

Projetos de condomínio

manual de apresentação





Manual simplificado para apresentação de projetos de condomínio por unidade autônoma com base no decreto n°18.623 de 24 de abril de 2014.

Prancha 1/2 03 -Planilhas 06 -Situação 12 -Unidades Autônomas 14 -Localização/Térreo 16 Prancha 2/2 28 -Demais pavimentos 29 -Cobertura 31

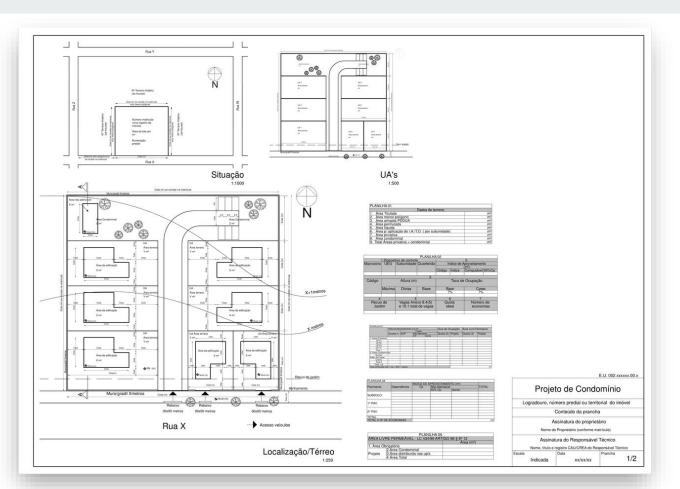
33

35

-Cortes

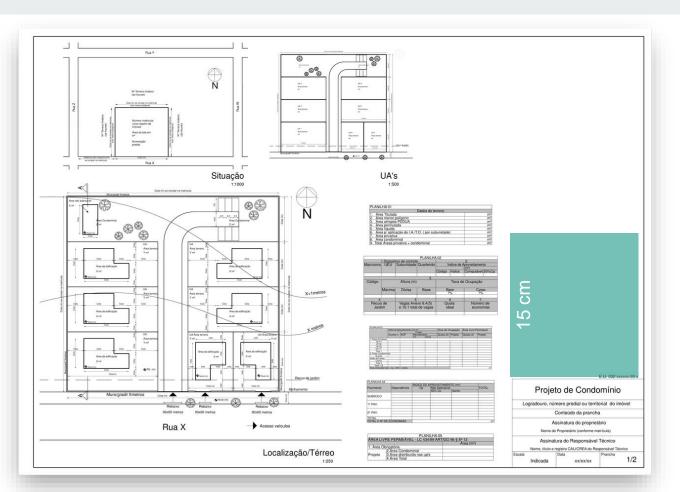
-Fachadas

Índice



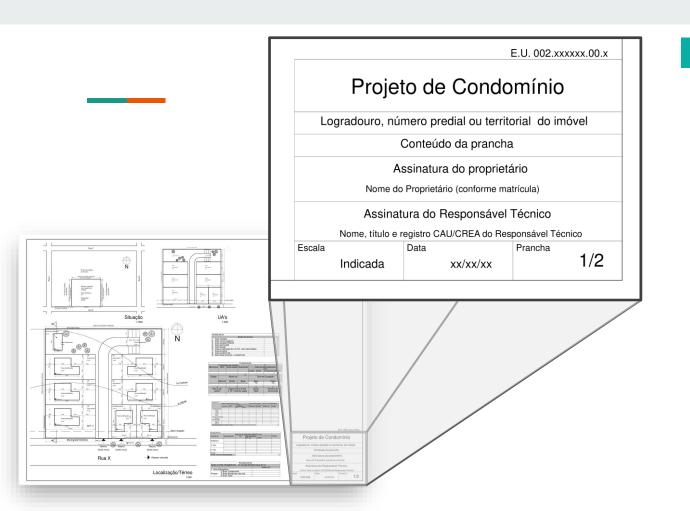
Prancha 1/2

Planilhas Situação Localização/Térreo Unidades autônomas



Prancha 1/2

Espaço mínimo de 15 centímetros entre o selo e a primeira dobra horizontal reservado para os despachos SMDE.



