



**MESTNA OBČINA MARIBOR  
ŽUPAN**

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor  
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si  
S: http://www.maribor.si  
Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3711-9/2025-3

Datum: 28.08.2025

**GMS - 661**

**MESTNI SVET  
MESTNE OBČINE MARIBOR**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 27. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA MESTNE  
OBČINE MARIBOR**

**NASLOV GRADIVA: Sklep o ugotovitvi javne koristi**

**GRADIVO PRIPRAVIL:** SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE, Služba za pravne zadeve  
v sodelovanju z URADOM ZA KOMUNALO; PROMET IN PROSTOR,  
Sektorjem za komunalo in promet,

**GRADIVO PREDLAGA:** Aleksander Saša ARSENOVIČ, župan

**POROČEVALCI:** Boštjan DONKO, višji svetovalec v Službi za pravne zadeve, v  
Sekretariatu za splošne zadeve  
Ferdo JEHART, strokovni sodelavec VII/2-II v Sektorju za komunalo in  
promet, v Uradu za komunalo, promet in prostor  
Mitja SENEKOVIČ, vodja Službe za pravne zadeve, v Sekretariatu za  
splošne zadeve

**PREDLOG SKLEPA:** **Mestni svet Mestne občine Maribor sprejme Sklep o ugotovitvi  
javne koristi na nepremičninah ob občinski lokalni cesti JP  
744800, 744801.**



Aleksander Saša ARSENOVIČ  
Župan Mestne občine Maribor

Priloge:

- podpisni list;
- obrazložitev predlaganega sklepa;
- besedilo predlaganega sklepa (s kartografsko prilogo 1)



MESTNA OBČINA MARIBOR  
MESTNA UPRAVA






Številka: 3711-9/2025-3

Datum: 28.08.2025

**PODPISNI LIST  
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 27. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA**

Naslov gradiva:	<b>Sklep o ugotovitvi javne koristi</b>
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	- obrazložitev predlaganega sklepa; - besedilo predlaganega sklepa (s kartografsko prilogo 1)

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil:	Boštjan DONKO, višji svetovalec	SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE, Služba za pravne zadeve	28. 08. 2025	 
	Ferdo JEHART, strokovni sodelavec VII/2-II	URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR, Sektor za komunalo in promet	28. 08. 2025	
Gradivo pregledal vodja organa in morebitni vodja NOE:	Mitja SENEKOVIČ, vodja službe	SEKRETARIAT ZA SPLOŠNE ZADEVE, Služba za pravne zadeve	28.8.25	
Dodatni pregled na predlog pripravljavca:	Aleš KLINC, vodja sektorja	URAD ZA KOMUNALO, PROMET IN PROSTOR, Sektor za komunalo in promet	28.8.25	
Gradivo pregledala direktorica MU:	Lidija KREBL, direktorica mestne uprave	Mestna uprava	28.8.2025	

Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki:	Rosana KLANČNIK, vodja službe	Služba za delovanje mestnega sveta	29.8.2025	<i>Klančnik</i>
--	-------------------------------	------------------------------------	-----------	-----------------

Dokument parafiral podžupan:	.....	Kabinet župana		
------------------------------	-------	----------------	--	--

## OBRAZLOŽITEV PREDLAGANEGA SKLEPA

### I. Pravna podlaga

Pravna podlaga za sprejem predlaganega sklepa ugotovitvi javne koristi je urejena v:

- Zakonu o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; v nadaljevanju: ZUreP-3) v določbi 204. člena, ki v prvem odstavku določa, da se šteje, da je javna korist za nepremičnine iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena izkazana, če:

- so te nepremičnine vključene v DPN, državni prostorski ureditveni načrt, OPN, OPPN ali prostorski izvedbeni akt iz četrtega odstavka 62. člena tega zakona, in če so ti akti pripravljani tako natančno, da je te nepremičnine mogoče grafično prikazati v katastru nepremičnin, ali
- je bilo na teh nepremičninah izdano celovito dovoljenje.

