



Broj: 05-45-1-68/24  
Maglaj: 16.01.2024. godine

**OPĆINSKO VIJEĆE**  
Maglaj

**PREDMET: Odgovor na Zahtjev za stavljanje van snage Zaključka Općinskog vijeća  
Maglaj broj: 02-05-1-13-9/20 od 31.01.2020. godine**

Vašim aktom broj: 05-45-1-60/24 od 16.15.2024. godine, ovoj Službi dostavili ste Zahtjev za stavljanje van snage Zaključka Općinskog vijeća Maglaj broj: 02-05-1-13-9/20 od godine te pokretanje procedure za izgradnju novog objekta na mjestu objekta „VILA BJANKA“ vlasnika Mrvoljak Nisvete.

Uz zahtjev je priložen ELABORAT O VALORIZACIJI OBJEKTA zv. „VILA BJANCA“ SA PRIJEDLOGOM INTERVENCIJE urađen od strane Društva za projektvanje, inženjering i energiju 3E PROJEKT d.o.o. Maglaj.

Izvršenim uvidom u dostavljenu dokumentaciju kao i dokumentaciju ove Službe dostavljamo Vam slijedeći odgovor:

Zahtjevom za izmjenu Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“, broj: 05-23-7-1290/20 od 26.12.2019. godine, Općinskom vijeću Maglaj, Načelniku općine Maglaj i Službi za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove obratila se Zovko Metilda iz Žepča po punomoćniku Mezetović Rizi advokatu iz Maglaja.

Kako se navodi u zahtjevu Zovko Metilda je bila vlasnik i posjednik nekretnina označenih sa k.č. broj: 1119, dvorište, poslovna zgrada u privredi, u površini od 1163 m<sup>2</sup>, na kojoj postoji izgrađen objekat „VILA BJANCA“ te da je na istom namjeravala graditi poslovno stambeni objekat, spratnosti P+4 veličine cca 40 x 20 metara.

Kako je je postojećim Regulacionim planom na navedenom zemljištu predviđeno zadržavanje postojećeg objekta „Vila Bjanca“ kao zaštićenog objekta koja je devastirana traženo je pokretanje postupka izmjene Regulacionog plana, i planiranje poslovno stambenog objekta spratnosti P+3.

spomenikom.

Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 31.01.2020. godine razmatrajući zahtjev za izmjenu Regulacionog plana i predloženu Odluku o pristupanju djelimičnoj izmjeni regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ donijelo je Zaključak broj: 02-05-1-13-9/20 kojim se Usvaja Odluka o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ po zahtjevu Zovko Matilde iz Žepča.

Tačkom III Zaključka utvrđeno je da će Općina Maglaj putem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko pravne poslove uputiiti dopis Komisiji za očuvanje nacionalnih spomenika sa prijedlogom da se Vila Bjanca proglasi nacionalnim spomenikom.

Postupajući po navedenom Zaključku upućen je dopis broj 05-23-7-1290/19 od 20.02.2020. godine Komisiji za očuvanje nacionalnih spomenika BiH u kojem je traženo mišljenje o statusu objekta „VILA BJANCA“, odnosno obrazloženje dali postoje uslovi da Općina Maglaj pokrene postupke po Zaključku Općinskog vijeća te da podnese prijedlog Komisiji da se ovaj objekat proglasi nacionalnim spomenikom.

Od Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika dostavljen je Odgovor broj: 07.7.36.6-13/20-16 od 02.04.2020. godine u kojem se Općina Maglaj obavještava da se podnese PETICIJA za proglašenje objekta „VILA BJANCA“ nacionalnim spomenikom.

Općina Maglaj je Komisiji za očuvanje nacionalnih spomenika BiH aktom broj: 05-23-7-1290-1/20 dostavila PRIJEDLOG za proglašenje nepokretnog dobra objekta „VILA BJANCA“ u Maglaju nacionalnim spomenikom sa potrebnom pratećom dokumentacijom i obrazloženjem.

Aktom broj: 07.7-3.5.7-58/20-12 od 01.06.20220. godine Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika BiH je obavijestila općinu Maglaj da je na osnovu dostavljenog PRIJEDLOGA od strane Općine Maglaj pokrenut postupak za proglašenje objekta „VILA BJANCA“ u Maglaju nacionalnim spomenikom BiH.

Od tada nismo dobili više informacija niti pismeno obavještenje o daljim postupcima, te smo izvršenim provjerama na stranicama Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BiH utvrdili da Komisija nije raspravljala po podnesenom PRIJEDLOGU jer se objekat ne nalazi na privremenoj listi niti listi objekata koji su proglašeni nacionalnim spomenicima.

Na osnovu obavljenog usmenog razgovora i traženja odgovora po podnesenom zahtjevu bez zvaničnog obavještenja rečeno nam je da je Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika BiH na sjednici održanoj 24.juna 20221. godine donijela **Odluku** („Službeni glasnik BiH broj 49/21) u kojoj se navodi :

1. Za dobra kulturno historijskog naslijeđa uvrštena na spisak dobara koji je sastavni dio ove Odluke produžava se režim zaštite iz Člana Vstav 3 .Aneksa 8.Općeg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i hercegovini.

2. Režim zaštite u smislu stava (1) ove tačke produžava se do donošenja konačne odluke Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika o proglašenju predloženih dobara nacionalnim spomenikom ili o odbijanju prijedloga za proglašenje.

Kulturno historijska dobra za koje se produžava režim zaštite su:

1. Spomenik prirode Trnovac , Jurkovic, Šaškinovac, Gradiška ,
2. 2. Objekat „Vila Bjanca“ u Maglaju

Kakao se u međuvremenu promjenio vlnik predmetnog zemljišta označenog sa k.č. broj 1119 na kojem je postojeći objekat „VILA BJANCA“, odnosno to je Mrvoljak Nisveta ,koja ima namjeru graditi novi objekat na mjestu „VILE BJANCA“, a kako je navedenom Odlukom zaustavljeno pokretanje bilo kakvih drugih postupaka dok Komisija ne donese svoj konačan zaključak, bez davanja vremenskih rokova, Mrvoljak Nisveta kao novi vlasnik Općinskom vijeću Maglaj je podnijela Zahtjev za povlačenje Zaključka Općinskog vijeća Maglaj br. 02-05-1-13-9/20 od 31.01.2020. godine , jer se ne mogu pokretati drugi postupci dok se ne okonča postupak u K omisiji za očuvanje nacionalnih spomenika, i ne utvrdi status objekta „VILA BJANKA“ a koji je neizvjestan sa aspekta sadašnjeg stanja i vrijednosti.

Iz tog razloga uz zahtjev je priložila ELABORAT O VALORIZACIJI OBJEKTA zv.“VILA BJANCA“ SA PRIJEDLOGOM INTERVENSCIJE koji je urađen od strane Društva za projektovanje , inžinjering i energiju 3E PROJEKT d.o.o. Maglaj.

U ELABORATU je detaljno obrazložen status objekta „VILA BJANCA“, historijat, Tehnički opis objekta, Postojeće stanje objekta kao i Prijedlog intervencije na objekta u sadašnjem stanju., kao i konačno Mišljenje i Zaključak .

U dijelu Prijedlog intervencije objekta u sadašnjem stanju , jasno se iznose utvrđene činjenice o sadašnjem stanju objekta te posebno iznosi mišljenje:

- da je predmetni objekat, devastiran ( nosiva konstrukcija kao vanjski tako i zabatni zidovi, kao i međuspratna konstrukcija i tavsanska i krovna konstrukcija
- da isti ima već istaknuto upozorenje prolaznicima zbog opasnosti od obrušavanja i urušavanja
- da su oblici sanacije i adaptacije prije potpune rekonstrukcije nepreporučljivi i opasni
- da objekat u ovakvom stanju nije uslovan za obavljanje bilo koje djelatnosti i namjenu

Na kraju ELABORATA daje se MIŠLJENJE /ZAKLJUČAK u kojem se navodi da u pogledu mogućnosti sanacije i adaptacije , eventualne restauracije nije moguće izvesti ove radove jer je oštećen i narušen konstruktivni sistem objekta, te da se nakon provedene analize stanja i materijalizacije objekta **predlaže rušenje predmetnog objekta uz uvjete koji su i predloženi u ELABORATU.**

Pošto Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika BIH nije razmatrala PRIJEDLOG Općine Maglaj za proglašenje ovog objekta nacionalnim spomenikom, nego je 24 juna 2021 godine za isti produžila režim zaštite do donošenja konačne Odluke Komisije o proglašenju predloženog objekta nacionalnim spomenikom ili njegovog odbijanja , a zašto je neizvjestan i vremenski period, kao i konačna odluka Komisije, odnosno dali će objekat uopšte biti uvršten na listu nacionalnih spomenika, predlažemo da se razmotri sve izneseno te da se potom Općinsko vijeće odredi o donesenom ZAKLJUČKU br. 02-05-1-13-9/20 od 31.01.2020. godine.

