

Hitro in poenostavljeno umeščanje zgradb in infrastrukturnih objektov ter novih trajnostnih naselij v prostor

Zakaj potrebujemo zelo hitro umeščanje objektov v prostor?

Slovenska družba mora radikalno skrajšati postopke umeščanja zgradb in infrastrukturnih objektov v prostor ker:

- Svetovni vojaško industrijski in fosilni kompleks s povečevanjem izpustov toplogrednih plinov, energetske in prehranske draginje ogroža človeštvo in prisiljuje mali slovenski narod k zelo hitremu obrambnemu ukrepanju.
- Se že dogajajo nepričakovani izjemno nevarni vremenski pojavi v obliki nenadnega silovitega orkanskega deževja, ko v nekaj urah pade med 30 cm do 50 cm dežja na kvadratni meter.
- Imeli smo srečo, ker je orkan Boris Slovenijo obšel. Lahko bi doživeli še hujše poplave kot lani v avgustu .
- Se mednarodna tekma v osvajanju globalno konkurenčnih zelenih proizvodnih in storitvenih programov intenzivira in dogaja z vse večjo hitrostjo.
- Zato je treba omogočiti zlasti izvoznemu delu gospodarstva bliskovito možnost prestrukturiranja tudi z prihodom strokovnega kadra na delo v Slivenijo, novimi zgradbami in sodobnimi prometnicami.
- Je zaradi negativnih demografskih trendov nujno potrebno omogočiti slovenski mladi generaciji, da zgodaj zasnuje svoje družine z otroci. Mnogim pri reševanju stanovanjskega vprašanja pomagajo starši. Veliko pa je mladih družin, ki bi lahko prebivale le v najeti hiši ali stanovanju in plačevale ugodno najemnino, če bi se ustvarila možnost za bivanje v najemnem trajnostnem kadrovskem ali socialnem stanovanju ali hiši. S spremembo davčnih in drugih predpisov pa naj se doseže nižanje najemnin in bistveno večja ponudba najemnih stanovanj in hiš za dolgotrajna najemna razmerja v zasebnem sektorju.
- V Sloveniji primanjkuje več tisoč vrhunskih strokovnjakov za katere se bije boj med državami kdo jih bo pridobil. Poleg konkurenčnih plač in nudenjem partnerskih statusov bi se vsaj ekološko osveščeni morda odločili za prihod v Slovenijo, če se jim ponudi možnost trajnostnega prebivanja v energetske varčnih in samooskrbnih bivališčih z možnostjo samooskrbe s kakovostno hrano z lastnega vrta in nižanjem življenjskih stroškov za več kot 30%

Prebral sem, da namerava Evropska komisija skrajšati postopek umeščanja v prostor najbolj zahtevnih objektov na eno leto in pol. Odlično.

Svoboda razpolaganja z zasebno ali drugačno lastnino in urbanistično odločanje o urbanistično -arhitekturnih rešitvah.

Po ustavi, ki določa nedotakljivost zasebne lastnine in svobodo razpolaganja z njo, se lahko samo z zakonom omejuje in določa pravico lastnika, da svobodno razpolaga s svojo lastnino. Zato je treba vse določbe državnega prostorskega načrta, OPN, OPPN in lokacijskih informacij proučiti in določiti z zakoni tiste minimalne zahteve, ki jih morajo obvezno upoštevati vsi graditelji.

Predlagam, da se zahteve po obveznem varovanju arhitekturne oblike in kakovosti stavb, na podlagi zahtev čuvanja kulturne dediščine, omeji na mestna in vaška jedra. Sedanji generaciji graditeljev je treba dovoliti, da svoja bivališča oblikujejo po svojem okusu in v skladu s sedanjimi tehnološkimi rešitvami in vremenskimi razmerami.

Urbanistična stroka še ne upošteva potrebe po uporabi sončnega sevanja za pasivno ogrevanje zgradb in za vrtnarjenje v ložah ali terasah pred dnevnim prostorom. Določa se podrobno velikost tlorisov kot je o tem vprašanju odločila cesarica Marija Terezija. Podrobno se določa arhitekturno oblikovanje stavb, ki ne ustreza potrebam uporabe sončnega sevanja s postavitvijo sončnih elektrarn in toplarn za potrebe ogrevanja sanitarne vode na strehi. Zaradi vse večjega števila prebivalstva in čuvanja kmetijske zemlje za pridelavo hrane, bomo prisiljeni za individualne hiše porabljati v gosto naseljenih evropskih državah in tudi pri nas, tam kjer so cene gradbenih dandanes zelo visoke, manjše gradbene parcele. To se lahko doseže, če se n.pr na stehi za potrebe trisobne hiše okoli 50 m² porabi za sončno elektrarno, 50 m² pa za zelenjavno jagodični vrt. Če znaša bruto tloris trisobne trajnostne hiše 108 m² ostane 132 m² za dvojne parkirišče in za sadno drevje. Tako je družina samooskrbna s sadjem in jagodičjem. Ob dovoznih poteh predvidevamo sajenje kostanjev, orehov, lip, itd.

