

# DOCUMENTATIE TEHNICA

## INTOCMITA CONFORM LEGII 292/2018 ANEXA 5E

pentru

### „CONSTRUIRE CAMPING”

**Beneficiar:** S.C. XPLORE APUSENI RETREAT S.R.L.  
Mun. Cluj-Napoca, Str. Albert Einstein, Nr. 23, Parter,  
Ap. 1, Jud. Cluj, e-mail: nyari\_rudy@yahoo.com  
Tel. 0730 020 680

**Amplasament:** Extravilan Comuna Călățele, Nr. Cadastral 50710, Jud. Cluj

**Proiectant:** S.C. MIRAROM S.R.L.  
Mun. Gherla, Str. Dejului, Nr.4, Jud. Cluj,  
e-mail: mirarom\_matei@yahoo.com  
Tel. 0722 458 805 / 0725 582 203

IULIE 2024

## MEMORIU DE PREZENTARE

### I. DENUMIREA PROIECTULUI :

„CONSTRUIRE CAMPING” conf. Certificat de Urbanism nr. 121 din 06.02.2023

### II. TITULAR

#### **S.C. XPLORE APUSENI RETREAT S.R.L.**

Mun. Cluj-Napoca, Str. Albert Einstein, Nr. 23, Etaj Parter, Ap. 1, Jud. Cluj

Tel. 0730 020 680

Cod Unic de Inregistrare: 44170562, Nr. inreg. Reg. Com.: J12/2047/2021

Numele persoanelor de contact: Nyari Rudolf

E-mail: nyari\_rudy@yahoo.com

### III. DESCRIEREA PROIECTULUI

Titularul proiectului dorește construirea unui camping format din 20 de construcții, 10 cu regim de înălțime parter și 10 cu regim de înălțime parter și mansardă care va deservi un număr maxim de 90 persoane în același timp. Terenul studiat în suprafața totală de 15.000 mp este localizat în județul Cluj, extravilan comuna Călățele, identificat prin extras CF nr. 50710, concesionat pe o perioadă de 99 ani de către titularul proiectului de la proprietarul imobilului COMPOSESORATUL URBARIAL VALENI. Folosința actuală a terenului este pășune conform extras CF 50710 Călățele și nu este inclus în listele monumentelor istorice și / sau ale naturii sau într-o zonă de protecție a acestora.

Campingul va funcționa pe o platformă digitală, nu va avea zonă de recepție, cabanele se vor deschide pe baza unui cod introdus de clienți primit în urma rezervării pe un aparat amplasat în exterior, lângă ușa de la intrare. Se propune amenajarea unei parcuri de 27 locuri și alei pietonale pentru accesul la fiecare cabană.

