

# КОНКУРС ЗА УСТРОЙСТВЕНА КОНЦЕПЦИЯ ЗА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ПАРК “ БОРИСОВА ГРАДИНА”



## КОВАЧЕВ АРХИТЕКТИ

проф. арх. Атанас Ковачев  
ланд. арх. Станимир Шаламанов, ланд. арх. Владимир Маринов  
ланд. арх. Мария Гуркова, инж. Димитър Топлийски

## АНАЛИЗ



## ЦЕЛ НА РАЗРАБОТКАТА

Целта на настоящата разработка е да предложи концепция за устройственото планиране на територията на парк „Борисова градина” и цялостна визия за единно обемно-пространствено и функционално изграждане на парка в контекста на Общия устройствен план на Столична община и закона за устройство и застрояване на Столична община, както и с всички останали планове и програми от по-високо ниво.

## ОБЩ ГРАДОУСТРОЙСТВЕН АНАЛИЗ

В градоустройствено отношение резерватната част се явява „продължение” на оста на булевард „Цар Освободител” с посока **северозапад-югоизток**, спортните обекти също са разположени по една ос със същото направление. Югозападната територия е с неразвита композиция, но територията ѝ, определена от бул. „Драган Цанков” и спортните обекти също е подчинена на издължената си форма с определената вече посока.

## АНАЛИЗ НА ЗНАЧЕНИЕТО НА ПАРКА

Определянето на най-висок статут на парка в частта му с режим **Ткин-1а** го поставя на **най-високо ниво на защита на паметник на градинско-парковото изкуство**.

Градината притежава както **висока културна (научна, художествена, историческа)**, така и **сантиментална стойност за цели поколения** поради значението ѝ за **градоустройственото развитие на градската територия в много продължителен период от време**.

- *поради* значението на парка на местно ниво, **принадлежността му към три административни района** и високата му посещаемост от ученици, студенти, работещи и жители на съответните райони.
- *поради* **научното ѝ значение** за развитието на ландшафтната архитектура
- *поради* използването ѝ за практика и като място за обучение за ученици от „ ПГ по Строителство и Арх.”, студенти от специализираните ВУЗ.
- *поради* значението ѝ за населението на града, което вече 120 години използва **една и съща територия** за своите социални контакти, отдих, спорт, разходка и развлечение
- *поради* факта, че в първоначалната си функция като **разсадник** е предоставяла материал за улично и обществено озеленяване на младата столица
- *поради* трудностите, които **Софийската община** среща при „*отвоюването*” на територията ѝ при създаването и първоначалното ѝ установяване (*проблеми с местното население*)
- *поради* факта, че **централната мемориална ос на град София** (паметник на София при Булбанк – „жълтите павета” – Орлов мост) намира своя **естествен завършек** именно на територията на парка
- *поради* многото **културни прояви**, свързани с нея от създаването ѝ до днес
- *поради* **високата степен на съхраненост на оригиналната материална субстанция** в резервата – планова и обемно-пространствена композиция
- поради **високата стойност на плановата композиция**, представена от дълга основна композиционна ос и няколко

напречни оси, които определят **традиционното движение на посетителите**

- *поради високата стойност на обемно-пространствената композиция*, представена от различни по характер пространства – открити тревни партери, образувани от пресичането на главните композиционни оси, подчертани от редово засаждане на едновъзрастни и едноразмерни дървета със сходен хабитус; обемно-пространствено оформяне на перспективата по принципите и с методите на ландшафтната архитектура; закрити пространства, с визуална и физическа достъпност или недостъпност
- *поради високата стойност на видовото разнообразие* на трайната дървесна растителност
- *поради възможностите*, които предлага сред високо урбанизираната градска среда за **активен и пасивен отдих** в културна среда
- *поради* доскоро съществуващата възможност с **половинвековни традиции** за активен отдих в лятната къпалня **“Мария Луиза” (плаж „Република”)** на четири поколения столичани
- *поради* обширното лесопарково пространство в близост до центъра на града

Сантименталната стойност на парка се изразява чрез личното отношение на поколенията към елементите на парка за широко обществено ползване и значението му за тях:

**до 90-те години на XX век:**

- малкия стадион “Юнак” - по-късно зимна пързалка на Стадион „Дружба”