SELO

Em todas as pranchas do projeto deverá constar selo, situado no canto inferior direito, junto à margem, com os seguintes dados:

Nome do logradouro e nº predial ou territorial do imóvel ou da área privativa;

Nome do proprietário;

Nome, título, registro CAU/CREA e assinatura do do autor do projeto;

Número de ordem da prancha;

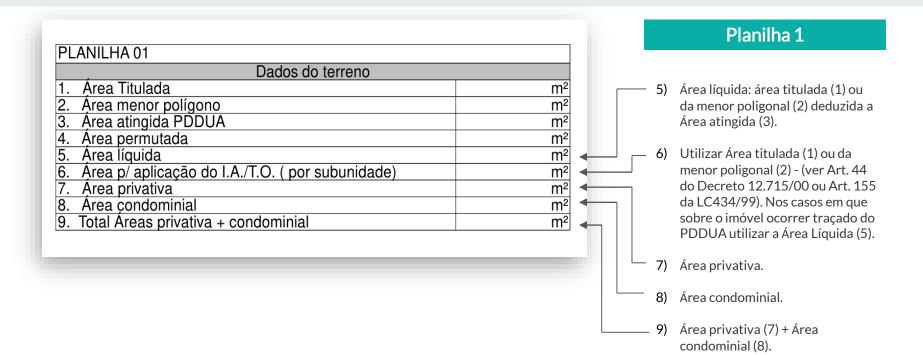
Conteúdo da prancha; e

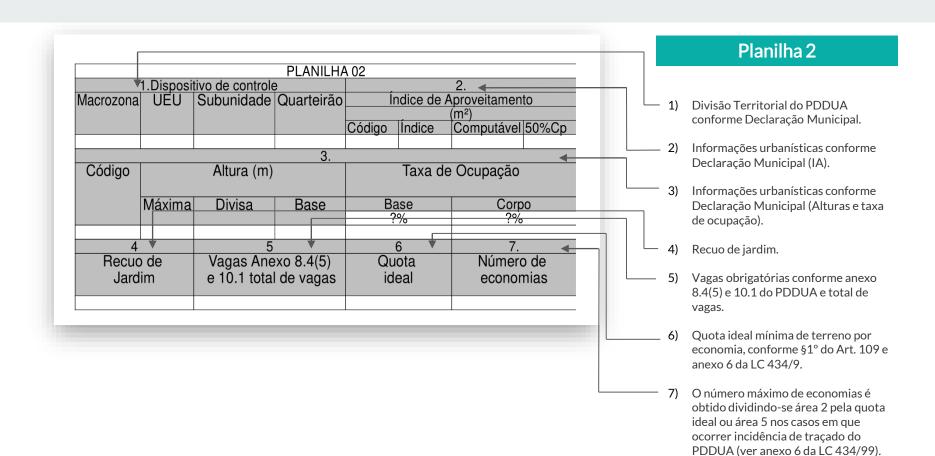
Descrição do tipo de projeto.

Art. 6°, §2° do DECRETO N° 18.623

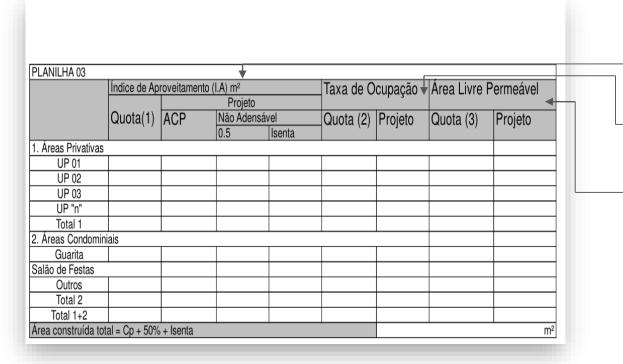
PLANILHA 01				
Dados do terreno				
1. Área Titulada	m ²			
2. Área menor polígono	m²			
3. Area atingida PDDUA	m ²			
4. Area permutada	m²			
5. Área líquida	m²			
6. Área p/ aplicação do I.A./T.O. (por subunidade)	m ²			
7. Area privativa	m²			
8. Área condominial	m²			
9. Total Áreas privativa + condominial	m²			

- Área titulada quando houver área expressa na matrícula ou da poligonal da escritura conforme levantamento planialtimétrico.
- Área da menor poligonal resultante da composição entre medidas da escritura e do levantamento planialtimétrico.
- Area atingida pelo traçado do PDDUA (vias, recuo viário, escola, praça, etc.). Deve constar no levantamento planialtimétrico com respectivas dimensões e áreas.
- 4) Área permutada por índice de aproveitamento (opcional) de acordo com Art. 51 da LC 434/99 (transferência de potencial construtivo).