**Cabanele cu regim de inaltime Parter va avea urmatoarele functiuni:**

**Parter**

Living 16.30 mp

Dormitor 10.44 mp

Sas 1.98 mp

WC 3.45 mp

Dormitor 10.45 mp

**Total S. utilă Parter = 42.62 mp**

**Cabanele cu regim de inaltime Parter si Mansarda va avea urmatoarele functiuni:**

**Parter**

Hol 3.16 mp

Living 25.66 mp

Bucatarie 10.23 mp

CT 1.80 mp

WC 5.99 mp

**Total S. utilă Parter = 48.84 mp**

**Mansarda**

Hol 3.80 mp

Dormitor 9.08 mp

Dormitor 9.08 mp

Dormitor 12.64 mp

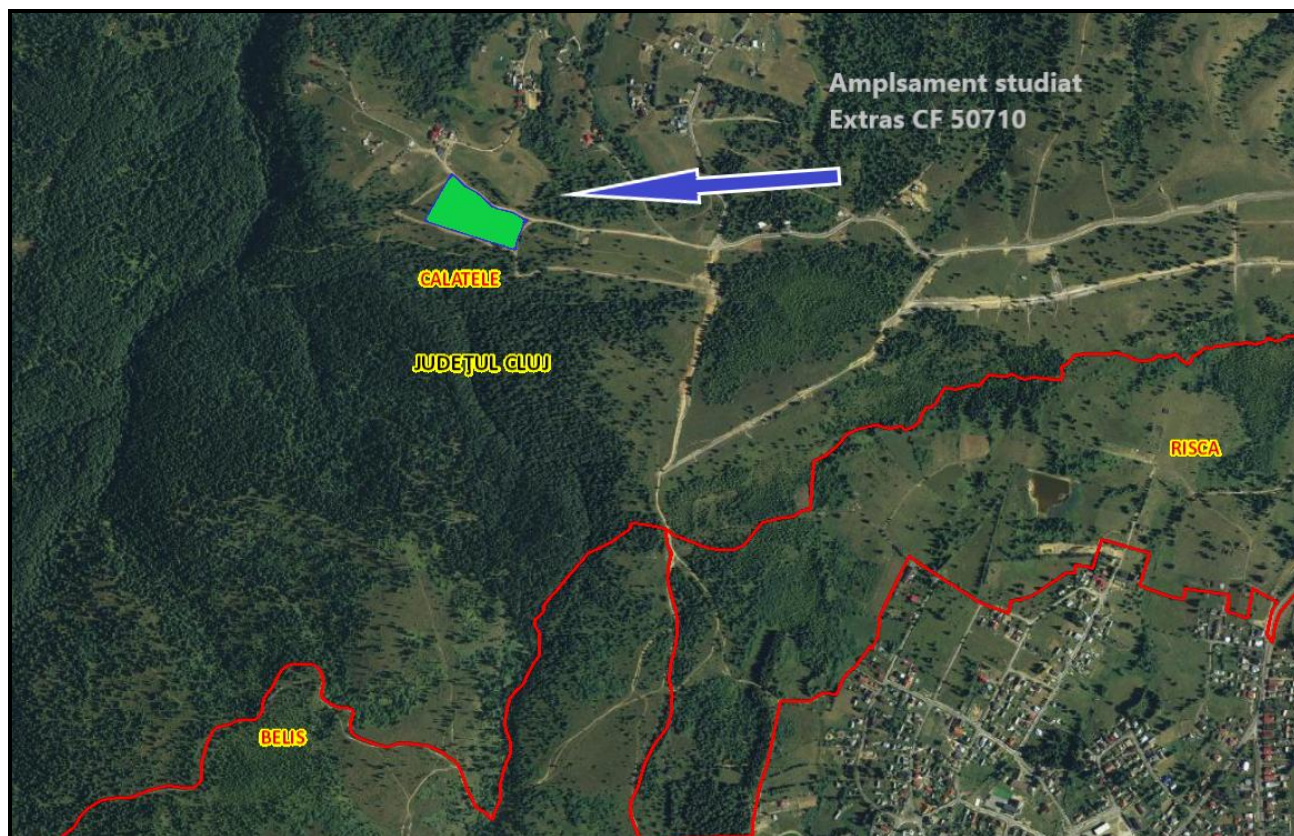
WC 3.17 mp

Debara 5.52 mp

**Total S. utilă Mansardă = 43.29 mp**

Cabanele propuse vor avea structura cu fundatii izolate din beton, grinzi de fundare din beton armat si planseu pe sol din beton armat, structura de rezistenta din lemn, cu planseu intermediar (unde este cazul) din lemn, popi, pane, cosoroabe si sarpanta din lemn, invelitoare din tabla. Inchiderile exterioare propuse din lemn de 10 cm grosime, termoizolat cu vata bazaltica de 15 cm grosime, respectiv polistiren extrudat de 15 cm grosime la nivelul soclului.

Aleile de acces pietonale si auto vor fi realizate cu pavele prefabricate autoblocante tip dublu T, cu grosimea de 6 cm. Acestea vor fi montate pe un pat de nisip de 5 cm, care de asemenea va avea un strat suport de balast de 25 cm si un teren natural bine compactat. Pe exterior aleile propuse vor fi inchise cu borduri de aceeasi culoare, montate pe fundatie de beton. Solutia aleasa este propusa si pentru parcarile auto. Accesul auto / pietonal pe amplsament se va realiza din parte de N-E a parcelei dintr-un drum public existent care are legatura cu drumul national DN1R.



