

**ИКОНОМИЧЕСКИ УНИВЕРСИТЕТ - ВАРНА**  
**СТОПАНСКИ ФАКУЛТЕТ**  
**КАТЕДРА „БИЗНЕС, ИНВЕСТИЦИИ, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“**

---

---

Приета от ФС (протокол №/ дата):№38/27.04.2023 г.

Приета от КС (протокол №/ дата):№11/20.04.2023 г.

**УТВЪРЖДАВАМ:**

**Декан:**

(Доц. Д-р Денка Златева)

**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“; ОКС „магистър“ – задочно обучение**

**КУРС НА ОБУЧЕНИЕ: 5 за СНУ, 6 за ДНДО и СПН**

**СЕМЕСТЪР: 9 за СНУ, 11 за ДНДО и СПН**

**ОБЩА СТУДЕНТСКА ЗАЕТОСТ: 240 ч.; в т.ч. аудиторна 30 ч.**

**КРЕДИТИ: 8**

**РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА СТУДЕНТСКАТА ЗАЕТОСТ СЪГЛАСНО УЧЕБНИЯ ПЛАН**

<i>ВИД УЧЕБНИ ЗАНЯТИЯ</i>	<i>ОБЩО (часове)</i>
АУДИТОРНА ЗАЕТОСТ:	
т.ч.	
• ЛЕКЦИИ	15
• УПРАЖНЕНИЯ (семинарни занятия/ лабораторни упражнения)	15
ИЗВЪНАУДИТОРНА ЗАЕТОСТ	210

Изготвили програмата:

1. ....  
(доц. д-р Анна Господинова)

2. ....  
(гл. ас. д-р Милена Иванова)

Ръководител катедра: .....  
„Бизнес, инвестиции, недвижими имоти“ (доц. д-р Тодор Райчев)

## **I. АНОТАЦИЯ**

Учебната дисциплина „Устройство на територията и инвестиционен процес” е предназначена за студентите от специалност „Управление на проекти” в ОКС „магистър“, задочно обучение, и има за цел да получат и разширяват знания и умения в областта на устройство на територията и инвестиционния процес. 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, студентите са запознават с основните положения на 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 и поземлени имоти.

Във втората част - инвестиционен процес, студентите 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. Студентите получават умения да реализират практически процедурата по създаване и издаване на необходимите документи по реализиране на инвестиционни проекти.

Дисциплината „Управление на проекти“ съдейства за формиране на следните ключови компетентности съгласно препоръката на Съвета на Европейския съюз (ЕС) от 22 май 2018 г.:

- предприемаческа – група 7. Развитие на стратегическо мислене, управление на ресурсите при реализацията на инвестиционните проекти, способност за решаване на проблеми в областта на устройство на територията, познаване, разбиране и прилагане на подходите за териториално планиране, изграждане на умения за самостоятелна и екипна работа;

- цифрова – група 4. Познаване на цифровите технологии в устройството на територията и инвестиционния процес, общуване и взаимодействие с заинтересованите страни в инвестиционния процес, познаване на правните и етичните норми при използване на дигитални технологии;

- гражданска – група 6. Познаване на основните понятия и явления и способност за разбиране на икономическите и социалните процеси, познаване на тяхното влияние върху устройството на територията и инвестиционния процес, критично мислене и вземане на решения, свързани със социалната отговорност на устройството на територията и инвестиционния процес и тяхната роля за постигане на устойчиво развитие.

## **II. ТЕМАТИЧНО СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>№. по ред</b>	<b>НАИМЕНОВАНИЕ НА ТЕМИТЕ И ПОДТЕМИТЕ</b>
<b>1.</b>	<b>ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ И ТЕРИТОРИИ</b>
1.1	Определение на понятието „инвестиции”
1.2	Поземлени имоти – същност и видове
1.3	Функционално зонироване на урбанизираните територии
1.4	Територии с ограничителен режим на използване
<b>2.</b>	<b>КОНЦЕПЦИИ, СХЕМИ И ПЛАНОВЕ ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА</b>
2.1	Концепции и схеми за устройство на територията
2.2	Общи устройствени планове
2.3	Подробни устройствени планове