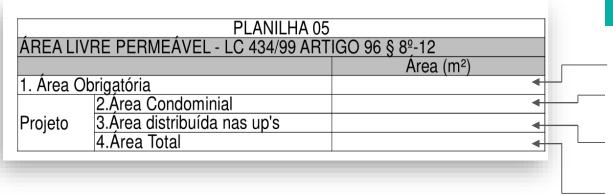
Anexo 3 do DECRETO Nº 18.623



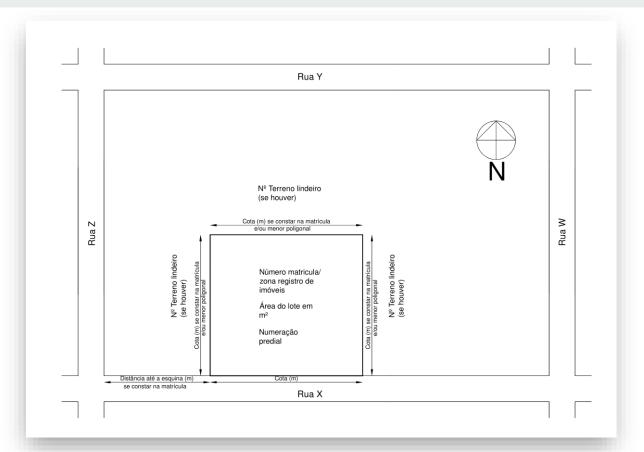
- Índice de aproveitamento total distribuído nas unidades privativas.
- Taxa de Ocupação total distribuída nas unidades privativas.
- Área Livre Permeável distribuída nas unidades privativas.

Pavimento		ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (m²) Cp Não Adensável		TOTAL	
		٥,	50% Cp	Isenta	101712
SUBSOLO					
1º PAV.					
2º PAV.					
TOTAL					

Área construída das unidades privativas (computável, não adensável e isenta).



- Área Livre Permeável Obrigatória.
- 2) Área Livre Permeável atendida na área condominial.
- Área Livre Permeável distribuída nas unidades privativas.
- 4) Área Livre Permeável total (2+3).



Situação

Dimensões conforme a certidão ou matrícula;

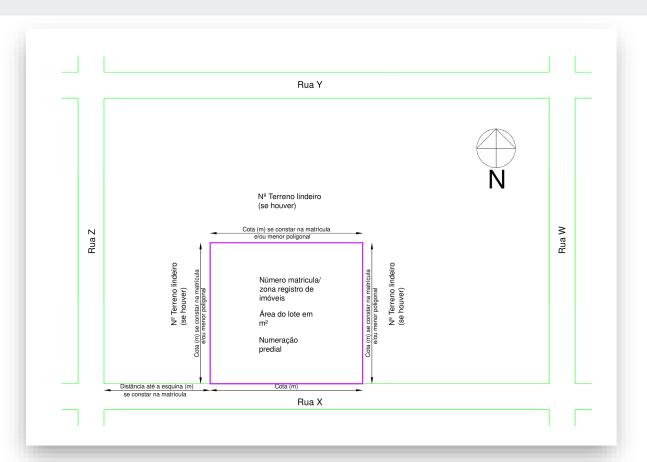
Posição no quarteirão, quando for o caso;

Orientação magnética ou geométrica;

Numeração predial ou territorial do imóvel e dos lindeiros, se houver;

Número do lote ou da quadra, quando o imóvel for originário de loteamento;

