

МЕТОДОЛОГИЈА ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ ЦЕНЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛА

ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“ СРЕМСКА МИТРОВИЦА

Измене и допуне МЕТОДОЛОГИЈЕ ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ ЦЕНЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА „УРБАНИЗАМ“ СРЕМСКА МИТРОВИЦА израђене су како би се унапредио методолошки поступак за одређивање цена израде планских докумената и услуга овог Предузећа и могућност обављања додатних послова у складу са шифром делатности, а које нису биле предвиђене претходним ценовником.

Измене и допуне обезбедиће већу могућност израде планске документације на територији целе Републике Србије (тржишту), а не само на територији Града Сремска Митровица.

Цена норма сата се мења као и цене које директно произилазе из тог норматива. Додају се нове услуге са утврђеним ценама.

ЦЕНОВНИК УСЛУГА

Утврђују се цене услуга Јавног предузећа :

0. НОРМА ЧАС3.700,00 динара

0.1. БОД.....1 бод = 160 динара

Одређивање методологије за израду цене за :

ПРОСТОРНИ ПЛАН

1. Просторни плана јединице локалне самоуправе

Одређивање минималне цене израде просторног плана јединице локале самоуправе врши се на основу следећих критеријума:

ЗБИР ОБРАЧУНСКИХ ЈЕДИНИЦА = (ПОВРШИНА ПРОСТОРА 762 km² + БРОЈ СТАНОВНИКА коефицијент 11.000 + БРОЈ НАСЕЉА 26 коефицијент умањења 5.000 + НИВОИ ГРАДСКИХ ЦЕНТАРА регионални коефицијент 4.000 + СПЕЦИФИЧНОСТ

ПРОСТОРА коефицијент 3.000 + ПЛАНСКА И РАЗВОЈНА ДОКУМЕНТАЦИЈА постоје планови коефицијент 0) × 50.630 бодова

1. Површина простора:

km ²	< 50	51-100	101-200	201-300	301-400	401-500	501-600	601-700	701-800	801-900	901-1000	>1000
ОЈ	3.500	5.000	6.000	7.000	8.000	9.000	9.900	10.700	11.400	12.000	12.400	12.600

2. Број становника (у хиљадама):

број становника	< 10	10-25	25-40	40-60	60-80	80-100	100-150	150-200	>200
ОЈ	5.000	6.000	7.500	9.000	10.000	11.000	12.000	13.000	14.000

3. Број насеља:

број насеља	< 5	6-10	11-20	21-35	36-50	51-75	76-100	101-125	> 125
ОЈ	4.000	4.500	5.000	5.500	6.000	7.000	8.000	9.000	10.000

4. Нивои градских центара (број градских центара x ОЈ):

градски центар	ОЈ
Макрорегионални центри	6.000
Регионални центри	4.000
Субрегионални центри	2.500
Развијени градски центри	2.000
Већи градски центри	1.500
Градски центри	1.000
Мали градови/општински центри	750
Секундарни центри (центри заједнице села)	500

5. Специфичности простора:

специфичности простора	ОЈ
1. Релјеф – обрачунава се ако површине > 600 м надморске висине заузимају:	
20% - 50%	1.000
50% - 75%	1.800
> 75%	2.500
2. Заштићена подручја (природна добра, непокретна културна добра и сливови водоакумулација) у случају да не постоји ППППН – обрачунава се ако је површина свих заштићених подручја већа од 25% површине обухвата просторног плана општине	3.000
3. Посебне технологије и инфраструктура – обрачунава се за сваки од објеката из члана 89. став	1.000

МЕТОДОЛОГИЈА ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ ЦЕНЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

„УРБАНИЗАМ“ СРЕМСКА МИТРОВИЦА Децембар 2025.године

4. Закона о планирању и изградњи (у случају да нема важећи ППШПН или одговарајући урбанистички план)¹,
с тим што збир не може бити већи од 10000 ОЈ.

6. Планска и развојна документација

документ	ОЈ
недостатак важећег просторног плана општине	3.500
недостатак важећег регионалног просторног плана	1.500
недостатак стратегије/програма развоја општине ²	1.500
секторске студије (дефинисане програмом израде)	посебно се обрачунава
сателитски снимци планског подручја и подлоге крупније размере (дефинисане програмом израде)	посебно се обрачунава
анкете (дефинисане програмом израде)	посебно се обрачунава

представљену у бодовима, и то на следећи начин:

ОЈ	број бодова
10.000 – 11.999	24.454
12.000 – 13.999	28.936
14.000 – 15.999	33.361
16.000 – 17.999	37.736
18.000 – 19.999	42.070
20.000 – 21.999	46.430
22.000 – 23.999	50.630
24.000 – 25.999	54.865
26.000 – 27.999	59.072
28.000 – 29.999	63.253
30.000 – 31.999	67.412
32.000 – 33.999	71.550
34.000 – 35.999	75.667
36.000 – 37.999	79.767
38.000 – 39.999	83.849

¹

²

40.000 – 42.499	87.914
42.500 – 44.999	92.973
45.000 – 47.499	98.010
47.500 – 49.999	103.025
50.000 – 54.999	108.020

1.1. СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ.....20% ОД ЦЕНЕ ИЗРАДЕ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА.

УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН

2. ГЕНЕРАЛНИ УРБАНИСТИЧКИ ПЛАН (ГУП)

Начин израчунавања ЦЕНЕ израде генералног урбанистичког плана:

Први корак – добијање РАЧУНСКЕ ПОВРШИНЕ (РП):

Почетна површина **ПП**, у хектарима, помножена са коефицијентом корекције величине територије **ВТ₂** и сабрана са коефицијентом корекције величине територије **ВТ₁**, све заједно помножено са просеком осталих коефицијената корекције **КК** (**В**, **Г**, **Д**, **Ђ**, **Е**, **Ж**) и помножено са коефицијентом региона **КР**.

ПП (А. Почетна површина у хектарима)

ВТ₁ и **ВТ₂** (Б. Коефицијенти корекције величине територије)

КК = $(В + Г + Д + Ђ + Е + Ж) / 6$ (просек осталих коефицијената корекције)

КР (З. Коефицијент региона)

РП = $(ВТ_1 + ПП \times ВТ_2) \times КК \times КР$ (рачунска површина)

Други корак – израчунавање ЦЕНЕ генералног урбанистичког плана:

РП (рачунска површина) помножена са јединичном ценом по хектару израженом у бодовима

ЦЕНА = **РП** × 50 бодова

А. ПОЧЕТНА ПОВРШИНА (ПП) У ХЕКТАРИМА

Б. КОЕФИЦИЈЕНТИ КОРЕКЦИЈЕ ВЕЛИЧИНЕ ТЕРИТОРИЈЕ (ВТ₁ и ВТ₂)

ОЗНАКА	ПОЧЕТНА ПОВРШИНА У ХЕКТАРИМА	Коефицијент корекције	
		ВТ ₁	ВТ ₂
Б.1.	до 200 хектара	0,00	1,44
Б.2.	од 200 до 300 хектара	9,84	1,39
Б.3.	од 300 до 400 хектара	21,98	1,35
Б.4.	од 400 до 550 хектара	38,34	1,31
Б.5.	од 550 до 700 хектара	60,30	1,27
Б.6.	од 700 до 850 хектара	88,44	1,23
Б.7.	од 850 до 1.000 хектара	113,27	1,20
Б.8.	од 1.000 до 1.500 хектара	182,82	1,13
Б.9.	од 1.500 до 2.000 хектара	320,00	1,04
Б.10.	од 2.000 до 3.000 хектара	498,08	0,95
Б.11.	од 3.000 до 4.500 хектара	862,94	0,83
Б.12.	од 4.500 до 7.000 хектара	1.412,60	0,71
Б.13.	од 7.000 до 10.000 хектара	2.112,02	0,61
Б.14.	од 10.000 до 25.000 хектара	3.750,00	0,45
Б.15.	од 25.000 до 50.000 хектара	7.364,44	0,31
Б.16.	преко 50.000 хектара	10.851,24	0,24

В. КОЕФИЦИЈЕНТ ЗНАЧАЈА ГРАДА - НАСЕЉА

ОЗНАКА	ЗНАЧАЈ ГРАДА - НАСЕЉА	Коефицијент корекције
В.1.	седиште општине или значајно насеље	0,8
В.2.	регионални - окружни центар	1,0
В.3.	макрорегионални или републички центар	1,2

Г. КОЕФИЦИЈЕНТ СЛОЖЕНОСТИ ПРОБЛЕМА РЕШАВАЊА

ОЗНАКА	СЛОЖЕНОСТ ПРОБЛЕМА РЕШАВАЊА	Коефицијент корекције
Г.1.	специфичности локалног - општинског значаја	0,8
Г.2.	специфичности регионалног значаја	1,0
Г.3.	комплексни и сложени проблеми	1,2

Д. КОЕФИЦИЈЕНТ ВЕЛИЧИНЕ НА ОСНОВУ БРОЈА СТАНОВНИКА

ОЗНАКА	БРОЈ СТАНОВНИКА ПОДРУЧЈА ГП-а	Коефицијент корекције
Д.1.	до 10.000 становника	0,9
Д.2.	10.000 - 50.000 становника	1,0
Д.3.	50.000 - 500.000 становника	1,1
Д.4.	преко 500.000 становника	1,2

