Grafikon 22:	Dvostanovanjske stavbe glede na vrsto ogrevanja, zgrajene v letih 1971-1990	31
Grafikon 23:	Dvostanovanjske stavbe zgrajene v letih 1971-1990, glede na obnovljeno streho in fasado,28.10.2013	32
Grafikon 24:	Večstanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto materiala iz katerega je večstanovanjska stavba zgrajena, 28.10.2013	33
Grafikon 25:	Večstanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto ogrevanja, 28.10.2013	33
Grafikon 26:	Opremljenost večstanovanjskih stavb v občini Črnomelj z vodovodom in elektriko	34

Grafikon 27:	Večstanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na leto izgradnje, 28.10.2013	35
Grafikon 28:	Večstanovanjske stavbe zgrajene v letih 1971-1990, glede na obnovljeno streho in fasado, 28.10.2013	36
Grafikon 29:	Stanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto ogrevanja, 28.10.2013	37

1 UVOD

Stanovanjske stavbe med nepremičninami zasedajo pomembno mesto zaradi njihove osnovne funkcije- prebivališča. V diplomski nalogi sem se osredotočila na analizo stanovanjskih stavb v svojem domačem okolju oziroma občini Črnomelj.

V diplomski nalogi sem analizirala stanovanjske stavbe na podlagi stanovanjskih podatkov, ki so javno dostopni in s pomočjo katerih lahko opišemo značilnosti območja občine Črnomelj. Osredotočila sem se na analizo enostanovanjskih, dvostanovanjskih in večstanovanjskih stavb. Obravnavala sem jih po enotni klasifikaciji vrst stavb, s podanimi šiframi vrste rabe stanovanjskega objekta (CC-SI klasifikacija).

Z analizo stanovanjskih stavb v občini Črnomelj sem hotela prikazati število stanovanjskih stavb na celotnem območju občine Črnomelj, kakor tudi stanovanjskih stavb v posameznih naseljih, vrsti materiala, iz katerega je konstrukcija zgrajena, vrste ogrevanja stanovanjskih stavb, število stanovanjskih stavb po posameznih obdobjih ter obnove streh in fasad, ki so aktualne zaradi bližajoče se direktive o energetske varčnosti, ki bo začela veljati za javne objekte v letu 2018 in za stanovanjske objekte v letu 2020.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE, PREDSTAVITEV OBMOČJA OBRAVNAVE, METODA DELA, VIRI PODATKOV, ČAS OBRAVNAVE

2.1 Namen diplomske naloge

Namen diplomske naloge je analizirati podatke registra nepremičnin (v nadaljevanju: REN) o stanovanjskih stavbah v občini Črnomelj. Podatki REN-a naj bi odražali dejansko stanje nepremičnin v naravi. Z analizo želimo preveriti verodostojnost podatkov in ugotoviti, ali so podatki primerni oziroma dovolj zanesljivi, da bi lahko na njihovi osnovi prikazali temeljne značilnosti stanovanjskega fonda občine Črnomelj.

2.2 Predstavitev območja obravnave

Občina Črnomelj je ena izmed treh občin, ki se nahajajo v Beli krajini. Je del statistične regije Jugovzhodna Slovenija. Občina meji na občine Kočevje, Semič in Metlika, na reki Kolpi pa meji na republiko Hrvaško [3].

Površina občine meri 340 km², kar jo uvršča na 5. mesto slovenskih občin glede na površino [2].

Staro mestno jedro Črnomlja stoji na pomolu v tesnem okljuku rek Lahinje in Dobljčice. Prvo naselje je bilo tukaj že v času bronaste dobe in od takrat je okljuk stalno naseljen. Gospodarstvo je dobilo novo spodbudo leta 1914, ko je v mesto pripeljal prvi vlak [9].

Občina je v sredini leta 2013 štela 14.659 prebivalcev, kar jo po številu prebivalcev med slovenskimi občinami uvršča na 36. mesto. Na kvadratnem kilometru površine občine je živel povprečno 43 prebivalcev, torej je bila gostota naseljenosti tu manjša kot v celotni državi.



Slika 1: Lega občine Črnomelj [3]

Preglednica 1: Primerjava občin, ki se nahajajo v Beli krajini, po izbranih statističnih kazalcih

Podatki	Občina Črnomelj	Občina Semič	Občina Metlika
Površina km²	339,7	146,7	108,9
Število prebivalcev (2014)	14.586	3.850	8.386
Število delovno aktivnih prebivalcev (po prebivališču) (2014)	4.065	1.321	2.769
Število registriranih brezposelnih oseb (2014)	1.509	306	665
Povprečna mesečna bruto in neto plača na zaposleno osebo (EUR) (2014)	1.306,31 881,24	1.171,11 800,47	1.227,71 832,23
Število stanovanj (2013)	5.977	1.790	3.423
Povprečna površina stanovanj m² (2013)	161	127	148
Število izdanih gradbenih dovoljenj na 1000 prebivalcev (2013)	2,0	4,2	3,7

Iz preglednice, v kateri je izvedena primerjava med občinami Črnomelj, Semič, Metlika, ki ležijo v Beli krajini in spadajo pod statistično regijo jugovzhodna Slovenija, je razvidno, da je občina Črnomelj po površini največja in hkrati občina v Beli krajini z največ prebivalstva. Je tudi osrednja občina glede gospodarskega razvoja, kar je razvidno tudi iz števila delovno aktivnega prebivalstva. Glede na večjo površino občine Črnomelj, večjega števila prebivalstva ter s tem večjih potreb po stanovanjih, je bilo izdanih dovolj gradbenih dovoljenj, v primerjavi z ostalima občinama, ki imata sicer izdanih več gradbenih dovoljenj, vendar sta po površini in številu prebivalstva veliko manjši od

občine Črnomelj. Povprečna mesečna bruto plača je bila v letu 2014 1.306,31 EUR, kar je višje od plač v občini Semič ali Metliki.

Preglednica 2: Primerjava izbranih statističnih kazalcev za občino Črnomelj in Slovenijo

Podatki	Občina Črnomelj	Slovenija
Naravni prirast (2013)	- 15	1.777
Naravni prirast na 1.000 prebivalcev (2013)	- 1,0	0,9
Skupni prirast (2013)	- 47	2.264
Skupni prirast na 1.000 prebivalcev (2013)	- 3,2	1,1
Delovno aktivno prebivalstvo (2013)	5.504	797.792
Stopnja brezposelnih oseb % (2013)	21,5	13,1
Povprečna mesečna bruto plača na zaposleno osebo (2013)	1.306,31	1.540,25
Število stanovanj (2011)	5.859	844.656
Število naseljenih stanovanj (2011)	4.369	670.127

Se nadaljuje ...

...nadaljevanje preglednice 2

Povprečna uporabna površina stanovanja (m2) (2011)	80,6	79,6
Povprečna uporabna površina stanovanja na stanovalca (m2) (2011)	25,6	27,4
Povprečno število oseb v stanovanju (2011)	3,3	3,0
Delež tri- ali več sobnih stanovanj (%) (2011)	58,7	60,0
Delež naseljenih stanovanj, ki nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture (%) (2011)	7,7	5,0
Delež izdanih gradbenih dovoljenj za stanovanjske stavbe (%) (2011)	51,7	74,0
Povprečna površina stanovanj, za katera so bila izdana gradbena dovoljenja (m2) (2011)	161	145
Ocena dokončanih stanovanj - število (2011)	26	3.484

Iz preglednice 2 je razvidno, da je bil v letu 2013v občini Črnomelj naravni prirast na 1000 prebivalcev negativen, kakor tudi skupni prirast, medtem ko je bil za območje Sloveniji le ta pozitiven.

Občina Črnomelj ima dokaj visoko stopnjo brezposelnosti, ki pa iz leta v leto še raste. Temu je glavni vzrok gospodarska kriza v kateri se je znašla Slovenija in slabe prometne povezave z preostalo Slovenijo. Glede na slovensko povprečje se stopnja brezposelnosti povečuje, medtem ko se na območju celotne Slovenije zmanjšuje. Na povečano izseljevanje nakazuje tudi negativen selitveni

prirast. Hkrati bistveno nižje povprečne mesečne neto plače glede na slovensko povprečje ne prispevajo k pretiranemu optimizmu mladih na območju Bele krajine.

Iz preglednice lahko tudi razberemo, da je povprečna površina stanovanj v občini Črnomelj večja od slovenskega povprečja, vendar v stanovanjih prebiva več ljudi, kar pomeni, da je povprečna uporabna površina na stanovalca v občini Črnomelj nižja kot v Sloveniji. Povprečna površina stanovanj, za katera so bila v letu 2011 izdana gradbena dovoljenja, je večja, saj si ljudje v občini Črnomelj najbolj pogosto gradijo enostanovanjske hiše. Nezanemarljiv podatek je tudi, da veliko ljudi živi v stanovanjih, ki nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture, delež takih stanovanj je 2,7% višji od slovenskega povprečja.

Republika Slovenija
Ministrstvo za infrastrukturo in gradnjo
Nadzorni svet Republike Slovenije

Stavba

Podatki o stavbi

10 - Šifra k.o.: 11 - Številka stavbe:

16 - Stavba nima naslova
Naslov stavbe (občina, naselje, ulica, HŠ/dod.HŠ):

81 - Nova stavba 82 - Brisana stavba

OBEZNO IZPOLNITI

VPIŠITE SAMO PODATKE, KI JIH SPREMINJATE ALI DODAJATE!

46 - Tip stavbe (Obkrožite samo en odgovor!)
a - samostojna stavba b - stavba dvojček c - krajna vrstna stavba d - vmesna vrstna stavba

47 - Število etaž 48 - Številka prtilične etaže 49 - Leto izgradnje

50 - Leto obnove strehe 51 - Leto obnove fasade

52 - Material nosilne konstrukcije (Obkrožite samo en odgovor!)
e - opeka b - beton, železobetón c - kamen d - les e - kombinacija različnih materialov
f - kovinska konstrukcija g - montažna gradnja h - drug material

53 - Vrsta ogrevanja (Obkrožite samo en odgovor!)
a - daljinsko ogrevanje b - centralno ogrevanje (tudi etažno) c - drugo ogrevanje d - ni ogrevanja

55 - Kanalizacija? da ne 55 - Vodovod? da ne 56 - Električna? da ne

58 - Parcele, na katerih stoji stavba

Parcelna številka	Površina zemljišča pod stavbo	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	m ²
<input type="text"/>	<input type="text"/>	m ²
<input type="text"/>	<input type="text"/>	m ²

(V polje »Parcelna številka« vpišite številko parcele, na kateri stoji stavba.
V polje »Površina zemljišča pod stavbo« vpišite površino zemljišča pod stavbo v m² brez decimal.)

(Točki 54 in 60 se izpolni za stavbe, ki imajo vsaj en del stavbe v stanovanjski, gostinski, poslovni ali pušarnski reži ali del stavbe, ki je »televizijski obem, zapor, vojašnica ali prostor za nastanitev policistov ali gasilcev.«)

54 - Dvigalo? da ne 60 - Kabelska TV? da ne

53 - Podatki o osebi, ki je posredovala podatke:

Ime:

Datum izpolnjevanja: Dan Mesec Leto Podpis:

Obrazec Stavba je vpisanih na 100 strani. Zbirno o avtorskega upravitelja - ZEU (Uredni list RS št. 47/0006 in popr.)

Slika 2: Obrazec registra nepremičnin za stavbo

Prikaz obrazca z zahtevanimi podatki o stavbi, ki ga prejme vsak lastnik za popis svojega stanovanjskega objekta.

2.3 Metoda dela

Podatke, ki smo jih potrebovali v diplomski nalogi, se, naročila na Geodetski upravi Republike Slovenije. Analizirani podatki so del evidence imenovane register nepremičnin. Register nepremičnin je javna zbirka podatkov o nepremičninah na območju Republike Slovenije, ki odraža dejansko stanje nepremičnin v naravi. Podatki, ki jih pridobimo iz registra nepremičnin, so javno dostopni. Le-ti so zapisani v obliki ASCII izvoznega formata. Za potrebe diplomske naloge smo potrebovali ASCII datoteko imenovano REN_STAVBE.TXT. Podatki so bili z namenom poizvedbe uvoženi v program MS ACCESS.

Iz podatkov sem najprej izločila vse nestanovanjske stavbe. Tako sem pridobila podatke le o stanovanjskih stavbah v Sloveniji. Ker pa v diplomski nalogi obravnavam posebej občino Črnomelj, sem z nadaljnjimi poizvedbami izločila le podatke za stanovanjske stavbe, ki se nahajajo znotraj občine Črnomelj. Ker pa v datoteki REN_STAVBE.TXT ni mogoče opredeliti podrobneje dejanske rabe večstanovanjskih stavb glede na število stanovanj, sem s pomočjo datoteke REN_DELISTAVBE.TXT preračunala, koliko stanovanj pripada posamezni stanovanjski stavbi v občini Črnomelj in nato te podatke pripisala vsem večstanovanjskim stavbam. Tako zbrane podatke sem nato za nadaljnjo uporabo izvozila v formatu xlsx.

Podatke sem nato analizirala v programu MS EXCEL. Analizirala sem stanovanjske stavbe glede na vrsto stanovanjskih stavb, glede na število stanovanj, vrsto materiala konstrukcij, tip ogrevanja, opremljenost z vodovodnim in električnim sistemom, glede na vzdrževanost oziroma obnove strehe in fasade. Stanovanjske stavbe sem za potrebe podrobnejših analiz klasificirala v osem razredov glede na leto izgradnje. Pri enostanovanjskih stavbah sem podrobneje analizirala dve desetletji (od 1971 do 1990 leta). Upoštevala sem, da je bilo v teh letih oz. dveh desetletjih zgrajenih največ enostanovanjskih stavb. Enako sem naredila z dvostanovanjskimi in večstanovanjskimi objekti in se tudi pri njih osredotočila na obdobja, v katerih je bilo zgrajenih največ stanovanjskih stavb.

Za vse podatke, ki sem jih obravnavala in s pomočjo katerih sem naredila analizo stanovanjskega fonda v občini Črnomelj, sem nato izdelala grafikone in preglednice z rezultati analiz. Izvedena je tudi analiza glede popolnosti, pravilnosti podatkov. Nekateri rezultati so grafično predstavljeni s kartografskimi prikazi, ki so bili izdelani z uporabo programa ESRI ArcMap.

Na koncu sledijo zaključne ugotovitve.

2.4 Čas obravnave in viri podatkov

Za potrebe diplomske naloge sem podatke, ki sem jih potrebovala pridobila iz Geodetske uprave RS in sicer iz registra nepremičnin. Za potrebe opisa obravnavanega območja sem uporabila tudi podatke Statističnega urada RS, Prostorsko informacijskega sistema občin. Podatki registra nepremičnin se nanašajo na dan 28.10.2013.

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

3.1. Analiza vseh stanovanjskih stavb na območju občine Črnomelj

V občini Črnomelj je bilo po podatkih REN-a na dan 28.10.2013, 4.826 stanovanjskih stavb in 5.888 delov stavb v stanovanjskih stavbah.

Preglednica 3: Posamezna naselja v občini Črnomelj in število stanovanjskih stavb v naseljih, 28.10.2013

Občina	Ime naselja	Število stanovanjskih stavb
Črnomelj	Adlešiči	56
Črnomelj	Balkovci	18
Črnomelj	Bedenj	30
Črnomelj	Belčji vrh	44
Črnomelj	Bistrica	2
Črnomelj	Blatnik pri Črnomlju	48
Črnomelj	Bojanci	41
Črnomelj	Brdarci	15
Črnomelj	Breg pri Sinjem vrhu	4
Črnomelj	Breznik	11
Črnomelj	Butoraj	36
Črnomelj	Cerkvišče	34
Črnomelj	Črešnjevec pri Dragatušu	8
Črnomelj	Črnomelj	1158
Črnomelj	Čudno selo	22
Črnomelj	Daljne njive	15
Črnomelj	Damelj	24

se nadaljuje ...

... nadaljevanje preglednice 3

Črnomelj	Dečina	7
Črnomelj	Desinec	20
Črnomelj	Deskova vas	22
Črnomelj	Dobliče	58
Črnomelj	Doblička gora	77
Črnomelj	Dolenja Podgora	11
Črnomelj	Dolenja vas pri Črnomlju	23
Črnomelj	Dolenjci	34
Črnomelj	Dolenji Radenci	16
Črnomelj	Dolenji Suhor pri Vinici	21
Črnomelj	Dolnja Paka	9
Črnomelj	Draga pri Sinjem vrhu	10
Črnomelj	Dragatuš	77
Črnomelj	Dragoši	11
Črnomelj	Dragovanja vas	31
Črnomelj	Drenovec	41
Črnomelj	Drežnik	14
Črnomelj	Fučkovci	18
Črnomelj	Golek	15
Črnomelj	Golek pri Vinici	28
Črnomelj	Gorenja Podgora	14
Črnomelj	Gorenjci pri Adlešičih	20
Črnomelj	Gorenji Radenci	22
Črnomelj	Gorica	6
Črnomelj	Gornja Paka	15
Črnomelj	Gornji Suhor pri Vinici	21
Črnomelj	Griblje	139
Črnomelj	Grič pri Dobličah	32
Črnomelj	Hrast pri Vinici	52
Črnomelj	Jankoviči	32
Črnomelj	Jelševnik	42

se nadaljuje ...

... nadaljevanje preglednice 3

Črnomelj	Jerneja vas	27
Črnomelj	Kanižarica	103
Črnomelj	Knežina	20
Črnomelj	Kot ob Kolpi	11
Črnomelj	Kovača vas	8
Črnomelj	Kovačji grad	6
Črnomelj	Kvasica	16
Črnomelj	Lokve	113
Črnomelj	Mala Lahinja	13
Črnomelj	Mala Sela	9
Črnomelj	Mali Nerajec	14
Črnomelj	Marindol	34
Črnomelj	Mavrlen	69
Črnomelj	Mihelja vas	14
Črnomelj	Miklarji	1
Črnomelj	Miliči	18
Črnomelj	Močile	12
Črnomelj	Naklo	27
Črnomelj	Nova lipa	38
Črnomelj	Obrh pri Dragatušu	40
Črnomelj	Ogulin	16
Črnomelj	Otovec	22
Črnomelj	Paunoviči	15
Črnomelj	Perudina	28
Črnomelj	Petrova vas	31
Črnomelj	Pobrežje	6
Črnomelj	Podklanec	47
Črnomelj	Podlog	19
Črnomelj	Prelesje	12
Črnomelj	Preloka	59
Črnomelj	Pribinci	23

se nadaljuje ...

