

Район Лозенец

From: Pirin Rise Bansko <@abv.bg>
Sent: 10 юни 2026 г. 17:57
To: info@sreded-sofia.org; office@sofia-agk.com; delovodstvo@sofia-agk.com;
delovodstvo@sofia.bg; lozenets@sofia.bg
Subject: ПУП Борисова градина- възражение
Attachments: Становище ПУП граждани Лозенец.pdf

Здравейте

Приложено ви изпращам възражение срещу ПУП на Борисова градина от група граждани на Лозенец.

С уважение

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

район ЛОЗЕНЕЦ

1142 София, бул.В.Левски 2
тел. 02/865-67-09

№ Към РЛЦ26-РД56-53-[70]

от 11.06.2026 8:35:57



(90)18532506

ДО СТОЛИЧНА ОБЩИНА
delovodstvo@sofia.bg

НАПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРА И
ГРАДОУСТРОЙСТВО
СТОЛИЧНА ОБЩИНА
office@sofia-agk.com
delovodstvo@sofia-agk.com

район Средец, СО
utkr@sredec-sofia.org

район Лозенец, СО
lozenets@sofia.bg

СТАНОВИЩЕ

Относно: Обществено обсъждане на проект за Подробен устройствен план (ПУП) на Парк „Борисова градина“

Обръщаме се към вас в качеството ни на жители на район Лозенец във връзка с публикувания Подробен устройствен план (ПУП) на Парк „Борисова градина“ на интернет-страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община, проведеното обществено обсъждане по проекта, както и с дадената ни нормативна възможност да изразим становище и да направим предложения. След като се запознахме с този нов преработен вариант на проекта, на чието представяне от страна на проектанта и възложителя бяхме свидетели по време на общественото обсъждане, проведено се на 28.05.2026г, бихме искали да изразим с настоящото становище следните свои възражения по така предложения проект и да направим следните предложения:

1. По отношение на съгласуваността на Проекта с изискванията на възложителя:

Проектът не отговаря на Договора между възложител и изпълнител (N на НАГ 1374 от 08.01.2016) и съответно на Заданието, одобрено с Решение N 417 от 18.07.2013 на СОС, препоръките на журито от проведения конкурс. Настояваме така предложеният проект да не бъде приеман, докато не изпълни изискванията в Договора между възложител и изпълнител №1374 от 08.01.2016, според който са задължителни следните препоръки на журито от проведения конкурс:

- ✓ „да не се допуска ново строителство на сгради“;
- ✓ „намесата в резерватната част да бъде само за реставрационни или консервационни дейности“;
- ✓ „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“;
- ✓ „Изграждането на буферни паркинги да бъде само в съседни територии на парка“.

2. По отношение на стадионите в парка:

Двата стадиона в парка- Националният и стадион „Българска армия“- са проектирани и изградени много по-малки и е дадено разрешение да се направят в Борисовата градина, тъй като не са генерирали нито автомобилен трафик, нито такъв човешки поток. В днешно време вече всяко едно спортно или друго мероприятие на който и да е от двата стадиона предизвиква невъобразимо задръстване наоколо, шум, боклук в парковите територии, да не говорим за материалните щети. Какво ще се случи, ако се вземе решение за преместване на Националния стадион? Ще остане едно петно, което според ПУП е за застрояване в един УПИ със смесена собственост. Силно сме притеснени, че мястото на Националния стадион ще се окаже доста апетитно за не един и двама предприемачи и ще

се приемат промени в ПУП, които набързо ще позволят там да се построи поредният столичен мол, въпреки че в според ПУП мястото ще е за спортни съоръжения. Абсолютно недопустимо е да се оставят такива „вратички“ за усвояване на парковите територии.

Скандално е и решението за възстановяване на стадион „Юнак“. На мястото му според предишната редакция на ПУП от 2021г. се предвиждаше затревена амфитеатрална площ. Сега, изведнъж, след козметичните промени на ПУП и неговата последна версия, се допуска изникването на трети стадион в парка като дори не са очертани неговите параметри. Щял да бъде възстановен в неговия вид според архивната документация. Екипът, разработил ПУП, както и заместник-кмета г-н Любо Георгиев, бяха много изненадани по време на общественото обсъждане, когато разбраха, че стадион „Юнак“ е бил навремето си, преди да стане ледена пързалка, най-големият стадион в София, с 25 000 места. Възражаваме категорично срещу възстановяването на стадион Юнак, особено при абсолютно неясните негови размер и капацитет. Парк „Борисова градина“ и околните квартали не могат да понесат още един стадион.