Ђ. КОЕФИЦИЈЕНТ ФАКТОРА ОГРАНИЧЕЊА - ПРИРОДНЕ, АМБИЈЕНТАЛНЕ ВРЕДНОСТИ И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

ОЗНАКА	ФАКТОРИ ОГРАНИЧЕЊА - ПРИРОДНЕ, АМБИЈЕНТАЛНЕ ВРЕДНОСТИ И Н.К.Д.	Коефицијент корекције
Ђ.1.	не постоје значајне вредности	0,8
Ђ.2.	постоје вредности локалног значаја	1,0
Ђ.3.	постоје значајне и изузетне вредности	1,2

Е. КОЕФИЦИЈЕНТ ПОСТОЈАЊА ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

ОЗНАКА	ПОСТОЈАЊЕ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА	Коефицијент корекције
Е.1.	нема важећих планова вишег реда (ППО)	1,2
Е.2.	има преиспитаног плана вишег реда	1,0
Е.3.	има плана вишег реда по актуелном закону	0,8

Ж. КОЕФИЦИЈЕНТ ПОСТОЈАЊА ПЛАНОВА НИЖЕГ РЕДА

ОЗНАКА	ПОСТОЈАЊЕ ПЛАНОВА НИЖЕГ РЕДА	Коефицијент корекције
Ж.1.	подручје ГП-а покривено плановима нижег реда до 30 %	1,2
Ж.2.	подручје ГП-а покривено план. нижег реда 30 - 60 %	1,0
Ж.3.	подручје ГП-а покривено план. нижег реда преко 60 %	0,8

З. КОЕФИЦИЈЕНТ РЕГИОНА (КР)

ОЗНАКА	РЕГИОН	Коефицијент корекције
З.1.	неразвијено подручје централне Србије	0,8
З.2.	подручје Косова и Метохије	0,8
З.3.	мање развијено подручје Војводине	0,9
З.4.	развијено подручје централне Србије	1,0
З.5.	развијено подручје Војводине	1,1
З.6.	шире подручје Београда	1,1
З.7.	уже подручје Београда	1,2

СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ.....20% ОД ЦЕНЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА

3. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (ПГР)

Начин израчунавања ЦЕНЕ израде плана генералне регулације:

Први корак – добијање РАЧУНСКЕ ПОВРШИНЕ (РП):

Почетна површина **ПП**, у хектарима, помножена са коефицијентом корекције величине територије **ВТ₂** и сабрана са коефицијентом корекције величине територије **ВТ₁**, све заједно помножено са просеком осталих коефицијената корекције **КК (В, Г, Д, Ђ, Е)** и помножено са коефицијентом региона **КР**.

ПП (А. Почетна површина у хектарима)

ВТ₁ и **ВТ₂** (Б. Коефицијенти корекције величине територије)

КК = $(В + Г + Д + Ђ + Е) / 5$ (просек осталих коефицијената корекције)

КР (З. Коефицијент региона)

РП = $(ВТ_1 + ПП \times ВТ_2) \times КК \times КР$ (рачунска површина)

МЕТОДОЛОГИЈА ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ ЦЕНЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

„УРБАНИЗАМ“ СРЕМСКА МИТРОВИЦА Децембар 2025.године

Други корак – израчунавање **ЦЕНЕ** плана генералне регулације:

РП (рачунска површина) помножена са јединичном ценом по хектару израженом у бодовима

$$\text{ЦЕНА} = \text{РП} \times 480 \text{ бодова}$$

А. ПОЧЕТНА ПОВРШИНА (ПП) У ХЕКТАРИМА

Б. КОЕФИЦИЈЕНТИ КОРЕКЦИЈЕ ВЕЛИЧИНЕ ТЕРИТОРИЈЕ (ВТ₁ и ВТ₂)

ОЗНАКА	ПОЧЕТНА ПОВРШИНА У ХЕКТАРИМА	Коефицијент корекције	
		ВТ ₁	ВТ ₂
Б.1.	до 40 хектара	0,00	2,61
Б.2.	од 40 до 60 хектара	68,37	0,90
Б.3.	од 60 до 80 хектара	76,84	0,76
Б.4.	од 80 до 100 хектара	83,15	0,68
Б.5.	од 100 до 120 хектара	90,19	0,61
Б.6.	од 120 до 150 хектара	97,50	0,55
Б.7.	од 150 до 190 хектара	106,68	0,49
Б.8.	од 190 до 240 хектара	116,19	0,44
Б.9.	од 240 до 300 хектара	128,39	0,39
Б.10.	од 300 до 400 хектара	140,00	0,35
Б.11.	од 400 до 500 хектара	155,52	0,31
Б.12.	преко 500 хектара	170,12	0,28