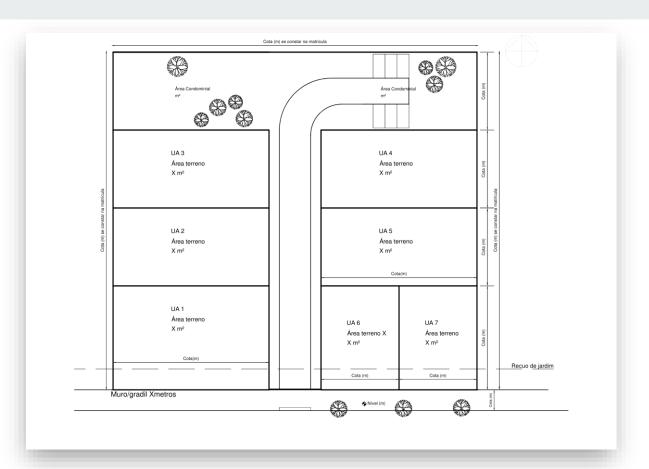
Escala 1/1000 ou 1/5000



Situação

Espessuras sugeridas

0.40 mm
0.30 mm
0.25 mm
0.20 mm
0.15mm

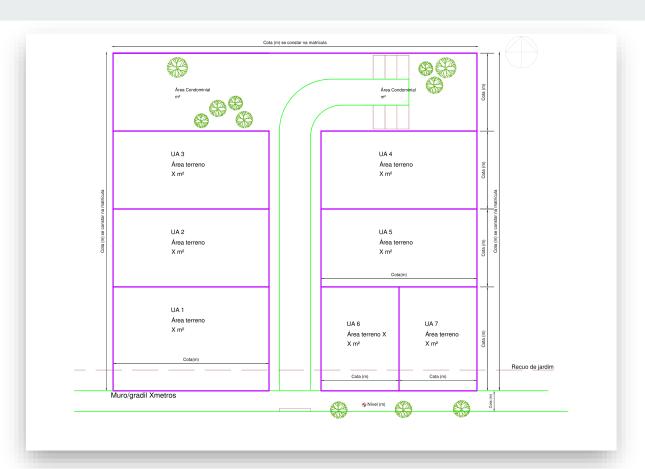


Unidades Autônomas

Áreas e dimensões das UA's.

Áreas e dimensões dos terrenos condominiais.

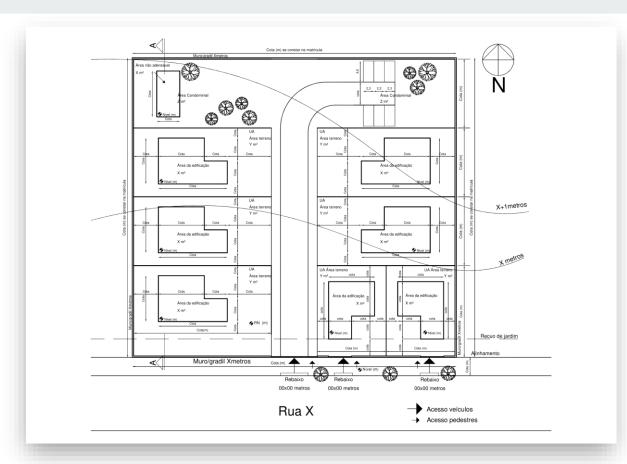
Escala sugerida 1/500



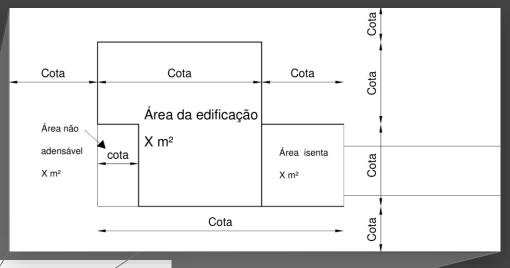
Unidades Autônomas

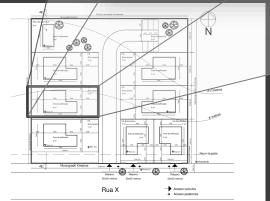
Espessuras sugeridas

0.40 mm
0.30 mm
0.25 mm
0.20 mm
0.15mm



Escala sugerida 1/200 ou 1/250



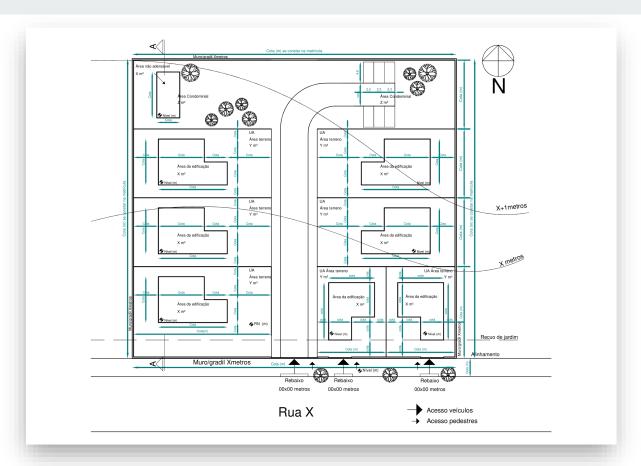


Áreas

Indicar áreas não adensáveis e isentas.

O somatório das áreas não adensáveis não poderá exceder a 50% (cinquenta por cento) da área adensável, exceto mediante aquisição de áreas construídas não adensáveis de Solo Criado.

