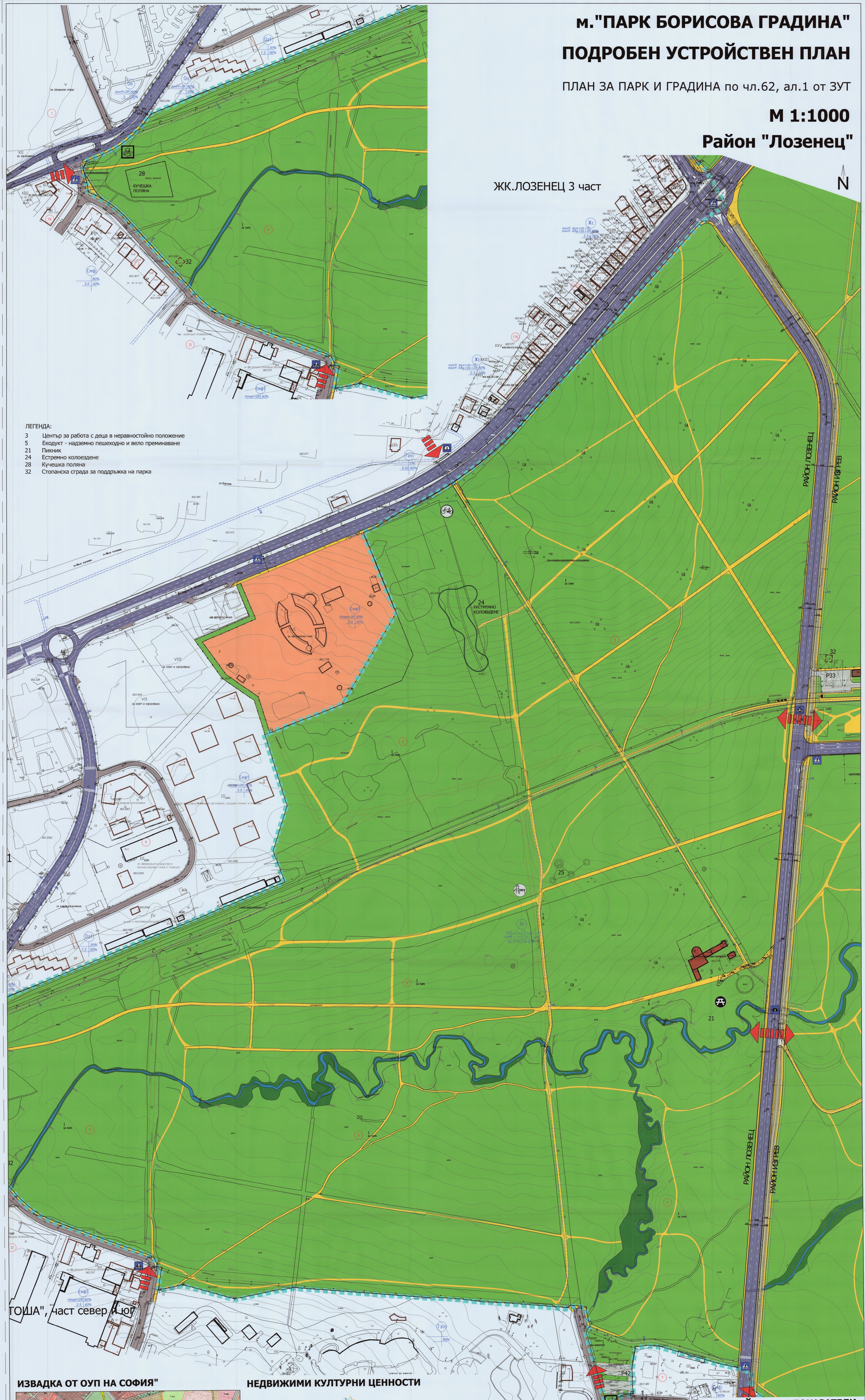
м."ПАРК БОРИСОВА ГРАДИНА"
ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