... nadaljevanje preglednice 3

Črnomelj	Purga	15
Črnomelj	Pusti Gradec	13
Črnomelj	Rodine	85
Črnomelj	Rožanec	23
Črnomelj	Rožič vrh	23
Črnomelj	Ručetna vas	53
Črnomelj	Sečje selo	44
Črnomelj	Sela pri Dragatušu	24
Črnomelj	Sela pri Otovcu	28
Črnomelj	Sinji vrh	46
Črnomelj	Sodevci	28
Črnomelj	Srednji Radenci	13
Črnomelj	Stara Lipa	31
Črnomelj	Stari Trg ob Kolpi	45
Črnomelj	Stražnji vrh	125
Črnomelj	Svibnik	37
Črnomelj	Šipek	9
Črnomelj	Špeharji	10
Črnomelj	Talčji vrh	12
Črnomelj	Tanča gora	118
Črnomelj	Tribuče	91
Črnomelj	Tušev dol	44
Črnomelj	Učakovci	49
Črnomelj	Velika Lahinja	21
Črnomelj	Velika sela	19
Črnomelj	Veliki Nerajec	25
Črnomelj	Vinica	91
Črnomelj	Vojna vas	41
Črnomelj	Vranoviči	38
Črnomelj	Vrhovci	25
Črnomelj	Vukovci	22

se nadaljuje ...

... nadaljevanje preglednice 3

Črnomelj	Zagozdac	15
Črnomelj	Zajčji vrh	5
Črnomelj	Zapudje	35
Črnomelj	Zastava	9
Črnomelj	Zilje	61
Črnomelj	Zorenci	10
Črnomelj	Žuniči	24
Črnomelj	Kot pri Damlju	5
Črnomelj	Selce pri Špeharjih	2
Črnomelj	Hrib	15
Črnomelj	Rim	9
Črnomelj	Pavičiči	12

Z razdelitvijo obravnavanega območja občine Črnomelj na naselja dobim pregled stanovanjskih stavb v posameznem naselju. Največ stanovanjskih stavb je bilo pričakovano v mestu Črnomelj, ki velja tudi za glavno mesto Bele krajine, tukaj je 1.158 stanovanjskih stavb.

Večja naselja, ki imajo število stanovanjskih stavb nad 100 so Griblje, Stražnji vrh, Tanča gora, Lokve, Kanižarica. Ostala naselja so manjša, ni pa zabeleženega naselja, ki ne bi imelo stanovanjske stavbe. Naselja z najmanj stanovanjskimi stavbami (1-5 stanovanjskih stavb) so Miklarji, Bistrica, Selce pri Špeharjih, Breg pri Sinjem vrhu, Kot pri Damlju, Zajčji vrh.

Preglednica 4: Stanovanjske stavbe glede na prevladujočo stanovanjsko rabo delov stavb na območju občine Črnomelj, 28.10.2013

ENOSTANOVANJSKE STAVBE (CC-SI 111)				
Opis	Primer	Šifra dejanske rabe dela stavbe	Število stanovanjskih stavb	Delež stanovanjskih stavb (%)
Stavba z enim stanovanjem, ki je neprimerno za bivanje	Stanovanje neprimerno za bivanje	1110000	17	0,35
Stanovanje v samostojni stavbi z enim stanovanjem	Stanovanje v samostojni hiši	1110001	4.542	94,1
	Stanovanje v vili			
	Stanovanje v atrijski hiši			
	Stanovanje v kmečki hiši			
	Stanovanje v podeželski hiši			
	Stanovanje v počitniški hišici			
	Zidanica, v kateri je več kot polovica površine namenjena za stanovanje			
Stanovanje v vrstni hiši (stavba ima svojo streho in lasten vhod)	Stanovanje, ki se nahaja v krajni vrstni hiši	1110002	29	0,60
	Stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	1110003	5	0,1

se nadaljuje. . .

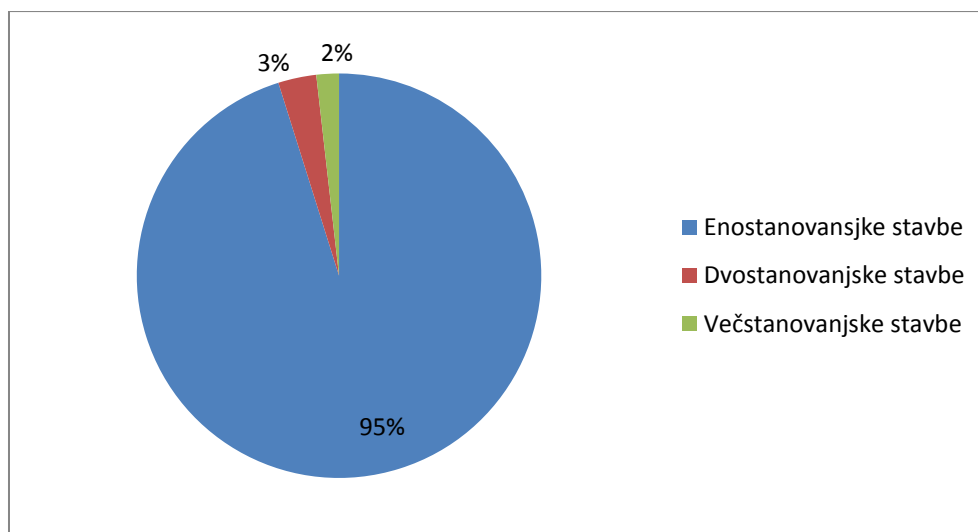
... nadaljevanje preglednice 4

DVOSTANOVANJSKE STAVBE				
Opis	Primer	Šifra vrste rabe	Število stanovanjskih stavb	Delež stanovanjskih stavb (%)
Stavba z dvema ali več stanovanji	Stanovanje neprimerno za bivanje	1120000	0	0
Stanovanje v samostojni stavbi z dvema stanovanjema	Stanovanje v samostojni stavbi	1121001	140	2,9
	Stanovanje, ki se nahaja v vmesni vrstni hiši	1121003	7	0,15
VEČSTANOVANJSKE STAVBE				
Stanovanje v stavbi z več stanovanji	Stanovanje v večstanovanjski stavbi ali stanovanjsko poslovni stavbi	1122100	86	1,8

Iz preglednice za stanovanja v stavbi z enim stanovanjem je razvidno, da je v občini Črnomelj največ enostanovanjskih samostojnih stavb. Vsa ostala stanovanja predstavljajo zelo majhen del celote.

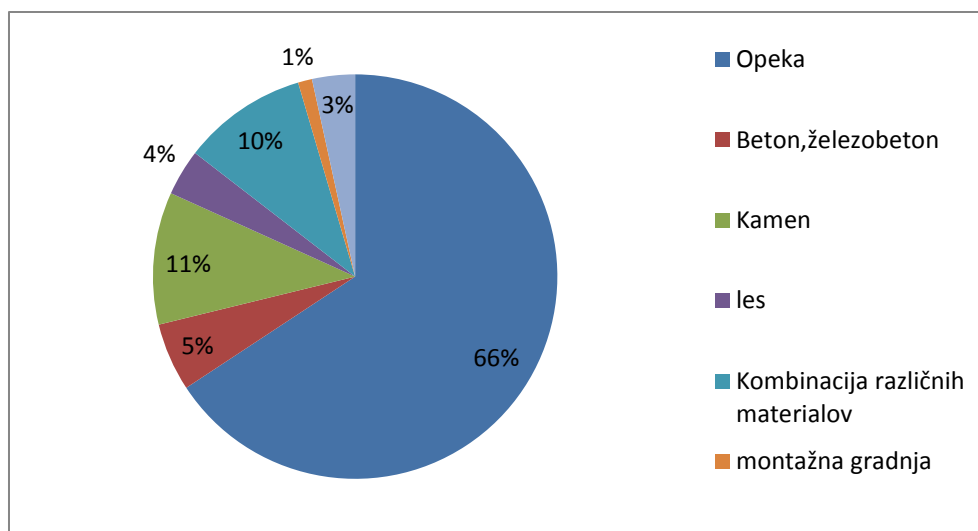
Prav tako razberemo, da je stanovanj, ki se nahajajo v vmesni vrstni hiši v primerjavi s stanovanji v samostojnih stavbah zelo malo.

Iz podrobnejše CC-SI klasifikacije vrst objektov za občino Črnomelj, kjer je 4.826 stanovanjskih stavb je razvidno, da večina prebivalstva prebiva v enostanovanjskih samostojnih stavbah, kar v deležu stanovanjskih stavb znaša 95%, zatem sledijo stanovanja v samostojnih stavbah z dvema stanovanjem, ki predstavljajo le 3% vseh stanovanjskih stavb.



Grafikon 1: Stanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na dejansko rabo, 28.10.2013

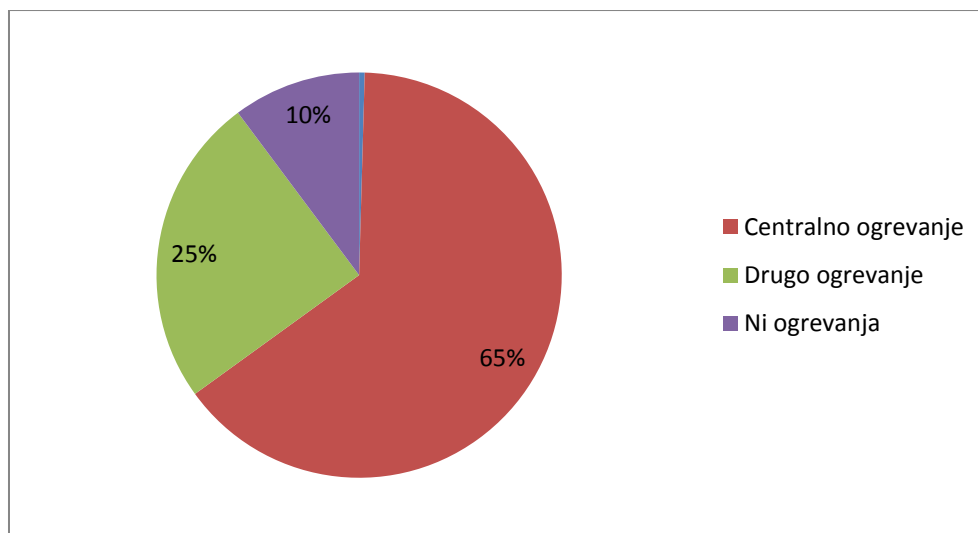
Iz grafikona 1 je razvidno, da je v občini Črnomelj največ enostanovanjskih stavb, katerih delež predstavlja v 95%. Sledijo dvostanovanjske stavbe, ki predstavljajo 3% in večstanovanjske stavbe, ki predstavljajo le 2% vseh stanovanjskih stavb.



Grafikon 2: Stanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto materiala, 28. 10. 2013

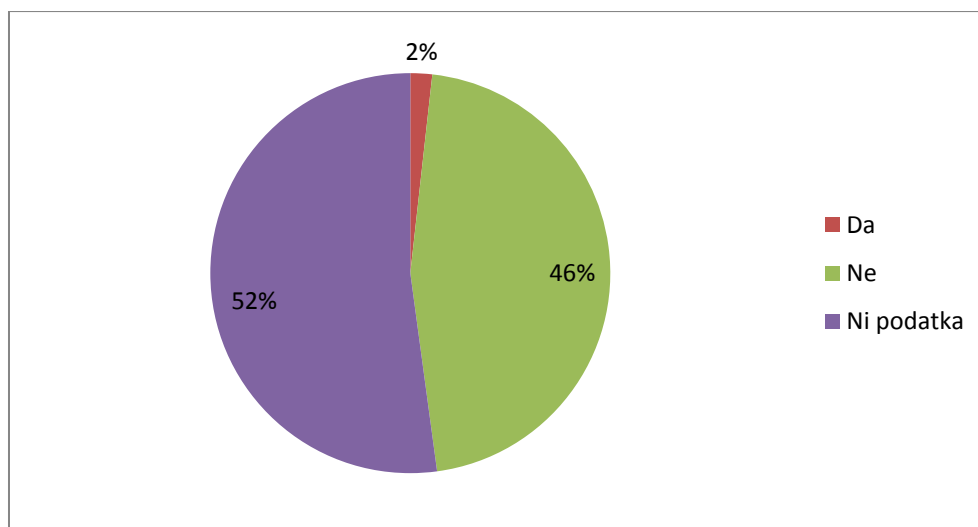
Iz grafikona 2 je razvidno, da se ljudje pri gradnji stanovanjskih stavb odločajo za materiale, kot so opeka, ki je uporabljena v 66% primerih in kamen, iz katerega je zgrajenih 11% vseh stanovanjskih stavb.

V današnjem času pa prihajajo v ospredje vse bolj tudi kombinacije različnih materialov 10% ter upajmo, da v prihodnje tudi montažne gradnje stanovanjskih stavb, ki sedaj predstavljajo le 1% vseh stanovanjskih stavb.



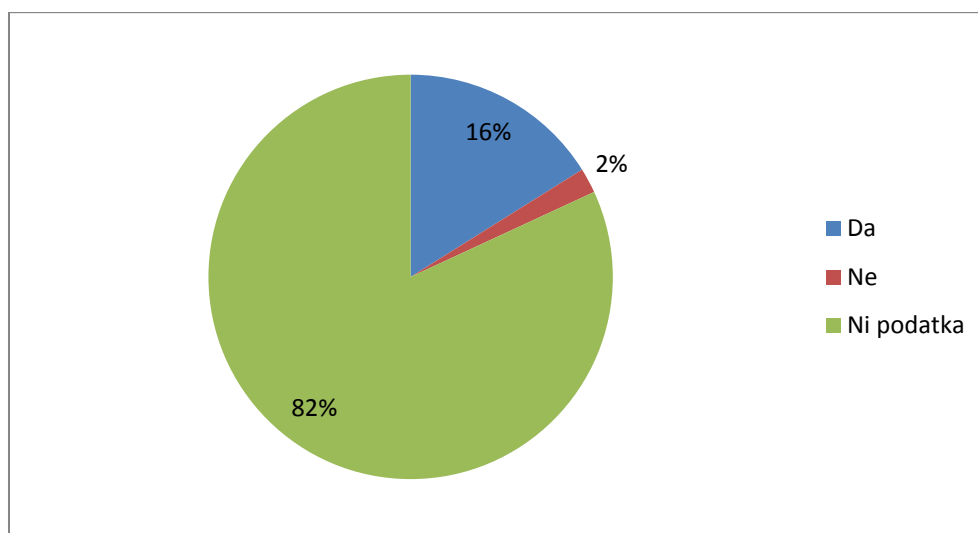
Grafikon 3: Stanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto ogrevanja, 28.10.2013

Iz grafikona, ki prikazuje stanovanjske stavbe glede na vrsto ogrevanja, sem ugotovila, da večina stanovanjskih stavb uporablja centralno ogrevanje 65%, temu pa sledijo stavbe s kategorijo drugo ogrevanje kar pomeni, da se ogrevajo na električne radiatorje, peči 25%. Manj kot odstotek vseh stanovanjskih stavb 0,44% je priključenih na sistem daljinskega ogrevanja. Po podatkih REN-a je desetina vseh stanovanjskih stavb v občini Črnomelj brez ogrevanja.



Grafikon 4: Stanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na podatek o obnovi strehe, 28.10.2013

Iz grafikona 4, ki prikazuje stanovanjske stavbe glede na podatek o obnovi streh, je razvidno, da za občino Črnomelj ni moč pridobiti zanesljivih podatkov o obnovi streh, kajti 52% stanovanjskih stavb namreč nima zapisanega podatka o tem ali je bila streha stavbe obnovljena ali ne. Iz analize vidim, da so bile obnovljene strehe manj kot 100 stanovanjskim stavbam, iz česar lahko sklepam, da precejšen delež stanovanjskih stavb še potrebuje prenovo strehe.



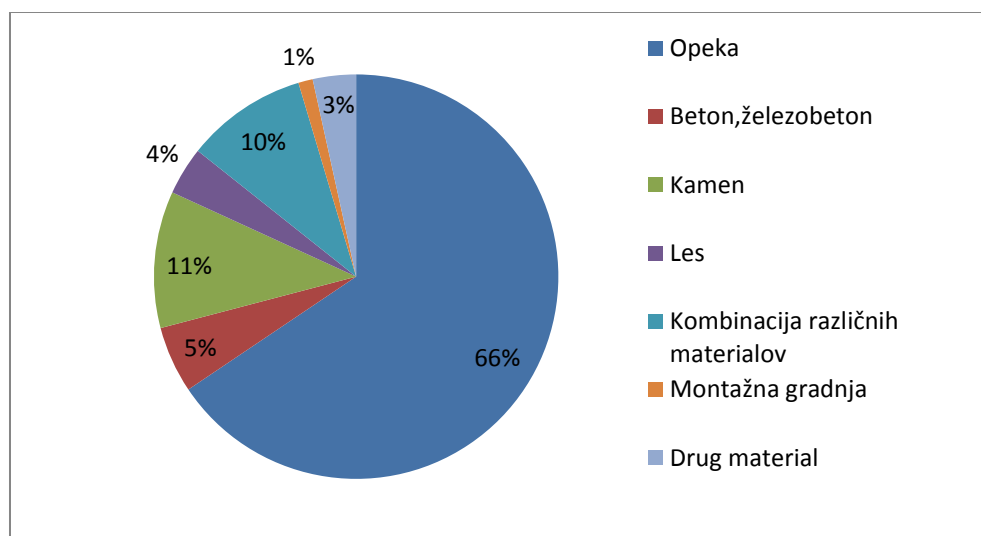
Grafikon 5: Stanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na podatek o obnovi fasade, 28.10.2013

Iz grafikona 5 je razvidno, da tako kot pri obnovah streh za občino Črnomelj ni moč pridobiti zanesljivih podatkov o obnovi fasad, kajti večina stanovanjskih stavb tega podatka nima zabeleženega.

Obnovljenih je bilo 16% fasad stanovanjskih stavb. V luči spodbujanja energetskih sanacij stanovanjskih stavb lahko trdimo, da je v občini Črnomelj precejšnjemu delu stanovanjskega fonda v prihodnjih letih potrebno zamenjati fasado.