Drugi odstavek istega člena pa določa, da se šteje, da je javna korist za nepremičnine iz prvega in drugega odstavka prejšnjega člena izkazana tudi, če vlada ali občinski svet glede na svojo pristojnost načrtovanja za konkretno nepremičnino sprejme sklep, s katerim ugotovi, da je gradnja objekta na teh nepremičninah nujno potrebna in v javno korist, in če:

- prostorski akt ni pripravljen z natančnostjo, kot jo določa prejšnji odstavek, vendar predvideva gradnjo objektov iz prvega odstavka prejšnjega člena;
- gre za izvedbo dodatnih prostorskih ureditev v skladu z 88. členom tega zakona ali
- se pri pripravi projektne dokumentacije za gradnjo objektov iz prvega odstavka prejšnjega člena na podlagi prostorskih izvedbenih aktov iz prve alineje prejšnjega odstavka izkaže, da je zaradi zagotavljanja funkcionalnih in tehničnih lastnosti objektov potreben poseg tudi na nepremičninah, ki niso zajete v teh prostorskih aktih.

Po tretjem odstavku 203. člena se za prevzem objektov in omrežij iz prvega odstavka tega člena šteje pridobitev lastninske ali druge stvarne pravice na teh nepremičninah, na katerih so zgrajeni objekti in omrežja iz prve do tretje alineje prvega odstavka 203. člena:

- za gradnjo in prevzem objektov in omrežij gospodarske javne infrastrukture ter grajenega javnega dobra;
- za gradnjo in prevzem objektov za potrebe obrambe države, državnih rezerv, varnosti državljanov in njihovega premoženja ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami;
- za gradnjo in prevzem objektov družbene infrastrukture;

Gospodarska javna infrastruktura so prostorske ureditve, namenjene opravljanju gospodarskih javnih služb, in prostorske ureditve za druge namene v javnem interesu na področju energetike, prometa, elektronskih komunikacij in drugih gospodarskih dejavnosti, ki so kot take določene z zakonom ali odlokom lokalne skupnosti; gospodarska javna infrastruktura je državne ali lokalnega pomena (11. točka prvega odstavka 3. člena ZUreP-3).

Pred sprejetjem sklepa iz prejšnjega odstavka se le tega javno razgrne najmanj za 15 dni. O kraju in času javne razgrnitve se javnost obvesti z javnim naznanilom na svetovnem spletu in na krajevno običajen način. V okviru javne razgrnitve ima javnost možnost dati pripombe in predloge o katerih mora pripravljavec sklepa zavzeti stališče in o tem obvestiti dajalca pripomb in predlogov.

221. člen ZUreP-3 med drugim določa, da se lastninska pravica na nepremičnini lahko začasno ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist (v nadaljnjem besedilu: služnost). S služnostjo se lastninska pravica na nepremičnini lahko omeji, če je to nujno potrebno za gradnjo omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture ali njihovo nemoteno delovanje. Ustanovitev služnosti lahko predlaga država, občina oziroma izvajalec javne službe. Če tako določa poseben zakon, se lahko služnost ustanovi tudi za gradnjo ali nemoteno delovanje omrežij in objektov druge javne infrastrukture. V tem primeru je upravičenec investitor te javne infrastrukture. Pred vložitvijo zahteve za ustanovitev služnosti mora upravičenec ponuditi lastniku sklenitev pogodbe o ustanovitvi služnosti. Zahtevi za obremenitev nepremičnine s služnostjo v javno korist se priloži:

- seznam nepremičnin, predlaganih za obremenitev, z njihovimi podatki iz katastra nepremičnin in zemljiške knjige;
- izveček iz DPN, državnega prostorskega ureditvenega načrta, OPN ali OPPN, če se služnost ustanavlja na njegovi podlagi;
- opredelitev trajanja in načina služnosti, ponudba za sklenitev pogodbe o služnosti ali začasni uporabi iz prejšnjega odstavka;
- sklep vlade ali občinskega sveta, če je javna korist ugotovljena v skladu z drugim odstavkom 204. člena tega zakona.

Odločba o ustanovitvi služnosti v javno korist se lahko izvrši, ko postane pravnomočna, razen če upravni organ ugotovi, da gre za nujni postopek iz 215. člena tega zakona.

V primeru ustanovitve služnosti lastniku nepremičnine pripada odškodnina, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček.

Drugi in tretji odstavek 202. člena ZUreP-3 določata, da sta razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice dopustna le v javno korist, če je za dosego javne koristi nujno potrebna in je javna korist razlastitvenega namena v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino. Razlastitev in omejitev ali obremenitev lastninske pravice iz prvega odstavka tega člena ni dopustna, če država ali občina razpolaga z drugo ustrezno nepremičnino za dosego istega namena.

