EXPERT TEHNIC ATESTAT

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

Nr. 332 din 02.11.2026

privind cerința fundamentală „securitate la incendiu”

CENTRUL DE ZI „SFÂNTA MARIA”

Centrul de consiliere și sprijin pentru părinți și copii

Alba Iulia, județul Alba

Clădire existentă – fostă centrală termică de cartier, dezafectată și modernizată



Vedere generală a clădirii analizate

I. OBIECTUL ȘI SCOPUL EXPERTIZEI

Prezenta expertiză tehnică analizează cerința fundamentală „securitate la incendiu" pentru clădirea existentă în care funcționează Centrul de zi „Sfânta Maria" – Centrul de consiliere și sprijin pentru părinți și copii, municipiul Alba Iulia. Clădirea a avut inițial destinația de centrală termică de cartier, a fost dezafectată, iar ulterior destinația i-a fost schimbată și spațiile au fost modernizate pentru funcțiunile actuale.

Întrucât obiectul expertizei îl constituie o construcție existentă, evaluarea se raportează la intervențiile la construcții existente prevăzute de cap. 9 din P 118/1-2025 și la condițiile specifice din Anexa 10. Analiza urmărește alcătuirea generală, evacuarea, limitarea propagării incendiului în zonele care necesită separare și măsurile de îmbunătățire necesare pentru exploatarea funcțiunii actuale.

Evaluarea se bazează pe planșele de arhitectură puse la dispoziție, datele constructive comunicate și documentarea fotografică transmisă. Performanțele declarate ale elementelor sunt preluate din informațiile furnizate și din documentația analizată; expertiza nu reprezintă o încercare de laborator și nu certifică, prin decopertări sau verificări distructive, alcătuirea ascunsă a elementelor.

Baza de reglementare

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Normativul P 118/1-2025, aprobat prin Ordinul MDLPA nr. 267/2025, inclusiv cap. 9 și Anexa 10;
- Normativul P 118/2-2013 privind instalațiile de stingere a incendiilor, cu modificările și completările în vigoare;
- Normativul P 118/3-2015 privind instalațiile de detectare, semnalizare și alarmare la incendiu, cu modificările și completările în vigoare;
- Normativul I 7-2011, în forma modificată și completată prin Ordinul MDLPA nr. 959/2023.

Documentația analizată

Planșele de arhitectură transmise, aferente proiectului „Centrul Comunitar de Intervenții Integrate – Municipiul Alba Iulia", inclusiv planul de situație, planurile nivelului parter, planul învelitorii, secțiunile, fațadele și tabloul de tâmplărie; fotografiile IMG_6433–IMG_6448 transmise pentru documentarea situației existente.

II. DATE DE IDENTIFICARE

Element	Date
Obiectiv	Centru de zi „Sfânta Maria" – Centrul de consiliere și sprijin pentru părinți și copii
Amplasament	Municipiul Alba Iulia, str. Arnsberg, nr. 34A, județul Alba
Beneficiar	Municipiul Alba Iulia (conform planșelor de arhitectură)
Destinație actuală	Centru de zi pentru consilierea și sprijinirea părinților și copiilor
Destinație anterioară	Centrală termică de cartier, dezafectată
Regim de înălțime	Parter, conform planșelor analizate
Arie construită / desfășurată	Aproximativ 400 m², valoare înscrisă în planul de situație; se confirmă prin releveul actualizat
Expert tehnic atestat	ing. Romeo Vereș – legitimația nr. 08383

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI DATE CONSTRUCTIVE

Imobilul este o clădire parter, provenită din dezafectarea unei centrale termice de cartier și amenajată pentru funcțiunile centrului de zi. Planșele de arhitectură indică un corp cu spații de activități, consiliere, birouri și încăperi auxiliare. În documentația de amplasament este înscrisă aria construită/desfășurată de aproximativ 400 m².

3.1. Alcătuirea constructivă

Element de construcție	Material și clasă de reacție la foc	Rezistență la foc declarată / constatată din datele furnizate
Stâlpi	Beton armat, clasa A1	R 120
Pereți exteriori	Zidărie, clasa A1	REI 240 minimum
Grinzi și planșeu terasă	Beton armat, clasa A1	REI 90 minimum
Pereți interiori curenți	Gips-carton; fără performanță la foc declarată	Nu au rol de limitare a propagării incendiului; separă funcțional încăperile
Pereții centralei termice și ai magaziei alăturate	Gips-carton, trei straturi; închiderea nu ajunge până la planșeu	Neconformitate: discontinuitate deasupra pereților, în zona plafonului suspendat

Compartimentările interioare din gips-carton, în afara zonei centralei termice și a magaziei alăturate, au rol de delimitare funcțională. Potrivit situației descrise și planșelor analizate, evacuarea este posibilă în două direcții, iar lungimile căilor de evacuare sunt asigurate; pentru aceste compartimentări nu se atribuie rol de limitare a propagării incendiului.

În zona centralei termice și a magaziei învecinate, pereții din trei straturi de gips-carton nu sunt continuați până la planșeul de beton, iar spațiul de deasupra lor comunică prin zona plafonului suspendat. Ușile existente sunt indicate ca uși EI_2 60-C, însă acestea nu înlătură neconformitatea privind lipsa continuității pereților până la planșeu.

IV. ANALIZA SECURITĂȚII LA INCENDIU

4.1. Încadrarea ca intervenție la construcție existentă

Clădirea analizată este existentă, iar funcțiunea actuală rezultă din schimbarea destinației fostei centrale termice de cartier. Pentru analiza cerinței de securitate la incendiu se aplică prevederile cap. 9 din P 118/1-2025 și condițiile specifice din Anexa 10, adaptate caracterului și posibilităților reale ale construcției existente.

4.2. Evacuarea utilizatorilor

Conform datelor puse la dispoziție și configurației reprezentate în planurile parterului, evacuarea utilizatorilor este asigurată în două direcții, iar lungimile căilor de evacuare sunt în limitele avute în vedere pentru funcțiunea analizată. Compartimentările interioare obișnuite din gips-carton nu delimitează căi de evacuare protejate și nu sunt considerate elemente cu rol de limitare a incendiului. Ușile și circulațiile se mențin libere, iar traseele de evacuare trebuie păstrate permanent practicabile.

4.3. Distanțe și limitarea propagării incendiului

Pe latura de nord, blocul de locuințe învecinat este amplasat la o distanță măsurată/comunicată de aproximativ 2,67 m față de clădirea centrului. În zona nord-est există un gol de fereastră în peretele exterior al clădirii analizate. Pentru reducerea posibilității de propagare a incendiului prin acest gol, se dispune protejarea ferestrei cu un element de închidere cu performanță EI 90, compatibil cu alcătuirea peretelui și montat cu ramă, fixări și etanșări aferente sistemului certificat.

La nord-vest se află goluri de fereastră în zona colțului intrând. Pentru colțurile intrânde ale construcțiilor în formă de L, T sau U, art. 2.3.2.1.9 din P 118/1-2025 diferențiază condițiile în funcție de unghiul α și de distanța dintre golurile de pe pereții exteriori adiacenți; figura 38 și tabelele 7–12 ilustrează soluțiile de protecție. În situația reprezentată, golurile de la colțul intrând se consideră conforme dacă distanța dintre ele, măsurată potrivit figurii aplicabile, este de cel puțin 4,00 m; în această ipoteză nu se dispune protejarea lor suplimentară prin elemente EI. Distanța se verifică pe planșa cotată de arhitectură la punerea în aplicare a măsurilor.

Pe latura de vest, spălătoria este amenajată într-o extindere de mici dimensiuni, realizată din zidărie clasa A1 cu rezistență la foc declarată REI 240 și planșeu din beton armat clasa A1, REI 90. Golul din peretele vestic este protejat cu ușă EI_2 120-C. Pe baza datelor furnizate, separarea dintre această extindere și restul clădirii este asigurată; nu se dispune o măsură suplimentară pentru această zonă.

