

**ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ - ВАРНА**  
**ЦЕНТЪР ЗА МАГИСТЪРСКО ОБУЧЕНИЕ**  
**КАТЕДРА „ИКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО“**

---

---

**УТВЪРЖДАВАМ:**

**Ректор:**

( Проф. д-р Пл. Илиев)

**У Ч Е Б Н А П Р О Г Р А М А**

ПО ДИСЦИПЛИНАТА: „УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И  
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЦЕС“;

ЗА СПЕЦ: „Управление на проекти“ - СНУ, ДНДО, СПН

ОКС „магистър“

КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 5 (6); СЕМЕСТЪР 9 (10):

ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 240 ч.; в т.ч. аудиторна 75 ч.

КРЕДИТИ:

**РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН**

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО(часове)</i>	<i>СЕДМИЧНА НАТОВАРЕНОСТ (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ:		
Т. ч.		
• ЛЕКЦИИ	45	3
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	30	2
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	165	-

1.....  
(Доц. д-р Иван Желев)

2.....  
(Гл.ас. д-р Анна Господинова)

3.....  
(Гл.ас. д-р Милена Иванована)

Ръководител катедра:  
“ Икономика и управление  
на строителството “

.....  
(Проф. д-р Пламен Илиев)

## I. АНОТАЦИЯ

Курсът лекции и семинарни занятия по дисциплината „Устройство на територията и инвестиционен процес“ за студенти в ОКС „магистър“ създава възможност магистрите да получат знания и умения в областта на управление на инвестиционни проекти. За целта от гледна точка на хронологичната последователност на създаване на документооборота в тази област дисциплината включва две части: устройство на територията и инвестиционен процес.

В първата част - устройство на територията, магистрите са запознават с основните положения с устройството на територията, йерархичната последователност и структура на устройствените планове, алгоритъма за влизане в сила и изменение на устройствените планове, както и основните технико-икономически показатели за усвояване и застрояване на видовете територии.

Магистрите получават умения да реализират практически процедурата по създаване и издаване на необходимите документи по реализиране на инвестиционни проекти

Във втората част - инвестиционен процес, магистрите се запознават със същността на инвестиционния процес, управлението на инвестиционните проекти, по отношение на управленските функции, управление на графика и бюджета на инвестиционните проекти, планирането и реализацията на инвестиционните проекти и особеностите на управлението по време на трите основни етапа на инвестиционния процес – проучване, проектиране и строителство.

## II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ

№ по ред	НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ	БРОЙ ЧАСОВЕ		
		Л	СЗ	ЛУ
<b>ТЕМА 1. УСТРОЙСТВОТО НА ТЕРИТОРИЯТА – ЗАДЪЛЖИТЕЛНА ОСНОВА ПРИ РЕАЛИЗИРАНЕТО НА ПРОЕКТИ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
1.1	Устройственото планиране-основа за локализиране на инвестициите			
1.2	Ролята на устройствените планове за усвояване на урбанизираната територия			
1.3	Ролята на устройствените планове за усвояване на извънселитната територия			
<b>ТЕМА 2. ТЕРИТОРИИ С ОГРАНИЧИТЕЛЕН РЕЖИМ НА ИНВЕСТИРАНЕ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
2.1	Ограничителен режим на инвестиране в защитени територии			
2.2	Ограничителен режим на инвестиране в територии включени в екологичната система „Натура-2000“			
2.3	Ограничителен режим на инвестиране на територията на Българското черноморско крайбрежие			
<b>ТЕМА 3. ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ, УРЕГУЛИРАНЕ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
3.1	Поземлен имот –същност и характеристика			
3.2	Преглед на урегулирането на поземлени имоти			
3.3.	Урегулиране на поземлени имоти			
<b>ТЕМА 4. КАДАСТЪР, КАДАСТРАЛНА КАРТА, КАДАСТРАЛНИ РЕГИСТРИ, ИДЕНТИФИКАТОР НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ В КАДАСТЪРА</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
4.1	Кадастър-същност и значение			
4.2	Кадастрална карта			

4.3	Кадастрални регистри			
4.4.	Идентификатор на недвижимите имоти в кадастъра			
<b>ТЕМА 5. УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ НА УРБАНИЗИРАНИТЕ ТЕРИТОРИИ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
5.1	Общи устройствени планове			
5.2	Подробни устройствени планове			
5.3	Планове за вертикално планиране			
<b>ТЕМА 6. АЛГОРИТЪМ ЗА ВЛИЗАНЕ В СИЛА НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕУ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
6.1	Информационно-техническа основа на устройствените планове			
6.2	Процедура за влизане в сила на общите устройствени планове			
6.3	Процедура за влизане в сила на подробните устройствени планове			
6.4	Условия и ред за изменение на устройствените планове			
<b>ТЕМА 7. РЕЖИМИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ НА ВИДОВЕТЕ ТЕРИТОРИИ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
7.1	Видове застрояване, параметри на застрояването			
7.2	Правила и нормативи за разполагане на сградите			
<b>ТЕМА 8. УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ И ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ОКОЛНАТА СРЕДА / ОВОС /</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
8.1.	Условия и ред за извършване на ОВОС			
8.2	Обхват и съдържание на доклада за ОВОС в резултат от приложението на устройствените планове			
8.3	Условия и ред за извършване на екологична оценка на планове, програми и проекти			
<b>ТЕМА 9. СЪЩНОСТ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЦЕС</b>		<b>2</b>	<b>1</b>	
9.1	Определение на понятието „инвестиции”			
9.2	Особености на инвестициите в реални активи			
9.3	Управление на инвестициите			
9.4	Съдържание на инвестиционния процес			
9.5	Управлението на инвестиционния процес като теория и практика			
<b>ТЕМА 10. УПРАВЛЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ</b>		<b>2</b>	<b>1</b>	
10.1	Характеристика на понятието “проект”			
10.2	Същност на понятието „инвестиционен проект”			
10.3	Жизнен цикъл на инвестиционните проекти			
10.4	Същност на управлението на инвестиционната дейност			
10.5	Основни инструменти на инвестиционната политика			
<b>ТЕМА 11. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ СТРАНИ В ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЦЕС</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	
11.1	Същност на заинтересованите страни в инвестиционния процес			
11.2	Характеристика на преките свободно избираеми заинтересовани страни			
11.3	Характеристика на други заинтересовани страни			
11.4	Отговорности на ръководителя на инвестиционния проект			
11.5	Управление на екипа за изпълнение на дейностите на инвестиционния проект			
<b>ТЕМА 12. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСИРАНЕТО И РАЗХОДИТЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
12.1	Същност на финансирането на инвестиционни проекти			
12.2	Особености на видове източници за финансиране на инвести-			

