

OKRAJNO SODIŠČE V ORMOŽU  
PREJETO

30. 05. 2024



## CENILNO POROČILO

### O oceni realne tržne vrednosti nepremičnin:

parcele številka 1261/6 k.o. 285 Bratonečice, ID 6906648, last dolžnika do celote;  
ocenjujem del v izmeri 160 m<sup>2</sup> del, ki je kmetijsko zemljišče,  
in

parcele številka 280/1 k.o. 284 Mala vas, ID 26018, last dolžnika do 5/24;

parcele številka 281 k.o. 284 Mala vas, ID 3720617, last dolžnika do 5/24;

parcele številka 282 k.o. 284 Mala vas, ID 3384716, last dolžnika do 5/24.

### NAROČNIK:

OKRAJNO SODIŠČE ORMOŽ, SKLEP opr. št. VL 83086/2023

izdan 15.04.2024, vročen 18.04.2024,

### V IZVRŠILNI ZADEVI:

### UPNIKA:

TRGOVINA-GOSTILNA-TURIZEM-PRENOČIŠČA, Majda OZMEC, s.p., Cvetkovci 9/E, 2273 PODGORCI,  
ki jo zastopa odvetnik Davor OZMEC, Ljubljanska ulica 9, 2000 MARIBOR,

proti

### DOLŽNIKU:

DANIJEL MAJCEN, MALA VAS PRI ORMOŽU 15, 2258 SVETI TOMAŽ,  
zaradi izterjave 728,40 eur.

### Namen ocenitve:

Ocena realne tržne vrednosti nepremičnin na dan ocenitve.

## IZVID O OCENJENI VREDNOSTI

### Naročnik:

**OKRAJNO SODIŠČE ORMOŽ, SKLEP** opr. št. VL 83086/2023  
izdan 15.04.2024, vročen 18.04.2024,

### V IZVRŠILNI ZADEVI:

### UPNIKA:

**TRGOVINA-GOSTILNA-TURIZEM-PRENOČIŠČA, Majda OZMEC, s.p., Cvetkovci 9/E, 2273 PODGORCI,**  
ki jo zastopa odvetnik Davor OZMEC, Ljubljanska ulica 9, 2000 MARIBOR,

proti

### DOLŽNIKU:

**DANIJEL MAJCEN, MALA VAS PRI ORMOŽU 15, 2258 SVETI TOMAŽ,**  
zaradi izterjave 728,40 eur.

Predmet ocenitve po navedenem sklepu so:

parcela številka 1261/5 k.o. 285 Bratonečice, ID 6906648, last dolžnika do celote;  
parcela številka 1261/6 k.o. 285 Bratonečice, ID 6906648, last dolžnika do celote;  
parcela številka 280/1 k.o. 284 Mala vas, ID 26018, last dolžnika do 5/24;  
parcela številka 281 k.o. 284 Mala vas, ID 3720617, last dolžnika do 5/24;  
parcela številka 282 k.o. 284 Mala vas, ID 3384716, last dolžnika do 5/24.

Glede na vrsto rabe, bo cenilka Danica VNUČEC, ocenila vrednost stavbnih zemljišč in na njih stoječih stavb, sama pa ocenjuje vrednost kmetijskih zemljišč, oziroma bova skupaj ocenile tiste nepremičnine, ki po vrsti rabe predstavljajo kmetijska oziroma stavbna zemljišča.

### OPOMBA:

parcelo številka 1261/5 k.o. 285 Bratonečice, ID 6906648, last dolžnika do celote;  
v celoti ocenjuje cenilka Danica VNUČEC;  
parcelo številka 1261/6 v skupni izmeri 0,0563 ha, k.o. 285 Bratonečice, ID 6906648, last dolžnika do celote;  
del v izmeri 403 m<sup>2</sup> del, ki je površine podeželskega naselja, ocenjuje cenilka Danica VNUČEC,  
del v izmeri 160 m<sup>2</sup> del, ki je kmetijsko zemljišče ocenjujem sama.  
Ostale nepremičnine v celoti ocenjujem sama.

Ogled: 10.05.2024.

Cenilka:

Datum in izdelava ocenitve: maj 2024.

Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. ing. kmet..

### Definicija tržne vrednosti:

Tržna vrednost je definirana kot cena, ki je gledano z vidika denarja najverjetnejša in bi jo posest morala doseči na konkurenčnem tržišču pod vsemi pogoji potrebnimi za pošteno prodajo, pri kateri lahko kupec in prodajalec delujeta razumno in z domnevo, da na ceno niso vplivali neprimerni dejavniki.

### METODOLOGIJA VREDNOTENJA:

Pri vrednotenju sem uporabila primerjalni način.

Glede na namen in metodiko vrednotenja nepremičnin, je ugotovljena vrednost opredeljena kot poštena ( tržna ) vrednost.

**POŠTENA ( TRŽNA ) VREDNOST:** V Mednarodnih standardih ocenjevanja vrednosti ( MSOV ) je podana naslednja definicija poštene ( tržne ) vrednosti:

**» Poštena vrednost je cena ki bi bila prejeta za prodajo sredstva ali plačana za prenos obveznosti v urejenem poslu med tržnimi udeleženci na dan merjenja.«**

Sklicevanje na tržne udeležence urejen posel in posel, ki se izvede na glavnem in najugodnejšem trgu in za največjo uporabo sredstva jasno kažejo, da je poštena vrednost po MSRP-jih na splošno skladna s pojmom tržne vrednosti, kot je opredeljena in obravnavana v okviru MSOV.



