spasisofia.org
info@spasisofia.org
София, 1000, ул. „Веслец“ № 18

До:
Васил Терзиев,
Кмет на Столична община

До:
Арх. Любомир Георгиев,
Зам.-кмет на Столична община
Напр. Градско планиране и развитие

СТАНОВИЩЕ

от

Политическа партия „Спаси София“

Относно: Проект за подробен устройствен план – план за парк и градина по чл. 62, ал. 1 от ЗУТ на м. Парк „Борисова градина“

Уважаеми господа,

„Спаси София“ последователно през годините настоява Борисовата градина да има действащ Подробен устройствен план (ПУП), който реално защитава най-стария и един от най-важните паркове на София от застрояване, разпокъсване, загуба на публичен характер и решения „на парче“.

През последните повече от десет години ПУП на Борисовата градина се превърна в символ на неспособността на Столична община да доведе докрай процес, който е от ключово значение за града. Липсата на действащ план години наред позволи натрупване на проблеми, а именно: неясна собственост, несвойствени функции, частни интереси в публична паркова среда, автомобилен натиск, занемарени обекти и отсъствие на реална стратегия за управление.

Затова приемането на ПУП е необходимо, но не може да бъде самоцел. **Планът ще има смисъл само ако бъде обвързан с реална програма за прилагане, с финансови ангажименти, с график за отчуждаване и с ясна политическа воля Борисовата градина да остане парк – публичен, зелен, достъпен и защитен, както по отношение на собствеността, така и по отношение на функциите.**

След преглед на актуално публикуваната от Столична община информация, отчитаме частичен напредък по някои теми, но и редица съществени нерешени въпроси, както следва:

1. Собствеността остава основният риск пред прилагането на плана

Още през 2022 г. настоявахме да бъде изготвен актуален анализ на видовете собственост в Борисовата градина, включително карта на собствеността, съгласувана и потвърдена от държавни институции, районни администрации и актуални данни от кадастъра. Този въпрос остава ключов и към м. юни 2026 г.

Не може да има реална защита на парка, ако не е пределно и недвусмислено ясно кои имоти са публична общинска, кои са частна общинска, кои са държавна и кои са частна собственост. Още по-малко може да има работещ ПУП, ако след приемането му Столична община няма ясен план как ще придобие имотите, които са необходими за целостта и публичния характер на парка.

Затова настояваме преди окончателното приемане на ПУП да бъде представена:

- Актуална официална карта на собствеността за целия обхват на Борисовата градина;
- Списък на всички частни и държавни имоти, които са ключови за публичната функция на парка;
- Анализ кои имоти следва да бъдат отчуждени, придобити, заменени или поискани от държавата, заедно със съответните срокове;
- Оценка за необходимите финансови ресурси, които Столична община ще трябва да задели през следващите 5 години за отчуждаването и/или придобиването на имотите;
- Представяне на финансов план включващ източниците за финансиране на планираните отчуждителни мероприятия;
- представяне на конкретен план и времеви график за действия от страна на Столична община.

Категорично сме несъгласни, че е достатъчно да се посочи, че програма за отчуждаване ще бъде изготвена след приемане на ПУП. Именно липсата на такива „последващи действия“ е причината десетилетия наред София да губи публични терени, а предвид важността както на Борисовата градина в цялост, така и на конкретните към момента частни обекти, този риск не трябва да бъде допускан.

2. Необходим е ясен план за отчуждителни процедури

Подробният устройствен план следва да бъде инструмент за защита на парка, но сам по себе си той не решава въпроса със собствеността. Ако след приемането му няма конкретен план за отчуждаване и придобиване, част от предвижданията ще останат само добро намерение.

Настояваме Столична община да представи отделна програма за отчуждаване и придобиване на имоти в Борисовата градина, която ясно да посочва кои са приоритетните терени за придобиване, каква е прогнозната стойност на

необходимите процедури, каква ще бъде тяхната етапност и в какви срокове ще бъдат реализирани. Необходимо е също да бъдат определени възможните източници на финансиране и конкретните звена в общинската администрация, които ще носят отговорност за изпълнението на програмата. Считаме, че за да бъде гарантирана прозрачност и обществен контрол върху процеса, Столична община следва ежегодно да представя пред Столичния общински съвет публичен отчет за предприетите действия, постигнатите резултати и напредъка по придобиването на имотите в обхвата на парка.

