

From: Maxim Ivanov <@abv.bg>
Sent: 10 юни 2026 г. 14:30
To: utkr@sredac-sofia.org; lozenets@sofia.bg; info@so-i;
Subject: Становище ПУП Борисова Градина

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
район ЛОЗЕНЕЦ
1142 София, бул. В. Левски 2
тел. 02/865-67-09
№ Към РЛЦ26-РД56-53-[48]
от 10.06.2026 14:40:06



СТАНОВИЩЕ

ОТНОСНО: Проект на подробен устройствен план по чл. 62, ал. 1 от ЗУТ на местност Парк „Борисова градина“, съобщен на основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ в „Държавен вестник“, <https://nag.sofia.bg/SearchDevelopmentPlans/Info/1058>, представен на 28-ми май 2026 г. (към преписка с №РСЦ26-ДИ01-401)

Така предложеният проект не изпълнява основните цели и задачи, вменени от Решение №417 на Столичния общински съвет от 18.07.2013 година:

„В максимална степен да се запази характера на парка като общоградски и рекреационен, като в същото време се потвърди и защити статута на резервата с охранителните му зони и декларираните лесопаркови части, тъй като той е паметник на градинското и парковото изкуство“

Така предложеният проект не решава проблема с частните имоти и не осигурява общественото им ползване. Предвиждат се нови обекти на територии с частна собственост и частна общинска, което създава реална опасност за заграбването им или възпрепятстване на отчуждаването им.

Така предложеният проект не решава проблема с къпалнята „Мария-Луиза“, „Летния театър“ и Дендрариума. Предвидените големи УПИ-та правят частните собственици съсобственици на много по-голяма част от парка и позволяват по-голямо застрояване.

Така предложеният проект не решава проблема със съвместяването на спортните обекти в охранителната зона на Резервата с основните рекреативни функции на парка като дори предвижда строеж на стадион Юнак в оригиналните му параметри (25 000 места).

Настоявам така предложеният проект да не бъде процедиран, докато не отговори на Договора между възложител и изпълнител (№ на НАГ 1374 от 08.01.2016), според който:

I. Изпълнителят следва да спази Заданието, одобрено с Решение №417 от 18.07. 2013 г., което (освен другото) изисква:

1. „Да се запази и регламентира регулационно основната рекреационна функция на парка като територия за широко обществено ползване.“
2. „Да не се допуска навлизане на улична мрежа за достъп до съществуващи стадиони и други спортни комплекси с личен транспорт.“

II. Изпълнителят следва да спази устройствената концепция, с която е спечелил конкурса, в която:

1. Стадион Юнак е предвиден като зелена площ, освободен за отдих и почивка като водеща е парковата функция на парка.
2. Изцяло се запазва съществуващата растителност в парка.

3. Съхранява се лесопарка с видовото и биологичното разнообразие.

III. Изпълнителят следва да спазва препоръките на журито от проведения конкурс, сред които:

1. „Да не се допуска ново строителство на сгради“;
2. „Намесата в резерватната част да бъде само за реставрационни или консервационни дейности“;
3. „Да не допуска формиране на УПИ с голяма площ, които да позволяват значително застрояване, въпреки малкия Кинт и изграждане на паркинги на територията на парка, засягащи тревни площи и трайна растителност“;
4. „Изграждането на буферни паркинги да бъде само в съседни територии на парка“.

Според същия Договор, изпълнителят трябва да представи:

1. План- схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ за:
Водоснабдяване и канализация; Поливна система; Електроснабдяване; Топлофикация;
Газификация; Идейна вертикална планировка
2. **Комуникационно-транспортен план и план за организация на движението, вкл. план за велосипедните алеи.**
3. Справка за геодезично заснета дълготрайна декоративна растителност по чл.19 ал.4 от ЗУЗСО в местата с промяна или с предвиждане на нови алеи и строителни обекти.

Съгласно изричната законова разпоредба на чл. 63, ал. 4 от ЗУТ проектите за подробни устройствени планове задължително се придружават от справка за картотекираната растителност и геодезическо заснемане, заверени от общинските органи по озеленяване, което СГП е направила на главния архитект, както е упоменато в Резолюция 6758 от 2018 г.

Проектът, представен на 28-ми май 2026 г. , не е готов за процедиране преди да се представят всички задължителни документи.

Проектът, представен на 28-ми май 2026 г. , следва да бъде процедиран след като от СПН отпадне:

- Чл. 6, ал. 1, т.2. „освен посочените в ПУП и СПН“

„За цялата територията на м. парк „Борисова градина“ по чл.2 са задължителни следните изисквания: Не се допуска строителството на нови архитектурни обекти, надстройки и пристройки на съществуващите сгради и/или допълнително усвояване на терени, освен посочените в ПУП и СПН.“

- Чл. 6, ал.2 т. 13: „освен допустимите в ПУП-ПЗ и СПН към него“

„За територията на резерват „Княз-Борисова градина“ и „Дендрариума“ е възприета

оптимална дата на консервация и реставрация спрямо 1936 г. и са задължителни следните изисквания“: Изключва се всякакво ново строителство на архитектурни обекти, спортни съоръжения и игрища, освен допустимите в ПУП-ПЗ и СПН към него.“

- Чл. 7, ал. 1 : „Свободното навлизане и паркиране на автомобили на територията по чл.2 се допуска само на определените в ПУП паркинги и подземни гаражи“
- Чл.11, ал.2, т.1 и т.2.:
„1. възстановяване на алеята от площадката с Езерото с лилиите в югоизточна посока към Братската могила, съществувала към 1936 г.;

2. възстановяване на оригиналния архитектурен облик на бюфета бирария на острова в езерото "Ариана";

- Чл. 12, ал. 2, т. 2: „Възстановяване на бившия стадион „Юнак“ („Дружба“) със съпътстващите трибуни и обслужващата сграда по архивна проектна документация и като спортно съоръжение в оригиналните параметри на застрояване – плътност на застрояване и очертание в план и при запазване на оригиналните фасади;“
- Чл. 13, ал. 1, т.5 „при изграждането на подземен паркинг да се осигури свободен почвен слой с минимална дебелина 1,5 м.;“
- Чл. 13, ал. 2, т.5 „изграждане на обществена тоалетна в непосредствена близост до Токоизправителна станция „Юнак“.
- Чл. 15, ал. 2, т. 4 и т. 5: „4. изграждане на нова детска площадка в югозападна част на УПИ без премахване на здрава дървесна растителност;
5. изграждане на площадки за отдих по протежение на ул. "Борова гора" без премахване на здрава дървесна растителност.“
- Чл. 20, ал. 2, т.2; т. 4; т.5; т.6 :

„2. доизграждане на съществуващ сграден фонд в ПИ 903.2547 за общински нужди при запазване на съществуващите обемно-пространствени параметри и съществуващата здрава дървесна растителност;

4. изграждане на площадка за кучета в западната част на УПИ в близост до бул.„Атанас Дуков“ без премахване на здрава дървесна растителност;

5. изграждане на площадка за велосипедист в северозападната част на УПИ;

6. изграждане на помощна сграда за поддръжка на парковата територия със ЗП от 64 кв.м. и кота корниз 3 м, в югозападната част на УПИ за нуждите за поддръжка на парка и ограждане с ажурна ограда, комбинирана с жив плет;“

- Чл. 21, ал. 2, т.1; т.5; т.6; т.7:

„1. изграждане на обществена тоалетна северозападно от сградата на Ловния дом;

5. изграждане на площадка за велосипедист в североизточната част на УПИ;

6. изграждане на детска площадка в южната част на УПИ без премахване на здрава дървесна растителност;

7. изграждане на площадка за кучета в североизточната част на УПИ.“

- Чл.22, ал. 2, т.1; т. 5

1. изграждане на съоръжения за екстремни спортове и детски комплекс с площадки за игра от различни възрастови групи, източно от гара "Пионер" без премахване на здрава дървесна растителност;

5. изграждане на обществена тоалетна в северната част на УПИ

- Чл.24, ал. 1, т.3:

„3. при изграждането на подземен паркинг да се осигури свободен почвен слой с минимална дебелина 1,5 м;“

- Чл. 24, ал. 2, т.3; т.4; т.5; т.6:

„3. изграждане на помощна сграда за поддръжка на парковата територия със ЗП от 64 кв.м. и кота корниз 3 м, в югозападната част на УПИ за нуждите за поддръжка на парка и ограждане с ажурна ограда, комбинирана с жив плет;

4. изграждане на спортен комплекс с подземен паркинг в зона Ca1 по определените параметри на ПЗ;

5. изграждане на помощна сграда обслужваща спортната инфраструктура в спортния комплекс по задължителни линии на застрояване и параметри, съгласно предвиждането в плана за застрояване;

7. изграждане на надземен паркинг в зона Ca1;“

- Чл. 25, ал. 2:“изграждане на обществена тоалетна в североизточната част на УПИ“

Проектът, представен на 28-ми май 2026 г. , следва да бъде процедиран след като от предвижанията му отпадат намиращите се в частна собственост:

- открити обекти за спортни или културни дейности;
- площадки за игра;
- преместваеми обекти по чл. 56, които не могат да заемат повече от 10 на сто от площта на имота;
- монументално-декоративни, информационни и рекламни елементи по чл. 57;

тъй като съгласно чл. 62, ал. 6 от ЗУТ те не подлежат на отчуждаване.

Изпълнителят следва да изпълни целите на ПУП-а като предложи Решение за връщане на публичния характер на парка, което за пореден път не е направено въпреки, че е основна цел на ПУП-а.

Така представеният проект противоречи и на Становището на Министерството на културата от 05.03.2025 г. според което в Резерватната част се ИЗКЛЮЧВА ВСЯКАКВО СТРОИТЕЛСТВО НА АРХИТЕКТУРНИ ОБЕМИ, а в охранителната зона на Резервата не се допуска строителство на подземни паркинги и гаражи.

Проектът на спечелилото дружество „Ковачев архитекти“ ЕООД следва да се представи с оглед изискванията на Договор НАГ-1374/08.01.2016 г. при спазване на Заданието, прието с Решение 417 от 18.07.20213 на СОС, препоръките на журито от проведения конкурс и на базата на устройствената концепция, които са неразделна част от Договора – без ново строителство на сгради, без паркинги на територията на парка, без премахване на растителност.

При необходимост възложителят в лицето на Столична община да предложи промени в рамките на Заданието, които не могат да бъдат в противоречие с действащите нормативни изисквания (съгласно III, чл.8, ал. 6 от Договора).

Тези промени, в случай, че са свързани с нови обеми и намеси, да бъдат съпътствани от доказателства за обществената необходимост, и да бъдат изрично съпроводени от забрана за премахване на съществуваща растителност (след като тя е заснета).

При предлагане на намеси в парка да бъде направена задължителната по ЗООС Екологична оценка.

С уважение:

Maxim Ivanov

Art Director / Motion Designer

Website