4. odstavek 202. člena ZUreP-3 določa, da se ne glede na določbe tega člena, nepremičnine lahko razlastijo za namene, ki jih določajo drugi zakoni. V tem primeru se za postopek razlastitve in omejitve lastninske pravice in za odškodnino uporablja ta zakon, če zakon ne določa drugače.

S sprejetim sklepom ugotovljena javna korist nadomesti prostorski akt in šteje kot izpolnjen pogoj javne koristi za omejitev lastninske pravice. Ta se lahko, kot že navedeno, omeji proti odškodnini. Omejitev lastninske pravice je dopustna le v javno korist in če je za dosego javne koristi nujno potrebna in da je namen omejitve v sorazmernem posegu v zasebno lastnino.

- 22. členu Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljevanju ZCes-2), ki med drugim določa, da lastniki ali imetniki pravice uporabe zemljišč ob javni cesti dopustijo posege, ki so nujno potrebni za nemoteno uporabo javne ceste, zlasti:

- dostop do cestnih objektov zaradi njihovega vzdrževanja;
- gradnjo objektov in naprav za odvodnjavanje cestišča in cestnega telesa;

- postavitev prometne signalizacije in prometne opreme;
- izvedbo ukrepov in postavitev začasnih ali stalnih naprav za zaščito ceste in prometa na njej pred snežnimi plazovi, zameti, hrupom, slepilnimi učinki in drugimi škodljivimi vplivi;
- odlaganje snega na njihovo zemljišče, če se jim s tem ne povzroča škoda;
- izvedbo ukrepov za vzpostavitev prevoznosti ceste oziroma odpravo neposredno grozeče nevarnosti, če izvedba ukrepov ni mogoča v okviru cestnega zemljišča.

Za izvedbo ukrepov iz prejšnjega odstavka se lahko lastninska pravica na nepremičnini začasno ali trajno obremeni s služnostjo v javno korist. V primeru ustanovitve služnosti v javno korist lastniku služne nepremičnine pripada odškodnina, ki obsega zmanjšano vrednost nepremičnine ali dejansko škodo in izgubljeni dobiček.

V okviru vzdrževalnih del v javno korist se lahko zgradijo tudi drugi cestni objekti, ki jih pogojujejo načrtovana vzdrževalna dela v javno korist (npr. premostitveni objekti, oporni in podporni zidovi, nadhodi, podhodi, prepusti, protihrupne ograje), ter objekti gospodarske javne infrastrukture in priključkov nanjo, ki jih je treba v območju ceste zgraditi, nadomestiti ali prestaviti zaradi izvedbe teh del (2. odstavek 21. člena ZCes-2). Kot vzdrževalna dela v javno korist se lahko izven območja ceste izvajajo tudi ukrepi, namenjeni varovanju ceste pred padajočim kamenjem in drevjem (npr. lovilne mreže, zaščitne mreže in palisadne stene), ukrepi, namenjeni varovanju bivalnega okolja pred vplivi ceste (npr. protihrupna zaščita), ter gradnja začasnih premostitvenih objektov in cest za potrebe obvozov, katerih uporaba je dovoljena največ dve leti (3. odstavek 21. člena ZCes-2).

- 23. členu Statuta mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22), ki med drugim določa, da mestni svet sprejema akte Mestne občine Maribor ter odloča o drugih zadevah, ki jih določa zakon in ta statut.

## **II. Razlogi za sprejem**

V posledici naravne nesreče 4.8.2023 je prišlo do zemeljskega plaz, zaradi česar je prišlo do delne porušitve občinske lokalne ceste JP 744800, 744801, parc. št. 1725/1, k.o. 637 - Rošpoh (v nadaljevanju: cesta), in sicer v območju med hišnima številka HŠ Rošpoh-del 43B, parc. št. 107/20 in 44, parc. št. 108/9, k.o. 637 – Rošpoh. Mestna občina Maribor oziroma služnostna upravičenka je takoj po naravni nesreči interventno začasno zavarovala pobočje plaz s folijo z namenom preprečitve širjenja plazenja ter postavitev prometne opozorilne signalizacije na tem odseku ceste.

Zaradi varnosti premoženja in oseb je nujno potrebno izvesti sanacijo plaz na lokalni cesti, JP 744800, 744801 Kamnica-Rošpoh-Urban v območju HŠ Rošpoh 43B in 44 v KS Kamnica, št. projekta PZI 99-XI/21, november 2021, ki ga je izdelalo podjetje Georing d.o.o., Primorska ulica 10, 2000 Maribor, ki zahteva izvedbo nujnih sanacijskih ukrepov na plaz za preprečitev nadaljnjega širjenja plaz, in sicer izvedbo podporne konstrukcije pod cesto s sidrano pilotno steno za izboljšanje mehanskih lastnosti tal s potrebnim odvodnjavanjem meteornih voda na območju, kjer se nahaja dotična javna cesta.

Plaz še zmerom ogroža predvsem nepremičnine s parc. št. 108/6 in 108/7, obe k.o. 637 – Rošpoh. Prav tako pa je zaradi nestabilnosti pobočja in brežin ob javni cesti še zmerom obstoječa nevarnost za osebe in premoženje ob vožnji po cesti, ki pa je v tem trenutku zaradi odtrganja plaz v tej coni delno prevozna. Obstaja nadaljnja nevarnost povečanega plazenja zemljine in s tem ogroženosti stanovanjskih objektov nad cesto pri HŠ 43B, Kamnica, parc št. 107/20, k.o. 637-Rošpoh ter tudi pod cesto na nepremičnini parc. št. 108/7 in 108/9, k.o. 637-Rošpoh. Drugi odstavek 1. člena Gradbenega zakona (Uradni list RS, št. 199/21, 105/22 – ZZNŠPP in 133/23)

določa, da se določbe tega zakona ne uporabljajo za graditev objektov v času, ko jih je treba nemudoma izvesti za odvratanje nevarnosti in povzročitve nadaljnje škode ob neposredni ogroženosti ali nastanku naravnih in drugih nesreč ali če gre za vojaško-inženirske objekte, zaklonišča ali druge zaščitne objekte med izrednim ali vojnim stanjem, razen če ta zakon določa drugače. Nevarnost je v danem primeru nedvomno izkazana.

Redno vzdrževanje javnih cest je obvezna gospodarska javna služba, ki obsega dela za ohranjanje javnih cest v stanju, ki zagotavlja varnost in prevoznost javnih cest, nadzor nad stanjem javnih cest in cestnega zemljišča ter vzpostavitev prevoznosti javnih cest ob naravnih in drugih nesrečah (19. člen ZCes-2). Mestna občina Maribor, kot upravljalec dotične javne kategorizirane ceste JP 744800, 744801, je dolžna vzpostaviti prevoznost in varnost ceste za uporabo.

### **III. Poglavitne rešitve**

V namen sanacije lokalne občinske ceste je na v 1. členu Sklepa taksativno naštetih nepremičninah predvidena izvedba naslednjih ukrepov oziroma del in sicer izgradnja sidrane pilotne armiranobetonske podporne stene za stabilizacijo pobočja ter odvod podzemnih in padavinskih voda, z izvedbo drenaže in betonskih kanalet z izlivom meteornih voda v bližnji potok Rošpoh po izdelanih načrtih in detajlih dokumentacije PZI. Brežine bodo po izvedbi ustreznega naklona ponovno humusirane in zatravljene ter primerne za predvideno namensko rabo.

Glede na to, da je omejitev lastninske pravice dopustna le v javno korist ob pogoju, da je za dosego javne koristi nujno potrebna, javna korist razlastitvenega oziroma omejitvenega namena pa v sorazmernem posegu v zasebno lastnino. Predlagana rešitev z ozirom na to, da ne bo v delu obremenitev v celoti onemogočena uporaba oziroma raba nepremičnin s strani lastnikov, saj bodo npr. ustrezno urejene brežine ponovno zatravljene, sam kanalizacijski vod pa bo potekal neposredno ob cestišču javne ceste in bo vkopan ter bo v najmanjši možni meri obremenjeval nepremičnine v zasebni lasti, prav nasprotno pa bo javna korist z izvedbo nujno potrebnih del, ki bodo omogočali varnost premoženja in oseb ter prevoznost javne kategorizirane ceste, očitna, vsled česar je razlastitveni oziroma omejitveni namen v sorazmerju s posegom v zasebno lastnino.

Skladno s četrtrim odstavkom 204. člena ZUreP-3 je Sklep o ugotovitvi javne koristi javno razgrnjen od 22.7.2025 do vključno 6.8.2025 v prostorih Mestne občine Maribor na oglasni deski na naslovu Ulica heroja Staneta 1, Maribor od 7.00 do 23.59 ure in na spletni strani MOM ([www.maribor.si](http://www.maribor.si)), s čemer je bil izpolnjen pogoj o obveščanju javnosti.

