

Район Лозенец

From: Yavor Gechev <@icloud.com>
Sent: 10 юни 2026 г. 14:47
To: lozenets@sofia.bg; delovodstvo@sofia.bg; UTKR@stredec-sofia.org; info@so-izgrev.bg
Subject: Становище относно ПУП на парк "Княз Борисова градина"

СТАНОВИЩЕ

ОТ: Явор Гечев

АДРЕС: София

ЗА КОНТАКТ: @icloud.com

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
район ЛОЗЕНЕЦ
1142 София, бул. В. Левски 2
тел. 02/865-67-09
№ Към РЛЦ26-РД56-53-[61]
ОТ 10.06.2026 16:07:48



Във връзка с подновеното през 2026 г. обществено обсъждане на проекта за подробен устройствен план (ПУП) на парк „Княз Борисовата градина“ изразявам следното становище:

Считам, че проектът не следва да бъде приеман в настоящия му вид, тъй като не изпълнява заявената цел за възстановяване на обществения характер на най-големия парк в София и България и не осигурява достатъчни гаранции за защита на обществения интерес. Вместо това редица негови предвиждания създават предпоставки за запазване, легитимиране или допълнително развитие на частни интереси в територията на парка чрез предвиждане на ново строителство, паркинги, търговски дейности и други обекти, несъвместими с основната функция на Борисовата градина като общодостъпна паркова територия.

Настоящата процедура представлява трети опит на Столична община за приемане на ПУП на парк „Княз Борисовата градина“ след обществените обсъждания през 2018 г. и 2022 г., при които значителна част от обществеността изрази несъгласие именно с предвижданията за застрояване, автомобилен достъп, паркинги и запазване на частноправни интереси в границите на парка.

Считам, че преди приемането на ПУП следва да бъде извършена промяна на Общия устройствен план на Столична община, така че цялата територия на парк „Княз Борисовата градина“ да бъде определена с единно предназначение за паркове и градини. Едва след това може да бъде изработен и приет подробен устройствен план, който действително да гарантира дългосрочното опазване на парка като публична зелена система и да постави обществения интерес пред частния.

Конкретни недостатъци, поради които проектът не следва да бъде приет:

1. Непълно представяне на проектната документация в рамките на общественото обсъждане

В представения за обществено обсъждане проект на ПУП на Борисовата градина липсват части от проектната документация, изрично предвидени в заданието и договора с изпълнителя, включително схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ за:

- водоснабдяване;
- канализация;
- поливна система;
- електроснабдяване;
- топлоснабдяване;
- газоснабдяване;

- идейна вертикална планировка.

Липсват също така и други части от предмета на възлагането:

- комуникационно-транспортен план;
- план за организация на движението, включително план за велосипедните алеи;
- справка за геодезически заснетата дълготрайна декоративна растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО за териториите, в които се предвиждат промени или изграждане на нови алеи и строителни обекти.

Съгласно договора с изпълнителя към всяка от тези части следва да бъде приложена и обяснителна записка.

Посочените схеми, планове, справки и придружаващи ги обяснителни записки не бяха представени в рамките на общественото обсъждане. Това ограничава възможността на заинтересованите лица да формират информирано становище относно всички предвиждания на проекта.

2. Несъответствие между заявените цели на проекта и действащата устройствена рамка

Отчитайки, че според заданието и договора за обществената поръчка основна цел на ПУП на Борисовата градина е възстановяването на обществения характер на собствеността и ползването на територията на парка, следва да се отбележи, че постигането на тази цел е силно затруднено при действащия Общ устройствен план.

Понастоящем в границите на парка са предвидени устройствени зони за спорт и атракции (Са1 и Са2), зони за бази на зелената система (Тбз), зони за площи обекти на електроснабдяването и електронните съобщения (Тел) и други устройствени режими, различни от предназначение за паркове и градини.

Докато в границите на парка съществуват устройствени зони, допускащи функции, различни от паркове и градини, всяко твърдение, че ПУП цели възстановяване на изцяло публичния характер на територията, остава непълно и трудно постижимо на практика.

Поради това считам, че преди приемането на ПУП следва да бъде изменен Общият устройствен план на Столична община в частта му за Борисовата градина, като всички площи в границите на парка бъдат определени като зона за паркове и градини.

Същевременно следва да бъде анализирана и уредена собствеността върху имотите, предоставени на общински търговски дружества, доколкото съществуващият режим пречат постигането на заявената цел за възстановяване на публичния характер на територията.