## ZAKLJUČEK: TRŽNO VREDNOST NEPREMIČNIN NA DAN OCENITVE OCENJUJEM;

**parcela številka 1261/6 kmetijsko zemljišče v skupni izmeri 563 m<sup>2</sup>, 55 bonitetnih točk, ID 6906648, k.o. 285 Bratonečice, last dolžnika do celote;**

**ocenjujem del v izmeri 160 m<sup>2</sup> ki je kmetijsko zemljišče,  
VREDNOST CELOTE OCENJEVANEGA DELA: 0,0160 ha = 640,00 EUR**

**parcela številka 280/1 kmetijsko zemljišče v izmeri 104 m<sup>2</sup>, 55 bonitetnih točk, ID 26018, k.o. 284 Mala vas, last dolžnika do 5/24;**

**VREDNOST CELOTE: 0,0104 ha = 208,00 EUR  
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 5/24 = 43,33 EUR;**

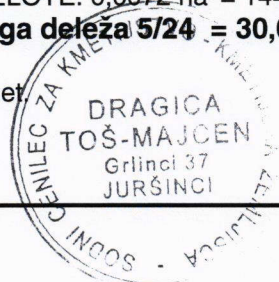
**parcela številka 281 kmetijsko zemljišče v izmeri 151 m<sup>2</sup>, 55 bonitetnih točk, ID 3720617, k.o. 284 Mala vas, last dolžnika do 5/24;**

**VREDNOST CELOTE: 0,0151 ha = 302,00 EUR  
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 5/24 = 62,91 EUR;**

**parcela številka 282 kmetijsko zemljišče v izmeri 72 m<sup>2</sup>, 55 bonitetnih točk, ID 3384716, k.o. 284 Mala vas, last dolžnika do 5/24.**

**VREDNOST CELOTE: 0,0072 ha = 144,00 EUR  
VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 5/24 = 30,00 EUR;**

Cenitev opravila: Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. inž. kmet.  
Sodna cenilka kmetijske stroke



## NEPREMIČNINE PO PODATKIH ZEMLJIŠKEGA KATASTRA:

**parcela številka 1261/5 poseljeno zemljišče v izmeri 111 m<sup>2</sup>, 0 bonitetnih točk, ID 6906648, k.o. 285 Bratonečice, last dolžnika do celote;**

**parcela številka 1261/6 kmetijsko in pozidano zemljišče v skupni izmeri 563 m<sup>2</sup>, 55 bonitetnih točk, ID 6906648,**

**k.o. 285 Bratonečice, last dolžnika do celote;**

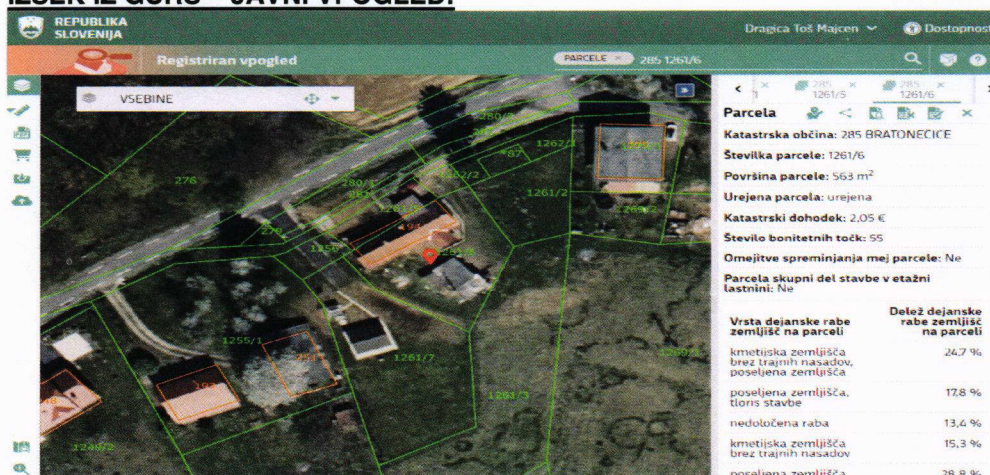
**del v izmeri 160 m<sup>2</sup> je kmetijsko zemljišče, del v izmeri 403 m<sup>2</sup> ki je poseljeno zemljišče;**

**parcela številka 280/1 kmetijsko zemljišče v izmeri 104 m<sup>2</sup>, 55 bonitetnih točk, ID 26018, k.o. 284 Mala vas, last dolžnika do 5/24;**

