

## **НАРЕДБА № 4**

**от 21 май 2001 г.**

### **ЗА ОБХВАТА И СЪДЪРЖАНИЕТО НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПРОЕКТИ**

*Издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството, обн., ДВ, бр. 51 от 5 юни 2001 г., в сила от 5 юни 2001 г.*

#### **Глава първа**

#### **ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Чл. 1.** (1) С наредбата се определят обхватът и съдържанието на инвестиционните проекти, както и на свързаните с тях предварителни (прединвестиционни) проучвания и задания за проектиране.

(2) Наредбата се прилага за всички обекти, за които се изисква одобрен инвестиционен проект при издаване на разрешение за строеж.

**Чл. 2.** (1) Инвестиционните проекти могат да се възлагат и изработват в следните фази на проектиране:

1. идеен проект;
2. технически проект;
3. работен проект (работни чертежи и детайли).

(2) Еднофазно във фаза технически проект или работен проект се изработват инвестиционните проекти за обекти, които не са сложни във функционално, технологично и/или инсталационно отношение.

(3) Двухазно инвестиционните проекти могат да се изработват във фази: идеен и технически проект, идеен и работен проект или технически и работен проект.

(4) Трифазно във фази идеен, технически и работен проект (работни чертежи и детайли) се изработват инвестиционните проекти за сложни или комплексни обекти.

**Чл. 3.** (1) Обхватът на инвестиционните проекти в зависимост от вида, предназначението, големината и местоположението на проектираните обекти и изискванията към проектните решения може да включва следните проектни части:

1. части за архитектура и конструкции:
  - а) архитектурна;
  - б) интериор и обзавеждане;
  - в) конструктивна;
2. части за инсталации и мрежи на техническата инфраструктура:
  - а) водоснабдяване и канализация;
  - б) електрическа (електроснабдяване, електрообзавеждане и електрически инсталации);
  - в) топлоснабдяване, отопление, вентилация и климатизация;

г) топлотехническа ефективност;

3. части за устройство на прилежащия към обекта терен:

а) геодезическа (трасировъчен план и вертикална планировка);

б) паркоустройство и благоустройство;

4. част технологична;

5. част проект за организация и изпълнение на строителството;

6. част организация и безопасност на движението;

7. други проектни части при сложни и комплексни обекти:

а) обща обяснителна записка;

б) генерален план;

в) сметна документация;

8. проектни части при специфични обекти:

а) консервация, реставрация и експониране на паметниците на културата;

б) земна основа.

**Чл. 4.** Инвеститорът определя и възлага фазите на проектиране и частите на проекта за всяка отделна фаза в зависимост от вида и спецификата на обекта. При възлагане на частите на проекта се спазват изискванията за задължителен минимален обхват по чл. 144, ал. 1, т. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

**Чл. 5.** (1) Инвестиционното проектиране се извършва в съответствие със скицата (визата) за проектиране по чл. 140 ЗУТ и с изискванията на заданието за проектиране или договора за проектиране в случаите, когато не е изработено задание.

(2) Инвеститорът може да възложи на проектанта да изясни и обоснове обхвата и съдържанието на проекта, както и да събере информация и документи, необходими за проектирането, които са елемент на заданието за проектиране.

**Чл. 6.** При необходимост и по преценка на инвеститора за изработване на заданието за проектиране и/или на проекта може да се възложат предварителни (прединвестиционни) и обемно-устройствени проучвания.

**Чл. 7.** Когато инвеститорът не е възложил извършване на предварителни проучвания, целесъобразността от изграждането на конкретния обект се изяснява със заданието за проектиране и/или със самия проект.

**Чл. 8.** (1) Всяка проектна част задължително се съгласува от проектантите на другите проектни части.

(2) Всички проектни части се подписват от инвеститора (собственика), а частите по чл. 139, ал. 4 ЗУТ - и от лицето, упражняващо технически контрол в проектирането.