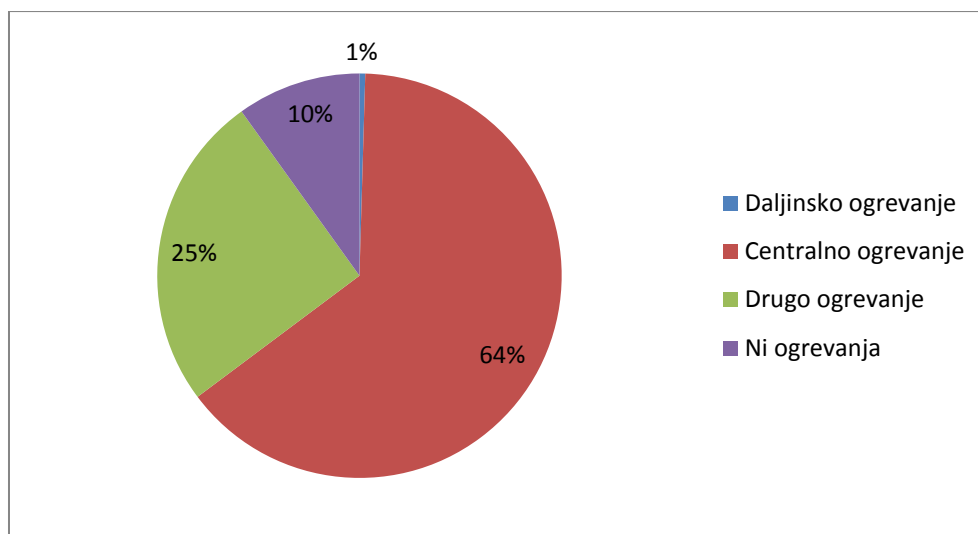
3.2 Analiza podatkov o enostanovanjskih stavbah v občini Črnomelj

V občini Črnomelj se nahaja 4.593 enostanovanjskih stavb. Enostanovanjske stavbe predstavljajo pričakovano največji delež (95%) med stanovanjskimi stavbami. V občini je največ enostanovanjskih samostojnih stavb 95%, zatem so krajne vrstne hiše 0,60% in zabeležene so tudi enostanovanjske stavbe, ki niso primerne za bivanje; 0,35% vseh stanovanjskih stavb je zabeleženih kot neprimerne za bivanje.



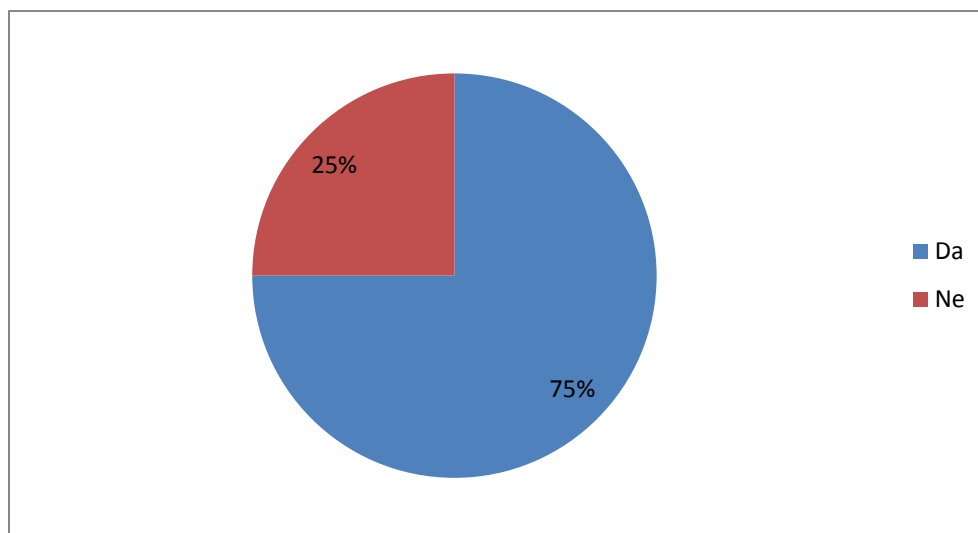
Grafikon 6: Enostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto materiala, iz katerega je stavba zgrajena, 28.10.2013

Iz prikazanega je razvidno, da sta dve tretjini enostanovanjskih stavb zgrajenih iz opeke 66%, hkrati pa so za opeko značilne energetska učinkovitost, ekonomičnost in ekološka sprejemljivost. Sledijo enostanovanjske stavbe zgrajene iz kamna 11% ter kombinacije različnih materialov 10%. Enostanovanjske stavbe z leseno konstrukcijo predstavljajo 4% vseh enostanovanjskih stavb.



Grafikon 7: Enostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto ogrevanja, 28.10.2013

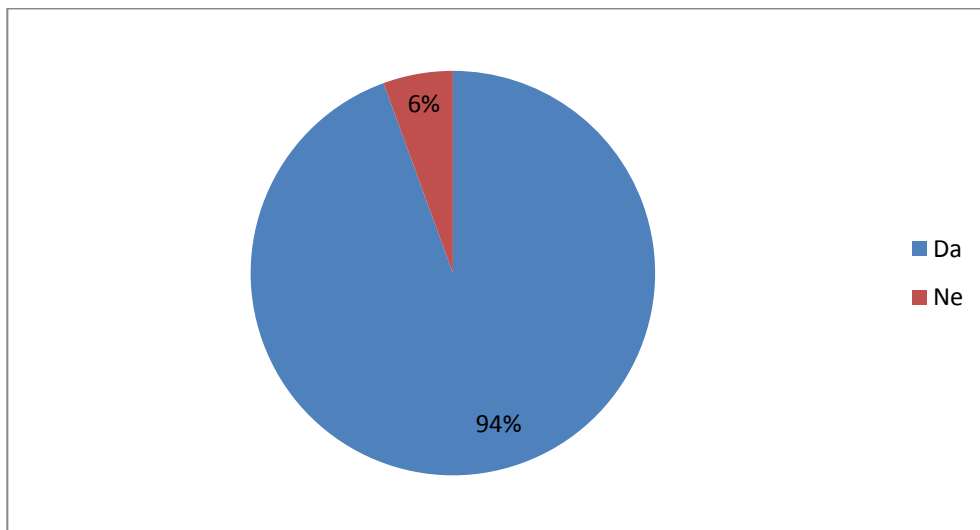
Iz grafikona 7 je razvidno, da se skoraj dve tretjini 64% enostanovanjskih stavb v občini Črnomelj ogrevanih s centralnim ogrevanjem, nato sledijo enostanovanjske stavbe na različne peči, električno ogrevanje. Po podatkih REN-a 10% enostanovanjskih stavb naj ne bi imelo nobenega ogrevanja v stavbi.



Grafikon 8: Opremljenost enostanovanjskih stavb v Črnomlju z vodovodnim omrežjem, 28.10.2013

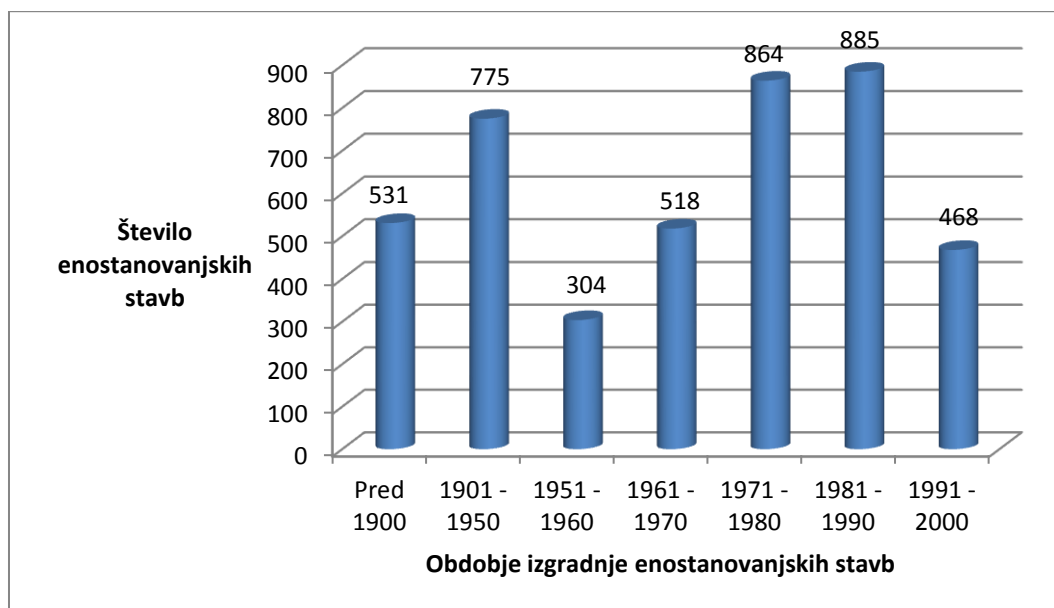
V občini Črnomelj imamo 75% enostanovanjskih stavb opremljenih in priključenih na vodovodno omrežje. Je pa dandanes v občini Črnomelj še naselij, ki nimajo rednega oskrbovanja s pitno vodo in možnosti priključitve na novo izgrajen vodovodni sistem. Tega se zavedajo v občini, katera je začela

izvajati projekte za izgradnjo in rekonstrukcijo vodovodnih sistemov; petina enostanovanjskih stavb ni priključenih na vodovodno omrežje.



Grafikon 9: Opremljenost enostanovanjskih stavb v Črnomlju z električnim omrežjem, 28.10.2013

Z elektriko so opremljeni skoraj vsi objekti. Le 6% enostanovanjskih stavb nima elektrike.

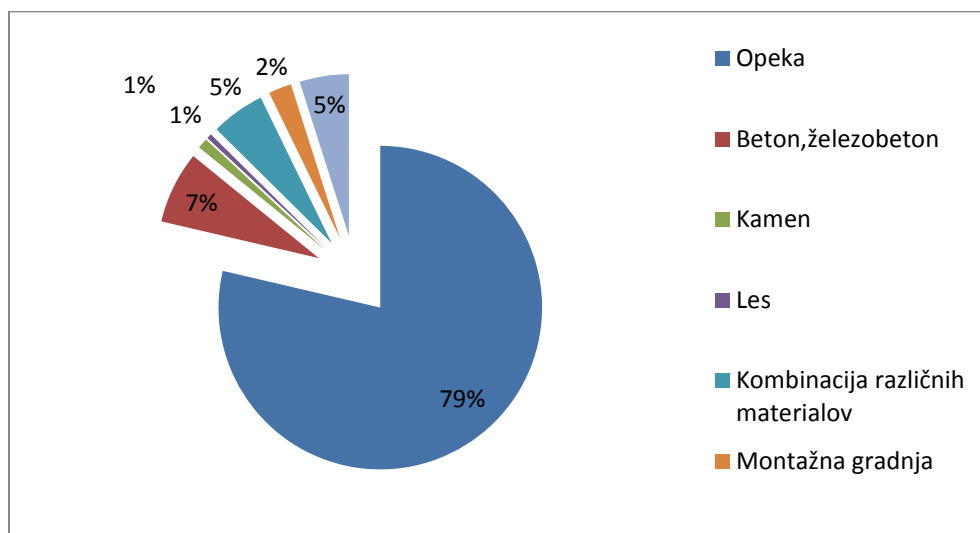


Grafikon 10: Enostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na leto izgradnje, 28.10.2013

Iz grafikona 10 lahko razberem, da se je največ enostanovanjskih stavb gradilo med leti 1970 in 1990. Razvidno je tudi, da se je od leta 1990 naprej gradnja enostanovanjskih stavb zmanjševala oziroma so se zmanjševale tudi potrebe po stanovanjih. Zmanjševanje števila prebivalcev v občini Črnomelj v zadnjem desetletju je opazno tudi preko podatkov o številu enostanovanjskih stavb zgrajenih v obdobju 2001-2013.

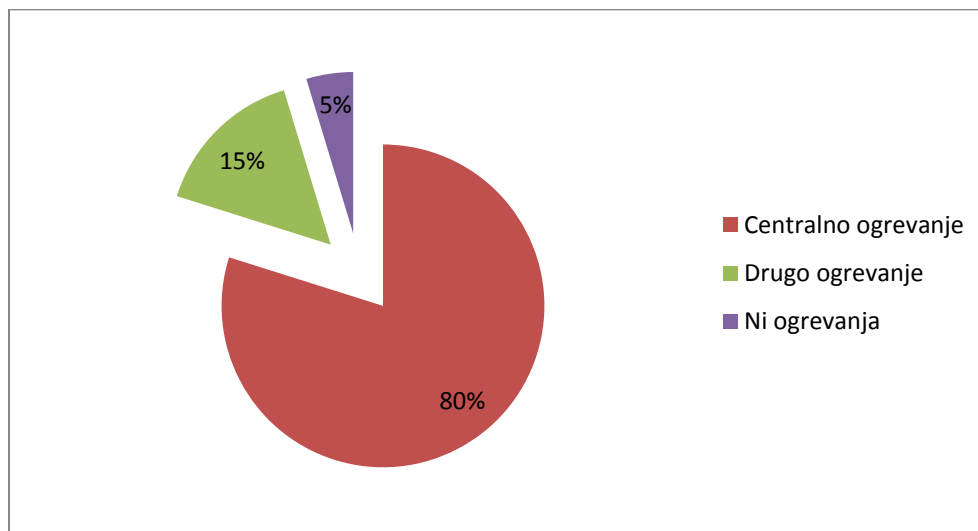
3.2.1 Podrobnejša analiza enostanovanjskih stavb zgrajenih v obdobju 1971- 1990

Podrobnejšo analizo enostanovanjskih stavb sem izvedla za stavbe zgrajene v obdobju 1971-1990, saj se je v teh dveh desetletjih na območju občine Črnomelj zgradilo največ enostanovanjskih stavb.



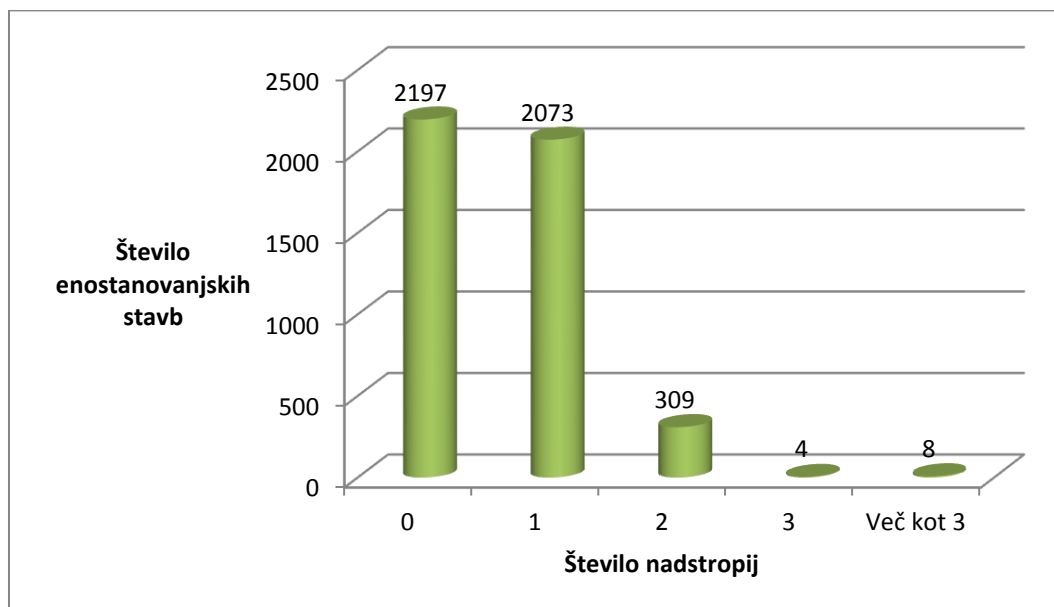
Grafikon 11: Enostanovanjske stavbe v občini Črnomelj zgrajene v letih 1971 – 1990 glede na vrsto materiala iz katerih so zgrajene

Iz analize je razvidno, da je skoraj 80% enostanovanjskih stavb v letih 1971-1990 zgrajenih iz opeke, sledijo enostanovanjske stavbe iz betona oziroma železobetona. So se pa že tedaj začeli pojavljati tudi prvi objekti montažne gradnje, saj je potek gradnje montažnih stanovanjskih objektov hitrejši od klasičnega (2% enostanovanjskih stavb).



Grafikon 12: Enostanovanjske stavbe zgrajene v letih 1971-1990 glede na vrsto ogrevanja

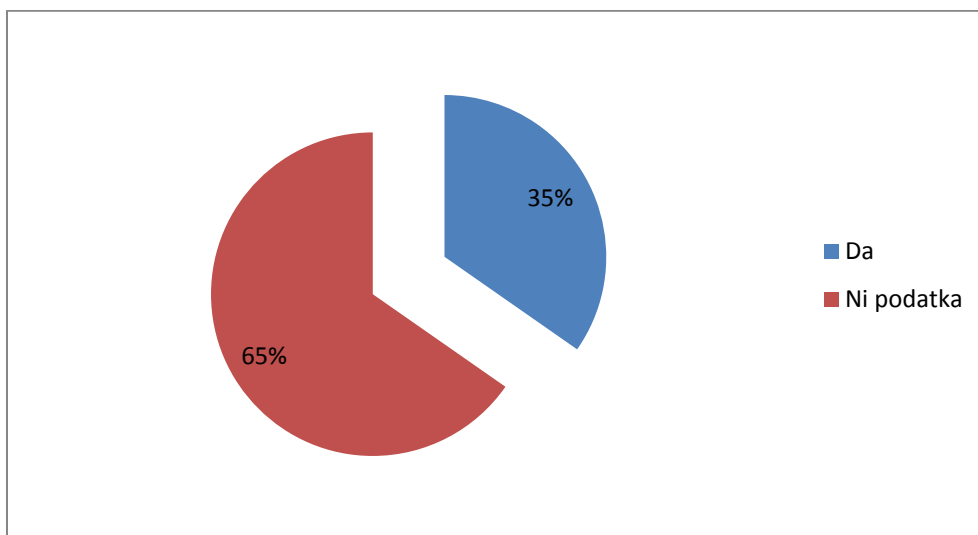
V letih 1971 do 1990 daljinskega ogrevanja za enostanovanjske stavbe še niso uporabljali. Pri enostanovanjskih stavbah je prevladovalo centralno ogrevanje, ki predstavlja kar 80% vseh enostanovanjskih stavb, zatem sledi ogrevanje na druge načine npr. peči, kamini, ogrevanje z električno energijo. Po podatkih REN-a 5% enostanovanjskih stavb nima ogrevanja.



