



RAPORT TEHNIC

Raport preliminar pentru regularizarea constructiei

Raport nr. ____/20____ | Data: __.__.20____ | Stare: Schita

1. Date de identificare

Beneficiar	_____
Imobil / constructie	_____
Adresa / localitate	_____
Numar cadastral / CF	_____
An aproximativ executie	_____
Responsabil tehnic	_____

2. Obiectul si scopul raportului

Raportul preliminar urmareste identificarea situatiei tehnice si cadastrale a constructiei executate fara autorizatie ori diferit fata de autorizatia emisa, precum si stabilirea verificarilor, specialistilor si etapelor care trebuie analizate inaintea continuarii procedurii de regularizare.

Scop limitat

Documentul reprezinta o pre-verificare tehnica. Nu inlocuieste certificatul de urbanism, expertizele tehnice, proiectul pentru regularizare, avizele, verificarile urbanistice sau decizia autoritatii competente.

3. Documente si date analizate

- Act de proprietate si extras de carte funciara
- Plan cadastral si documentatie cadastrala existenta
- Autorizatie de construire si proiect autorizat, daca exista
- Proces-verbal de receptie sau alte acte privind constructia
- Schite, relevee, fotografii si masuratori anterioare
- Procese-verbale de contraventie, notificari sau acte emise de primarie
- Reglementari urbanistice si informatii disponibile pentru amplasament
- Alte documente relevante: _____

ANALIZA TEHNICA

Situatia existenta si verificarile necesare

4. Descrierea constructiei executate

Destinatia actuala	_____
Regim de inaltime	_____
Suprafata construita	_____
Suprafata desfasurata	_____
Anexe / extinderi / terase	_____
Stare observata	_____

5. Masuratori si comparatii

Element verificat	Constatare preliminara	Stare
Amprenta si suprafetele constructiei	_____	☐ Concordant ☐ Diferente
Pozitionarea fata de limitele proprietatii	_____	☐ Concordant ☐ Diferente
Retrageri fata de vecinatati si drum	_____	☐ De verificat
Compararea cu autorizatia si proiectul	_____	☐ Concordant ☐ Diferente
Compararea cu datele cadastrale	_____	☐ Concordant ☐ Diferente
Extinderi, anexe, terase sau niveluri	_____	☐ Identificate ☐ Nu

6. Verificari urbanistice preliminare

Aspect	Informatii disponibile / observatii	Necesita clarificare
Incadrare functionala si destinatie	_____	☐ Da ☐ Nu
POT / CUT si regim de inaltime	_____	☐ Da ☐ Nu
Retrageri si aliniamente	_____	☐ Da ☐ Nu
Acces, utilitati si servituti	_____	☐ Da ☐ Nu
Zone protejate / restrictii speciale	_____	☐ Da ☐ Nu

7. Expertize si specialisti care pot fi necesari

- Arhitect / specialist cu drept de semnatura
- Expert tehnic atestat pentru rezistenta mecanica si stabilitate
- Specialisti pentru securitate la incendiu, igiena, mediu, accesibilitate, zgomot sau performanta energetica, dupa caz
- Verificatori de proiect atestati, dupa cerintele documentatiei
- Alti specialisti solicitati prin certificatul de urbanism sau de autoritatea competenta



CONCLUZIE PRELIMINARA

Incadrare, riscuri si plan recomandat

8. Constatari tehnice

Elemente concordante	_____
Diferente identificate	_____
Documente / informatii lipsa	_____
Lucrari de conformare de analizat	_____

9. Incadrarea preliminara a rezultatului

Incadrare	Selectie	Explicatie
Exista premise pentru continuarea procedurii	[]	Nu au fost identificate, in aceasta etapa, impedimente tehnice evidente.
Sunt necesare verificari suplimentare	[]	Lipsesc documente, masuratori, reglementari sau expertize relevante.
Sunt necesare lucrari de conformare	[]	Diferentele identificate trebuie analizate si remediate prin proiect si executie.
Risc ridicat de imposibilitate a regularizarii	[]	Exista indicii privind neconformitati care pot impiedica procedura.

10. Etape recomandate

01. Obtinerea sau completarea documentelor lipsa
02. Solicitarea certificatului de urbanism, dupa caz
03. Contractarea expertizelor si specialistilor indicati
04. Elaborarea proiectului si a documentatiilor de regularizare
05. Executarea lucrarilor de conformare solicitate
06. Depunerea si urmarirea documentatiei la autoritatea competenta
07. Actualizarea cadastrala si inscrierea constructiei dupa emiterea actelor necesare

11. Categorii de costuri

Onorariul Topographica, deplasarile, masuratorile, expertizele, proiectarea, verificarile, avizele, taxele autoritatilor si eventualele lucrari de conformare se stabilesc si se evidentiaza separat. Raportul nu reprezinta o estimare completa a costului procedurii.

Precizare obligatorie

Raportul reprezinta o analiza tehnica preliminara si nu garanteaza emiterea autorizatiei de regularizare. Decizia apartine autoritatii administratiei publice competente, pe baza documentatiei complete, a expertizelor, avizelor si reglementarilor urbanistice aplicabile.

12. Semnaturi

BENEFICIAR: _____ Semnatura: _____ RESPONSABIL TEHNIC: _____ Semnatura: _____