2.4	Интегрирани планове за градско възстановяване и развитие
<b>3.</b>	<b>СЪЗДАВАНЕ И ИЗМЕНЕНИЕ НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ</b>
3.1	Информационна и техническа основа на устройствените планове
3.2	Създаване, обявяване и одобряване на устройствените планове
3.3	Условия и ред за изменение на устройствените планове
<b>4.</b>	<b>КАДАСТЪР</b>
4.1	Кадастър – същност и значение
4.2	Идентификатор на недвижимите имоти
<b>5.</b>	<b>УРЕГУЛИРАНЕ И ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ И ТЕРИТОРИИ</b>
5.1	Урегулиране на поземлени имоти и територии
5.2	Показатели за застрояване на поземлени имоти
<b>6.</b>	<b>ТЕМА 6. ОСНОВНО И ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ В ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ</b>
6.1	Основно застрояване
6.2	Допълващо застрояване
<b>7.</b>	<b>ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО</b>
7.1	Промяна на предназначението на поземлени имоти и територии
7.2	Промяна на предназначението на сгради и обекти в сгради
<b>8</b>	<b>СЪЩНОСТ НА УПРАВЛЕНИЕТО НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЦЕС</b>
8.1	Определение на понятието „инвестиции”
8.2	Особености на инвестициите в реални активи
8.3	Управление на инвестициите
8.4	Съдържание на инвестиционния процес
8.5	Управлението на инвестиционния процес като теория и практика
<b>9</b>	<b>УПРАВЛЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ</b>
9.1	Характеристика на понятието “проект”
9.2	Същност на понятието „инвестиционен проект”
9.3	Жизнен цикъл на инвестиционните проекти
9.4	Същност на управлението на инвестиционната дейност
9.5	Основни инструменти на инвестиционната политика
<b>10</b>	<b>ЗАИНТЕРЕСОВАНИ СТРАНИ В ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПРОЦЕС</b>
10.1	Същност на заинтересованите страни в инвестиционния процес
10.2	Характеристика на преките свободно избираеми заинтересовани страни
10.3	Характеристика на други заинтересовани страни
10.4	Отговорности на ръководителя на инвестиционния проект
10.5	Управление на екипа за изпълнение на дейностите на инвестиционния проект
<b>11</b>	<b>УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСИРАНЕТО И РАЗХОДИТЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ</b>
11.1	Същност на финансирането на инвестиционни проекти
11.2	Особености на видове източници за финансиране на инвестиционни проекти
11.3	Оценяване на разходите за дейностите на инвестиционните проекти
11.4	Формиране на бюджет на инвестиционния проект
11.5	Контрол на разходите на инвестиционните проекти
<b>12.</b>	<b>УПРАВЛЕНИЕ НА КОМУНИКАЦИИТЕ И РИСКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ</b>

12.1	Същност на управление на комуникациите на проектите
12.2	Планиране на комуникациите на инвестиционния проект
12.3	Същност на управлението на риска в инвестиционните проекти
12.4	Рискови фактори при изпълнението на инвестиционни проекти
12.5	Процеси при управлението на риска
<b>13</b>	<b>УПРАВЛЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ ПО ВРЕМЕ НА ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОУЧВАНЕ</b>
13.1	Същност на инвестиционното проучване
13.2	Съдържание на инвестиционното проучване
13.3	Задание за проектиране и виза за проектиране
<b>14</b>	<b>УПРАВЛЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ ПО ВРЕМЕ НА ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ</b>
14.1	Същност на инвестиционното проектиране
14.2	Съдържание на фазите на инвестиционното проектиране
14.3	Характеристика на разрешението за строеж
<b>15</b>	<b>УПРАВЛЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ ПО ВРЕМЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО</b>
15.1	Същност на изпълнение на строежите
15.2	Избор на изпълнители от възложителя
15.3	Изпълнение на строително-монтажни и други работи и услуги
15.4	Приемане и разрешаване ползването на строежите

### **III. ФОРМИ НА КОНТРОЛ**

№. по ред	ВИД И ФОРМА НА КОНТРОЛА	Брой	ИАЗ ч.
<b>1.</b>	<b>Семестриален (текущ) контрол</b>		
1.1.	Самостоятелна работа върху поставени задачи	1	30
1.2.	Казуси по избрани въпроси	1	30
1.3.	Курсова работа по избрана тема	1	100
<b>Общо за семестриален контрол:</b>		<b>3</b>	<b>150</b>
<b>2.</b>	<b>Сесиен (краен) контрол</b>		
2.1.	Изпит (тест)	<b>1</b>	<b>60</b>
<b>Общо за сесиен контрол:</b>		<b>1</b>	<b>60</b>
<b>Общо за всички форми на контрол:</b>		<b>4</b>	<b>210</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, Ат. Градоустройство – част I, II, III, IV. София: Авангард Прима, 2019.
2. Ковачев, С. Актуални промени в уредбата по устройство на територията. София: Труд и право, 2016.
3. Ковачев, С. и колектив. Процедури по устройство на територията и строителството. София: Труд и право, 2016.
4. Матеев, М. Инвестиции и инвестиционен мениджмънт: теория и практика, София: Сиела, 2012.
5. Ръководство за система от знания за управление на проекти (PMBOK® GUIDE, четвърто издание). София: Класика и стил, 2011.
6. Сайт на Майкрософт с казуси от практиката по управление на проекти. <<http://office.microsoft.com/en-us/project/>>
7. Сайт с безплатни ресурси по управление на проекти. <<http://www.mypmps.net/>>
8. Andreas, P. The Construction Project Management Success Guide. CreateSpace Independent Publishing Platform, 2014.
9. Gould F. E. Managing the Construction Process. Pearson Publishing, Cambridge, 2013.
10. Gould, F. E., N. Joyce. Construction Project Management (4th Edition). Pearson Publishing, Cambridge, 2013.