ПЛАН ЗА ПАРК И ГРАДИНА по чл.62, ал.1 от ЗУТ

М 1:1000

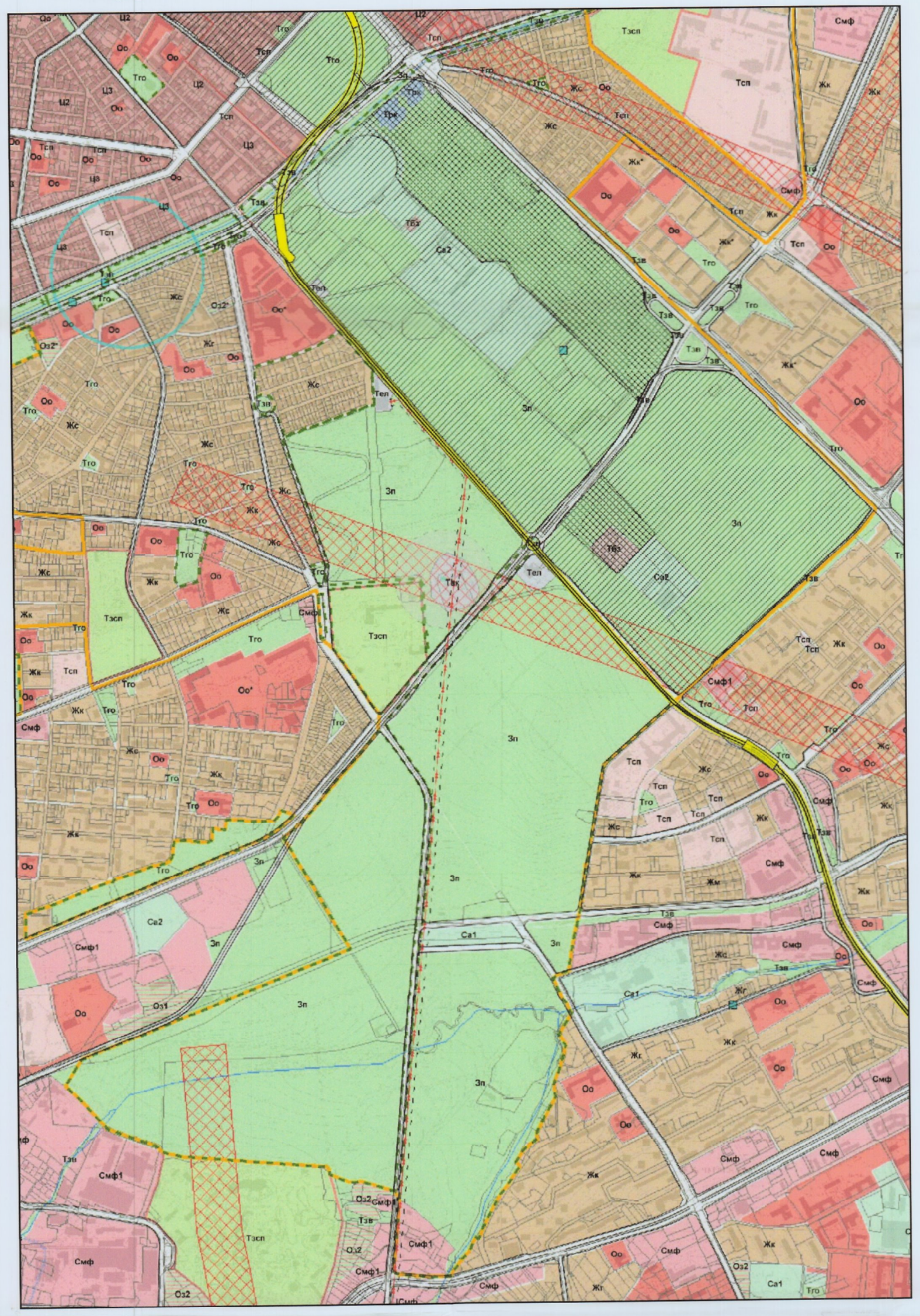
Район "Лозенец"



ЛЕГЕНДА:

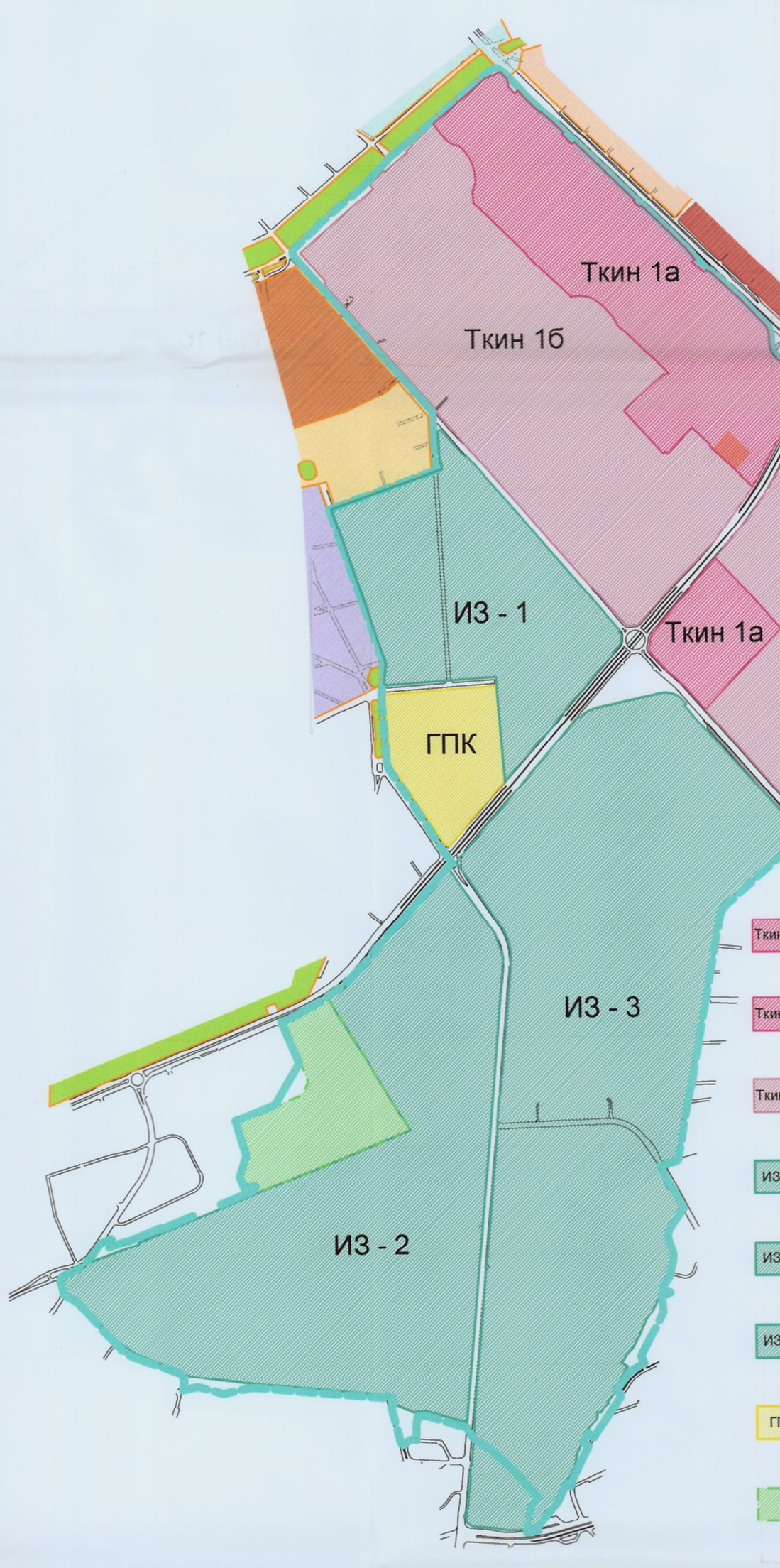
3	Център за работа с деца в неравностойно положение
5	Екодукт - надземно пешеходно и вело преминаване
21	Пикник
24	Естремно колоездене
28	Кучешка поляна
32	Стопанска сграда за поддръжка на парка

ИЗВАДКА ОТ ОУП НА СОФИЯ"