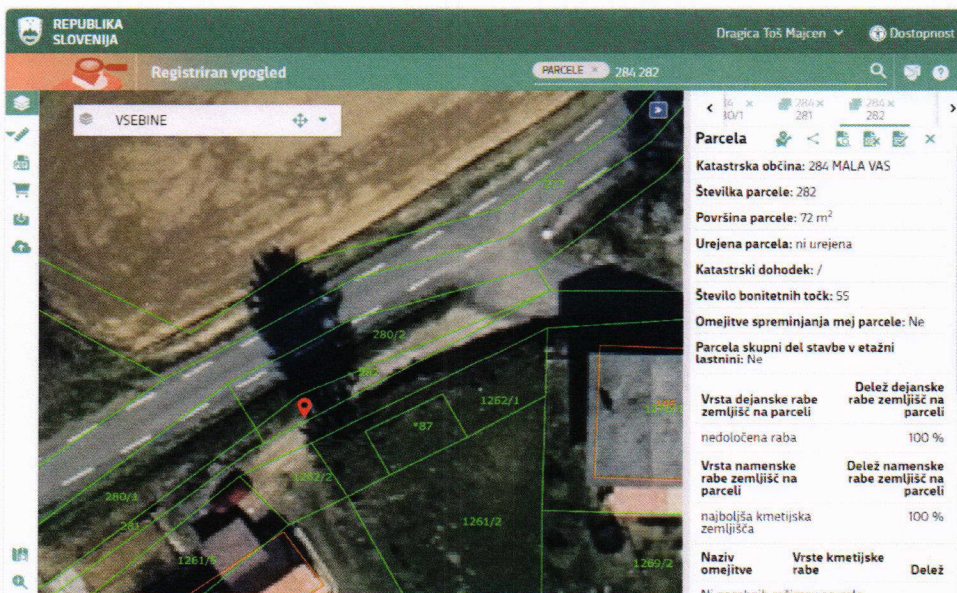
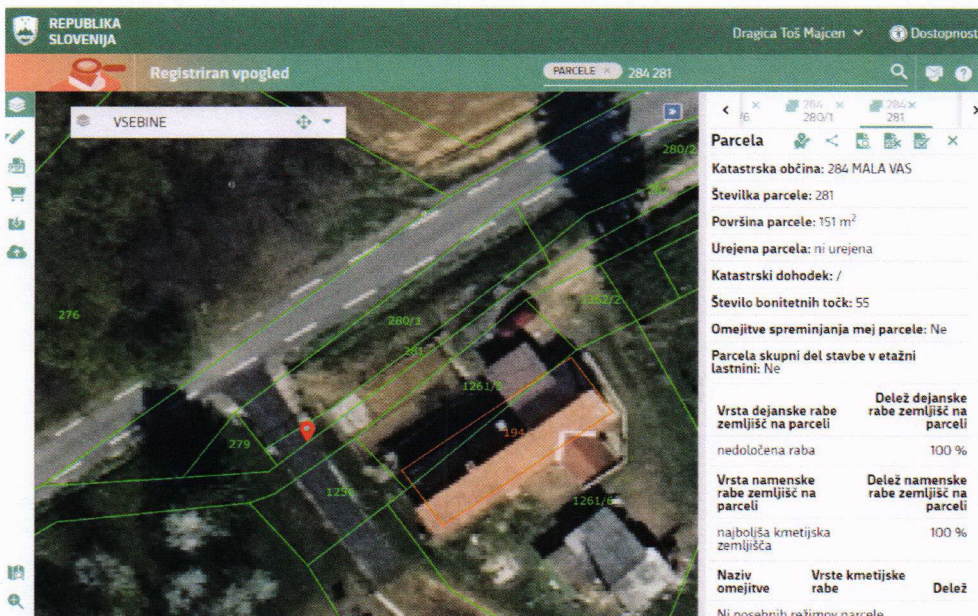
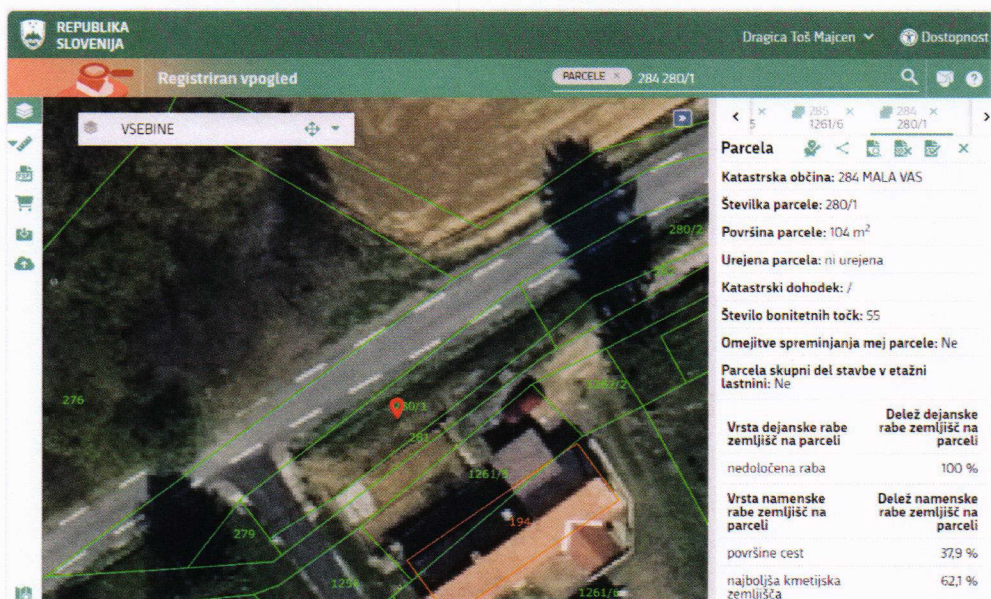
**parcela številka 281 kmetijsko zemljišče v izmeri 151 m<sup>2</sup>, 55 bonitetnih točk, ID 3720617, k.o. 284 Mala vas, last dolžnika do 5/24;**

**parcela številka 282 kmetijsko zemljišče v izmeri 72 m<sup>2</sup>, 55 bonitetnih točk, ID 3384716, k.o. 284 Mala vas, last dolžnika do 5/24.**

## IZSEK IZ GURS – JAVNI VPOGLED:









### **STATUS NEPREMIČNINE PO NAMENSKI RABI ZEMLJIŠČA:**

- Iz podatka o namenski rabi zemljišča, LOKACIJSKA INFORMACIJA št. 3504-0078/2024, ki jo je dne 26.04.2024 izdala OBČINA SVETI TOMAŽ, izhaja;
  - parcela številka 1261/5 se v celoti nahaja na območju površin podeželskega naselja;
  - parcela številka 1261/6 se delno nahaja na območju površin podeželskega naselja, delno na območju kmetijskih zemljišč – druga kmetijska zemljišča;
- Iz podatka o namenski rabi zemljišča, LOKACIJSKA INFORMACIJA št. 3504-0076/2024, ki jo je dne 26.04.2024 izdala OBČINA SVETI TOMAŽ, izhaja;
  - parcela številka 280/1 se delno nahaja na območju površine cest, delno na območju kmetijskih zemljišč – najboljša kmetijska zemljišča;
  - parceli številka 281 in 282 se v celoti nahajata na območju kmetijskih zemljišč – najboljša kmetijska zemljišča.

### **OPIS NEPREMIČNIN IN UGOTOVITVE NA TERENU:**

Ogled nepremičnin sem opravila 10.05.2024, skupaj s cenilko Danico VNUČEC.

Na ogledu je bila prisoten dolžnik Danijel MAJCEN. Dolžnik je ob začetku ogleda pričel z verbalnim napadom, zato sva s cenilko Danico VNUČEC, prekinile z ogledom in se umaknile.

Ocenjeване parcele spadajo v območje Občine SVETI TOMAŽ, naselje Mala vas. Gre za slemensko razpršeno poselitev.

Parcele številka 280/1, 281, 282 so med lokalno cesto in stavbo stoječo na parceli št. 1261/5. So kmetijsko zemljišče, del zelenih površin – travinje preko dela pa je speljan jarek ( ob cesti po celotni dolžini).

Parcela številka 1621/6 na delu stoji objekt, del je stavba del ohišnica in dvorišče.

