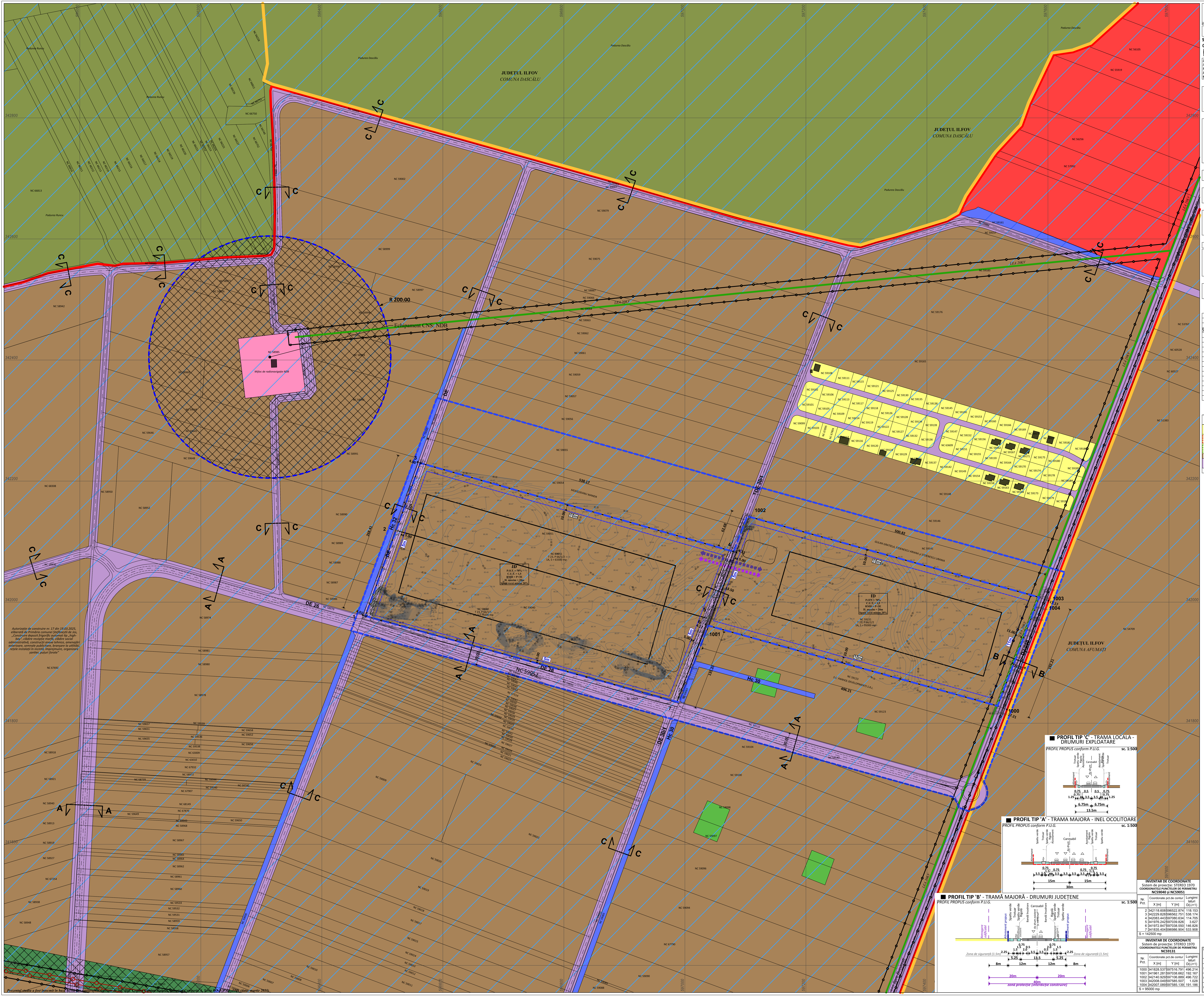

PLAN URBANISTIC ZONAL

«ELABORARE P.U.Z. - SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ PENTRU TERENURILE CU NR. CAD. 59040, 59051 ȘI 59131 ÎN FUNCȚIUNI COMPATIBILE PENTRU CONSTRUIRE WDP INDUSTRIAL PARK - ȘTEFĂNEȘTII DE JOS IV - UNITĂȚI INDUSTRIALE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, ANEXE TEHNICE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE, SEMNALISTICĂ, AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER»

județul Ilfov, comuna Ștefăneștii de Jos, tarlaua 23, parcelele 66/1/1, 66/1/2 și 66/2/2, numerele cadastrale 59040, 59051 și 59131

3

3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

NORD

Scara grafică:

0 20 40 100 200

LOCALIZARE: comuna Ștefăneștii de Jos, tarlaua 23, parcelele 66/1/1, 66/1/2 și 66/2/2.
IDENTIFICARE: Numere cadastrale: 59040, 59051 și 59131;
Numere Carti Funciare: 59040, 59051 și 59131.
PROPRIETAR: **S.C. WAREHOUSES DE PAUW ROMANIA S.R.L.**
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN REGLEMENTAT: 237500mp

LIMITE

- LIMITE CADASTRALE
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- LIMITA TERENULUI STUDIAT
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- ZONA PENTRU LOCUINȚE INDIVIDUALE CU REGIM MIC DE ÎNĂLȚIME (U.T.R. L1a1)
- ZONA INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII (U.T.R. IS)
- ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE (U.T.R. ID)
- SPAȚII VERZI AMENAJATE, AGREMENT, SPORT (U.T.R. SP1)
- ZONE VERZI DE PROTECȚIE (U.T.R. SP2)
- TEREN CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (U.T.R. TS)
- ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE - STRĂZI (U.T.R. C)
- CANALE
- TERENURI FORESTIERE