U prilogu dostavljamo :

1. ZAKLJUČAK Općinskog vijeća Maglaj broj: 02-05-1-13-9/20 od 31.01.2020. godine
2. Odluku o pristupanju djelimičnoj izmjeni +Regulacionog plana „Centar Maglaj – sjeverni dio“ broj: 02-05-1-21/20 od 31.01.2020. godine.
3. Odluka Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika BIH broj: 04-1-2.9-75-21-1 od 24.juna 2021. godine
4. ZAHTJEV Mrvoljak (Naim) Nisvete ,od 26.12.2023. godine za povlačenje Zaključka Općinskog vijeća br.02-05-1-13-9/20 od 31.01.2020. godine.
5. ELABORAT o valorizaciji objekta zv. „VILA BJANCA“ sa prijedlogom intervencije ŠIFRA MN –M/23 od 11.2023. godine.

DOSTAVLJENO :

1. Naslovu
2. U spis



ПОМОЋНИК ОПЋИНСКОГ НАЧЕЛНИКА  
ПО ОВЛАШТЕНЈУ  
Nedžad Čatić



Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON  
OPĆINA MAGLAJ  
OPĆINSKO VIJEĆE



Bosnia and Herzegovina  
Federation of Bosnia and Herzegovina  
ZENICA - DOBOJ CANTON  
MAGLAJ MUNICIPALITY  
MUNICIPAL COUNCIL

Broj: 02-05-1-13-9/20  
Datum, 31.01.2020.godine

Na temelju člana 18. Statuta Općine Maglaj («Službene novine Općine Maglaj», broj: 8/07, 3/08 i 6/08) i člana 108. Poslovnika o radu Općinskog vijeća («Službene novine Općine Maglaj», broj: 2/09 i 1/13), Općinsko vijeće Maglaj na sjednici održanoj dana 31.01.2020. godine, usvojilo je

## ZAKLJUČAK

### I

Usvaja se Odluka o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana „Centar Maglaj-sjeverni dio“ zahtjev Zovko Metilda iz Žepča, po punomoćniku Rizi Mezetoviću, advokatu.

### II

Djelimična izmjena Regulacionog plana „Centar Maglaj-sjeverni dio“ po zahtjevu Zovko Metilde iz Žepča vodit će se u redovnom postuku.

### III

Općina Maglaj će putem Službe za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove uputiti dopis Komisiji za očuvanje nacionalnih spomenika sa prijedlogom da se Vila Bjanka proglasi nacionalnim spomenikom.

### IV

Zadužuje se Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove

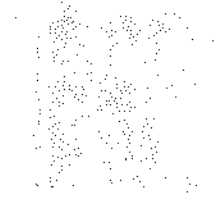
DO PREDSJEDAVAJUĆI

Hajrudin Ferić

DOSTAVLJENO:

1. Služba ON i OV;
2. Služba za urbanizam, geodetske i imovinsko-pravne poslove;
3. Arhiva.

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes the need for transparency and accountability in financial reporting.



2. The second part of the document focuses on the role of technology in modern business operations. It highlights how digital tools and automation can streamline processes and improve efficiency.

3. The third part of the document addresses the challenges of managing a diverse workforce. It discusses the importance of fostering a culture of inclusion and providing opportunities for professional development.

4. The fourth part of the document explores the impact of global market trends on local businesses. It analyzes how international trade and economic shifts can affect domestic markets.

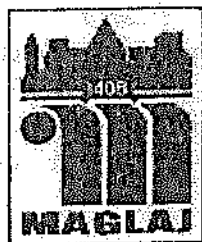
5. The fifth part of the document discusses the importance of sustainable business practices. It emphasizes the need for companies to consider environmental and social factors in their decision-making.

6. The sixth part of the document focuses on the role of leadership in driving organizational success. It discusses the qualities of effective leaders and the importance of clear communication.

7. The seventh part of the document addresses the importance of innovation in staying competitive. It discusses how companies can foster a culture of innovation and encourage creative problem-solving.

8. The eighth part of the document discusses the importance of risk management in business. It emphasizes the need for companies to identify potential risks and develop strategies to mitigate them.

Bosna i Hercegovina  
Federacija Bosne i Hercegovine  
ZENIČKO-DOBOJSKI KANTON  
OPĆINA MAGLAJ  
OPĆINSKO VIJEĆE



Bosnia and Herzegovina  
Federation of Bosnia and Herzegovina  
ZENICA – DOBOJ CANTON  
MAGLAJ MUNICIPALITY  
MUNICIPAL COUNCIL

Na osnovu člana 42, 43, 45 i 50. Zakona o prostornom uređenju i građenju Zeničko – dobojskog kantona ("Službene novine Zeničko – dobojskog kantona" broj: 01/14), i člana 18. Statuta Općine Maglaj ("Službene novine Općine Maglaj", broj: 8/07, 3/08 i 6/08) Općinsko vijeće Općine Maglaj, na sjednici održanoj dana 31.01.2020 godine, d o n o s i

## O D L U K U

o pristupanju djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj -sjeverni dio"

### Član 1.

( Vrsta dokumenta)

Ovom Odlukom pristupa se djelimičnoj izmjeni Regulacionog plana "Centar Maglaj - sjeverni dio" ("Službene novine Općine Maglaj", broj: 8/05).

### Član 2.

( Granice područja za koje se dokument mijenja)

Djelimična Izmjena Regulacionog plana obuhvata područje Regulacionog plana „Centar Maglaj –sjeverni dio“ i to prostorni obuhvat između ulice Bosanska i uporedne saobraćajnice prema Ulici 1. marta, zemljište označeno sa k.č. broj: 1119, Dvorište, Poslovna zgrada u privredi u površini od 1163 m<sup>2</sup> čiji je vlasnik Zovko Metilda sa 1/1 iz Žepča.

Djelimičnom Izmjenom Regulacionog plana bi se u navedenom prostornom obuhvatu izvršile djelimične izmjene i korekcije namjene i razmještaja objekata i površina, plana parcelacije, plana građevinskih i regulacionih linija, i u okviru vlasničkog zemljišta Zovko Metilde označenog sa k.č. broj: 1119 površine 1163 m<sup>2</sup> predviđela izgradnja poslovno stambenog objekta spratnosti P+4. Prema izmjenama na zemljištu k.č. broj. 1119 izvršile bi se korekcije u okviru zemljišta k.č. broj: 1120 čiji je posjednik Općina Maglaj i predviđela izgradnja samostalnog poslovno stambenog objekta.

### Član 3

( Vremenski period)

Vremenski period za koji se radi izmjena i dopuna Regulacionog plana je do važenja postojećeg planskog dokumenta prostornog uređenja (Regulacionog plana "Centar Maglaj - sjeverni dio").

**Član 4**  
**( Smjernice za izradu)**

Nosilac pripreme plana osigurat će Nosiocu izrade potrebnu dokumentaciju značajnu za donošenje izmjena i dopuna „Regulaciog plana“ u skladu sa odredbama Zakona o prostornom uređenju i građenju.

**Član 5.**  
**( Rok izrade)**

Rok izrade izmjene i dopune Regulacionog plana bit će određen od strane Nosioca izrade izmjene Regulacionog plana.

**Član 6.**  
**(Sadržaj i postupak izmjene planskog dokumenta)**

Djelimična Izmjena Regulacionog plana “ Centar Maglaj - sjeverni dio “ sadržavat će dokumentaciju predviđenu Zakonom o prostornom uređenju i građenju.  
Postupak izmjene Regulacionog plana provodit će se u skladu sa članom 50. stav 1. navedenog Zakona.

**Član 7.**  
**(Javna rasprava i javni uvid)**

U skladu sa odredbama Zakona (član 50. stav 1.) Nacrt izmjene i dopune Regulacionog plana stavlja se na javni uvid i javnu raspravu.  
Dužina trajanja javne rasprave i javnog uvida izmjene Regulacionog plana, bit će određena u Odluci o usvajanju Nacrta izmjene Regulacionog plana.

**Član 8.**  
**(Finansiranje)**

Sredstva za izradu Izmjene Regulacionog plana obezbjedit će podnosioc zahtjeva Zovko Metilda, po punomoćniku Rizi Mezetović advokatu.

**Član 9.**  
**(Nosilac pripreme)**

Nosilac pripreme plana je Načelnik općine putem Službe za urbanizam geodetske i imovinsko pravne poslove.

**Član 10.**  
**(Nosilac izrade)**

Nosilac izrade izmjene Regulacionog plana bit će određen u skladu sa članom 45. Zakona o prostornom uređenju i građenju.

