

»Financira Evropska unija. Za izražena stališča in mnenja odgovarja samo avtor (ali avtorji) in ne odražajo nujno stališč Evropske unije ali Evropske izvajalske agencije za raziskave. Niti Evropska unija niti Evropska izvajalska agencija za raziskave ne moreta biti odgovorna zanje.«

Kako do lastnega vrta ali posesti?

Ana Vovk

PRAVNO OBVESTILO:

Na vseh dogodkih projekta oooZnanost! poteka snemanje in fotografiranje za namen promocije in poročanja o dogodkih. Če vstopite na lokacijo (spletnega) dogodka, boste lahko posneti in fotografirani. Z vstopom na to lokacijo, dajete dovoljenje organizatorjem in Evropski komisiji, da vas lahko snemajo, fotografirajo, zvočno snemajo in uporabijo vaše posnetke po lastni presoji. Obiskovalci zato ne boste uveljavljali nobene odgovornosti proti organizatorjem in Evropski komisiji v zvezi z zgoraj navedenim.

V kolikor se z zgoraj navedenim ne strinjate, vljudno prosimo, da s tem seznanite organizatorje na: ern@um.si. E-sporočilu obvezno priložite visokokakovostni sken fotografije z osebnega dokumenta, da vas lahko organizator izloči iz vseh posnetkov in fotografij skupaj z navedbo, na kateri lokaciji in katerega dne bi lahko bili posneti s strani organizatorjev. Pooblaščen oseba za varstvo podatkov Univerze v Mariboru je izr. prof. dr. Miha Dvojmoč (dpo@um.si).

POMEMBNO!! V SEBI MORAMO
ZAČUTITI NOTRANJI KLIC, DA SI
RES ŽELIMO POSEST, VRT



Kako začnemo? Z iskanjem informacij!

Naključno

Priporočila, povezave preko prijateljev



Nakup zemljišča je zajetna investicija, na katero se moramo ustrezno pripraviti. Zemljišče za gradnjo naše hiše je najprej treba skrbno izbrati, preveriti možnosti in omejitve ter ustrezno izvesti vse zakonodajne in kupoprodajne postopke.



Društvo Samooskrbni.net

Društvo za celostno samooskrbo – Samooskrbni.net je v Sloveniji zelo aktivno na področju spodbujanja samooskrbe in podpore posameznikom pri pridobivanju ter obdelavi zemljišč in vrtov. Njihove dejavnosti vključujejo:

- 1. Učni vrtovi:** Društvo upravlja pet učnih vrtov na različnih lokacijah po Sloveniji, kjer člani lahko pridobijo praktične izkušnje in znanje o samooskrbi ter vrtnarjenju. samooskrbni.net
- 2. Praktični tečaji v živo:** Organizirajo tečaje, kjer se udeleženci naučijo vzgajati lastne sadike, izdelovati zeliščne pripravke in pripravljati zdrave shranke. samooskrbni.net
- 3. Lokalni timi:** Društvo je razdeljeno na 26 lokalnih timov, ki se redno srečujejo, sodelujejo pri različnih aktivnostih in si medsebojno pomagajo pri vzpostavljanju ter obdelavi vrtov. samooskrbni.net
- 4. Skupne njive:** Člani sodelujejo na skupnih njivah, kjer skupaj pridelujejo ekološko zelenjavo, izmenjujejo ideje, semena in izkušnje ter tako krepijo skupnost in samooskrbo

Druge informacije

1. Brezplačni viri informacij

- ◆ **Geodetska uprava RS (GURS)** – Spletni portal *Prostorski informacijski sistem (PISO)* in *Zemljiški kataster* omogočata vpogled v namembnost zemljišč, lastništvo in omejitve.
- ◆ **Občine in upravne enote** – Na občinskih oddelkih za prostorsko načrtovanje lahko preverite namensko rabo zemljišča, možnosti gradnje in omejitve (npr. Natura 2000, vodovarstvena območja).
- ◆ **Agencija RS za okolje (ARSO)** – Omogoča vpogled v podatke o poplavnih območjih, kakovosti zraka, radonu in drugih okoljskih dejavnikih.
- ◆ **Portali za brezplačne male oglase** – *Bolha.com*, *Nepremicnine.net*, Facebook skupine (npr. "Prodaja kmetij v Sloveniji").
- ◆ **Lokalna skupnost in sosedje** – Pogovor s prebivalci vam lahko razkrije veliko informacij o zgodovini zemljišča, vodnih virih, vetrovnih razmerah in morebitnih sporih.
- ◆ **Zemljiška knjiga (e-Sodstvo)** – Preverite pravne omejitve, hipoteke in lastništvo nepremičnine.

2. Plačljive storitve in strokovnjaki

💰 **Nepremičninski agenti** – Pomagajo pri iskanju in pravnih postopkih, vendar so provizije visoke.

💰 **Geodeti** – Lahko izvedejo natančne meritve, določijo meje parcele in preverijo ustreznost zemljišča.

💰 **Radiestezisti** – Če želite preveriti energijske lastnosti zemljišča (vodni tokovi, geopatski stres).

💰 **Odvetniki za nepremičninsko pravo** – Pregledajo pogodbe, preverijo pravne težave in svetujejo pri nakupu.

💰 **Ekologi in strokovnjaki za tla** – Lahko analizirajo onesnaženost tal in vodnih virov.

NAREDIMO SI KRITERIJE, PO KATERIH IZBIRAMO POSEST

Pri izbiri posesti za bivanje in vrt je treba upoštevati več dejavnikov, ki vplivajo na zdravje, samooskrbo in kakovost življenja. Ključna merila vključujejo:

1. Naravni dejavniki

- ✓ **Mikroklima** – Preverite temperaturne ekstreme, vetrovne razmere, količino padavin in trajanje sončnega obsevanja.
- ✓ **Tla** – Preverite rodovitnost, strukturo (pesek, ilovica, glina), drenažo in morebitne znake erozije.
- ✓ **Voda** – Prisotnost pitne vode (vodnjaki, studenci), zbiranje deževnice, podtalnica in možnost poplav.
- ✓ **Seizmična in plazovita območja** – Izognite se potresno aktivnim regijam in območjem z nevarnostjo zemeljskih plazov.
- ✓ **Radon** – Preverite prisotnost tega naravnega radioaktivnega plina, še posebej v kraških območjih.

2. Energijska kakovost prostora

- ✓ **Sevanja** – Radiestezijsko preverite geopatske motnje, vodne tokove, Hartmannove in Curryjeve mreže.
- ✓ **Elektromagnetna onesnaženost** – Izogibajte se bližini daljnovodov, baznih postaj, močnih industrijskih virov sevanja.
- ✓ **Orientacija parcele** – Južna in jugozahodna pobočja so toplejša in bolj primerna za bivanje ter vrt.



3. Onesnaženost in vplivi civilizacije

- ✓ **Kakovost zraka** – Izogibajte se območjem z industrijskimi emisijami, prometnim onesnaženjem, sežigalnicam.
- ✓ **Kakovost tal** – Analizirajte tla na prisotnost težkih kovin, pesticidov in drugih onesnažil.
- ✓ **Hrup** – Bližina avtocest, železnic, tovarn lahko vpliva na kakovost bivanja.



4. Samooskrbni potencial

- ✓ **Obdelovalna površina** – Ali zemljišče omogoča zadostno pridelavo hrane za družino?
- ✓ **Dostop do vode** – Možnost zbiranja deževnice, lastnega vodnega vira ali namakalnega sistema.
- ✓ **Les za kurjavo** – Možnost trajnostnega pridobivanja drv na lastni parceli ali v bližini.
- ✓ **Možnost obnovljivih virov energije** – Ugodna lega za sončne panele, vetrno energijo ali hidroenergijo.

5. Pravne in infrastrukturne omejitve

- ✓ **Namenska raba zemljišča** – Preverite, ali gre za kmetijsko, stavbno ali gozdno zemljišče in ali so možne spremembe rabe.
- ✓ **Dovoljenja za gradnjo** – Nekaterе parcele so zaščitene ali omejene glede gradnje (npr. Natura 2000, kulturna dediščina).
- ✓ **Dostopnost** – Ali je dostop možen skozi vse leto? Kako je s pluženjem, poplavami ali drugimi ovirami?
- ✓ **Bližina lokalne skupnosti** – Dostop do osnovnih storitev (trgovine, šole, zdravstvo), a dovolj oddaljeno za mirno življenje.

Ko iščemo zemljišče za dolgoročno samooskrbo in trajnostno bivanje, je priporočljivo opraviti analizo vseh zgoraj naštetih dejavnikov ter nujno tudi obiskati lokacijo v različnih letnih časih.

Ključna vprašanja pred nakupom ali najemom posesti

1. Pravni status in lastništvo

- ✓ Kdo je lastnik? Ali so na parceli hipoteke ali drugi dolgovi?
- ✓ Ali so meje jasno določene in vpisane v zemljiški kataster?
- ✓ Kakšna je namenska raba zemljišča (kmetijsko, stavbno, gozdno)?
- ✓ Ali obstajajo služnostne poti (pravica dostopa za tretje osebe)?

2. Naravne značilnosti in infrastruktura

- ✓ Kakšna so tla? So rodovitna in primerna za pridelavo hrane?
- ✓ Ali je območje poplavno, plazovito ali seizmično aktivno?
- ✓ Kakšna je dostopnost (cesta, voda, elektrika, internet)?
- ✓ Ali je mogoče zgraditi hišo, postaviti rastlinjak ali urediti vodnjak?

3. Vodni viri in samooskrbni potencial

- ✓ Ali je na parceli izvir, studenec ali možnost zbiranja deževnice?
- ✓ Kako globoka je podtalnica in ali so potrebne črpalke?
- ✓ Ali je zemljišče primerno za samooskrbo (sadovnjak, vrt, živina)?