### **STROKOVNE PODLAGE ZA CENITEV:**

- Mednarodni standardi ocenjevanja vrednosti – MSOV
- Hierarhija pravil ocenjevanja vrednosti ( Uradni list RS 106/2010 in 91/2012 )
- Cenovne osnove za leto 2021 in normativi ter strokovni pristopi, poenoteni v združenju sodnih izvedencev in cenilcev Slovenije
- Slovenski poslovno finančni standardi za ocenjevanje vrednosti
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/2002) in Katastrska situacija
- Letno poročilo o slovenskem nepremičninskem trgu - leto 2022 ( Geodetska uprava RS 2023 )
- SMERNICE tržnega vrednotenja kmetijskih zemljišč (SIC november 2018)
- Geografski informacijski sistem PISO, GERK ter GURS ter Zemljiška knjiga
- Podatki iz ogleda nepremičnine na terenu dne 10.05.2024.
- Lastne izkušnje in zbrani podatki – vpogled v REALIZIRANE transakcije nepremičnin - TRGOSKOP.

### **OMEJITVENI POGOJI:**

- informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, se nanašajo le na vrednotenje in ne smejo biti uporabljeni izven tega konteksta;
- informacije in mnenja, ki jih vsebuje cenilno poročilo, so povzeti iz virov, za katere menim, da so zanesljivi in nisem odgovorna za pravilnost podatkov navedenih virov. Preverjeni so v skladu z možnostmi in prikazani ter uporabljeni v dobri veri;
- posredovanje tega poročila ali njegove kopije ne nosi s seboj pravice do javne objave dela ali celote tega poročila, niti ne sme biti uporabljeno za noben namen s strani koga drugega ali brez pisne privolitve naročnika ali ocenjevalca.

### **IZJAVA OCENJEVALCA:**

Pri svojem najboljšem poznavanju in prepričanju izjavljam da:

- so v poročilu prikazani podatki in informacije preverjeni v skladu z možnostmi ter prikazani in uporabljeni v dobri veri, pri čemer verjamem v njihovo točnost;
- so prikazane analize, mnenja in sklepi, ki so omejeni samo s predpostavkami in omejevalnimi okoliščinami in predstavljajo moje osebne, nepristranske, in strokovne analize, mnenja in sklepe;
- nimam navedenih sedanjih oziroma prihodnjih interesov glede imetja, ki je predmet tega poročila in nisem pristranski glede oseb, ki jih ocena vrednosti zadeva;



- plačilo za mojo storitev v zvezi z ocenitvijo vrednosti ni vezano na vnaprej določeno vrednost predmeta ocenjevanja vrednosti ali doseganja dogovorjenega izida ocenjevanja vrednosti ali pojava kakršnegakoli poslovnega dogodka, ki je posledica analiz, mnenj ter sklepov s tega področja;
- sem osebno pregledala nepremičnine in preverila podatke o nepremičninah, ki so predmet tega ocenjevanja vrednosti;
- mi pri izdelavi analiz in ocenjevanju vrednosti nihče ni dajal pomembne strokovne pomoči;
- so moje analize izdelane, mnenja in sklepi oblikovani ter poročilo, sestavljeno v skladu z določiloma, ki jih vsebujejo Slovenski poslovno finančni standardi.

### **OCENJEVANJE KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ:**

Izbira prave metode je za oceno vrednosti nepremičnin ključnega pomena. Vrednost vsake stvari – nepremičnine, je odvisna od želje in volje posameznika.

Za oceno nepremičnine obstaja več metod, saj ni mogoče trditi, da zanje obstaja ena ali edinstvena metoda.

Iz teorije vrednosti tako izhaja, da je nek predmet več vreden od drugega le tedaj če narašča koristnost – uporabnost, za njegovega uporabnika. Ta pa je vedno subjektivna, torej v rokah posameznika, ki ima opraviti s predmetom.

V naši praksi obstajajo trije načini, ki jih cenilci uporabljamo pri ocenjevanju vrednosti:

#### **▲ STROŠKOVNI PRISTOP;**

ki temelji na načelu substitucije ob predpostavki, da racionalni kupec za posest ne bo plačal več, kot pa je cena za drugo premoženje enake koristi ali uporabnosti.

#### **▲ DONOSNI NAČIN;**

po kateri se premoženje vrednoti po donosu, ki ga prinaša.

#### **▲ PRIMERJALNI NAČIN (TRŽNA METODA);**

pri oceni se uporabljajo podatki o primerljivih transakcijah podobnih nepremičnin ob upoštevanju prilagoditev glede na lastnosti nepremičnine.

V oceno vrednosti se vključi primerljive prodaje zemljišč, pridobljene na podlagi realiziranih prodaj s področja Upravne enote Ptuj in neposredne bližnje lokacije kateri so najboljši kazalci vrednosti ocenjenega zemljišča.

**Nepremičnini določa vrednost njena uporabnost – koristnost v prihodnosti, ne pa stroški pridobitve. Te stroške priznava trg le deloma, zato je najprimernejši način vrednotenja način primerljivih prodaj ali tržni.**

### **PRIKAZ OCENJEVANJA NEPREMIČNIN - Metoda tržnih primerjav:**

Kot vir sem uporabila podatke iz evidence prometa nepremičnin, ki so dostopne registriranim uporabnikom, ter podatke o prodaji nepremičnin pri Finančni upravi PTUJ, UE PTUJ, ter program TRGOSKOP realizirane prodaje!

#### **Podajam naslednje primerljive prodaje - KMETIJSKA ZEMLJIŠČA:**

k.o. 285 Bratonečice, parc. v izmeri 0,2259 ha, cena 1,95 eur/ m<sup>2</sup> - prodaja julij 2023  
k.o. 280 Rucmanci, parc. v izmeri 0,1526 ha, cena 1,95 eur/ m<sup>2</sup> - prodaja oktober 2023  
k.o. 279 Trnovci, parc. v izmeri 0,0589 ha, cena 1,59 eur/ m<sup>2</sup> - prodaja avgust 2023  
k.o. 284 Mala vas, parc. v izmeri 0,3688 ha, cena 2,30 eur/ m<sup>2</sup> - prodaja november 2023  
k.o. 281 Rakovci, parc. v izmeri 0,4523 ha, cena 2,30 eur/ m<sup>2</sup> - prodaja februar 2024  
k.o. 280 Rucmanci, parc. v izmeri 0,0252 ha, cena 2,50 eur/ m<sup>2</sup> - prodaja januar 2024  
k.o. 280 Rucmanci, parc. v izmeri 0,2690 ha, cena 2,55 eur/ m<sup>2</sup> - prodaja marec 2024

**Pri določitvi vrednosti zemljišč, ki so predmet ocenitve sem upoštevala naslednje prilagoditve: Katastrska občina, leto ponudbe, površine primerljivih zemljišč, bonitetne točke, vrsta pravnega posla, velikost in oblike primerljivih parcel, ter vplive lokacije zemljišča, dostopa, koriščenja, oblike velikosti parcele in vpliv prodaje.**

Nepremičnino – kmetijski del parcele številka 1261/6 ocenjujem na 4,00 eur/m<sup>2</sup>  
Nepremičnine parcela številka 280/1, 281, 282 ocenjujem na 2,00 eur/m<sup>2</sup>



IZRAČUN VREDNOSTI:

**parcels številka 1261/6 kmetijsko zemljišče v skupni izmeri 563 m<sup>2</sup>**, 55 bonitetnih točk, ID 6906648, k.o. 285 Bratonečice, last dolžnika do celote;

**ocenjujem del v izmeri 160 m<sup>2</sup> del, ki je kmetijsko zemljišče,**

VREDNOST CELOTE OCENJEVANEGA DELA: 0,0160 ha x 4,00 eur/ m<sup>2</sup> = 640,00 EUR

**parcels številka 280/1 kmetijsko zemljišče v izmeri 104 m<sup>2</sup>**, 55 bonitetnih točk, ID 26018, k.o. 284 Mala vas, last dolžnika do 5/24;

VREDNOST CELOTE: 0,0104 ha x 2,00 eur/ m<sup>2</sup> = 208,00 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 5/24 = 43,33 EUR;

**parcels številka 281 kmetijsko zemljišče v izmeri 151 m<sup>2</sup>**, 55 bonitetnih točk, ID 3720617, k.o. 284 Mala vas, last dolžnika do 5/24;

VREDNOST CELOTE: 0,0151 ha x 2,00 eur/ m<sup>2</sup> = 302,00 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 5/24 = 62,91 EUR;

**parcels številka 282 kmetijsko zemljišče v izmeri 72 m<sup>2</sup>**, 55 bonitetnih točk, ID 3384716, k.o. 284 Mala vas, last dolžnika do 5/24.

VREDNOST CELOTE: 0,0072 ha x 2,00 eur/ m<sup>2</sup> = 144,00 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 5/24 = 30,00 EUR;

**ZAKLJUČEK: TRŽNO VREDNOST NEPREMIČNIN NA DAN OCENITVE OCENJUJEM;**

**parcels številka 1261/6 kmetijsko zemljišče v skupni izmeri 563 m<sup>2</sup>**, 55 bonitetnih točk, ID 6906648, k.o. 285 Bratonečice, last dolžnika do celote;

**ocenjujem del v izmeri 160 m<sup>2</sup> del, ki je kmetijsko zemljišče,**

VREDNOST CELOTE OCENJEVANEGA DELA: 0,0160 ha = 640,00 EUR

**parcels številka 280/1 kmetijsko zemljišče v izmeri 104 m<sup>2</sup>**, 55 bonitetnih točk, ID 26018, k.o. 284 Mala vas, last dolžnika do 5/24;

VREDNOST CELOTE: 0,0104 ha = 208,00 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 5/24 = 43,33 EUR;

**parcels številka 281 kmetijsko zemljišče v izmeri 151 m<sup>2</sup>**, 55 bonitetnih točk, ID 3720617, k.o. 284 Mala vas, last dolžnika do 5/24;

VREDNOST CELOTE: 0,0151 ha = 302,00 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 5/24 = 62,91 EUR;

**parcels številka 282 kmetijsko zemljišče v izmeri 72 m<sup>2</sup>**, 55 bonitetnih točk, ID 3384716, k.o. 284 Mala vas, last dolžnika do 5/24.

VREDNOST CELOTE: 0,0072 ha = 144,00 EUR

VREDNOST dolžnikovega solastnega deleža 5/24 = 30,00 EUR;

Cenitev opravila: Dragica TOŠ MAJCEN, s.p., univ. dipl. inž. kmet.  
Sodna cenilka kmetijske stroke





## FOTOGRAFIJE OCENJEVANIH NEPREMIČNIN:

del parcele številka 1261/6 k.o. 285 Bratonečice:



del parcel številka 280/1, 281, 282 k.o. 284 Mala vas:



### OPOMBA:

Več fotografij nisem uspela narediti zaradi verbalnega napada dolžnika.





**OBČINA SVETI TOMAŽ**  
**SVETI TOMAŽ 37**  
**2258 SVETI TOMAŽ**

Številka : 3504-0078/2024

Datum : 26.04.2024

**DRAGICA TOŠ MAJCEN**  
**GRLINCI 37**  
**2256 JURŠINCI**



## **LOKACIJSKA INFORMACIJA**

### **1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA**

- katastrska občina: **285-Bratonečice**
- številka zemljiške parcele / parcel: **1261/5, 1261/6**

### **2. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA**

| št. parcele | oznaka EUP | osnovna namenska raba     | podrobnejša namenska raba                |
|-------------|------------|---------------------------|--|
| 1261/5      | MV 2       | stavbno zemljišče         | SK - površine podeželskega naselja       |
| 1261/6      | MV 2       | stavbno zemljišče (del)   | SK - površine podeželskega naselja (del) |
|             | ST 3       | kmetijsko zemljišče (del) | K2 - druga kmetijska zemljišča (del)     |

### **3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI**

☒ Občinski prostorski načrt občine :

- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo občine Sveti Tomaž, št. 4/2011, 6/2014), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Sveti Tomaž (SD OPN ST1) (Uradno glasilo občine Sveti Tomaž, št. 17/2020, 8/2023) in Sklep o tehnični posodobitvi občinskega prostorskega načrta občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo občine Sveti Tomaž, št. 24/2023)

### **4. ZAČASNI UKREPI**

### **5. PREDKUPNA PRAVICA**

Občina Sveti Tomaž ugotavlja, da na podlagi Odloka o predkupni pravici Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo občine Sveti Tomaž 7/2012) na zgoraj navedenih zemljiščih nima predkupne pravice.