Grafikon 13: Število nadstropij v enostanovanjskih stavbah zgrajenih v obdobju 1971-1990

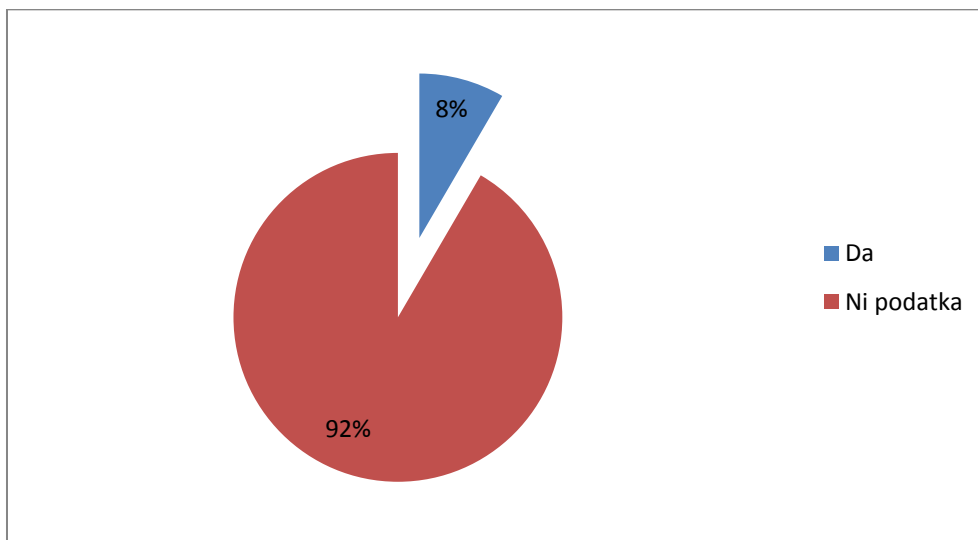
Med enostanovanjskimi stavbami zgrajenimi v obdobju 1971-1990 je največ pritličnih enostanovanjskih stavb ali stavb z enim nadstropjem; 93% enostanovanjskih stavb iz tega obdobja.

Podatek za število nadstropij v enostanovanjskih stavbah, smo dobili kot razliko med številom etaž stavbe in številko pritlične etaže. V REN-u se namreč ne vodi podatek o številu nadstropij, vendar ga je mogoče izračunati.



Grafikon 14: Enostanovanjske stavbe zgrajene v letih 1971 - 1990 glede na obnovljeno streho

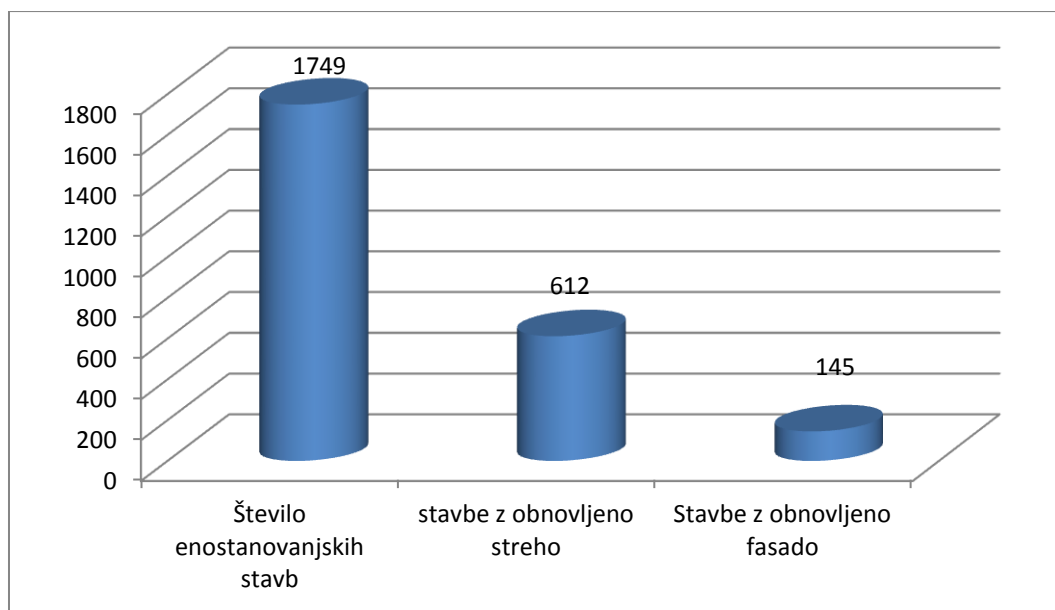
Enostanovanjskih stavb, katere so bile zgrajene v obdobju 1971-1990 je 1.767. Enostanovanjskih stavb z obnovljeno streho je slaba tretjina, za ostali dve tretjini podatka o obnovi ni zabeleženega. Med njimi so tudi lastniki, kateri so obnovili streho, a tega niso podali v REN, ali pa streha ni bila do dandanes obnovljena.



Grafikon 15: Enostanovanjske stavbe zgrajene v letih 1971 -1990 glede na obnovljeno fasado

V občini Črnomelj iz analize enostanovanjskih stavb glede na obnovljeno fasado je razvidno, da ima fasado obnovljenih le 8% enostanovanjskih stavb in za ostalih 92% enostanovanjskih stavb podatka o obnovi fasade nimamo.

Torej, od skupno 1.749 enostanovanjskih stavb zgrajenih v obdobju 1971-1990 na območju občine Črnomelj, imamo podatek, da ima 612 enostanovanjskih stavb obnovljeno streho in le 145 enostanovanjskih stavb obnovljeno fasado.

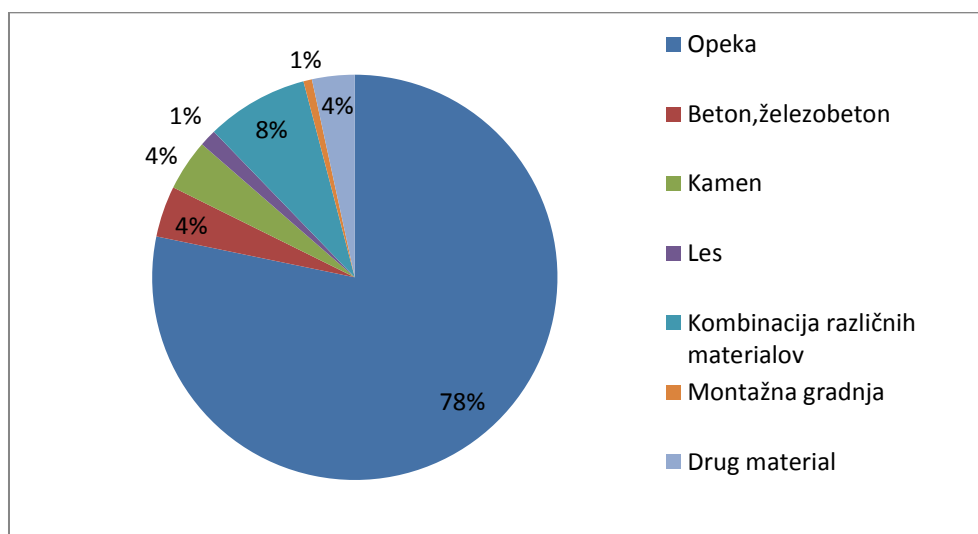


Grafikon 16: Enostanovanjske stavbe zgrajene v letih 1971-1990 glede na obnovljeno streho in fasado, 28.10.2013

Iz prikazanega grafikona razberemo, da je od 1749 enostanovanjskih stavb zgrajenih v letih 1971-1990, le 612 enostanovanjskih stavb obnovljeno streho. Manj kot 10% enostanovanjskih stavb pa ima obnovljeno fasado.

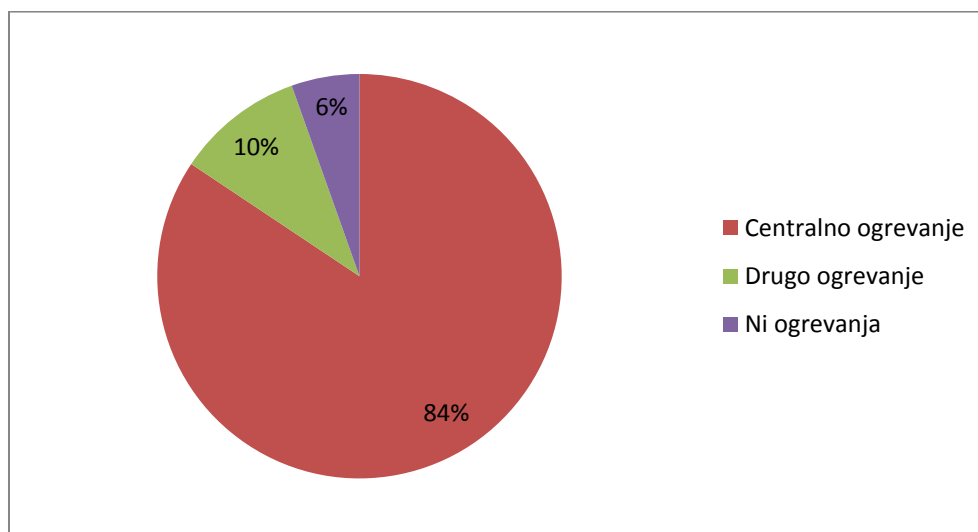
3.3 Analiza podatkov o dvostanovanjskih stavbah v občini Črnomelj

V občini Črnomelj se po podatkih REN-a nahaja 147 dvostanovanjskih stavb.



Grafikon 17: Dvostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto materiala iz katerega je zgrajena dvostanovanjska stavba, 28.10.2013

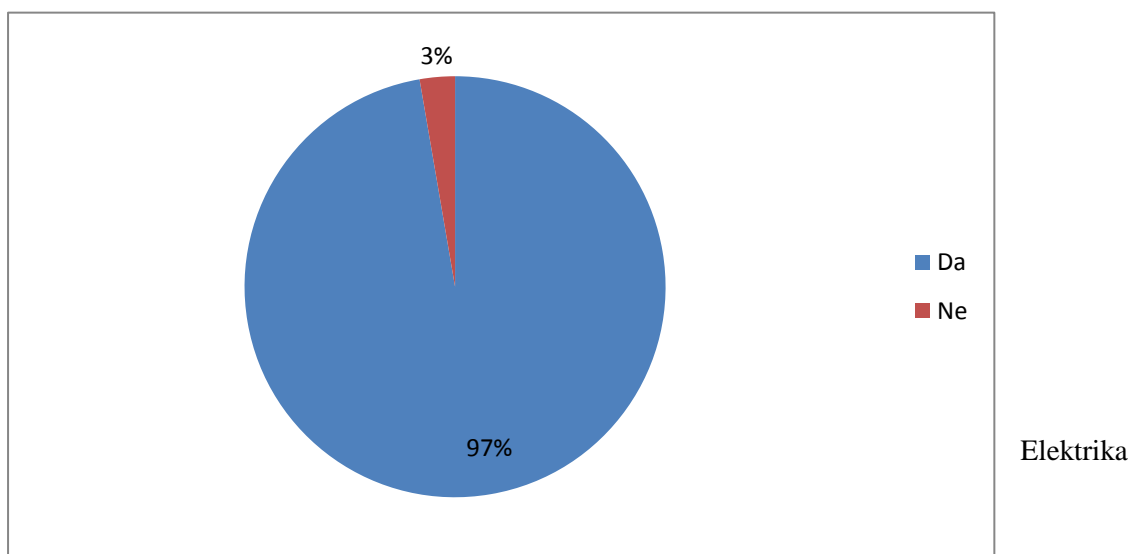
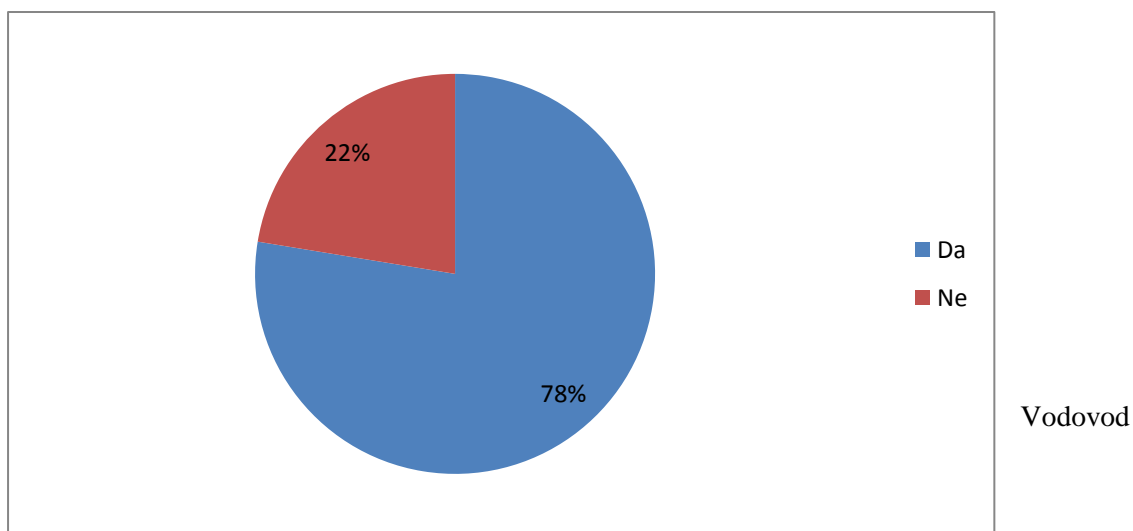
Iz prikazanega je razvidno, da tako kot pri enostanovanjskih stavbah tudi pri dvostanovanjskih stavbah je večina zgrajena iz opeke 78%. Opeki sledi kombinacija različnih materialov ter zatem kamen, beton oz. konstrukcije iz armiranega betona in drugi materiali.



Grafikon 18: Dvostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto ogrevanja, 28.10.2013

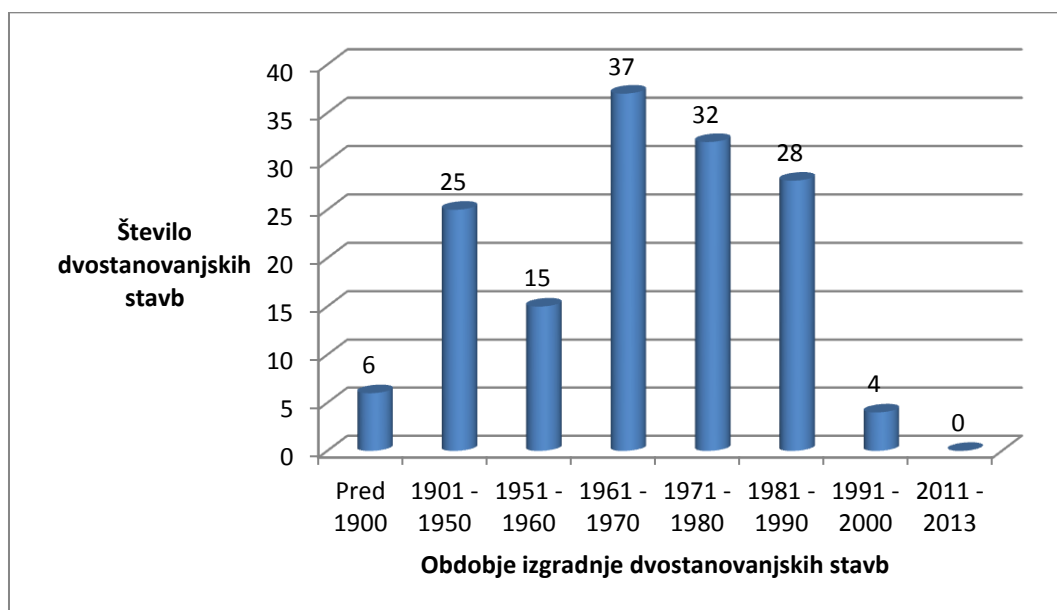
Iz analize stanovanjskih stavb glede na način ogrevanja, je vidno, da se tudi v dvostanovanjskih objektih poslužujejo centralnega ogrevanja, zaradi njegove preprostosti, da nek medij- vodo, pošljemo po ceveh po objektu, kjer le-ta oddaja toploto in ogreva prostore in racionalni odločitvi, katero vrsto

energenta se uporablja: plin, biomasa, kurilno olje. Po podatkih REN-a 6% dvostanovanjskih stavb nima ogrevanja.



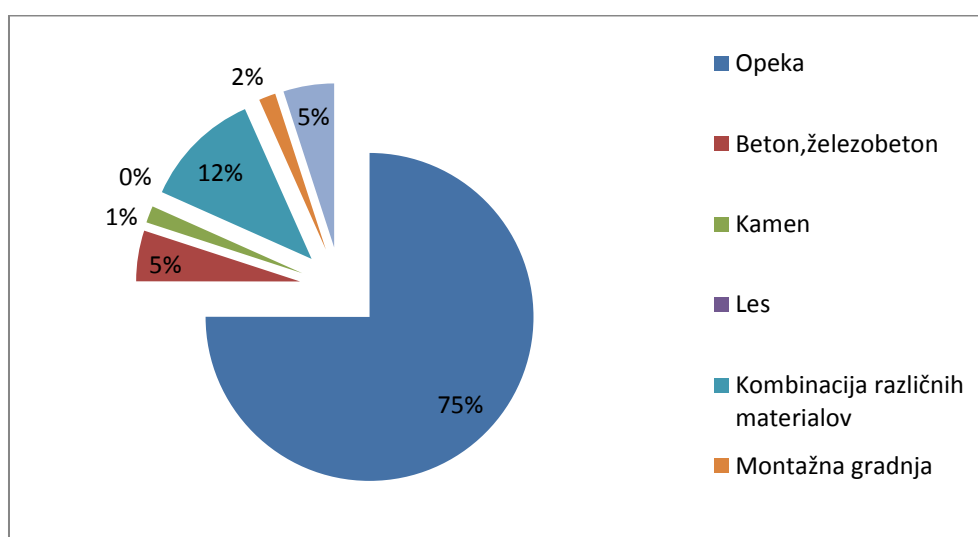
Grafikon 19: Opremljenost dvostanovanjskih stavb v občini Črnomelj z vodovodnim in električnim omrežjem

Iz analize podatkov o opremljenosti dvostanovanjskih stavb z vodovodom in elektriko razberem, da je večina opremljena z vodovodnim sistemom in potrebno električno energijo. Delež dvostanovanjskih stavb, ki ni priključenih na vodovodno omrežje, je podoben kot pri enostanovanjskih stavbah in znaša 22%.



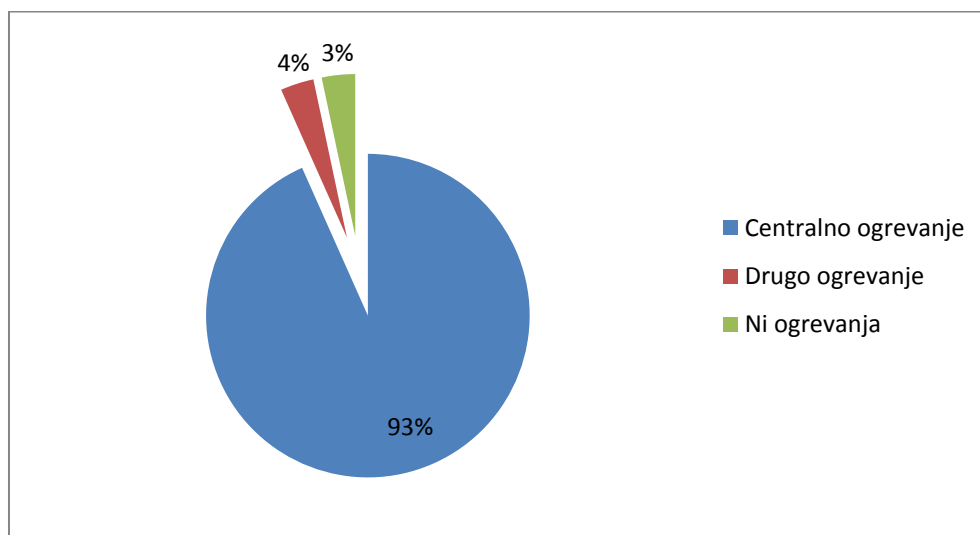
Grafikon 20: Dvostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na leto izgradnje, 28.10.2013

Iz analize dvostanovanjskih objektov po posameznih obdobjih vidim da se je največ gradilo v obdobju 1961-1970. Tudi po letu 1970 se je vsako desetletje zgradilo najmanj 25 dvostanovanjskih stavb, saj je potreba po dvostanovanjskih objektih naraščala, posledično z naraščanjem natalitete prebivalstva, in pa seveda upoštevajoč kupno moč in nizke cene izdelkov. Po letu 1990 se je število novozgrajenih dvostanovanjskih stavb naglo zmanjšalo.