3. Предвиждания, които създават предпоставки за трайно закрепване на частни интереси в територията на парка

Независимо от необходимостта от промяна на ОУП с цел запазване на парка като територия, предназначена изцяло за паркове и градини, следва да се отбележат и конкретни предвиждания в проекта за ПУП, които биха могли да затвърдят съществуващи частноправни претенции върху отделни терени в парка и по този начин да възпрепятстват възстановяването на публичния характер на територията:

- вписване на летния театър като съществуваща сграда в плана за регулация и плана за застрояване, при положение че същият не е отразен като самостоятелен обект в действащата кадастрална карта и кадастралните регистри. Предлагам това предвиждане да отпадне;

- отразяване на терен за „криви огледала“, зона за временни събития и прилежащи площи за преместваеми търговски обекти. Предлагам тези предвиждания да отпаднат;
- отразяване на зона за временни събития и площи за разполагане на преместваеми търговски обекти върху имоти, за които се водят съдебни спорове относно собствеността в района на настоящата автокъща „Капитолия“. Предлагам тези предвиждания да отпаднат;
- предвиждане на тенис кортове и обслужваща сграда в района на нефункциониращата къпалня. Предлагам да отпаднат;
- предвиждане за възстановяване или изграждане на къпалня в парк „Княз Борисовата градина“. Предлагам необходимостта от подобен обект да бъде изцяло преоценена;
- зона за сезонни атракции и екстремно колоездене в частен имот в района на бившия „София ленд“. Предлагам да отпадне;
- стопански сгради за поддържане на парка в резерватната част на Дендрариума. Предлагам да отпаднат.

Посочените предвиждания имат обща характеристика – вместо да подпомагат възстановяването на публичния характер на парка, те създават възможност за продължаване или разширяване на частно ползване, търговска дейност и застрояване в територия, която следва да бъде съхранена като обществено достъпна зелена система.

С оглед възстановяване на публичното ползване на териториите, които понастоящем са частна собственост, предлагам да се предвиди развитие на алейната мрежа и озеленяването в районите на бившата къпалня, бившия летен театър, лесопарковата зона около „София ленд“ и Дендрариума.

4. Подземният паркинг в района на автокъща „Капитолия“

С оглед ограничаване на въздействието върху съществуващата дървесна растителност предлагам предвиденият подземен паркинг в близост до автокъща „Капитолия“ да бъде премахнат или преместен на мястото на съществуващия наземен паркинг при Националния стадион „Васил Левски“, разположен върху вече урбанизирана и изцяло асфалтирана територия.

По този начин би се избегнала необходимостта от трансформиране на съществуващи паркови площи в транспортна инфраструктура при наличие на подходящи алтернативни терени.

Обръщам внимание, че съгласно Протокол № 3 от 04.03.2025 г. на Експертния съвет към Националния институт за недвижимо културно наследство е предвидена забрана за изграждане на подземни паркинги в охранителната зона на резерватната територия.

Наред с това подземното строителство може да доведе до промяна на хидрогеоложкия режим и да окаже неблагоприятно въздействие върху съществуващата дървесна растителност.

5. Предвиденото строителство на стадион „Юнак“

Предлагам да отпадне предвиденото строителство на стадион „Юнак“.

Територията попада в зона за паркове и градини съгласно действащия Общ устройствен план, където изграждането на подобен спортен обект поставя въпроси относно съответствието с устройственото предназначение на територията.

Следва също да се отбележи, че в конкурсната концепция на изпълнителя, въз основа на която същият е избран за изработване на ПУП, територията е предвидена като публично достъпен зелен амфитеатър. Именно тази концепция е получила одобрението на журито и е послужила като основание за възлагане на задачата.

Необосновано е на толкова късен етап от процедурата да се въвежда устройствено решение, което съществено се различава от конкурсното предложение и предвижда допълнително спортно застрояване с ограничен достъп в непосредствена близост до Националния стадион „Васил Левски“, стадиона на ЦСКА и съществуващия колодром.

6. Строителството в района на ж.п. гара „Пионер“

Предлагам да отпаднат предвижданията за строителство в района на ж.п. гара „Пионер“ по мотивите, изложени в становището на Министерството на културата.

Считам, че устройственото развитие на Борисовата градина следва да бъде насочено към опазване и възстановяване на нейните паркови функции, а не към разширяване на транспортни, спортни и търговски обекти, несвързани пряко с основното предназначение на парка.

В заключение считам, че предложеният ПУП не решава основния проблем на Борисовата градина – възстановяването на нейния изцяло публичен характер. Вместо това проектът допуска съвместно съществуване на паркова територия и множество частни интереси в нея, което противоречи както на обществените очаквания, така и на заявената цел на самата процедура.

Моля настоящото становище да бъде обсъдено и взето предвид при разглеждането на проекта от експертните органи на Столична община.

Очаквам конкретен отговор по поставените въпроси и възражения относно проекта за ПУП на парк „Княз Борисовата градина“, предложен за обществено обсъждане през 2026 г.

С уважение,

Yavor Gechev

[@icloud.com](mailto:Yavor.Gechev@icloud.com)