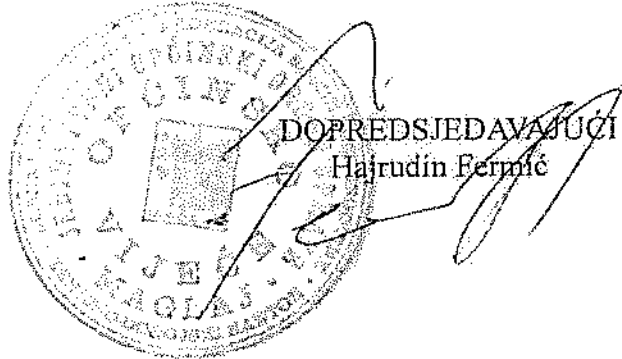


**Član 11.**  
**( Stupanje na snagu)**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenim novinama Općine Maglaj“.

Broj: 02-05-1-21/20

Maglaj, 31.01.2020.godine







Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika, na osnovu člana 36. stav (3) Poslovnika o radu Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika ("Službeni glasnik BiH", broj 47/16), a u vezi sa članom V stav 3. Aneksa 8. Općeg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini, na sjednici održanoj 24. juna 2021. godine, donijela je

## ODLUKU

I

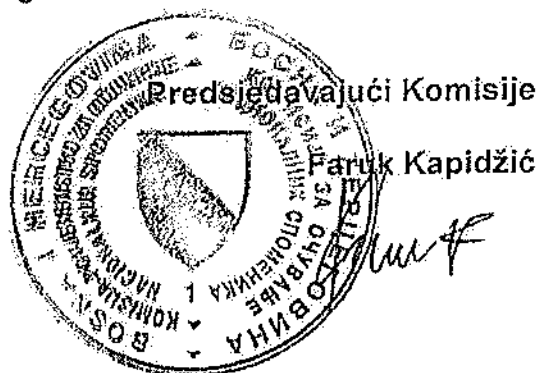
(1) Za dobra kulturno-historijskog naslijeđa uvrštena na spisak dobara koji je sastavni dio ove odluke produžava se režim zaštite iz člana V stav 3. Aneksa 8. Općeg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini.

(2) Režim zaštite u smislu stava (1) ove tačke produžava se do donošenja konačne odluke Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika o proglašenju predloženih dobara nacionalnim spomenikom ili o odbijanju prijedloga za proglašenje.

II

Ova odluka stupa na snagu narednog dana od dana objavljivanja u «Službenom glasniku BiH».

Broj: 04.1-2.9-75-21-1  
24. juna 2021. godine  
Sarajevo

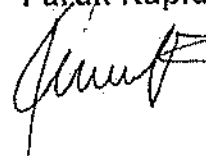


**Popis kulturno-historijskih dobara za koja se  
produžava režim zaštite iz člana V stav 3. Aneksa 8.  
Općeg okvirnog sporazuma za mir u Bosni i Hercegovini**

1. Spomenik prirode Trnovac, Jurkovića, Šaškinovac, Gradiška;
2. Objekat "Vila Bijanka" u Maglaju.

**Predsjedavajući Komisije**

**Faruk Kapidžić**



MRVOLJAK (NAIM) NISVETA  
Poljice bb.  
74250 MAGLAJ

FEDERACIJA BOSNE I HERCEGOVINE  
OPĆINA MAGLAJ  
Služba za boračko-invalidišku i socijalnu zaštitu  
opću upravu i društvenu djelatnost

Datum, 26.12.2023.godine

OPĆINA MAGLAJ  
OPĆINSKO VIJEĆE MAGLAJ

|             |                |            |            |
|-------------|----------------|------------|------------|
| PRIMIENO    | 15.01.2024.    |            |            |
| br. prijema | Klasif. oznaka | Redni broj | Proj. broj |
|             |                | 255        |            |

**PREDMET:** ZAHTJEV ZA POVLAČENJE ZAKLJUČKA OPĆINSKOG VIJEĆA br.02-05-1-13-9/20 od 31.01.2020.godine KOJIM SE OPĆINA MAGLAJ ZADUŽILA DA POKRENE PROCEDURU ZA PROGLAŠENJE OBJEKTA "VILA BJANKA" NACIONALNIM SPOMENIKOM, TE DA SE MENI KAO NOVOM VLASNIKU POSLIJE TOG PERIODA, NA TAJ NAČIN OMOGUĆI PRISTUP NOVOGRADNJI

Poštovana predsjedavajuća Općinskog vijeća, poštovani Vijećnici,

Ja sam Mrvoljak Nisveta i novi sam vlasnik devastiranog i dotrajalog objekta "VILA BJANKA" i zemljišta na kome je isti izgrađen, označeno sa k.č.broj: 1119, k.o. Maglaj, u Bosanskoj ulici u Maglaju.

Na predmetnom zemljištu sam planirala graditi stambeno-poslovni objekat, a devastirani objekat porušiti, jer isti niti svojom namjenom, niti ambijentom, a i lokacijski zbog blizine ulici, ne odgovara mojim namjerama, a u stanju kakav jeste je neodrživ u sadašnjem obliku.

Općina Maglaj podnosi Peticiju za proglašavanje "VILE BJANKA" nacionalnim spomenikom u skladu sa zaključkom Općinskog vijeća broj:02-05-1-13-9/20 od 31.01.2020. godine, kojim je tačkom III utvrđeno da će Općina Maglaj putem Službe za urbanizam, geodetske i imovinske pravne poslove uputiti dopis Komisiji za očuvanje nacionalnih spomenika sa prijedlogom da se Vila Bjanka proglasi nacionalin spomenikom.

Dopis Komisiji za očuvanje nacionalnih spomenika je od strane Općine Maglaj upućen 14.05. 2020. godine na koji još nema odgovora, a nema ni naznaka kada bi moglo biti.

Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika je dana 24.06.2021.godine donijela Odluku da se režim zaštite za dobra kulturno historijskog naslijeđa produžava do donošenja konačne odluke o proglašenju predloženih dobara nacionalnim spomenikom ili o odbijanju prijedloga za proglašenje,

Dakle, status predmetnog objekta kao kulturno-historijskog naslijeđa ( nacionalnog spomenika), što se tiče Komisije, nije definisan i još uvijek je nepoznat, kao i za ostala predložena dobra na nivou Federacije BiH.

U principu ako bi se povukao Zaključak OV Maglaj br.02-05-1-13-9/20 od 31.01.2020.godine i donio novi, Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika i ne bi imala potrebu ni razmatrati dostavljeni raniji akt, nego bi novi Zaključak prihvatila i stari povukla iz procedure odlučivanja koja kao što rekoh i nije izvješna ni vremenski, niti samom Odlukom da li će biti objekat uopće i biti uvršten na listu nacionalnih spomenika.

Općina Maglaj ne posjeduje nikakvu drugu dokumentaciju o ovom objektu kojim bi objekat zaštitila kao kulturno- historijski spomenik, kao i od bilo kakvih drugih gradnji na njegovoj lokaciji.

S toga smo mi izradili Elaborat o valorizaciji sa prijedlogom intervencije postojećeg objekta, na osnovu kojeg je i utvrđeno njegovo sadašnje stanje u pogledu značaja za lokalnu zajednicu, njegove historijske i ambijentalne vrijednosti, konstruktivne stabilnosti, nivoa devastacije i oštećenja, mogućnosti adaptacije i sanacije i rekonstrukcije, status istog u odnosu na prostorno plansku dokumentaciju itd....