V OPN naj se ne določa vnaprej minimalno velikost gradbenih parcel. O tem naj odloča investitor v dialogu z občinskim urbanistom. Velik je interes upokojencev, da bi se preselili iz mestnih stanovanj v male eno ali dvo stanovanjske hiše na deželi.

Za samostojno enoosebno hišo ali za vrstno hišo, ki je energetska in prehransko samooskrbna in ima dvojne parkirišče se potrebuje gradbeno parcelo minimalne velikosti 180 m², za dvosobno trajnostno hišo 210 m², za trisobno 240 kvadratnih metrov in za štirisobno 300 kvadratnih metrov. Mnoge občine sedaj ne dovolijo gradnje samostojnih enoosebnih hiš, če gradbena parcela ni velika najmanj 400 m².

Državni prostorski načrt in umeščanje novih trajnostnih naselij v prostor

Državni prostorski načrt z umeščanjem v prostor prometne in druge infrastrukture naj se sprejema v roku največ leta dni. Spreminjanje in dopolnjevanje pa v roku 6 mesecev.

NEK-2 naj se v prostor umesti tako, da se sedanjo Nuklearno elektrarno v Krškem razglasi za nuklearno elektrarno v kateri deluje več nuklearnih reaktorjev. Tako ne bi bilo potrebno ponavljati nepotrebnih dolgotrajnih postopkov umeščanja v prostor novih nuklearnih reaktorjev.

Vrhunski poznavalci jedrskih reaktorjev so mi zagotovili, da nova generacija jedrskih reaktorjev ne more eksplodirati. Torej so bistveno bolj varni kot sedanja nuklearka.

Sedanja strategija prostorskega razvoja usmerja novogradnje v poselitev obstoječih mest ali vasi. To zmanjšuje zelene površine v mestih. To ni dobro ker se bodo mesta ob pričakovanih dolgotrajnejših vročinah še bolj segrevala. Usmeritev na novogradnjov mestih povzroča silovito rast cen gradbenih

parcel zlasti v Ljubljani in na Obali. V mestu so manjše možnosti za vse kar nudi trajnostni način prebivanja v hiši z vrtom.

Državni prostorski načrt naj zato le ustvari pogoje za svobodo izbora bivalnega sloga družin in podjetij ter zavodov, da bodo lahko svobodno izbirali mestni ali podeželski način prebivanja.

15 minutno mestno naselje

Zamiseln petnajst minutnega stanovanjsko poslovne naselja sredi mesta odpravlja potrebo po izgubi časa za pot na delo in z dela. Omogoča delo, učenje, prebivanje, prehranjevanje z zdravo hrano v ekološko osveščenih restavracijah in udeležbo v prostočasnih dejavnostih, vse v isti zgradbi. Če je zgradba dobro izolirana so stroški ogrevanja ali hlajenja ter rekuperacije nizki. Na balkonih, strehah in stenah se lahko proizvede na podlagi uporabe sončnega sevanja del potrebne elektrike. Če se poleti pod zgradbo skladišči poletna toplota v zemljo tudi 10 metrov globoko, se za desetkrat znižajo stroški ogrevanja. Za ogrevanje in hlajenje se lahko koristi nizko geotermalno energijo. Večino letnega časa je mogoče s toplotnimi paneli ogrevati vsaj sanitarno vodo. (Glej dosežke družbe DULC d.o.o.). V ložah pred dnevno sobo na južni, vzhodni in zahodni strani stolpnice, lahko družina tudi v desetem nadstropju vse leto pridelava za večino svojih potreb vrhunsko poletno ali zimsko solat, dišavnice, jagode, rože, itd.

Trajnostna energetska in prehransko samooskrbna naselja hiš in stanovanj z vrtovi

V nekaj letih bo v Sloveniji mogoče graditi nova trajnostna energetska in prehransko samooskrbna naselja predvsem ob novih železniških progah in cestah, ki nudijo že danes ali bodo v bližnji prihodnosti nudile, zelo frekventni 15 do največ 30 minutni javni prevoz do centra Ljubljane, Maribora ali drugih mestnih središč.