4.4. Separarea centralei termice și a magaziei

Pereții actuali din gips-carton, deși alcătuiți din trei straturi, nu se continuă până la planșeul de beton și nu asigură o separare continuă a centralei termice și magaziei față de celelalte funcțiuni. Deschiderea existentă deasupra pereților permite comunicarea fumului și a gazelor fierbinți prin volumul plafonului suspendat. Neconformitatea se remediază prin realizarea unor pereți cu rezistență la foc minimum EI 90, continui până la intradosul planșeului, inclusiv tratarea corespunzătoare a rosturilor și străpungerilor. Pereții existenți pot fi dublați cu zidărie dacă soluția proiectată asigură performanța cerută și stabilitatea prinderilor.

4.5. Instalații de securitate la incendiu și iluminat

Pentru o clădire existentă cu funcțiune publică, echiparea cu instalații de semnalizare se stabilește potrivit destinației și riscului, conform P 118/1-2025, Anexa 10, art. A.10.7.7.1 și A.10.7.7.3, împreună cu cerințele P 118/3-2015. Va fi asigurată echiparea clădirii cu instalație de detectare, semnalizare și alarmare la incendiu (IDSAI), cu acoperire corespunzătoare tuturor spațiilor, proiectată și realizată de operatori/proiectanți autorizați, cu transmiterea alarmării către utilizatori și personalul desemnat.

Se dispune realizarea instalațiilor de iluminat de siguranță și de securitate potrivit cap. 7.23 din I 7-2011, în forma modificată prin Ordinul MDLPA nr. 959/2023, inclusiv iluminatul pentru evacuare, iluminatul împotriva panicii în încăperile unde este cerut (în plan este indicată o sală polivalentă de aproximativ 106,75 m²), iluminatul local pentru evidențierea hidranților interiori, declanșatoarelor manuale de alarmă, comenzilor manuale ale instalațiilor de securitate la incendiu, mijloacelor de primă intervenție și echipamentelor de control și semnalizare, precum și iluminatul pentru continuarea lucrului sau intervenție în spațiile în care I 7 îl impune. Se respectă amplasarea, iluminarea, timpii de punere în funcțiune și autonomia din pct. 7.23 și tabelele 7.23.1a–7.23.1c, inclusiv pct. 7.23.9 privind iluminatul de siguranță local.

V. MĂSURI DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A SECURITĂȚII LA INCENDIU

S01 — Se realizează separarea centralei termice și a magaziei alăturate față de restul funcțiunilor cu pereți cu rezistență la foc minimum EI 180, continui de la pardoseală până la intradosul planșeului din beton. Se închid toate golurile de deasupra plafonului suspendat și se etanșează rosturile și străpungerile cu sisteme compatibile cu performanța peretelui. Pereții existenți din gips-carton pot fi dublați cu zidărie, dacă alcătuirea finală și racordurile asigură EI 180 pe toată înălțimea, corespunzător art. A.10.3.6.2 din Normativul P118/1-2025. Ușile existente EI_2 60-C se păstrează numai dacă documentele/etichetarea confirmă performanța și autoînchiderea, iar proiectantul verifică compatibilitatea lor cu pereții de separare.

S02 — Fereastra din peretele nord-est, orientată către blocul de locuințe situat la circa 2,67 m, se protejează cu element de închidere certificat cu performanță EI 90, montat conform documentației tehnice a produsului. Se asigură continuitatea performanței la toc, fixări, rosturi și racordul cu peretele exterior.

S03 — Clădirea se echipează cu instalație IDSAI, cu acoperire a tuturor spațiilor, inclusiv încăperile auxiliare și centrala termică, în conformitate cu P 118/3-2015 și cu prevederile aplicabile construcțiilor existente din Anexa 10 la P 118/1-2025. Sistemul se proiectează, instalează, testează și pune în funcțiune de personal/operatori autorizați.

S04 — Se proiectează și se montează instalațiile de iluminat de siguranță/de securitate și iluminat local cerute de situația concretă, potrivit cap. 7.23 din I 7-2011, cu modificările și completările aduse prin Ordinul MDLPA nr. 959/2023. Se asigură iluminatul căilor și ușilor de evacuare, iluminatul împotriva panicii în sala polivalentă de 106,75 m², iluminatul local pentru echipamentele de incendiu și comenzile manuale, precum și iluminatul pentru continuarea lucrului/intervenție în punctele în care normativul îl impune. Proiectul va stabili amplasarea, nivelurile de iluminare, timpii de funcționare și sursele de rezervă.

După executarea măsurilor se verifică continuitatea pereților până la planșeu, închiderea tuturor golurilor și funcționarea sistemelor IDSAI și de iluminat de siguranță. Documentația de execuție și procesele-verbale de verificare/încercare se păstrează la cartea tehnică a construcției.

VI. DOCUMENTARE FOTOGRAFICĂ

Fotografiile de mai jos au fost transmise pentru documentarea situației existente și sunt reproduse cu rol ilustrativ. Observațiile asupra compartimentării centralei termice și magaziei se raportează la imaginile din zona plafonului și nu înlocuiesc verificarea alcătuirilor ascunse în cursul proiectării și execuției măsurilor.

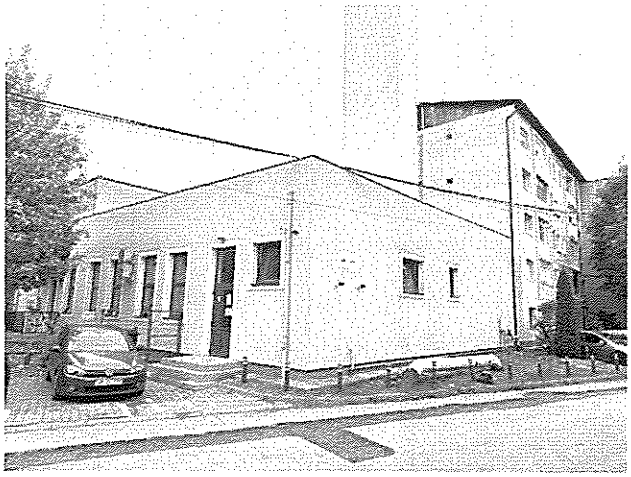


Foto 1. Vedere generală a clădirii analizate.

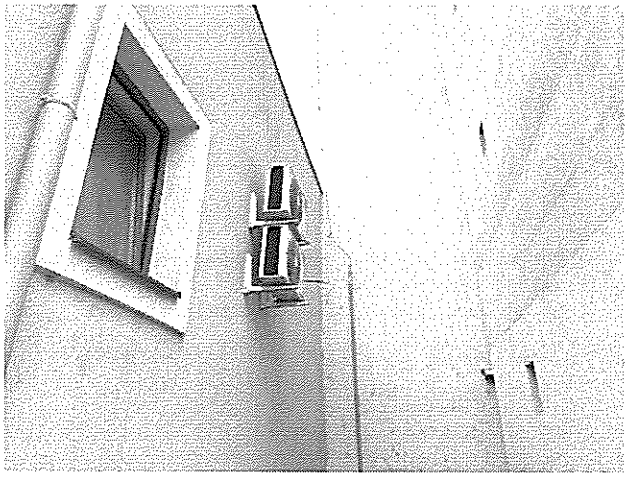


Foto 2. Fațada nord-est și apropierea față de clădirea de locuințe învecinată.

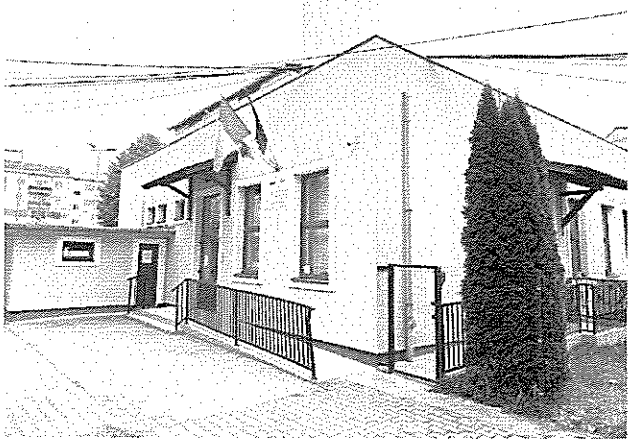


Foto 3. Vedere generală din curtea laterală.



Foto 4. Accesul pietonal și spațiul de circulație de lângă clădire.

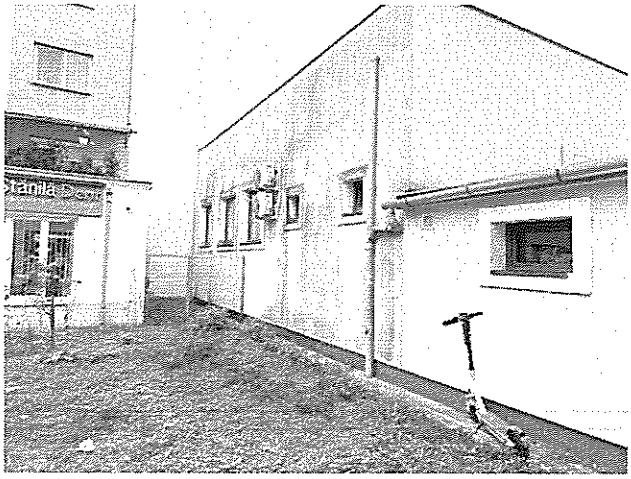


Foto 5. Fațada vestică și corpul aferent spălătoriei.



Foto 6. Acces interior și identificarea centrului de zi.



Foto 7. Vedere către circulația interioară.



Foto 8. Spațiu de depozitare/rafturi în interior.

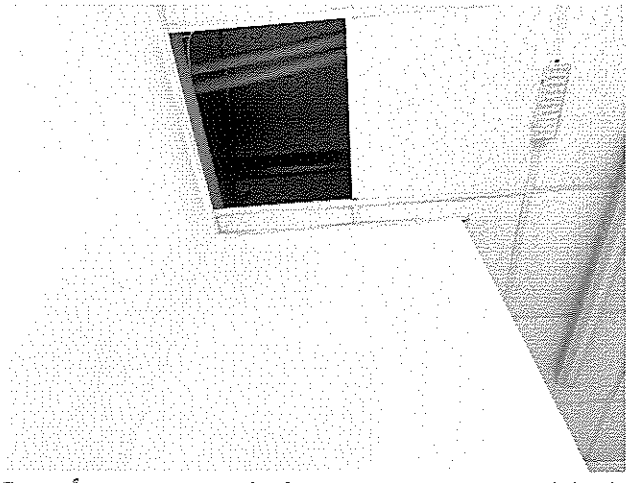


Foto 9. Întreruperea peretelui de compartimentare în zona plafonului suspendat.

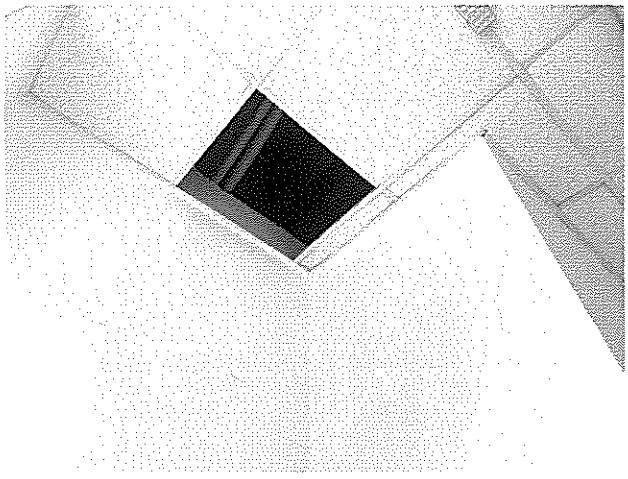


Foto 10. Detaliu al continuității neasigurate a peretelui până la planșeu.

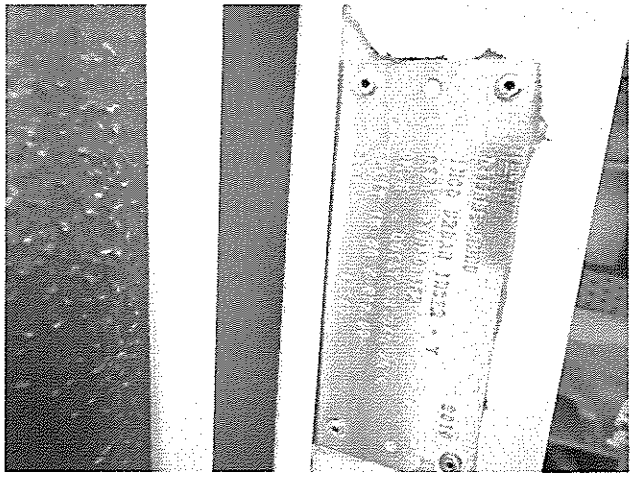


Foto 11. Detaliu al plăcuței de identificare a unei uși existente.

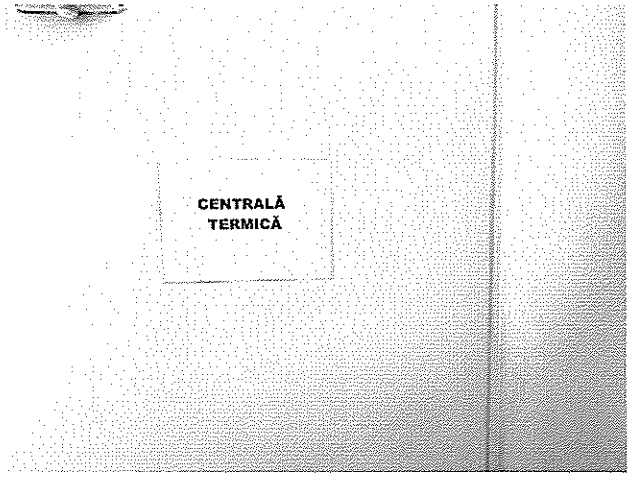


Foto 12. Accesul în încăperea centralei termice.



Foto 13. Vedere interioară asupra sălii de activități.

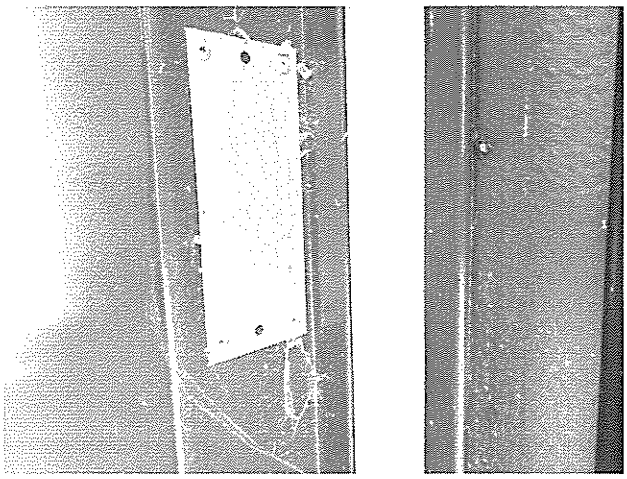
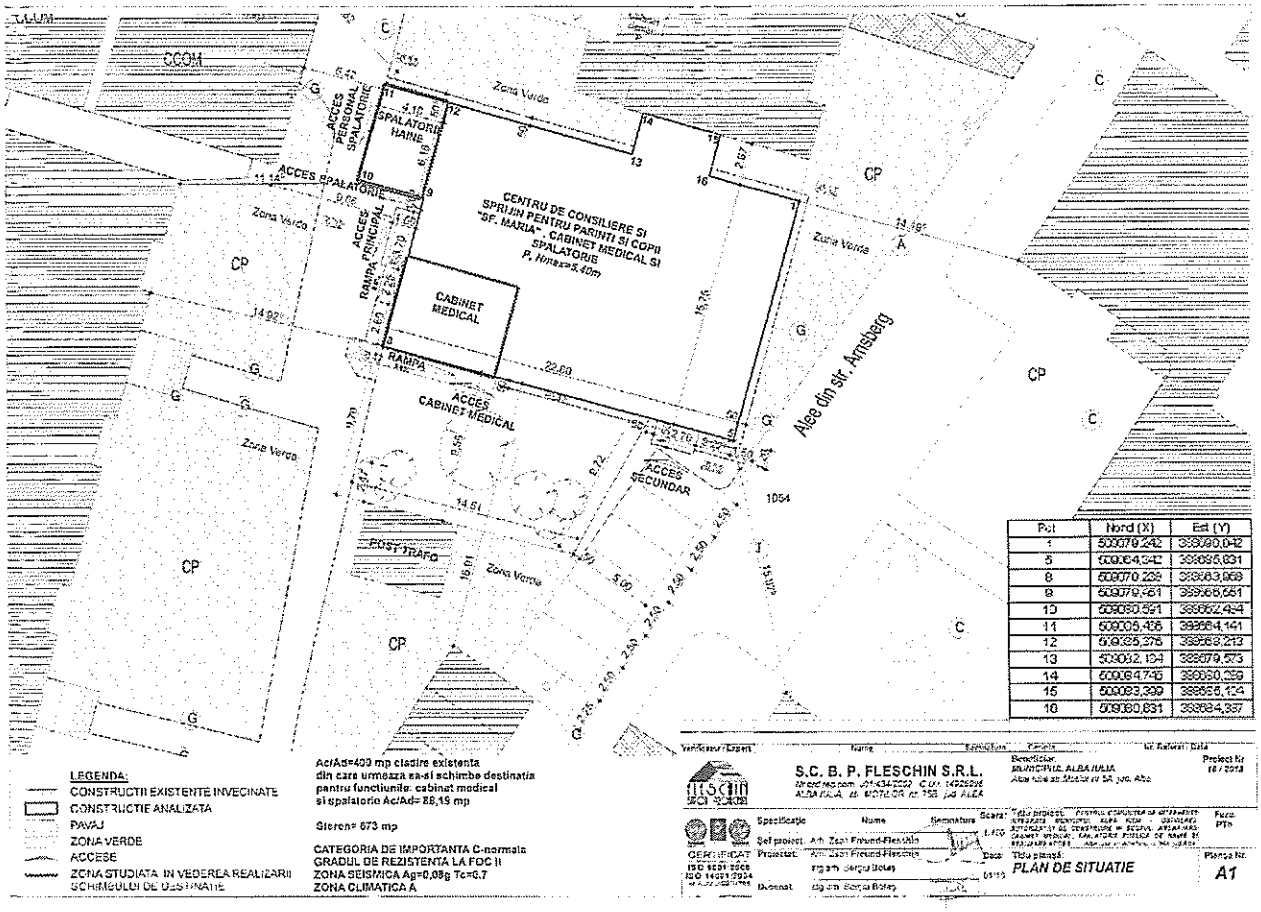


Foto 14. Detaliu suplimentar al plăcuței de identificare a ușii.

VII. PLANȘE DE ARHITECTURĂ

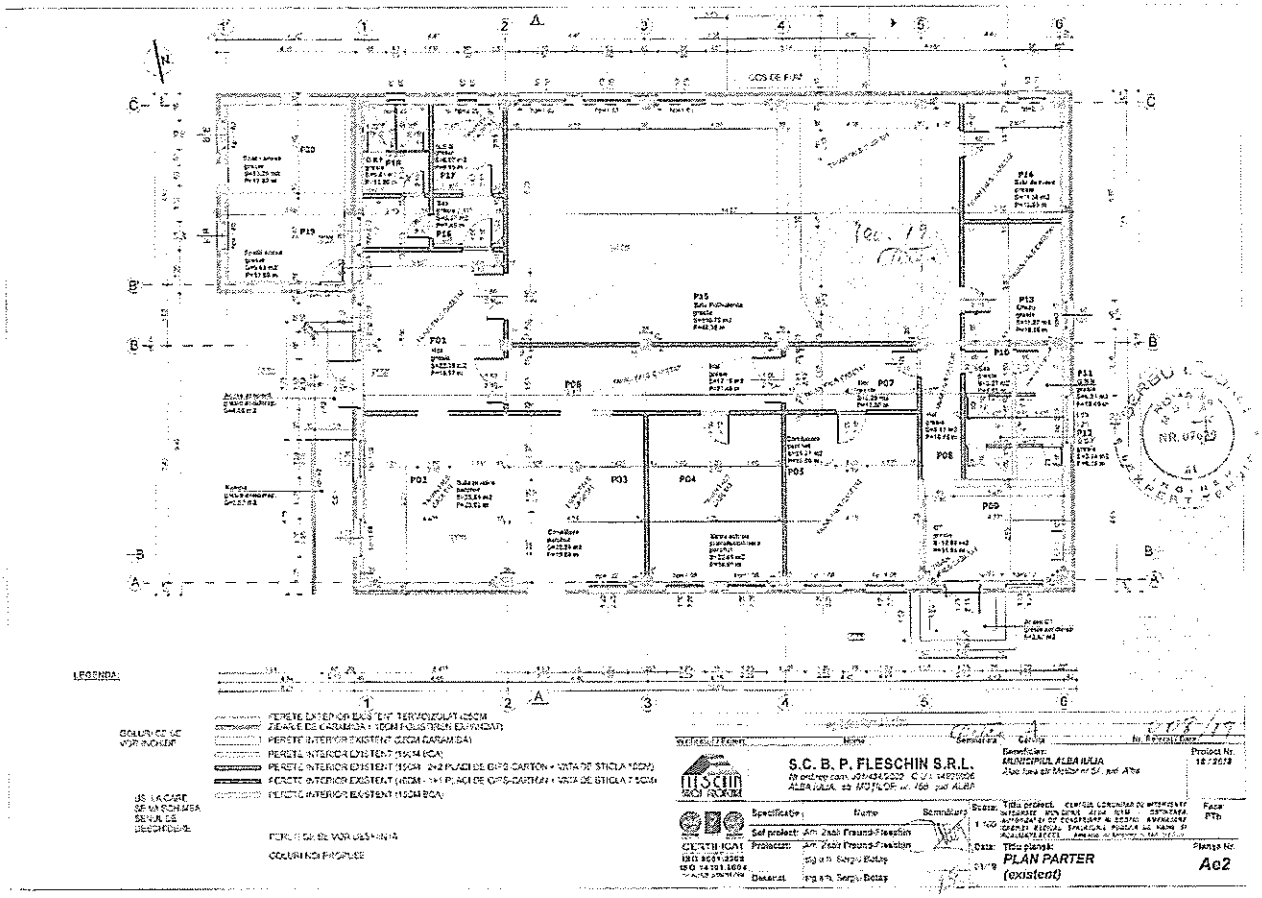
Planșele de mai jos sunt reproduse din documentația de arhitectură transmisă..

Planșă 1 •

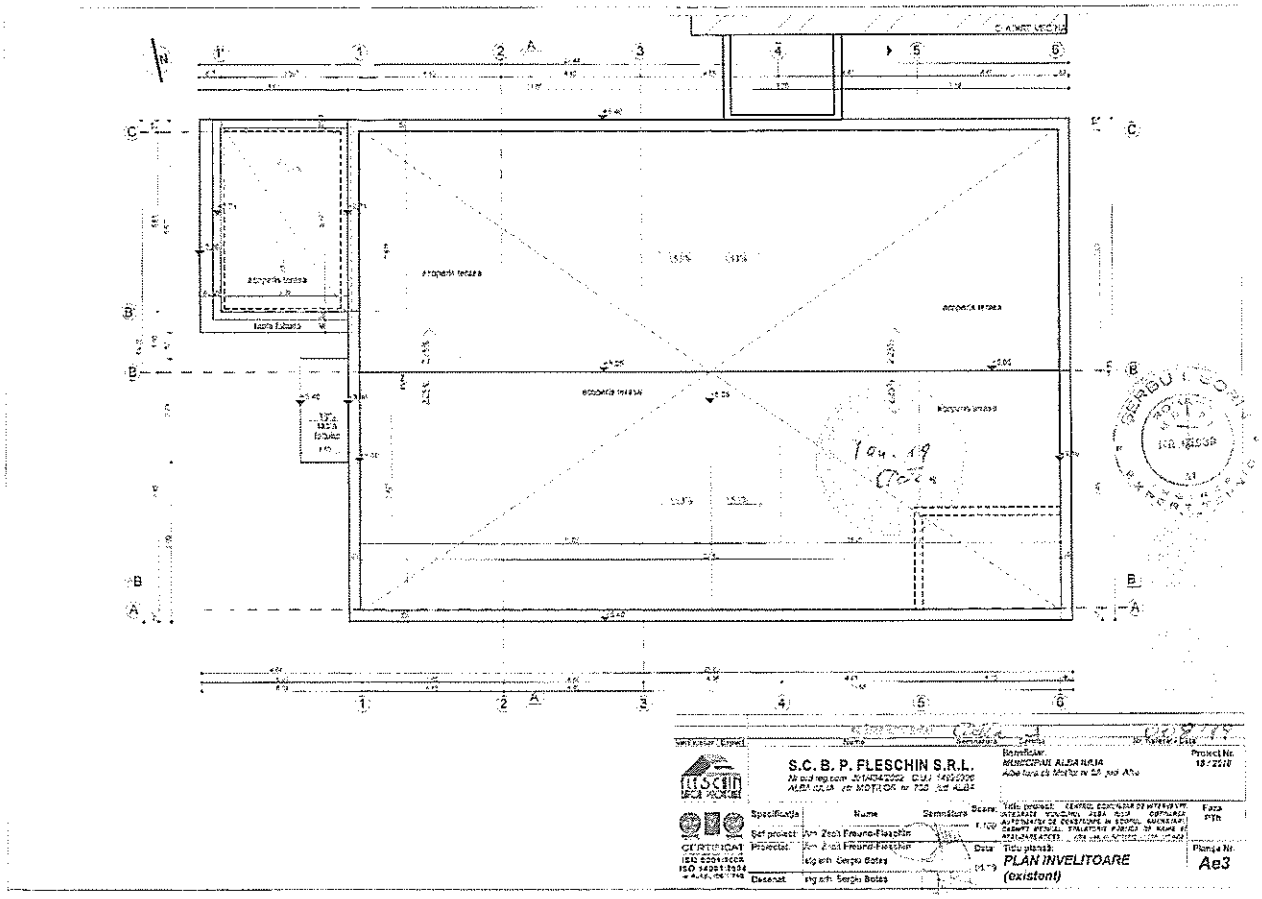


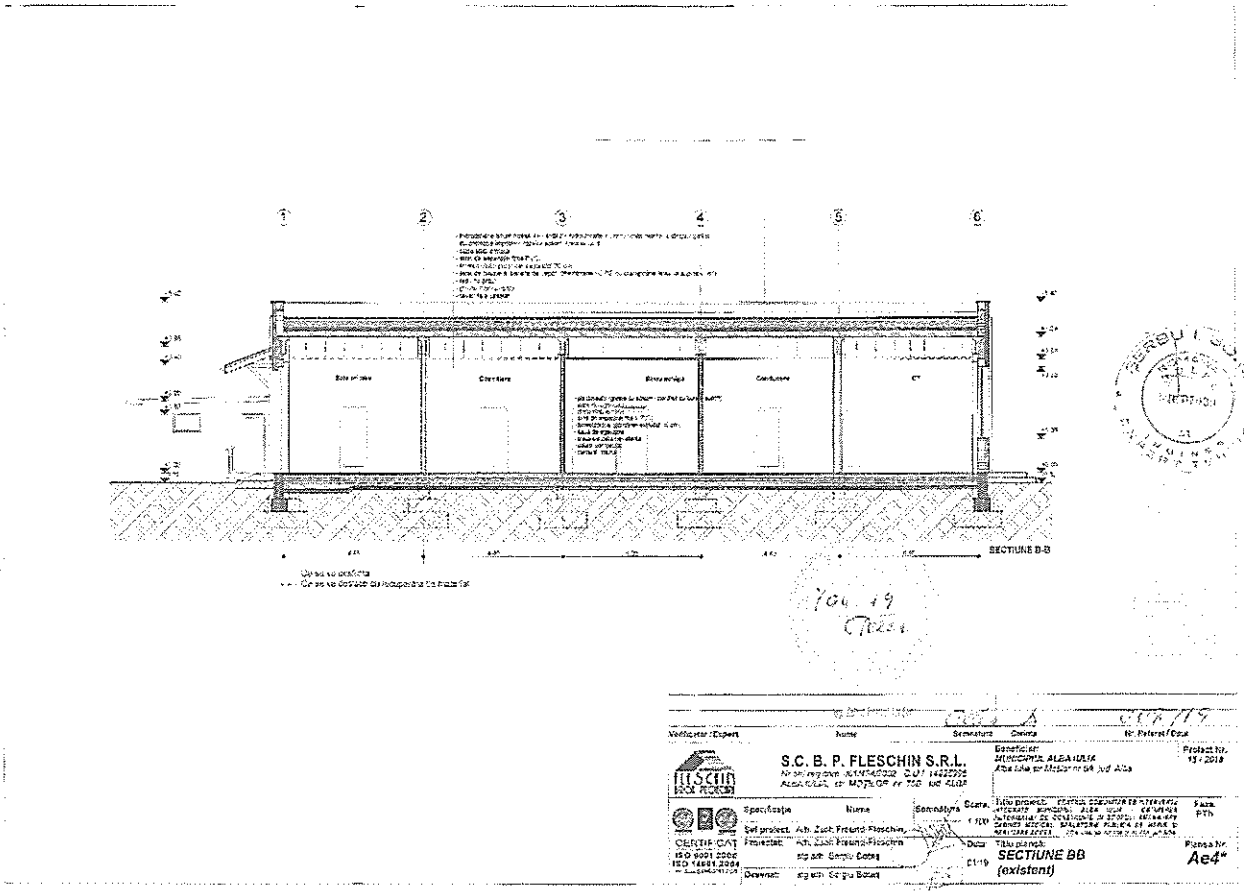
Pct	Nord (X)	Est (Y)
1	509079.242	389090.042
5	509064.342	389095.891
8	509070.228	389083.969
9	509079.461	389066.661
10	509080.591	389062.484
11	509085.436	389064.141
12	509085.276	389063.213
13	509092.194	389079.573
14	509084.746	389080.059
15	509083.399	389066.124
16	509080.831	389064.387

Planșă 2 •

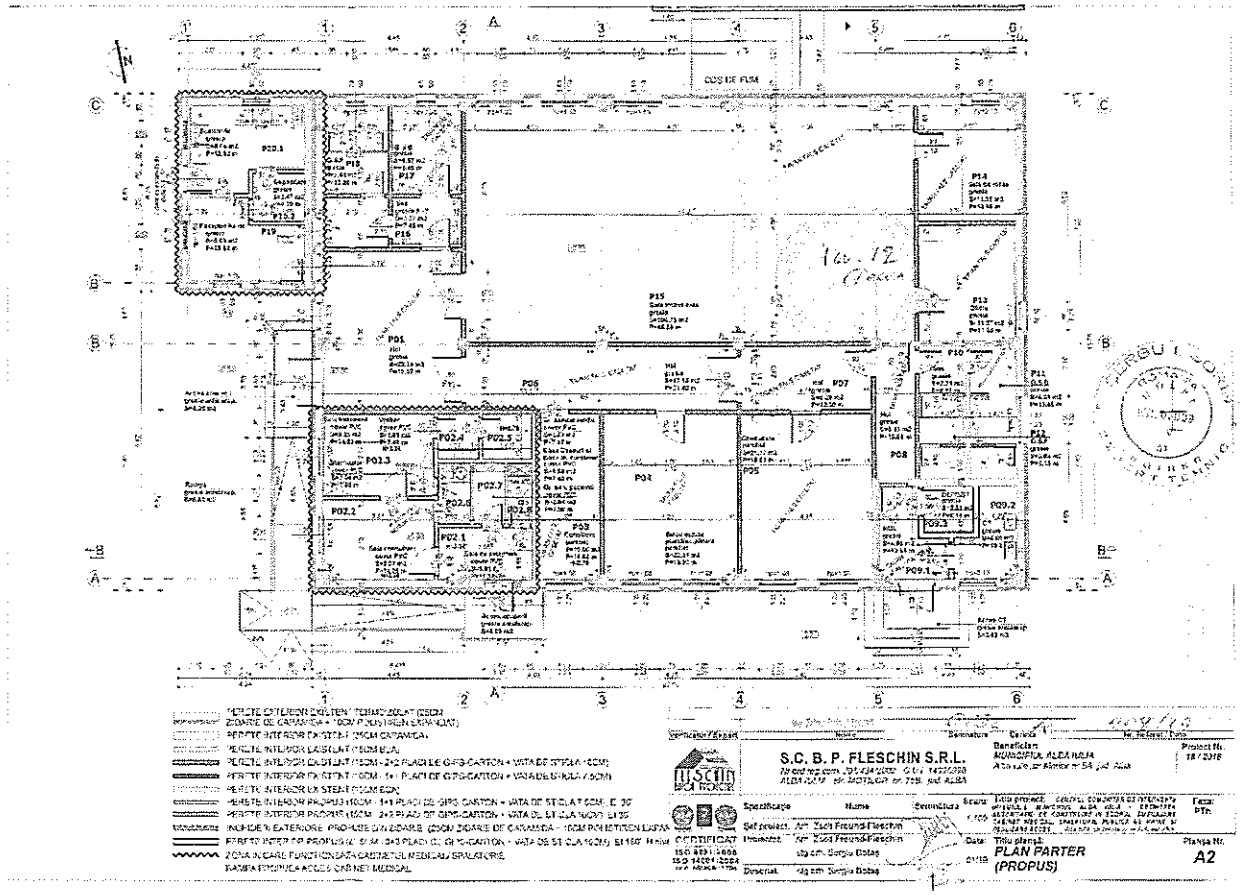


Planșă 3 •

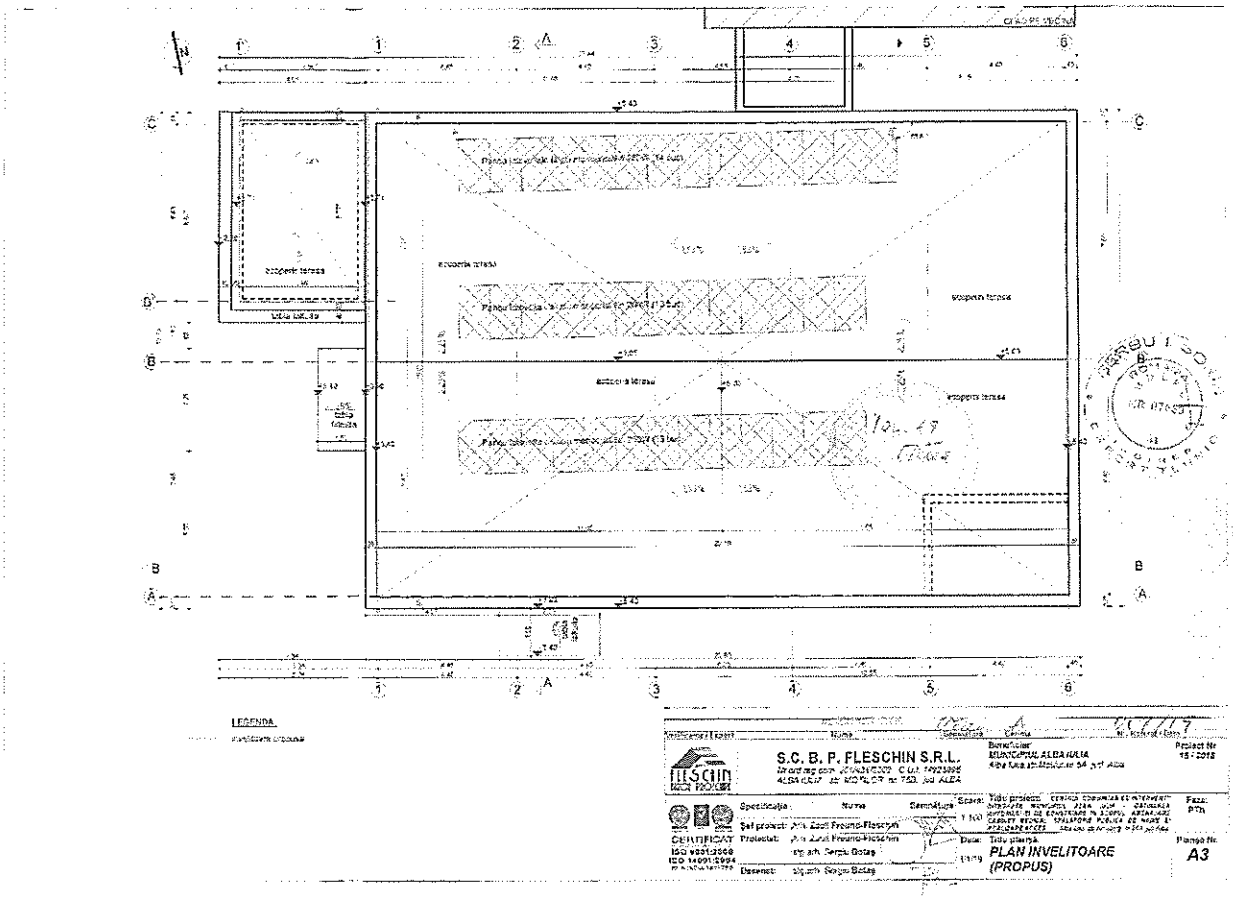




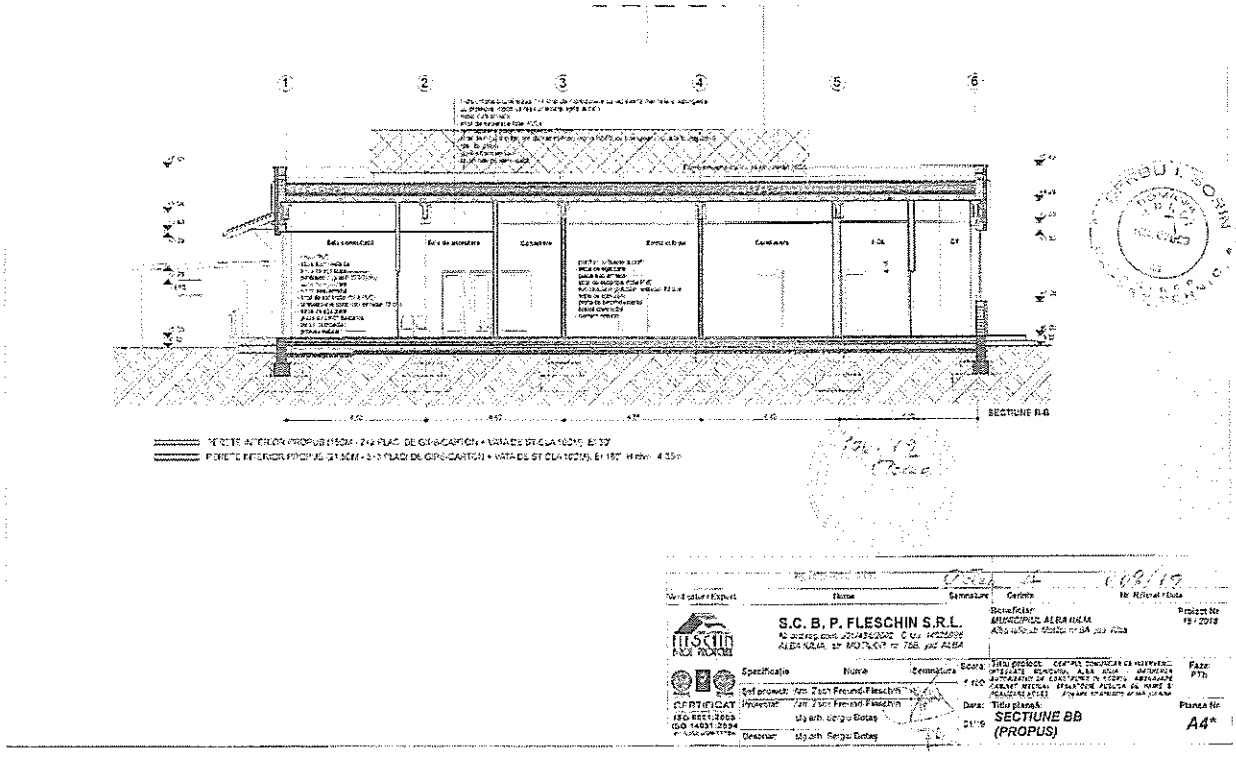
Planșă 4



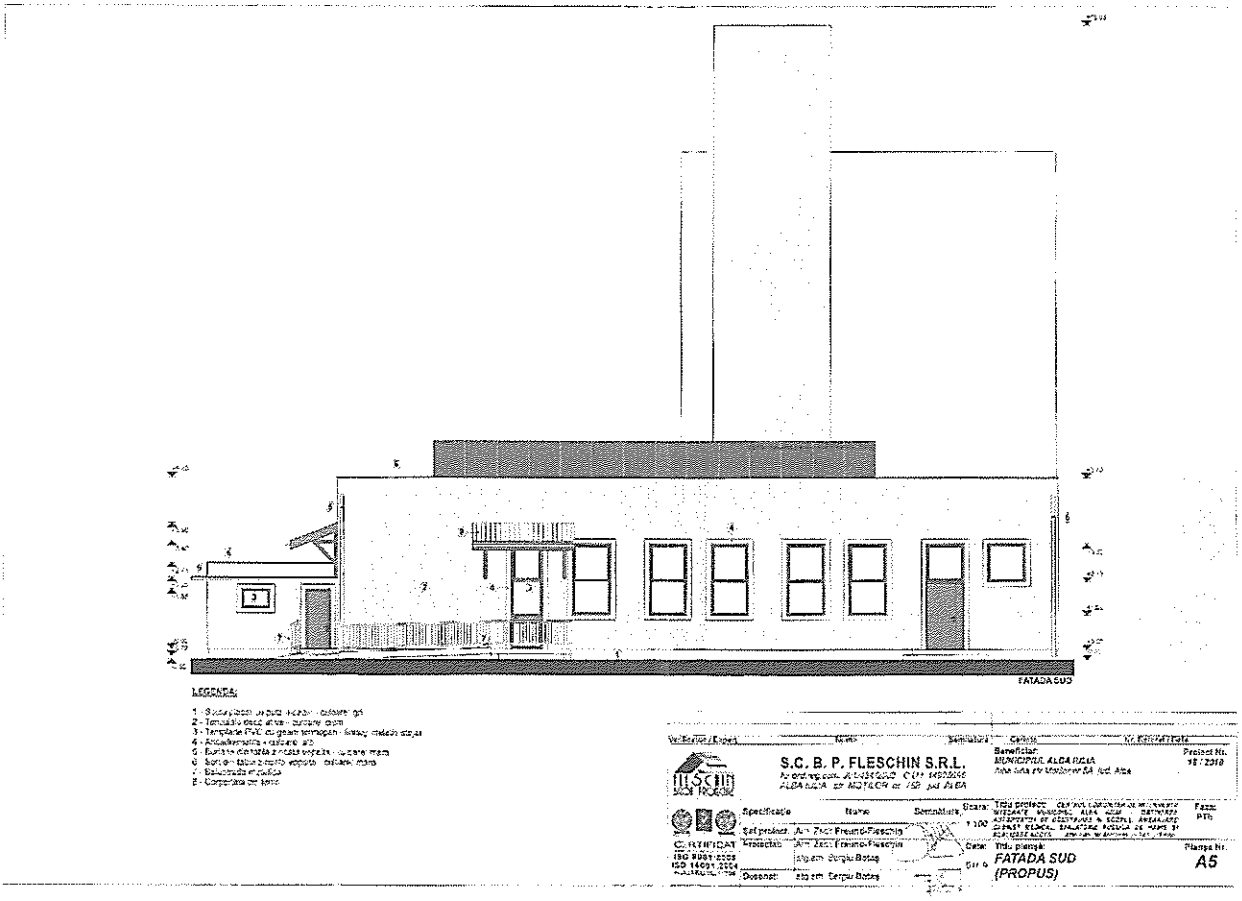
Planșă 5



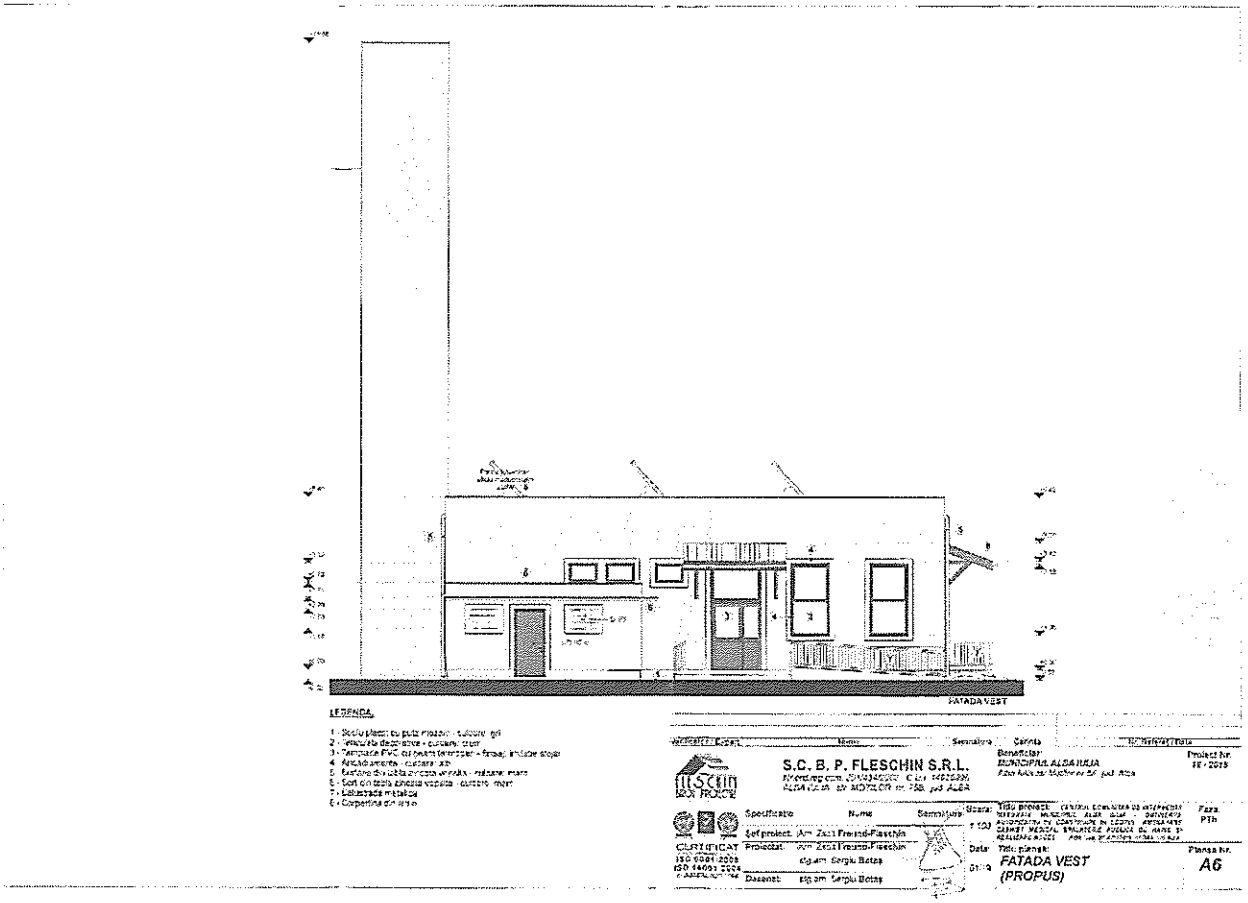
Planșă 6



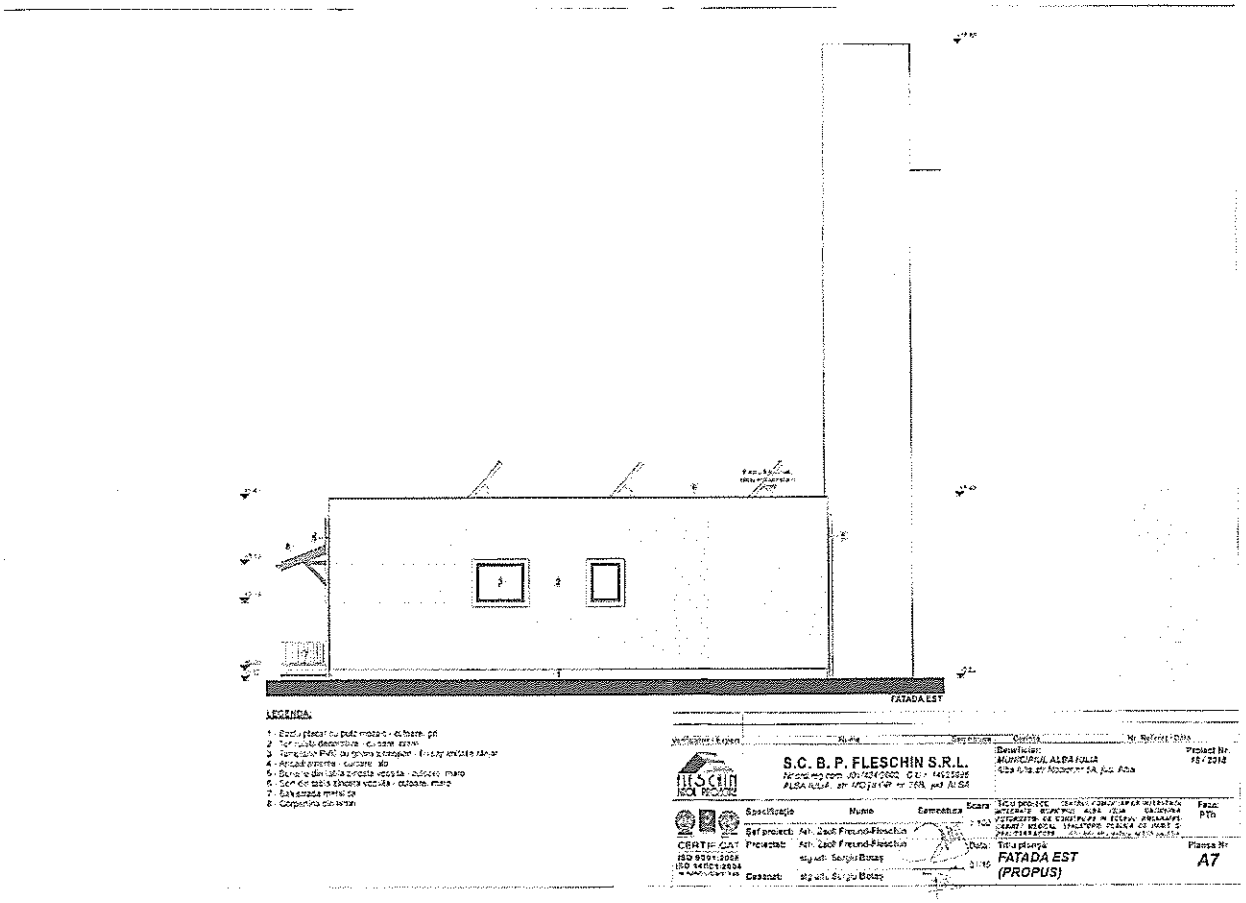
Planșă 7



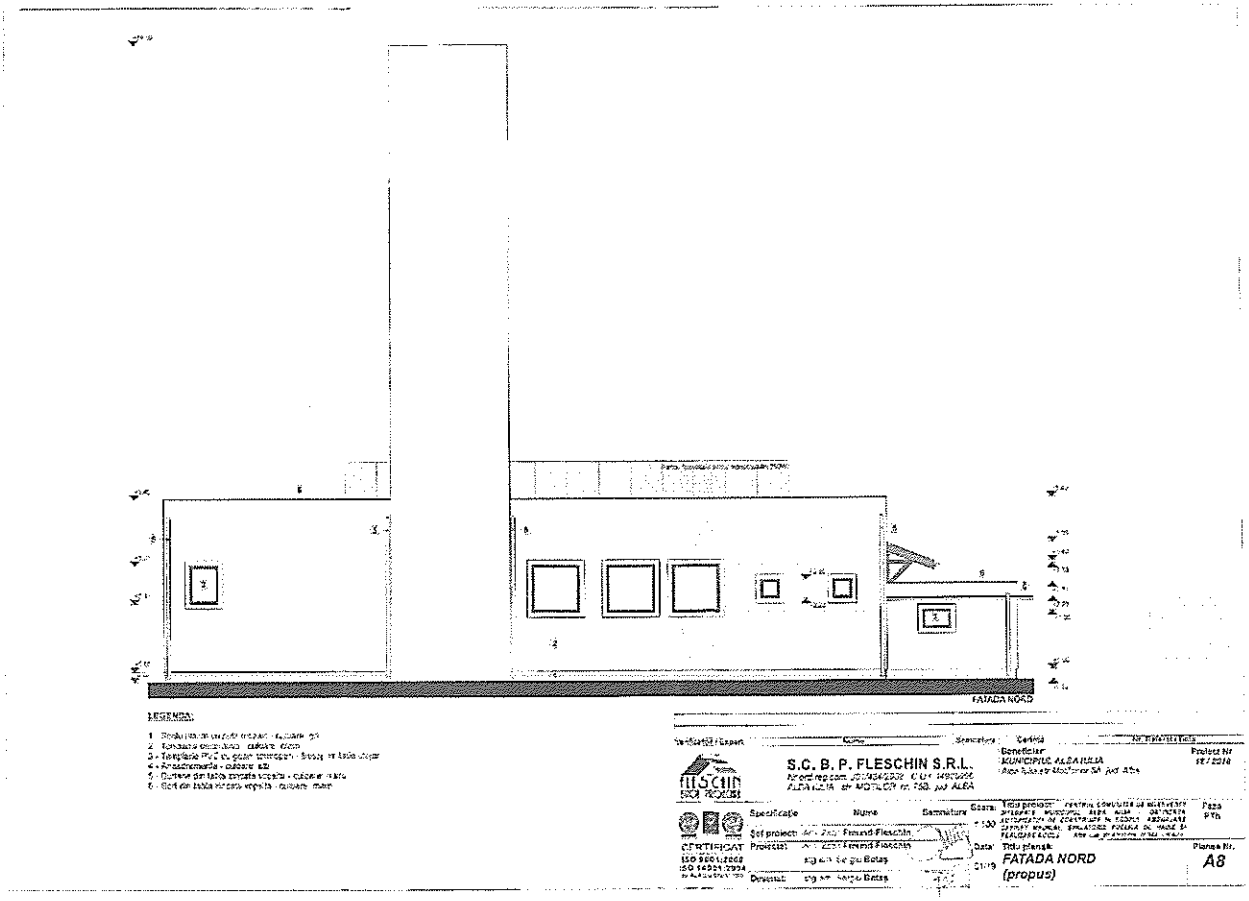
Planșă 8



Planșă 9



Planșă 10



Planșă 11

VIII. SINTEZA ŞI CONCLUZIA EXPERTIZEI

Clădirea analizată este o construcție existentă, parter, provenită din dezafectarea unei centrale termice de cartier și utilizată în prezent ca centru de zi pentru consilierea și sprijinirea părinților și copiilor. Evaluarea s-a realizat prin raportare la cap. 9 și Anexa 10 din P 118/1-2025, pe baza planșelor și datelor constructive furnizate.