1. *Handwritten title or header*

2. *Handwritten text block*

3. *Handwritten text block*

4. *Handwritten text block*

5. *Handwritten text block*

6. *Handwritten text block*

7. *Handwritten text block*

8. *Handwritten text block*

9. *Handwritten text block*

10. *Handwritten text block*

11. *Handwritten text block*

12. *Handwritten text block*

Na moj zahtjev kao vlasnika devastiranog objekta u pogledu bržeg rješavanja statusa predmetnog objekta i investicije na predmetnoj parceli k.č.br. 1119, k.o. Maglaj, Elaboratom je potvrđeno, a i mi dijelimo mišljenje i stav kako slijedi:

- Poslovna zgrada u privredi zv. "Vila Bjanka" je izgrađena na k.č. 1119, k.o. Maglaj, upisana u ZK uložak br. 89, k.o. Maglaj u površini u osnovi od 217m<sup>2</sup>, spratnosti Po+P+Pot. (podrum, prizemlje i potkrovlje) i to prije više od 110 godina, koji je nekoliko puta mjenjao svoju namjenu i vlasnike, a u toku eksploatacije više puta oštećen, saniran i adaptiran raznim građ. materijalima i to onim iz vremena kada su vršene popravke i sanacije, a teška oštećenja i devastaciju je pretrpio usljed ratnih dejstava, nakon čega nikada nije u potpunosti adekvatno saniran i adaptiran, te sa današnjim danom isti i nije u funkciji, devastiran je, neuslovan za bilo koju namjenu, a isred istog je postavljena tabla opasnosti od urušavanja i obrušavanja;
- U pogledu mogućnosti sanacije i adaptacije, eventualno restauracije, mišljenja smo da ista nije moguća bez detaljne rekonstrukcije objekta (narušen i oštećen osnovni konstruktivni sistem), te da nakon provedene analize stanja i materijalizacije objekta, predlažemo rušenje predmetnog objekta;
- Predmetni objekat svojim karakteristikama, položajem (nije u građ.liniji sa objektima uz Bosansku ulicu) i odnosom prema susjednim objektima i njihovom namjenom, nema ni ambijentalnu vrijednost,

Smatramo obzirom na njegovo sadašnje devastirano i ruševno stanje, te da isti nije proglašen nacionalnim spomenikom od strane Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika, a da još uvijek i nije odbijen prijedlog za proglašenje, da se ne zna termin Odluke na osnovu zahtjeva Općine Maglaj još od 14.05.2020.godine, da meni kao vlasniku predmetnog objekta treba omogućiti rušenje istog i postupanje prema mom zahtjevu za izgradnju novog stambeno-poslovnog objekta na predmetnoj lokaciji;

Dakle, kao vlasnik parcele i objekta, ja Mrvoljak Nisveta nisam zainteresirana da objekat zadržim u ovom stanju, te da isti eventualno rekonstruišem, restauriram i da zadržim njegovu namjenu, nego bi pristupila izmjeni Regulacionog plana i izgradnji stambeno-poslovnog objekta većeg gabarita i spratnosti, primjeren arhitekturi okolnih postojećih objekata i objekata u izgradnji na predmetnoj mikrolokaciji.

U cilju realizacije ideje i ovog zahtjeva, neophodno je povlačenje Zaključka Općinskog vijeća br.02-05-1-13-9/20 od 31.01.2020.godine kojim se općina Maglaj zadužila da pokrene proceduru za proglašenje objekta "VILA BJANKA" nacionalnim spomenikom, te da se meni kao novom vlasniku na taj način omogući pristup navedenoj novogradnji.

PODNOŠILAC ZAHTEJVA:

  
NISVETA MRVOLIJK







Društvo za projektovanje, inženjering i energiju

**3E PROJEKT d.o.o. Maglaj**

Viteška do br.5, 74250 Maglaj, FBiH, BiH

Reg. 043-0-Reg-22-001264  
ID broj: 4219180910006  
PDV broj: 219180910006  
ž.r.br. 3385602229342256  
e-mail: info@3eprojekt.com  
mobitel: 00387 61 102 806  
tel / fax: 00387 32 603 705



**INVESTITOR i VLASNIK: MRVOLJAK (Naim) NISVETA rođ. KADUŠIĆ**

**OBJEKAT: POSLOVNA ZGRADA U PRIVREDI  
zv. „VILA BJANKA“**

**LOKACIJA: Ulica BOSANSKA br.3, grad MAGLAJ  
k.č. br. 1119, K.O. MAGLAJ**

**VRSTA PROJEKTA: ELABORAT O VALORIZACIJI OBJEKTA zv.  
„VILA BJANKA“ SA PRIJEDLOGOM INTERVENCIJE**

**ŠIFRA PROJEKTA: MN-M/23**

MAGLAJ, 11.2023.godine

**DIREKTOR  
Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.**

## **ELABORAT O VALORIZACIJI SA PRIJEDLOGOM INTERVENCIJE**

**OBJEKAT: POSLOVNA ZGRADA U PRIVREDI ZV. „VILA BJANKA“**

**LOKACIJA: ULICA BOSANSKA br:3, 74250 MAGLAJ  
k.č.broj: 1119, K.O. MAGLAJ**

**INVESTITOR i VLASNIK: MRVOLJAK (NAIM) NISVETA  
iz MAGLAJA, Poljice bb.**

## **SADRŽAJ:**

---

- **NASLOVNA STRANA**
- **SADRŽAJ**
- **REGISTRACIJA DRUŠTVA za PROJEKTOVANJE-izradu elaborata**
- **IDENTIFIKACIONI PORESKI BROJ I PDV BROJ DRUŠTVA**
- **RJEŠENJE za PROJEKTANTA VODITELJA**
- **FOTOKOPIJA STRUČNOG ISPITA PROJEKTANTA i  
Certifikat međunarodne škole konzervacije spomenika ISCAM**
- **POTVRDA o PRIMJENI MJERA ZAŠTITE na RADU pri izradi ELABORATA**
- **ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK broj:89, k.o. Maglaj**
- **KOPIJA KATASTARSKOG PLANA**
- **HISTORIJAT OBJEKTA zv. VILA BJANKA**
- **TEHNIČKI OPIS**
- **LOKACIJA**
- **PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA**
- **POSTOJEĆE STANJE OBJEKTA SA FOTODOKUMENTACIJOM**
- **PRIJEDLOG INTERVENCIJE OBJEKTA U SADAŠNJEM STANJU**
- **ZAKLJUČAK/MIŠLJENJE**

## **GRAFIČKI PRILOZI**

- **SITUACIJA M 1:200**
- **TLOCRT PRIZEMLJA M 1:50**
- **TLOCRT POTKROVLJA M 1:50**
- **FASADE M 1:50**

Društvo za projektovanje, inženjering i energiju  
«3E PROJEKT» d.o.o. Maglaj  
++387 32 603 705      ++387 61 102 806

OBJEKAT: POSLOVNI ZV. VILA BJANKA  
LOKACIJA: ULICA BOSANSKA br.3, MAGLAJ  
INVESTITOR: MRVOLJAK NISVETA rođ. KADUŠIĆ

## **REGISTRACIJA DRUŠTVA za PROJEKTOVANJE - fotokopija**

Društvo za projektovanje, inženjering i energiju  
«3E PROJEKT» d.o.o. Maglaj  
++387 32 603 705      ++387 61 102 806

OBJEKAT: POSLOVNI ZV. VILA BJANKA  
LOKACIJA: ULICA BOSANSKA br.3, MAGLAJ  
INVESTITOR: MRVOLJAK NISVETA rođ. KADUŠIĆ

**IDENTIFIKACIONI PORESKI i PDV BROJ DRUŠTVA - fotokopije**

**MAGLAJ**

**Dana: 11.2023. godine**

**Broj: MN-M/23**

**Na temelju Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Sl. novine ZE-DO kantona br. 01/2014.) i dogovora sa Investitorom: MRVOLJAK (NAIM) NISVETA iz Maglaja, donosim slijedeće:**

**R J E Š E N J E**  
**o imenovanju projektanta voditelja:**

**1. Jasmin Halilović, dipl.ing.arh. arhitektonsko-grad. faza i zbirno**

**na poslovima izrade, kontrole, kopiranja i uvezivanja, te kompletnosti i međusobne usklađenosti pojedinih dijelova Elaborata o valorizaciji sa prijedlogom intervencije objekta:**

**POSLOVNI OBJEKAT U PRIVREDI ZV. VILA BJANKA**  
**Lokacija: ULICA BOSANSKA br. 3, MAGLAJ**  
**šifra projekta: MN-M/23**

Imenovani PROJEKTANT VODITELJ preuzima izradu i stručnu kontrolu pojedinih dijelova glavnog projekta predmetnog objekta i međusobnu koordinaciju po fazama i njihovom rješenju o imenovanju, te o svemu daju i potpisuju zajedničku izjavu sa stanovišta neophodnih uvjeta iz važećih Zakona o gradnji.

**O b r a z l o ž e n j e**

Imenovani diplomirani inženjer je stalno zaposlen projektant i direktor Društva za projektovanje, inženjering i energiju "3E PROJEKT" d.o.o. Maglaj, ima položeni stručni ispit, Certifikat o prisustvovanju međunarodnoj školi konzervacije spomenika ISCAM Sarajevo, te više od 30 godina radnog iskustva na projektovanju, čime ispunjava Zakonima o gradnji predviđene uvjete za ovo imenovanje.