*Fig. 1 PLAN DE INCADRARE IN ZONA*

**COORDONATE STEREO 70 DELIMITARE AMPLASAMENT STUDIAT**

Nr. punct	X	Y
379	578962.815	348156.329
380	578920.586	348138.951
381	578907.745	348139.144
382	578967.189	347951.446
383	579062.851	348006.309
384	579052.705	348016.670
385	579037.951	348034.970
386	579021.913	348061.940
387	578995.290	348089.550
388	578989.196	348104.319
389	578982.349	348134.661
390	578968.557	348159.704
391	578967.887	348164.344
<b>SUPRAFATA TOTALA AMPLASAMENT = 15.000,00 mp</b>		

**Justificarea necesitatii proiectului:**

Construirea unui camping în Munții Apuseni reprezintă o inițiativă valoroasă pentru valorificarea patrimoniului natural și cultural al acestei regiuni. Munții Apuseni sunt renumiți pentru peisajele lor spectaculoase, biodiversitatea unică și moștenirea culturală bogată. Prin amenajarea unui camping,



se va oferi turiștilor posibilitatea de a experimenta direct frumusețea și autenticitatea zonei, în condiții moderne și confortabile.

Un camping bine echipat va atrage un număr mai mare de vizitatori, stimulând astfel economia locală și susținerea afacerilor din proximitate, cum ar fi restaurante, magazine și ghizi turistici. În plus, un aflux crescut de turiști va încuraja păstrarea și promovarea tradițiilor și obiceiurilor locale, contribuind la conservarea patrimoniului cultural.

De asemenea, prin implementarea unor practici sustenabile și ecologice în amenajarea și operarea campingului, se va asigura protejarea mediului înconjurător. Campingul poate servi ca exemplu de turism responsabil, educând vizitatorii despre importanța conservării naturii și a resurselor locale.

În concluzie, construirea unui camping în Munții Apuseni este o oportunitate excelentă de a valorifica potențialul turistic al regiunii, oferind beneficii economice, culturale și ecologice semnificative atât pentru comunitatea locală, cât și pentru vizitatorii din întreaga lume.

#### **Se prezintă elementele specifice caracteristice proiectului propus:**

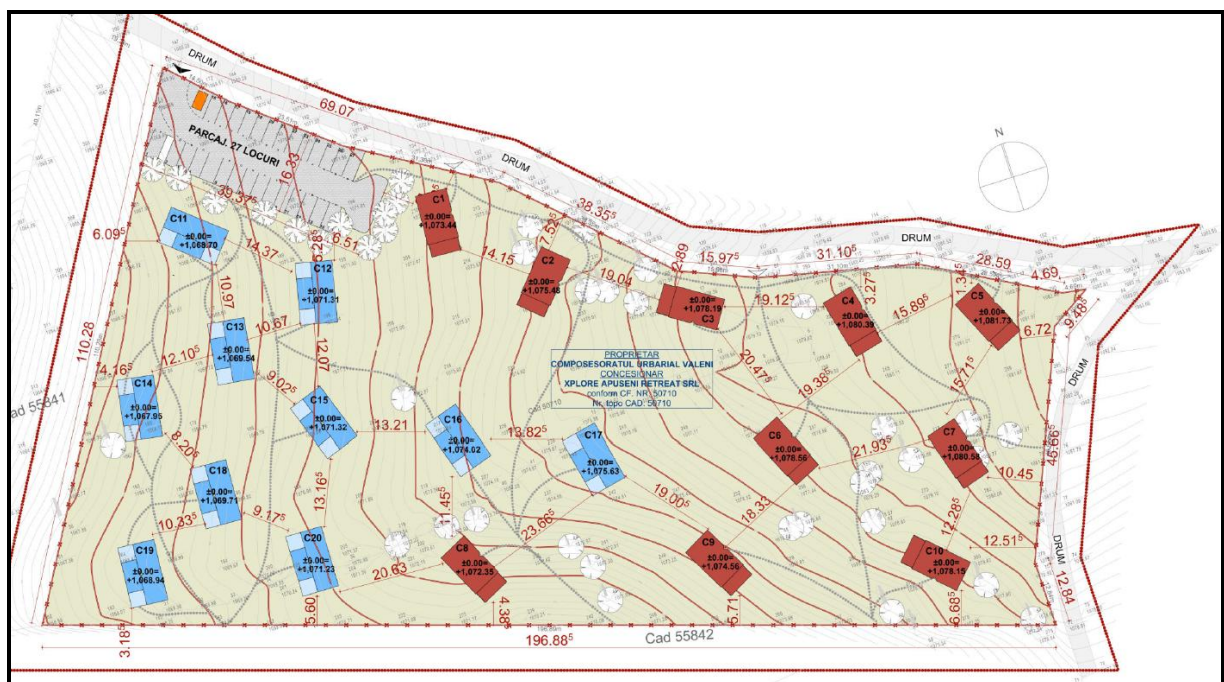


*Fig. 2 SITUAȚIA EXISTENTA A AMPLSAMENTULUI STUDIAT*

<b>INDICI URBANISTICI EXISTENTI</b>	
▪	<b>Suprafata totala teren = 15.000 mp</b>
▪	<b>Suprafata totala construită = 0 mp</b>
▪	<b>Suprafata spatii verzi = 15.000 mp</b>
▪	<b>P.O.T. existent = 0 %</b>
▪	<b>C.U.T. existent = 0</b>

Prin proiect se doreste construirea unui camping in extravilaul Comunei Călățele, județul Cluj avand cu urmatoarele caracteristici:

<b>INDICI URBANISTICI PROPUȘI</b>	
▪	<b>Suprafata totala teren = 15.000 mp</b>
▪	<b>Suprafata totala construită = 1.425,25 mp</b>
▪	<b>Suprafata spatii verzi = 12.845,03 mp</b>
▪	<b>Suprafata alei pietonale pavate = 729,47</b>
▪	<b>Numar maxim persoane cazate simultan = 90 persoane</b>
▪	<b>Numar parcari auto pavate = 27 locuri</b>
▪	<b>Bazin vidanjabil apa uzata menajera = 1 buc, capacitate 150 mc</b>
▪	<b>P.O.T. propus = 9.50 %</b>
▪	<b>C.U.T. propus = 0.13</b>



**Fig. 3 PLAN DE SITUATIE PROPUS**

- racordarea la rețelele utilitare existente în zona:  
Viitorul camping va fi racordat la rețeaua centralizată de alimentare cu apă existentă în zonă administrată de Primăria Comunei Călățele, precum și la rețeaua centralizată de energie electrică. Apa caldă menajeră precum și asigurarea încălzirii cabanelor pe timp de iarnă se va face cu ajutorul unei pompe de căldură electrică. Apa uzată menajeră va fi stocată temporar într-un bazin vidanjabil impermeabilizat cu o capacitate de 150 mc. Apa uzată menajeră se va vidanja la nevoie de către o firmă autorizată.
- descrierea lucrărilor de refacere a amplasamentului în zona afectată de executia investiției:  
Caile de acces auto/pietonale vor avea suprafețele pavate iar amplasamentul va fi împrejmuit cu un gard.
- cai noi de acces sau schimbări ale celor existente :  
Accesul auto și pietonal în camping se va face de pe drumul existent din partea N-E a parcelei studiate, drum care are legătura cu DN1R.
- resursele naturale folosite în construcție și funcționare : în construcție se vor folosi materiale certificate.
- metode folosite în construcție: se vor folosi metodele recomandate de proiectanți.
- planul de execuție cuprinzând faza de construcție, punerea în funcțiune, exploatare, refacere și folosire ulterioară:  
Planul de execuție va fi elaborat de către proiectanți iar beneficiarul și dirigintele de șantier vor urmări fazele de construcție, punere în funcțiune, exploatare etc.
- relația cu alte proiecte existente sau planificate :  
Proiectul este nou și nu va relaționa cu alte proiecte din zonă
- detalii privind alternativele care au fost luate în considerare:  
Nu au fost luate astfel de detalii în considerare, prin proiectul propus se dorește amplasarea unui camping în extravilanul comunei Călățele, județul Cluj.

- alte activități care pot apărea ca urmare a proiectului (ex. extragerea de agregate, asigurarea unor noi surse de apă, surse sau linii de transport a energiei, creșterea numărului de locuințe, eliminarea apelor uzate și a deșeurilor):

Nu vor apărea alte activități ca urmare a implementării proiectului.

