



BOYANA VILLAGE



## BOYANA

One of the biggest historical landmarks of Bulgaria, which includes us in the world civilization, is located within the territory of today's quarter of Sofia Boyana. These are the frescoes at the Sveti Panteleymon Church in Boyana, built in 1259 by sebastocrator Kaloyan during the reign of Konstantin Asen Tih. Notwithstanding the fact that upon careful scrutiny remains of writing can be seen on the swords of St. Todor and St. Dimitriy, which are supposed to be the names of the artists, who made the murals, the authors of this work of art are unknown. The world art experts call him the Boyana Master, and his works are described as the "miracle" of the village of Boyana. This is due to the fact that in a very humble building, the Boyana Master has succeeded in drawing more than 240 human figures. These are predecessors of the famous Italian Renaissance and are the reason for this small Bulgarian church to be listed in the UNESCO list of historical sites of world importance as early as in 1979, together with the St. Peter and Paul Basilica in Rome and the Sacre Coeur Cathedral of Paris.

Boyana is known to be one of the oldest and largest villages at the feet of the Vitosha Mountain, comprising in ancient times a part of the defense ring of strongholds around the field of Sofia. Roman coins have been found at the remains of the Batil Stronghold, which comprise the earliest dating of the settlement at this location. In 1016, the defenders of the stronghold bravely fought with the army of the Emperor Basil II, but could not hold out against the surprising attack. At the time of sebastocrator Kaloyan, Boyana became a residence and family estate for boyars, whose offspring rose in the middle of the XIII century to the throne of Turnovo. A document dated 1790 shows that during the long years of Ottoman occupation, the residents of Boyana had won their relative independence as guards of the Vladaya Gorge (dervendzhi). They were released from the burden of the state and spahi (landlord) taxes.

As of 1961, Boyana was transformed from a village to one of the most prestigious quarters of the capital. The Head of the State of Bulgaria built his residence there, which still remains till date as such.



The Head of the State of Bulgaria built his residence there, which still remains till date as such. The six-lane Bulgarian Boulevard was built and the 7.5 km distance to downtown Sofia was reduced to a few pressings on the gas pedal.

As of 2000, the National Museum of History is located in one of the wings of the Boyana Residence. Its new exposition transformed the territory of the ancient Batil Stronghold

into a real historical treasury of Bulgaria. The halls, which are annually visited by more than 400 000

visitors, exhibit unique golden artifacts as symbols of the authority of the Varna

Halkolite Necropolis dating from the V millennium AD, the incomparable

works of arts from the end of the II-I millennia AD, the world-famous

golden treasure from Panagyurishte, the silver

treasures from Borovo, Letnitsa, Rogozen, etc. The

museum has a beautiful park with a view to the Vitosha

Mountain. Boyana plays a primary role as an outlet

for visiting sites in the Vitosha Nature Park. The

road to the Zlatnite Mostove ("The Golden

Bridges") and Kopitoto ("The Hoof") winds its way

up from Boyana. This road is of basic importance for

the transport access to the northwestern parts of

the mountain. The largest waterfall in Vitosha is also

related to the name of Boyana. Notwithstanding the

fact that the same is located at 4.5 km up the slope of the

mountain, the Boyana Waterfall is a favorite among the tourists. The

same is located in the rocky valley of the Boyana River at 1300 m a.s.l.

underneath the "Molina Skala" Lodge. The water drops from a height

of approximately 40 meters and comprises an unforgettable view,

described by the esteemed Bulgarian writer

Ivan Vazov. In 1906, the Boyana Lake was built with an area of 2000 sq. m. Tourists from Sofia visit it very

often, since it is located at only 1.5 km to the south of Boyana. It is cool and quiet, with the low-altitude ring path around Vitosha Mountain passing nearby.

Finally, in order to keep Boyana in our minds at all times, let us study closely the faces of sebastocrator Kaloyan and his wife Desislava on the famous frescoes. It would be sufficient to remember this from Bulgaria, if nothing else.







## I. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

За един недвижим имот основните три най-важни неща са: мястото, мястото и пак мястото.

Сградата се намира в кв. "Бояна", местност "Търгова глава" Столична община, район "Витоша".

Правно състояние: Недвижимият имот е частна собственост, а собственика е същевременно и инвеститор. Строителният процес е обезпечен от правна страна със всички изисквани от нормативните актове на РБългария - документи, разрешения, протоколи и т.н.

Районът е в полите на Витоша планина на 15 мин. път до ски курортите на Витоша и същевременно на 10 мин. до същинския център на София. Разположен е в непосредствена близост до правителствената резиденция "Бояна" и е оформен като малък аристократичен квартал, с едно-, дву- и три-фамилни къщи, построени в изискан стил и с много вкус.

Къщите, с малки изключения са красиви, стабилни, озеленени, с масивни огради, внушаващи сигурност и спокойствие на живущите.

Ситуиран на юг от престижния квартал "Павлово" и западно /1000м./ от правителствената резиденция, стъпен в полите на Витоша, районът е с чист планински въздух/ от Витоша и Владайското дефиле/, благоустроен, целогодишно достъпен и комуникативен.

Това осигурява предимство на имота и го прави предпочитан за изискани хора с високи доходи.

В непосредствена близост до оградата /1 м./ минава речичка, чието корито е изградено в същия стил като оградата на имота.



## I. GENERAL CHARACTERISTICS OF THE REAL-ESTATE PROPERTY AND ITS LOCATION

The three most important characteristics of a real-estate property are its: location, location, and again location.

The building is located in the Boyana quarter, Gardova Glava area Municipality of the Capital, District of Vitosha.

Legal status: The real-estate property is private property, and the owner is simultaneously the investor. The construction process has been duly provided with all the required documents, permits, protocols, etc. from legal point of view.

The area is at the feet of the Vitosha Mountain at 15 minutes distance from the ski resorts of Vitosha and at the same time at 10 minutes to the downtown Sofia. It is located at the immediate vicinity of the Boyana Government Residence and is formed as a small aristocratic quarter, with one-, two-, or three-family homes, built in a refined style and with good taste.

The houses, with only small exceptions, are all beautiful, solid, with planted yards, with massive fences, which imply safety and security for the residents.

Situated to the south of the prestigious Pavlovo Quarter and to the east (at 1000 m) from the government residence, nestling at the feet of Vitosha Mountain, the area has pure mountain air (from Vitosha and the Vladaia Gorge), built public utilities, with access and communications provided throughout the year.

This provides advantages to the property and makes it interesting for refined people with high income.

A small river passes in the immediate vicinity of the fence (at 1 m), the riverbed of which has been built in the same style as the fence of the property.



Сградата е двуетажна, масивна и е ситуирана в западната част на парцела на необходимите отстояния от реалните граници на имота. На запад граничи с общински парцел, отреден за озеленяване, който инвеститора е озеленил, прокара е илюминации и автоматизирана система за напояване.



Външните стени са трислойни с дебелина 38 см.: 12см.керамични блокчета, 5см.пенополистирол и 20 см. дялан оформен камък.

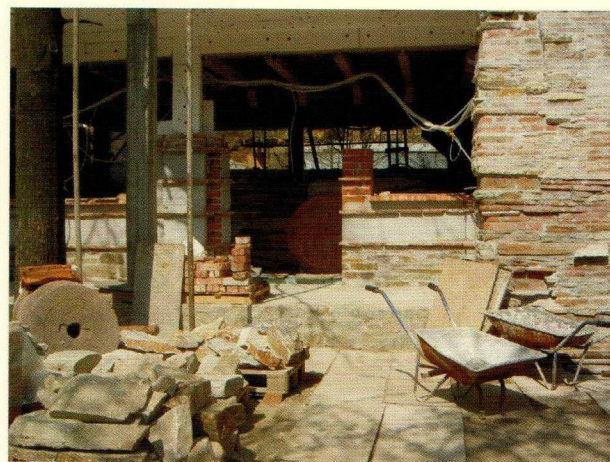
При някои зидове на външните стени, керамичните блокчета са гледжосани, редуват се със стари римски тухли, оформящи сводове и каменни бордюри.

Камъкът,който се използва е специално подбран от кариерите из цялата страна.



The building has two floors, is massive and situated on the western part of the plot at the required spacing from the actual borders of the property. The plot borders to the west a municipal plot, foreseen for planted greenery, which the investor has planted, as well as having installed lighting and an automatic irrigation system.

Посещата конструкция на сградата е стоманобетонна със зидове и стени от различно подбрани камъни, керамични блокчета и римски тухли.



The support structure of the building is of reinforced concrete with walls of selected rocks, ceramic blocks and roman bricks.

The external walls are in three layers with a thickness of 38 cm: 12 cm of ceramic blocks, 5 cm foam polystyrene, and 20 cm hewn formed rocks.

On some of the external walls the ceramic blocks are oven-treated, intercalated with ancient Roman bricks, forming arches and rock curbs.

The rocks used in the building, have been specially selected from various quarries throughout the country.





1. Бял твърд пясъчник оформен на дълги тесни блокчета с обрушени ръбове - от с. Крибул в южните склонове на Родопите.
2. Златисто - кафяв пясъчник от гр. Гоце Делчев.

1. White hard sandstone formed in long narrow blocks with deformed edges from the Kribul village on the southern slopes of the Rhodope Mountains.
2. Golden-brown sandstone from the town of Gotse Delchev.

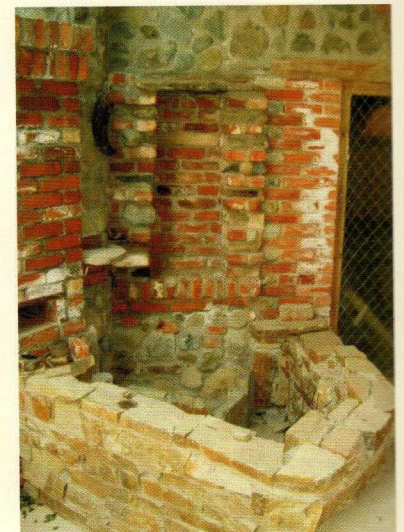


3. Необработени мраморни блокове със силикатни образувания от южните склонове на Пирин.
4. Правилно обработени блокове от гнайс от Ивайловград.
5. Вулканичен камък от Самоковското дефиле и гр.
6. Шудлестия, покрит с мъхове "Бигор" от Врачанския балкан.
7. Каменни блокове от дялан сиенит 300 кг. единия за основи на каменни стени.
8. Цепен камък от гр. Стара Загора за сводове и ниши.

3. Untreated marble blocks with silicate formations from the southern slopes of the Pirin Mountain
4. Properly treated blocks of gneiss from Ivaylovgrad.
5. Volcanic rocks from the Samokov Gorge, etc.
6. Porous, covered by moss Bigor from the Vratsa Mountain.
7. Rock blocks of hewn sienite each block weighing at 300 kg for the base of the rock walls.
8. Split rocks from the town of Stara Zagora for the arches and niches.

За обработката и прецизното рязане на камъка специално за обекта са закупени машини "Makytta".

Makytta machines were specially purchased for this project for the processing and precise cutting of the rocks.







Сградата е покрита с дървена конструкция от бял смърч върху стоманенобетонни носещи греди.

Дървеният материал е елитен, подбран само такъв, който е сечен през зимата преди вегетативният процес да е дръпнал дървесните сокове към ствола на дървото и е сушен една година и половина.

В спецификацията фигурират греди с размери 0,20 x 0,30 x 8,00 метра.

The building is covered by a timber structure of white spruce on reinforced concrete support beams.

The timber is of elite quality, selected only from trees, which have been cut down during the winter, before the vegetation process has drawn the timber juices to the tree trunk, and has been dried for one year and a half.

Beams with dimensions of 0.20 x 0.30 x 8.00 meters are included in the specification.

Настилките и обшивките са от елитен изсушен бял смърч, а за точни срезове и оформяне на дървесината са закупени специално за обекта дървообработващи машини на фирма "DEWALT".

Покривът е сложен, многоскатен, хидро- и топлоизолиран с минерална негорима вата, с връщащо надолу топлината метално фолио "ROCKWOL".

В покрива е заложена гръмоотводна система, съобразена с нормите.



The flooring and lining are made of elite quality with spruce, With DEWALT machines having been bought specially for the execution of the project to provide for the precise cutting and forming of the timber.

The roof comprises a complex structure with many slopes and has been provided with waterproofing and thermal insulation of non-burning rockwool and returning the heat down metal foil from ROCKWOOL.

A lightning-protection system in compliance with the regulations has been installed in the roof.





Парцелът е ограден с висока 2м. ограда от вулканичен камък със синьозелен оттенък, с дебелина 0,40 м., с пояс от старинни керамични блокчета, предназначени да поемат разширенията при температурни разлики. Завършва с шапка от старинни марсилски цигли.

В оградата са заложени ниши, оформени с керамични сводове и ковано желязо, в които е разположено дискретно и достатъчно осветление, което е част от градинското.

В зида на оградата е заложено окабеляване за датчици за параметрова охрана и видеонаблюдение на сградата и подходите към нея, а в колоните на централния вход

- видеодомофонна система
- пощенска кутия от ковано желязо и халки за връзване на домашни любимци.

The plot is fenced in by a 2 m high fence of volcanic rock with blue-green color, 0.40 m thickness, with a belt of ancient ceramic blocks, designed to undertake the temperature dilatations. The top of the fence is made of ancient roofing tiles from Marseille.

Niches have been included in the fence, formed by ceramic arches and wrought iron, in which discrete and sufficient lighting has been installed, comprising a part of the garden lighting system.

Cables have been placed in the fence for sensors for a security system and video monitoring of the building and the approach to the same, with a

- video-phone system installed at the central entrance
- mail box and rings to tie down pets.



### III. ХАРАКТЕРИСТИКА И ФУНКЦИИ НА СГРАДАТА

Сградата е със застроена площ 325 кв.м. и разгънатата площ 576 кв.м. Проектирана е на базата на 5000 бр. снимков материал на къщи от Прованса/Южна Франция и Италия/,от проектантски екип:

арх. Валери Ценов, арх.И. Недялков и инж. И. Стоянов.

Проектирана е в две направления:

1. Жилищна сграда за живеене,подходяща за дипломати от посолства, мисии и пр.
- 2.Френски ресторант с градина за 77 персони с традиционни френска кухня и вина, с отделна винарна-

### III. CHARACTERISTICS AND FUNCTIONS OF THE BUILDING

The building has a built area of 325 sq. m and a total built area of 576 sq. m. The same has been designed on the basis of an album with 5 000 photos of homes in the Provencal region (Southern France and Italy), by the designer team of Arch. Valeri Tsenov, Arch. I. Nedyalkov, and Eng. I. Stoyanov.

The building was designed with two ideas in mind:

1. A house for accommodation of diplomats from the embassies and missions in Sofia; and
2. A French restaurant with a garden for 77 persons for traditional French cuisine and wines, with a separate winery "Cave" in the Provencal style

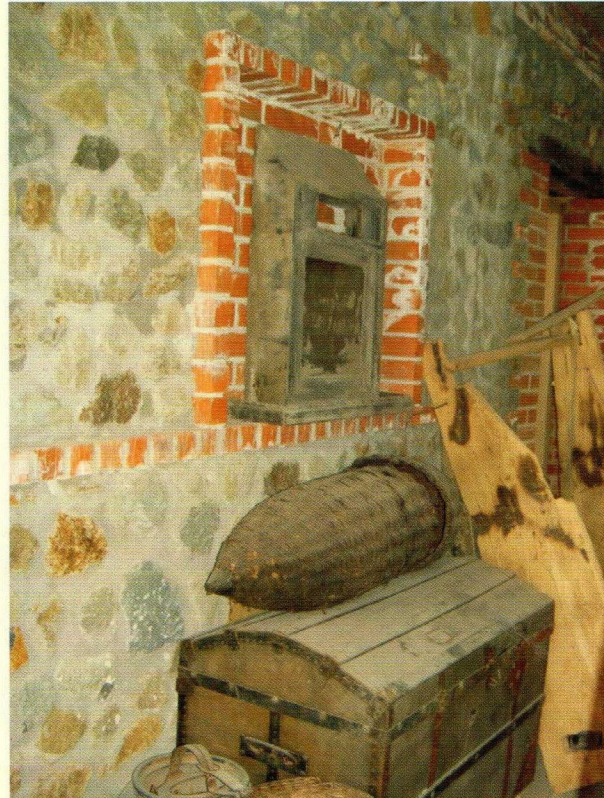


Последната идея по т.2 е свързана с липсата на каквото и да е заведение в квартала и възможностите и начина на живот на хората, които живеят в него, интересът им към нестандартното строителство и непрекъснатите им въпроси дали тази чудесна сграда ще бъде ресторант или констатациите им, че сградата подхожда за ресторант и че има нужда от такъв. Поради това инвеститорът заложи на тази идея и проектантския екип подготви проект и в това направление.

Сградата е изградена в груб строеж и самият клиент ще подсказва като каква тя да бъде завършена.

Като жилищна сграда, сградата съдържа на първо ниво вход представителен, с масивна двуметрова врата с керамични сводове от масивно ковано желязо изработка от преди 112 год. от Троянски майстори, цветарници от фламандска зидария, с вечно-зелени храсти и фонтан от дялан камък с ниши, в които са монтирани илюминационни тела, изработени от груба зидария.

Прег предверието е изградена топла връзка за гараж за два автомобила и гараж за 10м. яхта. Югоизточно има вход за котелно помещение и стая със санитарен възел и кухненски бар за персонал- иконом, градинар и т.н

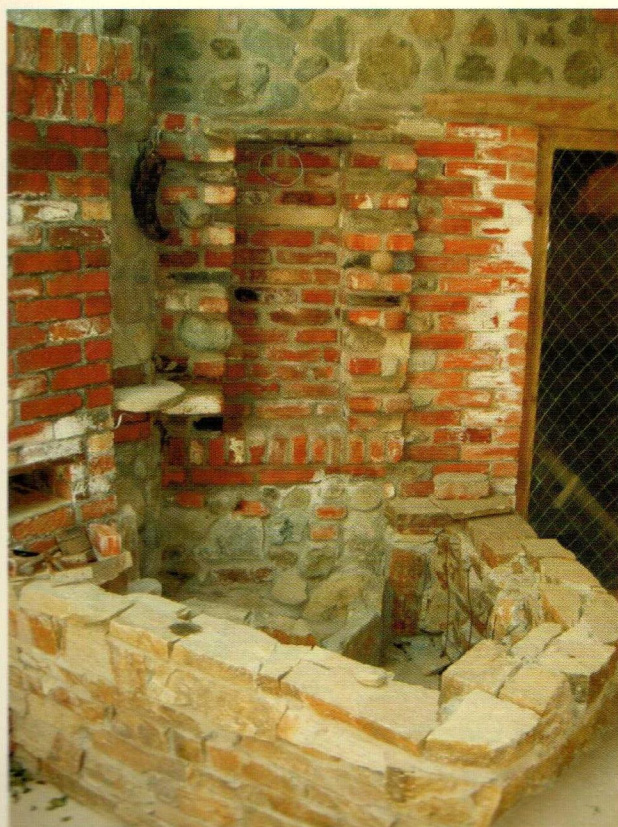


This last idea as per item 2 came from the lack of any catering establishment in the quarter and the capabilities and lifestyle of its residents, their interest in non-standard buildings and their constant questions whether this wonderful building will be a restaurant, or their statements that the building is suitable for a restaurant and that the quarter really needs a restaurant. Due to the above, the investor took interest in this idea and the designers team prepared a design for this, as well.

The building has been completed without the finishing works and it will be up to the client to decide the way it should be finished.

As a housing building, the same is foreseen to contain at the first imposing level a massive two-meters wide door with ceramic arches of massive wrought iron, made 112 years ago by masters of ironmongery from the Trojan Region, flower beds of Flemish masonry with evergreen brushes and a fountain of hewn rocks with niches, in which lighting fixtures have been installed, made of coarse masonry.

A warm passage has been foreseen from the entrance hall to the garage for two cars and the garage for a 10 m yacht. To the southeast is located the entrance to the boiler room and a room with sanitary facilities and a kitchen bar for the staff butler, gardener, etc.

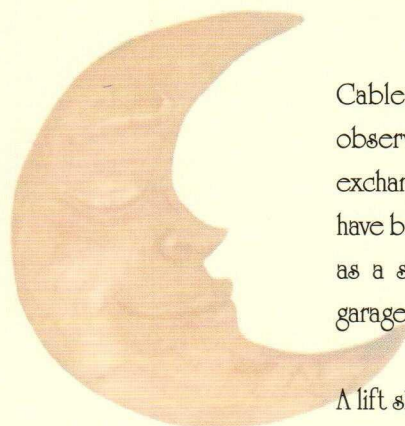




В стаята за обслужващия персонал е прокарано окабеляване за монитори за видеонаблюдение на сградата, тел.центра с 2 външни и 6 вътрешни линии., със самостоятелен вход за обслужване на гаражи, котелни, градина. До стаята за помощния персонал е разположена шахта за асансьор/100 кг./ за вдигане на леки закуски до фойето между спалните на втория етаж.

Стените на предверието са изградени от вулканични скали /естествена даденост/, около които е вилетена каменна зидария с керамични ниши за произведения на изкуството с ел. спотове.

Западно е разположен голям хол-52,35 кв.м. с кухненски остров и кът за билиард, широки отвори за френски прозорци , водещи към градината. Западно от хола е разположена зала за отгих 74 кв.м., фитнес, джакузи, санитарен възел, кът за тенис-маса и барче. Етажа завършва със "Cave" за сбирки с приятели с каменни зидове и ниши за вина.



Cables for the monitors for video observation of the building, a telephone exchange with 2 outgoing and 6 internal lines have been installed in the staff room, as well as a separate entrance for servicing the garages, the boilers, and the garden.

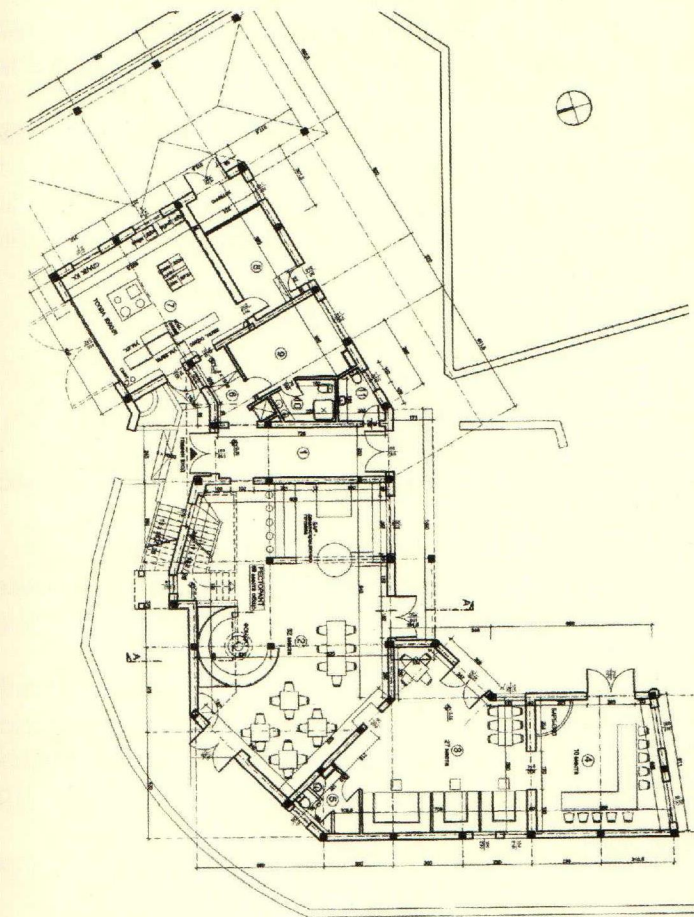
A lift shaft for a lift of up to 100 kg capacity is located next to the staff room for lifting up light breakfasts up to the foyer between the bedrooms on the second floor.

The wall in the entrance hall are made of volcanic rock (with natural appearance), around which rock masonry is embedded with ceramic niches for works of art with electric light spots.

To the west is located the large hall of 52.35 sq. m with a kitchen island and a corner for a billiards table, wide openings for the French windows leading out to the garden. A rest room is located to the west of the hall of 74 sq. m area, designed for fitness, Jacuzzi, sanitary facilities, a corner for a tennis table and a small bar. The floor is completed by the "Cave" for parties with friends with

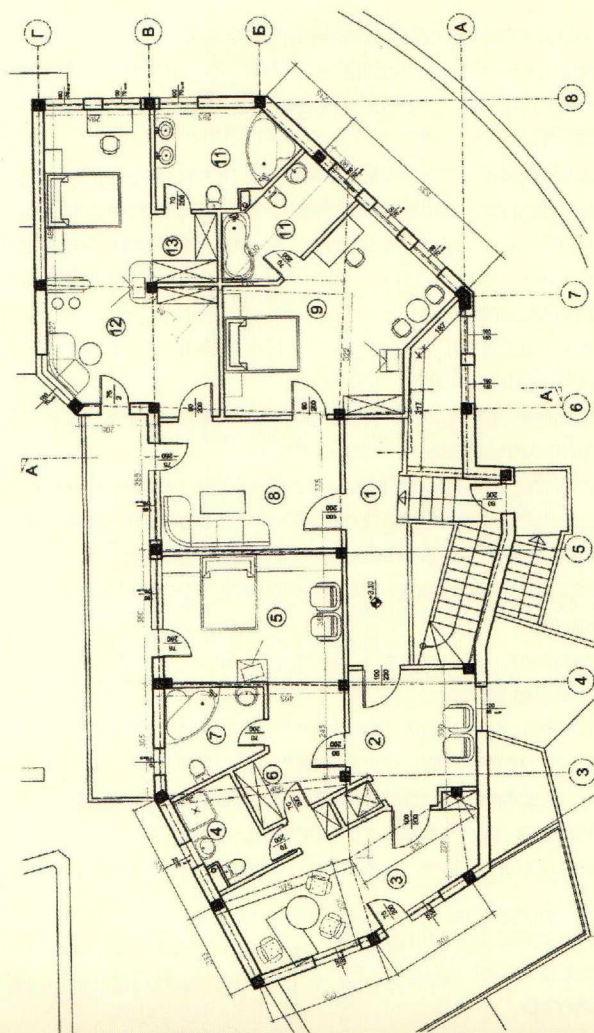






Достъпът до втория етаж е чрез дървена стълба от масив-струговани колони. Вторият етаж съдържа кабинет с голяма тераса, санитарен възел и 3 спални, всяка от които с тераси, гледащи на юг към планината, с бани, WC и сервизни стаи - гардероб.

Access to the second floor is provided by a timber staircase made of massive machined columns. The second floor includes a reading room with a large terrace, sanitary facilities and 3 bedrooms, each with its own terrace, looking out to the south towards the mountain, with bathrooms, WC and service rooms - wardrobes.



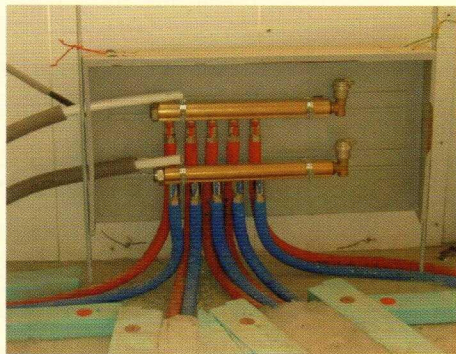


#### IV. ТЕХНИЧЕСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Отопление - електро и централна газификация по европейските стандарти за отопление и битова топла вода.

Отоплителни тела - Немски панелни радиатори.

В пода на първия етаж е заложена подова изолация от пенополистерол с дебелина 8 см.



Водопровод изцяло завършен.

Захранване - полиетилен  $\varnothing 63$ .

Вътрешен - пенопропиленови, Germany

Кранове и батерии хром и злато, Italy.

Дограма - дървена, масивна.

Електрическо подово отопление по терасите против снеговадържане.

Канализационна мрежа тръби от поливинил  $\varnothing 160$ ,  $\varnothing 110$ .  
Пречиствателна станция за автоматизирано преработване на отпадни води до пълно пречистване "BIOTECH"

Автоматизирано, с възможност за програмиране за 6 месеца напред напояване на трева, дървесни видове, саксии по прозорци и тераси, с регулируеми дюзи за количество вода на час за всеки отделен вид GARDENA-Germany.

Алармена система, с по една клавиатура на всеки етаж, с обемни датчици - break glass.

Включването на градинското осветление и изключването му е автоматизирано с "magic eye".

Двете четириметрови врати на гараж за автомобили и гараж за яхта от ковано желязо се отварят автоматично с дистанционно задвижване от система "Hurman".

Структурно окабеляване, компютърна мрежа, кабелна телевизия.

Непрекъснат цифров запис на камерите за видеонаблюдение.

В източния край на градината е проектирано малко езеро, в което ще отглеждат поколението си диви патици спасени от семейството на инвеститора. Водите си езерото ще черпи от реката, в непосредствена близост до оградата, които ще минават през система от филтри:

- ситни речни камъни /груб/
- кварцов пясък /фин/
- uv-филтър
- йонизатор, след което се вливат обратно в реката пречистени.

#### IV. TECHNICAL CHARACTERISTICS

Heating electric-powered and central gasification according to the European standards for heating and domestic hot water supply.

Individual heating units German panel radiators.

Floor insulation of foam polystyrene of 8 cm thickness has been built into the flooring of the first floor.

Water supply completely finished.

Mains polyethylene  $\varnothing 63$ .

Internal distribution pipelines Germany

Water taps and batteries chrome and gold Italy.

Joinery timber, massive.

Electric floor heating on the terraces to prevent snow accumulation.

Sewerage polyvinyl pipes of  $\varnothing 160$ ,  $\varnothing 110$ .

Wastewater processing installation for automatic processing of the waste waters up to their complete purification "BIOTECH".

Automatic, capable of being programmed for up to 6 months in advance system for the irrigation of grass, tree species, window sill and terrace mounted flower pots, with adjustable nozzles for the water discharge for each individual type GARDENA Germany.

Alarm system, with a keyboard on every floor, with volume sensors break glass.

The switching on and off of the garden lighting is automatic, by means of a "magic eye".

The two four-meter garage doors for cars and the garage door for the yacht, made of wrought iron, are equipped with a remote-controlled automatic opening system "Hurman".

Structural cabling, computer network, cable TV.

Constant digital recording by the video observation cameras.

A small basin has been foreseen in the eastern end of the garden, in which a generation of wild geese will be grown saved by the family of the investor. The water for the basin shall be supplied from the river, which flows in the immediate vicinity of the fence, the waters foreseen to pass through a system of filters:

- small river rocks (coarse filter)
- quartz sand (fine filter)
- uv-filter





Градината и предверията ще бъдат аранжирани от каменни маси - стари воденични колела, колела от стари впрягове/колесници/, сечива и др. от бита на българина от преди 150 години.

Те са закупени след 6-месечен подбор, извършен от екип специалисти - етнографи, пътували из цялата страна и посетили много антикварни магазини.

Настилките ще бъдат основно:

камък

дърво дюшеме-бял смърч

вътрешни шамотни плочи

римски керамични плочи

подглазурно живописвани

керамични плочи.

Най-накрая Ви представяме творческия екип:

Валентин Андреев Алексиев  
собственик, инвеститор.  
Информация и идеи. Интериорен дизайн.

адв. Даниела Павлова Андреева  
Проучване, маркетинг и реклама,  
отг. продажби.

Харалампи Харалампиев и  
Валентин Димитров  
Ел. инсталации, слаби токове,  
информационна система,  
компютризация, алармени  
системи, автоматизация на  
напоителните системи.

Илиан Николов и бригада.  
Каменоделец, Каменна зидария,  
керамика, дялан камък, мозайки,  
гипс, варовик.  
Практика участие в реставрация  
на старинни сгради в Ерусалим,  
Израел, южна Франция Vexin,  
Perigord и др.

При изграждането на обекта до този момент не е унищожен нито един дървесен вид, храст и т.н. За изграждането му се използват само екологично чисти материали:

дърво

камък

керамика

ковано желязо.

Екипът ни не зидва стени, а рисува зидария - така създаваме къщи с Атмосфера.  
Надяваме се това да задоволи Вашите изисквания!

С уважение:

The garden and the entrance halls shall be arranged by rock tables ancient mill wheels, wheels from ancient horse carriages (chariots), ancient tools, used by the Bulgarians more than 150 years ago.

The same have been purchased after a six-month survey of the markets, performed by ethnography experts, who traveled all over the country and visited a lot of antique shops.

The flooring shall be mainly of:

rock

timber board flooring of white

spruce indoors

chamotte slabs

roman ceramic tiles

ceramic tiles with artistic drawings  
under the glazier.

Finally, we introduce the designer team:

Valentin Andreev Alexiev  
owner, investor.  
Information and ideas. Interior design.

Lawyer Daniela Pavlova Andreeva  
Research, marketing and  
advertising responsible for sales

Haralampi Haralampiev and  
Valentin Dimitrov  
Electric installations, low voltage,  
information system, computer  
system, alarm systems, automation  
of the irrigation systems.

Iliyan Nikolov and team.  
Stone mason, rock masonry  
ceramics, hewn rocks, mosaics,  
gypsum, limestone.  
Practice participation in  
restoration works on ancient  
buildings in Jerusalem, Israel,  
Southern France Vexin, Perigord.

Not a single tree specie, brush, etc., has been destroyed during the construction of this building.  
Only ecologically pure materials have been used for its construction:

timber

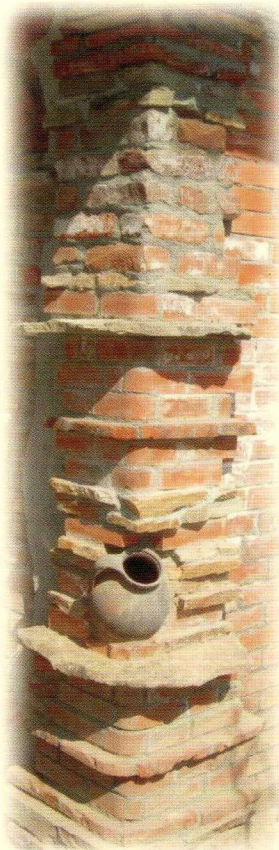
rock

ceramics

wrought iron.

Our team does not build walls, we compose masonry in this way, we build houses with an Atmosphere.  
We hope this will satisfy your requirements!

Respectfully yours:





## КОНТАКТИ

+359 889 576884

Даниела Павлова - маркетинг и продажби

+359 887 303543

e-mail: [valentin\\_alexiev@yahoo.com](mailto:valentin_alexiev@yahoo.com)