	ционни проекти			
12.3	Оценяване на разходите за дейностите на инвестиционните проекти			
12.4	Формиране на бюджет на инвестиционния проект			
12.5	Контрол на разходите на инвестиционните проекти			
<b>ТЕМА 13. УПРАВЛЕНИЕ НА КОМУНИКАЦИИТЕ И РИСКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
13.1	Същност на управление на комуникациите на проектите			
13.2	Планиране на комуникациите на инвестиционния проект			
13.3	Същност на управлението на риска в инвестиционните проекти			
13.4	Рискови фактори при изпълнението на инвестиционни проекти			
13.5	Процеси при управлението на риска			
<b>ТЕМА 14. УПРАВЛЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ ПО ВРЕМЕ НА ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОУЧВАНЕ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
14.1	Същност на инвестиционното проучване			
14.2	Съдържание на инвестиционното проучване			
14.3	Задание за проектиране и виза за проектиране			
<b>ТЕМА 15. УПРАВЛЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ ПО ВРЕМЕ НА ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
15.1	Същност на инвестиционното проектиране			
15.2	Съдържание на фазите на инвестиционното проектиране			
15.3	Характеристика на разрешението за строеж			
<b>ТЕМА 16. УПРАВЛЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ ПО ВРЕМЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	
16.1	Същност на изпълнение на строежите			
16.2	Избор на изпълнители от възложителя			
16.3	Изпълнение на строително-монтажни и други работи и услуги			
16.4	Приемане и разрешаване ползването на строежите			
<b>Общо:</b>		<b>45</b>	<b>30</b>	

### **III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ:**

<b>№ по ред</b>	<b>ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА</b>	<b>Брой</b>	<b>ИАЗ ч.</b>
<b>1.</b>	<b>Семестриален (текущ) контрол</b>		
1.1.	Самостоятелна работа върху поставени задачи	10	30
1.2.	Казуси по избрани въпроси	2	20
1.3.	Курсова работа по избрана тема	1	50
<b>Общо за семестриален контрол:</b>		<b>13</b>	<b>100</b>
<b>2.</b>	<b>Сесиен (краен) контрол</b>		
2.1.	Изпит (тест)	1	65
<b>Общо за сесиен контрол:</b>		<b>1</b>	<b>65</b>
<b>Общо за всички форми на контрол:</b>		<b>14</b>	<b>165</b>

#### **IV. ЛИТЕРАТУРА**

##### **ЗАДЪЛЖИТЕЛНА (ОСНОВНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Калинков, К., А. Господинова. Урбанистика. Варна: Наука и икономика. 2016.
2. Желев, Ив., С. Христова, М. Иванова. Управление на инвестиционния процес. Варна: Наука и икономика, 2016.

##### **ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА (ДОПЪЛНИТЕЛНА) ЛИТЕРАТУРА:**

1. Ковачев, С. и колектив. Процедури по устройство на територията и строителството. София: Труд и право, 2016.
2. Ковачев, С. Актуални промени в уредбата по устройство на територията. София: Труд и право, 2016.
3. Калинков, К. Урбанистика (Част-II Устройство на територията), Варна: Геа-принт, 2010.
4. Милчев Б., Я. Ковачев Новите положения в нормативната уредба на устройството на територията. София: Труд и право, 2013.
5. Матеев, М. Инвестиции и инвестиционен мениджмънт: теория и практика, София: Сиела, 2012.
6. Ръководство за система от знания за управление на проекти (PMBOK® GUIDE, четвърто издание). София: Класика и стил, 2011.
7. Сайт с безплатни ресурси по управление на проекти. <<http://www.mypmps.net/>>
8. Сайт на Майкрософт с казуси от практиката по управление на проекти. <<http://office.microsoft.com/en-us/project/>>
9. Gould, F. E., N. Joyce. Construction Project Management (4th Edition). Pearson Publishing, Cambridge, 2013.
10. Andreas, P. The Construction Project Management Success Guide. CreateSpace Independent Publishing Platform, 2014.
11. Gould F. E. Managing the Construction Process. Pearson Publishing, Cambridge, 2013.