4. Okoljski dejavniki in energetska kakovost

- ✓ Kakšne so klimatske razmere (vetrovi, sončna lega, sneg)?
- ✓ Ali obstajajo v bližini industrijski obrati, ceste ali drugi viri onesnaženja?
- ✓ Kakšna so naravna sevanja (vodni tokovi, Hartmannove mreže)?

5. Stroški in dodatne obveznosti

- ✓ Kolikšen je letni davek na nepremičnino?
- ✓ Ali obstajajo omejitve glede rabe zemljišča (varovalna območja, kulturna dediščina)?
- ✓ Kakšni so stroški priključkov (elektrika, voda, cesta)?

ČE ŽELIMO BIVATI NA POSESTI, MORA BITI POSEST ZAZIZDLJIVA

1. Zazidljiva parcela

1.1 Kje najdem podatek, ali je parcela zazidljiva?

Najprej nas mora zanimati, ali je zemljišče, ki ga nameravamo kupiti, sploh zazidljivo. **Zazidljivost zemljišča določa Občinski podrobni prostorski načrt ali OPPN.** Preverimo ga lahko na dva načina. Nekoliko daljši način je, da se obrnemo na občino in vložimo Vlogo za spremembo namembnosti, ki je predmet prostorskega akta. Po Zakonu o urejanju prostora imenuje Prostorski red.

Če zemljišče ni zazidljivo in je klasificirano kot kmetijsko zemljišče, to ureja Zakon o kmetijskih zemljiščih.



1.2 Zazidljiva parcela in sprememba namembnosti

Zazidljivost zemljišča pa lahko preverimo tudi na PISU ali iObčini, kamor je vpisanih večina slovenskih občin. S klikom na parcelo ali iskanjem po parcelni številki lahko preverite te in številne druge informacije, tako da izdelate poročilo o parceli. V nekaterih primerih ima občina lahko predkupno pravico. **Če želite zemljišču spremeniti namembnost iz kmetijskega v zazidljivo, lahko pri občini vložite predlog za spremembo.** Za tem boste morali plačati tudi odškodnino, ki je odvisna od bonitete zemljišča in vas bo stala nekaj tisoč EUR. **ALI PA TO NI MOGOČE.**



2. Je zazidljiva parcela vpisana v zemljiško knjigo?

2.1 Zemljiško knjigo preverite še pred nakupom

Ali je zemljišče, ki ga nameravate kupiti, vpisano v zemljiško knjigo, je pomemben podatek. Zemljiška knjiga je namreč **javna listina**, kjer so dostopni podatki o pravicah lastnikov na nepremičninah kot na primer lastninska pravica, hipoteka, zemljiški dolg, služnostna pravica ...

2.2 Zazidljiva parcela in služnostne pravice, hipoteka in drugo

Če je zemljišče vpisano v zemljiško knjigo, potem za vas ni nobenih težav. Na izpisu iz zemljiške knjige lahko preverite **veliko pomembnih informacij o zemljišču**. Za vas je pomembno, ali so urejene služnostne pravice, če so za zemljišče izdane predkupne pravice, obremenitve ali hipoteka. Prav tako lahko preverite vse v zvezi z aktualnim lastništvom zemljišča.



2.3 Izpis iz zemljiške knjige

Izpis iz zemljiške knjige lahko naročite **osebno na upravni enoti**, hitrejši postopek pa lahko izvedete kar **na spletu**. Najprej se registrirate na <https://evlozisce.sodisce.si/esodstvo/index.html>, potrdite geslo, vpišete parcelno številko in naročite izpis.

Če zemljišče, ki ga nameravate kupiti, ni vpisano v zemljiško knjigo, vam nakup odsvetujemo, razen če se lastnik zaveže, da bo vpis zemljišča v zemljiško knjigo uredil še pred nakupom.



3. Dostop do zemljišča in služnostna pot

3.1 Služnostno pravico najdete v zemljiški knjigi

Pred nakupom zemljišča se pozanimajte, ali je to dostopno iz javne poti in ali ima urejene služnostne poti. **Služnostna pot je nujna, saj brez nje ne morete dostopati do svojega zemljišča.** Da bi se izognili sosedskim sporom, lahko preverite, ali ima parcele urejene služnostne poti. To lahko storite za podlagi pregleda podatkov v zemljiški knjigi (4), kjer se lahko za dostop do podatkov brezplačno registrirate.

3.2 Če služnostna pravica ni vpisana

Če ima zemljišče v zemljiški knjigi vpisano služnostno pravico, vam je ne bo treba urejati. V nasprotnem primeru se morate z lastniki zemljišča, po katerih bi potekala služnostna pot, **formalno dogovoriti in služnost vpisati v zemljiško knjigo. Kar pa ni avtomatsko!**



4. Zazidljiva parcela: komunalna opremljenost parcele

Preverite tudi komunalno opremljenost. Ali je na parceli priključek za vodovod in kanalizacijo? Je treba kanale speljati po drugih parcelah? Kako daleč je električno in telekomunikacijsko omrežje? Če je parcela **komunalno opremljena**, pomeni, da je **priključena vsaj na javno električno omrežje ter da ima priključek za vodovod in kanalizacijo in dostop do javne občinske ceste**.



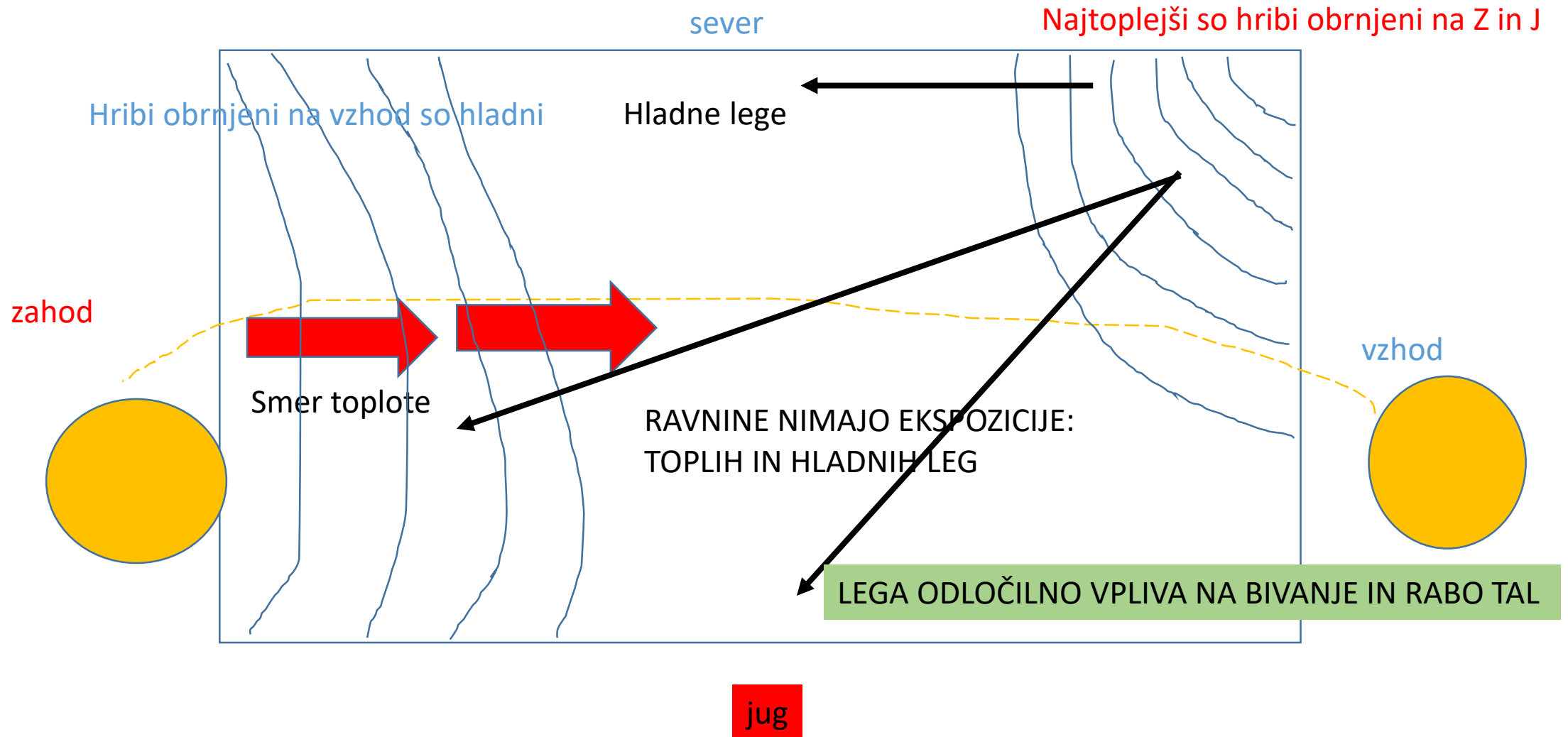
To preverite tudi tako, da v **portalu iObčina (2)** poiščete vašo parcelo, zgoraj izberete »tematike« in vključite karte kot so »energetika«, »komunala«, »promet« in pregledate oddaljenost omrežij. Če parcela ni komunalno opremljena, boste morali financirati tudi izvedbo komunalnih vodov do roba parcele.