В. КОЕФИЦИЈЕНТ ЗНАЧАЈА ПОДРУЧЈА ПЛАНА

ОЗНАКА	ЗНАЧАЈ ПОДРУЧЈА ПЛАНА	Коефицијент корекције
В.1.	значајно за насеље	1,0
В.2.	значајно за цео град, односно општину	1,5
В.3.	значајно за регион, односно Републику	2,0

Г. КОЕФИЦИЈЕНТ СЛОЖЕНОСТИ ПРОБЛЕМА РЕШАВАЊА

ОЗНАКА	СЛОЖЕНОСТ ПРОБЛЕМА РЕШАВАЊА	Коефицијент корекције
Г.1.	уобичајени ниво сложености	1,2
Г.2.	специфичности локалног значаја	2,0
Г.3.	комплексни и сложени проблеми	2,5

Д. КОЕФИЦИЈЕНТ ЦЕНТАРА У ПОДРУЧЈУ ЗАХВАТА

ОЗНАКА	ЦЕНТРИ У ПОДРУЧЈУ ЗАХВАТА	Коефицијент корекције
Д.1.	нема центара у подручју захвата	0,8
Д.2.	секундарни центар и центар насеља	1,0
Д.3.	градски центар	1,2

Ђ. КОЕФИЦИЈЕНТ ФАКТОРА ОГРАНИЧЕЊА - ПРИРОДНЕ, АМБИЈЕНТАЛНЕ ВРЕДНОСТИ И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

ОЗНАКА	ФАКТОРИ ОГРАНИЧЕЊА - ПРИРОДНЕ, АМБИЈЕНТАЛНЕ ВРЕДНОСТИ И Н.К.Д.	Коефицијент корекције
Ђ.1.	не постоје значајне вредности	0,8
Ђ.2.	постоје вредности локалног значаја	1,0
Ђ.3.	постоје значајне и изузетне вредности	1,2

Е. КОЕФИЦИЈЕНТ ПОСТОЈАЊА ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

ОЗНАКА	ПОСТОЈАЊЕ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА	Коефицијент корекције
Е.1.	има преиспитаног плана вишег реда делимично важећег	1,2
Е.2.	има преиспитаног плана вишег реда потпуно важећег	1,0
Е.3.	има плана вишег реда рађеног по актуелном закону	0,8

Ж. КОЕФИЦИЈЕНТ РЕГИОНА (КР)

ОЗНАКА	РЕГИОН	Коефицијент корекције
Ж.1.	неразвијено подручје централне Србије	0,8
Ж.2.	подручје Косова и Метохије	0,8
Ж.3.	мање развијено подручје Војводине	0,9
Ж.4.	развијено подручје централне Србије	1,0
Ж.5.	развијено подручје Војводине	1,1
Ж.6.	шире подручје Београда	1,1
Ж.7.	уже подручје Београда	1,2

СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ **20% ОД ЦЕНЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА.**

4. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ (ПДР)

Начин израчунавања ЦЕНЕ израде плана детаљне регулације:

Први корак – добијање РАЧУНСКЕ ПОВРШИНЕ (РП):

Почетна површина **ПП**, у хектарима, помножена са коефицијентом корекције величине територије **ВТ₂** и сабрана са коефицијентом корекције величине територије **ВТ₁**, све заједно помножено са просеком осталих коефицијената корекције **КК (В, Г, Д, Ђ, Е, Ж, З)** и помножено са коефицијентом региона **КР**.

ПП (А. Почетна површина у хектарима)

ВТ₁ и **ВТ₂** (Б. Коефицијенти корекције величине територије)

$KK = (B + \Gamma + D + \Psi + E + \mathcal{Z} + 3) / 7$ (просек осталих коефицијената корекције)

KP (3. Коефицијент региона)

$RP = (BT_1 + PPP \times BT_2) \times KK \times KP$ (рачунска површина)

Други корак – израчунавање **ЦЕНЕ** плана детаљне регулације:

RP (рачунска површина) помножена са јединичном ценом по хектару израженом у бодовима

$ЦЕНА = RP \times 690$ бодова

Услед степена сложености ЦЕНА се повећава за:

- 30-50% за уже централне зоне, односно
- 10-30% за шире градске зоне.

Све површине мање од једног хектара се рачунају као површине од 1 хектара.

