



ЕВРОПЕЙСКИ СЪЮЗ  
ЕВРОПЕЙСКИ  
СОЦИАЛЕН ФОНД



# Дистанционно обучение по обучителен модул 2 „Устройство на територията“

*Този документ е създаден съгласно Административен договор № BG05SFOP001-2.015-0001-C02, проект „Повишаване на знанията, уменията и квалификацията на общинските служители“ за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по Оперативна програма „Добро управление“, съфинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.*

**Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“**  
*Обучителен модул 2 «Устройство на територията»*

**Съдържание на темата:**

**6.1. ИНВЕСТИЦИОННО ПРОУЧВАНЕ И ПРОЕКТИРАНЕ**

**6.1.1. КАТЕГОРИЗАЦИЯ НА СТРОЕЖИТЕ**

**6.1.2. ИНВЕСТИЦИОННО ПРОУЧВАНЕ**

**6.1.3. ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ**

**6.1.4. ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ**

**ТЕМА ЗА ДИСКУСИЯ/ВЪПРОС**

Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“  
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

Глава осма „Инвестиционно проектиране и разрешаване на строителството“ на ЗУТ, започва с Раздел I, „Инвестиционно проучване и проектиране“. В този раздел са вместени чл. от 137 до 140 а, които касаят инвестиционното проектиране и анализ на устройственото планиране. Въпреки, че е сравнително малък раздел, тук са въведени две наредби - за номенклатурата на видовете строежи и за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“  
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

### 6.1.1. КАТЕГОРИЗАЦИЯ НА СТРОЕЖИТЕ

Разпоредбата на **чл. 137, ал. 1 на ЗУТ** определя 6 /шест/ категории строежи в зависимост от характеристиките, значимостта, сложността и рисковете при експлоатацията им.

На основание чл. 137, ал. 2 е издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството действащата **Наредба № 1 от 30 юли 2003 г. за номенклатурата на видовете строежи**, (Обн. ДВ. бр. 72 от 15 Август 2003 г., изм. ДВ. бр. 23 от 22 Март 2011 г., изм. и доп. ДВ. бр. 98 от 11 Декември 2012 г., изм. и доп. ДВ. бр. 56 от 11 Юли 2017 г.).

Интересна е разпоредбата на ал. 3: **“Строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на този закон.”** - няма общо с категоризацията на строежите, но е приложима във почти всяко адм. производство по ЗУТ.

Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“  
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

## 6.1.2. ИНВЕСТИЦИОННО ПРОУЧВАНЕ

**Чл. 138.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Възложителят може да възлага предварителни (прединвестиционни) и обемно-устройствени проучвания за определяне разположението на обекта, доказване на нормативната допустимост, целесъобразността на инвестиционната идея, както и за съставяне на задание за изработване на инвестиционен проект.

**Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

В Наредба № 4 от 21 май 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти (Наредба № 4) са разгледани горните документи, както следват:

- Предварителни (предиинвестиционни) проучвания – в Глава втора, чл. 9 от Наредба № 4;
- Обемно-устройствени проучвания - в Глава трета, чл. 10-11 от Наредба № 4;
- Задание за изработване на инвестиционен проект – чл. 13 и чл. 14 от Наредба № 4 (*„Заданието за проектиране за първоначалната фаза служи за задание и на всяка следваща фаза заедно с проекта от предходната фаза.“*).

**Документите по чл. 138 от ЗУТ не са обвързани с действия на  
общинската администрация! Изключение правят  
общинските обекти, когато Общината е възложител!**

### 6.1.3. ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ

„Чл. 139. (1) Инвестиционните проекти могат да се изработват в следните фази:

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

(2) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012, бр. 101 от 2015 г.) Възложителят в зависимост от спецификата на обекта задължително възлага за изработване тези части на инвестиционния проект, въз основа на които може да се направи оценка за съответствие с изискванията на чл. 169, ал. 1 и 3 и да се изпълни строежът.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г., бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., бр. 101

**Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

от 2015 г., бр. 13 от 2017 г.) Всички документи – графични и текстови, по всички части на инвестиционния проект се подписват и подпечатват от проектанта на съответната част и се съгласуват с подпис от проектантите на останалите части и от възложителя. Не се съгласуват с подпис изчисленията, извършени от проектанта по съответната част.

(4) (Доп. - ДВ, бр. 20 от 2003 г., отм., бр. 65 от 2003 г.).