Art. 4 do DECRETO 18.623 Art. 107 do PDDUA



Cotas

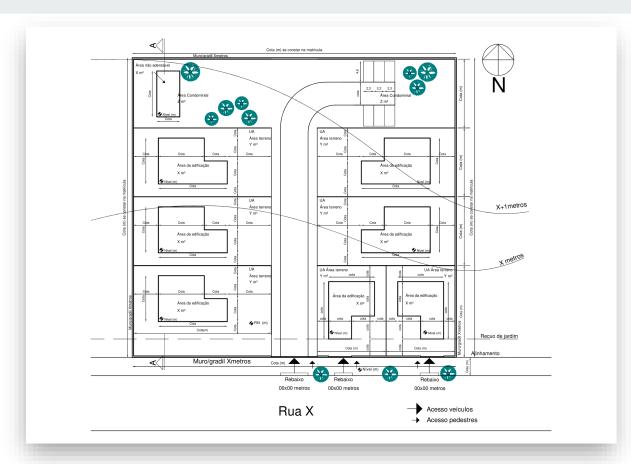
Passeio;

Dimensões conforme a matrícula;

Vagas das garagens;

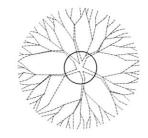
Perímetros das UA's;

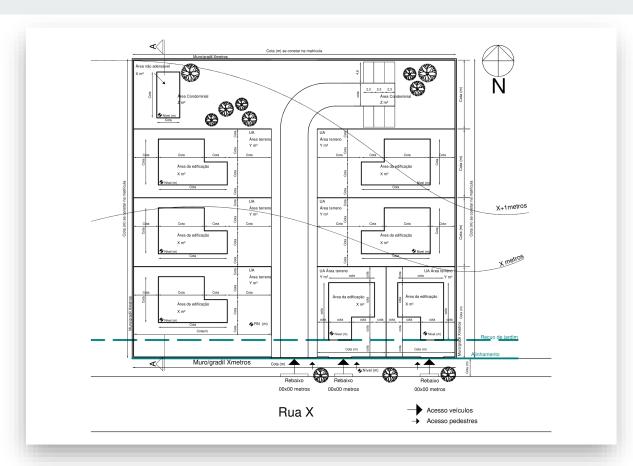
Afastamentos das edificações.



Vegetação

Localização dos caules e projeção das copas de toda vegetação maior que 2m, incidente no passeio, terreno e divisa.



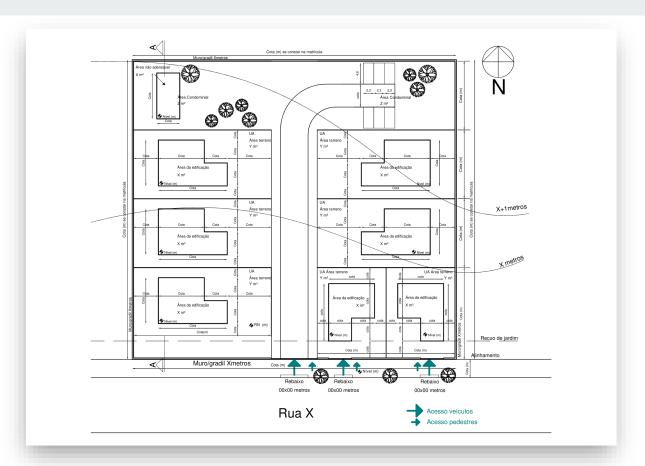


Restrições administrativas

Alinhamento;

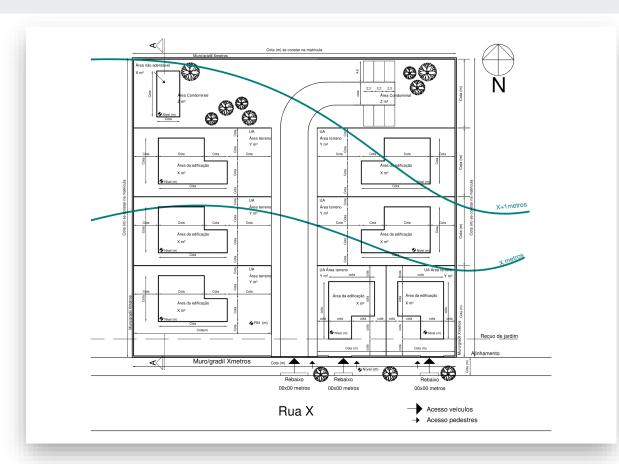
Restrições administrativas cotadas;

Área atingida pelo PDDUA, quando for o caso;



