



Ca urmare a cererii adresate de S.C. WAREHOUSES DE PAUW ROMANIA S.R.L., cu sediul în municipiul București, sector 2, str. Gara Herăstrău, nr. 2, Equilibrium Office Building, S1, et. 10, înregistrată la Consiliul Județean Ilfov cu nr. 29859 din 20.10.2025, completată cu nr. 33828 din 21.11.2025, nr. 37353 din 18.12.2025 și

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul

AVIZ
Nr. *37980* /6/8F din *23.12.2025*

PENTRU

**PUZ – „SCHIMBARE FUNCȚIUNE ZONĂ PENTRU TERENURILE CU NUMERELE CADASTRALE 59040, 59051, 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”,
TARLA 23, PARCELELE 66/1/1, 66/1/2, 66/2/2,
SAT ȘTEFĂNEȘTII DE SUS,
COMUNA ȘTEFĂNEȘTII DE JOS, JUDEȚUL ILFOV**

GENERAT DE IMOBILELE: identificate prin numerele cadastrale 59040, 59051, 59131, amplasate în județul Ilfov, comuna Ștefăneștii de Jos, sat Ștefăneștii de Sus, strada -, F.N., Tarla 23, Parcelele 66/1/1, 66/1/2, 66/2/2, cu suprafața de 237.500,00mp din acte, proprietate privată a unor persoane juridice conform extraselor CF anexate. Pentru acest imobil a fost emis Certificatul de Urbanism cu nr. 59 din 03.03.2025 de către primăria comunei Ștefăneștii de Jos.

INIȚIATORI: S.C. WAREHOUSES DE PAUW ROMANIA S.R.L.

PROIECTANT: S.C. HUNANEST S.R.L.

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ RUR: urb. Dorin Vlădescu lit. D,E

AMPLASARE, DELIMITARE, SUPRAFAȚĂ ZONA STUDIATĂ ÎN PUZ: Zona studiată prin PUZ se află în intravilanul comunei Ștefăneștii de Jos și este delimitată astfel: la Nord – Pădurea Dascălu și proprietăți private; la Vest – proprietăți private; la Sud – De 26 și proprietăți private; la Est – DJ 200 și proprietăți private.

Terenul este afectat de zona de protecție a LEA 20kV, zona de protecție a DJ 200 și se află în suprafața de protecție la sol a zonei I de servitute aeronautică civilă.

Întocmit: **Constantin Bortă**, Pagina 1 din 4



PREVEDERI P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior – cu H.C.L. nr. 22/ 2011, prelungit prin H.C.L. nr. 30/ 2024, terenul este intravilan parțial în zona L1a1 – zonă locuințe individuale mici cu maxim P+1E+M, cu POT max de 30% și CUT max de 0,9; parțial în zona M1a1 - zona mixtă - locuire individuală, instituții publice și servicii cu P+2E+M (POT max de 40%, CUT max de 1,5); și în zona L1a2- zona locuire individuală și spații verzi de agrement cu maxim P+1E+M, cu POT max de 20% și CUT max de 0,4.

PREVEDERILE P.U.Z. – R.L.U. PROPUSE:

Zona funcțională Id: industrie, depozitare:

- Regim de construire: izolat;
- Funcțiuni predominante: industrial/ depozitare;
- RHmax = P+3E;
- Hmax = 20,00m;
- POT max = 70%;
- CUT max = 1,5 mp ADC/mp teren;

Retragerea minimă față de aliniament: conform planșei de reglementări urbanistice;

Retrageri minime față de limitele laterale: conform planșei de reglementări urbanistice;

Retrageri minime față de limitele posterioare: conform planșei de reglementări urbanistice;

Zona funcțională C – căi de comunicație, subzona Cr – căi de comunicație rutieră: Accesul în zona se va face astfel:

- Din DJ 200 situat în estul zonei studiate și care va avea un profil de 24,00m.
- Din De 26 situat în sud, cu un profil reglementat de 30,00m.
- Profilele lui De 30/1 (situat între numerele cadastrale 59040, 59051 și 59131) și De adiacent HC 32 vor fi de 13,50m. Parcarea și gararea autovehiculelor, profilul transversal al circulațiilor propuse vor respecta prevederile PUG și ale Regulamentului Local de Urbanism al Comunei Ștefăneștii de Jos; Se vor corela drumurile propuse cu circulațiile existente și proiectele publice în derulare.

Suprafața de 5.963,00mp se propune a fi trecută în domeniul public, cu titlu gratuit astfel: suprafața de 5.332,00mp în domeniul public al comunei Ștefăneștii de Jos, cu scopul modernizării și lărgirii tramei stradale existente; suprafața de 631,00mp în domeniul public al județului Ilfov, cu scopul modernizării și lărgirii profilului stradal al drumului județean existent DJ 200, conform planșei Proprietatea asupra terenurilor și circulație juridică.

