

# РЕШЕНИЕ

№ 18029

гр. София, 12.05.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в публично заседание на 28.04.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **3375** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Образувано е по жалба на В. Е. П. - К. против Виза за проектиране по чл. 140, ал. 3, вр. чл. 184 ЗУТ, издадена на 29.12.2025 г. от главен архитект на район „Л.“, Столична община, за инвестиционно проектиране на „Детска площадка с достъпна среда“ в ПИ с идентификатор 68134.903.2421 по КККР, съставляващ част от УПИ I „за училище и ТП“, кв. 3, м. „Драгалевска спирка“, кв. Л., [населено място].

В жалбата се излагат единствено оплаквания, че се утежнява правния статут на УПИ I „за училище и ТП“, кв. 3, м. „Драгалевска спирка“, кв. Л., [населено място] и се ограничава правото на собственост. Изразява нежелание за застрояване на имота. Поддържа, че с визата се засягат правата на трети лица, които са съсобственици на ПИ с идентификатор 68134.903.2421 по КККР.

Ответната страна – главен архитект на район „Л.“, Столична община изразява становище за неоснователност на жалбата, тъй като не се нарушават параметрите на застрояване.

Заинтересованата страна Център за специална образователна подкрепа – „Л.“ счита за неоснователна жалбата. В допълнение се поддържа за недопустимост на същата, мотивирано с разбирането, че визата не засяга имот, собственост на жалбоподателката.

Административен съд София - град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е образувано по подадено до главния архитект на район „Л.“, Столична община заявление рег. № РЛЦ25-УЗ21-168/21.11.2025 г. на Център за специална образователна подкрепа (ЦСОП) – „Л.“, с което се иска издаване на виза за проектиране на обект „Детска площадка с достъпна среда“ в ПИ с идентификатор 68134.903.2421 по КККР, УПИ I „за

училище и ТП “, кв. 3, м. „Драгалевска спирка“, кв. Л., [населено място].

Към заявлението е приложено мотивирано предложение за издаване на виза за проучване и проектиране на детска площадка с достъпна среда в УПИ I (ПИ с идентификатор 68134.903.2421) във връзка с чл. 184 ЗУТ.

С допълнително заявление от 09.12.2025 г. са представени допълнителни документи, а именно акт за държавна собственост № 03473/03.10.2003 г., скица на поземлен имот и комбинирана скица за ПИ с идентификатор 68134.903.2421 по КККР, отразяващ границите по одобрените кадастрална карта и регулационния план на м „Драгалевска спирка“.

Към преписката е приложен Инвестиционен проект за обект „Детска площадка“, част „Паркоустройство и благоустройство“. Приложена е извадка от ОУП на СО, според която процесният имот попада в устройствена зона „ОО“ - Зона за обществено-обслужващи дейности. Приложена е още декларация за липсата на дървесна растителност.

Последвало е издаване на оспорената Виза от 29.12.2025 г. от главния архитект на район „Л.“, Столична община, с която на основание чл. 140, ал. 1 и ал. 3 ЗУТ е допуснато инвестиционно проектиране на обект „Детска площадка с достъпна среда“ в ПИ с идентификатор 68134.903.2421 по КККР, съставляващ част от УПИ I „за училище и ТП “, кв. 3, м. „Драгалевска спирка“, кв. Л., [населено място].

В мотивите е отразено, че по ОУП на Столична община процесният УПИ попада в „Зона за обществено-обслужващи дейности“ (ОО), съгласно т. 15 от Приложение към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО, с устройствени показатели: макс. плътност на застрояване 60 %; макс. К. 3; мин. озел. площ 30 % и макс. кота корниз 20 м.

Отразено е, че регулационният плана м. „Драгалевска спирка“ е одобрен със Заповед № РД-50-90-533/25.11.1993 г., а кадастралната карта е одобрена със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК.

В графичната част на визата е отразено, че детската площадка е позиционирана минимум на 3 метра от границите със съседните имоти .

По делото е приложен нотариален акт от 17.01.2024 г., според който В. Е. П. – К. притежава S ид. ч. от правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.903.2420 по КККР.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима като подадена в срок и от лице, имащо правен интерес от оспорване. По делото не се установява връчване на визата на жалбоподателката, поради което жалбата е в срок.