**DIREKTOR**

**Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.**

Društvo za projektovanje, inženjering i energiju  
«3E PROJEKT» d.o.o. Maglaj  
++387 32 603 705      ++387 61 102 806

OBJEKAT: POSLOVNI ZV. VILA BJANKA  
LOKACIJA: ULICA BOSANSKA br.3, MAGLAJ  
INVESTITOR: MRVOLJAK NISVETA rođ. KADUŠIĆ

## **FOTOKOPIJA STRUČNOG ISPITA PROJEKTANTA**

**i**

### **Certifikat međunarodne škole konzervacije spomenika ISCAM**

Na osnovu **Zakona o zaštiti na radu**  
( **Sl.list. R BiH 22/90** ) izdaje se:

## **P O T V R D A**

Broj: MN-M/23-znr

kojom se potvrđuje da su pri izradi Elaborata o valorizaciji sa prijedlogom intervencije objekta:

**POSLOVNI OBJEKAT U PRIVREDI zv. „VILA BJANKA“**  
**Lokacija: ULICA BOSANSKA br. 3, MAGLAJ**  
**šifra projekta: MN-M/23**

**u potpunosti primijenjeni propisi, standardi i drugi normativi zaštite na radu, te da je obezbijedena funkcionalnost i efikasnost projektom predviđenih i odabranih rješenja.**

**DIREKTOR:**

**Jasmin Halilović, dipl.ing.arh.**



Društvo za projektovanje, inženjering i energiju  
«3E PROJEKT» d.o.o. Maglaj  
++387 32 603 705      ++387 61 102 806

OBJEKAT: POSLOVNI ZV. VILA BJANKA  
LOKACIJA: ULICA BOSANSKA br.3, MAGLAJ  
INVESTITOR: MRVOLJAK NISVETA rođ. KADUŠIĆ

## **ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK broj:89, k.o. Maglaj**

Društvo za projektovanje, inženjering i energiju  
«3E PROJEKT» d.o.o. Maglaj  
++387 32 603 705      ++387 61 102 806

OBJEKAT: POSLOVNI ZV. VILA BJANKA  
LOKACIJA: ULICA BOSANSKA br.3, MAGLAJ  
INVESTITOR: MRVOLJAK NISVETA rođ. KADUŠIĆ

## **KOPIJA KATASTARSKOG PLANA**

## HISTORIJAT OBJEKTA

Podaci o objektu iz arhiva biblioteke u Sarajevu.

Kuća „Vila Bjanka“ podignuta je kao prvi objekat za vrijeme Austro-ugarske vladavine u Bosni i Hercegovini. „Vila Bjanka“ podignuta je kao prvi objekat za vrijeme Austro-ugarske vladavine u Bosni i Hercegovini.

Stil gradnje obiluje čvrstim materijalim i naznakama karakterističnog pseudomaurskog stila koji je posebno istaknut na prozorima i unutarnjim deokrativniin elementima po plafonima objekta.

Objekat je bio u vlasništvu namjesnika, većinski Jevreja. Period gradnje se povezuje sa periodom podizanja škole u Starom gradu.

Prvi službeni podaci o vlasništvu upućuju na Michaela Lurica, višeg (nad) gruntovničara u Maglaju oko 1912.godine dok se naziv Bianca povezuje sa jevrjeskim porodicama nastanjenih, perioda 1884.godine. Tačna godina izgradnja nije poznata. Kuća je služila kao privatna rezidnecija,

Lurica kao i doktora Moritza Sattlera iz Sarajeva. Bila je dugi niz godina rezidnecija Clemensa Kettenburga, kotarskog predstavnika i austrijskog barona koji vili daje ima Bianca po svojoj supruzi.

Bianci von Berks kćerke čuvenog Ritera Lothar Moriz Paul von Berks, svi istaknuti predstavnici hrvatskog plemstva autohtono porijeklom iz Slovenije poznati i kao vlasnici dvorca Ostrožac.

Prestankom Austro-ugarske vladavine kuća prelazi u javno vlasništvo i postaje žandarinerija. Poznata je kao spoinenik iz perioda NOB-a s obzirom da je iz tadašnjeg zatvora izbjegao Narodni heroj Petar Dokić i pridružio se Ozrenskom Partizanskom Odredu.

1970-ih kuća je korištena kao sjedište preduzeća “25.maj” a zatim u poslijeratnoin period i građevinskog preduzeća “Gradina”. Kao takva, imovona je prodana pordici Zovko tokom 2000ih godina.

U ratnom periodu kuća je devastirana, ista nije sanirana i dovedena u stanje da se može koristiti.

Izložena zubu vremena kuća je propadala tako da se do danas nije rekonstruisala i sanirala da bi se mogla koristiti.

Objekat “VILA BJANKA” izgrađena je na zemljištu označenom sa k.č. broj: 1119, površine koje se podacima Zemljišno knjižnog ureda Maglaj od 16.04.2020. godine vodi kao Dvorište, Upravne ZGR.; Dvorište površine 946 m<sup>2</sup> i poslovna zgrada u privredi površine 217 m<sup>2</sup>, upisana u ZK. Uložak broj: 2457 savpravom vlasništva Zovko (Ivica) Metildaudio I/1.

a prema podacima iz Katastra navedeno zemljište označeno sa k.č. broj: 1119 Dvorište Upravna zgrada površine 1163 m<sup>2</sup> upisana u Pl. broj: 3754 K.o Maglaj, posjednik Zovko Ivica Metilda sa dijelom I/1.

Lokacija objekta nalazi se u ulici Bosanska u Maglaju.

Podacima iz Gruntovnice u Maglaju:

Uspostavom ZK —uloška br.101 k.o. Maglaj 1890 godine upisana je k.č. broj: 441 oranica “Bara” površine 2400 m<sup>2</sup> upisana kao vlasništvo Mustafe Delibegović umrlog Murata iz Maglaja sa 1/1.

Na osnovu kupoprodajnog ugovora od 19.09. 1895 godine upisuje se parvo svojine na Milorad Jelić sin Jakova iz Maglaj sa 1/1.

1900 godine na temelju službene isprave katastarskog ureda upisuje se parvo vlasništva u korist Aleksandar Bogdanović iz Slavenskog broad sa 1/1.

1905 godine na osnovu ugovora od 03.04.1905 godine upisuje se vlasništvo u korist Dr.Josip Schon sudski tajnik u Maglaju sa Ui i Bohuinile Sehon supruga Josipova sa 1/2.

Na osnovu kupoprodajnog ugovora od od 04.05.1912. godine uknjižuje se na k.č.broj: 441/1 površine 1100 m<sup>2</sup> ( kuća sa kućištem i dvorištem) i k.č. broj: 441/2 “vrt sa kućom” površine 2610 m<sup>2</sup> kao vlasnik 1912 godine nadgeometar Michael Lusic pok Hermana iz Maglaj sa 1,/2 i liječnik Dr.Mositz Satler pok Bernharda iz Maglajasa .

Na temelju kupoprodajnog ugovora od 23.05.1912. godine uknjižuje se parvo vlasništva u korist : Clements Baron Ketenburg sin Maksimilijana sa 1/1.

Poslije tog na osnovu ugovora o kiipnji od 19.09.1916 godine upisuje se pravo vlasništva u korist Bosansko hercegovački zemaljski Erar sa 1/1.

Na osnovu uredbe 1921 godine upisuje se Državni Erar Kraljevine Srba, Hrvata i Slovenaca sa 1/1.

1930 godine upis se mojenja na Državni Erar Klaljevine Jugoslavije sa 1/1

1942 godine upis prelazi na Nezavisna država Hrvatske sa 1/1,

1946 godine upis glasi na Državni Erar Federalne Narodne republike jugoslavije sa 1/1.

1991 godine na osnovu rješenja IPS upisuje se DP “22 Decembar” Maglaj sa 1/1.

Planskom dokumentacijom “Regulacionim planom “ Centar Maglaj-sjeverni dio” ( Službene novine općina Maglaj broj:08/05), objekat “VILA BJANKA” je označen kao objekat pod zaštitom.

Općina Maglaj ne posjeduje nikakvu drugu dokumenaticiju o ovom objektu kojim bi objakt zaštitila kao kulturno historijski spomenik, kao I od bilo kakvih drugih gradnji na njegovoj lokaciji.

Općina Maglaj podnosi Peticiju za proglašavanje “VILE BJANKA” nacionalnim spomenikom u skladu sa zaključkom Općinskog vijeća broj:02-05-1-13-9/20 od 31.01.2020. godine, kojim je tačkom III utvrđeno da će Općina Maglaj putem Službe za urbanizam, geodetske I imovinske pravne poslove uputiti dopis Komisiji za očuvanje nacionalnih spomenika sa prijedlogom da se Vila Bjanka proglasi nacionalin spomenikom.

Dopis Komisiji za očuvanje nacionalnih spomenika je upućen 14.05.2020.godine na koji još nema odgovora.