5. Komunalni prispevek

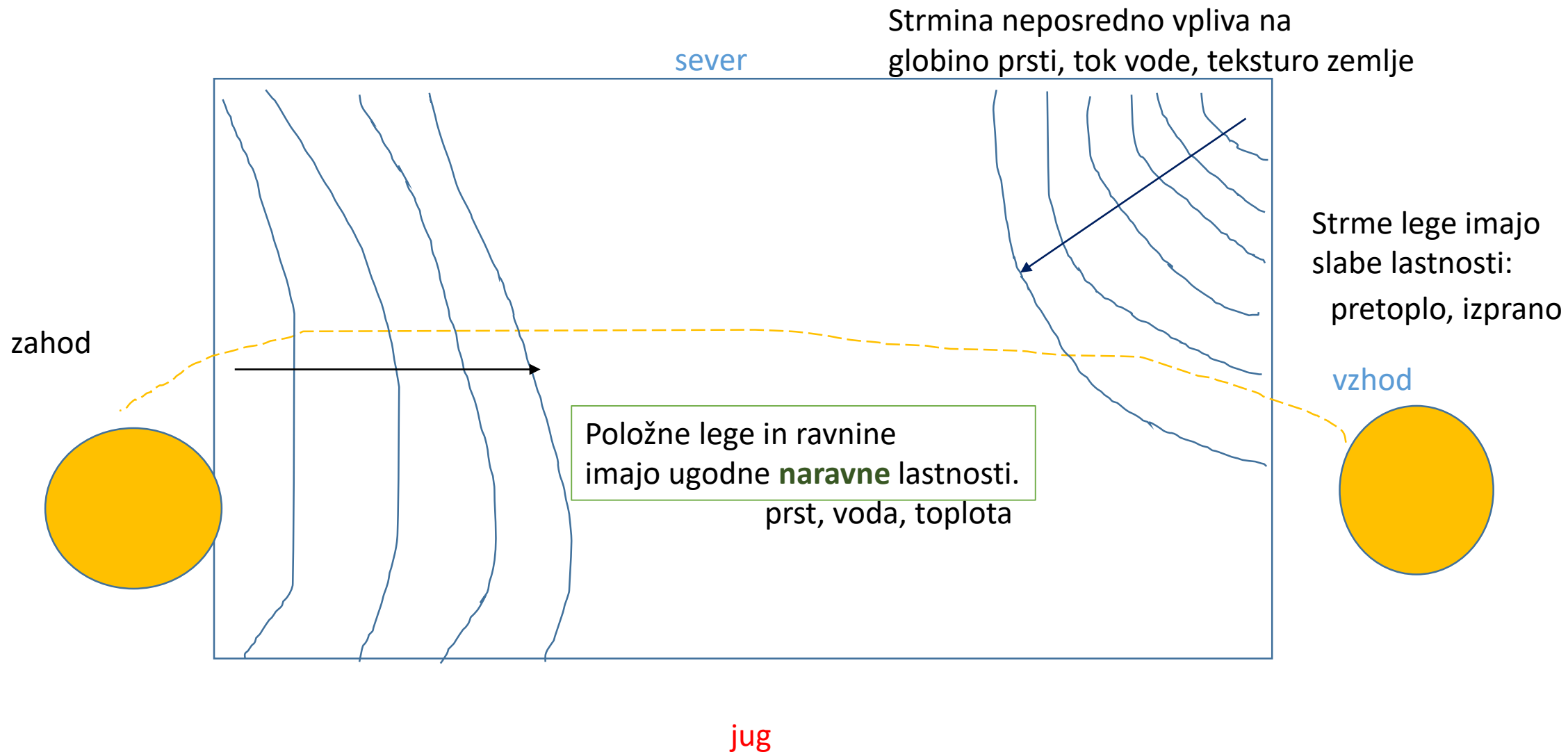
Komunalni prispevek nas kot **bodoče lastnike parcele zavezuje, da plačamo del stroškov**, ki jih je imela občina z izgradnjo komunalnega omrežja. Odvisen je predvsem od vaše parcele in velikosti objekta. Pri prodajalcu se pozanimajte, ali je prispevek že plačan. V primeru, da ni, se za okvirne stroške nujno pozanimajte pri svoji občini, saj **stroški komunalnega prispevka lahko znašajo od 4.000 pa vse do 30.000 EUR - odvisno od občine**. Višino določa Pravilnik o merilih za odmero komunalnega prispevka (6), ki ga mora izdati vsaka občina. Pri svoji občini se pozanimajte, kje so objavili pravilnik. Čeprav je izračun precej kompliciran in vsebuje precej vrednosti, se vam spleta potruditi. S svojim izračunom lahko celo znižate ceno komunalnega prispevka.