А. ПОЧЕТНА ПОВРШИНА (PPP) У ХЕКТАРИМА

Б. КОЕФИЦИЈЕНТИ КОРЕКЦИЈЕ ВЕЛИЧИНЕ ТЕРИТОРИЈЕ (BT_1 и BT_2)

ОЗНАКА	ПОЧЕТНА ПОВРШИНА У ХЕКТАРИМА	Коефицијент корекције	
		BT_1	BT_2
Б.1.	до 1 хектара	0,00	6,00
Б.2.	од 1 до 2 хектара	2,95	3,05
Б.3.	од 2 до 4 хектара	4,71	2,17
Б.4.	од 4 до 8 хектара	7,24	1,54
Б.5.	од 8 до 12 хектара	10,03	1,19
Б.6.	од 12 до 18 хектара	12,67	0,97
Б.7.	од 18 до 25 хектара	15,54	0,81
Б.8.	од 25 до 40 хектара	19,29	0,66
Б.9.	од 40 до 60 хектара	24,52	0,53
Б.10.	од 60 до 80 хектара	29,29	0,45
Б.11.	од 80 до 100 хектара	34,19	0,39
Б.12.	од 100 до 150 хектара	39,00	0,34
Б.13.	од 150 до 200 хектара	48,18	0,28
Б.14.	преко 200 хектара	55,96	0,24

В. КОЕФИЦИЈЕНТ ЗНАЧАЈА ПОДРУЧЈА ПЛАНА

ОЗНАКА	ЗНАЧАЈ ПОДРУЧЈА ПЛАНА	Коефицијент корекције
В.1.	значајно за насеље	1,0
В.2.	значајно за цео град, односно општину	1,5
В.3.	значајно за регион, односно Републику	2,0

Г. КОЕФИЦИЈЕНТ СЛОЖЕНОСТИ ПРОБЛЕМА РЕШАВАЊА

МЕТОДОЛОГИЈА ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ ЦЕНЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

„УРБАНИЗАМ“ СРЕМСКА МИТРОВИЦА Децембар 2025.године

ОЗНАКА	СЛОЖЕНОСТ ПРОБЛЕМА РЕШАВАЊА	Коефицијент корекције
Г.1.	уобичајени ниво сложености	1,2
Г.2.	специфичности локалног значаја	2
Г.3.	комплексни и сложени проблеми	2,5
Г.4.	Нижи ниво сложености	1,0

Д. КОЕФИЦИЈЕНТ ЦЕНТАРА У ПОДРУЧЈУ ЗАХВАТА

ОЗНАКА	ЦЕНТРИ У ПОДРУЧЈУ ЗАХВАТА	Коефицијент корекције
Д.1.	нема центара у подручју захвата	0,8
Д.2.	секундарни центар и центар насеља	1,0
Д.3.	градски центар	1,2

Ђ. КОЕФИЦИЈЕНТ (СТЕПЕН ИЛИ ИНДЕКС) ИЗГРАЂЕНОСТИ ПОДРУЧЈА

ОЗНАКА	СТЕПЕН ИЛИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	Коефицијент корекције
Ђ.1.	до 0,5	0,8
Ђ.2.	0,5 до 2,0	1,0
Ђ.3.	преко 2,0	1,2

Е. КОЕФИЦИЈЕНТ (СТЕПЕН ИЛИ ИНДЕКС) ЗАУЗЕТОСТИ ЗЕМЉИШТА

ОЗНАКА	СТЕПЕН ИЛИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗЕМЉИШТА	Коефицијент корекције
Е.1.	до 20 %	0,8
Е.2.	20 – 40 %	1,0
Е.3.	преко 40 %	1,2

Ж. КОЕФИЦИЈЕНТ ФАКТОРА ОГРАНИЧЕЊА – ПРИРОДНЕ, АМБИЈЕНТАЛНЕ ВРЕДНОСТИ И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

ОЗНАКА	ФАКТОРИ ОГРАНИЧЕЊА – ПРИРОДНЕ, АМБИЈЕНТАЛНЕ ВРЕДНОСТИ И Н.К.Д.	Коефицијент корекције
Ж.1.	не постоје значајне вредности	0,8
Ж.2.	постоје вредности локалног значаја	1,0
Ж.3.	постоје значајне и изузетне вредности	1,2

З. КОЕФИЦИЈЕНТ ПОСТОЈАЊА ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА

ОЗНАКА	ПОСТОЈАЊЕ ПЛАНОВА ВИШЕГ РЕДА	Коефицијент корекције
З.1.	има преиспитаног плана вишег реда делимично важећег	1,2
З.2.	има преиспитаног плана вишег реда потпуно важећег	1,0
З.3.	има плана вишег реда рађеног по актуелном закону	0,8

И. КОЕФИЦИЈЕНТ РЕГИОНА (КР)

ОЗНАКА	РЕГИОН	Коефицијент корекције
--------	--------	-----------------------

МЕТОДОЛОГИЈА ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ ЦЕНЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

„УРБАНИЗАМ“ СРЕМСКА МИТРОВИЦА Децембар 2025.године

И.1.	неразвијено подручје централне Србије	0,8
И.2.	подручје Косова и Метохије	0,8
И.3.	мање развијено подручје Војводине	0,9
И.4.	развијено подручје централне Србије	1,0
И.5.	развијено подручје Војводине	1,1
И.6.	шире подручје Београда	1,1
И.7.	уже подручје Београда	1,2

СТРАТЕШКА ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ20% ОД ЦЕНЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА.