Občina Sveti Tomaž izjavlja, da na navedenih zemljiščih nima predkupne pravice po 84. členu Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg in 31/18).

Občina Sveti Tomaž izjavlja, da na navedenih zemljiščih nima predkupne pravice po 62. členu Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg).

### **6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA**

### **7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE**

### **8. PRAVNI REŽIMI**

V točki 2 navedeni zemljišči po veljavnih predpisih o zaščiti naravne dediščine v občini Ormož nista del zavarovanih območij naravne dediščine.

V točki 2 navedeni zemljišči oziroma objekta po veljavnih predpisih o zaščiti kulturne dediščine v občini Sveti Tomaž nista del zavarovanih območij kulturne dediščine.

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

### **9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA**

☒ kopija grafičnega dela prostorskega akta

### **10. PRILOGA: PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI**

☒ vlagatelj tega podatka ni zahteval



## 11. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE

Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

## 12. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Lokacijska informacija je, po 23.členu Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO), takse prosta.

Pripravil:

**Boštjan Najžar univ.dipl.geog.**

OBČINA ORMOŽ

Št. dok.: 3504-0078/2024-4

Podpisnik: BOŠTJAN NAJŽAR

Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA 62

Št. potrdila: 37957345000000057258419

Veljavnost: 15.02.2025

Datum in ura: 25.04.2024 12:26 Dokument je elektronsko podpisan.

## DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE SVETI TOMAŽ

**Zinka HARTMAN, univ. dipl. prav.**

OBČINA SV. TOMAŽ

Št. dok.: 3504-0078/2024-4

Podpisnik: ZINKA HARTMAN

Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA 62

Št. potrdila: 00AF6CF599000000057283F48

Veljavnost: 12.01.2027

Datum in ura: 03.05.2024 08:15 Dokument je elektronsko podpisan.

**Vročiti:**

1. Stranka

2. Spis, tu



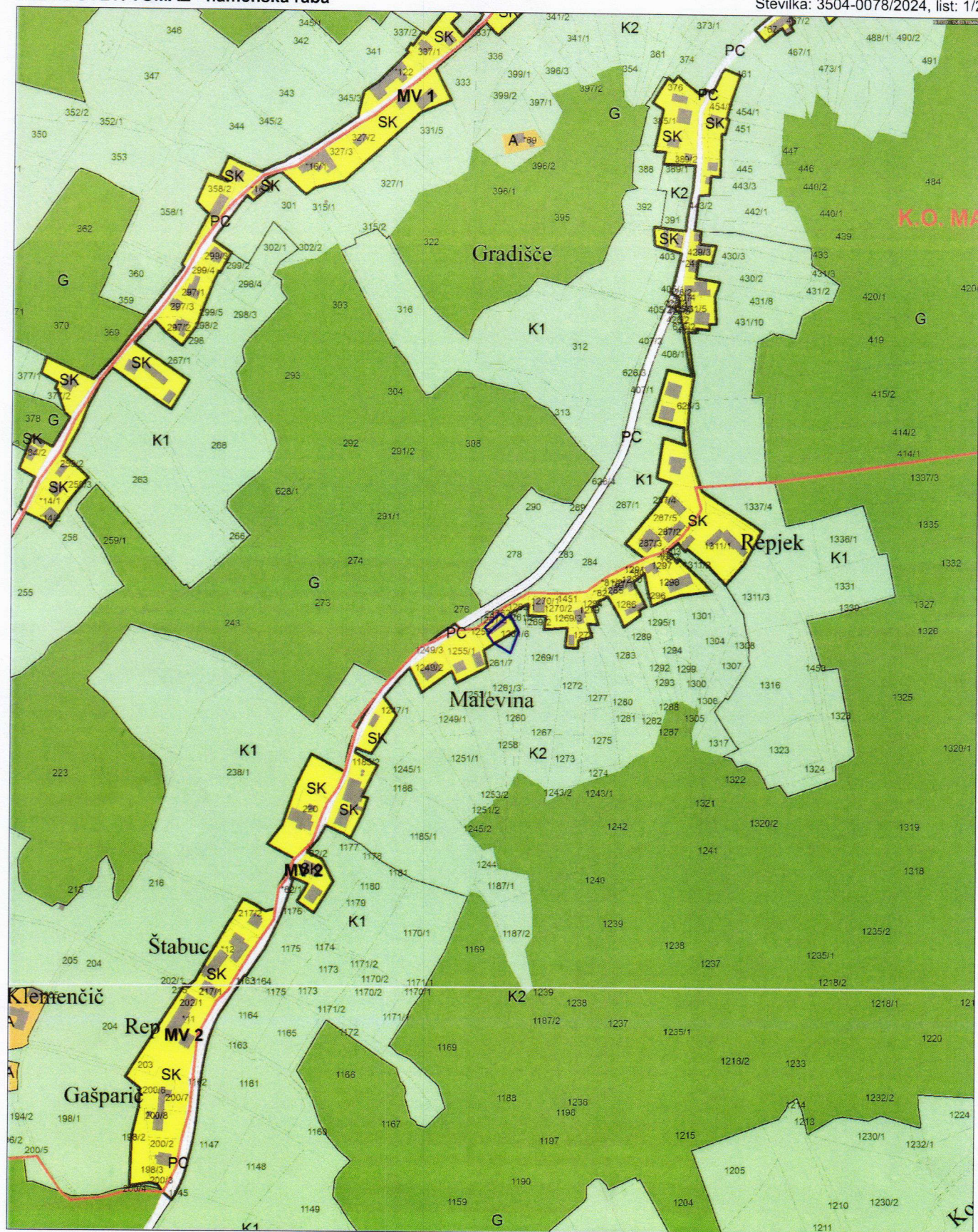


## OBČINA SVETI TOMAŽ

OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE SVETI TOMAŽ  
(Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 4/2011, 6/2014, 8/2023, 17/2020, 24/2023)

Izsek iz Občinskega prostorskega načrta  
občine SVETI TOMAŽ - namenska raba

Številka: 3504-0078/2024, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

Datum: 26.04.2024

OBČINA ORMOŽ  
Št. dok.: 3504-0078/2024-3  
Podpisnik: BOŠTJAN NAIŽAR  
Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2  
Št. potrdila: 37957345000000005758419  
Veljavnost: 15.02.2026  
Datum in ura: 26.04.2024 12:25 Dokument je elektronsko podpisan



