

Troškovi za projektnu dokumentaciju i administrativne procedure

Uvodna Napomena:

Ovaj dokument prikazuje specifikaciju troškova koji se odnose na izradu neophodne tehničke dokumentacije, geodetske usluge i administrativne procedure za dobijanje građevinske dozvole. Ovi troškovi prethode građevinskim radovima i predstavljaju odvojenu celinu od budžeta za izvođenje radova.

Faza 1: Idejno Rešenje i definisanje koncepta, nezvanično (opciono) arh. Denis Tadić

Ovo je početna, kreativna faza u kojoj definišemo osnove projekta. Kako bismo prilagodili obim posla vašim potrebama, ovu fazu delimo na tri nivoa detaljnosti:

A) Osnovni paket (Cena 300€): Funkcionalnost i gabarit (rok isporuke 15-20 radnih dana)

Ovo je osnova neophodna za dalju tehničku razradu u procesu projektovanja.

- **2D Crteži:** Fokus je na funkciji. Dobijate osnove sa rasporedom prostorija, dimenzijama i predlogom nameštaja u osnovi (tlocrtu), kako bi se sagledala prohodnost i iskorišćenost prostora.
- **Osnovni 3D model:** Ovo je volumetrijski prikaz (tzv. "sivi model"). Služi da sagledate formu objekta, oblik krova i odnos masa u prostoru. Ovaj model *ne sadrži* definisane teksture materijala, boje fasade niti detaljno uređenje okruženja.

B) Dodatna opcija: Dizajn Eksterijera i parterno uređenje (Doplata 200€) (rok isporuke 10-15 dana)

Ukoliko želite da vidite tačan budući izgled kuće "kao na fotografiji" uz koju dolazi kratka video prezentacija:

- **Detaljna vizuelizacija:** Definisane boje fasade, obloge (kamen, drvo, cigla), rasveta na objektu. Predlog nadstrešnice/pergole ili bazena.
- **Uređenje dvorišta:** Prikaz prilaznih staza, zelenila, ograde i dizajn ulazne kapije (posebno važno za objekte na uličnoj regulaciji).

C) Dodatna opcija: Dizajn Enterijera (Posebna ponuda) (rok isporuke 30 radnih dana)

Ova usluga se ugovara nezavisno od građevinske dozvole i fokusira se na unutrašnji ambijent.

- **Obuhvat:** Najčešći paket obuhvata dizajn zone dnevnog boravka (kuhinja, trpezarija, dnevna soba) + kupatilo + spavaća soba.
- **Sadržaj:** Fotorealistični 3D prikazi (foto i video), definisanje spuštenih plafona, rasvete, odabir podnih obloga i dizajn nameštaja po meri.
- **Okvirna cena:** Za navedeni obim posla (Dnevna zona + kupatilo + spavaća soba), cena se kreće u rasponu od 500 € do 700 €, u zavisnosti od kvadrature i specifičnih zahteva.

Ukoliko se klijent odmah u početku sklapanja ponude odluči za sve tri opcije (A+B+C) cena je fiksna: 1000€ , rok isporuke 45 radnih dana.

Faza 2: Priprema i geodetski radovi

Pre početka izrade glavnog projekta, neophodno je pribaviti ažurnu geodetsku podlogu Katastarsko topografski plan (KTP) i Informacije o lokaciji.

- **Usluga:** Izlazak geometra na teren i izrada katastarsko-topografskog plana - KTP (prvi i obavezan korak), snimanje temelja (kasnije u fazi izgradnje), snimanje konstrukcije, snimak za upotrebnu (nakon izgradnje objekta).
- **Cena svih faza geometra: oko 600 € / cena Informacija o lokaciji 30-50€**

Faza 3: Izrada Idejnog Projekta (IDP) – zvanično / arhitekta Jovan Bajac

Ova je faza projektovanja u kojoj se zvanično definišu osnovne karakteristike budućeg objekta.

- **Idejni Projekat (IDP):** obračun po bruto razvijenoj površini objekta
 - **Cena: 5 €/m²**
- **Projekat rušenja:** *(Napomena: Ovaj projekat će se raditi samo ukoliko postoji potreba).*
 - **Cena: 150 €**

Faza 4: Administrativna procedura, takse i dozvole za kretanje otpada / arh. Jovan Bajac

Odnosi se na usluge vođenja procesa kroz državni sistem i plaćanje pratećih taksi.

- **Vođenje procedure kroz CEOP:** Usluga elektronskog podnošenja zahteva i komunikacije sa nadležnim organima do dobijanja dozvole.
 - **Cena: 400 €**
- **Administrativne takse:** Takse koje se plaćaju tokom procedure, od Lokacijskih Uslova pa na dalje.
 - **Cena: oko 200 € + doprinosi koliko odredi opština**

Faza 5: Procedura nakon Izgradnje

Nakon završetka svih građevinskih radova, sledi tehnički prijem objekta.

- **Usluga:** Trošak izlaska komisije za tehnički prijem.
- **Cena: 200 €**

Finansijski sažetak za Idejno rešenje, dokumentaciju i administraciju:

Opis Usluge	Cena (EUR)
Faza 1: Idejno rešenje (2D, 3D, Enterijer, Eksterijer...) (opciono)	300 - 1200 €
Faza 2: Geodetski radovi (KTP i ostalo u fazama...)	600 €
Faza 2: Informacije o lokaciji (opština)	30-50 €
Faza 3: Idejni Projekat (IDP) (zvanično)	5 €/m²
Faza 3: Projekat rušenja (opciono)	150 €
Faza 4: Vođenje procedure (CEOP)	400 €
Faza 4: Opštinske administrativne takse	200 €
Faza 5: Tehnički prijem	200 €

Zaključak:

Navedeni troškovi predstavljaju kompletnu investiciju u "papirologiju", potrebnu za dobijanje građevinske dozvole i kasniji tehnički prijem objekta. Ukoliko projekat rušenja ne bude neophodan, u tom slučaju ni dokument o kretanju otpada nije neophodan, te se ukupna suma umanjuje za navedeni iznos.

Datum: decembar 2025.