Проценти учешћа појединих фаза припреме, израде и верификације се посебно уговарају.

5. ПРОЈЕКАТ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРОЈЕКАТ ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Пројекат парцелације и препарцелације ради се на основу утрошених норма часова.

6. УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ АРХИТЕКТОНСКЕ РАЗРАДЕ ЛОКАЦИЈЕ

Начин израчунавања ЦЕНЕ израде урбанистичког пројекта архитектонске разраде локације:

Први корак – добијање РАЧУНСКЕ ПОВРШИНЕ (РП):

Почетна површина **ПП**, у хектарима, помножена са коефицијентом корекције величине територије **ВТ₂** и сабрана са коефицијентом корекције величине територије **ВТ₁**, све заједно помножено са коефицијентом намене комплекса **НК**, помножено са просеком осталих коефицијената корекције **КК (В, Г, Д, Ђ, Е, Ж)** и помножено са коефицијентом региона **КР**.

ПП (А. Почетна површина у хектарима)

ВТ₁ и **ВТ₂** (Б. Коефицијенти корекције величине територије)

НК (В. Коефицијент намене комплекса)

КК = (Г + Д + Ђ + Е + Ж) / 5 (просек осталих коефицијената корекције)

МЕТОДОЛОГИЈА ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ ЦЕНЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

„УРБАНИЗАМ” СРЕМСКА МИТРОВИЦА Децембар 2025.године

КР (3. Коефицијент региона)

РП = $(ВТ_1 + ПП \times ВТ_2) \times НК \times КК \times КР$ (рачунска површина)

Други корак – израчунавање **ЦЕНЕ** плана генералне регулације:

РП (рачунска површина) помножена са јединичном ценом по хектару израженом у бодовима

ЦЕНА = **РП** × 170 бодова

Услед степена сложености **ЦЕНА** се повећава за:

- 30-50% за уже централне зоне, односно
- 10-30% за шире градске зоне.

Све површине мање од 0,6 хектара се рачунају као површине од 0,6 хектара.

А. ПОЧЕТНА **ПОВРШИНА** (III) У ХЕКТАРИМА

Б. КОЕФИЦИЈЕНТИ КОРЕКЦИЈЕ **ВЕЛИЧИНЕ** ТЕРИТОРИЈЕ ($ВТ_1$ и $ВТ_2$)

ОЗНАКА	ПОЧЕТНА ПОВРШИНА У ХЕКТАРИМА	Коефицијент корекције	
		$ВТ_1$	$ВТ_2$
Б.1.	до 0,6 хектара	0,00	7,45
Б.2.	од 0,6 до 1,0 хектара	1,51	4,93
Б.3.	од 1,0 до 2,0 хектара	4,88	1,56
Б.4.	од 2,0 до 3,5 хектара	6,56	0,72
Б.5.	од 3,5 до 5,0 хектара	6,95	0,61
Б.6.	од 5,0 до 7,0 хектара	7,35	0,53
Б.7.	од 7,0 до 10,0 хектара	7,83	0,46
Б.8.	од 10,0 до 15,0 хектара	8,51	0,39
Б.9.	од 15,0 до 20,0 хектара	9,40	0,33
Б.10.	преко 20,0 хектара	10,38	0,28

В. КОЕФИЦИЈЕНТ **НАМЕНЕ** КОМПЛЕКСА (**НК**)

ОЗНАКА	ЦЕНТРИ У ПОДРУЧЈУ ЗАХВАТА	Коефицијент корекције
В.1.	СТАНОВАЊЕ – индивидуално	2,0
В.2.	колективно	3,0
В.3.	мешовито	2,5
В.4.	викенд зоне	1,5
В.5.	РАДНЕ ЗОНЕ И КОМПЛЕКСИ – пољопривреда	2,5
В.6.	грађевинарство и складишта	4,5
В.7.	трговина и услуге	7,0
В.8.	индустрија	5,5
В.9.	ЦЕНТРАЛНЕ ЗОНЕ – у оквиру градских насеља	4,5
В.10.	посебне пословне зоне	5,5
В.11.	КОМПЛЕКСНЕ НАМЕНЕ – са станов. Великих густина	6,5
В.12.	капацитетни градски центри	7,5
В.13.	ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ И ОБНОВЕ	8,5
В.14.	ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	9,0