## I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

### Območja stanovanj

- SS Stanovanjske površine
- SK Površine podeželskega naselja

### Območja centralnih dejavnosti

- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD Druga območja centralnih dejavnosti

### Območja proizvodnih dejavnosti

- IG Gospodarske cone

### Posebna območja

- BT Mešane površine za turizem
- BD Površine drugih območij
- BC Športni centri

### Območja zelenih površin

- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZK Pokopališča
- ZD Druge urejene zelene površine

### Območja prometnih površin

- PC Površine cest
- PO Ostale prometne površine
- T Območja komunikacijske infrastrukture
- E Območja energetske infrastrukture
- O Območja okoljske infrastrukture
- A Površine razpršene poselitve
- Razpršena gradnja

## II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
- K2 Druga kmetijska zemljišča

## III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G Gozdna zemljišča

## IV. OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ

### Površinske vode

- VC Celinske vode

### Območja vodne infrastrukture

- VI Območja vodne infrastrukture





**OBČINA SVETI TOMAŽ**  
**SVETI TOMAŽ 37**  
**2258 SVETI TOMAŽ**

Številka : 3504-0076/2024  
Datum : 26.04.2024

**DRAGICA TOŠ MAJCEN**  
**GRLINCI 37**  
**2256 JURŠINCI**



## **LOKACIJSKA INFORMACIJA**

### **1. ZEMLJIŠKA PARCELA/PARCELE, ZA KATERE SE IZDAJA LOKACIJSKA INFORMACIJA**

- katastrska občina: **284-Mala vas**
- številka zemljiške parcele / parcel: **280/1, 281, 282**

### **2. PODATKI O NAMENSKI RABI PROSTORA**

| št. parcele  | oznaka EUP | osnovna namenska raba                                | podrobnejša namenska raba  |
|--------------|------------|--|--|
| <b>280/1</b> | ST 3       | stavbno zemljišče (del)<br>kmetijsko zemljišče (del) | PC - površine cest (del)<br>K1 - najboljša kmetijska zemljišča (del) |
| <b>281</b>   | ST 3       | kmetijsko zemljišče                                  | K1 - najboljša kmetijska zemljišča                                   |
| <b>282</b>   | ST 3       | kmetijsko zemljišče                                  | K1 - najboljša kmetijska zemljišča                                   |

### **3. VELJAVNI PROSTORSKI AKTI**

- ☒ Občinski prostorski načrt občine :
- Odlok o občinskem prostorskem načrtu Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo občine Sveti Tomaž, št. 4/2011, 6/2014), Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o občinskem prostorskem načrtu občine Sveti Tomaž (SD OPN ST1) (Uradno glasilo občine Sveti Tomaž, št. 17/2020, 8/2023) in Sklep o tehnični posodobitvi občinskega prostorskega načrta občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo občine Sveti Tomaž, št. 24/2023)

### **4. ZAČASNI UKREPI**

### **5. PREDKUPNA PRAVICA**

Občina Sveti Tomaž ugotavlja, da na podlagi Odloka o predkupni pravici Občine Sveti Tomaž (Uradno glasilo občine Sveti Tomaž 7/2012) na zgoraj navedenih zemljiščih nima predkupne pravice.

Občina Sveti Tomaž izjavlja, da na navedenih zemljiščih nima predkupne pravice po 84. členu Zakona o ohranjanju narave (Uradni list RS, št. 96/04 – uradno prečiščeno besedilo, 61/06 – ZDru-1, 8/10 – ZSKZ-B, 46/14, 21/18 – ZNOrg in 31/18).

Občina Sveti Tomaž izjavlja, da na navedenih zemljiščih nima predkupne pravice po 62. členu Zakona o varstvu kulturne dediščine (Uradni list RS, št. 16/08, 123/08, 8/11 – ORZVKD39, 90/12, 111/13, 32/16 in 21/18 – ZNOrg).

### **6. RAZVOJNA STOPNJA NEPOZIDANEGA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA**

### **7. SOGLASJE ZA SPREMINJANJE MEJE PARCELE**

### **8. PRAVNI REŽIMI**

V točki 2 navedena zemljišča po veljavnih predpisih o zaščiti naravne dediščine v občini Ormož niso del zavarovanih območij naravne dediščine.

V točki 2 navedena zemljišča oziroma objekti po veljavnih predpisih o zaščiti kulturne dediščine v občini Sveti Tomaž niso del zavarovanih območij kulturne dediščine.

- predpis oziroma akt o zavarovanju:

### **9. PRILOGA: IZSEK GRAFIČNEGA DELA PROSTORSKEGA AKTA**

- ☒ kopija grafičnega dela prostorskega akta



#### 10. PRILOGA: PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI

☒ vlagatelj tega podatka ni zahteval

#### 11. OPOZORILO GLEDE VELJAVNOSTI LOKACIJSKE INFORMACIJE

Izdana lokacijska informacija velja, dokler ni glede predmetnih nepremičnin uveljavljen nov ali spremenjen prostorski izvedbeni akt oziroma dopolnjen veljavni prostorski izvedbeni akt ali dokler ni uveljavljena nova ali spremenjena pravna podlaga.

#### 12. PLAČILO UPRAVNE TAKSE:

Lokacijska informacija je, po 23.členu Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO), takse prosta.

Pripravil:

**Boštjan Najžar univ.dipl.geog.**

OBČINA ORMOŽ

Št. dok.: 3504-0076/2024-4

Podpisnik: BOŠTJAN NAJŽAR

Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA 02

Št. potrdila: 379573450000000097258A19

Veljavnost: 15.02.2025

Datum in ura: 25.04.2024 12:19 Dokument je elektronsko podpisan.

#### DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE SVETI TOMAŽ

**Zinka HARTMAN, univ. dipl. prav.**

OBČINA SV. TOMAŽ

Št. dok.: 3504-0076/2024-4

Podpisnik: ZINKA HARTMAN

Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA 02

Št. potrdila: 004F6CF5890000000057283F48

Veljavnost: 12.01.2027

Datum in ura: 03.05.2024 08:12 Dokument je elektronsko podpisan.

