

КАТАЛОГ НА ДОКУМЕНТИТЕ – ЕТАПИ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ

Код	СЪДЪРЖАНИЕ
	Описание на отделните фази
1100	Фаза 1 - Предварителни и обемноустройствени проучвания.
1110	1.1.Предварителни проучвания:
1111	1.1.1.Изясняване на инвестиционното намерение.
1112	1.1.2.Проучвания за определяне на подходящо местоположение на обекта и на условията за застрояване.
1113	1.1.3.Проучвания и документиране за нуждите на инвестиционното проектиране на обекти - недвижими паметници на културата.
1114	1.1.4.Технико-икономическа обосновка за определяне на икономическата целесъобразност и ефективност на инвестиционното строително намерение, в т.ч. за избор на подходящ негов вариант.
1115	1.1.5.Обосновка на социалната целесъобразност и ефективност на инвестиционната инициатива, в т.ч. откриване на работни места и осигуряване на обществени услуги.
1116	1.1.6.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.
1117	1.1.7.Специфични проучвания при реконструкция, пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради.
1118	1.1.8.Други специфични проучвания, налагащи се от вида и спецификата на отделните строежи.
1120	1.2.Обемноустройствено проучване:
1121	1.2.1.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;
1122	1.2.2.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.
1123	1.2.3.Представя обобщено функционално-пространствено решение за сградата (сградите).
1124	1.2.4.Представя обобщено обемно-фасадно решение на сградата (сградите).
1125	1.2.5.Определя обобщено оформяне на околното пространство на сградата (сградите) в поземления имот или в групата поземлени имоти.
1126	1.2.6.Дава обобщено решение на инженерните мрежи в поземления имот (имоти), когато това има съществено значение за функционалното и архитектурно-обемното решение.
1127	1.2.7. определя задължителните изисквания и параметри за опазването на недвижимите паметници на културата и тяхната среда, както и за интегриране на новото застрояване към тях.
1130	1.3. Изясняване и набавяне на изходни данни и документи.
1140	1.4. Изготвяне на задание за проектиране.
1200	Фаза 2 - Идеен проект
1210	2.1. Идеен проект :
1211	2.1.1. чертежи, които изясняват предлаганите проектни решения в следните препоръчителни мащаби:
12111	* ситуационно решение - в М 1:500 или М 1:1000;
12212	* всички разпределения с нанесени коти на оси и габарити на сградата;
12313	* примерно обзавеждане - в М 1:100 или М 1:200;
12414	* покривни линии - в М 1:100 или М 1:200;
12515	* характерни разрези, изясняващи обема на сградата и вертикалните
12616	* комуникации с означение на нивата - в М 1:100 или М 1:200;
12717	* всички фасади - в М 1:100 или М 1:200;
12818	* други чертежи - в подходящ мащаб, в зависимост от вида и спецификата

КАТАЛОГ НА ДОКУМЕНТИТЕ – ЕТАПИ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ

12919	* на обекта, които се договарят допълнително;
1212	2.1.2. обяснителна записка, поясняваща предлаганите проектни решения и съответствието им с изискванията по ЗУТ за безопасна, сигурна, здравословна и достъпна за всички среда и изчисления, обосноваващи проектните решения, които се включват по преценка на проектанта, или когато се изискват със заданието за проектиране (договора за проектиране);
1213	2.1.3. изготвяне на таблица с основните технически показатели на обекта (застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем и т.н.) и изготвяне на прогнозна стойностна сметка по уедрени показатели.
1220	2.2. Идеиният проект се изработва в съответствие със скицата (визата) за проектиране и със заданието за проектиране (договора за проектиране).
1230	2.3. Когато няма изработено задание за проектиране, идейният проект изпълнява и ролята на задание за следващата фаза на проектиране.
1240	2.4. Обхватът и съдържанието на идейния проект трябва да бъдат достатъчни за ползването му:
1241	2.4.1. като основа за изработване на следващата фаза на проектиране;
1242	2.4.2. за избор на архитектурно-пространствено решение, строително-конструктивно решение, инсталационни и технологични решения, системи за безопасност и др., когато такива се изискват със заданието за проектиране (договора за проектиране);
1243	2.4.3. за нуждите на съгласуването - при условията и по реда на чл. 141 ЗУТ.
1250	2.5. Идеиният проект може да се изработва в една или повече проектни части в зависимост от вида, характера, сложността и спецификата на съответния обект и неговите подобекти.
1260	2.6. Идеиният проект може да се разработва във варианти на проектните решения.
1300	Фаза 3 - Технически проект
1310	3.1. Технически проект:
1311	3.1.1. чертежи, по които може да се изпълняват СМР в следните препоръчителни мащаби:
13111	3.1.1.а TM ситуационно решение - в М 1:500 или М 1:1000; изработено върху основа, което посочва точното местоположение на обекта и постигнатите показатели на застрояване;
13112	3.1.1.б TM разпределения на всички етажи и план на покривните линии в М 1:50 или М 1:100, с коти и означения, изясняващи параметрите на всички помещения и на отвори в тях, предвидените материали с минимални изисквания към тях, за обработката на стени, подове, тавани, стълбища и други части на сградата;
13113	3.1.1.в TM напречни и надлъжни вертикални разрези, изясняващи височините, нивата, вертикалната комуникация в сградата, наклоните на покривните равнини, изолациите, подовите конструкции и настилки, в М 1:50 или М 1:100;
13114	3.1.1.г TM фасадни планове, изясняващи външното оформяне на обемите, употребените материали и тяхната обработка, в М 1:50 или М 1:100;
1312	3.1.2. обяснителна записка, поясняваща предлаганото проектно решение и съдържаща таблица с основните показатели на обекта (застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем);
1313	3.1.3. съгласуване на работата на всички инженерни специалности, интегриране на разработките им в архитектурния проект;
1314	3.1.4. количествена и стойностна сметка се прилагат, когато се изискват със заданието и договора за проектиране.
1320	3.2. Техническият проект се изработва въз основа на съгласувания идеен проект, а в случаите, когато не е изработен идеен проект - в съответствие със скицата (визата) за проектиране и заданието за проектиране (договора за проектиране).

КАТАЛОГ НА ДОКУМЕНТИТЕ – ЕТАПИ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ

1330	3.3. Техническият проект е основа за изработване на работния проект и е основание за издаване на разрешение за строеж, възлагане и изпълнение на строителството.
1340	3.4. С техническия проект се доизясняват и допълват проектните решения на идейния проект, респ. се изработват проектни решения, които осигуряват:
1341	3.4.1. съответствието с изискванията към строежите по чл. 169 ЗУТ;
1342	3.4.2. ползването му като документация за договаряне на строителството;
1343	3.4.3. започването и изпълнението на строителството до завършването на обекта.
1400	Фаза 4 - Работен проект
1410	4.1. Работният проект включва:
1411	4.1.1. работни чертежи и детайли, по които се изпълняват отделните видове СМР в следните препоръчителни мащаби:
14111	а/ ситуационно решение - в М 1:500 или М 1:1000; изработено върху основа от кадастралната карта (кадастралния план) или от действащия подробен устройствен план, в което се посочват точното местоположение на обекта и постигнатите показатели на застрояване.
14112	б/ разпределения на всички етажи и план на покривните линии в М 1:50 с коти и означения, изясняващи: параметрите на всички помещения, предвидените материали с изисквания към тях, за обработката на стени, подове, тавани, стълбища и други части на сградата, нанасяне върху архитектурните проекти навсички конструктивни елементи с точните им размери от конструктивния проект, нанасяне на всички отвори в подове, тавани, стени в съответствие с инсталационните проекти; определяне на точните размери и положение на врати и прозорци, номериране, отваряемост, височина на подпрозоречния парапет; наклоните на покривните равнини, изолациите.
14113	в/ напречни и надлъжни вертикални разрези, изясняващи височините, нивата, вертикалната комуникация в сградата, изолациите, подовите конструкции и настилки, определяне на котите на конструктивното ниво на готовия под на всяко помещение, вид и дебелина на слоевете на подовата настилка.
14114	г/ фасадни планове, изясняващи външното оформяне на обемите, употребените материали и тяхната обработка с вертикални коти на всички елементи, номерация и отваряемост на вратите в М 1:50.
14115	д/ изчертаване на стълбищата в план и разрез в М 1:20 или М 1:25 спълно котиране на всички размери, като се имат предвид и нивата на готовия под.
14116	е/ строителни детайли - в М 1:20, М 1:5 и М 1:1, изясняващи изпълнението на отделни СМР на обекта, в т.ч. покриви, стени, тавани, подове, настилки, облицовки, изолации, дограми, козирки, стълби, парапети, комини, шахти.
14117	ж/ спецификации на дограма и други материали и изделия.
1412	4.1.2. обяснителна записка, поясняваща предлаганото проектно решение;
1413	4.1.3. съгласуване на работата на всички инженерни специалности, интегриране на разработките им в архитектурния проект;
1414	4.1.4. количествена и стойностна сметка се прилагат, когато се изискват със заданието за проектиране и договора за проектиране;
1415	4.1.5. работният проект може да включва и макети, мостри, фотомонтажи, компютърна анимация и др., които се договарят допълнително.
1420	4.2. Работният проект се изработва въз основа на съгласувания проект в предходна фаза, а при еднофазно проектиране - в съответствие със заданието и договора за проектиране. Работният проект прецизира и детайлизира решенията на идейния проект и/или на техническия проект и определя необходимите строителни материали, изделия и начини за изпълнението на обекта, а когато проектирането е еднофазно във фаза работен проект, дава цялостни архитектурни решения.
1500	Фаза 5 - Изготвяне на количествени сметки и оформяне на документация за процедура за определяне на изпълнител.
	В тази фаза архитект-проектантът извършва следните видове дейности:

КАТАЛОГ НА ДОКУМЕНТИТЕ – ЕТАПИ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ

1510	5.1. Обсъжда с възложителя изпълнението на проекта с предвидените материали;
1520	5.2. Окончателно уточнява изискванията към влаганите материали;
1530	5.3. Изготвя спецификации на врати и прозорци, обзавеждане и оборудване;
1540	5.4. Изчисляват се количествата на материалите и строително-монтажните работи.
1550	5.5. Оформя проектно сметна документация във вид на тръжни книжа.
1600	Фаза 6 - Организиране и провеждане на процедура за определяне на изпълнител.
	В тази фаза архитект-проектантът извършва следните видове дейности:
1610	6.1. Съставя генерална количествено-стойностна сметка по всички специалности, ангажирани с проектирането;
1620	6.2. Обсъжда с възложителя начините на възлагане на строителството;
1630	6.3. Подготвя тръжна документация;
1640	6.4. Подготвя общите условия и изисквания за провеждане на търг за избор на изпълнител/и;
1650	6.5. Обявява и провежда търг (отделни търгове);
1660	6.6. Изготвя сравнителна таблица по показатели на офертите;
1670	6.7. Изготвя препоръчителна оценка.
1700	Фаза 7 - Инвеститорски и архитектурен контрол по реализирането на инвестиционния проект, координиране на строителния процес до неговото завършване и въвеждането на обекта в експлоатация.
	В тази фаза архитект-проектантът извършва следните видове дейности:
1710	7.1. Изпълнение на цялостен инвеститорски и архитектурен контрол върху изпълнението на СМР и тяхното съответствие с изготвените проекти.
1720	7.2. Участие в изготвянето на календарен график за изпълнение от фирмата/фирмите изпълнител/и и контрол върху неговото спазване.
1730	7.3. Координиране на работата на инженерните специалности, изпълняващи авторски и инвеститорски контрол.
1740	7.4. Приемане на завършени етапи от СМР, като качество и количество, писмено отразяване на евентуални пропуски и недостатъци на този етап с копие до възложителя; намиране и прилагане на решения за незабавното им отстраняване, вкл. и детайли.
1750	7.5. Проверка на стойностите по представените актове и авансови исокове и тяхното съответствие с офертните цени, подписване и представяне на възложителя съгласие за изплащането им, ако са изпълнени условията за това.
1760	7.6. Корекция и съгласуване на архитектурни детайли в процеса на строителството, даване на устни и писмени указания (в заповедната книга) на строителите при възникнали неясноти, несъответствия с проектите, възникнали по време на строителството, за които писмено се уведомява възложителят.
1770	7.7. Контрол и евентуална корекция на елементите, доставени от изпълнителя/изпълнителите.
1780	7.8. Изготвяне на екзекутивни чертежи.
1790	7.9. Съдействие на възложителя при въвеждане в експлоатация на обекта; при необходимост - участие в приемателната комисия.
1799	7.10. Изготвяне на списък с гаранционните срокове по видове СМР и съответните фирми изпълнителки.
1800	Фаза 8 - Строителство.