3. По отношение на строежа на подземни, наземни паркинги и обособяването на паркоместа в прилежащите паркови територии:

ПУП предвижда изграждането на подземен паркинг на 2 нива, с капацитет от 420 автомобили на цялата територия под сегашната автокъща „Капитолия“ и съседния много по-голям терен, който е заграден с ограда и се ползва за нуждите на парковата поддръжка.

Паркът се намира в центъра на столицата и до него има достъп с безброй линии на обществен транспорт. Идеята за подземен паркинг противоречи на всички модерни практики, към които бихме искали да придържаме при изграждането и поддържането на градската среда. Единствените събития, за които се налага да има такъв голям паркинг са мачове и концерти. Това означава, че ние отново поставяме парка в услуга на стадионите, вместо да преценяваме дали стадионите се вписват в парковата среда.

Централното разположение на парка означава и че трафикът по околните улици и булеварди е голям и то не само в пиковите часове. Когато има мероприятия на Националния стадион или на стадион Българска армия, положението от гледна точка на трафика става критично. Един паркинг за 420 автомобили означава огромен поток от автомобили влизачи и излизачи в паркинга почти по едно и също време. Защо при наличието на толкова много линии на градския транспорт, включително и на метрото наблизо, трябва да бъдат насърчавани хората да стигат до стадионите с коли? Това е извън всякаква логика.

Обществото бива въвеждано в заблуда, че подземният паркинг ще е единствено под територията на автокъща „Капитолия“, а в действителност, както и планове на ПУП показват, подземният паркинг ще вземе цялата площ от ъгъла на „Капитолия“ и токоизправителната централа до кръстовището на бул. Драган Цанков и ул. Кирил Видински.

Строежът на подземен паркинг се извършва отгоре, т.е. ще е необходимо всичко отгоре да се събори. Ще доведе и до премахване на всички дървета, които са по протежение на бул. „Драган Цанков“ в тази част, както и на всички дървета зад „Капитолия“ и терена на парковата поддръжка. После евентуално ще бъдат заменени с храсти и ниска растителност, тъй като се предвижда над подземния паркинг да има 1,5 земен пласт, който не е достатъчен за засаждане на дървета.

За вход/изход на подземния паркинг са предвидени две двулентови рампи- между „Капитолия“ и токоизправителната станция (където в момента е входът за автомобили в парка) и от горната страна на пешеходния светофар на бул. „Драган Цанков“ и ул. „Митрополит Кирил Видински“. Предвидено е рампата за вход/изход на подземния паркинг да бъде непосредствено от горната страна на пешеходния светофар, посока Телевизионна кула и да навлиза навътре в парка, успоредно на пешеходната алея, почти до нивото на водния канал, където ще преминава наляво под земята. Това е дължина около 50м. На това място в момента има гора, а рампата трябва да бъде с ширина минимум 3,5м на лента, т.е. общо поне 7м. Място за такава рампа в момента няма, освен ако не се изсече значителна част от гората. Освен това, в момента от светофара, посока навътре в парка, пътят се разделя на две- пешеходната алея направо и влизането в гората надясно. Ако на това място се направи рампата за подземния паркинг, влизането в гората вече няма да бъде възможно, тъй като ще трябва да се пресича тази рампа.

ПУП в тази си част, съгласуван ли е с КАТ. Как точно ще се регулира това кръстовище, което очевидно ще се разшири с още един лъч. Как точно ще минават пешеходците? Не противоречи ли това с цялостната концепция за парк- пешеходците да правят място на автомобилите?

4. По отношение на влизането на автомобили в парка

На общественото обсъждане чухме, а и в Обяснителната записка в ПУП е записано, че се цели забраняване на достъпа на автомобили в парка, освен на автомобилите със специален режим, както и на автомобилите за доставки. Предвиден е и един трети „кампаниен“ достъп на автомобили „за спортни събития, мероприятия и т.н“. Защо въобще би бил необходим „кампаниен достъп“ на автомобили в градски парк? Как ще се наложи тотална забрана за влизане на автомобили в парка, ако са предвидени редица изключения, които са напълно неясни и са поле за свободно тълкуване? Не е уточнено колко може да е максималният допустим брой на навлизащи в парка автомобили за такива събития, нито откъде и докъде ще стигат, за колко време ще е допустим престоят им. Не са предвидени ограничителни зони, където да се паркират тези автомобили. Към ПУП не е приложена Транспортна схема. Това е абсолютно задължително, защото се създават алеи с едновременно движение на хора, велосипеди и автомобили. Не е указано дори докъде могат да стигат автомобилите за зареждане и в какви часове от денонощието ще е допустимо да се придвижват.