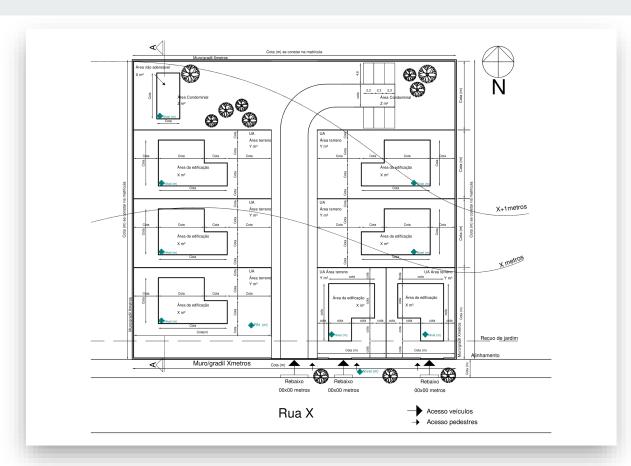
Acessos

Acessos e rampas de pedestres e veículos.



Curvas de níveis

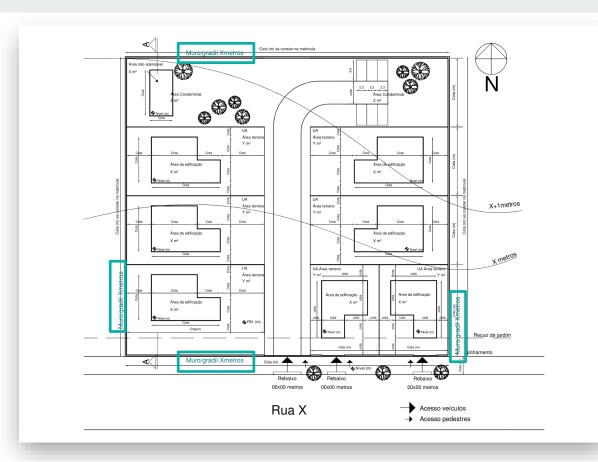
Curvas de níveis de metro em metro, quando houver, vinculadas à rede de referência planialtimétrica do Município sendo de responsabilidade do autor do projeto a sua correspondência e validação com a citada rede.



Cotas de níveis

Indicação das Referências de Nível (RNs) utilizadas no projeto;

Nível do passeio;

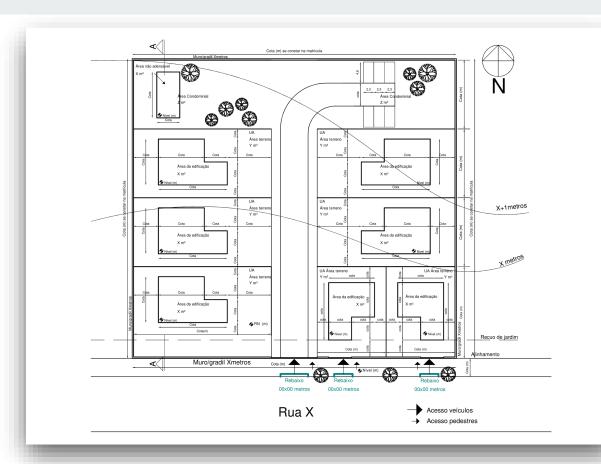


Muro/gradil

Indicação das alturas dos muros e gradis

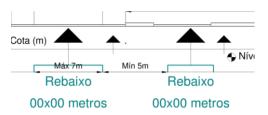
- -muros **no alinhamento**, com altura máxima de **0,60m** acima do PNT;
- -muros **laterais no RJ** com até **1,20m** em relação ao PNT
- muros de divisas laterais, fora da faixa de recuo de jardim obrigatório, e os muros das divisas de fundo, que delimitam a área livre obrigatória, poderão ter no máximo 2,00m de altura em relação ao PNT.

Art. 35 da LC N° 284/92 Código de Edificações

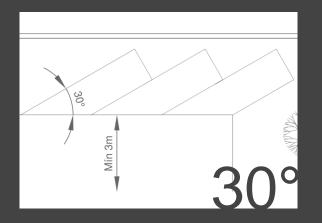


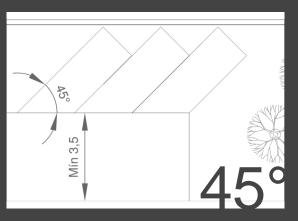
Rebaixo do meio fio

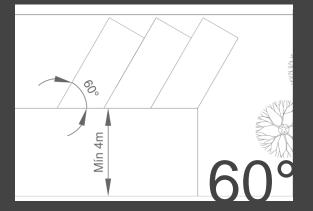
Os rebaixos de meio—fio deverão estar afastados no mínimo 20 m das esquinas e não poderão ocupar mais de 50% da testada do terreno, com largura máxima de 7m. Quando ocorrer mais de um rebaixo, intervalo mínimo será de 5m. a critério do SMGP poderão ser ajustados os padrões estabelecidos, desde que não haja prejuízo na circulação urbana e nos estacionamentos públicos.