(5) (Изм. - ДВ, бр. 66 от 2013 г., в сила от 26.07.2013 г., бр. 98 от 2014 г., в сила от 28.11.2014 г.) Министърът на регионалното развитие и благоустройството издава наредба за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.“

Действащата наредба по чл. 138, ал. 5 от ЗУТ е **Наредба № 4 от 21 май 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти**, в сила от 05.06.2001 г., издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството.



Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“  
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

### 6.1.4. ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

„**Чл. 140.** (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г.) Възложителят или упълномощено от него лице може да подаде заявление за издаване на виза за проектиране.“

Възложител е собственикът на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон. Възложителят или упълномощено от него лице осигурява всичко необходимо за започване на строителството (чл.

„(2) (Доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.) Визата за проектиране представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания,

**КОМБИНИРАНА СКИЦА  
ЗА ПЪЛНА ИЛИ ЧАСТИЧНА ИДЕНТИЧНОСТ  
НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 18352.501.337**

Адрес: с. Гърляно, ул. "Руен" № 2,  
имот 18352.501.337 по кадастралната карта на с. Гърляно, общ. Кюстендил, одобрена със Заповед №  
РД-18-1228 от 13.06.2018 г. на Изпълнителен директор на АГКК  
и  
УПИ I-"За обществени обслужващи дейности", квартал 15а от плана за регулация на с. Гърляно, общ.  
Кюстендил, одобрен със Заповед № 2889 от 24.12.1986 г. и изменен със Заповед № РД-00-224 от  
13.05.2019 г.

Кадастрална координатна система 2005

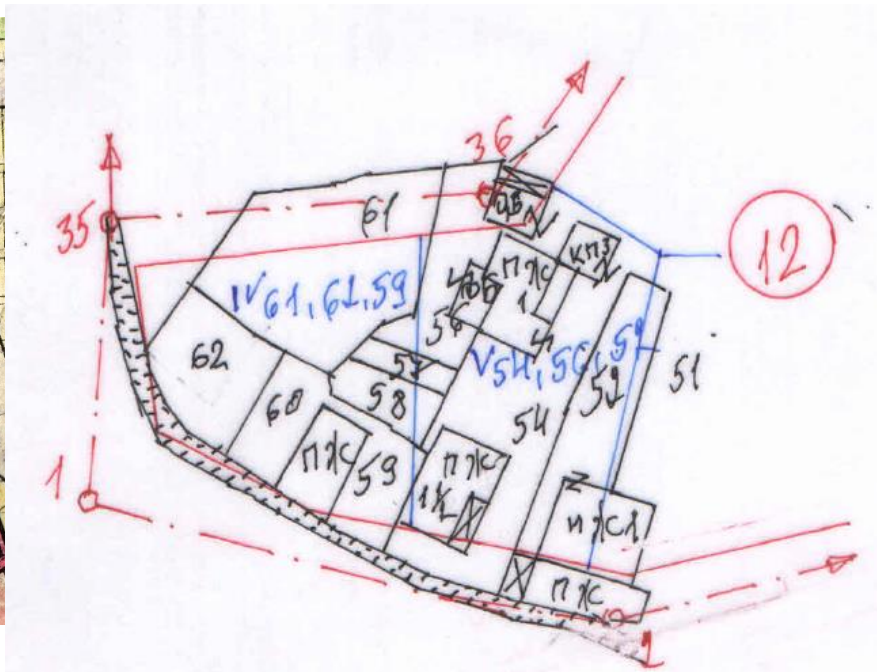
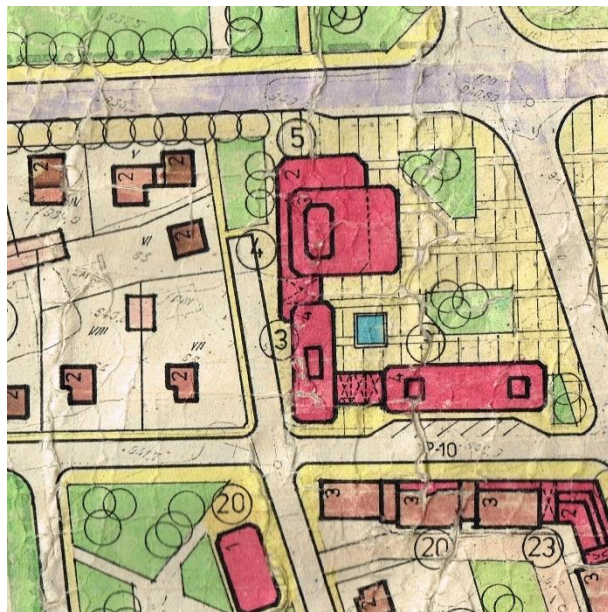


Легенда:  
 ————— имотна граница по ЮЗЗР  
 ————— дворична регулационна линия  
 ————— улична регулационна линия

Площи кадастрална карта:  
 - ПИ 18352.501.337 - 5084 кв.м.