В предишната редакция на ПУП беше отбелязано откъде точно ще влизат автомобилите в парка- а именно, беше предвидено изграждането на нова улица на мястото на алеята, която тръгва от пешеходния светофар на бул. Драган Цанков и ул. Митрополит Кирил Видински. Сега тази нова улица не е изрично отбелязана, но не се вижда да има и друг предвиден път за влизане на автомобили. Може би остава старият път за влизане при „Капитолия“? Никъде не се казва изрично. Задача на ПУП е да определи точките за достъп на автомобили. Също така, не ни беше съобщено на общественото обсъждане изграждането на тази нова улица да е отпаднало. В случай, че все още се предвижда изграждане на тази нова улица за автомобилен достъп в парка, ние категорично възразяваме.

5. По отношение на частните имоти в парка и разделянето на парка на отделни УПИ:

Идеята за разделянето на територията на парка на отделни големи по площ урегулирани поземлени имоти, не е в интерес на бъдещото развитие на парка, както и на гражданите, които го използват.

Предвижда се в район Средец, кв. 10:

УПИ II, с обща площ 238 дка, включва обектите: Национален стадион, стадион Юнак, стадион „Българска армия“, тенис клуб „Левски“, конна база, „Спортна София“, Колодрум; видове собственост- общинска публична, частна, смесена, държавна публична, държавно търговско дружество, общинско търговско дружество

В този УПИ с много голяма площ ще има почти всички видове собственост и всеки собственик на отделен обект в един УПИ, става съсобственик в целия УПИ. Това е предпоставка за затрудняване и дори блокиране на всички решения, касаещи този УПИ. Дава се възможност за изнудване от страна на някой съсобственик. За това има много примери, включително и в Княжевската градина. Освен това, решенията за промени, строежи и реконструкции в един УПИ се вземат от всички съсобственици. Какво ще се случи, ако се вземе решение за преместване на Националния стадион или се премахне Спортна София по някаква причина? Ще остане едно петно, което според ПУП е за застрояване. Силно сме притеснени, че мястото на всеки един от обектите в този УПИ ще се окаже доста апетитно за не един и двама предприемачи и ще се приемат промени в ПУП, които набързо ще позволят там да се построи поредният столичен мол, въпреки че в според ПУП тези места са за спортни съоръжения. Абсолютно недопустимо е да се оставят такива „вратички“ за усвояване на парковите територии.

УПИ III, с обща площ 300 дка, включва къпалня „Мария Луиза“, гората покрай бул. „Драган Цанков“, заградената площ използвана от парковата управа, розариума, автокъща „Капитолия“ със сграда „Кривите огледала“ (в момента 100% частна собственост на автокъща „Капитолия“ с учредено право на строеж), токоизправителната станция „Юнак“ и поляната между ТИС „Юнак“ и „Спортна София“

В този УПИ също с много голяма площ, ще има отново различни видове собственост. Отново различни собственици на отделни поземлени имоти стават съсобственици в един огромен УПИ.

На поляната между ТИС „Юнак“ и „Спортна София“ ПУП предвижда изграждане на тоалетна. Собствеността в УПИ обаче е смесена. Вече има няколко примера из София (включително в парка „Заимов“) за изграждане на търговски обект на място, отредено за тоалетна. В този УПИ влизат и подземният паркинг, Водният канал (предвиден за възстановяване), както и светофарната площадка за деца (също предвидена за възстановяване). Реализирането на всеки един от тези проекти ще изисква съгласието на всички съсобственици.

Общината заявява намерение да отчужди къпалнята „Мария Луиза“ и Летния театър (включен в УПИ I, кв. 66, р-н Лозенец, заедно с ЦЯЛАТА гора около него, с обща площ 160дка), които в момента в различен процент (мажоритарен в „Мария Луиза“ и едноличен в Летен театър) са собственост на Румен Гайтански-Вълка. На пръв поглед това може да звучи като добра идея, НО преди това ПУП ги включва в посочените огромни УПИ и отрежда възможност за реконструкции и възстановявания в определени обеми. Това няма ли да доведе до повишаване на стойността на тези частни имоти? И ще има ли изобщо общината финансова възможност да отчужди толкова много имоти (къпалнята, Летен театър, „Тенекиите“, сградата на „Капитолия“) в 5-годишния срок от приемане на ПУП, след като на общественото обсъждане стана ясно, че дори не е направена прогнозна оценка на тези имоти? Ако не се отчуждят в срок от 5 години, тази възможност ще бъде изгубена.