- Бирарията край езерото „Ариана”
- Къщичката на Баба Яга в „гората”
- Детската площадка срещу „Академик”
- Двореца на Пионерите (Семинарията)
- Езерото с патиците и езерото с лилиите
- Залата с кривите огледала и люлките-гондоли
- мястото за пускане на лодки и състезания с тях
- Картингпистата
- Лятната къпалня **“Мария Луиза”** (плаж „Република”)
- Площадката със слончето и костенурката
- Водното огледало зад Братската могила
- Синьото кафе
- Колодрума

**и днес:**

- Маймунарника
- Бирариите край стадионите
  - Кафенетата на детската площадка
  - Конната база
  - Зимната пързалка в „Ариана”
  - Детската площадка

## АНАЛИЗ НА КУЛТУРНАТА ЦЕННОСТ

**Материална автентичност** придават на парка първите дъбовите дървета, съхранени в територията над езерото, пренесени от дъбовата гора на Кору-Багалар (Лозенец) още през 1888г.(12 годишни фиданки)

Тенис кортовете на дипломатическия клуб „LONG TENIS” 1897г(Соф.тенис клуб)

Училищната обсерватория на Висшето училище (СУ) 1897г

Липовата и Кестеновата алея засадени от Йосиф Фрай през 1906

Бюстовете, първият от които на Ив.Вазов от 1920г

Колодрумът изграден през 1931г., а през същата година и спортно игрище на стадиона на ЦСКА.

Розариума обновен през 1934г, свободните площи с богати цветни композиции

Лятната къпалня **“Мария Луиза”** открита през 1939г

Японския кът, дарен на София през 1940г от кмета на гр.Токио

#### АНАЛИЗ НА ПОДХОДИ И ДОСТЪП

- Подходът към парка от северозапад се осъществява чрез светофарно регламентирано пресичане. Той предоставя възможности за използване като велосипеден подход и за хора със затруднено придвижване
  - Подходът от север като продължение на улица Паренсов е чрез нерегламентирано пресичане и не предоставя възможности (ограничава) за използване като велосипеден подход и за хора със затруднено придвижване .
  - Подходът от север чрез заобикаляне на стадион „Васил Левски” се осъществява чрез светофарно регламентирано пресичане. Той предоставя ограничени възможности за използване като велосипеден подход и за хора със затруднено придвижване. Използването на площите като автопаркинг и влизането на автомобили създават конфликтни условия

- Подходът от североизток – Орлов мост се осъществява чрез светофарно регламентирано пресичане. Той предоставя възможности за използване като велосипеден подход и за хора със затруднено придвижване
- Подлезът на Орлов мост предоставя добри възможности за преодоляване на денивелацията с асансьор
- Останалите два подлеза по Цариградско шосе предоставят или ограничени възможности за придвижване на майки с колички, поради ограничаващи релси или конфликт с велосипедистите, поради използването на една и съща иначе подходяща рампа.
- Подлезът под бул. Пейо Яворов е подходящ да използване и от майки с колички и от велосипедисти, създава затруднения за хора с инвентарни колички, поради големия наклон.
- Подходът от квартал Изток е подходящ за използване от велосипеди и майки с колички, но влизането на автомобили създава конфликтни условия
- Останалите подходи са слабо използвани и ненатоварени, поради липсата на довеждащо автомобилно движение – от бул. Драган Цанков след спирането на трамвая, и поради необходимостта за пешеходно минаване по неудобен и тесен тротоар по натоварения с автомобилно движение Драган Цанков.

- Южната и югозападната част на парка е слабо използвана, наличието на две реки възпрепятства достъпа, липсват изградени мостове.

#### АНАЛИЗ НА АЛЕЙНАТА МРЕЖА

- Съвсем естествено алейната мрежа е развита в по-голяма степен в представителната паркова територия. Асфалтовата настилка е един от най-подходящите материали за изява на живописността на алейната мрежа и същевременно за удобство на достъпа при голям капацитет посетители.
- С отдалечаването от представителната част алеите са неасфалтирани, което е характерен подход в лесопарковите пространства. Това не създава проблем при придвижване както на майки с колички, така и на велосипедистите.
- В представителната част прекъсването на главната ос към паметника на братската могила е недопустимо по отношение на **целостта на плановата композиция**.