Особено внимание следва да се обърне на имоти като Къпалнята „Мария Луиза", Летния театър, терени около гара „Пионер", както и други частни или държавни имоти, без чието уреждане паркът няма как да функционира като цялостна публична територия.

3. Липсва финансова рамка за реализиране на плана

Един от основните проблеми, който поставихме още през 2022 г., остава актуален и към днешна дата, а именно липсата на финансова програма за изпълнение на ПУП. Планът предвижда възстановяване на исторически обекти, алейна мрежа, зелена система, публични функции, ограничаване на несвойствени дейности, придобиване на имоти и бъдещи инвестиционни проекти. Всичко това изисква значителен финансов ресурс.

Затова настояваме към ПУП да бъде приложена ясна финансова рамка за неговото реализиране, която да посочва прогнозната стойност освен за необходимите отчуждителни процедури, средствата за проектиране и изпълнение на приоритетните паркови намеси, както и ресурсите, необходими за възстановяване и поддръжка на алейната мрежа и за опазване и обновяване на дървесната растителност. Финансовата програма следва да предвижда и необходимите инвестиции за обществените функции на парка, включително публични тоалетни, осветление, мерки за достъпна среда и велосипедни връзки. **Считаме, че към плана трябва да бъде приложена и поетапна годишна инвестиционна програма, която да даде яснота както за необходимия финансов ресурс, така и за сроковете и последователността на изпълнение на предвидените дейности. Тази инвестиционна програма на Столичната община трябва да бъде внесена за разглеждане в Столичния общински съвет под формата на доклад, който да се гледа заедно с Подробния устройствен план за Борисовата градина**.

Борисовата градина не може да бъде защитена само с устройствен план. Необходим е бюджетен ангажимент, който да покаже, че Столична община има намерение не просто да приеме ПУП, а и да го изпълнява.

4. Паркингът под „Капитолия“ противоречи на логиката за парк без автомобилен достъп

Подкрепяме действията по премахването на съществуващите временни обекти и „чадъри“ от терена на автокъща „Капитолия“ и намерението за възстановяване на парковата среда. Това категорично е правилна посока. Същевременно, идеята за изграждане на втори подземен паркинг на това място не е еднозначна и буди основани притеснения у гражданите и живущите в кв. „Лозенец“. Към момента на подаване на становището (10.06.2026 г., в средата на работния ден), справка в официалния сайт на „Център за градска мобилност“ ЕАД (ЦГМ) показва, че наличните свободни места в паркинга при метростанция „Стадион Васил Левски“ са 132.

Борисовата градина трябва да бъде достъпна основно пеша, с велосипед и с обществен градски транспорт. Изграждането на подземен паркинг в паркова територия създава обратен сигнал, че автомобилният достъп до парка се улеснява и насърчава. Дори при предвиден почвен слой и възможност за озеленяване над паркинга, остава въпросът защо в самото сърце на парковата система трябва да се създава нова автомобилна функция. Това поражда риск от допълнителен трафик, обслужващи подходи към спортните съоръжения, конфликти с пешеходци и велосипедисти и бъдещ натиск за разширяване на автомобилната достъпност през булевард „Драган Цанков“.

Не трябва да се позволява и създаване на автомобилни подходи в парка със „специален режим“ на достъп с разрешение от Столична община, защото по този начин се намалява територията на парка за отдих и се създават конфликти с други участници на движението като пешеходци и колоездачи. Този механизъм доказано не действа, тъй като в момента ежедневно има стотици автомобили, които без затруднения навлизат в парка и сериозно нарушават спокойствието на гражданите, които посещават парка за почивка и рекреация, а едновременно с това и компрометират настилките.

Настояваме предвижданото за подземен паркинг под „Капитолия“ да бъде преразгледано и сериозно аргументирано, включително и със статистика за запълняемостта на съществуващия подземен паркинг на ЦГМ при метростанция „Стадион Васил Левски“.

5. Трамвайното трасе по направлението бул. „Никола Габровски“ трябва да бъде ясно защитено

Още през 2022 г. изрично посочихме, че проектът не следва да игнорира заложеното в Общия устройствен план трамвайно трасе от Семинарията към „Дианабад“ и „Студентски град“. **Тази тема остава изключително важна за десетките хиляди пътници, пътуващи между Студентски град, Изгрев, центъра и множеството университети по линията, които бъдещото трамвайно трасе ще обслужва по максимално пряк и конкурентен на автомобилите път.** София има нужда от устойчив обществен транспорт, който свързва източните квартали, Студентски град,

„Дианабад“, Борисовата градина и центъра. Ако ПУП на Борисовата градина не съхрани възможността за реализация на такова трасе, това би било стратегическа грешка.