- Alte autorizații cerute pentru proiect:
  - Decizia etapei de evaluare inițială nr. 124 / 24.04.2024 emisă de APM Cluj.
  - Adeverința Primăria Călățele racordare rețea alimentară – nr. 4521 din 26.06.2024

### **Localizarea proiectului**

Amplasamentul studiat se identifică prin extras CF nr. 50710 situat în extravilanul comunei Călățele, județul Cluj în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice conform Certificatului de Urbanism nr. 121 din 06.02.2023, folosința actuală pășune.

Comuna Călățele este situată la poalele de nord-est ale Măgurii Călățele, la 15 km de Huedin și 65 km de Cluj-Napoca. Se învecinează la sud cu comuna Beliș, la vest cu comuna Mărgău, la nord cu comuna Sâncraiu și la est cu comunele Mănăstireni și Râșca. Se află în zona de contact dintre Depresiunea Huedin-Călățele (Țara Călățelei) și zona Munților Apuseni.

### **Vecinătăți:**

N – drum de acces

S – proprietate privată

V – proprietate privată

E – proprietate privată

### **O scurtă descriere a impactului potențial cu luarea în considerare a următorilor factori:**

- impactul asupra populației, sănătății umane, faunei și florei, solului, folosințelor, bunurilor materiale, calității și regimului cantitativ al apei, calității aerului, climei, zgomotelor și vibrațiilor, peisajului și mediului vizual, patrimoniului istoric și cultural, și asupra interacțiunilor dintre aceste elemente Natura impactului (adică impactul direct, indirect, secundar, cumulativ, pe termen scurt, mediu și lung, permanent și temporar, pozitiv și negativ)

Pentru construirea campingului se vor lua toate măsurile necesare în vederea reducerii la minim a impactului asupra celor enumerate mai sus.



- extinderea impactului (zona geografică, numărul populației/habitatelor/speciilor afectate):  
Neexistând acesta nu se poate extinde
- magnitudinea și complexitatea impactului: inexistentă
- probabilitatea impactului: minimă
- durata, frecvența și reversibilitatea impactului: inexistentă
- măsurile de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului:  
Nu se impun astfel de măsuri
- natura transfrontieră a impactului: În cazul nostru nu va exista

#### **IV. SURSE DE POLUANȚI ȘI INSTALAȚII PENTRU REȚINEREA, EVACUAREA ȘI DISPERSIA POLUANȚILOR ÎN MEDIU**

##### **1. Protecția calității apelor:**

- **sursele de poluanți pentru ape, locul de evacuare sau emisarul:**

Pe amplasamentul studiat nu vor exista astfel de surse de poluanți pentru ape. Apele uzate menajere se vor stoca temporar într-un bazin vidanjabil impermeabilizat care va fi vidanajat la nevoie de către o firmă autorizată.

- **stațiile și instalațiile de epurare sau de preepurare a apelor uzate prevăzute:**

Neexistând surse de poluanți pentru ape nu se vor fi necesare astfel de stații și instalații.

##### **2. Protecția aerului:**

- **sursele de poluanți pentru aer, poluanți:**

Campingul nu va genera astfel de poluanți pentru aer.

- **instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.**

Nu vor fi necesare astfel de instalații, deoarece nu se vor genera astfel de poluanți.

##### **3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

- **sursele de zgomot și de vibrații:**

Campingul nu va genera surse de zgomot și vibrații.

- **amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:**

Neexistând surse de zgomot și vibrații nu vor fi necesare astfel de dotări / amenajări.