**Vročiti:**

1. Stranka

2. Spis, tu





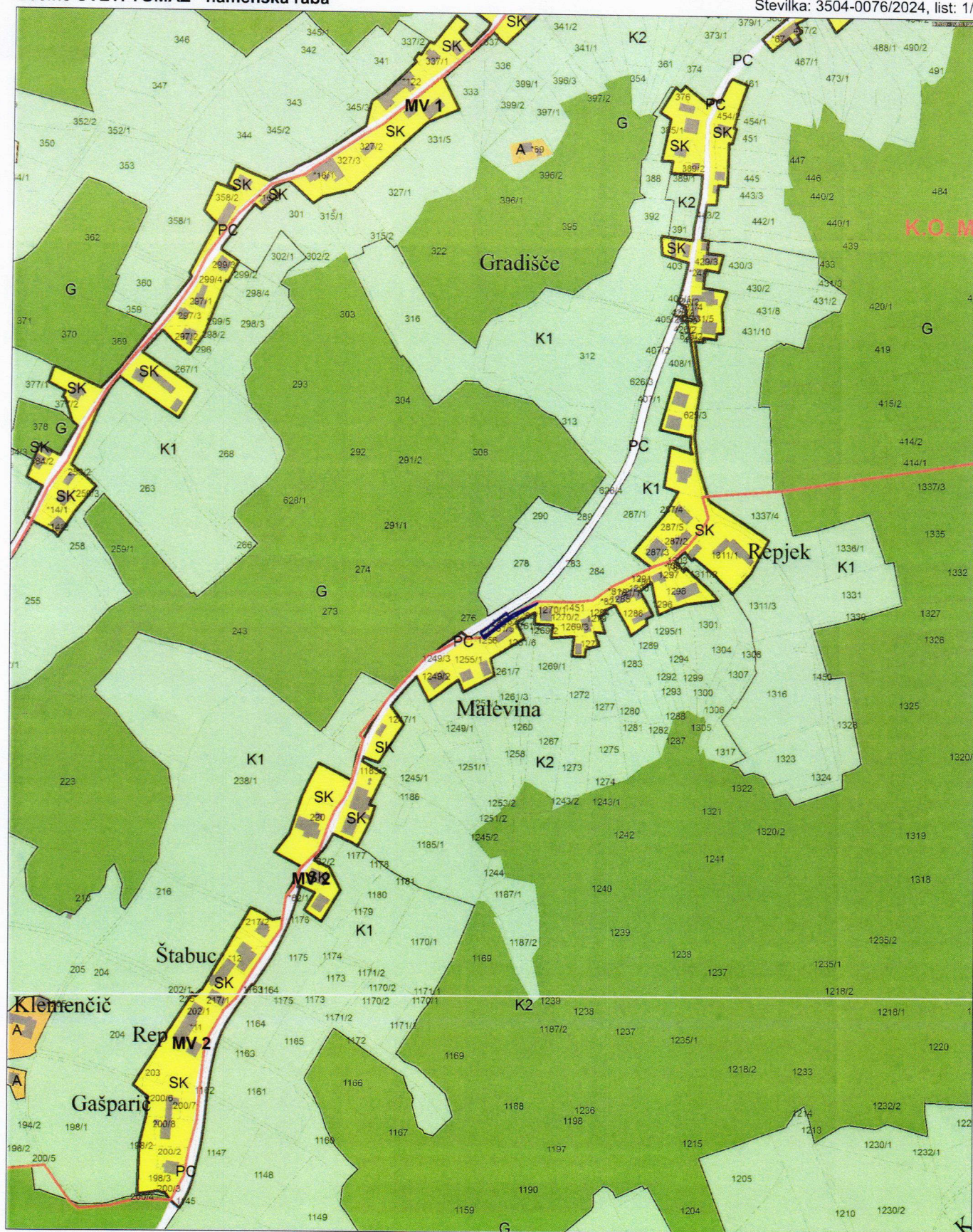
## OBČINA SVETI TOMAŽ

### OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT OBČINE SVETI TOMAŽ

(Uradno glasilo Občine Sveti Tomaž, št. 4/2011, 6/2014, 8/2023, 17/2020, 24/2023)

#### Izsek iz Občinskega prostorskega načrta občine SVETI TOMAŽ - namenska raba

Številka: 3504-0076/2024, list: 1/2



0 100 200 300 m

MERILO 1:5000

Kopija je enaka originalu.

Datum: 26.04.2024

OBČINA ORMOŽ

Št. dok.: 3504-0076/2024-3

Podpisnik: BOŠTJAN NAIŽAR

Izdajatelj: Republika Slovenija, SIGEN-CA G2

Št. potrdila: 5765734500000005758A19

Veljavnost: 15.02.2026

Datum in ura: 26.04.2024 12:19 Dokument je elektronsko podpisan



## I. OBMOČJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ

### Območja stanovanj

- SS Stanovanjske površine
- SK Površine podeželskega naselja

### Območja centralnih dejavnosti

- CU Osrednja območja centralnih dejavnosti
- CD Druga območja centralnih dejavnosti

### Območja proizvodnih dejavnosti

- IG Gospodarske cone

### Posebna območja

- BT Mešane površine za turizem
- BD Površine drugih območij
- BC Športni centri

### Območja zelenih površin

- ZS Površine za oddih, rekreacijo in šport
- ZK Pokopališča
- ZD Druge urejene zelene površine

### Območja prometnih površin

- PC Površine cest
- PO Ostale prometne površine
- T Območja komunikacijske infrastrukture
- E Območja energetske infrastrukture
- O Območja okoljske infrastrukture
- A Površine razpršene poselitve
- Razpršena gradnja

## II. OBMOČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

- K1 Najboljša kmetijska zemljišča
- K2 Druga kmetijska zemljišča

## III. OBMOČJA GOZDNIH ZEMLJIŠČ

- G Gozdna zemljišča

## IV. OBMOČJA VODNIH ZEMLJIŠČ

### Površinske vode

- VC Celinske vode

### Območja vodne infrastrukture

- VI Območja vodne infrastrukture