Настояваме планът ясно да гарантира, че трамвайното трасе по направлението бул. „Г. М. Димитров“ – ул. „Н. Габровски“ – Семинарията няма да бъде компрометирано от други предвиждания. Необходимо е трасето да бъде запазено като възможност за бъдеща реализация, съгласно логиката на ОУП, множеството стратегически документи на Столична община, транспортните анализи и нуждите на града от по-добър релсов транспорт.

6. Стадион „Юнак“ следва да бъде придобит от Столична община и да се превърне в зелен пешеходен достъп, а не в поредно съоръжение

Важен е и въпросът за бъдещето на стадион „Юнак“. В публикуваната информация е посочено, че ПУП предвижда възстановяване на стадион „Юнак“ като спортно съоръжение в оригинални параметри. Според нас това решение следва да бъде преосмислено.

Теренът на ст. „Юнак“ има особена историческа и правна логика. Още в нотариален акт от 1932 г. е записано, че имотът е даден на Съюза на българските гимнастически дружества „Юнак“, като „в случай на разтурване на съюза, мястото заедно с постройките да останат под временно управление на Столична община до възобновяване на Съюза със същите цели“. Съюзът е разтурен през 1946 г., а дарителските фондове, чрез които е съществувал, са закрити. Допълнително с Решение №169 по Протокол №9 от 25.04.2024 г. Столичният общински съвет вече е дал съгласие Столична община да предприеме действия за придобиване от държавата на няколко спортни имота, включително стадион „Юнак“. Въпреки това към момента не се вижда активност от страна на Столична община по този ключов процес, което е огромна пропусната възможност.

Считаме, че теренът на ст. „Юнак“ следва да бъде придобит от Столична община и да бъде трайно върнат към публичната функция на Борисовата градина. Не е необходимо имотът да бъде с отреждане за стадион, нито пък в тази част на парка да се възстановява още едно спортно съоръжение, както не е планиран и с приемането на ОУП през 2009 г.

Предвид наличието на метростанция и възлови спирки на множество наземни линии на градския транспорт, това място е най-подходящо за втори основен пешеходен достъп към Борисовата градина. Той може да се развие като озеленена зона с алеи, свободно достъпна за всички граждани, която да свързва парка с централните градски пространства и да облекчи натиска върху съществуващите входове.

Настояваме предвиждането за възстановяване на „Юнак“ като спортно съоръжение да бъде преразгледано и заменено с решение за озеленена публична зона с алейна мрежа и пешеходен достъп.

7. Къпалня „Мария Луиза“ трябва да бъде възстановена като обществена къпалня, без хотелски и несвойствени функции

От „Спаси София“ последователно настояваме Къпалня „Мария Луиза“ да бъде възстановена като обществена функция, достъпна за гражданите, а не като затворен комплекс с ограничен достъп или с допълнителни хотелски, СПА, търговски и обслужващи дейности, които не са присъщи на градски парк. В София има сериозен недостиг на обществени басейни и летни къпални, а „Мария Луиза“ е исторически създадена именно като място за спорт, отдих и свободен обществен достъп в сърцето на Борисовата градина. Затова възстановяването на къпалнята „Мария Луиза“ трябва да бъде част от политиката за публична градска инфраструктура, а не повод за допускане на хотелски, търговски или други несвойствени функции.

Подкрепяме предвиждането къпалнята да запази своето предназначение и да не се допуска достроряване или промяна на статута ѝ. Считаме обаче, че това следва да бъде гарантирано не само като общо намерение, а чрез ясни устройствени, правни и управленски механизми. ПУП трябва категорично да ограничи допустимите функции в имота до открита обществена къпалня, басейни, съблекални, санитарни помещения, техническа инфраструктура и минимално необходимо обслужване, пряко свързано с основната функция. Възстановяването на „Мария Луиза“ не трябва да бъде оставено единствено на волята на настоящите частни собственици или на бъдещи инвестиционни намерения, а следва да бъде част от ясна общинска политика за връщане на ключови публични функции в Борисовата градина.