Komisija za očuvanje nacionalnih spomenika je dana 24.06.2021.godine donijela Odluku da se režim zaštite za dobra kulturno historijskog naslijeđa produžava do donošenja konačne odluke o proglašenju predloženih dobara nacionalnim spomenikom ili o odbijanju prijedloga za proglašenje,

**Dakle, status predmetnog objekta kao kulturno-historijskog naslijeđa ( nacionalnog spomenika) nije definisan i još uvijek je nepoznat .**

## TEHNIČKI OPIS

### UVOD:

Na osnovu zahtjeva Investitora Mrvoljak (Naima) Nisveta pristupilo se izradi Elaborata o valorizaciji sa prijedlogom intervencije postojećeg objekta poslovne zgrade u privredi – spratnosti Po. (dio) + P + Pot. (podrum-dio + prizemlje + potkrovlje).

Na katastarskoj parceli broj k.č.broj: 1119, k.o. Maglaj, u Bosanskoj ulici u Maglaju, nalazi se devastiran i dotrajaio objekat poslovne zgrade u privredi, a koji je od strane Investitora i vlasnika predviđen za rušenje.

| Općina MAGLAJ, Katastarska općina MAGLAJ, Parcela 1119   Podaci ažurni sa: 02-12-2023 21:15:03 |              |                      |                                    |  |   |
|--|--------------|----------------------|------------------------------------|--|---|
| Prikazani podaci su informativnog karaktera i ne mogu služiti kao javna isprava.               |              |                      |                                    |  |   |
| "B LISTA" - PREGLED POSJEDNIKA   |              |                      |                                    |  |   |
| Naziv  |              | Adresa               |                                    | Udio                                   |   |
| MRVOLJAK NAIMA NISVETA   |              | /                    |                                    | 1/1                                    |   |
| "A LIST" - PREGLED PARCELA   |              |                      |                                    |  |   |
| Geom.  | Broj parcele | Naziv parcele        | Površina parcele (m <sup>2</sup> ) | Način korištenja                       | Površina dijela parcele (m <sup>2</sup> ) |
|             | 1119         | DVORIŠTE UPRAVNE ZGR | 1163                               | Poslovna zgrada u privredi             | 217                                       |
|  |              |                      |                                    | Dvorište                               | 946                                       |
|  |              |                      |                                    | <b>Ukupna površina (m<sup>2</sup>)</b> | <b>1163</b>                               |

S toga je prevashodno i neophodno potrebno utvrditi njegovo sadašnje stanje u pogledu značaja za lokalnu zajednicu, njegove historijske i ambijentalne vrijednosti, konstruktivne stabilnosti, nivoa devastacije i oštećenja, mogućnosti adaptacije i sanacije i rekonstrukcije, status istog u odnosu na prostorno plansku dokumentaciju itd....

### LOKACIJA

Lokacija postojećeg, većim dijelom devastiranog objekta je na zemljištu označenom sa k.č.broj:1119, K.O. Maglaj, koja se nalazi u ulici Bosanska, općina Maglaj.

Pristup predmetnoj građevinskoj parceli i objektu je pješački sa istočne strane od ulice Bosanska, dok je kolski pristup sa asfaltne saobraćajnice prema objektu CIPS-a i MUP-u.

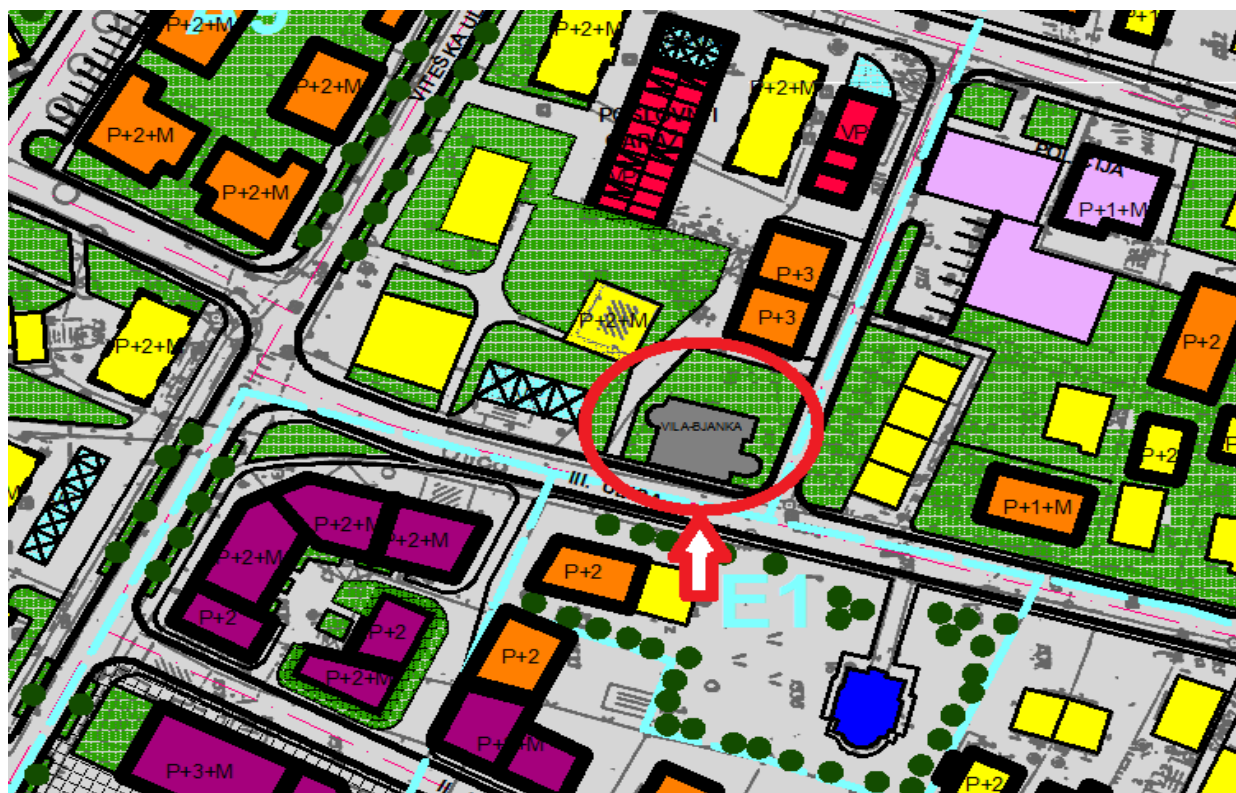
Glavna ulazna fasada objekta je sa zapadne strane iz dvorišta.

Objekat je svojom istočnom fasadom vrlo blizu ulice od koje ga diejli samo zelena „živa“ ograda. Objekat je u zoni obuhvata Regulacionog plana“Centar Maglaj- sjeverni dio“.



Mikrolokacija predmetnog objekta

### PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA – STATUS OBJEKTA



**Regulacionim planom** „Centar Maglaj- sjeverni dio“ predmetni objekat je zadržan, jer je predmetni Regulacioni plan rađen juna 2005.godine od strane Urbanističkog Zavoda BiH i isti nije detaljno analizirao status i valorizaciju predmetnog objekta, te je jednostavno „ostavljen“ da u procesu privatizacije za određivanje namjene i potreba budućeg vlasnika.

Tokom rata je objekat devastiran i granatiranjem je narušena njegova konstrukcija u dijelu krovne konstrukcije, međukatne drvene konstrukcije, kao i nosivih vanjskih zidova.

Isti je od strane tadašnjih vlasnika „Gradina“ d.d. Maglaj djelimično saniran u nivou prizemlja i jedan period je i bio u funkciji upravne zgrade tog preduzeća, a po privatizaciji od strane firme „Zovko“ doo Žepče, isti je napušten i prepušten ponovo „zubu vremena“, a sve do doskorašnje kupovine od strane sadašnjeg vlasnika Mrvoljak Nisveta.

Predhodni vlasnik „Zovko“ je predavao Zahtjev za izmjenu Regulacionog plana, a prevashodno zbog potencijalnih kupaca koji su isti planirati rušiti i na njegovom mjestu uz korištenje ostatka parcele graditi novi objekat prilagođen sadašnjim uvjetima življenja i njihovim potrebama.

Sadašnji vlasnik Mrvoljak Nisveta isto želi da pristupi Izmjeni regulacionog plana i da predmetni devastirani objekat poruši i na njegovoj lokaciji izgradi novi stambeno-poslovni objekat veće spratnosti i izmjenjenog većeg gabarita i oblika.

## **POSTOJEĆE STANJE OBJEKTA.**

Ovim Elaboratom, a u cilju valorizacije objekta je planirano da se utvrdi postojeće stanje poslovne zgrade, a stim u vezi je izvršen i direktan uvid u eksterijer i enterijer objekta. Izvršeno je direktno mjerenje svih prostorija objekta na licu mjesta i to laserom i ručnim metrom, te sačinjena i fotodokumentacija koja je prilog ovog Elaborata.

Poslovna zgrada je dim. 15,54x13,14m ( max gabarisl19,86 x 13,14m sa istacima ) u tlocrtnoj osnovi prizemlja, spratnsoti Po.+P+Pot. (podrum, prizemlje i potkrovlje).