1 Orientacija ter tople in hladne lege na parceli-posesti

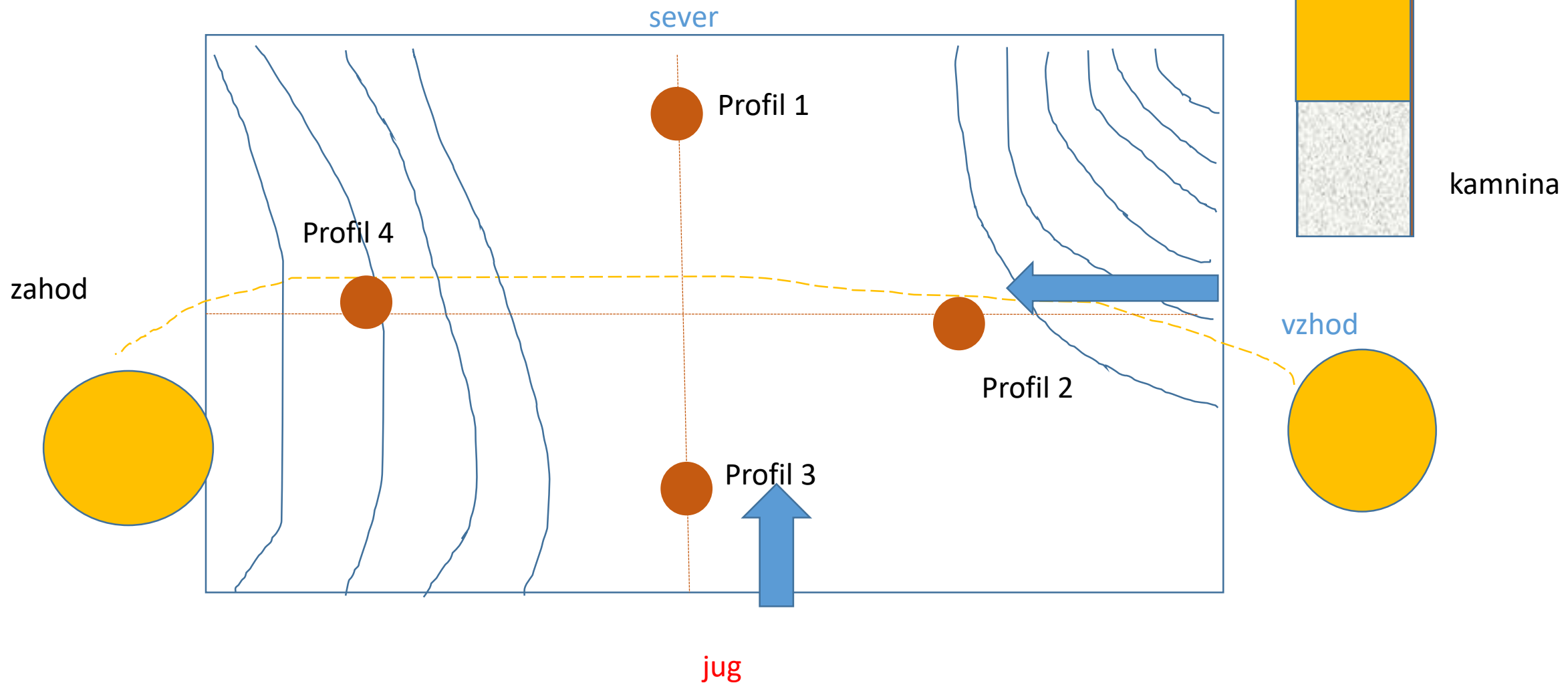


2 Naklon ali strmina

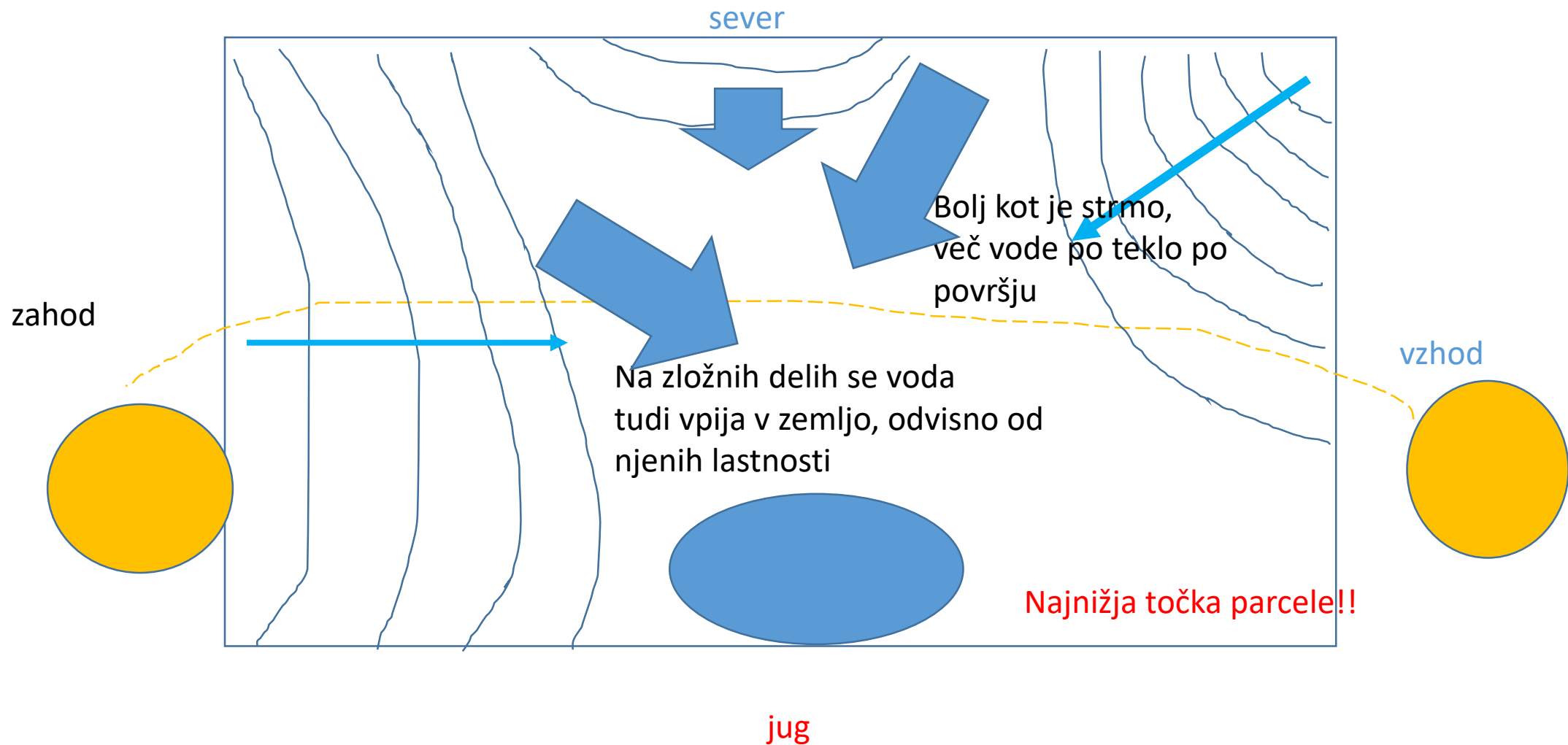


3 Lastnosti prsti/zemlje

Lastnosti prsti odločilno vplivajo
na možnost rabe in določajo
pridelovalni sistem!!



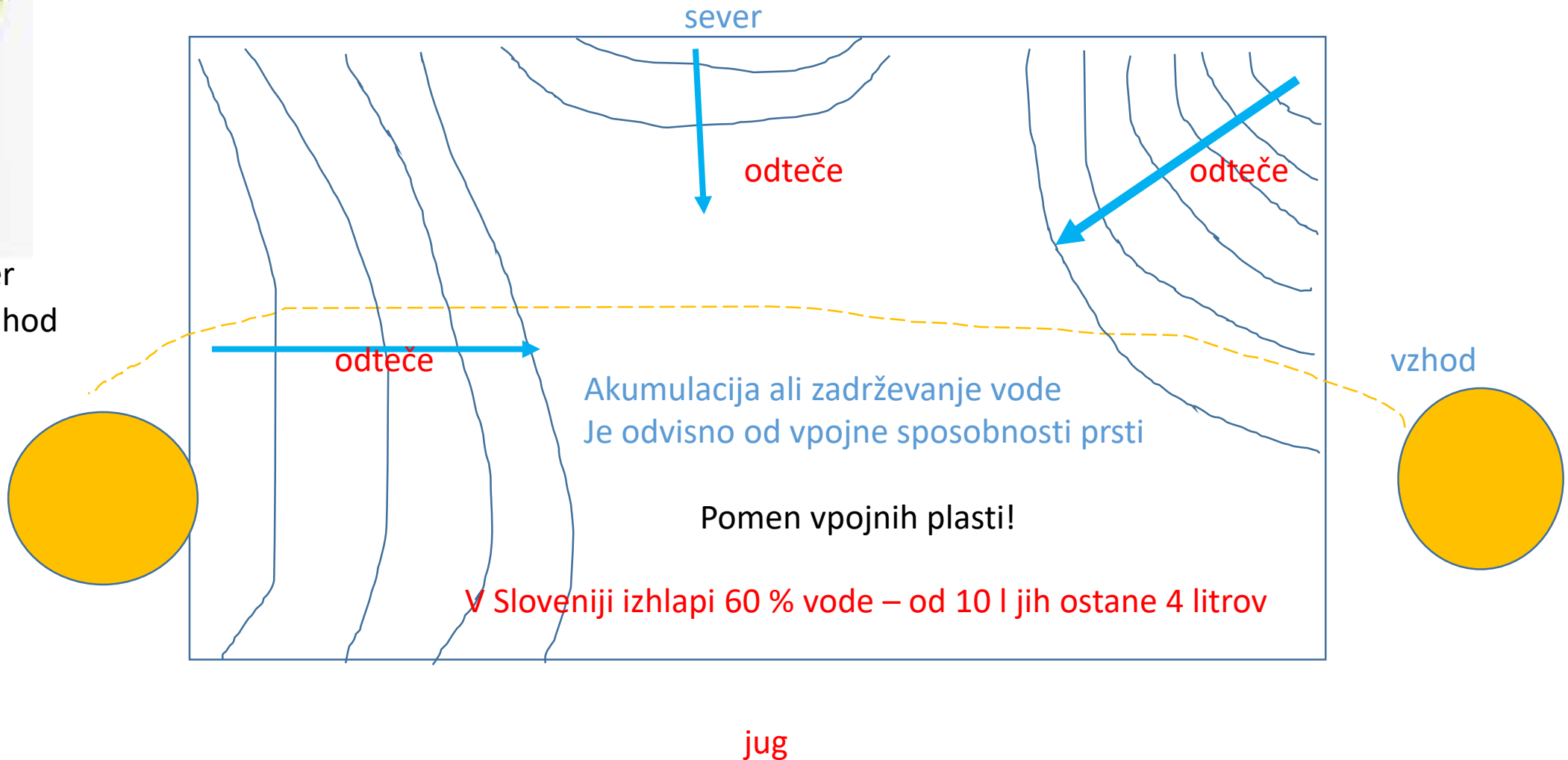
4 Voda- smer toka, zadrževanje



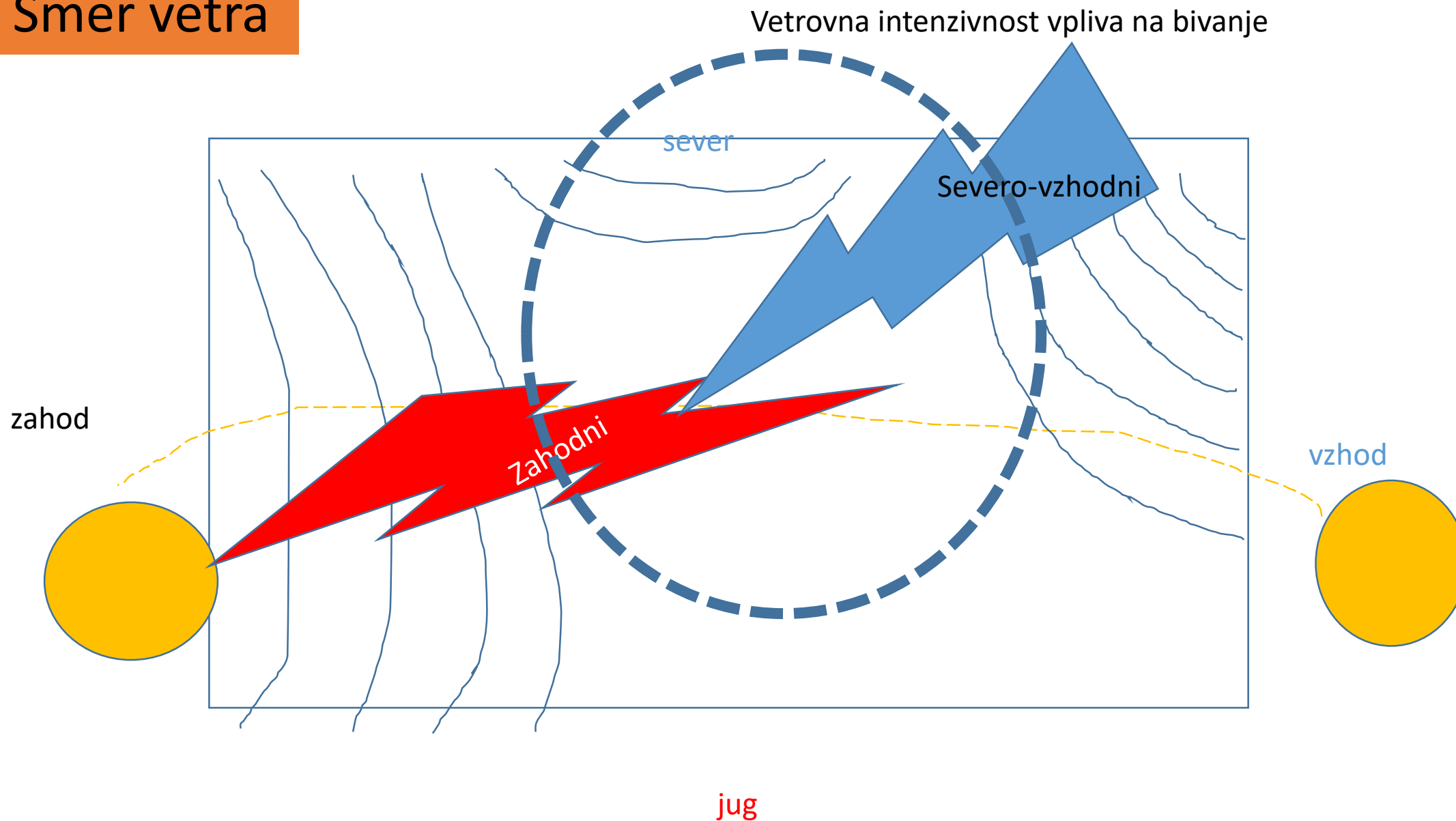
5 Padavine – koliko jih pade in koliko ostane, izhlapi