## **Глава втора**

### **ПРЕДВАРИТЕЛНИ (ПРЕДИНВЕСТИЦИОННИ) ПРОУЧВАНИЯ**

**Чл. 9.** Предварителните (прединвестиционните) проучвания могат да обхващат:

1. изясняване на инвестиционното строително намерение;
2. проучвания за определяне на подходящо местоположение на обекта и на условията за застрояване съобразно предвижданията на устройствените планове;
3. инженерни проучвания, в т. ч. геоложки, геотехнически, хидрогеоложки, хидроложки и др., като съдържанието им се определя в зависимост от местоположението, вида, характера и спецификата на обекта;
4. проучвания и документиране за нуждите на инвестиционното проектиране на обекти - недвижими паметници на културата;
5. геодезически проучвания;
6. технологични проучвания за избор на оферта, предлагаща оптимална технология - за обекти, при които технологичното решение е определящо;
7. технико-икономическа обосновка за определяне на икономическата целесъобразност и ефективност на инвестиционното строително намерение, в т. ч. за избор на подходящ негов вариант;
8. обосновка на социалната целесъобразност и ефективност на инвестиционната инициатива, в т. ч. откриване на работни места и осигуряване на обществени услуги;
9. проучвания за потенциала на териториите с особена и превантивна устройствена защита във връзка с режимите за опазване на териториите за природозащита и на обектите на културно-историческото наследство;
10. вариантни проучвания за рехабилитация на съществуващи и за изграждане на нови енергийни мощности;
11. специфични проучвания при реконструкция, пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради, в т. ч. архитектурно и конструктивно заснемане на сградите и изследване на техническата инфраструктура;
12. микросейсмично изследване - за енергийни, хидротехнически, транспортни и други специфични обекти;
13. други специфични проучвания, налагащи се от вида и спецификата на отделните строежи, като климатични, водностопански, почвено-мелиоративни, аграрно-икономически и земеустройствени проучвания - при проекти на хидромелиоративни системи, проекти за противосвлачищни и брегоукрепителни съоръжения и др.

## **Глава трета**

### **ОБЕМНО-УСТРОЙСТВЕНО ПРОУЧВАНЕ**

**Чл. 10.** (1) При необходимост в съответствие с чл. 138 ЗУТ за определяне местоположението на обекта, доказване на неговата нормативна допустимост и целесъобразността на инвестиционното намерение, както и за съставяне на задание за изработване на инвестиционен проект, инвеститорът може да възложи обемно-устройство проучване.

(2) Обемно-устройство проучване има за цел да адаптира бъдещото архитектурно решение на обекта (сградата или групата от сгради) към решението на подробния устройствен план в съответствие с регулационното отредяване и режима на устройство и застрояване.

(3) Когато няма действащ подробен устройствен план, обемно-устройство проучване предлага целесъобразно разполагане на застрояването в поземления имот и може да служи за основа за изработването на подробен устройствен план.

**Чл. 11.** (1) Объемно-устройственото проучване:

1. определя очертанията на бъдещите обекти за застрояване, така че те да отговарят на зададените с действащия подробен устройствен план и/или на нормативно допустимите мерки, разстояния и плътност на застрояване;
2. определя обема на застрояване в рамките на зададените с действащия подробен устройствен план и/или в рамките на нормативно допустимите височина - етажност и площна или обемна интензивност на застрояване;
3. представя обобщено функционално-пространствено решение за отделните етажи на сградата (сградите);
4. представя обобщено обемно-фасадно решение на сградата (сградите);
5. определя обобщено оформянето на околното пространство на сградата (сградите) в поземления имот или в групата поземлени имоти;
6. дава обобщено решение на инженерните мрежи в поземления имот (имоти), когато това има съществено значение за функционалното и архитектурно-обемното решение;
7. определя задължителните изисквания и параметри за опазването на недвижимите паметници на културата и тяхната среда, както и за интегриране на новото застрояване към тях.

(2) Объемно-устройственото проучване се представя със следните минимално необходими чертежи:

1. ситуационно решение върху основа от кадастрална карта (кадастрален план) или от действащия подробен устройствен план в мащаб (М) 1:1000 или М 1:500;
2. схематични разпределения на етажите с обобщени групи помещения в М 1:500 или М 1:200;
3. схематични фасади - силуети с обобщено оформяне на обемите в М 1:500 или М 1:200.

(3) Към обемно-устройственото проучване могат да се представят допълнително по преценка на проектанта или при договаряне с инвеститора и следните чертежи: схематични разрези, схема на разположението на мрежите на техническата инфраструктура, аксонометрични изгледи, перспективни изгледи, фотомонтажи, компютърна анимация, макет и др.

(4) Объемно-устройственото проучване се придружава от обяснителна записка, която пояснява предложените решения, тяхната целесъобразност и постигнатите технико-икономически показатели.

(5) Объемно-устройственото проучване може да се договаря за изработване във варианти.

## **Глава четвърта**

### **ИЗХОДНИ ДАННИ И ДОКУМЕНТИ. ЗАДАНИЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ**

**Чл. 12.** (1) Изходните данни и документите, необходими за изработването и одобряването на проекта, са:

1. скица (виза) за проектиране по чл. 140 ЗУТ;
2. геоложка, сеизмολожка и геотехническа характеристика, хидрогеоложка и хидроложка характеристика на района - при проектиране на хидротехнически обекти, както и данни за специфичните условия на строителството, като осигуряване срещу земетръс и др.;
3. становища и данни от съответните експлоатационни дружества за свързване на вътрешните мрежи и инсталациите на обекта с мрежите на техническата инфраструктура за:

а) източника за водоснабдяване и изясняване на основните и спомагателните инсталации, мястото за заустване на отпадъчните води с посочване на категорията на водоприемника, необходимостта от изграждане на пречиствателни съоръжения и др.;