МЕТОДОЛОГИЈА ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ ЦЕНЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

„УРБАНИЗАМ“ СРЕМСКА МИТРОВИЦА Децембар 2025.године

В.15.	НЕИЗГРАЂЕНЕ ПОВРШИНЕ – слободне површине	1,5
В.16.	паркови	2,0
В.17.	рекреативне површине	2,2
В.18.	спортски терени	2,5
В.19.	САОБРАЋАЛНИЦЕ И ИНФРАСТРУКТУРА	7,5

Г. КОЕФИЦИЈЕНТ ЗНАЧАЈА ПОДРУЧЈА ПЛАНА

ОЗНАКА	ЗНАЧАЈ ПОДРУЧЈА ПЛАНА	Коефицијент корекције
Г.1.	значајно за насеље, део града, блок	0,8
Г.2.	значајно за цео град, односно општину	1,0
Г.3.	значајно за регион, односно Републику	1,2

Д. КОЕФИЦИЈЕНТ СЛОЖЕНОСТИ ПРОБЛЕМА РЕШАВАЊА

ОЗНАКА	СЛОЖЕНОСТ ПРОБЛЕМА РЕШАВАЊА	Коефицијент корекције
Д.1.	Нижи ниво сложености	0,8
Д.2.	уобичајени ниво сложености	1,0
Д.3.	специфичности локалног значаја	1,4
Д.4.	комплексни и сложени проблеми	1,8

Ђ. КОЕФИЦИЈЕНТ (СТЕПЕН ИЛИ ИНДЕКС) ИЗГРАЂЕНОСТИ ПОДРУЧЈА

ОЗНАКА	СТЕПЕН ИЛИ ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	Коефицијент корекције
Ђ.1.	до 0,5	0,8
Ђ.2.	0,5 до 2,0	1,0
Ђ.3.	преко 2,0	1,2

Е. КОЕФИЦИЈЕНТ (СТЕПЕН ИЛИ ИНДЕКС) ЗАУЗЕТОСТИ ЗЕМЉИШТА

ОЗНАКА	СТЕПЕН ИЛИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ЗЕМЉИШТА	Коефицијент корекције
Е.1.	до 20 %	0,8
Е.2.	20 - 40 %	1,0
Е.3.	преко 40 %	1,2

Ж. КОЕФИЦИЈЕНТ ФАКТОРА ОГРАНИЧЕЊА - ПРИРОДНЕ, АМБИЈЕНТАЛНЕ ВРЕДНОСТИ И НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА

ОЗНАКА	ФАКТОРИ ОГРАНИЧЕЊА - ПРИРОДНЕ, АМБИЈЕНТАЛНЕ ВРЕДНОСТИ И Н.К.Д.	Коефицијент корекције
Ж.1.	не постоје значајне вредности	0,8
Ж.2.	постоје вредности локалног значаја	1,0
Ж.3.	постоје значајне и изузетне вредности	1,2

З. КОЕФИЦИЈЕНТ РЕГИОНА (КР)

ОЗНАКА	РЕГИОН	Коефицијент корекције
З.1.	неразвијено подручје централне Србије	0,8
З.2.	подручје Косова и Метохије	0,8

МЕТОДОЛОГИЈА ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ ЦЕНЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

„УРБАНИЗАМ“ СРЕМСКА МИТРОВИЦА Децембар 2025.године

3.3.	мање развијено подручје Војводине	0,9
3.4.	развијено подручје централне Србије	1,0
3.5.	развијено подручје Војводине	1,1
3.6.	шире подручје Београда	1,1
3.7.	уже подручје Београда	1,2

7. ОСТАЛЕ АКТИВНОСТИ

7.1. Урбанистичко мишљење - урбанистичка анализа

Израда урбанистичког мишљења наплаћиваће се на основу процене потребног времена за израду мишљења – урбанистичке анализе и сложености подручја.

Минимална цена 9.280,00 динара

За цене веће од минималне, обрачун цена се обрачунава на основу сложености предмета, утрошеног времена на терену и броја ангажованих обрађивача и сарадника.

7.2. Израда техничке документације у поступку озакоњења

Пројекат изведеног стања – технички извештај наплаћиваће се на основу утрошеног времена на терену, утрошеног времена за израду документације и броја ангажованих обрађивача и сарадника на изради.

7.3. Минимална цена израде техничке документације у поступку озакоњења

Пројекат изведеног стања – технички извештај за објекте до 100 m² 15.000 динара/m²

7.4. Израда плана објекта по етажама ради етажирања наплаћиваће се на основу утрошеног времена на терену, утрошеног времена за израду документације и броја ангажованих обрађивача и сарадника на изради.