dežemer
zahod

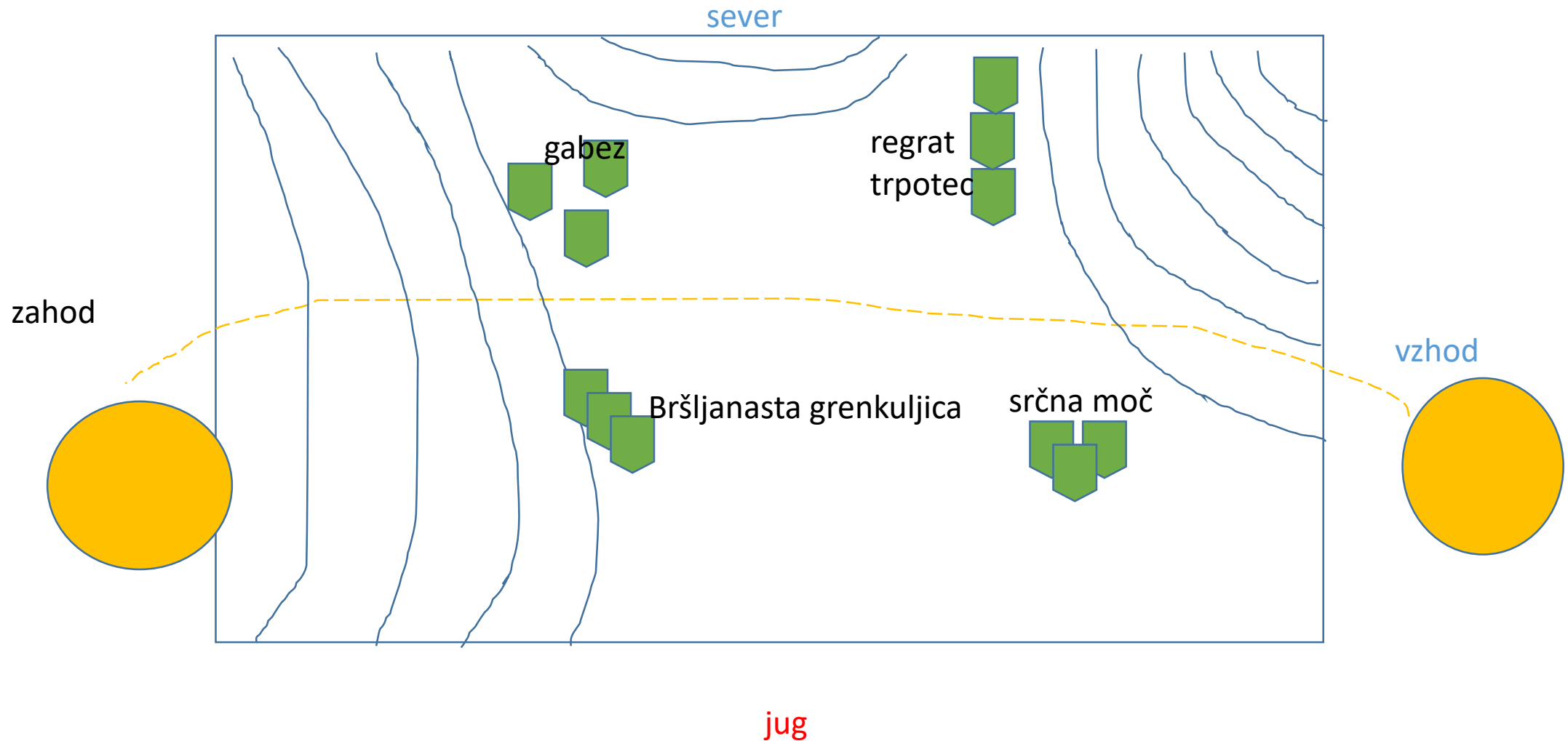


6 Smer vetra

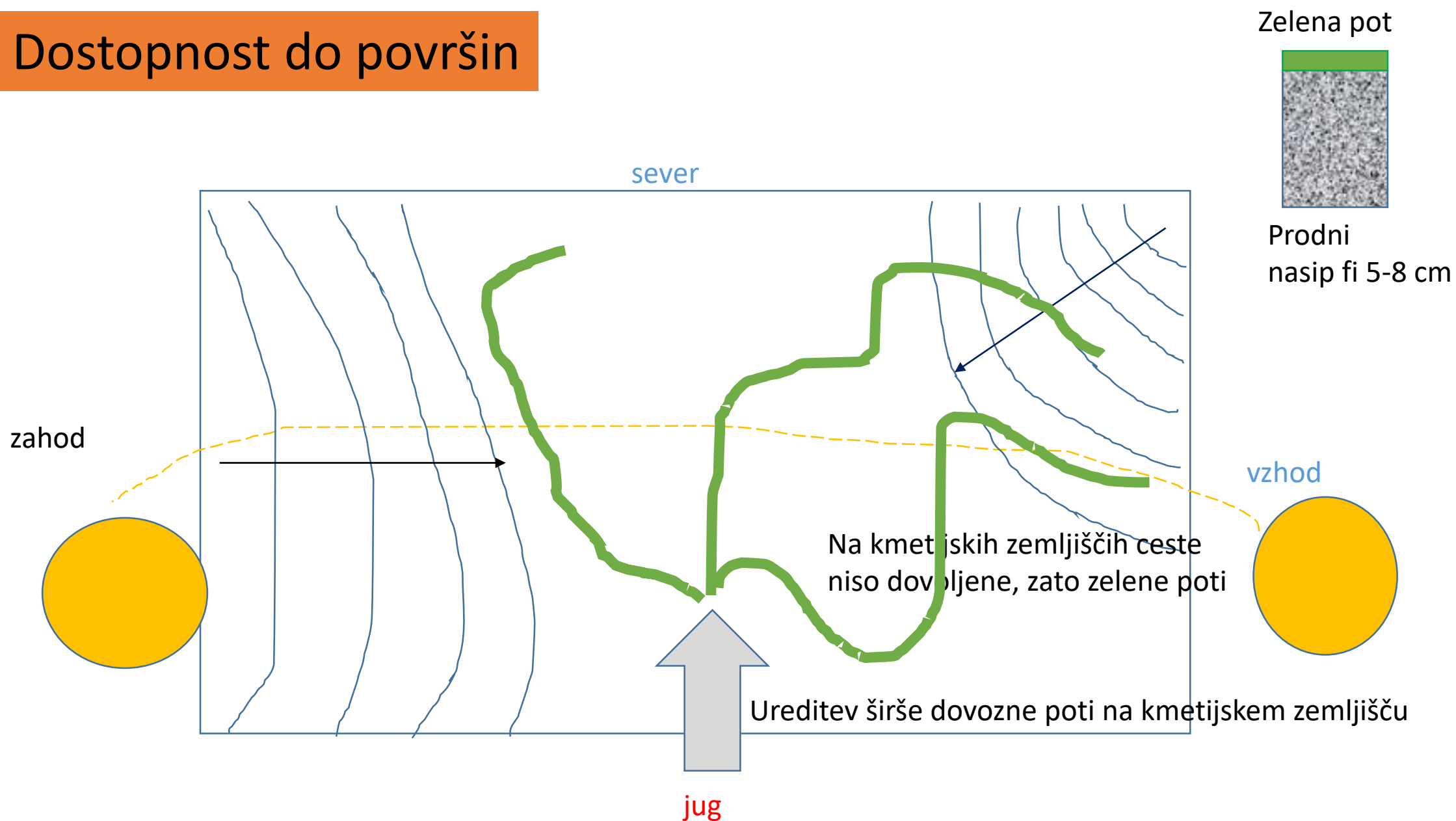


7 Avtohtone rastline

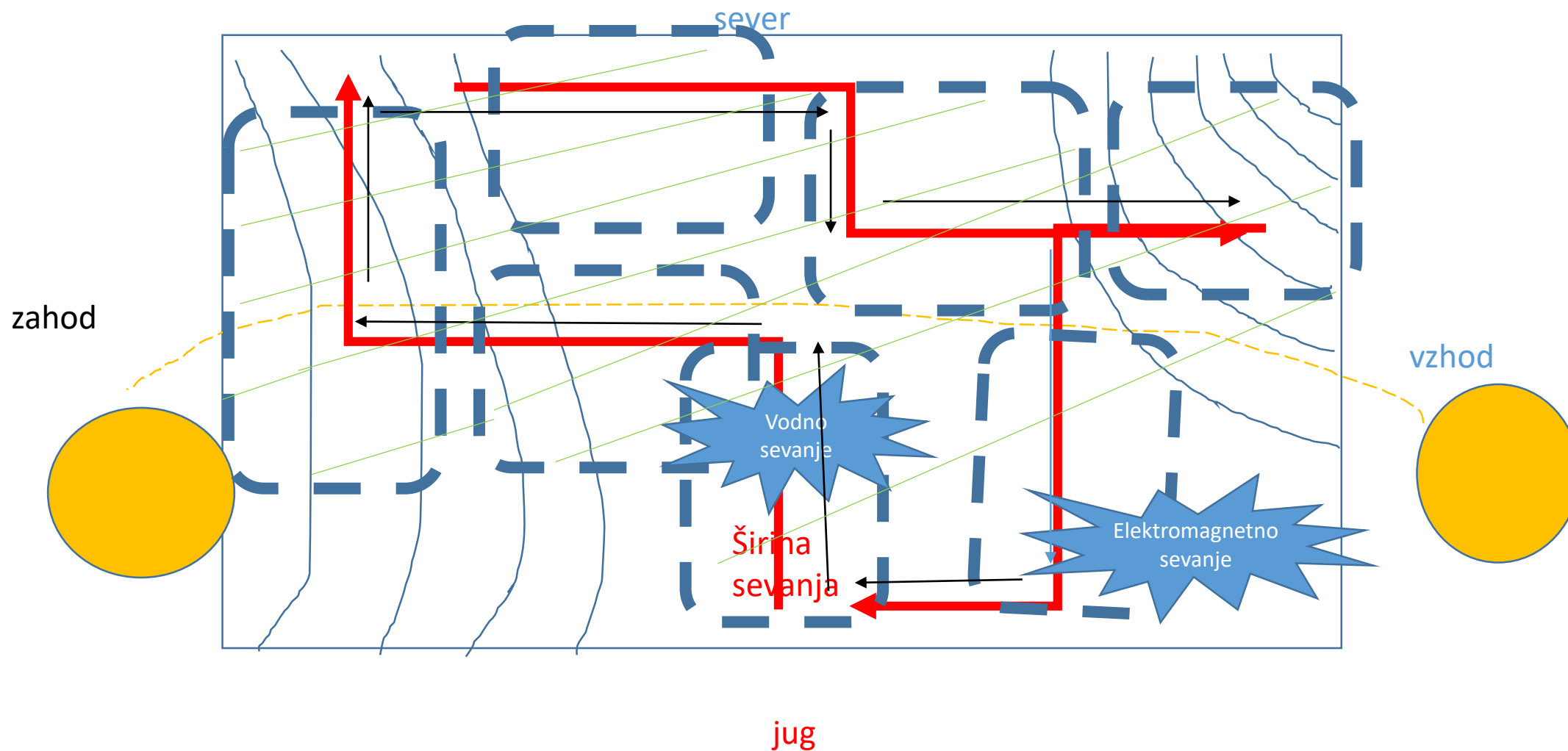
Preverimo naravno rastlinsko odejo naše parcele!