Po sprejemu in uveljavitvi predmetnega sklepa bo podana podlaga za sklenitev pogodbe namesto razlastitve oziroma omejitve, v kolikor pa to ne bo mogoče pa uvedba postopka razlastitve – omejitve lastninske pravice.

Predlagana uveljavitev sklepa je osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

### **IV. Ocena finančnih in drugih posledic**

Predlagani sklep bo sicer imel nekaj finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor, vendar teh trenutno ni moč natančno določiti, saj so odvisne od višine izračuna nadomestila za omejitev v javno korist, za kar je potrebno pridobiti cenitvena poročila ustrezne stroke, odvisne pa so nadalje tudi od stroškov izdelave cenitvenih poročil. Glede na obseg omejitev v javno korist oziroma posegov, lastnosti nepremičnin (npr. namenska raba) in preteklih izkušenj z izdelavo podobnih oziroma primerljivih cenitvenih poročil pa smo mnenja, da bodo finančne posledice za proračun minimalne. Sama investicijska vzdrževalna dela pa bodo primarno sicer pokrita iz proračuna občine, sredstva pa bodo nato regresirana s strani Republike Slovenije,

zato v končni fazi investicijska dela ne bodo imela negativnega vpliva na proračun občine oziroma bo odhodek v celoti nadomeščen iz državnega proračuna.

## V. Predlog sklepa

**Mestnemu svetu Mestne občine Maribor predlagamo, da sprejme Sklep o ugotovitvi javne koristi na nepremičninah ob občinski lokalni cesti JP 744800, 744801.**

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K; v nadaljevanju ZLS), 204. člena v zvezi s 221. členom Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-10, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24 in 25/25 – odl. US; v nadaljevanju ZUreP-3) ter v zvezi s 22. členom Zakona o cestah (Uradni list RS, št. 132/22, 140/22 – ZSDH-1A, 29/23 in 78/23 – ZUNPEOVE; v nadaljevanju ZCes-2) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor na \_\_\_\_\_seji dne\_\_\_\_\_ sprejel

## **SKLEP O UGOTOVITVI JAVNE KORISTI**

### **1. člen**

S predmetnim sklepom se ugotovi, da je izgradnja sidrane pilotne stene vključno z jekleno varnostno ograjo v dolžini cca 57 metrov in ureditvijo odvodnjavanja meteornih voda z ureditvijo drenaže oz. meteorne kanalizacije z betonskimi muldami in kanaletami, in ureditev nestabilnih brežin pod občinsko lokalno cesto JP 744800, 744801, stoječo na parc. št. 1725/1, k.o. 637 - Rošpoh (v nadaljevanju: cesta), na delu nepremičnin s parc. št.:

108/6	k.o. 637-Rošpoh
108/7	k.o. 637-Rošpoh
107/20	k.o. 637-Rošpoh
89/3	k.o. 637-Rošpoh

nujna in v javno korist.

Nepremičnine iz 1. odstavka tega člena so nujno potrebne za postavitev omrežij in objektov gospodarske javne infrastrukture in njihovo nemoteno delovanje ter za zagotovitev varnosti javne ceste oziroma njene prevoznosti.

Na nepremičninah iz prvega odstavka tega člena se lahko začasno ali trajno ustanovijo služnostne pravice v javno korist.

## **2. člen**

Mestni svet Mestne občine Maribor pooblašča župana Mestne občine Maribor, da v primeru, da pridobitev soglasji za sanacijska oziroma ureditvena dela ali sporazumna ustanovitev služnosti v javno korist ne bo mogoča, na podlagi ZUreP-3 v navezavi na ZCes-2 prične s postopki, vezanimi na omejitev lastninskih pravic na nepremičninah iz 1. člena tega sklepa in sicer z zahtevo upravnemu organu za obremenitev nepremičnin iz 1. člena tega sklepa s služnostno pravico v javno korist po nujnem postopku.

## **3. člen**

Grafični prikaz dela nepremičnin iz 1. člena tega sklepa, na katerih bodo potekala sanacijska in ureditvena dela, je sestavni del tega sklepa.

## **4. člen**

Ta sklep začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 3711-9/2025-3

Datum: .....

Župan  
Mestne občine Maribor  
Aleksander Saša Arsenovič