Предлагаме към ПУП и последващата програма за прилагането му **да бъде включено конкретно задание за възстановяване на Къпалня „Мария Луиза“ като обществена лятна къпалня, с гарантиран публичен достъп, защита на историческата ѝ стойност и недопускане на застрояване извън необходимото за основната функция**. Необходимо е също да бъде изготвен модел за управление, който да гарантира, че обектът ще работи в обществен интерес, с ясни правила за достъп, контрол, поддръжка и отчетност.

8. Спортната инфраструктура в парка изисква отделна транспортна схема

В Борисовата градина са разположени значими спортни обекти като Национален стадион „Васил Левски“, стадион „Българска армия“, Колодрума и други спортни съоръжения. Тяхното съществуване и модернизация трябва да бъде съобразено с парковата среда. Подкрепяме модернизацията на съществуващите спортни обекти, когато тя се случва в рамките на съществуващите параметри и без ново усвояване на зелени площи. Но настояваме за специализирана транспортно-комуникационна схема за

масови събития, която да не превръща парковите алеи и прилежащите зелени площи в паркинги. Не може транспортният проблем на големи спортни събития да се решава за сметка на парка.

9. Парковата среда и биоразнообразието трябва да бъдат водещи, а не вторични спрямо инвестиционните намерения

Подкрепяме необходимостта от грижа за дървесната растителност и обновяване на отмираща растителност, но настояваме всички бъдещи намеси да бъдат публично мотивирани, експертно доказани и максимално щадящи. ПУП трябва да гарантира, че няма да се допуска премахване на дървета за нови обекти, обслужващи функции или алеи без ясна необходимост, публичен контрол и задължение за възстановяване.

Настояваме всички бъдещи инвестиционни проекти в обхвата на Борисовата градина да бъдат придружавани от актуална експертна оценка на растителността, геодезическо заснемане и ясна информация за въздействието върху зелената система.

10. Планът трябва да води до премахване на несвойствени функции, а не до тяхното легитимиране

Една от основните цели на ПУП трябва да бъде освобождаването на Борисовата градина от несвойствени функции, като наличието на автокъщи, паркинги, хаотични временни обекти, неподходящи търговски дейности и застрояване, което не обслужва парковата функция. В този смисъл подкрепяме всички предвиждания, които водят до премахване на несвойствени обекти и възстановяване на зелени площи. Но настояваме това да бъде последователна политика, а не избирателен подход.

Недопустимо е на едно място да се премахва наземен паркинг, а на друго да се предвижда нов подземен паркинг. Не може да се говори за ограничаване на строителството, а същевременно да се възстановява стадион „Юнак" като спортно съоръжение, когато теренът може да бъде много по-полезен като зелен публичен вход към парка.

11. Заключение

„Спаси София" подкрепя необходимостта парк „Борисовата градина" най-после да има действащ Подробен устройствен план. За да изпълни обаче своята основна цел, а именно да гарантира дългосрочната защита на парка като едно от най-значимите зелени пространства на София, то този план трябва да бъде подкрепен с реални механизми за прилагане, а не да остане единствено устройствен документ на хартия.

Затова считаме, че след приемането на ПУП Столична община следва ежегодно да отчита пред Столичния общински съвет и гражданите напредъка по неговото изпълнение, включително по отношение на придобиването на имоти, реализираните

инвестиции, поддръжката на зелената система и премахването на несвойствени за парка функции. Само чрез прозрачност, последователност и обществен контрол може да бъде гарантирано, че предвижданията на плана ще бъдат реализирани в интерес на гражданите.

Въпреки направените корекции в проекта, към юни 2026 г. остават нерешени въпроси, свързани със собствеността, отчуждителните процедури, финансовото обезпечаване на плана, бъдещето на терена на стадион „Юнак", предвидения подземен паркинг под „Капитолия" и запазването на възможността за развитие на релсовия градски транспорт. Именно по тези теми очакваме Столична община да поеме конкретни ангажименти.

Борисовата градина не трябва да бъде предмет на поредица от компромиси, а пример за дългосрочна визия и отговорно управление. Само така Борисовата градина може да бъде съхранена като общоградски парк за бъдещите поколения на София.

10.06.2026 г.,
София

С уважение,

Борис Бонев,
Председател на
Спаси София,
общински съветник