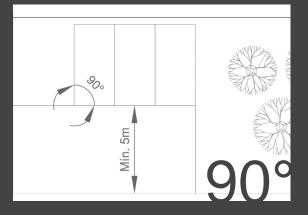


Anexo 10.1 do PDDUA









Estacionamento

Largura mínima do corredor de circulação

Vagas inclinadas:

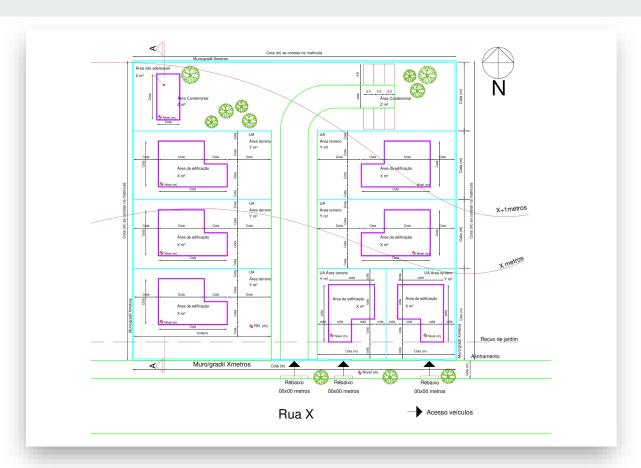
30° - Mínimo 3 metros

45° - Mínimo 3,5 metros

60° - Mínimo 4 metros

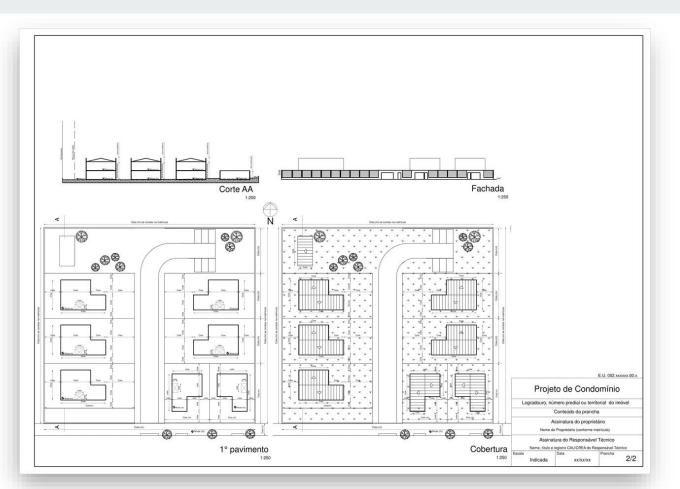
90° - Mínimo 5 metros

Art.156 da LC N° 284/92 Código de Edificações



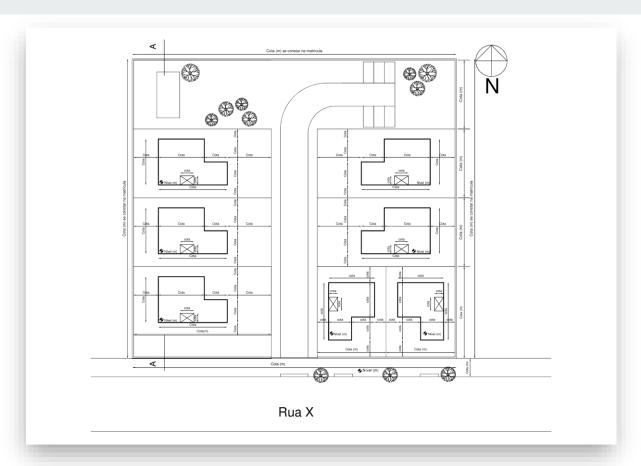
Espessuras sugeridas

0.40 mm
0.30 mm
0.25 mm
0.20 mm
0.15mm



Prancha 1/2

Demais pavimentos Cobertura Cortes Fachadas



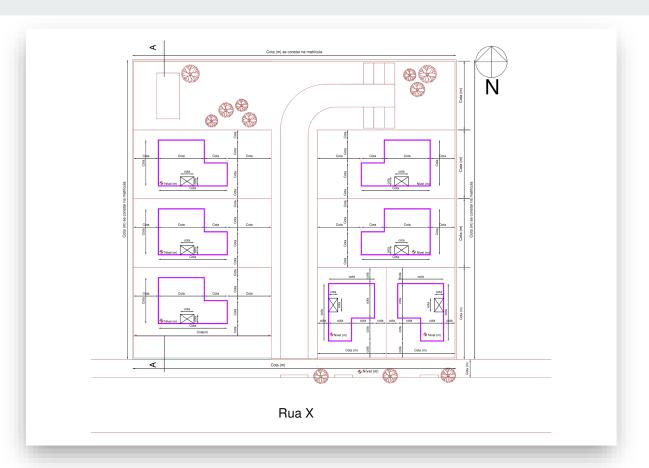
Demais pavimentos

perímetros cotados

destacar:

- -vazios
- -áreas não adensáveis
- -áreas isentas

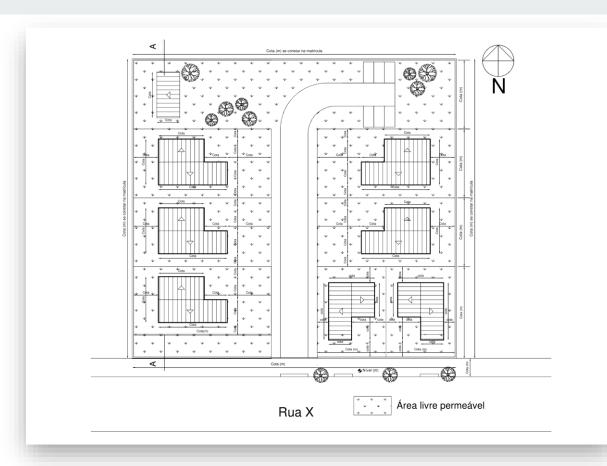
Escala sugerida 1/200 ou 1/250