Площ по план за регулация:  
 - УПИ I-"За обществени обслужващи дейности", квартал 15а - 5084 кв.м.

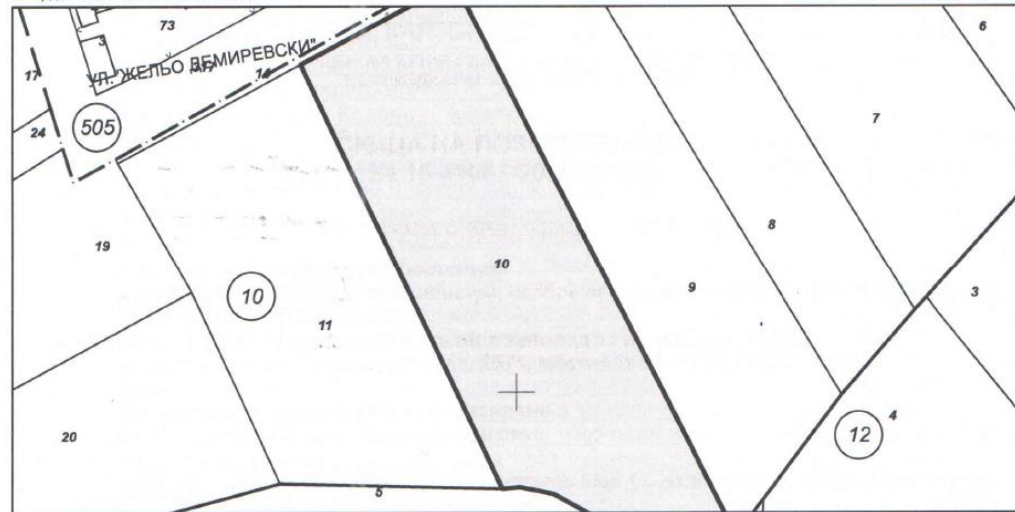
Дата: 03.06.2019 г.  
 Изработил инж. Иван Желюски



**Варианти на графични основи за издаване на виза за проектиране!**

- комбинирана скица
- ПУП-ПЗ
- ПУП-ПР
- КККР

Координатна система ККК2005



**Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“**  
**Обучителен модул 2 «Устройство на територията»**

ако има такива, както и допустимите отклонения по чл. 36. Когато кадастралната карта е влязла в сила след влизането в сила на подробния устройствен план, визата се издава върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план.“

*При липса на кадастрална карта, визата за проектиране се изготвя в/у извадка от кадастрален регулационен и/или застрашителен план. При одобрен работен устройствен план е задължително да се посочи кота корниз и било.*

**Съгл. чл. 58 от ЗУТ:** „В неурегулирани малки населени места и в части от тях застрояване се **допуска въз основа на скица-копие от кадастрална карта (кадастрален план) или ситуационна скица**, съставена от проектанта, които трябва да съдържат и данни за наличните сгради и съоръжения в съседните имоти, както и необходимите коти. ...“

Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“  
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

(3) (Доп. - ДВ, бр. 65 от 2004 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г., изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., доп. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. и доп. - ДВ, бр. 101 от 2015 г., изм. - ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г.) **За строежите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, 51, 58, 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6, 7 и 8, както и за обекти - недвижими културни ценности издаването на виза е задължително. Визата за проектиране се съобщава на заинтересуваните лица по чл. 131 с изключение на случаите, когато са представени декларации за съгласието им с нотариална заверка на подписите или заинтересувани лица са само лицата, по чиято инициатива се издава визата.**

## Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“ Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

### Задължително издаване на виза за проектиране:

- По **чл. 12, ал. 3 от ЗУТ**: за поземлените имоти в земеделски, горски и защитени територии (чл. 8, т. 2, 3 и 4), без промяна на предназначението им, се допуска застрояване на обекти, чиито функции са съвместими с предназначението на имотите, при спазване на действащата нормативна уредба и въз основа на подробен устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината.