Brutto površina postojećeg objekta koji se nalazi na zemljištu označenom sa k.č.broj: 1119 je u osnovi P=217 m<sup>2</sup>, a kako je i upisano u zK uložak br. 89 i uplanjeno na Kopiji kat.plana.

Netto korisna površina prizemlja je 172,86 m<sup>2</sup>, netto korisna površina potkrovlja 152,55 m<sup>2</sup>.

Uvid u podrumski dio objekta zbog nemogućnosti ulaska nije izvršen, a isti se prema informacijama, zbog lošeg stanja i izolacije i ne koristi više desetljeća.

Predmetni objekat je izgrađen prije nešto više od 110 godina od čvrstog materijala iz perioda gradnje i naznakama pseudomaurskog stila koji je istaknut na prozorima i unutarnjim dekorativnim elemntima po plafonima objekta.

Kuća „Vila Bjanka“ podignuta je kao prvi objekat za vrijeme Austro-ugraske vladavine u Bosni i Hercegovini.

Stanje objekta i način njegovog korištenja dat je u okviru ovog Elaborata u predhodnom poglavlju „Historijat objekta“.

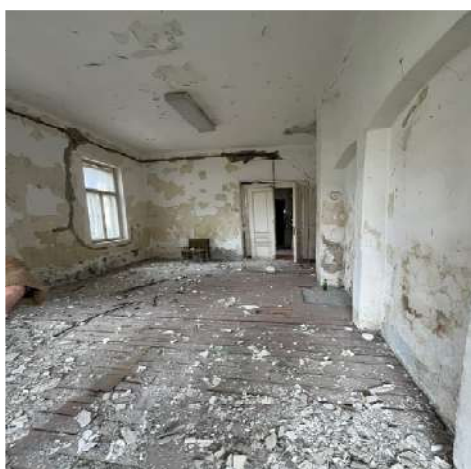
Tokom rata je objekat devastiran i granatiranjem je narušena njegova konstrukcija u dijelu krovne konstrukcije, međukatne drvene konstrukcije, kao i nosivih vanjskih zidova.

Isti je od strane tadašnjih vlasnika „Gradina“ d.d. Maglaj djelimično saniran u nivou prizemlja i jedan period je i bio u funkciji upravne zgrade tog preduzeća, a po privatizaciji od strane firme „Zovko“ doo Žepče, isti je napušten i prepušten ponovo „zubu vremena“, a sve do doskorašnje kupovine od strane sadašnjeg vlasnika Mrvoljak Nisvete, koja je izvršila ulaganja u cilju zaštite istog od potpunog propadanja i u fazi iščekivanja stručne ocjene statusa objekta i nivoa intervencije na istom ( rušenje, restauracija, rekonstrukcija i sanacija ili sl...).





Slika 1. *Hodnik*



Slika 2. *Stepenište za potkrovlje*



Slika 3 i 4. *Prostorije u prizemlju objekta*



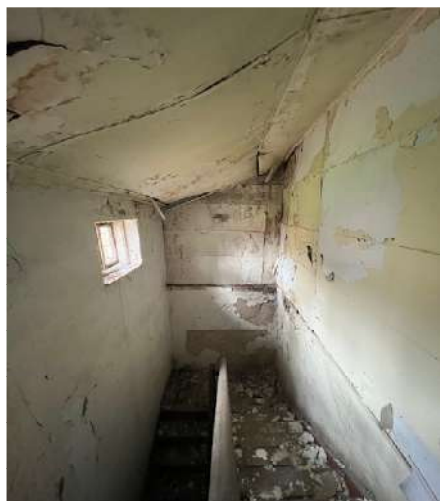
Slika 5 i 6. *WC koji se nalazi u prizemlju objekta*



Slika 7 i 8. *Prostorije potkrovlja*



Slika 9. i 10. *Strop i pod potkrovlja - devastirano*



Slika 11. *Stepenište u potkrovlju*

Slika 12. *Istak potkrovlja-odvojen zid*

Također i  
oštećenja u



na fasadama su vidna konstruktivna i druga



debljine  
unutrašnji  
25,30 i 40  
vertikalnih

dograđivanih šljako betonskih elemenata  
cca. 40cm sa završnom obradom, a pregradni  
zidovi također od opeke i pune cigle debljine  
cm sa sučeljavanjem i bez horizontalnih i  
serklaža. Sve unutrašnje zidne površine su

bile malterisane i završno obrađene, a u trenutku uvida devanstirane u potpunosti.

Podloge za podove su izvedene kao drvene i keramičke, totalna devastacija usljed dotrajale i oštećene podne i međuspratne konstrukcije.

Podna konstrukcija prizemlja: tampon šljunka sa završnom drvenom oblogom, također i međuspratna konstrukcija je izgrađena od drvene obloge sa zemljanim nabojem kao izolacijom.

Vanjski i unutarnji otvori na objektu su izvedeni od drveta, dotrajali i amortizovani.



Krovna konstrukcija je drvena dvovodna i dijelom viševodna na istacima, sa drvenom podkonstrukcijom i pokrovom od crijeva, koja je također devastirana i teško oštećena.



*Slike stropa i krova objekta*



Fotografije oštećenih devastiranih podova, stropova, stepeništa i fasade objekta

Netto površina je obračunata na osnovu izvedenih tlocrta objekta u grafičkom dijelu ovog Elaborata i iznosi: **Pnetto=325,41 m<sup>2</sup>**, od čega je:

- PRIZEMLJE P=172,86 m<sup>2</sup>
- POTKROVOLJE P=152,55 m<sup>2</sup>

|   |
|---|
| UKUPNA KORISNA POVRŠINA POSTOJEĆEG OBJEKTA- POSLOVNE ZGRADE<br><b><u>Pnetto =325,41 m<sup>2</sup></u></b> |
|---|

## INSTALACIJE

Objekat je posjedovao priključak struje koji više nije u funkciji, kao ni elektroinstalacije koje su bile razvedene i elektrooprema ( devastirano).

Objekat je bio priključen na vodovodnu gradsku mrežu i taj priključak je do vodovodnog šahta postojeci, ali se voda ne koristi zbog devastacije i mržnjnja vodovodnih cijevi, a hidrantska mreža i ne postoji.

Instalacije grijanja ne postoje, a objekat se nekada zagrijavao na čvrsto gorivo i grijalicama i TA pećima na struju.

TT instalacija na objektu više ne postoji.



**Na prilazu predmetnom objektu od Bosanske ulice postavljena je tabla upozorenja sa natpisom „Opasnost od urušavanja i obrušavanja“.**

## **PRIJEDLOG INTERVENCIJE OBJEKTA U SADAŠNJEM STANJU**

Nakon što smo detaljnom analizom i prikazanim historijatom, te izvršenim direktnim uvidom izvršili valorizaciju istog i utvrdili bonitet predmetnog objekta, prikazali stanje i fotodokumentacijom.

### Mišljenja smo da je predmetni objekat :

- devastiran (oštećena nosiva konstrukcija kako vanjski i zabatni zidovi, tako i međuspratna konstrukcija i tavana i krovna konstrukcija, a sve vidljivo i prikazano u okviru tehničkog opisa ovog Elaborata),
- da isti ima već istaknuto upozorenje prolaznicima zbog opasnosti od obrušavanja i urušavanja,
- da su i naizgled ispravni elementi dotrajali i amortizovani i da su prepušteni „zubu vremena“,
- da su oblici sanacije i adaptacije prije potpune rekonstrukcije neproporcijalni i opasni;
- da objekat u ovakvom stanju nije uslovan za obavljanje bilo koje djelatnosti i namjene.

Ukoliko bi došlo do rušenja koje predlažemo nakon provedenih analiza, odnosno uklanjanja objekta, prije početka uklanjanja objekta, potrebno je mehanički ukloniti postojeće komunalne instalacije kanalizacije na koje su priključene instalacije kanalizacije predmetnog objekta koji se uklanja.

Prije početka uklanjanja objekta, potrebno je objekat koji se uklanja, fizički odvojiti od postojećeg priključka električne struje uz saglasnost elektrodistribucije, koja je dužna da pošalje stručno osposobljene ljude da to izvede, jer bi se moglo desiti : opasni napon dodira i koraka pri kvaru na instalaciji, posljedice izazvane rezonantnom frekvencijom instalacije, požar i eksplozija

izazvani drugim uzrocima, uticaj vlage, vode, prašine, ulja ili kiseline i si. koji mogu oslabiti instalacije na pojedinim mjestima te izazvati veće kvarove i nesreće, nestanak i povrat napona može indukcijom izazvati proboje izolacije uređaja, kabela i dr.