🟩	ЗОНА ЗА ГРАДСКИ ПАРКОВЕ И ГРАДИНИ - ЗП
🟩	ЗОНА ЗА СПОРТ И АТРАКЦИИ - Са1 и Са2
🟧	СМЕСЕНА МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЗОНА - Смф
🟪	ГЛАВНА УЛИЧНА МРЕЖА
▨	ВТОРОСТЕПЕННА УЛИЧНА МРЕЖА
▨	ПАРКИНГ
🟥	СЪЩЕСТВУВАЩИ ОБЩЕСТВЕНО-ОБСЛУЖВАЩИ СГРАДИ
🟫	СЪЩЕСТВУВАЩИ ЖИЛИЩНИ СГРАДИ
⌐	ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ЛИНИИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ
⌐	ОГРАНИЧИТЕЛНИ ЛИНИИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ
⌐	ПОДЗЕМНО ЗАСТРОЯВАНЕ
▨	РЕКИ И РЕЧНИ ПОРЕЧИЯ
🟦	ВОДНИ ПЛОЩИ
🟨	АЛЕЙНА МРЕЖА И ТРОТОАРИ

НЕДВИЖИМИ КУЛТУРНИ ЦЕННОСТИ



Ткин1а	Резерват "Борисова градина"
Ткин1а	Резерват "Дендрариума"
Ткин1б	Охранна зона на резервати "Борисова градина" и "Дендрариума"
ИЗ - 1	Изкуствено залесяване - декларирано с писмо №3387 от 18.07.1996г.
ИЗ - 2	Изкуствено залесяване - декларирано с писмо №3387 от 18.07.1996г.
ИЗ - 3	Изкуствено залесяване - декларирано с писмо №4570 от 13.11.1996г.
ГПК	Групова недвижима културна ценност "Софийска духовна семинария"
▨	Територия с особена териториалноустройствена защита съгласно чл.10, ал.2 от ЗУТ

НЕДВИЖИМИТЕ КУЛТУРНИ ЦЕННОСТИ В ОБХВАТА НА ПУП

	ГРУПОВИ НЕДВИЖИМИ КУЛТУРНИ ЦЕННОСТИ							
▨	РЕЗЕРВАТ НА ГРАДИНСКО-ПАРКОВОТО ИЗКУСТВО „КНЯЗ БОРИСОВА ГРАДИНА", ВКЛ. „ДЕНДРАРИУМА"	граници: „Княз Борисова градина" - североизток - бул. „Цариградско шосе", югоизток - бул. „Яворов", югозапад - пешеходната алея, тангираща стадион „Васил Левски", спортен комплекс „Народна армия", Колодрума и къпалня „Мария Луиза" до бул. „Яворов", северозапад - бул. „България"; „Дендрариума" - северозапад - бул. „Яворов", североизток - продължението на пешеходната алея, югозападно от къпалня „Мария Луиза", югоизток - тенис-кортове, зала „София", югозапад - бул. „Драган Цанков".	РМС №19/8.12.1988 Г. (ДВ, БР.96/1988 Г.)	кв. 9 кв. 10	УПИ I УПИ II	градинско и парково изкуство	национално значение	Ткин-1а
▨	ОХРАНИТЕЛНА ЗОНА НА РЕЗЕРВАТ НА ГРАДИНСКО-ПАРКОВОТО ИЗКУСТВО	граници: североизток - бул. „Цариградско шосе", включително североизточната регулационна линия, югоизток - ж.к. „Изток", югозапад - бул. „Драган Цанков", северозапад - бул „България".	РМС №19/8.12.1988 Г. (ДВ, БР.96/1988 Г.)	кв. 9 кв. 10	УПИ I УПИ II	градинско и парково изкуство		Ткин-1б
▨	ИЗКУСТВЕНО ЗАЛЕСЯВАНЕ -1	граници: от най-северната точка по посока на часовниковата стрелка, както следва: Пресечката на ул. „Кирил Видински" и ул. „Драган Цанков", бул. „Драган Цанков" до пресечката с бул. „Пейо Яворов", бул. „Пейо Яворов", ул. „Стоян Михайловски", ул. „Арх. Йордан Миланов", ул. „Борова гора" с изключение на Семинарията.	Писмо №3387/18.07.1996 г.	кв.65 кв.66	УПИ I УПИ I, УПИ III	градинско и парково изкуство	деклариран	Ткин-1г
▨	ИЗКУСТВЕНО ЗАЛЕСЯВАНЕ-2	граници: ул. „Стоян Михайловски", бул. „Симеоновско шосе", северната ограда на Зоопарка и НПЗ „Хладилника", околовръстната ж.п. линия до пресечката с алеята (просеката), продължение на ул. „Златовръх", бул. „Пейо Яворов" до пресечката с ул. „Стоян Михайловски"	Писмо №3387/18.07.1996 г.	кв.5	УПИ I	градинско и парково изкуство	деклариран	Ткин-1г
▨	ИЗКУСТВЕНО ЗАЛЕСЯВАНЕ-3	при следните граници: от най-северната точка - трасето - завоя на трамвайната линия, югоизточно от Телевизионната кула, бул. „Драган Цанков", ул. „Незабравка", ул. „Трепетлика", ул. „Никола Габровски", регулационната граница на ж.к. „Дианабад", ул. „Апостол Карамитев", регулационната грница на кв. "Витоша", до пресечката на бул. „Симеоновско шосе", бул. „Симеоновско шосе", ул. „Стоян Михайловски", бул. „Пейо Яворов", трасето на трамвайната линия до изходната точка. Източна граница - десният бряг на коритото на реката - актуализирана с писмо № 315/25.10.2006 г.	Писмо №4570/13.11.1996 г. акт. Писмо № 315/25.10.2006 г.	кв. 7 кв. 8	УПИ I УПИ I	градинско и парково изкуство	деклариран	Ткин-1г
▨	ГРУПОВА НЕДВИЖИМА КУЛТУРНА ЦЕННОСТ „СОФИЙСКА ДУХОВНА СЕМИНАРИЯ"	граници: ул. „Йосиф Петров", изкуствено залесена площ, ул. „Стоян Михайловски", пл. „Велчова завера"	Писмо №1787/21.05.1976 г. акт. Писмо № 415/14.02.1985 г. № 4469/22.08.1986 г.	кв. 66	УПИ II	архитектурен и исторически, градинско и парково изкуство	национално значение	Ткин-1в
	ЕДИНИЧНИ НЕДВИЖИМИ КУЛТУРНИ ЦЕННОСТИ В ГРАНИЦИТЕ НА ГРУПОВИТЕ ЦЕННОСТИ							
●	Бюстове-паметници	Резерват на градинско-парковото изкуство „Княз Борисова градина"	в-к „Известия", бр. 73 от 1955 г. Писма №1787/21.05.1976 г. и №4469/22.08.1986 г. за група 61	кв. 10	УПИ I	художествен	местно значение деклариран за сведение	Ткин-1а
●	Павилион "Спирка Вишнева"	Изкуствено залесяване, декларирано с Писмо №3387/18.07.1996 г.	Писмо №1787/21.05.1976 г.	кв. 65	УПИ I	архитектурен	за сведение	Ткин-1в
●	Първа сграда на Софийската духовна семинария	Групова недвижима културна ценност „Софийска духовна семинария"	Писмо №1787/21.05.1976 г. акт. Писмо № 415/14.02.1985 г. № 4469/22.08.1986 г. обявен ДВ, бр. 25/1998 г.	кв. 66	УПИ II	архитектурен и исторически	национално значение	Ткин-1в
●	Втора сграда на Софийската духовна семинария	Групова недвижима културна ценност „Софийска духовна семинария"	Писмо №1787/21.05.1976 г. акт. Писмо № 415/14.02.1985 г.	кв. 66	УПИ II	архитектурен	местно значение	Ткин-1в
●	Черква "Св. Иван Рилски" в комплекса на Софийската духовна семинария	Групова недвижима културна ценност „Софийска духовна семинария"	Писмо №1787/21.05.1976 г. акт. Писмо № 415/14.02.1985 г.	кв. 66	УПИ II	архитектурен и художествен	местно значение	Ткин-1в
●	астрономическа обсерватория	Резерват на градинско-парковото изкуство „Княз Борисова градина"		кв. 10	УПИ I		деклариран	
	горски дом	Изкуствено залесяване, декларирано с Писмо №4570/13.11.1996 г., акт. с Писмо № 315/25.10.2006 г.; ул. "Незабравка" №2		кв. 8	УПИ I	етнографски		

ГРУПОВИ НЕДВИЖИМИ КУЛТУРНИ ЦЕННОСТИ В КОНТАКТНИТЕ ТЕРИТОРИИ:

🟩	Паметници на културата - градинско-парково изкуство
☐	Защитени територии на групови ПК, без режим на резерват, територии с характерни селищни структури и пространствени структури с висок културно-исторически ресурс
☐	Завършен архитектурен ансамбъл - прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение от общите по ОУП

УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

№ кв.	№ УПИ	Предназначение	Площ на УПИ	Вид устройствена зона в УПИ	Площ на устройствена зона в УПИ	Максимално допустими устройствени показатели по ОУП			Устройствени показатели по плана				
						Плътност на застрояване	Кинт	Разгъната застроена площ	Обекти	Застроена площ	Разгъната застроена площ	Плътност на застрояване	Кинт
			м2		м2	%		м2		м2	м2	%	
р-н СРЕДЕЦ													
кв.10	УПИ I	За парк - Резерват "Борисова градина"	319863	Зп	319863	1%	0.01	3199	Бюфет-бирария на острова в езерото "Ариана"	125	250		
									Ресторант	130	130		
									Тенис клуб	200	200		
									Обсерватория	285	285		
									Тоалетни	95	95		
									общо за зоната	835	960	0.3%	0.003
										835	960		
		ПЛОЩИ В УПИ I, кв.10						3199					
кв.10	УПИ II	За парк	237683	Зп	76863	1%	0.01	769	Конна база	499	589		
									"Спортна София"	165	165		
									Стадион "Юнак"	278	278		
									общо за зоната	942	1032	1.2%	0.013
				Са2	158128	10%	0.15	15813	Стадион В. Левски	23751	47502		
									Тенис клуб Левски	300	600		
									Стадион ЦСКА	21928	49872		
									Колодрум	601	601		
									общо за зоната	46580	98574	29.5%	0.62
				Тбз	2691	по чл.32, ал.(1), т.1 по Наредба№7			Стопанска база	325	400		
										47847	100006		
		ПЛОЩИ В УПИ II, кв.10						16581					
кв.10	УПИ III	За парк	300240	ЗП	299071	1%	0.01	2991	"Кривите огледала"	62	62		
									Обслужваща сграда "Сфетофарна площадка"	47	47		
									Къпалня Мария Луиза	2489	2629		
									Тоалетна	54	54		
									общо за зоната	2652	2792	0.9%	0.01
				Тел	1169	по чл.32, ал.(1), т.1 по Наредба№7			Токоприравнителна станция Юнак	324	648		
										2976	3440		
		ПЛОЩИ В УПИ III, кв.10						2991					
кв.10	УПИ IV	За метростанция и подземен паркинг	7898	Зп	7898	по чл.32, ал.(1), т.1 по Наредба№7			Метростанция Стадион Васил Левски	450	450		
р-н ЛОЗЕНЕЦ													
кв.65	УПИ I	За парк и техническа инфраструктура	94031	Зп	94031	1%	0.01	940	Спирка "Вишнева"	49	98		
									Тоалетна	65	65		
									общо за зоната	114	163	0.12%	0.00
кв.66	УПИ I	За парк	160043	Зп	160043	1%	0.01	1600	Лятно кино	313	313	0.2%	0.002
кв.66	УПИ II	За духовна семинария	84810.01	Тзсп	84810				Духовна семинария				
кв.66	УПИ III	За резервоар	19699	Твк	19699				Сгради за подръжка	378	378		
кв.66	УПИ IV	За подстанция	5126	Тел	5126				Подстанция	1392	3590		
кв.5	УПИ I	За парк	771475	Зп	771475	1%	0.01	7715	Ц-р за работа с деца в неравностойно положение	750	1500	0.1%	0.002
									Сграда за поддръжка на парка	по чл.32, ал.(1), т.1 по Наредба№7			
р-н ИЗГРЕВ													
кв.9	УПИ I	За парк	465071	Зп	445381	1.00%	0.01	4454	Тоалетна	54	54		
									общо за зоната	54	54	0.01%	0.0001
				Са2	19690	10.00%	0.15	1969	Спортна зала "София"	2553	2553		
									Ресторант	408	816		
									Общо за зоната	2961	3369	15.0%	0.17
										3015	3423		
		ПЛОЩИ В УПИ I, кв.9						6423					
кв.9	УПИ II	За парк-"Дендрариум"	63453	Зп	49754	1.00%	0.01	498		0	0	0%	
				Тбз	13698	по чл.32, ал.(1), т.1 по Наредба№7			Стопански сгради за поддръжка на парка	1166	1800		
кв.8	УПИ I	За парк	500491	Зп	500491	1%	0.01	5005	Тоалетна	32	32		
кв.8	УПИ II	За телекомуникационна централа	6998	Тел				980	Телевизионна кула	980	4690		
кв.8а	УПИ I	За парк	67518	Зп	43935	1%	0.01	439	Жилищна сграда	222	888		
									Сграда за поддръжка на парка	по чл.32, ал.(1), т.1 по Наредба№7			
									общо за зоната	222	888	0.005	0.02
				Са1	23583	20.00%	0.30	4717	Жилищна сграда	145	290		
									Сграда - съблекални, зали и обсл.помещения	318	318		
									Гара Пионер	157	264		
									Общо за зоната	620	872	2.6%	0.04
										842	1760		
		ПЛОЩИ В УПИ I, кв.8						5156					
кв.7	УПИ I	За парк	319938	Зп	319938	1.00%	0.01	3199	Ресторант Ловен парк	896	1792		
									Тоалетна	35	35		
									Общо за зоната	931	1827	0.3%	0.006
										931	1827		
		ПЛОЩИ В УПИ I, кв.7						3199					
		ОБЩА ПЛОЩ	3424336										

