

Район Лозенец

From: Галина Каварджикова <@abv.bg>
Sent: 10 юни 2026 г. 15:34
To: delovodstvo@sofia.bg; office@sofia-agk.com; delovodstvo@sofia-agk.com; utkr@sredec-sofia.org; lozenets@sofia.bg
Subject: становище
Attachments: ДО СТОЛИЧНА ОБЩИНА.docx

Моля, да бъде взето под внимание. Очаквам отговор.

Галина Каварджикова

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

район ЛОЗЕНЕЦ

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

№ Към РЛЦ26-РД56-53-[57]

ОТ 10.06.2026 15:39:47



(90)18532558

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 28.05.2026 г., 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, и 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 - Националния 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 генерирани 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 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 2021 г. 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.

Възразяваме 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 обществения 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 влизащи и излизащи 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 м земен пласт, който не е достатъчен за засаждане на дървета.

За вход/изходна 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 50 м. На това място в момента има гора, а рампата трябва да бъде с ширина минимум 3,5 м на лента, т.е. общо поне 7 м.

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 строи, въпреки че 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 160 дка), 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“), кафепавилиони (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.

Галина

Каварджикова

София

@abv. bg