7.5. Израда плана објекта по етажама ради етажирања наплаћиваће се на основу утрошеног времена на терену, утрошеног времена за израду документације и броја ангажованих обрађивача и сарадника на изради.

7.6. Минимална цена израда плана објекта по етажама

ради етажирања 15.000 динар/m²

7.7. Вршење услуга за укњижбу 4.500 дин/m²

МЕТОДОЛОГИЈА ЗА ОДРЕЂИВАЊЕ ЦЕНЕ ЗА ОБАВЉАЊЕ ПОСЛА ЈАВНОГ ПРЕДУЗЕЋА ЗА ПОСЛОВЕ УРБАНИЗМА

„УРБАНИЗАМ“ СРЕМСКА МИТРОВИЦА Децембар 2025.године

- 7.8. Штампање техничких цртежа великих формата (A0) – црно-бело.. 1.500 дин/м²
- 7.9. Штампање техничких цртежа великих формата (A0) – у боји..... 4.000 дин/м²
- 7.10. Штампање техничких цртежа великих формата (A0) – хитно.....30% на основну цену
- 7.11. Стручни надзор над изградњом, реконструкцијом и одржавањем општинских путева, улица и некатегорисаних путева.....3% од укупне вредности радова.
- 7.12. Стручни надзор над изградњом прикључака на јавни пут.....5% од предрачунске вредности радова.
- 7.13. Ангажовање инжењера на пословима за трећа лица 2.950 дин/сат.
- 7.14. Провера података из евиденције предузећа за потребе других органа, установа или појединаца и издавање потврда о тим подацима 2.950 дин/сат.
- 7.16. Издавање брисовних дозвола 2.950 дин.
- 7.17. Рад на терену ван територије Града Сремска Митровица.....до 100 km увећање цене до 15%, а преко 100 km максимално до 30%.

8. УСЛОВИ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ МАЊИХ МОНТАЖНИХ ОБЈЕКТА

Киоск	36.000,00
Башта отвореног типа	12.000,00
Башта затвореног типа	36.000,00
Апарат за кокице и сличне печењарске и друге производе	12.000,00
Билборд и тотем	12.000,00
Остали слободно стојећи огласни објекти	6.000,00
Рекламна ознака на фасади	6.000,00
Слободностојећа витрина и расхладни уређај	8.000,00
Изложбени пулт	8.000,00
Тезга за продају књига, честитки, цвећа и слично	8.000,00
Тенда и перда	4.000,00
Апарат за забаву деце	8.000,00
Остали објекти	У функцији утрошених норма часова и ангажованих обрађивача

Цена обнове услова за исти објекат на идентичној локацији и од истог подносиоца захтева у року од једне године се обрачунава са умањењем од 50% у односу на основну цену.

9. УСЛОВИ ЗА ПОСТАВЉАЊЕ ПЛУТАЈУЋИХ ОБЈЕКТА

Угоститељски објекат	48.000,00
Кућа за одмор-сплав кућица	36.000,00
Понтон-понтонски мост	22.000,00
Привезиште за чамце са бовама	12.000,00
Остали објекти	У функцији утрошених норма часова и ангажованих обрађивача

Цена обнове услова за исти објекат на идентичној локацији и од истог подносиоца захтева у року од једне године се обрачунава са умањењем од 50% у односу на основну цену.

10. СВЕ ТРОШКОВЕ ПРЕМА РГЗ – СЛУЖБА ЗА КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ, ОВЛАШЋЕНИМ ГЕОДЕТСКИМ ОРГАНИЗАЦИЈАМА И НАДЛЕЖНИМ ОРГАНИМА СНОСИ ИНВЕСТИТОР.
11. ПОСЛОВИ КОЈИ НИСУ НАВЕДЕНИ наплаћују се на основу утрошених нормачасова и стварних трошкова.
12. ЦЕНЕ САДРЖЕ ПДВ ПО ПОРЕСКОЈ СТОПИ ОД 20%.
13. ЦЕНОВНИК СЕ ДОСТАВЉА НА САГЛАСНОСТ ОСНИВАЧУ – СКУПШТИНИ ГРАДА.
14. ЦЕНОВНИК СЕ ПРИМЕЊУЈЕ ОД ДАНА ДАВАЊА САГЛАСНОСТИ.
15. ИЗМЕНЕ ЦЕНОВНИКА ВРШЕ СЕ НА НАЧИН И ПО ПОСТУПКУ ЊЕГОВОГ ДОНОШЕЊА.

в.д. директора:

 Бојан Јаврић