Prije početka uklanjanja objekta, rušenja pojedinih konstruktivnih dijelova objekta potrebno je pridržavati se sljedećeg:

- Uklanjanje objekta da vrši pravno lice, registrirano za takve i slične poslove;
- Uklanjanje objekta se vrši prema Projektu uklanjanja objekta;
- Obezbjedenje sredine za rad na parceli ( zaštitna ograda oko objekta koji se uklanja);
- Ne dozvoliti prilaz nikome ko nije zaposlenik pravnog lica koji vrši uklanjanje objekta;
- Preduzeti mjere kako ne bi došlo do ugrožavanja stabilnosti susjednih stambenih objekata,
- Postaviti znakove upozorenja, kao i zaštitne upozoravajuće trake;
- Odvoz šuta, kao i dijelova objekta vršiti sa prevoznim sredstvima koja su obezbjeđena (zaštitna čelična ograda bez ikakvih otvora);
- Odlaganje materijala da se vrši na doponiju koju odredi nadležni organ.
- 

**Obradio:**  
**Jasmin Halilović, d.i.a.**

## **MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

Nakon izvršenog direktnog uvida u stanje poslovnog objekta zv. “Vila Bjanka” u ulici Bosanska u Maglaju, kao i uvidom u raspoloživu dokumentaciju vezano za historijat i vlasništvo objekta, uvidom u prostorno-plansku dokumentaciju ( Regulacionog plana “Centar Maglaj- sjeverni dio”) i predviđeni status objekta po istom, lokalitet na kome je izgrađen i mikrolokaciju istog, te zahtjev vlasnika devastiranog objekta u pogledu bržeg rješavanja statusa predmetnog objekta i investicije na predmetnoj parceli k.č.br. 1119, k.o. Maglaj, izradili smo Elaborat o valorizaciji sa prijedlogom intervencije, te dajemo slijedeće mišljenje:

- Poslovna zgrada u privredi zv. “Vila Bjanka” je izgrađena na k.č. 1119, k.o. Maglaj, upisana u ZK uložak br. 89, k.o. Maglaj u površini u osnovi od 217m<sup>2</sup>, spratnosti Po+P+Pot. (podrum, prizemlje i potkrovlje) i to prije više od 110 godina, čime spada u kategoriju historijskih objekata koji je nekoliko puta mjenjao svoju namjenu i vlasnike ( opisano u poglavlju “historijat objekta”);
- Objekat je u toku eksploatacije više puta oštećen, saniran i adaptiran raznim građ. materijalima i to onim iz vremena kada su vršene popravke i sanacije ,a teška oštećenja i devastaciju je pretrpio usljed ratnih dejstava, nakon čega nikada nije u potpunosti adekvatno saniran i adaptiran, te sa danom izrade ovog Elaborata isti i nije u funkciji, devastiran je, neuslovan za bilo koju namjenu, a isred istog je postavljena tabla opasnosti od urušavanja i obrušavanja;

- U pogledu mogućnosti sanacije i adaptacije, eventualno restauracije, mišljenja smo da ista nije moguća bez detaljne rekonstrukcije objekta (narušen i oštećen osnovni konstruktivni sistem, opisano u poglavlju “tehnički opis” ovog Elaborata), te da nakon provedene analize stanja i materijalizacije objekta, predlažemo rušenje predmetnog objekta uz uvjete koje smo predhodno dali ovim Elaboratom;
- Predmetni objekat svojim karakteristikama, položajem (nije u građ.liniji sa objektima uz Bosansku ulicu) i odnosom prema susjednim objektima i njihovom namjenom, nema ambijentalnu vrijednost, smatramo obzirom na njegovo sadašnje devastirano i ruševno stanje, te da isti nije proglašen nacionalnim spomenikom od strane Komisije za očuvanje nacionalnih spomenika, a da još uvijek i nije odbijen prijedlog za proglašenje, da se ne zna termin Odluke na osnovu zahtjeva Općine Maglaj još od 14.05.2020.godine, da vlasniku predmetnog objekta treba omogućiti rušenje istog i postupanje prema zahtjevu za izgradnju novog stambeno-poslovnog objekta na predmetnoj lokaciji;
- Sadašnji vlasnik parcele i objekta Mrvoljak Nisveta nije zainteresirana da objekat zadrži u ovom stanju (rekonstruiše, restaurira i da zadrži njegovu namjenu), nego bi pristupila izmjeni Regulacionog plana i izgradnji stambeno-poslovnog objekta većeg gabarita i spratnosti, primjeren arhitekturi okolnih postojećih objekata i objekata u izgradnji na predmetnoj mikrolokaciji.

**Obradio:**  
**Jasmin Halilović,d.i.a**



Katastarska općina: MAGLAJ

## Zemljišnoknjižni izvadak

### A Popisni list

| R.br. | Broj parcele | OZNAKA NEKRETNINA   | Površina |    |                | Primjedba                             |
|-------|--------------|---|----------|----|----------------|---------------------------------------|
|       |              |   | ha       | a  | m <sup>2</sup> |                                       |
| 1.    | 2859/10      | ROSULJA;<br>Njiva 7. klase<br>0000 17 25                                  | 0000     | 17 | 25             |                                       |
| 2.    | 2862/1       | ROSULJA;<br>Njiva 7. klase<br>0000 13 64                                  | 0000     | 13 | 64             |                                       |
| 3.    | 2864/1       | ROSULJA;<br>Pašnjak 4. klase<br>0000 10 20                                | 0000     | 10 | 20             |                                       |
| 4.    | 2871         | ROSULJA;<br>Dvoriste<br>Kuća i zgrada<br>0000 01 66<br>0000 00 10         | 0000     | 01 | 76             |                                       |
| 5.    | 2872         | ROSULJA;<br>Voćnjak 4. klase<br>0000 06 91                                | 0000     | 06 | 91             |                                       |
| 6.    | 2873/1       | ROSULJA;<br>Njiva 7. klase<br>0000 01 95                                  | 0000     | 01 | 95             |                                       |
| 7.    | 1485/1       | UPRAVNA ZGRADA;<br>Pomoćna zgrada<br>Dvorište<br>0000 00 33<br>0000 01 66 | 0000     | 01 | 99             | Vidi A2 rbr. 2<br>042-1-DN-21-001 236 |
| 8.    | 1485/4       | NOVA VAROŠ;<br>Kuća i zgrada<br>0000 01 89                                | 0000     | 01 | 89             | Vidi A2 rbr. 2                        |
| 9.    | 1485/5       | UPRAVNA ZGRADA;<br>upravna zgrada<br>0000 01 68                           | 0000     | 01 | 68             | Vidi A2 rbr. 2                        |
| 10.   | 1485/7       | UPRAVNA ZGRADA;<br>Dvorište<br>0000 00 96                                 | 0000     | 00 | 96             | 042-1-DN-21-001 236                   |

| R.br. | Broj parcele | OZNAKA NEKRETNINA  | Površina |    |                | Primjedba           |
|-------|--------------|--|----------|----|----------------|---------------------|
|       |              |  | ha       | a  | m <sup>2</sup> |                     |
| 11.   | 1485/8       | UPRAVNA ZGRADA;<br>Dvoršće<br>0000 01 26   | 0000     | 01 | 26             | 042-1-DN-21-001 236 |
| 12.   | 1485/9       | UPRAVNA ZGRADA;<br>Dvoršće<br>0000 00 06   | 0000     | 00 | 06             | 042-1-DN-21-001 236 |
| 13.   | 1119         | DVORIŠTE UPRAVNE ZGR;<br>Dvoršće<br>poslovna zgrada u privredi<br>0000 09 46<br>0000 02 17 | 0000     | 11 | 63             | Vidi A2 rbr. 3      |
| 15.   | 1484/2       | NOVA VAROŠ;<br>Dvoršće<br>0000 00 47   | 0000     | 00 | 47             | Vidi A2 rbr. 5      |

## B Vlasnički list

| R.br. | UPISI  | Primjedba   |
|-------|--|---|
| 1.    | Udio: 1/1<br>Mrvoljak(Nalm) Nisveta rođj. Kadušić<br>JMB: 0304964127629<br>Pr.08.05.2009. 042-0-Dn:09 000 406<br><br>Na osnovu notarski obrađenog Ugovora o kupoprodaji nekretnina broj OPU:337/09 od 06.02.2009. uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnine A lista: | Tip: Nepoznat<br>Adresa: Maglaj, Poljice bb<br><br>Dana 30.05.2016 temeljem Član 88. stav 1. preuzeto stanje iz ZK uložka br. 6650 k.o. SP_MAGLAJ |

## C Teretni list

| R.Br. | UPISI       | Iznos (KM) | Primjedba |
|-------|-------------|------------|-----------|
| 1.    | Nema tereta |            |           |

Potpis zemljišnoknjižnog referenta:

