DEKAGON STUDIO SRL
Nr. Ord. Reg. Com.: J35/2176/2015
C.U.I.: RO34992612
Sediul: str. Noua, nr. 21, Bl. L26, Ap. 19
Loc. Timisoara, Jud. Timis
Telefon: +40 740 800 670 / +40 752 932 838

Pr. nr.:	**267/2025**
Faza:	**D.T.A.C. + P.T. + D.E.**
Beneficiar:	**ORASUL BUZIAS**
Denumire proiect:	**CONSTRUIRE ZONA DE AGREMENT ORASUL BUZIAS**

DOCUMENTATIE H.C.L.

CONSTRUIRE ZONA DE AGREMENT ORASUL BUZIAS

JUD. TIMIS, ORAS BUZIAS, CF. NR. 408313

©2026
DEKAGON arhitectura & design

DEKAGON STUDIO SRL
Nr. Ord. Reg. Com.: J35/2176/2015
C.U.I.: RO34992612
Sediul: str. Noua, nr. 21, Bl. L26, Ap. 19
Loc. Timisoara, Jud. Timis
Telefon: +40 740 800 670 / +40 752 932 838

Pr. nr.:	267/2025
Faza:	D.T.A.C. + P.T. + D.E.
Beneficiar:	ORASUL BUZIAS
Denumire proiect:	CONSTRUIRE ZONA DE AGREMENT ORASUL BUZIAS

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE SI OBIECTUL INVESTITIEI

Prezenta documentatie are ca obiect realizarea unei zone de agrement in orasul Buzias, prin construirea unui ansamblu destinat activitatilor de recreere, sport, wellness, cultura, alimentatie publica si activitati comunitare. Investitia urmareste crearea unei infrastructuri publice complexe, care sa permita desfasurarea activitatilor pe tot parcursul anului. Proiectul combina functiunile interioare ale centrului de agrement cu zone exterioare pentru sport, recreere si evenimente.

Constructia principala are functiunea de CENTRU DE AGREMENT si regimul de inaltime Sp+P+1E, cu o inaltime maxima la atic de 13,64 m. Suprafata construita propusa este de 2.970,89 mp, iar suprafata desfasurata este de 4.137,17 mp.

Prin configuratia functionala propusa, centrul va putea deservi categorii diferite de utilizatori si va permite organizarea simultana sau succesiva a unor activitati sportive, recreative, culturale, educationale si comunitare.

2. AMPLASAMENTUL SI RELATIA CU VECINATATILE

Terenul studiat este situat in orasul Buzias, judetul Timis, si este liber de constructii.

Constructia propusa este amplasata retras fata de aliniamentul stradal, la o distanta de 103,38 m. Retragerile minime fata de limitele laterale ale proprietatii sunt de 80,58 m si 107,67 m, iar retragerea fata de limita posterioara este de 20,50 m.

Amplasarea retrasa permite dezvoltarea in jurul cladirii a zonelor exterioare aferente centrului de agrement, precum si organizarea circulatiilor pietonale si carosabile, a parcajelor, spatiilor verzi si a functiunilor sportive si recreative.

In apropierea parcelei exista retele de energie electrica, apa, canalizare, gaz, telefonie si internet, la care obiectivul se va putea racorda sau bransa conform proiectelor de specialitate.

3. INDICATORI URBANISTICI SI DATE GENERALE ALE CONSTRUCTIEI

Functiunea propusa este de servicii, CENTRU DE AGREMENT.
Regimul de inaltime este Sp+P+1E.
Inaltimea maxima la atic este de 13,64 m.
Suprafata construita propusa este de 2.970,89 mp.
Suprafata desfasurata propusa este de 4.137,17 mp.
POT propus este de 9,30%.
CUT propus este de 0,12.
Constructia se incadreaza in categoria de importanta C si clasa de importanta III.

4. CONCEPTUL ARHITECTURAL SI FUNCTIONAL

Conceptul proiectului urmareste gruparea functiunilor centrului de agrement in zone distincte, dar interconectate, astfel incat fiecare categorie de activitati sa poata functiona independent, pastrand in acelasi timp o relatie directa cu spatiile comune ale cladirii si cu amenajarile exterioare.

©2026
DEKAGON arhitectura & design

Organizarea functionala porneste de la un nucleu central de acces si distributie. Acesta cuprinde receptia, casa principala de scara si liftul si asigura distributia utilizatorilor catre principalele zone ale centrului.
Functiunile cu acces public sunt completate de spatii administrative, tehnice, de depozitare si de serviciu, necesare exploatarii cladirii.
Cladirea este organizata pe trei niveluri functionale: subsol, parter si etaj.

5. ORGANIZAREA FUNCTIONALA A SUBSOLULUI

Subsolul este destinat in principal functiunilor tehnice necesare exploatarii bazinelor si instalatiilor aferente centrului de agrement.
Sunt prevazute spatii tehnice, laborator pentru analiza apei, spatii pentru gospodarirea apei, depozit pentru acid, depozit pentru clor si magazie pentru piese de schimb.
Suprafata utila a spatiilor interioare de la subsol este de aproximativ 142,09 mp. Suplimentar, sunt prevazute spatii tehnice exterioare la nivelul subsolului cu o suprafata de aproximativ 63,40 mp.
Accesul catre aceste spatii este separat de circulatia principala a publicului, ceea ce permite exploatarea si mentenanta instalatiilor fara interferente cu activitatile centrului.

6. ORGANIZAREA FUNCTIONALA A PARTERULUI

Parterul reprezinta nivelul principal al centrului si concentreaza majoritatea functiunilor destinate publicului.
Suprafata utila totala a spatiilor de la parter este de aproximativ 2.564,16 mp.
Din punct de vedere functional, parterul este structurat in patru zone principale.

6.1. Zona comuna, administrativa si tehnica

Zona comuna asigura accesul, orientarea si distributia utilizatorilor catre functiunile centrului.
Accesul principal conduce catre receptia cu suprafata de aproximativ 102,92 mp. In relatie directa cu aceasta sunt amplasate casa principala de scara si liftul, care asigura legatura cu etajul.
Zona centrala cuprinde receptia, vestiarul angajatilor, grupurile sanitare, spatiile de depozitare, spatiile pentru deseuri si circulatiile interioare.
In zona sudica sunt amplasate spatiile tehnice, tabloul electric general si statia de pompare pentru hidranti.
In zona nordica sunt prevazute alte spatii tehnice si de depozitare, inclusiv spatii pentru echipamentele de curatenie. Tot aici sunt organizate grupurile sanitare care deservesc functiunile exterioare, diferentiate pe sexe si completate cu grup sanitar adaptat persoanelor cu dizabilitati.

6.2. Centrul SPA si zona bazinelor

Centrul SPA reprezinta una dintre functiunile principale ale investitiei.
Zona este organizata in jurul spatiului bazinului principal, care ocupa aproximativ 927,78 mp si beneficiaza de o inaltime libera de aproximativ 9,30 m.
In relatie directa cu bazinul principal sunt amplasate bazinul de relaxare cu hidromasaj, zona de dusuri, spatiul pentru masaj si trei saune.
Accesul catre zona bazinelor se realizeaza prin vestiare separate pentru femei si barbati, cu suprafete de aproximativ 88,71 mp si 92,41 mp.
Organizarea permite realizarea circuitului utilizatorilor de la acces si vestiare catre dusuri, bazin si functiunile de wellness.

©2026
DEKAGON arhitectura & design

Centrul este destinat activitatilor de agrement si wellness, precum si activitatilor sportive desfasurate in apa. Programul functional permite inot, polo, aquagym si organizarea cursurilor de inot pentru copii. Zona wellness include saune, dusuri si masaje.

6.3. Zona gastronomica

Zona gastronomica este amplasata in partea centrala a cladirii si are deschidere catre curtea interioara a centrului de agrement.
Spatiul principal este reprezentat de sala de mese, cu o suprafata de aproximativ 211,80 mp.
Aceasta este deservita de o zona specializata pentru regenerarea termica, portionarea, montajul si servirea preparatelor si semipreparatelor provenite de la unitati autorizate sanitar veterinar.
Zona tehnologica include bucataria, depozitul uscat, camera frigorifica, spatiul pentru vesela curata, zona de spalare a veselei, zona pentru vesela utilizata, spatii pentru deseuri si vestiare pentru personal.
Bucataria nu este destinata prepararii alimentelor din materii prime. In cadrul acesteia nu se realizeaza operatiuni primare precum transarea carnii, spalarea legumelor sau prepararea aluaturilor.
Circuitele personalului, marfurilor, consumatorilor, veselei si deseurilor sunt organizate astfel incat activitatile incompatibile sa nu se intersecteze. Aprovizionarea se realizeaza prin accesul de serviciu, iar consumatorii acceseaza zona gastronomica din circulatiile publice ale cladirii.

6.4. Zona culturala si multifunctionala

Zona culturala este amplasata in partea sudica a cladirii si este orientata catre curtea interioara.
La parter sunt prevazute o sala multifunctionala cu suprafata de aproximativ 167,81 mp si o sala pentru evenimente culturale de aproximativ 148,54 mp. Acestea sunt deservite de holuri, grupuri sanitare si spatii auxiliare.
Sala multifunctionala poate gazdui activitati educationale si culturale, centru lingvistic, lansari de carte, ateliere si centru de lectura, jocuri de societate, ateliere de pictura, olarit, sculptura si modelaj si expozitii.
Sala pentru evenimente culturale permite organizarea spectacolelor de teatru si teatru de papusi, proiectiilor de film, concertelor, recitalurilor si evenimentelor sau concursurilor de dans.

7. ORGANIZAREA FUNCTIONALA A ETAJULUI

Etajul are o suprafata utila de aproximativ 635,59 mp si este organizat in doua zone functionale principale.
Prima zona cuprinde spatiile administrative ale centrului, formate din birouri, holuri, grupuri sanitare, depozitari si circulatii.
A doua zona este destinata activitatilor multifunctionale si cuprinde sala multifunctionala principala, cu suprafata de aproximativ 344,56 mp, sala de antrenament de aproximativ 54,33 mp, vestiar, depozitare, lobby, holuri si grupuri sanitare.
Sala multifunctionala de la etaj este conceputa pentru a permite organizarea unei game variate de activitati si evenimente. Sunt prevazute baluri, expozitii, spectacole, ateliere, serbari si festivitati, workshopuri, activitati de informare si recitaluri muzicale.
Flexibilitatea spatiului permite adaptarea acestuia la tipul si dimensiunea activitatilor organizate.

8. CIRCULATII SI ACCESE

Accesul principal in cladire este amplasat pe fatada estica, orientat catre zona de acces pe parcela si parcaje.
Acesta conduce direct catre zona de receptie, care functioneaza ca principal punct de distributie a utilizatorilor.

©2026
DEKAGON arhitectura & design

Cladirea dispune de mai multe accesuri secundare, necesare functiunilor tehnice, aprovizionarii, evacuarii deseurilor, accesului catre spatiile tehnice si evacuarii in caz de incendiu.
Pe fatada estica sunt prevazute accesuri secundare catre TEG, spatiile tehnice si zona de deseuri, precum si trei iesiri pentru evacuarea in caz de incendiu.
Fatada vestica cuprinde accesul catre scara subsolului si iesirile secundare necesare evacuarii.
Pe fatada nordica sunt amplasate accesurile catre grupurile sanitare exterioare, scara de acces la etaj si spatiul tehnic.
Pe fatada sudica sunt prevazute accesul catre statia de pompare si o iesire de evacuare.

9. CIRCULATII VERTICALE SI ACCESIBILITATE

In cadrul constructiei sunt prevazute cinci circulatii verticale.
Casa principala de scara este accesibila direct din zona receptiei si realizeaza legatura dintre parter si etaj.
In imediata apropiere este amplasat liftul, care permite accesul persoanelor cu mobilitate redusa la nivelul etajului.
Pe latura vestica este prevazuta o scara exterioara pentru evacuarea utilizatorilor de la etaj.
Separat sunt prevazute o scara exterioara pentru accesul la subsol si o scara exterioara pentru accesul la etaj in zona vestiarelor exterioare.
Zonele principale de acces sunt acoperite si sunt organizate la nivelul terenului sistematizat. Solutia faciliteaza accesul utilizatorilor si limiteaza diferentele de nivel pe traseele principale.
Accesul persoanelor cu dizabilitati la etaj se realizeaza cu liftul.

10. AMENAJARI EXTERIOARE

Spatiile exterioare fac parte integranta din programul functional al centrului de agrement.
Amenajarea incintei include circulatii pietonale si carosabile, parcaje, spatii verzi, zone de odihna, zone sportive, bazin exterior si spatii destinate activitatilor culturale si comunitare.
Terenul de sport multifunctional este destinat organizarii evenimentelor si competitiilor sportive, precum si cursurilor si antrenamentelor pentru diferite discipline.
In incinta sunt amenajate doua zone sportive suplimentare destinate activitatilor precum stretching, yoga, pilates, badminton, fitness si tenis de masa.
Zona in aer liber permite organizarea festivalurilor de film si muzica, spectacolelor de teatru si teatru de papusi, festivalurilor de dans, lansarilor de carte, atelierelor, expozitiilor si altor evenimente culturale si comunitare.
Aceste amenajari permit extinderea activitatilor centrului catre exterior in perioadele cu conditii climatice favorabile.

11. BAZINUL EXTERIOR

Bazinul exterior completeaza functiunile centrului SPA si ale bazinului interior.
Acesta este destinat activitatilor de agrement si recreere.
In imediata apropiere sunt prevazute dusuri destinate utilizatorilor bazinului. Accesul in bazin se realizeaza dupa utilizarea dusurilor, pentru asigurarea conditiilor de igiena si mentinerea calitatii apei.
Prin relatia dintre bazinul interior, bazinul exterior, centrul SPA si zonele sportive, proiectul creeaza o zona unitara destinata activitatilor de wellness si agrement.

12. FINISAJE EXTERIOARE SI EXPRESIE ARHITECTURALA

©2026
DEKAGON arhitectura & design

Tratamentul arhitectural al cladirii urmareste diferentierea volumelor si functiunilor prin utilizarea controlata a materialelor si culorilor la nivelul fatadelor.
Fatadele sunt finisate cu tencuieli decorative in culori diferite, conform planselor de arhitectura, completate cu diferite tipuri de placari.
Tamplaria exterioara este prevazuta din PVC sau aluminiu de culoare antracit, cu vitraj termoizolant.
Accesul principal este amplasat descentrat pe fatada estica si este retras fata de planul general al fatadei.
Aceasta retragere genereaza o zona acoperita care protejeaza utilizatorii impotriva conditiilor meteorologice nefavorabile.
Accesul este amplasat la aceeasi cota cu terenul sistematizat, iar zona exterioara aferenta intrarii este finisata cu placi ceramice.

13. ACOPERIS

Acoperirea constructiei este realizata in sistem de terasa.
Invelitoarea este prevazuta din membrana PVC, protejata cu strat de refuz de ciur.
Sistemul de colectare a apelor pluviale este integrat in arhitectura cladirii si utilizeaza elemente cu sectiune rectangulara si finisaj de culoare antracit.

14. FINISAJE INTERIOARE

Finisajele interioare sunt adaptate destinatiei si conditiilor specifice fiecarui spatiu.
Pardoselile sunt realizate predominant din placi ceramice. In zonele cu umiditate ridicata se vor utiliza materiale cu proprietati antiderapante.
Peretii sunt finisati cu tencuieli si zugraveli. In grupurile sanitare, vestiare, dusuri, bucatarie si celelalte spatii umede sunt prevazute placari ceramice si hidroizolatii corespunzatoare.
Tavanele sunt realizate, in functie de caracteristicile spatiilor, din gips carton sau sisteme de tavane casetate.
In zona bazinului si in anumite spatii cu inaltimi mari sunt utilizate solutii adaptate structurii si conditiilor de umiditate.
Tamplariile interioare sunt realizate din MDF.

15. SIGURANTA SI ACCESIBILITATE IN EXPLOATARE

Organizarea functionala a cladirii urmareste realizarea unor trasee clare pentru public, personal si activitatile de serviciu.
Circulatiile principale sunt dimensionate si organizate astfel incat sa permita accesul catre toate functiunile centrului si evacuarea utilizatorilor in conditii de siguranta.
In spatiile cu umiditate ridicata si pe traseele unde exista risc de alunecare sunt prevazute pardoseli cu caracteristici antiderapante.
Accesul principal este realizat la nivelul terenului sistematizat. Deplasarea persoanelor cu mobilitate redusa catre etaj este asigurata prin intermediul liftului.

16. CARACTERUL SI UTILIZAREA INVESTITIEI

Prin programul functional propus, investitia formeaza un centru public cu utilizare mixta si cu posibilitatea functionarii pe tot parcursul anului.

©2026
DEKAGON arhitectura & design

Zona de agrement reuneste intr-un singur ansamblu activitati sportive, recreative, wellness, culturale, educationale, gastronomice si comunitare.
Bazinul interior, bazinul exterior, centrul SPA si zonele sportive permit desfasurarea activitatilor de agrement si miscare.
Salile multifunctionale si sala pentru evenimente culturale permit organizarea activitatilor culturale, educationale si comunitare pentru diferite categorii de varsta.
Zona gastronomica completeaza aceste functiuni si permite desfasurarea unor evenimente gastronomice si activitati asociate specificului local, inclusiv evenimente legate de zona viticola din jurul orasului Buzias.
Spatiile exterioare extind programul functional al cladirii si permit organizarea activitatilor sportive, festivalurilor, spectacolelor, atelierelor si evenimentelor in aer liber.
Prin diversitatea functiunilor si modul de organizare a acestora, proiectul urmareste realizarea unei infrastructuri publice care sa raspunda nevoilor de recreere, sport, cultura si petrecere a timpului liber ale comunitatii si sa contribuie la dezvoltarea ofertei de agrement a orasului Buzias.

17. INSTALATII ELECTRICE

Cladirea va fi echipata cu instalatii electrice complete pentru alimentarea si functionarea tuturor spatiilor si echipamentelor aferente centrului de agrement. Sunt prevazute instalatii de iluminat normal si de siguranta, prize si alimentari de forta, tablouri electrice de distributie, instalatii de protectie impotriva electrocutarii si trasnetului, precum si instalatii de curenti slabi.
Alimentarea cu energie electrica se va realiza din reteaua publica, prin intermediul unui post de transformare. Puterea electrica estimata a obiectivului este de aproximativ 1.281 kW. Pentru asigurarea continuitatii alimentarii consumatorilor de siguranta este prevazut un grup electrogen de 66 kVA.
Proiectul prevede si o instalatie de producere a energiei electrice din surse regenerabile, formata din 310 panouri fotovoltaice de 540 Wp, rezultand o putere instalata de aproximativ 167,4 kWp. Sistemul este completat de invertoare si echipamentele necesare integrarii in instalatia electrica a cladirii.
Pentru siguranta utilizatorilor sunt prevazute instalatii de detectare, semnalizare si avertizare la incendiu, iluminat de securitate si evacuare, sistem de supraveghere video, sistem de voce si date si instalatie de protectie impotriva trasnetului.

18. INSTALATII SANITARE SI DE STINGERE A INCENDIILOR

Alimentarea cu apa a cladirii se va realiza din reteaua publica a orasului Buzias. Pentru asigurarea debitului si presiunii necesare este prevazut un rezervor de inmagazinare de 5 mc, echipat cu statie de pompare.
Apa calda menajera va fi produsa local, prin boilere si vase de stocare alimentate de pompe de caldura, completate cu module de preparare instant.
Apele uzate menajere vor fi colectate prin retele interioare si evacuate catre reteaua publica de canalizare.
Apele pluviale de pe acoperisuri si platformele exterioare vor fi colectate controlat. Apele provenite de pe suprafetele carosabile vor trece prin separatoare de hidrocarburi inainte de evacuare.
Pentru securitatea la incendiu sunt prevazute instalatii cu hidranti interiori si exteriori, statie de pompare si rezerva proprie de apa pentru incendiu. Rezerva calculata necesara este de aproximativ 164,52 mc, fiind prevazut un bazin cu volumul util de 200 mc.

©2026
DEKAGON arhitectura & design

19. INSTALATII TERMICE, CLIMATIZARE SI VENTILARE

Incalzirea si climatizarea cladirii se vor realiza in principal cu pompe de caldura aer apa. Proiectul prevede doua pompe de caldura de aproximativ 137,6 kW si 109,4 kW, precum si o sursa suplimentara bazata pe pompe de caldura sol apa, cu o putere de aproximativ 100 kW.
Distributia caldurii se adapteaza functiunilor interioare. In grupurile sanitare, vestiare si anumite spatii se utilizeaza radiatoare. In alte zone este prevazuta incalzire prin pardoseala. Pentru anumite incaperi sunt prevazute ventiloconvectoare care asigura atat incalzirea, cat si racirea.
Ventilarea mecanica se realizeaza prin centrale de tratare a aerului dimensionate in functie de destinatia spatiilor. Sunt prevazute sisteme distincte pentru salile de evenimente si spatiile comune, vestiare si zona piscinei interioare. Centrala aferenta piscinei are un debit de aproximativ 32.000 mc/h si functioneaza cu aport de aer proaspat si recuperarea energiei.

20. DATE TEHNICE

Capacitate Cladire

Bazin interior	-140 persoane
Bucatarie	-15 persoane
Sala de mese	- 80 persoane
Sala multifunctionala parter	- 80 persoane
Sala evenimente culturale	- 80 persoane
Personal propriu	- 80 persoane
Sala multifunctionala wtaj	- 100 persoane
Biroue etaj	- 6 persoane
Sala de antrenament	- 28 persoane
Total utilizatori Cladire	- 529 persoane

Dimensiuni bazin interior	-24.56 X 14.94m - 6 culoare de intot - bazin incalzit
Dimensiune jacuzzi	- 8.73 X 4.08m - capacitate 20 persoane – bazin incalzit
Dimensiuni bazin exterior	24.98 X 14.98m - 6 culoare de intot - bazin incalzit
Locuri de parcare	- 75 locuri parcare

©2026
DEKAGON arhitectura & design

Eficienta energetica

Consum anual estimat -290MWh

Consum anual din surse regenerabile - 160 MWh 55.18%
Panouri fotovoltaice - 310 panouri
Foraje pompa de caldura apa-sol - 50 foraje

Intocmit:
arh. Alexandru LEHACI

©2026
DEKAGON arhitectura & design