Construcțiile se vor amplasa cu respectarea specificațiilor planșei de Reglementări Urbanistice vizată spre neschimbare. Retragerile astfel definite sunt obligatorii – depășirea lor nu se admite.

SPAȚIU VERDE ȘI PLANTAT: În conformitate cu prevederile R.L.U și ale avizului Agenției pentru Protecția Mediului nr. 97/13.10.2025 – 20% pentru zona Id. Suprafețele de teren prevăzute ca spații verzi, nu pot fi strămutate, diminuate sau supuse schimbării de destinație, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 114/2007;



ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ: Este obligatorie racordarea construcțiilor la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică. Potrivit Regulamentului general de urbanism aprobat cu H.G. nr.525 din 27.06.1996, art.13, emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de finalizarea rețelelor edilitare (apă, canal, electricitate, gaze).

CONDIȚII DIN AVIZE: Conform avizelor nr. 97 din 13.10.2025 al Agenției Naționale pentru Mediu și Arie Protejate, nr. 149-IF din 26.09.2025 al Administrației Naționale Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Argeș-Vedea, nr. 322 din 11.07.2025 al Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare Ilfov: până la realizarea rețelei publice, alimentarea cu apă se va face prin intermediul a două puțuri forate, situate în incinta proprietății; apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul unui sistem local de canalizare, apoi vor fi trecute prin două stații de epurare, după care vor fi evacuate în două bazine de retenție de unde vor fi pompate în canalul A.N.I.F. existent în zonă; apele pluviale provenite de pe suprafețele betonate (parcări, căi de acces) vor fi trecute prin două separatoare de hidrocarburi, după care împreună cu apele pluviale de pe acoperișuri, vor fi evacuate în bazinele de retenție antemenționate și ulterior vor fi pompate în canalul de desecare aparținând A.N.I.F. Conform avizului nr. 322 din 11.07.2025 al Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare Ilfov, este interzisă executarea de construcții pe suprafața de protecție de 2,00m de o parte și de alta a amprizei canalelor de desecare CCS21 și CCS22. Conform avizului nr. 26911286 din 24.06.2025 al Rețelei Electrice România S.A., se va păstra o distanță de 3,50m (5,00m stânga-dreapta față de axul liniei) între conductorul extrem al LEA 20kV la deviația maximă și cea mai apropiată parte a clădirii, fără să constituie traversare. Conform avizului nr. 20254 din 24.07.2025 al Autorității Aeronautice Civile Române se va respecta înălțimea maximă de 20,00m, iar pentru organizarea de șantier și macarale se va reveni la avizare. Conform avizului nr. 9169431 din 27.06.2025 al Inspectoratului de Poliție al Județului Ilfov, se va reveni la avizare la faza D.T.A.C. Conform avizului nr. 17098 din 20.06.2025 al Consiliului Județean Ilfov – Direcția Generală de Investiții și Administrare Drumuri Județene, se va reveni la avizare la faza D.T.A.C.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.11.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de Reglementări Urbanistice anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. Totodată, conform prevederilor art. 5, alin. (1) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, privitor la principiul autonomiei, prezentul aviz sprijină și asigură fundamentarea tehnică de specialitate în vederea luării deciziei arhitectului-șef din cadrul structurii de specialitate a Primăriei comunei Ștefănești de Jos. Prin urmare, se va emite aviz al arhitectului-șef conform competențelor stabilite de lege.

În vederea respectării prevederilor ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a



România
Județul Ilfov
Consiliul Județean

teritoriului și de urbanism, inițiatorul documentației de urbanism va informa și consulta publicul și la etapa elaborării propunerii finale, procesul de informare și consultare finalizându-se cu raportul informării publicului, raport ce se supune atenției administrației publice responsabilă cu aprobarea planului împreună cu documentația completă.

U.A.T. pe raza căruia este amplasat terenul va transmite Consiliului Județean Ilfov, și Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov, Hotărârea Consiliului Local de aprobare a documentației de urbanism conform prevederilor Legii 350/2001.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia. Nerespectarea planului, determină anularea prezentului aviz conform art. 62, alin. 1) și 2) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanism, structura de specialitate este obligată să aplice măsurile ce se impun. Odată cu recepția la finalizarea lucrărilor, se va prezenta și dovada transferului în domeniul public al suprafeței de teren/infrastructurii edilitare sau a altor obiective de interes public stabilite prin documentația de urbanism aprobată.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism cu nr. 59 din 03.03.2025 de către primăria comunei Ștefăneștii de Jos.

ARHITECT ȘEF,
Arh. Urb. Ilișca DENESCU



red: Constantin Bortă, 19.12.25

Pagina 4 din 4