ACCESE PROPUSE ÎN AMPLASAMENT

- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE

- LEA 20KV — LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 20KV
- CONDUCTĂ TRANSPORT ȚIȚEI

ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE

- ZONĂ CON DE ATERIZARE CU RESTRICȚII STABILITE DE AUTORITĂȚILE COMPETENTE
- ZONĂ INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE - PROTECȚIE CĂI DE COMUNICAȚIE / LUCRĂRI TEHNICO-EDILITARE
- ZONE PROTEJATE FAȚĂ DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE (LINIE ELECTRICĂ AERIANĂ 20KV, CONDUCTĂ TRANSPORT ȚIȚEI)

CIRCULAȚIA TERENURILOR

- TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC

Aceste terenuri sunt rezervate pentru realizarea Obiectivelor de Utilitate Publică.

Din terenul reglementat se rezervă o suprafață totală de 5963mp, ce se propune a fi trecută cu titlu gratuit în domeniul public astfel:

- o suprafață de teren de 5332mp se propune a fi trecută în domeniul public al comunei Ștefăneștii de Jos, cu titlu gratuit, cu scopul modernizării și lărgirii profilelor stradale ale drumurilor de exploatare existente;
- o suprafață de teren de 631mp se propune a fi trecută în domeniul public al Județului Ilfov, cu titlu gratuit, cu scopul modernizării și lărgirii profilului stradal al drumului județean existent DJ200.

REGLEMENTĂRI RETRAGERI

- 8m — RETRAGEREA ZONEI CONSTRUIBILE FAȚĂ DE ALINIAMENTUL PROPUS
- 10m — RETRAGEREA ZONEI CONSTRUIBILE FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE ȘI POSTERIOARĂ

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Numere cadastrale	59040, 59051 și 59131
Regimul juridic	Teren în INTRAVILAN
Suprafața totală a terenului reglementat, din acte	237500mp
Suprafața totală a terenului reglementat, masurată	237500mp
Suprafața construită	0mp
Suprafața desfășurată	0mp
ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE / DEPOZITARE (U.T.R. ID)	
$P.O.T._{maxim}$	70%
$C.U.T._{maxim}$	1,5
Regim maxim de înălțime	P+3E
H. maxim construcții	20m
Suprafață minimă de spațiu verde amenajat	20%
ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE - STRĂZI (U.T.R. C)	
$P.O.T._{maxim}$	nu est cazul
$C.U.T._{maxim}$	nu est cazul
Regim maxim de înălțime	nu est cazul
H. maxim construcții	nu est cazul
Suprafață minimă de spațiu verde amenajat	nu est cazul

BILANȚ TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ (EXISTENT / PROPUS)

	EXISTENT		PROPUS	
	S (mp)	*P (%)*	*S (mp)*	*P (%)*
Zona pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime (U.T.R. L1a1)	77631mp	32,69%	-	-
Zona mixtă - locuire individuală, instituții publice și servicii (U.T.R. M1a1)	17153mp	7,22%	-	-
Zona pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime și spații verzi și de agrement (U.T.R. L1a2)	137384mp	57,85%	-	-
Zona unități industriale / depozitare (U.T.R. ID)	-	-	231537mp	97,49%
Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente - străzi (U.T.R. C)	5332mp	2,24%	5963mp	2,51%
TOTAL	**237500mp**	**100%**	**237500mp**	**100%**

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție: STEREO 1970
COORDONATELE PUNCTELOR DE PERIMETRU
NC59040 și NC59051

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
2	342118.608	596522.874	118.153
3	342229.828	596562.751	538.174
4	342083.443	597080.634	114.705
5	341976.242	597039.826	3.627
6	341972.847	597038.550	146.826
7	341835.404	596986.904	533.908
S = 142500 mp			

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție: STEREO 1970
COORDONATELE PUNCTELOR DE PERIMETRU
NC59131

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1000	341828.537	597516.791	496.214
1001	341961.281	597038.662	192.167
1002	342140.929	597106.889	496.722
1003	342008.049	597585.507	1.028
1004	342007.089	597585.139	191.186
S = 95000 mp			

PROIECTANT DE SPECIALITATE - URBANISM: S.C. HUNANEST S.R.L.			C.U.I. 43568579 J40/598/2021	Beneficiar: S.C. WAREHOUSES DE PAUW ROMANIA S.R.L.	Proiect nr.: 44/2025
Specificație	Nume	Semnatură	Scara: 1:2000	Titlul proiectului: *PLAN URBANISTIC ZONAL* «ELABORARE P.U.Z. - SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ PENTRU TERENURILE CU NR. CAD. 59040, 59051 ȘI 59131, ÎN FUNCȚIUNI COMPATIBILE PENTRU CONSTRUIRE WDP INDUSTRIAL PARK - ȘTEFĂNEȘTII DE JOS IV - UNITĂȚI INDUSTRIALE PENTRU PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU ANEXE ADMINISTRATIVE, ANEXE TEHNICE, CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE, SEMNALISTICĂ, AMENAJARE SPAȚII VERZI PLANTATE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER» *jud. Ilfov, com. Ștefăneștii de Jos, T 23, NC 59040, 59051 și 59131*	Faza: P.U.Z.
ȘEF PROIECT	Urb. Vlădescu Dorin				
PROIECTAT					
DESENAT	Arh. Vatan Cristina		Data: 05.2025	Titlul planșei: **REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE**	Planșa nr.: 3

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA — RUR — Dorin D. VLĂDESCU urbanist — D E — SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

SOCIETATE COMERCIALĂ HUNANEST S.R.L. — HUNA — C.U.I. 43568579 — BUCUREȘTI - ROMÂNIA