#### АНАЛИЗ НА РАСТИТЕЛНОСТТА

- В представителната част дървесно-храстовата растителност определя вида на пространствата – открити, закрити, полуоткрити и полузакрити. Обемно-пространствената характеристика определя облика и **образната автентичност** на територията. Тази характеристика трябва да се опазва и поддържа.
- Осигуряване на фон на паметниците.

По отношение на растителността разделянето на историческа и лесопаркова част е в известен смисъл условно. В различни периоди са внасяни, както пионерни и бързорастящи видове за усвояване на терена - акация, бреза, така и стойностни

дълговечни видове - явор, ясен, дъб. В някои от случаите е внасяна акация за засенчване на млади иглолистни. Макар основната цел е производство на посадъчен материал за нуждите на младата столица, семенните насаждения от дъб и бор са в добро състояние. В историческата част овощните и пионерни видове отстъпват място на тематични насаждения, липова и кестенова алеи 1906, Японски кът 1940. С учредяването на горския разсадник „Кн.Борис III” 1893 и увеличаване асортимента на растителност е създаден Дендрариум (*тогава под името Паркъ*)където са засадани всички екзотични дървесни видове. Внесени са материали от червен американски дъб от Западна Европа. Запазена е схемата на насажденията от черен бор, чисти едностайни в квартали разделени със стопански алеи. След 1908 смърч, лиственица, липа, бреза, дъб с различни схеми на засаждане – в чисти или смесени редове или тесни и дълги пояси. След 1935г обявени за строго охранителни, а след 1937 поверени на „Ревирно общинско лесничейство”. В някои от насажденията се наблюдава **отмиране на иглолистната растителност** вероятно от конкурентни процеси и **ненавременно провеждане на сечи (отгледни и санитарни)**. Поради мащабите на залесяването и липсата на достатъчно собствен материал се е налагал внос на семена и фиданки не винаги с подходящ произход. Липсата на проучвания, непоследователна политика и природни бедствия прави постигнатото още по ценно.

В смесените насаждения се е оформил добре изявен втори етаж от храсти и подраст.

#### ШУМОВО НАТОВАРВАНЕ

През последните години с подмладяването на застаряла храстова растителност в периферията на парка се наблюдава

изтъняване на изолационните масиви играещи важна прахо и шумопоглъщаща функция. Трябва да признаем, че възстановяването им няма да се справи с повишеното ниво на шум от преминаващия в близост до парка автомобилен трафик.

Въпреки статута на резервата, единствения начин за снижаването на шума и повишаване комфорта на средата е поставянето на шумоотразяващи екрани в най-натоварения участък от „Орлов мост” до бул. ”П.Яворов”, монтирани под ъгъл, за да не насочват шума към жилищните терени. Изработени от прозрачни материали няма да нарушат визуалната връзка с парка.

#### АНАЛИЗ НА ПАРКОВОТО ОБЗАВЕЖДАНЕ

Понастоящем обзавеждането е в различен стил. Контрастът между осветителните фенери и останалите елементи на парка е силен. В резерватната част парковото обзавеждане следва да е в стила към определена епоха. Осветителните фенери тип барок следва да се съчетаят с подобни малки архитектурни форми и обзавеждане.

#### СИНТЕЗИРАНЕ НА ПРОБЛЕМИТЕ

От възникването си като пепиниера (*разсадник*) върху общински терен, не без помощта на държавата **Парк „Борисова градина”** се е превърнал в жив организъм. Като част от високо урбанизираната градската среда, натоварен с дейности осигуряващи нейното функциониране, с течение на времето, в парка са се генерирали редица проблеми, застрашаващи неговото опазване и развитие.

**ПРОБЛЕМ 1. Липсата на единно устройствено решение,** многобройните частични изменения на ПУП през годините, генерираните по тази причина **проблеми с регулационните граници на парка,** както и липсата на ясни режими за устройствена защита и Специфични правила и нормативи за цялата (*както и за контактната, като охранна зона*) територия. Като изключим резерватите, техните охранителни зони и паметниците на културата, наблюдава се намаляване територията на парка за разрешаване на различни проблеми на градския организъм.

**ПРОБЛЕМ 2. Промяна на собствеността** - наличието на частна собственост в парка затруднява неговото управление и планиране. Генерирането на частна собственост в течение на годините (*при реструктуриране на ОП, публично-частни партньорства, акционерни дружества или по други схеми*) блокира развитието в определени аспекти и е предпоставка в парковата зона да се появяват обекти с нетипичен и чужд за зоната характер.