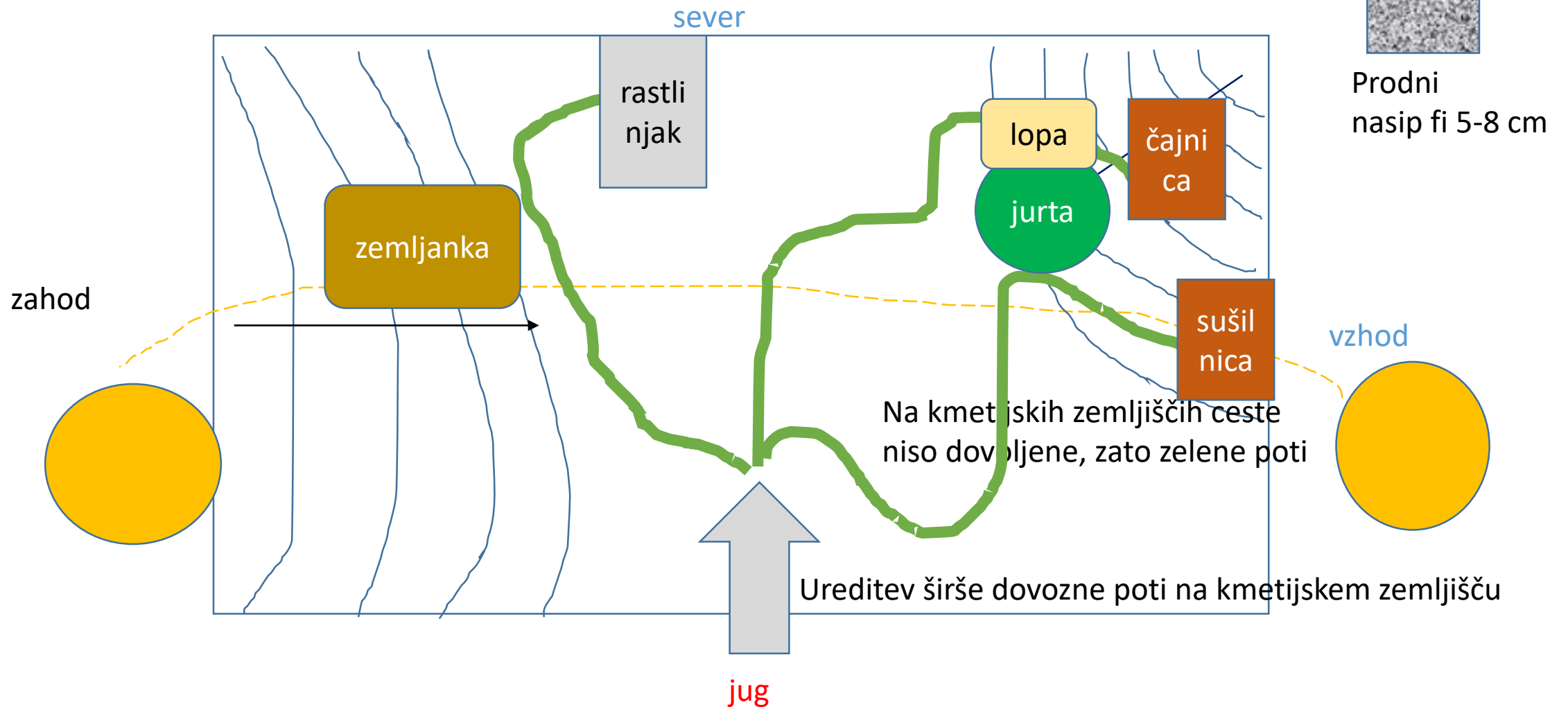
8 Dostopnost do površin



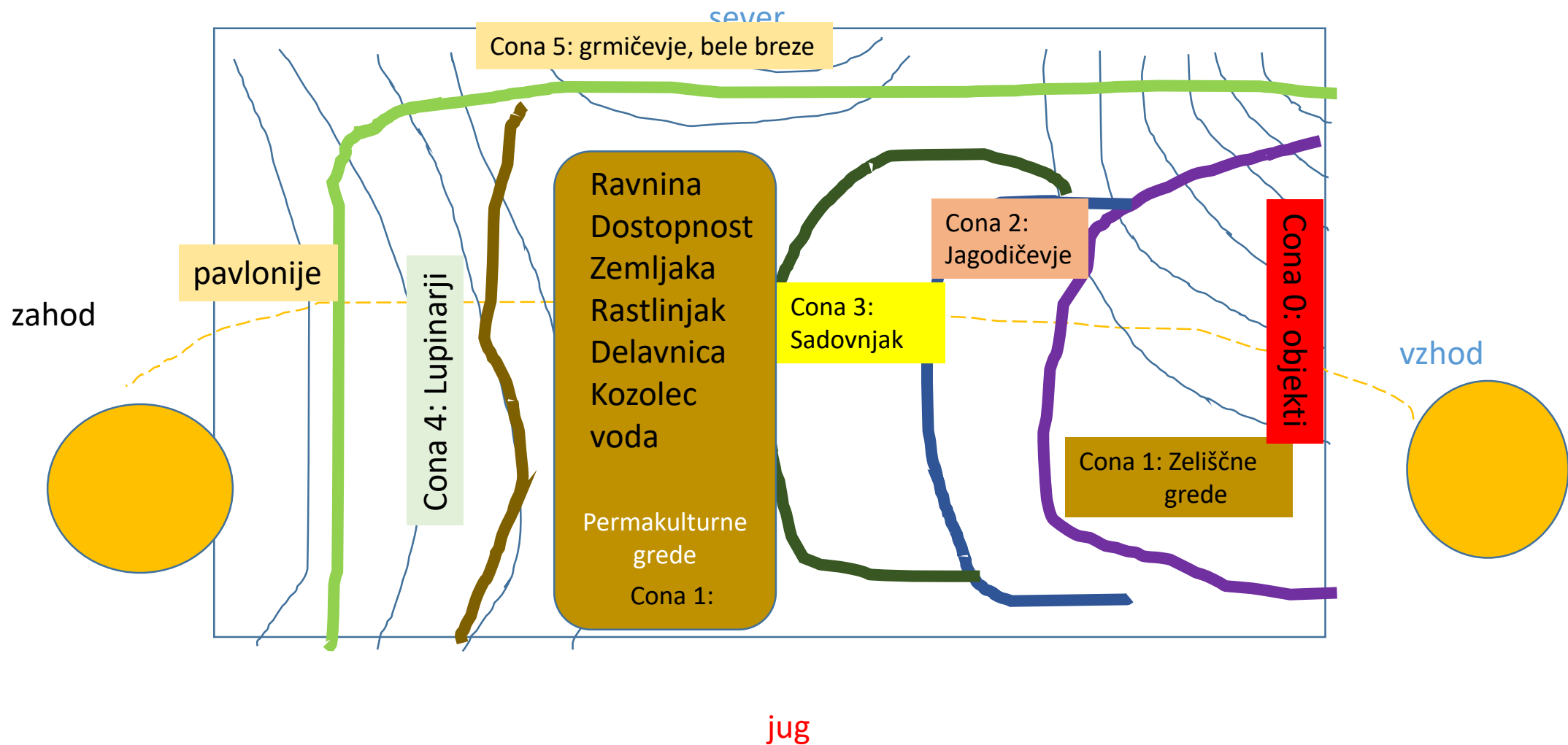
9 Sevanja



10 Določitev lege objektov na osnovi 1-9 korakov



REZULTAT =DOLOČITEV CON 0 DO 5



Naredimo conacijo na osnovi con od 0 - 5



Author's note of Dr. Ana Vukobratovic, December 2013

Možnosti najema vrta v okviru Skupnostnih vrtov



Primer odlično delujočega Skupnostnega vrta na Logu - Tolmin



Skupnostni učni vrt NA LOGU



Drugi skupnostni vrtovi:

Maribor
Ljubjana
Krško
Dravograd
Nastajajoči
Radlje ob Dravi
Jurovski dol

SAMOOSKRBNI.NET

+9

L-anteni

L-anteni sta uporabni **za odkrivanje škodljivih in blagodejnih sevanj, za iskanje vode**, nafte, rud itd. Uporabljamo ju tako, da hodimo po terenu in ko se nam anteni prekrižata, smo naleteli na izvir, blagodejno sevanje, oziroma na stvar, katero iščemo.