Проектантите и заместник-кмета ни обясниха, че ПУП ще защити парка, защото ще определи възможното застрояване и предназначението на обектите, но конкретното предназначение, плътност на застрояване, интензивността на застрояване и всички останали показатели се определят от главния архитект на Общината. С ПУП се определя основното застрояване на територията, но допълващото застрояване по смисъла на чл. 20 ЗУТ (това са спомагателни, стопански, обслужващи и второстепенни постройки), се определя от Главния архитект. Не сме съгласни да се създават УПИ със смесена собственост, в които да могат да „изникват“ всякакви допълващи обекти по усмотрение на съответното ръководство на общината.

Нашето предложение е ПУП да бъде редактиран така, че да се обособят възможно най-малки УПИ, като обектите, чиято собственост е смесена или изцяло частна, да бъдат в отделни УПИ, в които да не влизат никакви паркови територии. Прави впечатление, че някои обекти като например Софийската духовна семинария и Водният резервоар са в самостоятелни УПИ. Тогава защо не са самостоятелни УПИ и къпалня „Мария Луиза“, стадион „Българска армия“, Националният стадион, Колодрума?

6. По отношение на преместваемите обекти в парка:

В проекта за ПУП се предвиждат множество „преместваеми търговски обекти“ (отбелязани с „а“), кафе-павилиони (отбелязани с „к“), зони за маси за консумация на открито (отбелязани с „х“), както и зони за временни събития с обществено-културен характер („ка“).

Прави впечатление, че на територията над подземния паркинг под „Капитолия“ и терена на парковата поддръжка, има няколко зони за временни събития с площ 330, 520, 140 и 160 кв.м., както и доста „преместваеми обекти по чл.56 ЗУТ“, а е предвидено и разполагането на „мобилни търговски съоръжения“. Никой не ни е обяснил какви точно са тези „зони за временни събития“. И какви ще бъдат прилежащите към тях „преместваеми обекти“, защото както знаем по ЗУТ, доста видове обекти влизат в категорията „преместваеми“, включително сцени, кафенета, павилиони за закуски и други. Такива зони за временни събития има на още няколко места в парка. Необходимо ли е всяко свободно пространство да бъде превръщано в зона за събития, особено при положение, че в парка има 2 стадиона (потенциално 3), лятна естрада, Маймунарник и Vidas арена? Това не променя ли основната функция на парка от рекреационна в увеселителна?

Също така е любопитна и идеята за разполагане на маси за хранене на открито между стадион „Българска армия“ и сградите на парковата управа, както и между кортовете на Левски и Националният стадион, с площ от 90 и съответно 115 кв.м. Отново не се разбира какво се крие зад понятието „маси за хранене на открито“. Ние категорично възразяваме срещу превръщането на парка в търговска зона, което ще бъде прикрито зад някакви уж „преместваеми“ обекти. Настояваме да бъде преработено решението в проекта за разполагане на преместваеми търговски обекти и зони за хранене, като те да бъдат сведени до минимум и да се изведе на преден план рекреационната функция на парка.

В заключение:

- настояваме ПУП да бъде преработен така, че да спазва Договора между възложител и изпълнител и Заданието на СОС;
- да се изготви и представи задължителната Екологична оценка ;
- възразяваме срещу отреждане на петно за строеж и възстановяване на стадион „Юнак“ ;
- възразяваме срещу изграждането на подземен паркинг на територията на парка, което е в противоречие с първоначалното задание към ПУП, което предвижда всички паркинги да бъдат извън територията на парка
- настояваме да ни бъде представен Комуникационн-транспортен план, План за организация на движението и План за велосипедните алеи, както и ясно да се определят автомобилните входи в парка;
- настояваме ПУП да бъде преработен така, че да се премахнат огромните УПИ и обектите с различна собственост да бъдат обособени в самостоятелни УПИ;
- настояваме да се представи конкретен и детайлен финансов и юридически план за отчуждаване;
- да се преработи схемата за преместваемите обекти, така че те да бъдат сведени до минимум и да се изведе на преден план рекреационната функция на парка.

.....
три имена и подпис

1. Мирела

2. Веселин

3. Юлия

4. Велентин

5. Мария

6. Кирел

7. Ралица

8. Милена

9. Елена

10. Афония Александър

Грозова

Кацарски

Галева

Клара

Хенриета

Ганел

Ганел

Тенчева

Песикова

2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2818