- Нефункционални „Летен театър”, увеселителен парк „Софияленд” и плувен комплекс „Мария Луиза”
- Нефункционален стадион „Юнак”, стрелбищен комплекс „Ловен парк”
- Ж.п.гара Пионер, автокъща Капитолия
- База за поддръжка по ОУП в зоната на дендрариума

**ПРОБЛЕМ 3. Пресичането на парка от комуникационни трасета и нерегламентирано влизане на превозни средства** води до визуална и физическа изолация на

частите му, както и до конфликт с другите участници пешеходци, велосипедисти, ездачи.

Еклектика в парковото обзавеждане – различни по стил осветителни тела, пейки, беседки, кошчета за отпадъци.

#### **ПРОБЛЕМ 4. Непропорционална достъпност.**

Съществуващите два основни подхода от бул. "Евл.и Хр.Георгиеви" натоварват северозападните територии за сметка на останалата част. В същото време достъпността до останалите части е силно затруднена или невъзможна. Липсата на съоръжения за пресичане на главните комуникационни трасета от страна на пешеходци и велоездачи правят невъзможно нормалното функциониране на територията, като едно цяло и създава предпоставки за ПТП.

#### **ПРОБЛЕМ 5. Нарушено функционално**

**зониране:**

- Прекомерно разрастване на площите със спортни функции (*тенденция още от 1932г*)
- Навлизане на спортни обекти в зоните за отдих.
- Настаняването на обекти на общественото обслужване в зоната за атракции и последвалото настаняване на тези атракционни и преместваеми съоръжения на територията на резервата.

#### **ПРОБЛЕМ 5. Влошено състояние на лесопарковата територия**

Забелязва се влошено състояние на санитарното състояние на растителността най-вероятно поради намалени грижи и непровеждани мероприятия. Навлизане на инвазивна и плевелна дървесна растителност. Отмиране на растителност поради промяна на условията.



## ИЗВОДИ ОТ АНАЛИЗА



## ИЗВОДИ ОТ АНАЛИЗА:

### 1. Изводи от анализа на устройствена обезпеченост

- Има известни неточности в ОУП по отношение на функции и КИН за градината : Обектите Училищната обсерватория на Висшето училище (СУ) 1897 и лятната къпалня “**Мария Луиза**” открита през 1939 не са отразени функционално и като режими коректно на плана. Резерват "Дендрариума" определен с РшМС№19/18.12.1988 г не е отразен напълно.
- Липсата на стационарирана улична регулация не спомага за дефинирането на цялата територия на парк "Борисова градина" и създава предпоставки за хаос по отношение на транспортния и пешеходен достъп.
- Множеството частични разработки внасят неясноти по отношение на границите на територията. Територията на парка е „отвоювана” и е **запазила своята цялостност** близо 100 години. Промяната на целостта на парка започва в последните години.
- Липсата на ПУП със специфични правила и нормативи за целия обхват на Борисовата градина възпрепятства **пълноценната изява** на груповата недвижима културна ценност и единичните недвижими ценности в нея.

- Частната собственост или липсата на данни за собствеността в определени територии на парка създават усещане за непубличност на парка
- Липсата на Специфични правила и нормативи позволява настаняването на несвойствени, нетипични, чужди за парковата среда и неестетични обекти, които паразитират върху територията на парка.

### 2. Изводи от анализа на функционалните зони и обекти

- Водещата функция на разглежданата територия е парковата. Спортната и атрактивната функция, както и общественото обслужване са допълващи функции. Ето защо пропорционалното съотношение между тези зони трябва да е в полза на парковата функция. В момента обаче натежава спортната и обслужващата, която за своите нужди използва парковите елементи.
- Дефинирането на паркова и лесопаркова зона е ясно определено от характеристиките на пространствата, определени от плановата и обемно-пространствената композиция, както и от установеното екологично равновесие.
- Голяма част от територията практически е недостъпна за посетителите.
- Граничните територии извън парка също предоставят възможности за спорт, атракции и обслужване и поради това насищането на парка, особено в контактните зони с неприсъщи елементи е ненужно.