##### **4. Protecția împotriva radiațiilor:**

- **sursele de radiații:**

Pe amplasament nu vor exista surse de radiații

- **amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor:**  
Nu vor fi necesare astfel de amenajari si dotari / amenajari
5. Protecția solului și a subsolului:
- **sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freactice:**  
Prin functionarea campingului pe amplasament nu se vor genera astfel de poluanti.  
Apele uzate menajere se vor stoca temporar intr-un bazin vidanjabil impermeabilizat.
  - **lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului:**  
Caile de acces auto/pietonale vor fi pavate.
6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatic:
- **identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect:**  
In proximitatea amplsamentului nu exista areale sensibile ce pot fi afectate
  - **lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate:**  
Nu se impun astfel de lucrari, dotari si masuri.
7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:
- **identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc :**  
Campingul va fi amplsat in extravilanul comunei Călățele, județul Cluj in afara zonelor cu regim de restrictie si interes traditional.
  - **lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public:**  
Nu se impun astfel de lucrari, dotari si masuri.
8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:
- **tipurile și cantitățile de deșeuri de orice natură rezultate:**  
Deseuri municipale amestecate – cod 20 03 01  
Pe amplsament nu se vor genera stocuri de deseuri in acest sens deseurile generate vor fi preluate periodic pe baza unui contract de catre un operator autorizat.
  - **modul de gospodărire a deșeurilor:**  
Deseurile generate pe amplsament vor fi colectate in pubele din plastic intr-un spatiu special amenajat inchis si acoperit.

#### 9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- **substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse:**

In functionarea campingului nu se vor folosi substante si preparate periculoase

- **modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației:**

Nu va fi necesara gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase pe amplasament.

#### V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

- dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu:

Prin activitatea desfasurata nu sunt necesare dotari si masuri pentru emisiile de de poluanti in mediu.

#### VI. JUSTIFICAREA ÎNCADRĂRII PROIECTULUI, DUPĂ CAZ, ÎN PREVEDERILE ALTOR ACTE NORMATIVE NAȚIONALE CARE TRANSPUN LEGISLAȚIA COMUNITARĂ (IPPC, SEVESO, COV, LCP, DIRECTIVA CADRU APĂ, DIRECTIVA CADRU AER, DIRECTIVA CADRU A DEȘEURILOR ETC.):

Viitorul camping va fi amplasata in extravilanul comunei Călățele, jud. Cluj si nu se va incadra in prevederile enumerate mai sus.

#### VII. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER

- **descrierea lucrărilor necesare organizării de șantier;**

Organizarea de santier se va realiza doar in incinta amplasamentului indentificat prin extras CF nr. 50710. Materialele de construcție se vor putea depozita pe platform special amenajată, în aer liber, fără măsuri deosebite de protecție.

- **localizarea organizării de șantier;**

Organizarea de santier va avea loc in comuna Călățele, jud. Cluj doar pe parcela identificata prin extras CF nr. 50710.

- **descrierea impactului asupra mediului a lucrărilor organizării de șantier;**

Lucrarile de santier nu vor genera un impact asupra mediului.

- **surse de poluanți și instalații pentru reținerea, evacuarea și dispersia poluanților în mediu în timpul organizării de șantier;**

Pe amplasament vor exista urmatoarele surse de poluare generate de la lucrarile de construire a campingului: gazele de esapament de la mijloacele de transport si pulberi in suspensie;

▪ **dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu.**

Utilajele si vehiculele care vor folosite in construirea campingului vor fi de generatie noua, dotate cu filtre pentru retinerea gazelor si publerilor, generate pe timpul functionarii acestora.

**VIII. LUCRĂRI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTIȚIEI, ÎN CAZ DE ACCIDENTE ȘI/SAU LA ÎNCETAREA ACTIVITĂȚII, ÎN MĂSURA ÎN CARE ACESTE INFORMAȚII SUNT DISPONIBILE**

▪ **lucrările propuse pentru refacerea amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității;**

La finalizarea investitiei se vor efectua lucrari pentru refacerea amplasamentului, reamenajare spatii verzi si a cailor de acces pietonale/auto – conform planului de situatie.

▪ **aspecte referitoare la prevenirea și modul de răspuns pentru cazuri de poluări accidentale;**

- utilajele si mijloacele de transport vor fi verificate periodic si vor fi puse in functiune numai dupa remedierea eventualelor defectiuni;
- se va izola imediat sursa de poluare (in cazul in care avem de-a face cu pierderi accidentale de carburanti si/sau lubrifianti)
- in cazul in care poluarea va fi data de emisiile de pulberi generate de activitatea sau deplșarea utilajelor si/sau mijloacelor auto se vor lua masuri precum umectarea drumurilor sau a zonei de lucru rularea cu viteza scazuta.