- По **чл. 41, ал. 2**: Когато допълващо застрояване не е предвидено с действащия подробен устройствен план, то се допуска от главния архитект на общината с виза за проучване и проектиране по чл. 140, ако постройките се застрояват свободно или допреди до сгради на основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с постройки на допълващо застрояване само между два урегулирани поземлени имота. Допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план.

### 3.

- По **чл. 50 и чл. 51 – за временни строежи!**

- По **чл. 58**: В неурегулирани малки населени места и в части от тях застрояване се допуска въз основа на скица-копие от кадастрална карта (кадастрален план) или ситуационна скица, съставена от проектанта, които трябва да съдържат и данни за наличните сгради и съоръжения в съседните имоти,

## Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“ Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

както и необходимите коти. Строителството се разрешава по установения ред при съобразяване с нормите на наредбата по чл. 13, ал. 1. Оградите се строят по съществуващи имотни граници, без да се дава строителна линия за тях.

- По **чл. 59**: Извън границите на урбанизираните територии застрояване се допуска при спазване на предвижданията на действащ общ устройствен план за територията на общината или за част от нея и въз основа на действащ план за застрояване за поземлен имот или за група поземлени имоти или парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура, след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон, освен в случаите по чл. 109, ал. 2 и 3.

(2) (Изм. - ДВ, бр. 41 от 2001 г.) Без промяна на предназначението на земята застрояване в поземлени имоти по ал. 1 се допуска при условията на чл. 12, ал. 3.

- По **чл. чл. 133, ал. 6**: План-извадка не се изработва за части от територията, за които изработваният проект за подробен устройствен план не променя предвижданията на действащ подробен устройствен план. В тези случаи задължително се издава виза за проектиране.

- По **чл. 134, ал. 6, 7 и 8**: „(6) (Предишна ал. 5, изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато при прилагане на действащи подробни устройствени планове **се променят само разположението и конфигурацията на предвидените сгради, в т.ч. при пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради**, без да се променят начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона, не е необходимо да се изменят тези планове. В

## Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“ Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

тези случаи конкретното застрояване се определя с виза по [чл. 140](#).

(7) (Нова – ДВ, бр. 101 от 2015 г.) По реда на ал. 6 **може да се промени начинът на застрояване само между два урегулирани поземлени имота за ниско застрояване** при спазване на останалите изисквания и при наличие на нотариално заверено писмено съгласие на собствениците на двата имота. В този случай не е необходимо визата за проектиране да се съобщава на заинтересуваните лица. Допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план.

(8) (Нова – ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 1.01.2019 г.) Без да се изменя планът за застрояване и без да се променя установеното с плана за регулация предназначение, по реда на ал. 6 **може да се допуска от високо в средно и/или ниско и от средно в ниско по характер застрояване**. Издадените визи не променят предвижданията на действащия план за застрояване. Разрешените въз основа на тях строежи могат да се пристрояват и/или надстрояват до обема на предвижданията на действащия план за застрояване или се премахват по реда на [чл. 53а](#).“

- **За обекти - недвижими културни ценности**-трябва да бъде изготвена по ал. 4, за да се внесе за съгласуване. Съгласно чл. 83 от Закона за културното наследство (ЗКН) визата за проектиране в защитени територии за опазване на културното наследство се съгласува по реда на [чл. 84, ал. 1 и 2](#) от ЗКН при следните случаи:

## Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“ Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

- ✓ **в единични културни ценности и в техните граници за:** консервация, реставрация, адаптация, експониране, реконструкция по автентични данни, пристрояване, надстрояване, конструктивно укрепване, делба, промяна на предназначението, ремонти и преустройства, цветови фасадни решения, художествено осветление, паркоустройство и благоустройство; за ново основно и допълващо застрояване, а при наличие на археологически недвижими културни ценности - и проектите по част конструкции, както и проектите на транспортната и техническата инфраструктура, включително и за сградните отклонения за присъединяване към мрежите и съоръженията;
- ✓ **в охранителни зони на единични културни ценности и в границите на групови културни ценности,** ако с режимите за опазване не е определено друго: за ново основно и допълващо застрояване, реконструкция, надстрояване, пристрояване, ремонти и преустройства с промяна на външния вид на строежите, а при археологически недвижими културни ценности - и проектите по част "конструкции", както и проектите на транспортната и техническата инфраструктура, включително и за сградните отклонения за присъединяване към мрежите и съоръженията; за паркоустройство и благоустройство;
- ✓ **в охранителни зони на групови културни ценности,** ако с режимите за опазване не е определено друго за: ново основно застрояване, надстрояване и пристрояване, а при археологически, недвижими културни ценности - и проектите по част "конструкции", както и проектите на транспортната и техн. инфр., вкл. и за сградните отклонения за присъединяване към мрежите и съоръженията.



## Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“ Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

тези случаи конкретното застрояване се определя с виза по чл. 140.

(4) За строежи в границите на недвижими културни ценности и в охранителните зони на единични културни ценности, в случаите, когато няма одобрени специфични правила и нормативи, визата за проектиране се издава със задължителни линии на застрояване и максимално допустима кота корниз.

(5) В населени места и части от тях с действащ регулационен план, определени за ниско жилищно застрояване, инвестиционното проектиране може да започне въз основа на виза, в която се указват изискванията за застрояване съобразно действащите нормативи, ако не се променя характерът на застрояване и само при свободно и свързано застрояване между два имота. За разрешаване на строителството не се изисква одобряване на план за застрояване.

(6) За обекти на техническата инфраструктура не се издава виза за проектиране.

(7) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 33 от 2008 г....изм. и доп. - **ДВ, бр. 16 от 2021 г.**) **Визата за проектиране се издава от главния архитект на общината, съответно от областния управител, от министъра на регионалното развитие и благоустройството.** Визата за проектиране на специални обекти, свързани с отбраната и *сигурността* на страната, се издава от министъра на отбраната, от министъра на вътрешните работи, от председателя на Държавна агенция "Национална сигурност", от председателя на Държавна агенция "Разузнаване" или от председателя на **Държавна агенция "Технически операции"**, когато се отнася за обекти на съответното министерство или агенция. Визата за проектиране се издава в едномесечен срок от постъпване на заявлението по ал. 1.

## Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“ Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

**Чл. 140а.** (Нов - ДВ, бр. 1 от 2019 г., в сила от 01.01.2019 г.) (1) В заявлението по чл. 140, ал. 1 възложителят или упълномощеното от него лице **може да поиска с визата за проектиране да му бъдат предоставени и изходните данни**, необходими за проектирането и за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура от съответните експлоатационни дружества, като опише инвестиционното си намерение.

(2) (Изм. и доп. - ДВ, бр. 62 от 2020 г.) **В 7-дневен срок от получаването му компетентният орган по чл. 140, ал. 7 изпраща заявлението по ал. 1 на хартиен носител и по електронен път с приложено копие (извадка) от действащ подробен устройствен план** до посочените в заявлението експлоатационни дружества за безвъзмездно предоставяне на исканите изходни данни, необходими за изработване на инвестиционния проект и на условията за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура.

(3) (Доп. - ДВ, бр. 62 от 2020 г.) **В 14-дневен срок от получаване на заявлението експлоатационните дружества предоставят служебно и безвъзмездно на хартиен носител и по електронен път становища на компетентния орган по чл. 140, ал. 7, съдържащи исканите в заявлението по ал. 1 изходни данни**, необходими за проектирането и условията за присъединяване.

(4) **Изходните данни** и условията за присъединяване съдържат техническите параметри и изискванията на съответното дружество към съоръженията в присъединявания обект, схема с посочване на начина и мястото на присъединяване, необходимите сервитутни зони на съоръженията за

## Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“ Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

присъединяване, възможните срокове за присъединяване, както и други данни, определени в наредбите по чл. 84, ал. 3 от този закон и чл. 116, ал. 7, чл. 125, ал. 3 и чл. 196, ал. 1 от Закона за енергетиката.

(5) В тридневен срок от предоставянето на всички изходни данни по ал. 4 от експлоатационните дружества компетентният орган по чл. 140, ал. 7 **уведомява заявителя по ал. 1, който в тридневен срок може да направи възражения.**

(6) При липса на възражения в срока по ал. 5 компетентният орган по чл. 140, ал. 7 издава визата за проектиране. При наличие на възражения се повтаря процедурата по ал. 2 и 3, като заявителят не може да прави повторно възражение.