- Композицията на парка се състои от **три основни тематични части**, ориентирани по посока **северозапад-югоизток** – представителна част (*резерватът*), спортна част (*средната част на парка*) и територия, която практически се използва за преминаване от другите две зони към града (*югозападната част на парка*). Причината за неизползването на югозападната територия за тази цел е фактът, че в нея **няма ясна планова композиция** на алеите, **няма подходящо обемно-пространственото изграждане** с растителност и съответно **няма подходящо оформени пространства** за отдих, съществуващият диагонално ориентиран автомобилен подход „пресича” територията и нарушава цялостността ѝ.

### **3. Изводи от анализа на подходите и достъпа**

- Поради пресичането на парка от автомобилни пътища, липсва възможност за пряко пешеходно и велосипедно преминаване през териториите.
- Не всички подлези са снабдени с възможност за преминаване на посетители с различни потребности.
- Съществен проблем в парка е конфликтното събиране на пешеходно, нерегламентирано автомобилно и велосипедно движение. Причина за това е липсата на организация на тези видове движение. Големите спортни съоръжения не могат да съществуват без автомобилен достъп. Пешеходците избират алеи за преминаване и поради

ослънчаване, защита от шум, засенчване и други. Поради основната функция на територията като парк на първо място трябва да се осигури достъп на пешеходците до всички алеи, а след това да се потърси начин за съвместяването на останалите транспортни потребности с него. Велотрасета липсват. Предпочитани от велосипедистите са по-широките алеи, с по-малко кръстовища и преминаване през натоварени пешеходни участъци.

- Културните ценности са и туристически обекти (по Закона за туризма), като за целта е необходима **туристическа информационна инфраструктура**. Такава липсва.

### **4. Изводи от анализа на алеите и алейната межа.**

- Алейната мрежа в парковата територия е добре развита и осигурява връзка със съседните територии, но липсват удобства за това.
- Лесопарковата територия е с недобре развита композиционна мрежа, наследена от бивши стопански алеи разделящи кварталите за залесяване. Необходимо е да се прецизира и допълни на база на утвърдените вече градски артерии и функция на отделните зони

### **5. Изводи от анализа на растителността**

- Растителността е най-голямото богатство на парка поради нейната художествена и екологична функция.
- Голяма част от дърветата достигат пределна възраст. Това разбира се не става едновременно. Практика е да се подменят дървета с нови от същия вид. При

масивите няма проблем с подмяна на повредените и отмиращите дървета с нови от същия вид. Съществува проблем при възстановяването на **алейните насаждения, които са с най-голям принос за изява на ценността**. Подмяната на тези редици **не** трябва да се извършва по принципа на масивите, защото **се променя облика на редовото засаждане**. Необходимо е да се предвиди развитието на растителността в близките години, за да може да се изработи **план за цялостно обновяване на парковата растителност в споменатите най-значими зони**. В противен случай ще се изгуби смисъла и характера на редовото засаждане, а това от своя страна води до **загуба на образната автентичност на резервата**.

- Разположените единични паметници-бюстове се нуждаят от преоформяне на **растителния фон**
- Откритите площи са ограничени основно около представителната партерна част. Ползването им за отдих е недопустимо. Други открити пространства има в районите на розариумите и метростанцията. Условието там обаче не позволяват ползването им за отдих.

#### **6. Изводи от анализа на парковото обзавеждане**

- **Необходимо е да се уеднакви стилистиката на парковото обзавеждане във всяка отделна зона.**
- Контрастът между осветителните фенери и останалите елементи на парка в резерватната част е силен.

- При избора на обзавеждане към определената оптимална дата следва да се имат предвид и по-късните намеси в средата на културната ценност, затова следва да се избягват прекалено задължаващите елементи, а да се търсят такива, които са в по-скоро в стилистиката на епохата.
- Различните **ограждения** около спортните съоръжения нарушават визуалното единство на спортната зона. Необходимо е уеднаквяване на стилистиката.
- Съсредоточаването на парковите елементи най-вече пейки и кошчета е около главните алеи в резерватната част и около заведенията за хранене и обслужване. Това става причина посетителите да се струпват на определени места, а други обширни пространства да бъдат пренебрегвани, въпреки подходящите условия в тях. По този начин **вниманието на посетителите се насочва към утилитарната функция на обектите, а не към естетическата характеристика на парковите пространства**. Това разпределение не е съвместимо с основната функция на парка.