NAUČIMO VAS UPORABLJATI L-ANTENE

- MERI ZEMELJSKA, VODNA IN KOZMIČNA SEVANJA



1. Antene primemo za ročaj in jih na koncih malo nagnemo proti tlom.
2. S tem zmanjšamo njihovo občutljivost na stranske moteče dejavnike.
3. Pred začetkom merjenja poravnamo anteni, da sta med sabo vzporedni.
4. Nato si v mislih definiramo, kaj želimo meriti. Rečemo si: „iščem zemeljsko sevanje ali iščem vodno sevanje ali iščem kozmično sevanje“.
5. S tem določimo podzavesti katere signale naj zaznava in sprejema.
6. Nato pričnemo z merjenjem. Ko pridemo na škodljivo sevanje se antene prekrižajo.
Ko pridemo na pozitivno sevanje se antene odprejo narazen.
7. Točka sevanja je točno na mestu, kjer se anteni prekrižata.

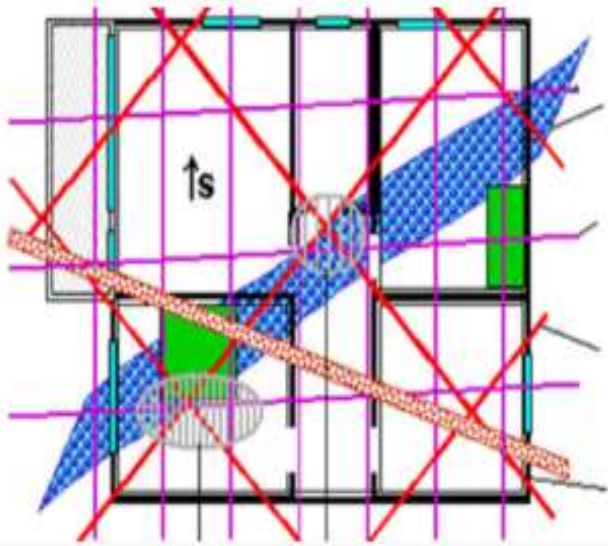


Izmerimo sevanja

Naravna sevanja: kot so **zemeljski pasovi**, **vodni tokovi**.

Obstajajo dokazi, ki dokazujejo, da se različna obolenja kot je artritis, astma, glavoboli pojavljajo na točno tistih mestih na telesu, kjer nanje vplivajo zemeljska sevanja.

Rezultat meritev je izogib nastanku kroničnih bolezni, ki jih lahko povzroča zemeljsko sevanje ter boljše počutje, več energije.



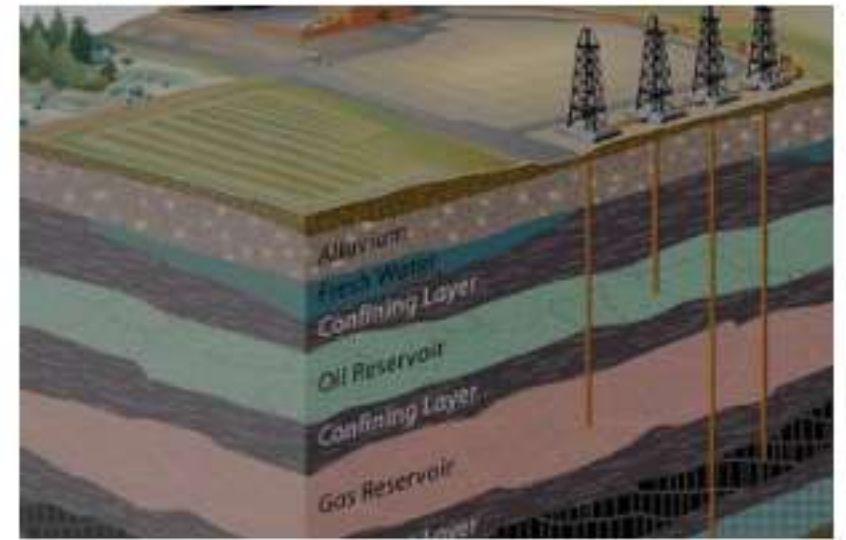
Globalne magnetne mreže

Radiestezijsko merimo
Hartmannovo in Curryjevo mrežo.



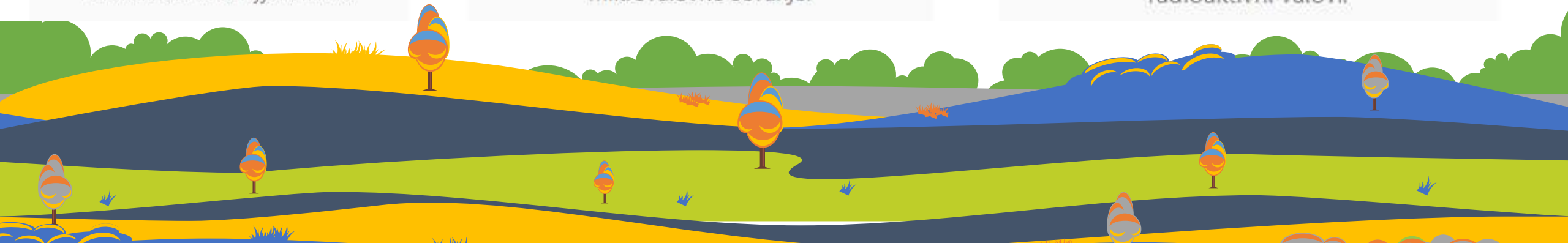
Podzemni vodni tokovi

Povzročajo skoncentrirano
mikrovalovno sevanje.

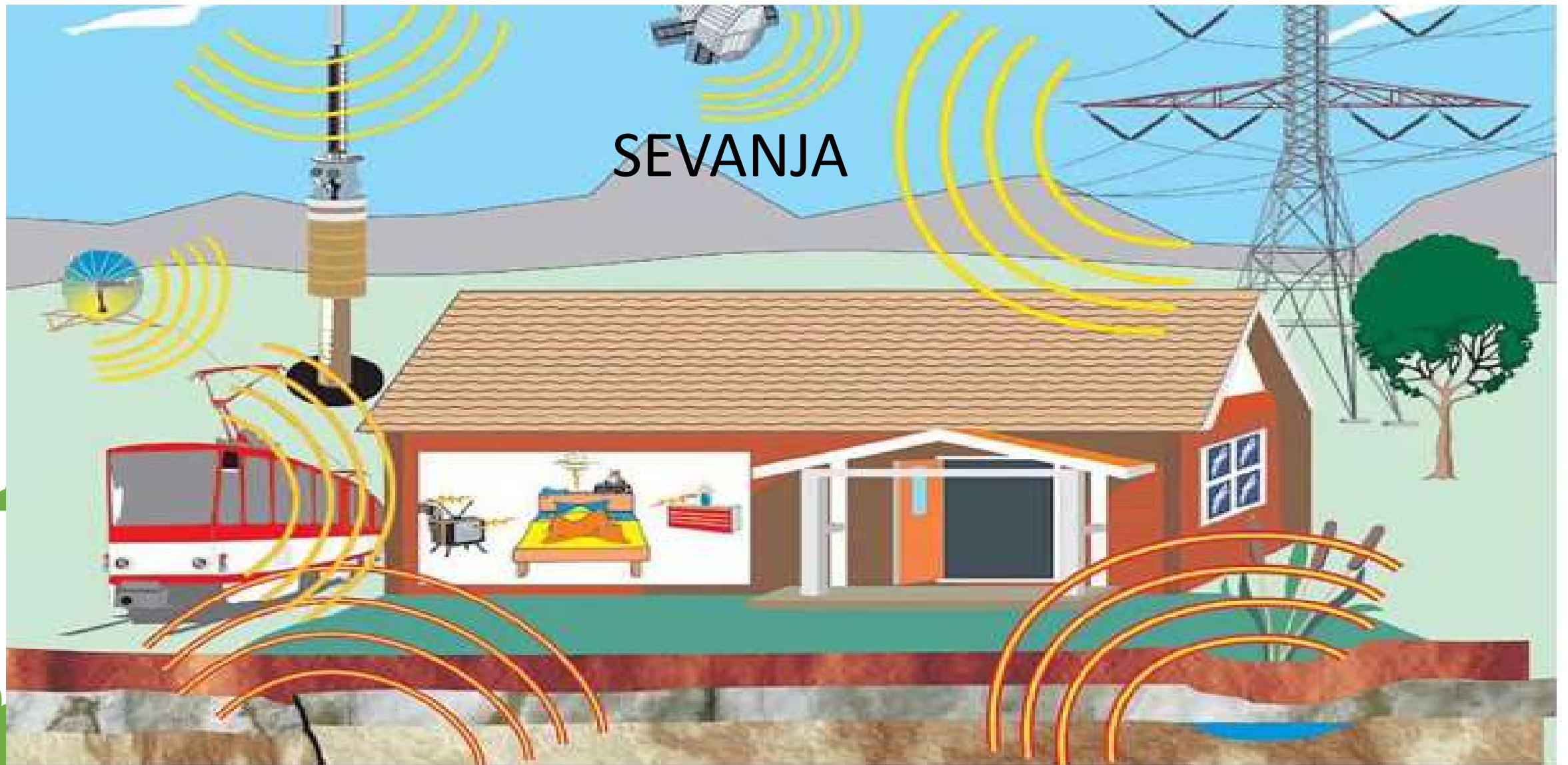


Geološki prelomi

Izhajajo mikrovalovi, IR svetloba in
radioaktivni valovi.



SEVANJA







Podzemni vodni tokovi

Sevanje, ki ga povzroča trenje podzemnih vodnih tokov s kamninami



Sevanje vodnih tokov poteka **navpično na os pod kotom 90 stopinj**, lahko pa tudi pod drugimi različnimi **vpadnimi koti vse do 45 stopinj**. Jakost sevanja vodnih tokov je odvisna od globine vodnega vira, pa tudi od širine le-tega in hitrosti pretoka. Pri skoraj stoječem vodnem toku bo sevanje manjše, kot pri hitro tekočem podzemnem vodnem toku.