Лицата, имащи право да оспорят визата са посочени в чл. 131 ЗУТ, вр. чл. 140, ал. 3, изр. второ ЗУТ. В тази връзка според чл. 131 ал. 1 във връзка с ал. 2 ЗУТ разписва лицата, за които е признато право на жалба, които са са собствениците или носителите на ограничени вещни права в засегнат имот или собствениците на съседни имоти при посочените в ал. 2 условия, а именно: имотите - предмет на самия план; съседните имоти, когато се включват в свързано застрояване и/или се предвижда промяна в застрояването им; съседните имоти, включително имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния; съседните имоти, когато се променя предназначението на имота - предмет на плана.

В случая жалбоподателката е собственик на ПИ с идентификатор 68134.903.2420 по КККР, а допуснатото проектиране на детската площадка е в съседния ПИ с идентификатор 68134.903.2421 по КККР. От важно значение е, че двата ПИ попадат в УПИ I „за училище и ТП “ кв. 3, м. „Драгалевска спирка“, кв. Л., [населено място]. Предмет на оспорената виза е УПИ I „за училище и ТП “ кв. 3, кв. Л., [населено място]. Имотът, върху който жалбоподателката има право на собственост е част от този УПИ I, т. е. жалбоподателката се легитимира като собственик върху

имот, който е включен в УПИ, предмет на оспорената виза. В този смисъл е определение № 4312/14.04.2020 г. по адм. д. № 2325/2020 г. по описа на ВАС и определение № 99/06.01.2021 г. по адм. д. № 13201/2020 г. по описа на ВАС, които са постановени по друга категория актове, но са свързани с приложението на чл. 131, ал. 2, т. 1 ЗУТ, когато жалбоподателят е собственик на поземлен имот, включен в границите на УПИ, предмет на оспорения акт.

Оспорената виза за проектиране по чл. 140, ал. 2, вр. ал. 3 ЗУТ представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 АПК, вр. чл. 214 ЗУТ, тъй като определя параметрите на допустимото застрояване в конкретния имот. Като такъв подлежи на съдебен контрол за законосъобразност по критерии, визирани в разпоредбата чл. 146 АПК, според които съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

Оспорваният акт е издаден компетентен орган съгласно чл. 140, ал. 7 ЗУТ, доколкото главният архитект на Столична община на основание § 1, ал. 4 ДР на ЗУТ е делегирал материална компетентност да издаде визата за проектиране на главните архитекти на райони в Столична община, видно от Заповед № РД-09-09-28/17.03.2021 г. на главния архитект на Столична община, която е обществено достъпна на интернет сайта на Направление „Градско планиране и развитие“ към Столична община.

Визата е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна административен акт и отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви, както и разпоредителна част. Във визата са нанесени линии на обекта и минималното му разстояние от границите на имота.

Липсват нарушения на административнопроизводствените правила при издаване на визата.

В съответствие с общото правило на чл. 35 АПК визата е издадена след изясняване на правнозначимите факти и обстоятелства, съобразно представените от възложителя писмени документи и при спазване на срока по чл. 140, ал. 7, изр. последно от ЗУТ.

Не се споделят възраженията за засягане интересите на трети лица, тъй като жалбоподателката не може да се позовава за нарушение на чужди права, доколкото съответните засегнати лица имат право на жалба и решават дали да потърсят съдебна защита.

Визата не противоречи с приложимия материален закон.

Съгласно разпоредбата на чл. 140, ал. 2 ЗУТ 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, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл. 36. В чл. 140, ал. 3 ЗУТ е регламентирано, че за строежите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, чл. 51, чл. 58, чл. 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6, ал. 7 и ал. 8, както и за обекти - недвижими културни ценности, издаването на виза е задължително.

Визата е издадена за инвестиционно проектиране за детска площадка с достъпна среда, която е разположена на открито в двора на помощното училище. Според §1, т. 1 от ДР на Наредба № 1 от 12.01.2009г. за условията и реда за устройството и безопасността на площадките за игра (НУРУБПИ) „площадка за игра“ е площадка за игра по смисъла на § 5, т. 70 ЗУТ. Последната норма от своя страна определя, че площадка за игра е обществено достъпна открита или закрыта площ, предназначена за индивидуални или групови игри, с подходящо за целта устройство, настилка и съоръжения за игра в зависимост от определената възрастова група на ползвателите.