Vse več družin se bo opredelilo za trajnostni slog prebivanja. Zato bodo poskrbele za energetska samooskrbo na podlagi sončnega sevanja za vse potrebe svojih hiš ali stanovanj. Sončno energijo bodo uporabile za električna vozila.

Zavest o škodljivem prehranjevanju z nezdravo industrijsko pridelano hrano usmerja vse več družin k lastni vrtni pridelavi zlasti zelenjave, sadja, dišavnice, jagodičja, gob, krompirja itd. Vremenske nepravilnosti zaostrejo mišnost pridelave rastlinja. Zato je nujna usmeritev na varno, zanesljivo vzgojo in pridelavo vrhunske zdrave hrane na lastnem vrtu. Drugo ekološko nesporno pridelano hrano si bodo družine nabavljale predvsem pri lokalnih kmetovalcih.

Življenski stroški se družinam, ki so energetska in prehransko samooskrbne in živijo v dobro izolirani hiši znižajo za več kot 30%.

Vse več je poklicev, ki se lahko opravljajo na podlagi interneta na daljavo. Marsikdo v Sloveniji odhaja na sedež podjetja enkrat ali dvakrat tedensko. Nekateri poslujejo in nudijo svoje storitve in proizvode na globalnem trgu. Zato naj se predvidi v OPN, da se lahko gradbena dovoljenja izdajo za gradnjo stanovanjsko poslovnih zgradb. Opravlja pa naj se samo poslovna dejavnost, ki je za sosede nemoteča. Ne sme se dopustiti opravljanje poslovne dejavnosti z emisijo toplogrednih plinov, smradu ali hrupa. Podjetnik-graditelj mora preskrbeti tudi parkirna mesta za svoje poslovne stranke.

V gosto naseljenih evropskih deželah, v Ljubljani, na Obali se zaostrojuje vprašanje uporabe zemljišč za gradnjo enodružinskih hiš. Drugod po Sloveniji je zaenkrat nekvalitetnih gradbenih, gozdnih in tudi slabih kmetijskih zemljišč z boniteto pod 50 točk zadosti. Če želimo povečati prehransko varnost in samozadostnost slovenskih družin je bolje, če postavimo nove zgradbe na večje parcele. V Sloveniji imamo precej slabih gozdnih površin. Uporabimo jih za gradnjo stanovanjsko-kmetijskih naselij. 25 tričlanskih družin, ki prebivajo na enem hektarju bivalne in vrtnarske površine na parcelah velikosti 400 kvadratnih metrov lahko na svojih vrtovih varno in zanesljivo pridelajo okoli 20 ton do 30 ton vrhunske sonaravno hrane. Zato naj se stanovanjska naselja z vrtovi v zakonih in podzakonskih predpisih obravnava kot stanovanjsko kmetijska gradbena zemljišča.

V državnih prostorskih načrtih naj se predvidi umeščanje velikih novih trajnostnih naselij velikosti za vsaj pet tisoč prebivalcev. V takih novih trajnostnih naseljih je treba zgraditi vrtce, osnovne šole, zdravstvene ambulante, trgovine, športne centre, itd. Predvidi naj se gradnjo trajnostnih naselij za preselitev družin iz mesta na podeželje. Pričakujemo prihod vsaj 100.000 zaželjenih strokovnjakov in podnebnih beguncev v Slovenijo. Tak pristop bi vplival na nižanje cen vseh gradbenih parcel. Naš cilj naj bo, da gradbena parcela, ki je komunalno opremljena, ne bi bila dražja od 70 EUR do 100 EUR na kvadratni meter.

Z združno organiziranostjo prebivalcev trajnostnih naselij, je mogoče nižati stroške prebivanja z gradnjo skupnih energetskih elektrarn in hranilnikov elektrike ali toplote. Zadruga lahko organizira dostavo zdravih velikih sadik, ki rastejo npr. solatne sadike mesec in pol v rastlinjaku, v visoki gredici pa naredijo veliko solatno glavo v naslednjih 30 dneh. Pri vrtnarjenju se lahko prihrani največ svojega časa z avtomatiziranim kapličnim namakanjem rastlinja, s tem pa tudi porabo vode oziroma deževnice.