(7) (Изм. - ДВ, бр. 62 от 2020 г.) **Визата за проектиране по ал. 6 съдържа данните по чл. 140 и към нея се прилагат и предоставените от експлоатационните дружества изходни данни и условия за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура.**

(8) **Визата за проектиране по ал. 6 е основание за сключване на договори с експлоатационните дружества за временно водоснабдяване на строителната площадка по време на изпълнение на строителството и/или за временно електроснабдяване на строителния обект - когато в имота не е осигурено хранване, и на договори за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура при посочените в нея условия, ако в едногодишен срок от влизането и в сила възложителят внесе за съгласуване и одобряване инвестиционния проект. Експлоатационните дружества не могат да поставят допълнителни условия, утежняващи възложителя. Когато в едногодишния срок от**

## Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“ Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

влизането в сила на визата за проектиране възложителят не внесе за съгласуване и одобряване инвестиционния проект, той следва да поиска от експлоатационните дружества да му предоставят нови изходни данни и условия за присъединяване по реда, определен в наредбите по чл. 84, ал. 3 от този закон и чл. 116, ал. 7, чл. 125, ал. 3 и чл. 196, ал. 1 от Закона за енергетиката.

(9) Образецът на заявлението по ал. 1 се утвърждава от министъра на регионалното развитие и благоустройството след съгласуване с председателя на Комисията за енергийно и водно регулиране.

Образецът по чл. 140а, ал. 9 от ЗУТ е достъпен на ел. страница на Министерство на регионалното развитие и благоустройство!

**С изменението на ЗУТ с ДВ, бр.16 от 2021 г. няма съществени промени по отношение на визата за проектиране, само в чл. 144 от ЗУТ се регламентира, че при искане за съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти е необходимо да се представи:**

- **виза за проектиране с изходни данни и условия за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура по [чл. 140а](#) или виза за проектиране по [чл. 140, ал. 3](#);**

- документ с предоставени изходни данни и условия за присъединяване от експлоатационните дружества към мрежите на техническата инфраструктура в случаите, **когато не е поискано издаване на виза за проектиране по [чл. 140а](#).**

Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“  
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

ВАС е реализирал проект по ОП „Добро управление“ в резултат на който е извършен поробен анализ на редица процедури по ЗУТ от съдия Г. Солакова! Относно визата за проектиране:

4. В производството по оспорване на виза за проектиране по чл.140 ЗУТ, се наблюдава противоречиво произнасяне по въпроса за обжалваемостта на този вид актове, както и по отношение на кръга на заинтересованите страни с право на жалба. Има казуси, в които се отрича и правото на заявителя по ал.1 на чл.140 от ЗУТ да обжалва издадената виза, с мотив, че е с положителен за него ефект.

Така установените противоречия в съдебната практика са детайлно описани в съдебните актове по **ПРИЛОЖЕНИЕ 4**

Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“  
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

С обжалваното определение първоинстанционният съд е приел, че виза за проектиране на сграда със средно застрояване с преобладаваща жилищна функция в УПИ II-539, кв. 13, ж. к. Младост, издадена на 02.09.2014 г. от главния архитект на София, представява само извадка от действащия ПУП, няма характеристиките на виза по чл. 140, ал. 3 ЗУТ и не представява индивидуален административен акт.

Определението е незаконосъобразно:

Визата за проектиране е индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21 от АПК във връзка с чл. 214 от ЗУТ. В случаите по чл. 140, ал. 3 ЗУТ, когато издаването на виза за проектиране е задължително, с нея се допуска строителство, различно от плана за застрояване, или непредвино в плана, без да се изменя самия план - чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6 ЗУТ. В случаите на чл. 58, 59 и чл. 140, ал. 4 ЗУТ визата за проектиране изцяло замества плана, тъй като такъв не е одобрен. Когато визата за проектиране допълва или изменя плана за застрояване, тя става част от него.

Тема 6 (част 1): „Инвестиционно проучване и проектиране“  
Обучителен модул 2 «Устройство на територията»

Визата за проектиране, респ. отказът да бъде издадена такава, е индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21 от АПК във връзка с чл. 214 от ЗУТ. Това е така, защото визата определя параметрите на допустимото застрояване в даден поземлен имот - чл. 140, ал. 2 и 3 от ЗУТ, предпоставка е за одобряване на инвестиционен проект - чл. 144, ал. 1, т. 2 от ЗУТ и за учредяване на право на строеж - чл. 180 от ЗУТ. В определените от закона случаи визата за проектиране допълва или замества застроителния план. Поради това отказът за издаване на виза за проектиране подлежи на оспорване.

**В резултат от направения анализ, е безспорно, че визата за проектиране по чл. 140, ал. 3 от ЗУТ е административен акт!**