Structura și închiderile principale sunt declarate astfel: stâlpi din beton armat clasa A1, R 120; pereți exteriori din zidărie clasa A1, REI 240 minimum; grinzi și planșeu terasă din beton armat clasa A1, REI 90 minimum. Compartimentările obișnuite din gips-carton asigură separarea funcțională, fără rol de limitare a incendiului, întrucât evacuarea se realizează în două direcții, cu lungimi asigurate.

Separarea spălătoriei de pe latura de vest este considerată asigurată prin zidăria A1 REI 240, planșeul din beton armat A1 REI 90 și ușa EI_2 120-C. Pentru ferestrele de la colțul intrând nord-vest se aplică art. 2.3.2.1.9 din P 118/1-2025, pe baza distanței dintre golurile de pe pereții adiacenți. Fereastra de pe latura nord-est, față de blocul învecinat aflat la aproximativ 2,67 m, se protejează cu element EI 90.

Pentru înlăturarea neconformităților se vor executa măsurile S01–S04: pereți REI/EI 180 continui până la planșeu între centrala termică, magazia alăturată și restul funcțiunilor; protejarea ferestrei nord-est cu EI 90; echiparea cu IDSAI; și realizarea instalațiilor de iluminat de siguranță, securitate și iluminat local conform I 7-2011, cu modificările ulterioare.

În limitele datelor analizate și cu realizarea măsurilor de mai sus, exploatarea funcțiunii propuse poate fi susținută din punctul de vedere al cerinței fundamentale securitate la incendiu. Punerea în exploatare se face după verificarea lucrărilor și probarea instalațiilor, cu păstrarea documentelor de conformitate și a proceselor-verbale în cartea tehnică a construcției.

Expert tehnic atestat
ing. Romeo Vereș
Legitimația nr. 08383

ROMEO VERES
Digitally signed by ROMEO VERES
Date: 2026.11.24 18:31:13 +02'00'