#### **7. Изводи от анализите на сградите, съоръженията и монументите**

- Всички сгради, намиращи се на територията на парка са с ограничена достъпност, позволяваща достъпа на собствениците им или на ограничен кръг посетители – спортуващи, обучаващи се. Спортната и обучителната функция са допустими и съвместими с допълващата им роля. Някои самостоятелни

заведения за обществено хранене и търговия са общодостъпни, други са с ограничена достъпност за определени групи посетители – финансово и функционално недостъпни. Наличието на недостъпни съоръжения в парковата територия е недопустимо.

- Заведенията за обществено хранене са стилово нетипични за парка, с откровенна кичозност по отношение на стила, характеризираща се с разностилие и претрупаност от бутафорни елементи и детайли. Същото се отнася и за временните обекти за обществено обслужване. Регламентирането със СПН по отношение на архитектура, визия, декорация и паркова мебел ще реши този проблем.
- Телевизионната кула има потенциал за превръщането ѝ в туристическа атракция (*при възможност за съвместяване с основното предназначение*). Сградата на Токоизправителната станция има потенциал за модерна и атрактивна културна зала (*в случай на отпаднало предназначение*).
- Летния театър е обект с висок културен потенциал, поради дългогодишното му използване за културни събития.

## ПРИОРИТЕТИ

1. Създаване на устройствена обезпеченост на парк "Борисова градина", която ведно със Специфичните

правила и нормативи, ще създаде ясни правила за управление, опазване и развитие на тази важна за града територия.

2. Решаване на проблема с различната собственост в полза на общественият интерес. Тази градина не е наследство от дедите ни, тя е взета назаем от нашите наследници!
3. Взимане на мерки за опазване на автентичността на плановата и обемно-пространствената композиция в **резерватната част**. Това следва да се осъществи при спазване на регламентите на режим Ткин – 1а, като приоритетно да се обърне внимание на: определяне на допустими дейности в резерватната територия; градинско обзавеждане, подходящо към оптималната дата; възстановяване на липсващи елементи, имащи значение за пълноценна изява на ценността (възстановяване на дългата ос в частта ѝ към паметника, планова и поетапна цялостна подмяна на отмираща растителност, особено за алейните насаждения с цел хармонична визия на редиците на кестеновата и липовата алеи, .
4. Взимане на мерки за опазване на „духът на мястото“. Поетапно разтоварване на резерватната част и охранителната зона от неприсъщи елементи и дейности и преместването им (*ако е допустимо*).
5. Опазване на лесопарковия характер на лесопарковата част и повишаване на атрактивността ѝ с извършване на атрактивни и съвместими функции, от които се „разтоварва“ парковата територия.
6. Осигуряване на пешеходни връзки между всички части на парка и прилежащите територии.

## ВИЗИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО НА “БОРИСОВАТА ГРАДИНА”



## ВИЗИЯ ЗА РАЗВИТИЕ НА ПАРКА

Визията за развитие е в резултат от направените изводи към анализа на територията на парк „Борисова градина”.

Тя има няколко основни насоки, които ще определят развитието на парка:

1. Опазване и развитие на културното наследство и съхранението му за поколенията.
2. Освобождаване на градината от несвойствени обекти.
3. Функционално „разтоварване” на резервата от неприсъщи за характеристиката му обекти и елементи.
4. Създаване на нова планова композиция в северозападната част на парка, която на практика не се използва пълноценно, въз основа на съществуващи оценени положително планови и обемно-пространствени характеристики и при спазване на изискванията на режим Ткин-Іб.
5. Дефиниране на значимите, редуциране на дублиращи и лимитиране на допълващите функции в границата на градината.
6. Осигуряване на регламентиран (специализиран, необходим) транспортен достъп до всички елементи на парка и осигуряване на зони и места за паркиране на посетителите в периферията му.
7. Осигуряване на пешеходен достъп от всички направления към парка, както и пешеходни връзки между

различните части на парка чрез пешеходни мостове с олекотена визия и конструкция, както и екодукти.

8. Организиране на различните видове движение безконфликтно в границите на парковата територия.

9. Запазване и включване в границите на парка на знакови атракционни, които се харесват и са емблематични за софиянци.

10. Дефиниране на различните видове отдих и нов прочит на функционалното зонироване.

11. Преценка с цел идентификация на знакови обекти, като единични недвижими културни ценности в границите на груповата културна ценност. Възстановяване на собствеността върху тях.

В резултат считаме, че парковата територия ще може да се изяви пълноценно като групова културна ценност, както и ще осигури интегритета на всички единични културни ценности в нея.

Визията за развитие е разработена в краткосрочен и в дългосрочен план. Посочени са два основни етапа на реализирането на ПУП.

Концепцията представя следните **конкретни** дейности и намеси:

1. **Експониране** на обявените културни ценности – резерват и дендрариум. Резерватът следва да бъде осигурен с **туристически информационен център**, а дендрариумът – **отворен за посетители** с научни и образователни потребности при определен режим на достъп.
2. **Възстановяване** на участъка от дългата ос на градината от езерото с лилиите към паметника.

3. **Премахване** на всички елементи, които **влият негативно** върху изявата на културната ценност. Възстановяване на постоянните тоалетни, които са хармонично вписани в средата, поради ситуирането им на места, защитени от дървесни масиви (*химическите тоалетни, според нас представляват силни акценти, които са несъвместими с изявата на културната ценност*).
4. **Добавяне или подмяна** на елементи и малки архитектурни форми, които да **влият положително** върху изявата на ценността чрез стилистична принадлежност към определена оптимална дата, но и съобразени с положителните по-късни намеси.
5. **Създаване** на **посетителски информационен център** с подземен **паркинг** за 400 автомобила на мястото на стопански и административни сгради в северозападната паркова територия. Придаване на съвременна и модерна функция на архитектурните обеми в границите на парка, имаща отношение към културната ценност. Комбиниране на информационния център с **изложбена зала за музейни и други експозиции (на ежегодни цветни изложби)** тематично обвързани с обектите на „Зелената памет” на София.
6. Обектите на „Спортна София”, които са с допълващо значение, са причина за намаляване на вегетативните площи в парковата територия, което е в противоречие с предписанията на режим Ткин-Ів и са пречка за изява на основната функция – парковата. Предлагаме поетапното извеждане, което ще доведе до балансирано използване на цялата територия на парка.
7. Поради голямата им културна значимост, считаме за целесъобразно **да се извърши валоризация, за да се прецени имат ли потенциал следните обекти за идентификацията им като единични недвижими културни ценности** в границите на груповата културна ценност:
  - Лятна къпалня „Мария Луиза”
  - Столичен колодрум
  - Астрономическа обсерватория към СУ „Св. Климент Охридски”
  - Обелискът на Братската могила
  - Езерото „Ариана”
  - Езерото с лилиите
  - Алпинеумът
  - Лятната сцена
  - Водонапорната кула
  - Историческите оси и направления на алеите.
8. Сградите на климатичното училище могат да сбъднат амбициозната идея на Г.Николов от 1933г за *„декоративно цветарско училище, което да подготвя майстори градинари за цяла България”* като модерна база за „зелено училище” в паркова среда.
9. Възраждане функцията на Лятна къпалня „Мария Луиза” - знаков функционален елемент от парковата територия и уреждането на зона за паркиране на полунива пред къпалнята с възможност за 150 паркоместа.
10. Едно нетрадиционно решение е предложението за използване трасето на „старата околоръстна” ж.п.линия в участъка от „Хладилника”, през гара „Пионер”, и съгласно



с ОУП продължава към източната част на града. Частичното понижаване на трасето е комбинирано с **екодукт** (*широк озеленен надлез*) осигуряващ естествена връзка, както за пешеходци и велосипедисти, така и за конна езда и фауната обитаваща лесопарковата част.

11. За свързване на други части от парка разсечени от вече изградени автомобилни трасета - бул. „Пейо Яворов”, бул. „Драган Цанков” и бул. „Симеоновско шосе” предлагаме изграждане на **пешеходни мостове** с малък наклон осигуряващи, както достъп за пешеходци, велосипедисти и хора със специфични потребности (*инвалиди, възрастни хора, майки с деца в колички*), така и възможност за панорамно възприемане на парка и прилежащата му среда от по-различни изгледни точки.
12. За осигуряване транспортното обслужване на обектите в максимална степен на безконфликтност с натовареното пешеходното движение предлагаме следните промени: Влизането от бул. „Драган Цанков” се измества на юг до пресечката с ул. „Митрополит К.Видински” (*за целта съществуващото триклонно кръстовище става четириклонно*) с цел **пресичане на парка по най-късия път**. На същия принцип е обслужването на спортна зала „София” и тенискортовете с вливане и отливане от бул. „Драган Цанков”, източно от Телевизионната Кула.
13. Предлагаме преобразуване на гара "Пионер" в спортен и културен център и осигуряването на паркинг за 200 автомобила на сегашното трасе на ул. "Никола Габровски"
14. Предлагаме следното функционално зонироване на територията: Представителна паркова територия - резерват; Спортна зона; Атрактивна паркова територия; Лесопаркова

територия разделена на зони със специфични функции; Атракционни зони.