Občinski prostorski načrt (OPN)

Občinski prostorski načrt (OPN) naj postane ključni operativni dokument, ki ureja vprašanje namenske rabe prostora na območju lokalne skupnosti. Določa naj cone in pogoje namenske rabe prostora, prometno in komunalno ter drugo infrastrukturo lokalne skupnosti. Pogoje gradnje naj določi tako, da je mogoče na določilih OPN narediti in izdajati lokacijske informacije in pridobivati projektne pogoje. OPN naj se sprejme po naslednjem postopku:

- Županja oz. župan pripravi izhodišča uporabe prostora v občini. ROK 30 dni po sprejemu novih predpisov o sprejemu OPN
- Občinski urbanist pripravi osnutek OPN v roku 30 dni.
- Župan ali županja organizira javno razpravo z vsemi občani in njihovimi organizacijami, ki traja najmanj 14 in največ 30 dni. Osnutek OPN se objavi na spletni strani občine. Kdor se razprave ne udeleži in ne izrazi v njej svoje pisne predloge ali mnenja izgubi pavico, da bi z različnimi pravnimi sredstvi kasneje uvaljavljal svoje zahteve.
- Na podlagi javne razprave in smernic župana ali županje izdelajo občinski urbanisti predlog OPN v roku največ 30 dni.
- Občinski svet na predlog župana oziroma županje sprejme sklep o veljavi OPN najkasneje v roku 14 do 30 dni.

Po predlaganem postopku bi se lahko sprejemalo ali spreminjalo OPN v roku petih mesecev.

Pridobitev gradbenega dovoljenja

- Investitor začne postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja tako, da na podlagi upoštevanja OPN s svojim projektantom pripravi idejne zasnove novih zgradb na gradbenih parcelah na katerih lahko gradi .
- Občinski urbanist izdela predlog lokacijske informacije v roku 14 dni do največ 30 dni. Občinskega urbanista imenuje ali odpokliče občinski svet in mu podeli mandat za vsaj 6 let.
- Sledi delovno uskljevanje investitorja, njegovega projektanta in občinskega urbanista, ki traja 14 do največ 30 dni.
- Občinski urbanist izda lokacijsko informacijo v kateri določi pogoje gradnje, prometno in komunalno ureditev ter zahteve glede pridobivanja soglasij in mnenj mnenjedajalcev. Rok 14 dni.
- Občina objavi idejne zasnove za novogradnjo na svoji spletni strani in organizira o njih javno obravnavo z vsemi, ki imajo pravni interes, da lahko sodelujejo v postopku izdaje gradbenega dovoljenja. Županja oziroma župan na podlagi končane javne razprave povedo ustno vsem udeležencem katere zahteve, predloge oziroma nasprotovanja morata po njegovem mnenju upoštevati občinski urbanist in investitor. Sledi ustno uskljevanje med županjo ali županom in prisotnimi udeleženci javne razprave. Ko je to opravljeno županja oziroma župan s sklepom odloči katere zahteve in predloge morata upoštevati občinski urbanist in investitor. Na javno razpravo so obvezno povabljeni člani občinskega oziroma mestnega sveta. Če člani sveta ali župan/nja ocenijo, da je to potrebno, se skliče sejo občinskega oziroma mestnega sveta, ki sprejme zavezujoče smernice, ki jih morata upoštevati investitor in občinski urbanist. Kdor se s svojimi zahtevami ali predlogi javne razprave ne udeleži, naj izgubi pravico, da kasneje uveljavlja svoje zahteve po pravni poti. Investitor zatem pridobi za novogradnjo pisna soglasja sosedov in soglasja ter mnenja mnenjedajalcev. Ko investitor doseže soglasje z vsemi deležniki vloži zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja. Rok vseh opravil do 30 dni.
- Upravna enota izda gradbeno dovoljenje. Rok 14 do največ 30 dni.

Na podlagi predlaganega postopka bi se lahko pridobilo gradbeno dovoljenje v roku 72 do 104 dni.

Obrazložitve- literatura

Informacije o programu lesenih trajnostnih hiš in stanovanj »Suligreen« so na www.suligreen.com. Obrazložitve sprememb zakonodaje in koncepta stanovanjskih zadrug so objavljene tudi v knjigi »Pravica živeti« na straneh 65 do 95. (Izdajatelj Gstanič- svetovanje, d.o.o. Kraška 12, 1.000 Ljubljana, naročilo za nabavo na email. gojko.stanic@gmail.com)

V Ljubljani 14.11.2024

Predsednik

Dr Gojko Stanič