▪ **aspecte referitoare la închiderea/dezafectarea/demolarea instalației;**

Fiind o investitie noua imobilul va fi racordat la retelele centralizate existente in zona, apa potabilă, energie electrica.

▪ **modalități de refacere a stării inițiale/reabilitare în vederea utilizării ulterioare a terenului.**

La finalizarea lucrarilor se vor reamenaja spatii verzi si cai de acces pietonale/auto – conform planului de situatie.



## IX. ANEXE - PIESE DESENATE:

- Certificat de inregistrare
- Certificat de urbanism
- Decizia etapei de evaluare initiala
- Anunt ziar
- Anunt Primarie
- Plan de incadrare in zona
- Plan de situatie

**DATA**  
**20.06.2024**

**S.C. MIRAROM S.R.L.**  
**ing. Matei Mircea - Ioan**



## In conformitate cu Directiva 2014/52/CEE va inaintam urmatoarele:

### 1. Caracteristicile proiectului:

**1a)** Prin proiectul „**CONSTRUIRE CAMPING**” beneficiarul doreste construirea unui camping format din 20 de constructii, 10 cu regim de inaltime parter si 10 cu regim de inaltime parter si mansarda care va deservi un numar maxim de 90 persoane in acelasi timp amplasat in extravilan comuna Călățele, jud. Cluj. Se propun de asemenea amenajari exterioare prin amenajarea unei parcuri de 27 locuri si alei pietonale pentru accesul la fiecare cabana. Accesul pe amplasament se va face din parte de N-E a parcelei studiate dintr-un drum public existent care are legatura cu drumul national DN1R.

**1b)** Proiectul propus se afla in in extravilanul comunei Călățele, județul Cluj pe parcela identificata prin extras CF nr. 50710.

**1c)** In ceea ce priveste utilizarea resurselor naturale, mentionam ca in acest proiect se vor utiliza resurse naturale precum si materiale certificate in conformitate cu legislatia acutala.

**1d)** In marea lor majoritate, deseurile rezultate din activitatea desfasurata pe amplasament sunt deseuri inerte, in functie de starea lor si compozitia granulometrica, ele pot fi reutilizate pentru refacerea ecologica a amplasamentului la sfarsitul perioadei de investitie de catre o firma specializata.

**1e)** In ceea ce priveste poluarea se vor lua toate masurile tehnice necesare precum si masurile impuse prin actele de reglementare astfel incat aceasta sa fie nesemnificativa.

**1f)** In cazul nostru nu se vor genera riscuri de accidente majore si /sau dezastre relevante deoarece viitoarele constructii precum si caile de acces auto/pietonale vor fi pavate.

**1g)** Nu se vor genera riscuri pentru sanatatea umana.

## **2. Amplasarea proiectului:**

- 2a)** Viitorul camping va fi amplsat pe parcela identificata prin extras CF nr. 50710 situata in extravilanul comunei Călățele, județul Cluj in afata perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice conform Certificatului de Urbanism nr. 121 din 06.02.2023.
- 2b)** Proiectul propus nu afecteaza calitatea si capacitatea de regenerare a resurselor naturale.
- 2c)** Proiectul va fi amplsat in extravilanul comunei Călățele, județul Cluj.

## **3. Tipurile si caracteristicile impactului potential:**

- 3a)** In cazul proiectului nu va exista o extindere spatiala a impactului.
- 3b)** Natura impactului – inexistent.
- 3c)** Natura transfrontaliera a impactului – inexistent.
- 3d)** Intensitatea si complexitatea impactului – inexistent.
- 3e)** Probabilitatea impactului – inexistentă.
- 3f)** Debutul durata fregventa si reversibilitatea preconizate ale impactului – inexistent.
- 3g)** Cumularea impactului cu impactul altor proiecte existente si/sau aprobate: La finalizarea proiectului acesta va fi autorizat din punct de vedere al protectiei mediului privind functionarea de ansamblu.
- 3h)** Posibilitatea de reducere efectiva a impactului: prin activitatiile desfasurate pe amplsamentul studiat nu se impun masuri in vederea reducerii acestuia.