- В **представителната паркова територия (резерватната част)** следва да се осъществяват всички предписания на режим Ткин-1а, като се наблегне на опазването на плановата композиция, обемно-пространствената композиция и мемориалния синтез. **Не следва да допускат дейности и съоръжения, които пречат за визуалната и функционалната изява на тези ценности.** Създаване на **нова планова композиция** в северозападната част на парка въз основа на съществуващи елементи – розариума, напречната алея като традиционно направление, стадион "Юнак". За целта се реконструира плановата композиция с цел създаване на единна композиция в **унисон** със стилистиката на композицията в резерватната част, но без да я конкурира. Формата на розариума импонира на онази първа форма, която Даниел Неф предлага, но не осъществява. Запазването на спомена за стадион "Юнак" е от изключително важно значение - частичното маркиране на някогашните трибуни с места за сядане и организирането на това пространство, като място за социални контакти.
- Предвижда се преместване на конната база в южната лесопаркова част на парка, и приобщаване на терените на "Капитолия" и базата за поддръжка към плановата композиция. След 2019г. се премахват обектите на Спортна София и се преместват на гара

Пионер. Така парковата територия (*извън резервата*) ще поеме всички **необходими, но неподходящи** за резерватната част дейности – сергии, павилиони, изложби на открито, временни атракционни и спортни съоръжения

- В **лесопарковата територия (резерватна част, дендрариума)** се съхранява и опазва видовото разнообразие, биологичното разнообразие, екологичното равновесие. Не се допускат дейности, които възпрепятстват тези характеристики. Допускат се **регламентирани посещения с образователна и научна цел**. В тази зона, която е дефинирана като зона за пасивен отдих, се предвижда организирането на площадки за отдих, за наблюдение на флората и фауната, детски кътове, алеи за разходка. В тази зона е и лятната сцена, чиито функции се запазват и доразвиват. Това е място с потенциал за културни мероприятия - "Сцена на културата на открито", като за тази цел, връщането на собствеността е от водещо значение, за да може СО да инвестира в този знаков обект. Предвижда се от западната страна на ул."Митрополит К.Видински" да се организира паркиране с капацитет от 200 автомобила. По този начин в цялата паркова зона се организират общо 1020 паркоместа (без капацитета на съществуващия паркинг на метростанцията, който е за 300 автомобила), които са за посетители на парка и са разпределени в различни подходи към парковата територия.

- Южната лесопаркова зона обединява в себе си всички дейности свързани с активният отдих на населението в горска среда. Там се предвижда да бъде новата конна база (*в съществуващи, но неизползваеми към момента сгради*). Предвижда се автомобилен подход към нея от Симеоновско шосе. Друга атракция в така наречената активна лесопаркова зона, е създаването на полигон за пейнтбол на мястото на ловното стрелбище. По този начин ще се запазят старите традиции, като в същото време ще се елиминира шума, свързан с всяко стрелбище. Тези атракции, в комбинация с специализираните вело трасета, допълват активния отдих на столичани.

#### ЕТАПНОСТ НА РЕАЛИЗАЦИЯТА

1. Валоризация на обекти в границите на груповата културна ценност.
2. Инвентаризация на дървесната растителност и прилагане на мерки за подобряване на състоянието ѝ.
3. Премахване на негативно влияещи обекти.
4. Възстановяване на дългата ос и изграждане новата планова композиция (*без обектите на "Спортна София"*)

- преместване на конната база

*център*

*- създаване на посетителски информационен*

5. Изпълнение на обекти в лесопарковата част.
6. Изграждане на екодукт и пасарелки.
7. Преобразуване на гара "Пионер в спортен и културен център.
8. Преместване кортовете на "Спортна София".
9. Възраждане на Лятна сцена и къпалня "Мария Луиза"