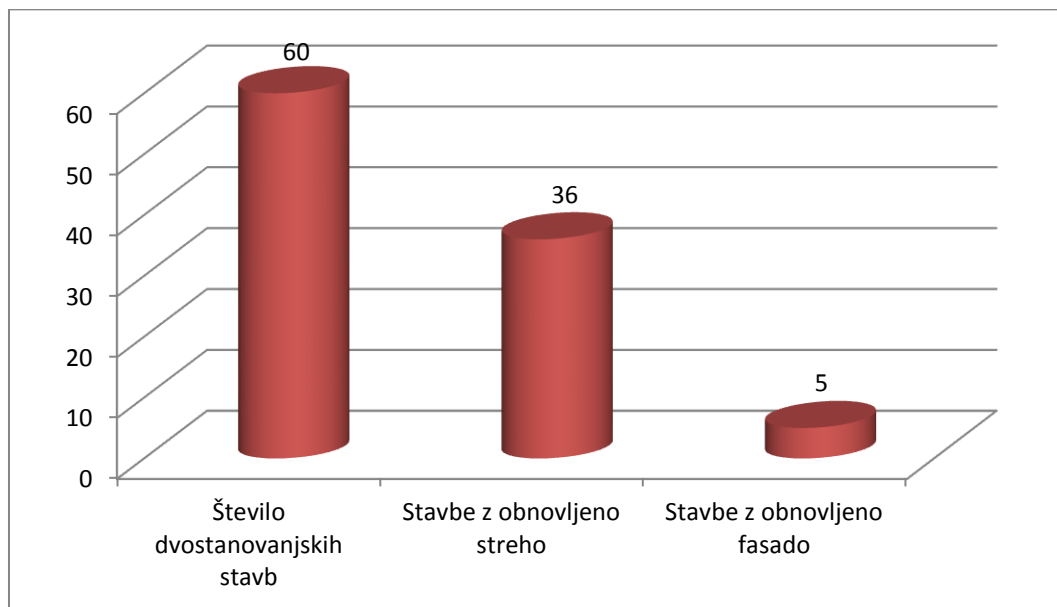
Grafikon 21: Dvostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto materiala, zgrajene v letih 1971-1990

Iz analize je razvidno, da se je prebivalstvo pri gradnji dvostanovanjskih stavb v letih med 1971-1990 posluževalo opeke, zaradi ekonomičnosti in lahke izvedbe gradnje. Zatem je sledila že gradnja iz kombinacije različnih materialov.



Grafikon 22: Dvostanovanjske stavbe glede na vrsto ogrevanja, zgrajene v 1971-1990

V letih 1971-1990 zgrajene dvostanovanjske stavbe se ogrevajo preko centralnega ogrevanja 93%. Podatek, ki pa ni zanemarljiv je tudi, da v 3% dvostanovanjskih stavb ni ogrevanja.

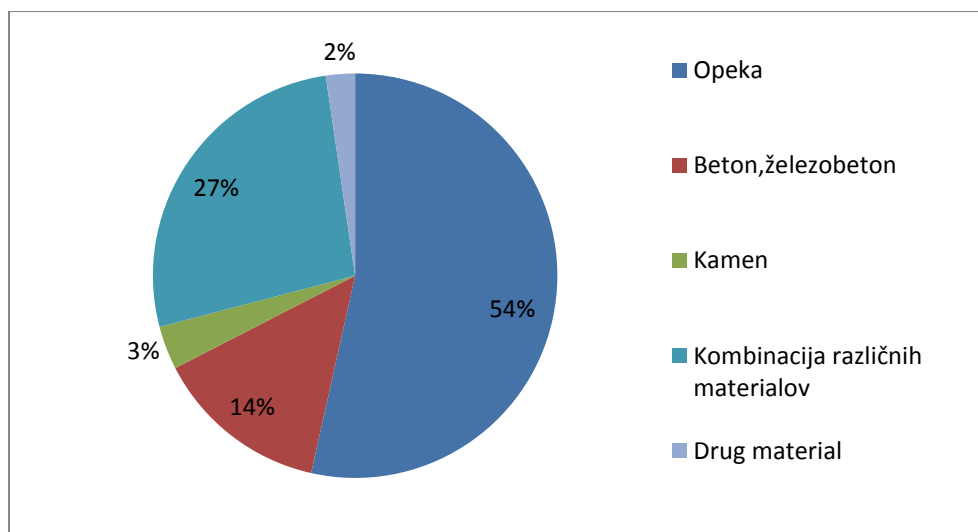


Grafikon 23 Dvostanovanjske stavbe zgrajene v letih 1971-1990 glede na obnovljeno streho in fasado, 28.10.2013

V letih 1971- 1990 je bilo zgrajenih 60 dvostanovanjskih stavb. Od 60 dvostanovanjskih stavb, ki so bile zgrajene v tem obdobju, ima do danes 36 dvostanovanjskih stavb obnovljeno streho in le 5 dvostanovanjskih stavb obnovljeno fasado.

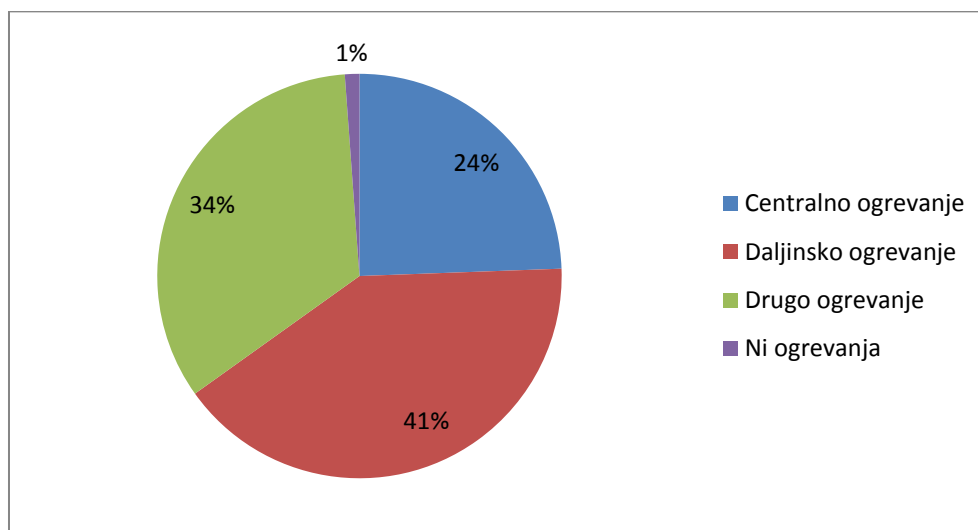
3.4 Analiza podatkov o večstanovanjskih stavbah v občini Črnomelj

V občini Črnomelj je bilo po podatkih REN-a na dan 28.10.2013 evidentiranih 86 večstanovanjskih stavb, kar glede na vse stanovanjske stavbe predstavlja 1,8%. V 86 večstanovanjskih stavbah je 1.015 stanovanj.



Grafikon 24: Večstanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto materiala iz katerega je večstanovanjska stavba zgrajena, 28.10.2013

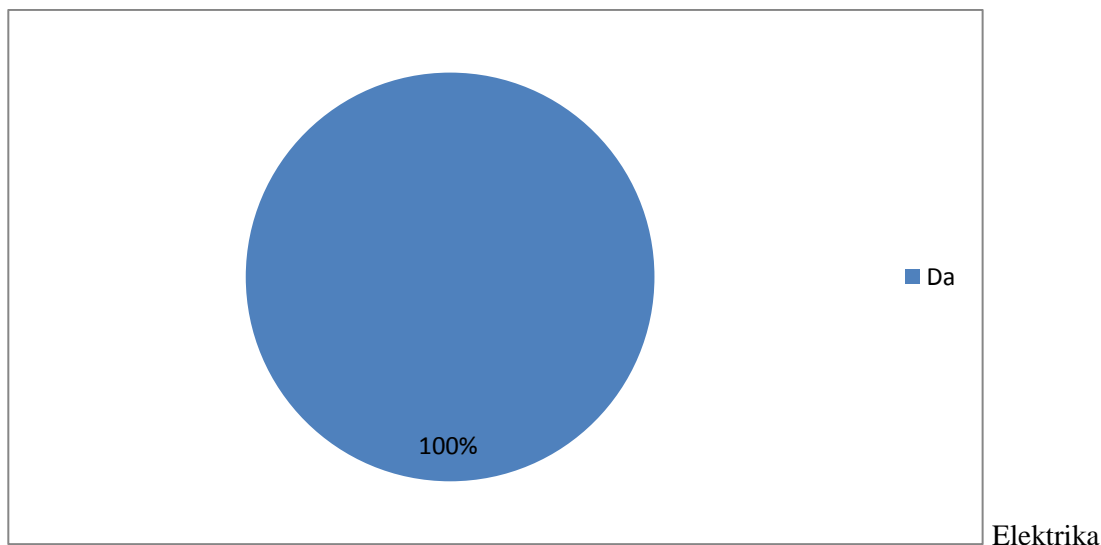
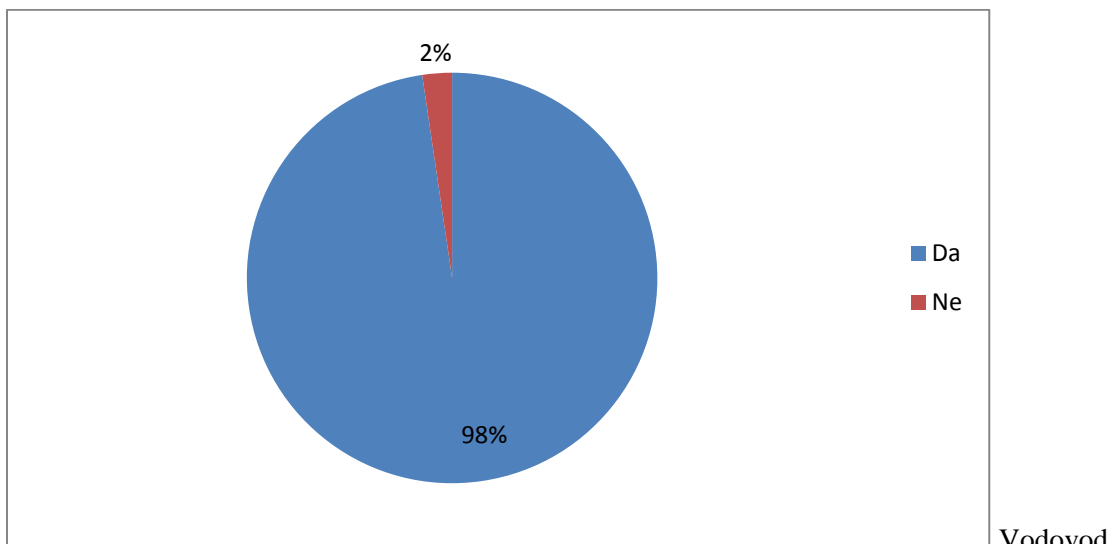
Pri izgradnji večstanovanjskih stavb prav tako prednjači kot material opeka. Takoj za opeko je drugi najbolj uporabljen material kombinacija različnih materialov in nato beton in železobetonska.



Grafikon 25: Večstanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto ogrevanja, 28.10.2013

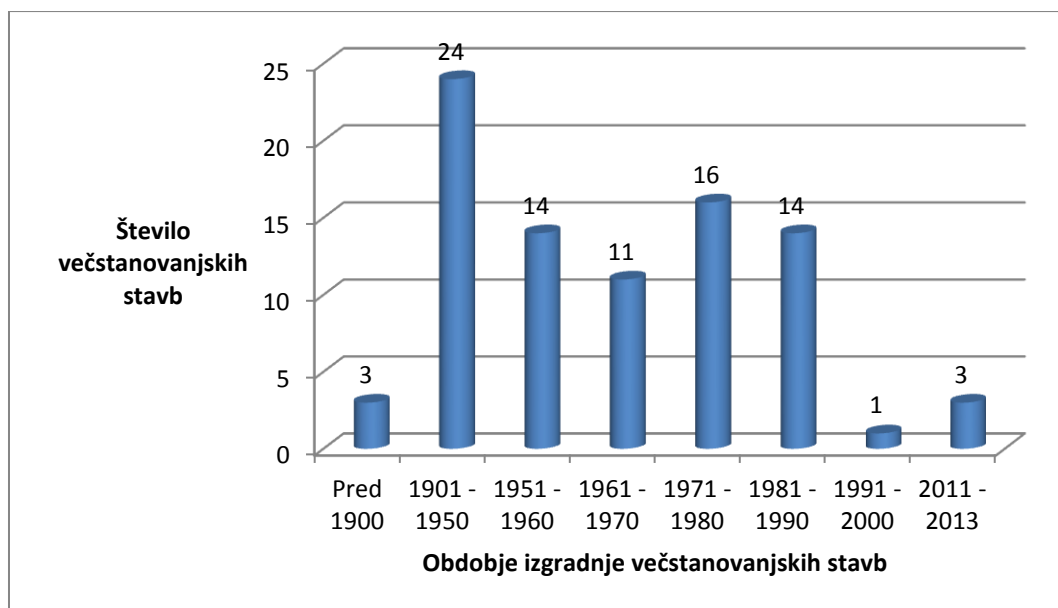
V večstanovanjskih stavbah v občini Črnomelj se uporablja sistem daljinskega ogrevanja 41%, ki je zaradi lokacije izvedljivo ogrevanje, saj se večina večstanovanjskih stavb nahaja v mestu Črnomelj. Ker je večina večstanovanjskih stavb zgrajena pred letom 2000, predvidevam da gre za parni sistem daljinskega ogrevanja, v sedanjem času pa novejši sistemi temeljijo na obtoku vroče vode.

Ostale večstanovanjske stavbe se ogrevajo preko centralnega ogrevanja ali pa uporabljajo druge načine ogrevanja.



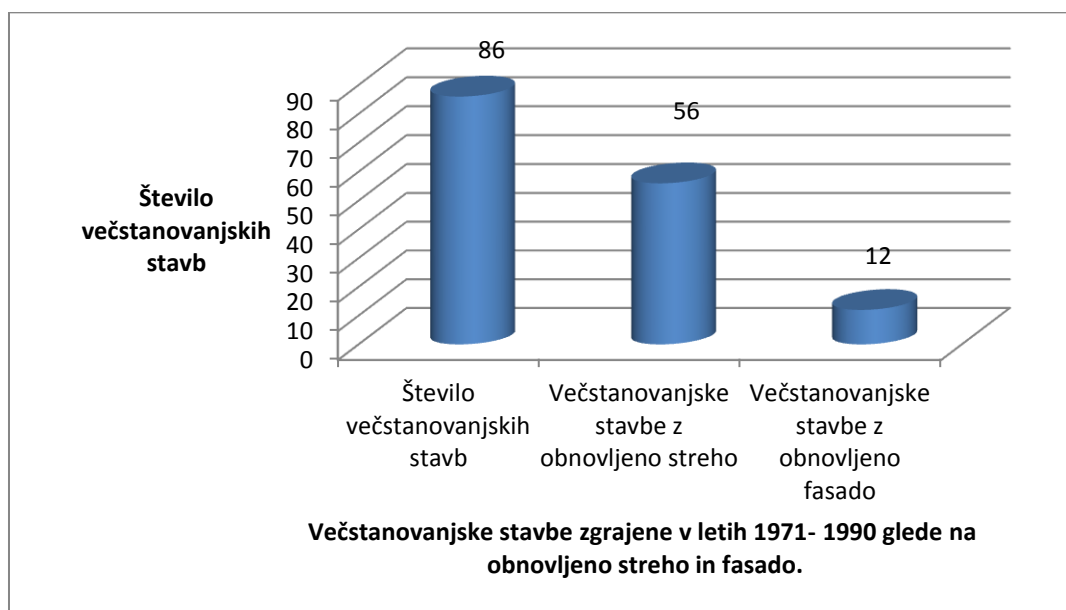
Grafikon 26: Opremljenost večstanovanjskih stavb v občini Črnomelj z vodovodom in elektriko

Vse večstanovanjske stavbe so opremljene z elektriko. Po podatkih REN-a 2% večstanovanjskih stavb nima priključka na vodovodno omrežje. Pri večstanovanjskih stavbah lahko predpostavljam, da gre v primeru stavb, katere nimajo priključka na vodovodno omrežje, za napako v podatkih.



Grafikon 27: Večstanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na leto izgradnje, 28.10.2013

V občini Črnomelj so se večstanovanjski objekti gradili enakomerno v letih od 1950 do 1990, predvsem zaradi potreb prebivalstva. Nato pa se je gradnja večstanovanjskih stavb močno ustavila, saj se je zmanjšala nataliteta in veliko mladih družin se je odločilo ostati doma, kjer so si v enostanovanjskih stavbah uredili stanovanje.



Grafikon 28: Večstanovanjske stavbe zgrajene v letih 1971-1990 glede na obnovljeno streho in fasado, 28.10.2013

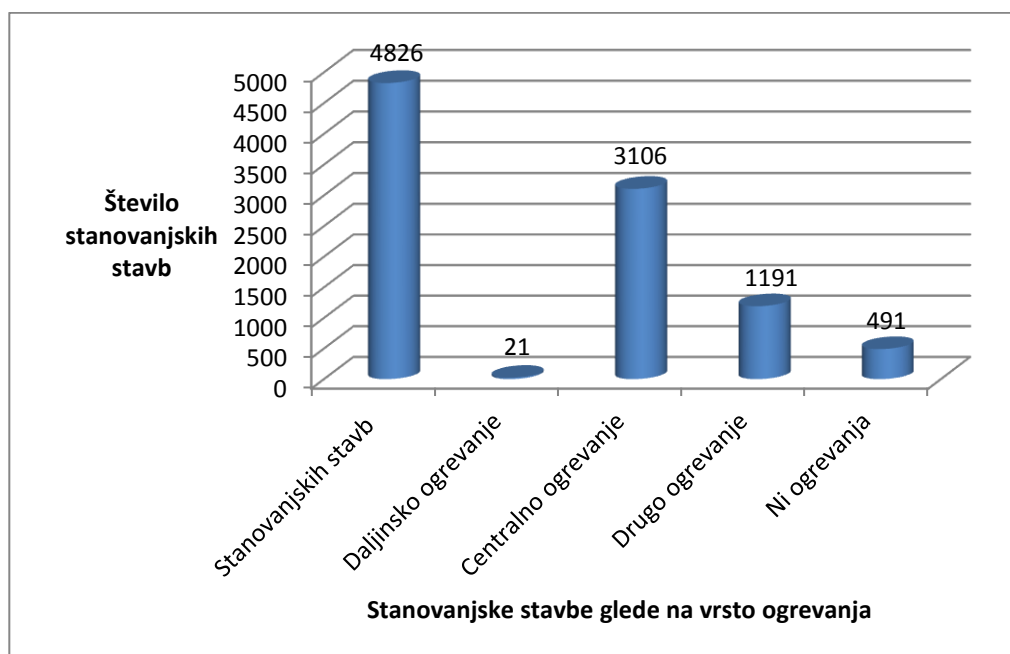
V letih 1971- 1990 je bilo zgrajenih 86 večstanovanjskih stavb. Do danes ima obnovljeno streho 56 večstanovanjskih stavb; 12 večstanovanjskih stavb ima obnovljeno fasado.

4 KVALITATIVNA ANALIZA PODATKOV REGISTRA NEPREMIČNIN O STANOVANJSKIH STAVBAH V OBČINI ČRNOMELJ

V diplomski nalogi so predstavljene različne lastnosti stanovanjskih stavb, ki so med seboj povezane in nam omogočajo tudi proučevanje družbenega pojava graditve stanovanjskih stavb, brez vnaprej določenih vzorcev, značilnosti, omejitev. Cilj kvalitativne analize podatkov registra nepremičnin je ugotoviti, ali so podatki primerna osnova za izdelavo strokovne podlage o lastnostih stanovanjskega fonda občine Črnomelj.

V občini Črnomelj glede na dane analize prihaja do večjih anomalij pri stanovanjskih stavbah, saj po podatkih, ki so dostopni in je na podlagi le teh narejena analiza v veliko stanovanjskih stavbah nimajo ogrevanja. Iz analize naj bi 10% vseh stanovanjskih stavb ne imelo zabeleženega ogrevanja. Razlog za napačno navedbo podatka, ki ga posredujejo lastniki stavb sami v register nepremičnin, je mogoče tudi v tem, da je stavba zapisana s stanovanjsko rabo, v naravi pa gre za nestanovanjsko stavbo, kateri niso spremenili podatkov.

Za področje Bele krajine, kamor spada občina Črnomelj, je podatek presenetljiv, glede na vremenske razmere v tem okolju in na vrsto materiala, iz katerega je zgrajena večina stavb: 66% stanovanjskih stavb je zgrajenih iz opeke.



Grafikon 29: Stanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na vrsto ogrevanja, 28.10.2013

Podatki o oskrbi vodovodnega sistema za prebivalstvo, ki prebiva v občini Črnomelj niso presenetljivi; 26% stanovanjskih stavb nima ustrezne vodooskrbe, se pa v zadnjih letih daje poudarek in potekajo dela na oskrbi z vodovodom po naseljih.

Glede na oskrbo z električno energijo je občina Črnomelj dobro poskrbela v mestu in naseljih na območju Bele krajine, saj le 6% stanovanjskih stavb ni priključenih na elektriko, kar se verjetno kaže kot napaka v podatkih posredovanih s strani lastnikov, kjer je objekt v naravi nestanovanjski, a so ga le ti podali v REN- u kot stanovanjski, lahko pa gre tudi za »črno gradnjo« stavbe.

Na območju občine Črnomelj ni veliko večstanovanjskih objektov oziroma večina le teh je v mestu Črnomelj. Podatki, ki sem jih prenesla iz registra nepremičnin, nam prikazujejo, da je po posameznih naseljih mogoče zaslediti večstanovanjske objekte. Ker občina Črnomelj pokriva manjši geografski prostor in se o posameznih naseljih ve kakšna je večina stanovanjskih stavb, so nekateri podatki bili vprašljivi in najverjetneje narobe podani v zapis registra nepremičnin.

V registru nepremičnin nimamo podatka o številu nadstropij stanovanjskega objekta, vendar sem le tega dobila kot razliko med številom etaž in številu pritlične etaže. Glede na podane podatke iz registra nepremičnin in poznavanje okolice so nekateri podatki dvomljivi ali celo napačni o tipu stavbe glede na število stanovanj znotraj stanovanjske stavbe.

V nalogi sem preverila tudi podatke o obnovah streh in fasad stanovanjskih objektov občine Črnomelj, in s pomočjo analize ocenila, kateri objekti bi bili potrebni obnove.

Podatki, ki sem jih dobila z analizo so zaskrbljujoči, glede na obnovo streh stanovanjskih objektov je bilo obnovljenih le 2% vseh stavb, za 52% le teh pa nimamo podatka- to pomeni, da lastniki niso vpisali sprememb ali stavbe niso bile obnovljene. Tudi iz finančnega vidika je lažje in moč to zahtevati od stanovalcev v večstanovanjski stavbi potrebni obnove.

Tudi glede na obnovljeno fasado ima le 16% vseh stanovanjskih stavb obnovljeno fasado, za kar 82% stavb pa ni podatka. Tu se nam pojavlja energetska zakon, ki določa načela in ukrepe za doseganje zanesljive oskrbe z energijo ter povečanje energetske učinkovitosti in varčevanje z energijo. Z dobro izolirano streho in zidovi lahko veliko prihranimo pri stroških vzdrževanja stavbe. S tega vidika bi bili popolni in točni podatki o obnovah streh in fasad stanovanjskih stavb dobrodošli.

5 PODATKI O OBNOVI STREH IN FASAD STANOVANJSKIH STAVB KOT IZHODIŠČE ZA OCENO VZDRŽEVANOSTI STANOVANJSKEGA FONDA OBČINE ČRNOMELJ

Vsaka vrsta strehe in fasade stavbe ima predpisano dobo trajanja- amortizacijsko dobo po preteku katere je potrebna prenova oziroma obnova. Dandanes na obnovo strehe in fasade stanovanjskih stavb poleg preteka dobe trajanja vpliva tudi prisotna vse večja ozaveščenost o potrebni energetski učinkovitosti stavbe.

Od 1.1.2015 bo morala vsaka stanovanjska stavba, ki se bo oddala ali najela za dlje kot Leto dni ali prodala, pridobiti energetska izkaznico, s katero bo izkazovala stopnjo energetske učinkovitosti stavbe.

Preglednica 5: Standardi vzdrževanja strešne kritine in fasade po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj

		Doba trajanja elementa (leto)	Menjava v amortizacijski dobi stavbe (60 let)
Strehe	Kritine za nepohodne in pohodne ravne strehe	20	2
	Kritine za poševne (opečnate) strehe	30	1
Fasade	Fasada iz plemenitega ometa(teranova) in Iz brizganega ometa (z grobo in fino malto)	40	0,5
	Fasada iz umetnega kamna ali iz betonskih montažnih plošč	60	/
	Fasada iz keramičnih plošč	50	0,2
	Fasada iz vidnega betona	70	/
	Fasade iz plastičnih mas in plastičnega omet	15	3
	Kontaktne toplotnoizolacijske fasade (stiropor ali mineralna volna- lepljena in nato ometana z ometom)	30	1

V preglednici sem zajela najpogostejše vrste streh in fasad, ki so prisotne na stanovanjskih stavbah v občini Črnomelj s pomočjo Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Za vsako posamezno vrsto strehe ali fasade je prikazana doba trajanja in število teoretičnih menjav v amortizacijski dobi stanovanjske stavbe (60 let). Z obnovo strehe, fasade ali ostalih posameznih elementov zagotavljamo, da stavba še naprej služi svojemu prvotnemu namenu in omogoča nadaljnjo uporabo.

V občini Črnomelj sem predvidela, da ima večina stavb kritino za poševno streho in kontaktno toplotnoizolacijsko fasado, kjer je obema elementoma predpisana po Pravilniku normalna doba trajanja 30 let. V nadaljevanju sem natančneje analizirala in podrobno predstavila vzdrževanost enostanovanjskih stavb, ki v občini Črnomelj predstavljajo kar 95% vseh stanovanjskih stavb.

Stanovanjske stavbe zgrajene pred letom 1980

Za stanovanjske stavbe, ki so bile zgrajene pred letom 1980, predpostavljam, da bi morale vsaj enkrat že imeti zamenjano streho in fasado, kajti večina stanovanjskih stavb v občini Črnomelj, kot je razvidno iz preglednice 4 je zgrajenih iz kritine za poševne strehe in toplotnoizolacijske fasade, za katere je predvidena doba trajanja 30 let.

Iz podatkov sem ugotovila, da imamo v občini 3.175 stanovanjskih stavb, ki so bil zgrajene pred letom 1980. Glede na podatke REN-a o obnovah streh in fasad sem z analizo ugotovila:

- 62% stanovanjskih stavb zgrajenih pred letom 1980 ima obnovljeno streho,
- za 37% stanovanjskih stavb nimamo podatka o obnovi strehe ali pa stavba nima obnovljene strehe,
- 22% stanovanjskih stavb zgrajenih pred letom 1980 ima obnovljeno fasado,
- za 77% stanovanjskih stavb o obnovi fasade nimamo podatka ali fasada ni bila obnovljena.

Velik delež stanovanjskih stavb v REN-u nima zabeleženega podatka o tem, ali je bila streha ali fasada že deležna prenove ali ne. Lahko tudi lastniki niso sporočili spremembe o obnovi strehe ali fasade, ali pa gre za stanovanjski objekt, ki propada.

Če torej pogledam delež stanovanjskih stavb z obnovljeno streho in fasado, dobim podatek, ki mi pove, koliko stanovanjskih stavb upošteva Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Ker za večinski delež stanovanjskih stavb nimamo podatka o tem, ali je bila streha ali

fasada obnovljena, je težko sklepati v kakšnem stanju je omenjeni delež stanovanjskega fonda v občini Črnomelj.

Enostanovanjske stavbe zgrajene v obdobju 1971-1980

Preverila sem enostanovanjske stavbe zgrajene v desetletnem obdobju in naredili analizo obnove streh in fasad. Za to obdobje bi naj že veljalo, da je vsaj enkrat v dobi trajanja bila obnovljena streha in fasada. V letih 1971- 1980 je bilo zgrajenih 864 enostanovanjskih stavb, in sicer:

- 50 % enostanovanjskih stavb ima obnovljeno streho,
- za 49 % enostanovanjskih stavb o obnovi strehe nimamo podatka,
- 1 % enostanovanjskih stavb nima obnovljene strehe,
- 11 % enostanovanjskih stavb ima obnovljeno fasado,
- za 88 % enostanovanjskih stavb o obnovi fasade nimamo podatka,
- 1 % enostanovanjskih stavb nima obnovljene fasade.

Iz podatkov in analize, ki sem jo opravila, je razvidno, da se ljudje pri enostanovanjskih stavbah prej odločijo obnoviti streho kot fasado.

Prebivalstvo je šele zadnje desetletje ozaveščeno o vplivih toplotne izolacije pri fasadi in s tem manjšo izgubo toplote.

Enostanovanjske stavbe zgrajene v obdobju 1981-1990

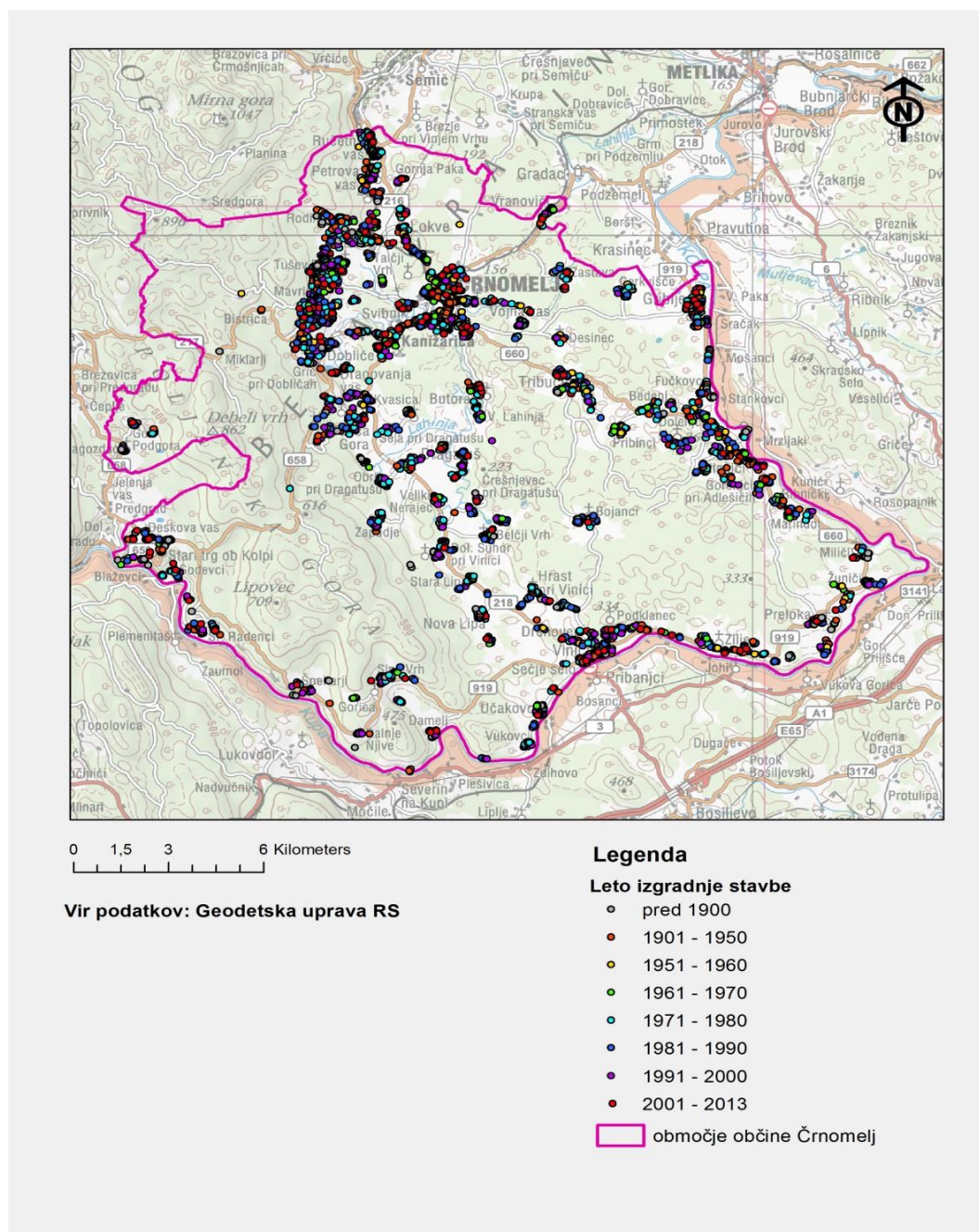
Preverila sem enostanovanjske stavbe zgrajene v desetletnem obdobju 1981-1990 in naredila analizo obnove streh in fasad. Stavbe zgrajene v tem desetletju bi po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj morale imeti obnovljeno streho in fasado, in sicer:

- 2 % enostanovanjskih stavb ima obnovljeno streho,
- za 98 % enostanovanjskih stavb o obnovi strehe nimamo podatka,
- 6 % enostanovanjskih stavb ima obnovljeno fasado,
- za 93 enostanovanjskih stavb o obnovi fasade nimamo podatka,
- 1 % enostanovanjskih stavb nima obnovljene fasade.

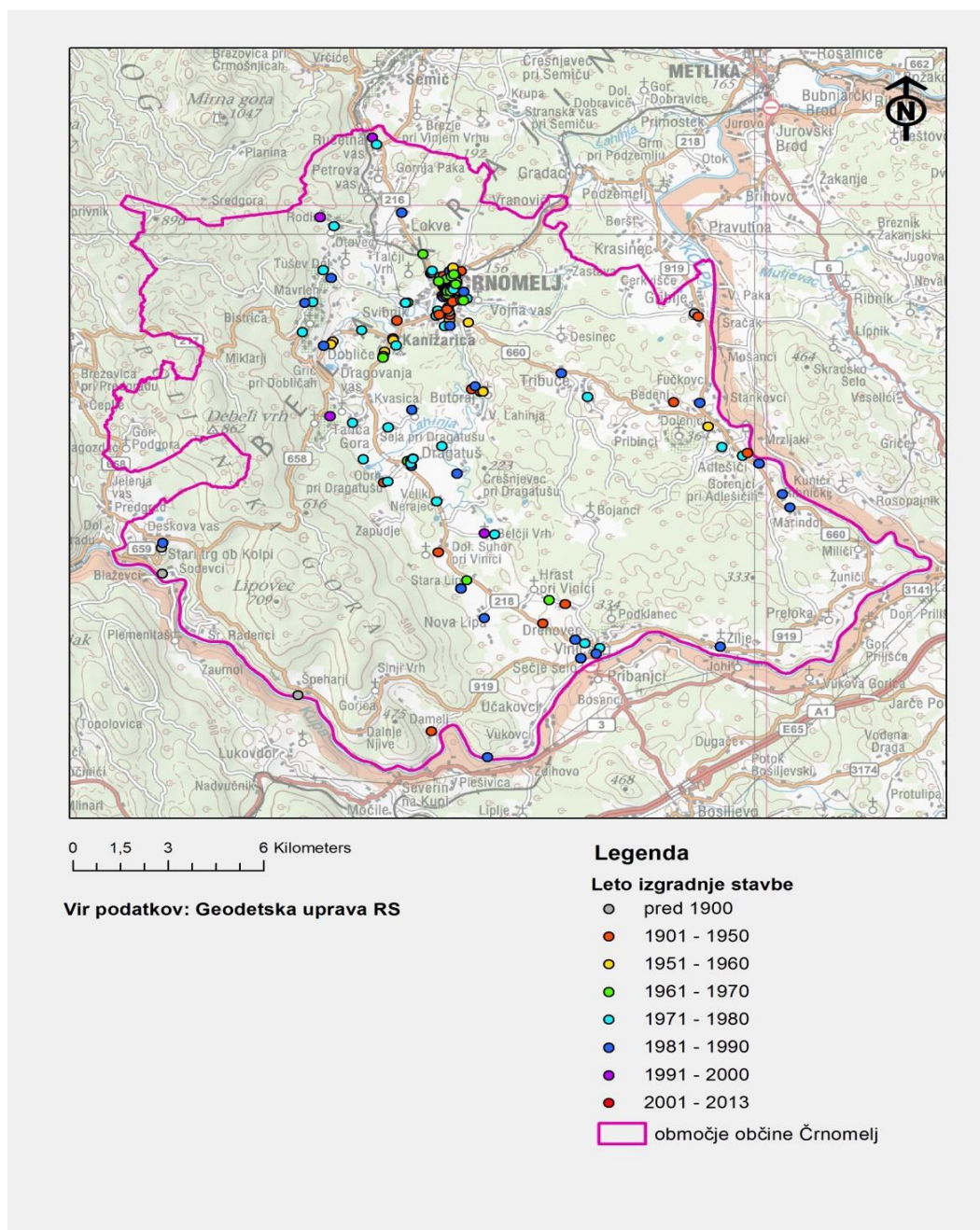
6 KARTOGRAFSKI PRIKAZ POSAMEZNIH LASTNOSTI STANOVANSJKIH STAVB V OBČINI ČRNOMELJ

Register nepremičnin v naboru atributnih podatkov o stavbi vsebuje tudi koordinate centroida posamezne stavbe, kar nam omogoča, da posamezne lastnosti stavb lahko prikažemo tudi na kartografskih podlagah. V naslednjih kartografskih prikazih sem tako prikazala enostanovanjske, dvostanovanjske in večstanovanjske stavbe glede na leto izgradnje, glede na vrsto materiala iz katere so zgrajene, glede na način ogrevanja. Kartografski prikazi so bili izdelani z uporabo programa ESRI ArcMap, kartografske podlage pa so last Geodetske uprave RS.

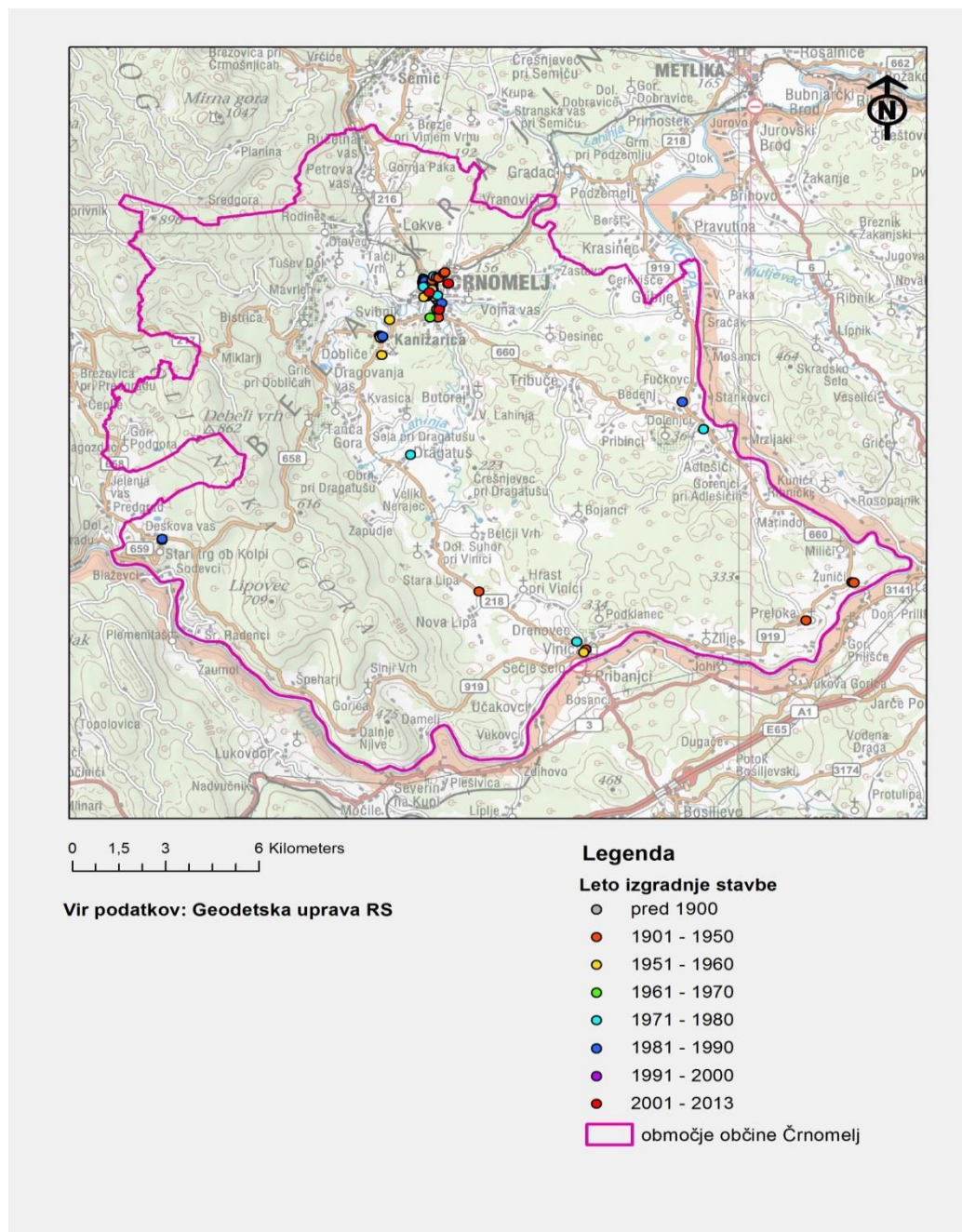
Kartografski prikazi na območju občine Črnomelj, lahko služijo za prikaz širitve naselij in poseljenosti v posameznih časovnih obdobjih.



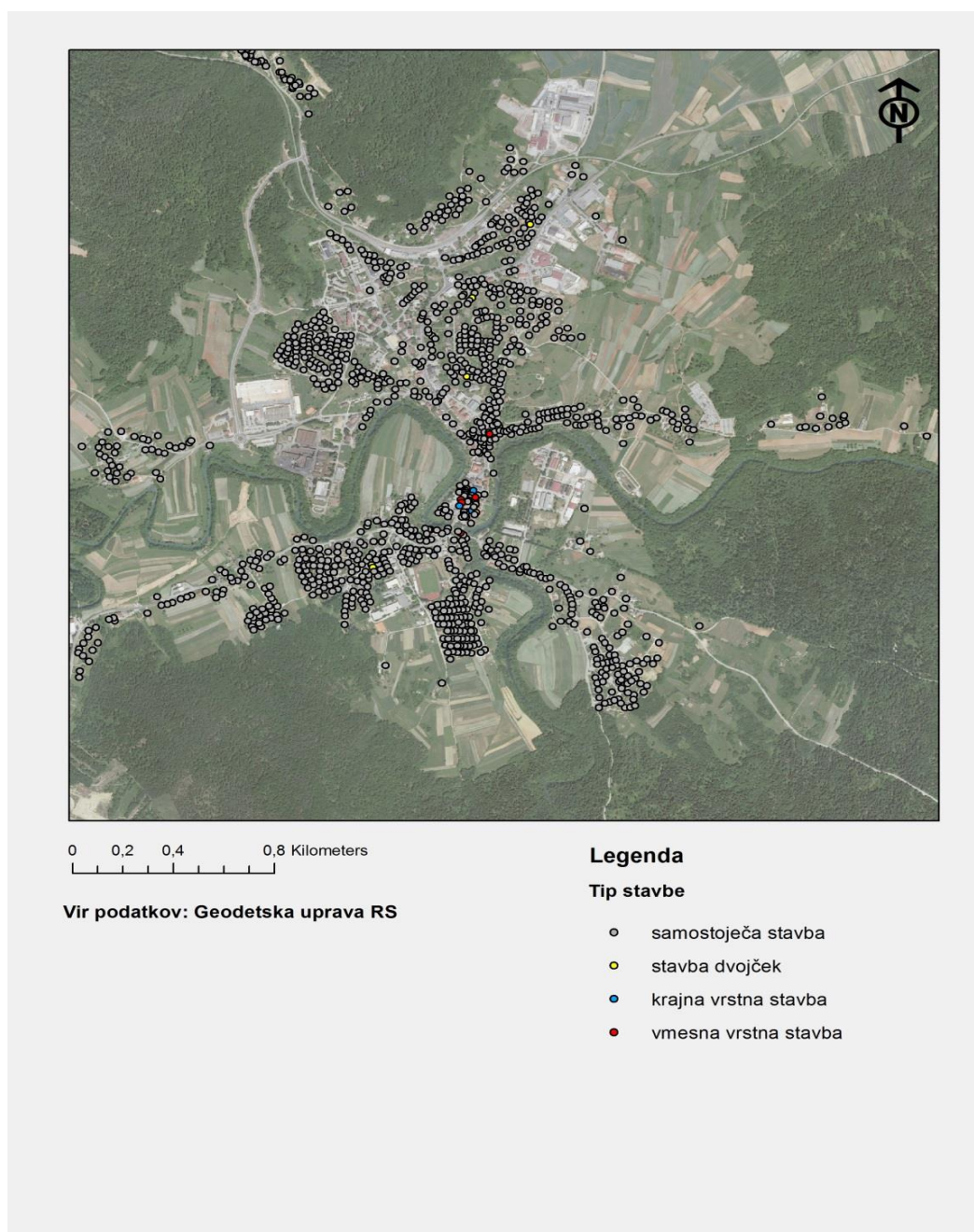
Slika 3: Enostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na leto izgradnje, 28.10.2013



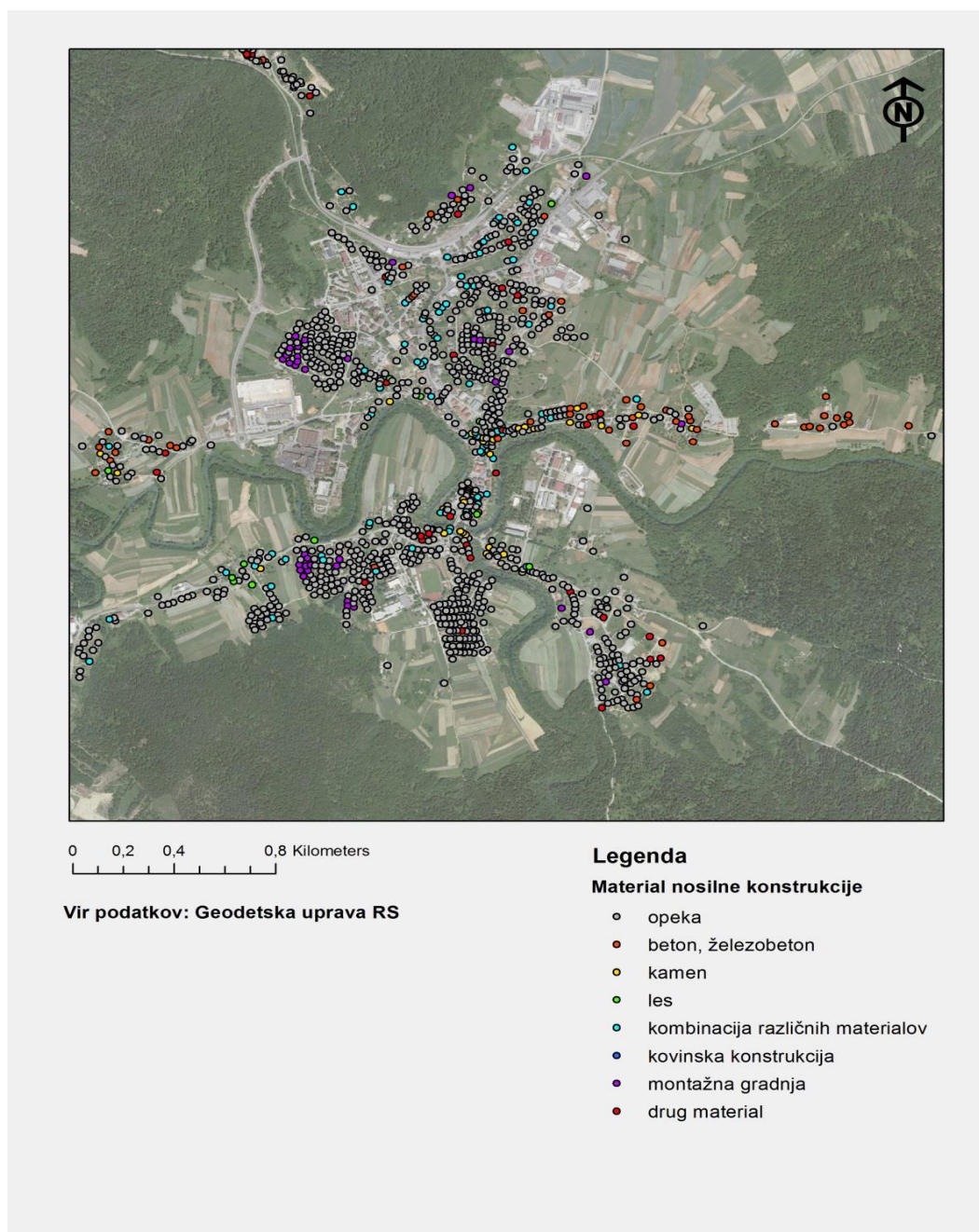
Slika 4: Dvostanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na leto izgradnje, 28.10.2013



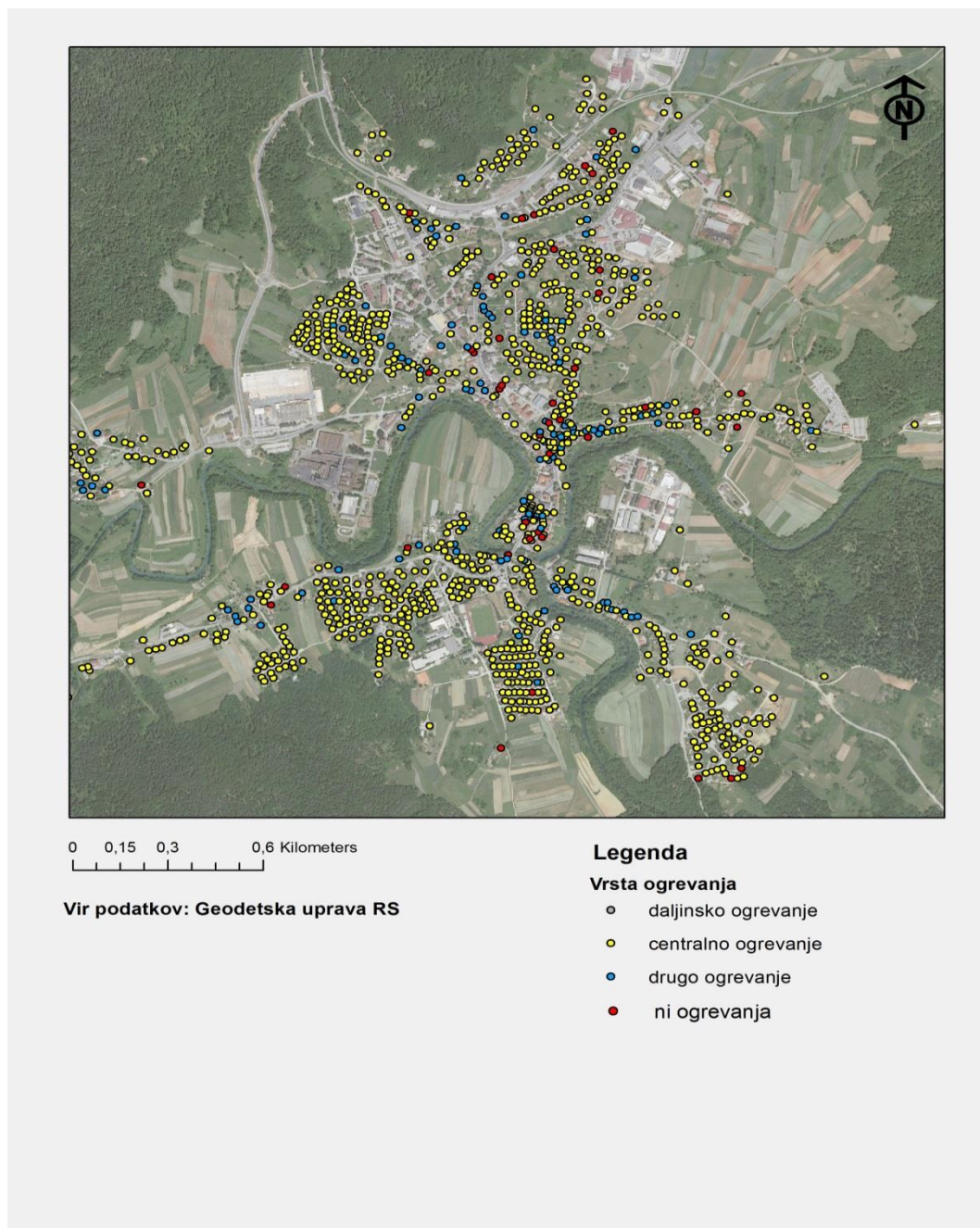
Slika 5: Večstanovanjske stavbe v občini Črnomelj glede na leto izgradnje, 28.10.2013



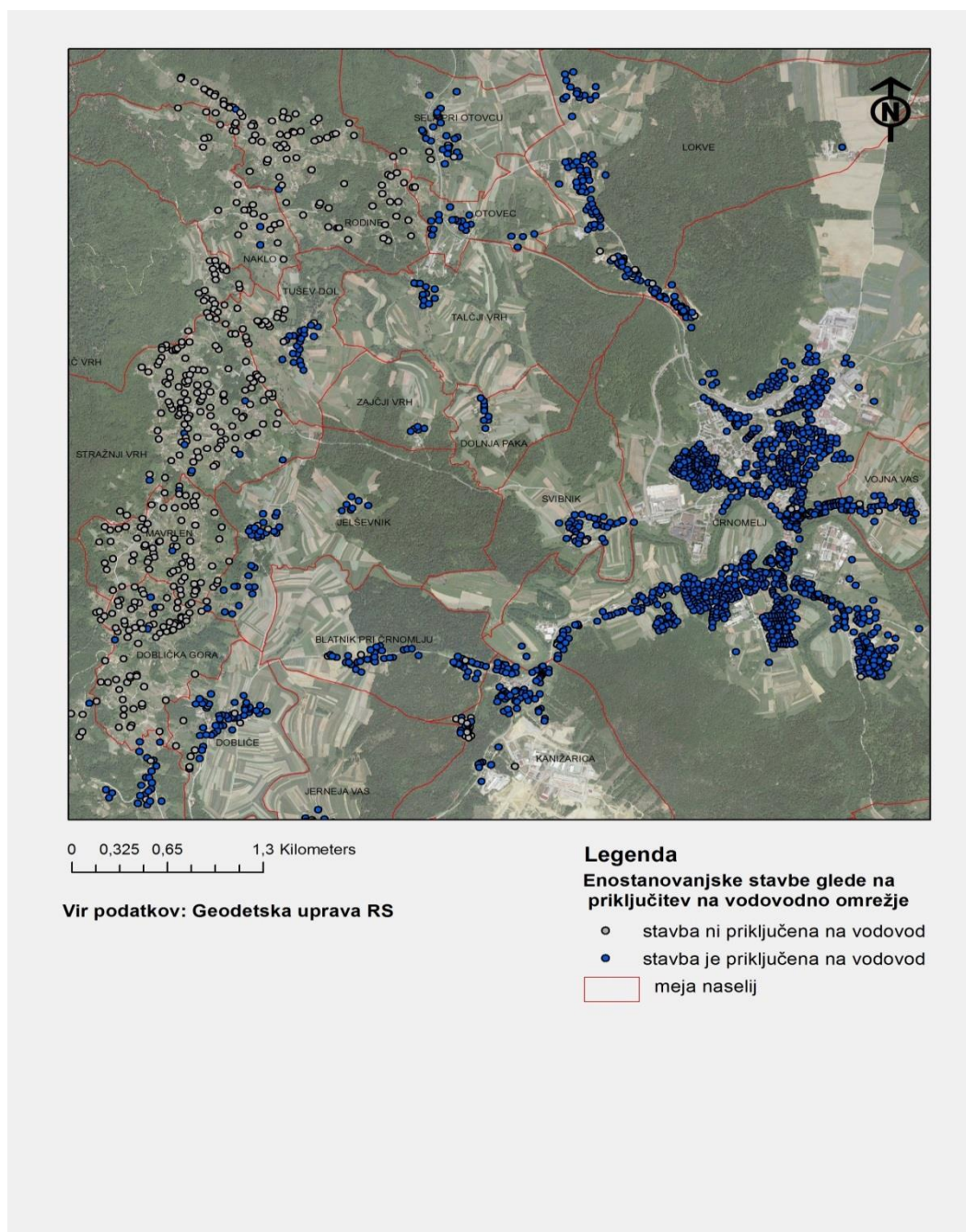
Slika 6: Enostanovanjske stavbe v mestu Črnomelj glede na tip stavbe, 28.10.2013



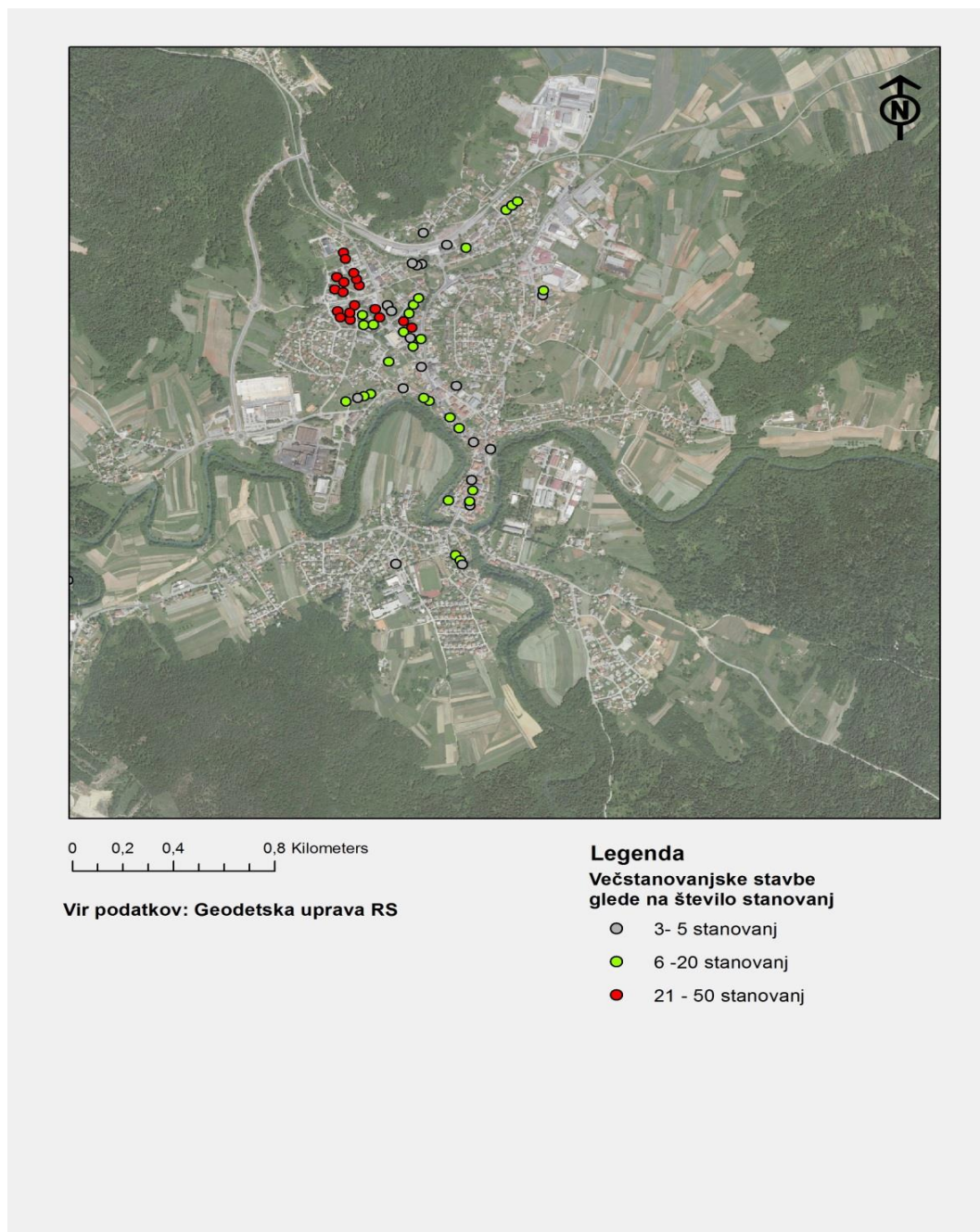
Slika 7: Enostanovanjske stavbe v mestu Črnomelj glede na material nosilne konstrukcije, 28.10.2013



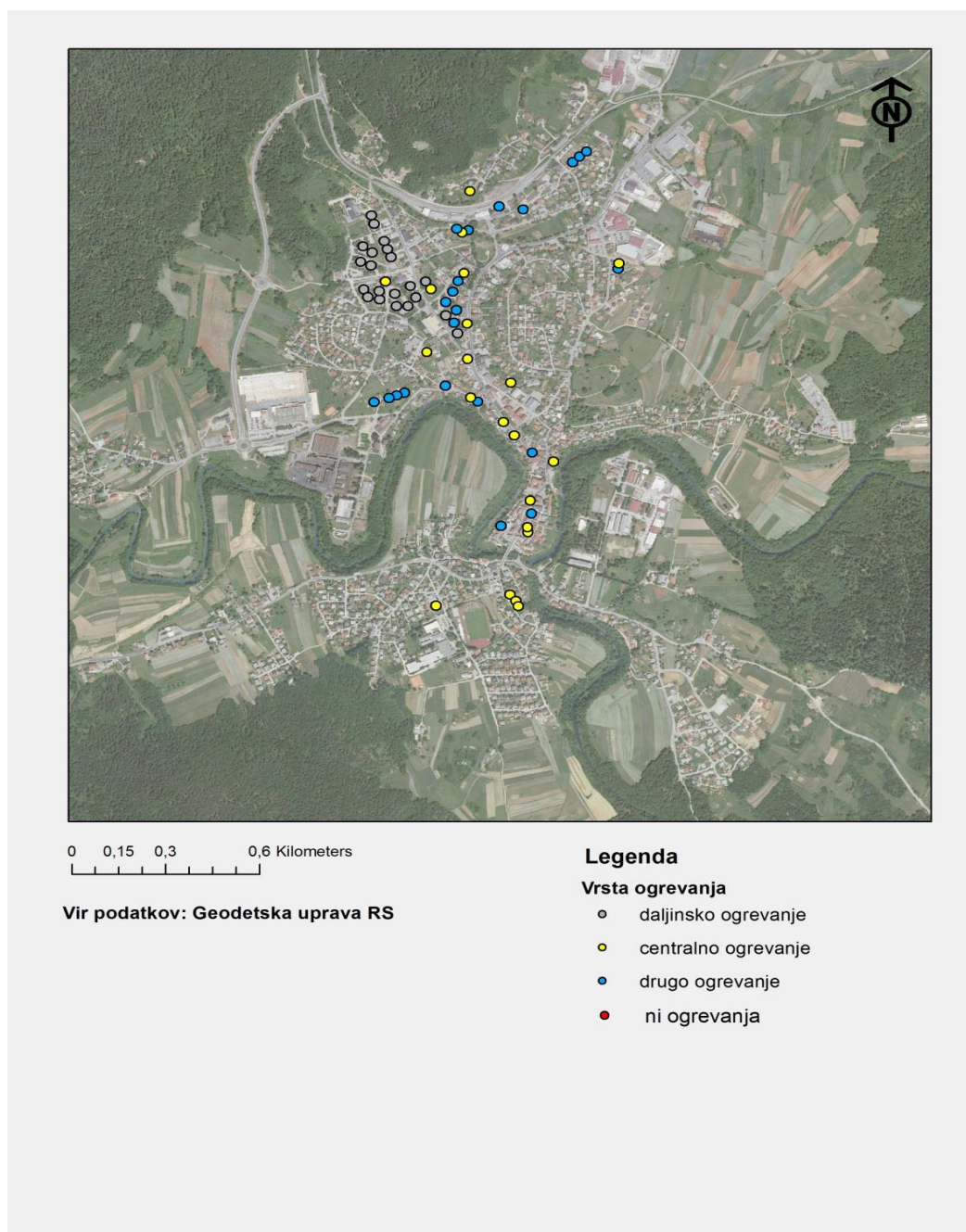
Slika 8: Enostanovanjske stavbe v mestu Črnomelj glede na vrsto ogrevanja, 28.10.2013



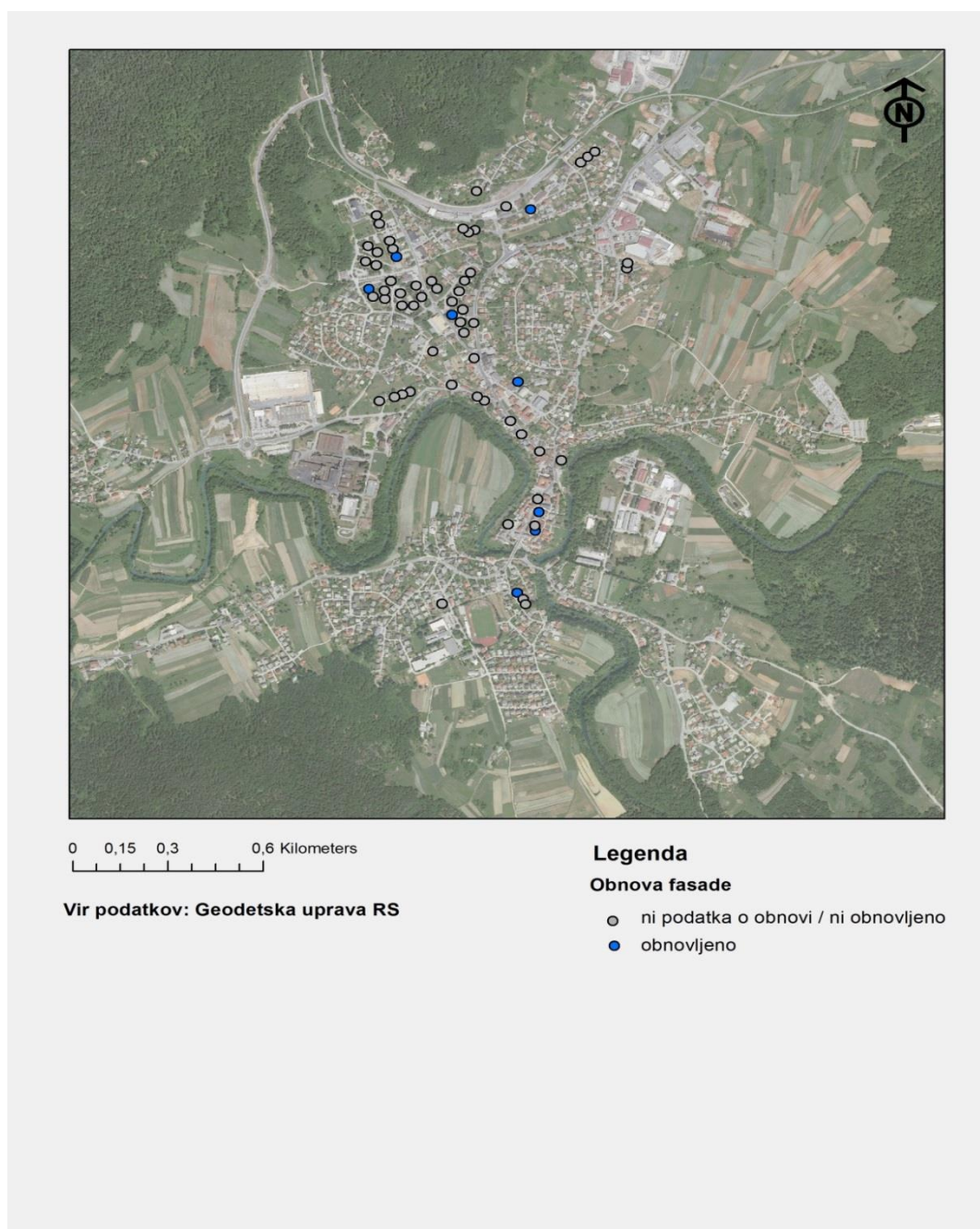
Slika 9: Enostanovanjske stavbe v mestu Črnomelj in okolici glede na priključitev na vodovodno omrežje, 28.10.2013



Slika 10: Večstanovanjske stavbe v mestu Črnomelj glede na število stanovanj , 28.10.2013



Slika 11: Večstanovanjske stavbe v mestu Črnomelj glede na vrsto ogrevanja, 28.10.2013



Slika 12: Večstanovanjske stavbe v mestu Črnomelj glede na obnovljeno fasado, 28.10.2013

7 ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

Na podlagi analize uporabnosti podatkov registra nepremičnin o stanovanjskih stavbah na območju občine Črnomelj lahko trdimo, da so podatki uporabni za prikaz značilnosti stanovanjskega fonda, pri čemer se največje pomanjkljivosti pokažejo pri podatkih o obnovah streh in fasad.

Velik delež stanovanjskih stavb na območju občine Črnomelj nima obnovljene strehe ali fasade, ali pa o prenovi streh in fasad nimamo podatka: 46% stanovanjskih stavb nima podatka o obnovi strehe in kar 82% stanovanjskih stavb nima podatka o obnovi fasade. Na območju Bele krajine je večina stanovanjskih stavb zgrajena iz opeke (66%), z analizo sem ugotovila, da po podatkih REN- a 10% stanovanjskih stavb nima ogrevanja. Glede na vremenske razmere v tem območju je podatek presenetljiv, lahko pa tudi netočen. Predvidevam, da lastniki takih stanovanjskih stavb bodisi niso spremenili statusa stavbe iz registra nepremičnin, kajti veliko vasi ima zapuščene stanovanjske stavbe, v katerih nihče ne prebiva, bodisi so narobe podali podatek o ogrevanju stavbe v register nepremičnin.

Z namenom ažurnosti in popolnosti podatkov o stavbah v REN bi bilo potrebno lastnike oziroma uporabnike stavb ozaveščati, da slednji podatki niso namenjeni le določitvi posplošene tržne vrednosti nepremičnine kot osnove za davek na nepremičnine, temveč bi lahko svojo uporabno vrednost lahko imeli tudi v postopku prostorskega načrtovanja.

Z analizo uporabnosti podatkov registra nepremičnin sem povzela in prikazala bistvene značilnosti stanovanjskega fonda na primeru občine Črnomelj. S podatki, pridobljenimi s tovrstnimi analizami, lahko občina Črnomelj vnaprej predvidi morebitne razvojne probleme oziroma ji služijo pri dolgoročnem prostorskem razvoju širitve naselij znotraj območja občine Črnomelj, ozaveščenosti o potrebni prenovi streh in fasad stanovanjskih stavb, izgradnji vodovodnega omrežja v naseljih, katera ga še nimajo in hkrati k boljšemu gospodarskemu razvoju in socialnemu življenju prebivalstva.

Stanovanjske stavbe na območju občine Črnomelj sem na podlagi analiz podatkov iz registra nepremičnin prikazala na kartografskih podlagah glede na leto izgradnje stanovanjskih stavb, način ogrevanja, tip stavbe, material nosilne konstrukcije, priključitve na komunalno infrastrukturo, število stanovanj in podatke o obnovljeni strehi in fasadi.

VIRI

- [1] Dolenjska, Bela krajina, kočevsko-ribniška pokrajina. 2014.
<http://www.visitdolenjska.eu/nase-znamenitost>
(Pridobljeno 20.10.2014)
- [2] Statistični urad Republike Slovenije. 2014. Občine v številkah.
<http://www.stat.si/obcinevstevilkah/Vsebina.aspx?leto=2014&id=24>
(Pridobljeno 16.10.2014)
- [3] Wikipedia, prosta enciklopedija, 2014 Občina Črnomelj
http://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_%C4%8Crnomelj
(Pridobljeno 17.10.2014)
- [4] Statistični urad Republike Slovenije. 2014. Slovenske občine v številkah.
http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/nepremicnine/register_nepremicnin/
(Pridobljeno 16.10.2014)
- [5] Geodetska uprava Republike Slovenije. 2014. Nepremičnine.
http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/nepremicnine/
(Pridobljeno 16.10.2014)
- [6] Geodetska uprava Republike Slovenije. 2014. Podatki registra nepremičnin.
http://www.e-prostor.gov.si/si/zbirke_prostorskih_podatkov/nepremicnine/register_nepremicnin/
(Pridobljeno 16.10.2014)

[7] Uradni list Republike Slovenija. 2014. Ukaz o razglasitvi energetskega zakona (EZ-1)

<http://www.uradni-list.si/1/content?id=116549>

(Pridobljeno 23.10.2014)

[8] Republika Slovenija, Ministrstvo za infrastrukturo, Informacijski portal za energetiko.

<http://www.energetika-portal.si/podrocja/energetika/energetske-izkaznice-stavb/>

(Pridobljeno 25.10.2014)

[9] Uradni slovenski turistični informacijski portal. Dolenjska, Bela krajina, Kočevsko- Ribniška.

<http://www.visitdolenjska.eu/obcina-crnomelj>

(Pridobljeno: 17.10.2014)