*С червен цвят са показани устройствените зони с отклонение от показателите.
Застрояването се доказва чрез обемно-устройствено проучване и/или на база на архивни материали.

● ●	ПОДЛЕЗ (СЪЩЕСТВ./НОВ)
● ●	ПЕШЕХОДНА ПЪТЕКА (СЪЩЕСТВ./НОВ)
● ●	ПАСАРЕЛКА (СЪЩЕСТВ./НОВ)
●	ДЕТСКА ПЛОЩАДКА
●	ВЕЛОГАРДЕРОБ
●	ВЕЛОСТОЯНКА
●	МЯСТО ЗА ПИКНИК
●	ОТКРИТА СЦЕНА, МЕСТА ЗА КУЛТУРНИ МЕРОПРИЯТИЯ
➡	ОСНОВЕН ПОДХОД КЪМ ПАРКА
P40	НАДЗЕМЕН ПАРКИНГ С КАПАЦИТЕТ
PG340	ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ С КАПАЦИТЕТ
---	ВЕЛОАЛЕЯ С ШИРИНА 2,5 М
---	СЕРВИТУТИ НА ТЕХНИЧЕСКАТА ИНФРАСТРУКТУРА
▬ ▬	ОБХВАТ НА РАЗРАБОТКАТА

Столична община

Специфичните правила и нормативи /СПН/ са неразделна част от Плана за регулация и застрояване.

1 Възложител

Печат Главен архитект на Столична община

Регистрационен № 0641

[redacted]

2 Обект

ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН -
ПЛАН ЗА ПАРК И ГРАДИНА по чл.62, ал.1 от ЗУТ
на местност "ПАРК БОРИСОВА ГРАДИНА"

Част	План за застрояване		
Мащаб	М 1:1000	Дата	07.2024
Фаза	еднофазно	Лист	3-4 /11

Координатна система БГС 2005
Височинна система Балтийска

3 Ревизия	Основание
05	Писмо на МК с изх.№0700-898/01.03.2024
04	Писмо на МК с изх.№5049/2/19.05.2022
03	Протокол на ОЕСУТ от 15.09.2021
02	Протокол на ЕСУТ от 25.02.2020
01	Протокол на РК от 19.01.2019
00	Протокол на №ЕС - Г-8 /30.01.2018

4 КОВАЧЕВ АРХИТЕКТИ"ЕООД

КОВАЧЕВ АРХИТЕКТИ

e-mail:atanas_kovachev@mail.bg
телефон: 0887 303 351

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
арх. АТАНАС Д. КОВАЧЕВ
Рег.№ 00297

[redacted]

Печат

5	Име	Подпис
Проектанти	проф.арх. Атанас Ковачев	[redacted]
	ланд.арх. Ст.Шаламанов	
	ланд.арх. Мария Гуркова	
	ланд.арх. Вл.Маринов	
Р-л проект	проф.арх. Атанас Ковачев	

6 Име файл 03_PUP-PRZ_Borisova_gradina_Zastrojavane_PP-2023-1

Инвентарен номер/QR код

7 Одобрил

8 Одобрил

СТ-84-2024/5.03.25

[redacted]