Glede na globino rečne struge lahko levo in desno od struge seva tudi reka ali potok. Ni priporočljivo stanovati blizu takšnega vodnega vira, kot je potok ali reka. Jakost sevanja vodnih tokov se tudi ne zmanjšuje z višino, saj so sevanja **v vertikali do višine cca. 200 metrov enako intenzivna**. Primer tega je vpliv sevalnih obremenitev na zdravje ljudi v bloku, ki živijo v stanovanjih vertikalno eden nad drugim. Marsikje se dogaja, da ljudje množično zbolavajo za enakimi boleznimi, ker so izpostavljeni enakemu sevanju podzemnih vodnih tokov.



Geološki prelomi

Sevanje, ki ga povzročajo geološke prelomnice in razpoke

Geološki prelomi nastanejo zaradi premika zemeljskih plasti, ki zadržujejo sevanje. V razpoki je zrak, skozi katerega sevanje potuje hitreje, pa tudi prepustnost je boljša. Ker se sevanje skozi zrak giblje hitreje kot skozi zemeljske plasti, se zaradi fizikalnih zakonov lomi in odbija.

Iz geoloških prelomnic izhajajo **mikrovalovi, IR svetloba in radioaktivni valovi**. Zemlja se med potresom mnogokrat prelomi pod kotom. Če sevanje zadane oviro pod kotom, se lomi, nekaj pa se ga odbije. Geološka prelomnica pod kotom deluje kot nekakšna zbiralna leča.

Skozi milijone let nanesejo reke nanos nad prelomnico in jo skrijejo, od geološke prelomnice pa je ostal le še hribček, na katerem se odločimo zgraditi svojo hišo. **Opustite to zamisel, ker so tam smrtonosna sevanja.**

V zahodnih državah je treba pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja **opraviti geobiološke izmeritve zemeljskih sevanj**, pri nas pa to ni še zakonsko urejeno, pač pa je obvezno opraviti le izmeritve radioaktivnega sevanja.



ELEKTRO MAGNETNA SEVANJA

Sem spadajo sevanja električnih naprav, električnih odej, električnih napeljav, daljnovodov, katodnih zaslonov, mobilnih telefonov, wifi omrežij, mobilnih sevanj, radar emisije, sevanje mikrovalovk, kuhinjskih aparatov, električnih aparatov.

Ljudje velikokrat zaznajo škodljivost prostora, vendar si razlagajo ta pojav kot pomanjkanje kisika, utrujenost. Telo ljudem pove, da nekaj ni prav. Naši predniki niso bili izpostavljeni tem sevanjem, ki so produkt človeka.

Znanstveniki trdijo, da so ta elektro magnetna sevanja zelo škodljiva. Povzročajo tumorje, raka, srčne bolezni, pritisk, obolenje drugih organov v telesu, napake na dnk verigi, napake v presnovi kalcija, izguba kalcija iz telesa, izpadanje las, poškodbe oči in še mnogo več.

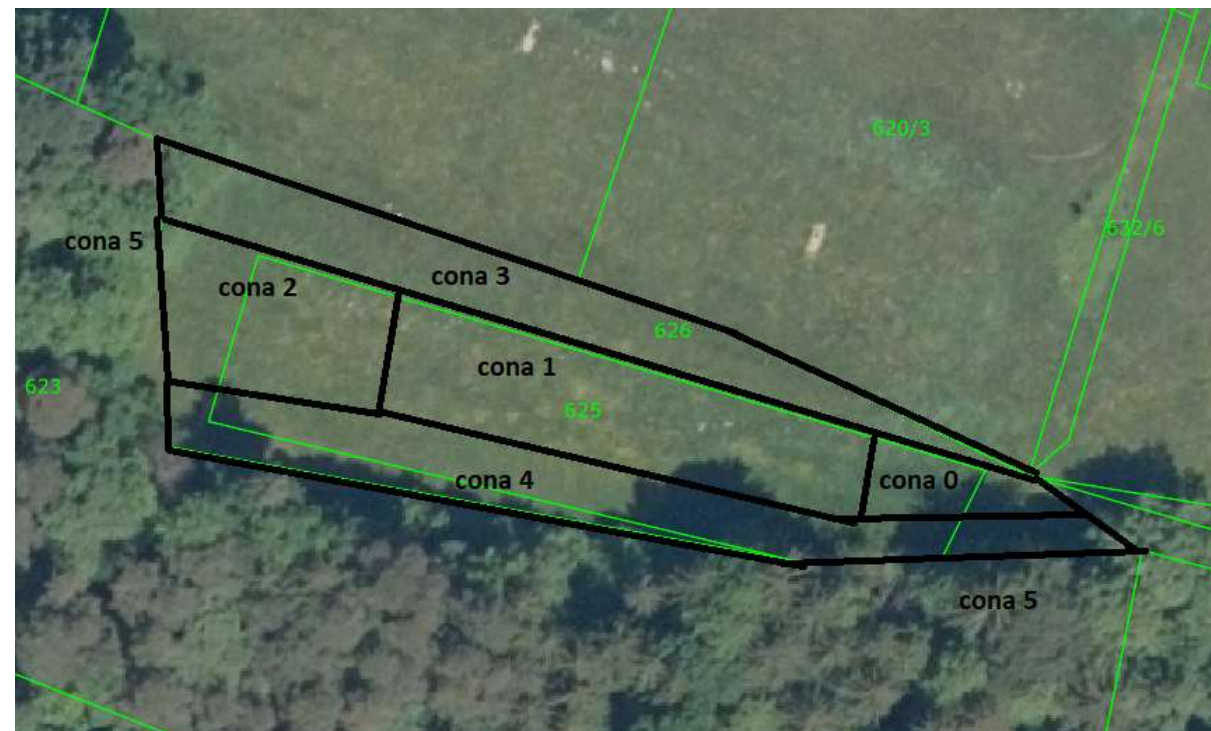


Elektromagnetno in tehnično sevanje

Veljajo za najnevarnejša mikrovalovna sevanja.

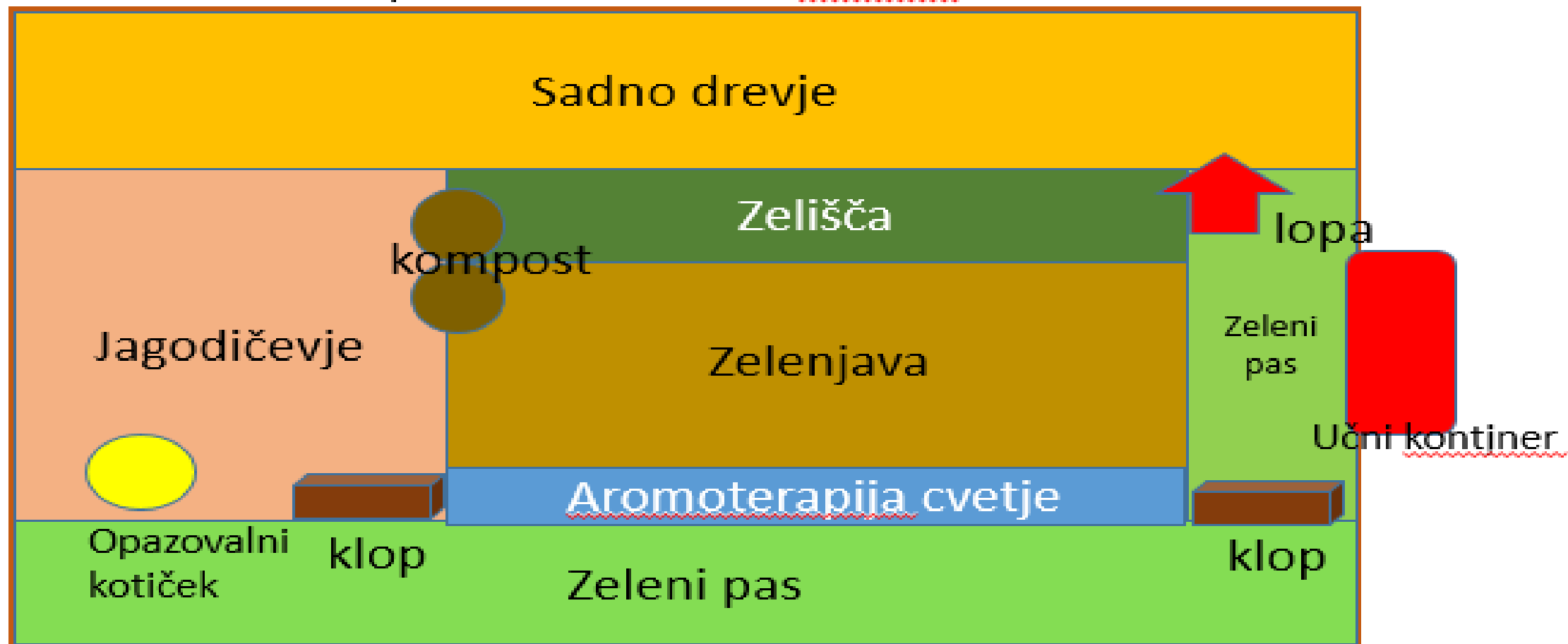


POMAGAMO NAREDTI CONACIJO OBMOČJA, DA SE POVEŽEMO Z NARAVNIMI PRECESI IN IZOGNEMO SEVANJEM



NAREDIMO IDEJNI NAČRT ZA RABO PARCELE

Skupnosti in učni vrt Radela



NAREDIMO NATAČEN NAČRT ZA POSADITEV IN OBJEKTE

Skupnosti in učni vrt Radela



SVETUJEMO VAM TRAJNOSTNE PRIDELOVALNE SISTEME



TRAJNOSTNI PRIDELOVALNI SISTEMI ZA VSAKOGAR....



Hvala za pozornost