Според чл. 60, ал. 1 НУРУБПИ разрешаването, изграждането и въвеждането в експлоатация на

нови площадки за игра, разположени на открито, както и основното обновяване на съществуващи площадки за игра, се извършват при условията и по реда на ЗУТ.

Според чл. 60, ал. 3 НУРУБПИ част паркоустройство и благоустройство на инвестиционния проект на площадка за игра, разположена на открито, се разработва с обхват съгласно изискванията на Наредба № 4 от 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти. От своя страна разпоредбата на чл. 5, ал. 1 от Наредба № 4 от 2001 г. поставя изискване инвестиционното проектиране се извършва в съответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план (ПУП), с визата за проектиране по чл. 140 ЗУТ, когато издаването е задължително. В случая се касае за детска площадка, която е строеж по смисъла на ЗУИ и за която се изисква изготвянето на инвестиционен проект, а визата е необходима за стартиране на инвестиционното проектиране, т.е. да се дадат параметрите, по които да се изготви проекта. По тези съображения се прави извод, че в случая е допустимо издаването на процесната виза.

Освен това, разпоредба на чл. 140, ал. 3 ЗУТ определя случаите, в които е задължително издаването на виза за проектиране. Разпоредбата обаче не разписва и не може да бъде направен извод, че извън тези случаи не следва да бъде издавана виза за проектиране, когато такава е поискана от възложител и не са налице други законови пречки за това. В този смисъл е Решение № 4578 от 02.05.2023 г. по адм. д. № 415 / 2023 г. на Върховен административен съд.

От извадката на ОПУ на Столична община се установи, че имотът попадава в устройствена зона „Зона за обществено-обслужващи дейности“ (ОО), а в т. 15 от Приложение към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО са заложили следните устройствени показатели на тази зона: макс. плътност на застрояване 60 %; макс. К. 3; мин. озел. площ 30 % и макс. кота корниз 20 м. Оспорваната виза не променя характера и начина на застрояване, а зададените параметри на застрояване не променят правилата и нормативите на съответната устройствена зона ОО. Това обоснова извод за липсата на нарушение на материалния закон.

Неоснователни са възраженията за липсата на съгласие на жалбоподателката за издаване на виза за проектиране. Това е така, тъй като се предвижда детската площадка да е позиционирана в ПИ с идентификатор 68134.903.2421 по КККР, а не в имота на жалбоподателката. Вярно, че този обект е предвиден в един общ УПИ, но законодателят не е въвел изрично изискване заявлението за издаване на виза за проектиране да бъде направено от всички собственици на урегулирания поземлен имот, в който ще се разположи детската площадка.

По делото не се установи и да е нарушена целта на закона, която е свързана с определяне параметрите на допустимото застрояване в конкретния поземлен имот.

На основание чл. 172, ал. 2, пр. последно АПК във вр. с чл. 213 ЗУТ съдът следва да отхвърли оспорването като неоснователно.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 3 и ал. 4 АПК жалбоподателят следва да заплати направените разноски от ответника и заинтересованата страна.

Ответната страна е направила разноски в размер на 102,26 евро за юрисконсултско възнаграждение, което е минималният размер, съответстващ на чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, вр. чл. 37 ЗПрП.

Заинтересованата страна е направила разноски в общ размер на 800 евро за заплащане на адвокатски хонорар, което се установява от приложения договор за правна помощ.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно от АПК, съдът

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. Е. П. - К. против Виза за проектиране по чл. 140, ал. 3, вр. чл. 184 ЗУТ,

издадена на 29.12.2025 г. от главен архитект на район „Л.“, Столична община, за инвестиционно проектиране на „Детска площадка с достъпна среда“ в ПИ с идентификатор 68134.903.2421 по КККР, съставляващ част от УПИ I „за училище и ТП“, кв. 3, м. „Драгалевска спирка“, кв. Л., [населено място]

ОСЪЖДА В. Е. П. – К. да заплати на Столична община сумата в размер на 102,26 евро, представляваща направени разноски за юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА В. Е. П. – К. да заплати на Център за специална образователна подкрепа – „Л.“ сумата в размер на 800 евро, представляваща направени разноски за адвокатски хонорар.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните, а в прекратителната му част в 7 – дневен срок.

Съдия: