

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОБЕКТ: ЖЕЛЕЗОПЪТНИ ЛИНИИ И ЖЕЛЕЗОПЪТНА СТРЕЛКА ЗА СВЪРЗВАНЕ НА ИНДУСТРИАЛЕН ЖЕЛЕЗОПЪТЕН КЛОН „ХАЙНИП ЛОГИСТИК“ - ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА „БОЖУРИЩЕ - СОФИЯ“ С ЖЕЛЕЗОПЪТНАТА ИНФРАСТРУКТУРА - В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 18174.63.813, УПИ I-813, ЗА ИНДУСТРИАЛНА, БИЗНЕС ЗОНА, ЖП ГАРА, ЖП ЛИНИИ И ТП, КВ.20, М.СПОРНОТО, С. ГУРМАЗОВО, ОБЩИНА БОЖУРИЩЕ" – НОВИ 2 КОЛОВОЗА – **ПРЕРАБОТКА ПО ЧЛ.154 ОТ ЗУТ**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „ХАЙНИП ЛОГИСТИК“ ЕАД

ЧАСТ: АРХИТЕКТУРА

ФАЗА: ТП

Настоящият проект е изготвен по задание от възложителя „ХАЙНИП ЛОГИСТИК“ ЕАД, собственик в Поземлен имот с идентификатор 18174.63.813, УПИ I-813 - индустриална, бизнес зона, жп-гара, жп-линии и тп, кв. 20, м. „Матерка/Спорното“, с. Гурмазово, Община Божурище, Област София, съгласно приложен нотариален акт.

Съгласно ПУП-ПРЗ имотът попада в Устройствена зона **Предимно производствена (Пп)** с показатели Пл%=70%, Кинт=1,6, мин Оз%=20%, К.к. 15м.

Поземленият имот с идентификатор 18174.63.813, УПИ I-813 “ индустриална, бизнес зона, жп-гара, жп-линии и тп“, кв. 20 е с площ 52093м².

Имотът е с триъгълна форма. Съгласно одобрения ИПУР и ПУР по трите си страни той граничи с улици. Транспортният и пешеходен достъп до имота е от югозапад, където е изградена част от улицата. Контролът на достъпа е с бариера.

На територията на имота има 2 сгради за енергопроизводство (работещ трафопост), които подлежат на запазване и са собственост на „Национална компания индустриални зони“ ЕАД – сграда с идентификатор 18174.63.813.15 със ЗП 72м² и сграда с идентификатор 18174.63.813.16 със ЗП 12м².

Към настоящия момент има изградени три коловоза на товаро-разтоварната площадка с полезни дължини от 300м до 380м.

Коловоз 1 започва от стрелка 204 - 49Е1-1:9-190 а коловози 2 и 3 започва от стрелка №205 - 49Е1-1:9-190. Те са успоредни, на ок.4,00m осово разстояние един от друг.

В края на коловозите са положени две стрелки 206 и 207 с изтеглител 20m за маневра на локомотива.

В североизточната част на имота е изграден малък склад.

На площадката има изградена площадкова водопроводна мрежа за противопожарни нужди и външна водопроводна връзка. На площадката има изградена система за отвеждане на дъждовните отпадъчни водни количества, ревизионни шахти и канализационен колектор.

Всички обекти на територията на имота са въведени в експлоатация.

През 2025 година е издадено разрешение за строеж РС-13/26.02.2025г за изграждане на два нови допълнителни коловоза на територията на имота.

Във връзка с промяна на инвестиционното намерение се пристъпва към Промяна по чл.154 от ЗУТ. Преработката касае изграждане на ЕДИН вместо два допълнителни коловоза към вече изградените такива три броя на площадката. До тези коловози ще се оформи и бетонова площадка, която ще се използва и като противопожарен път за достъп.

Промяната по чл.154 от ЗУТ налага изместване на площадковия противопожарен водопровод, изграден и въведен в експлоатация по друг проект, тъй като новопредвидените коловози попадат върху вече изградения такъв. Оформянето на бетоновата площадка западно от новите коловози налага да се проектира и нов отводнителен бетонов канал.

Новия отводнителен бетонов канал се изпълнява от предварително излети канавки с височина 60см, съгласно приложения чертеж.

Конструкцията на ВиК шахтата е монолитна стоманобетонна. Шахтата е с размери в план 200x200см и светла височина 198см.

Проектното ниво на коловоз 4(новият) ще съвпада с нивото на вече изградения коловоз 3.

Зоната от западната страна на коловозите ще бъде изградена на два етапа.

В **първия етап** се предвижда премахване на земни маси от естествено образуване, разположено от западната страна на новопроектирания коловоз в необходимата широчина до границата на имота. В това пространство ще се изгради бетонова настилка, която ще бъде широка 25 м. и ще е с функцията и на

противопожарен път, ако се създадат аварийни ситуации. Също така в първи етап ще се изгради отводнителен бетонов канал, осветление, преместване на ограда и вътрешен функционален прелез. За осветяване на обекта са предвидени доставката и монтажа на 3 бр. стоманени стълба, върху които ще се монтират LED. Стълбовете са фланцово изпълнение, като за всеки стълб ще се предвиди бетонов фундамент. Избрани са LED осветители с мощност 420W, и степен на защита IP65.

Предвидена е метална стойка, към която ще се захващат прожекторите. Стълбовете ще са с височина 24.0м и ще са оборудвани с клемно табло и заземителен болт. Фундаментът на полигонална мачта за осветление с височина 24м е изчислен съгласно Еурокод (БДС EN 1991-1-4 и БДС EN 1997). Фундаментът е с размери в план 350х350см и височина 120см. Фундира се на минимална дълбочина от 2.00м под нивото на терена, като се осигури минимална дебелина на слоя обратен насип от 100см. Обратният насип се изпълнява при достигане на минимална якост от 70%, на слоеве от 20-30см уплътнени посредством ръчна трамбовка. Изпълнява се подколонник с размери 110х110см в план и височина 110см.

Етап две ще засегне останалото пространство в западната част на имота, като се предвижда изграждането на площадки П2, П3, П4 и П6 с настилка и площи за озеленяване в южната и северната части на имота.

Площадките се оформят като се отнема хумусната и нездравата почва, съгласно геоложкия доклад, на дълбочина от около 2.00м под нивото на терена, като се осигурява минимална дебелина на слоя обратен насип от 150см и следващите завършващи слоеве от дребнозърнеста разнородна фракция и бетонова настилка, оформена и армирана, съобразно конструктивния проект. Обратният насип се изпълнява при достигане на минимална якост от 70%, на слоеве от 20-30см уплътнени посредством ръчна трамбовка и е изчислен за натоварване 1000 kN/m². Така са оразмерени и капаците на електрошахтите.

ПАРКОУСТРОЙСТВЕНО РЕШЕНИЕ

Предвидената растителност ще се разположи според нормативните отстояния от границите на парцела. В проекта са предвидени видове подходящи за климатичните условия на района, не взискателни към поддръжка, грижи и поливане. Спазено е нормативното озеленяване от 20% за територията, съгласно действащия ПРЗ.

Настоящият строеж се категоризира като **Първа** категория по ЗУТ.

Проектът е комплектован по части Железопътна, Конструктивна, ВиК, Геодезия и ПБ. Проектът е в съответствие със санитарно-хигиенните и противопожарни норми.

Показатели за устройствена зона „Пп“ /Предидмно производствена/

Плътност на застрояване:	70.00%
К инт.:	1.6
Кота корниз	15,00м
Озеленена площ:	мин. 20%

Постигнати технически и устройствени показатели за УПИ I-813, кв. 20:

Площ на поземления имот:

52 093 кв.м

Застроена площ :

от същ. сгради за енергопроизводство	84 кв. м
/работещ трафопост/ от които:	
за сгр. с идентиф. 18174.63.813.15	72 кв. м
за сгр. с идентиф. 18174.63.813.16	12 кв. м
склад (32,21м.х8.33м)	270 кв.м

Разгъната застроена площ:

от същ. сгради за енергопроизводство	84 кв. м
/работещ трафопост/	
за сгр. с идентиф. 18174.63.813.15	72 кв. м
за сгр. с идентиф. 18174.63.813.16	12 кв. м
РЗП склад	270 кв.м

Плътност на застрояване:	0,16%
К инт.:	0,0016
Кота корниз	H≤15,00м
Озеленена площ (10 450 м2):	20,1%

Съгласували:

по част Конструктивна:.....

/инж. М. Петкова/

по част ВиК:.....

/инж. В. Тодорова/

по част Геодезия:.....

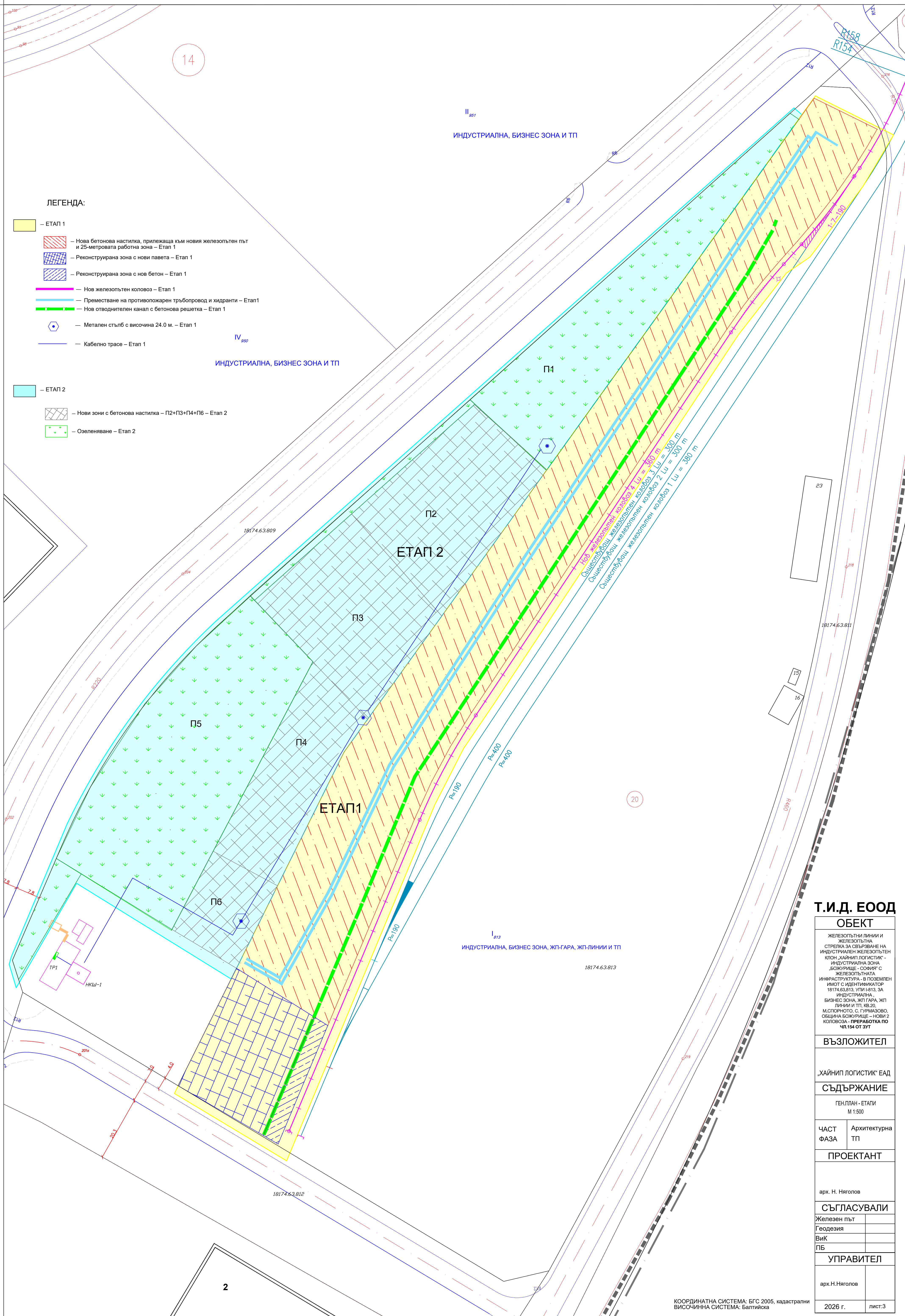
/инж. И. Стефанов/

по част ПБ:.....

/инж.А. Кочев/

Съставил:

/арх. Н. Няголов/



Т.И.Д. ЕООД

ОБЕКТ

ЖЕЛЕЗОПЪТНИ ЛИНИИ И
ЖЕЛЕЗОПЪТНА
СТРЕЛКА ЗА СВЪРЗВАНЕ НА
ИНДУСТРИАЛЕН ЖЕЛЕЗОПЪТЕН
КЛОН „ХАЙНИ ЛОГИСТИК“ -
ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА
„БОЖУРИЩЕ“ - СОФИЯ С
ЖЕЛЕЗОПЪТНАТА
ИНФРАСТРУКТУРА - В ПОЗЕМЕН
ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР
18174.63.813, УПИ-1813, ЗА
ИНДУСТРИАЛНА,
БИЗНЕС ЗОНА, ЖП ГАРА, ЖП
ЛИНИИ И ТП, КВ.20,
М.СПОРНОТО, С. ГУРМАЗОВО,
ОБЩИНА БОЖУРИЩЕ – НОВИ 2
КОЛОВОЗА - **ПРЕРАБОТКА ПО**
ЧЛ.154 ОТ ЗУТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

«ХАЙНИП ЛОГИСТИК» ЕАД

СЪДЪРЖАНИЕ

ГЕН.ПЛАН - ЕТАПИ
М 1:500

ЧАСТ ФАЗА	Архитектурна ТП
--------------	--------------------

ПРОЕКТАНТ	
-----------	--

арх. Н. Няголов

СЪГЛАСУВАЛИ

Железен път	
Геодезия	
ВиК	
ПБ	

УПРАВИТЕЛ	
-----------	--

арх.Н.Няголов	
---------------	--

2026 г.	ЛИСТ:3
---------	--------

КООРДИНАТНА СИСТЕМА: БГС 2005, кадастрални
ВИСОЧИННА СИСТЕМА: Балтийска