Demais pavimentos

Espessuras sugeridas

0.40 mm
0.30 mm
0.25 mm
0.20 mm
0.15mm

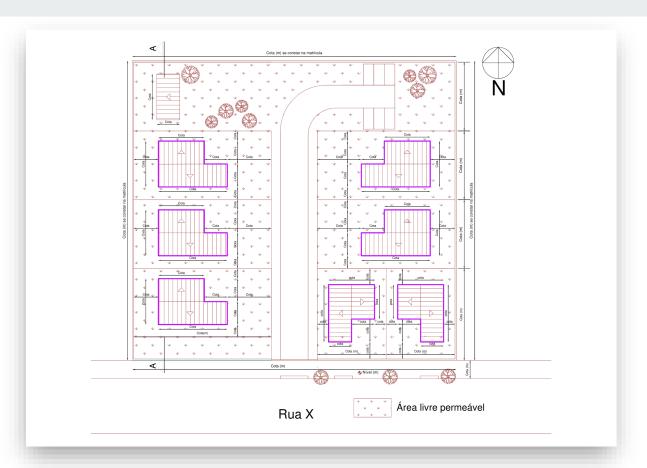


Cobertura

Caimento dos telhados

Pode-se demonstrar nesta planta ou em planta separada, a área livre permeável cotada e indicada.

Escala sugerida 1/200 ou 1/250



Cobertura

Espessuras sugeridas

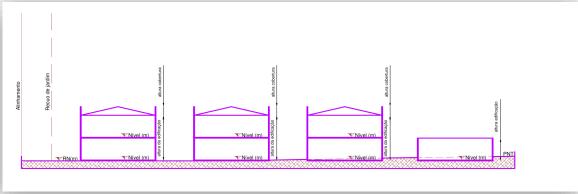
0.40 mm

0.30 mm

0.25 mm

_____ 0.20 mm _____ 0.15mm





Corte esquemático

Perfil natural do terreno

RN's vinculados à rede de referência do município

Alturas

Escala sugerida 1/200 ou 1/250

Espessuras sugeridas:

0.40 mm
0.30 mm
0.25 mm
0.20 mm
0.15mm

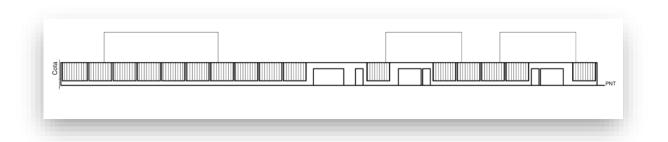
altura cobertura Recuo de jardim altura da edificação ▼Nível (m) ▼Nível (m) ▼RN(m)

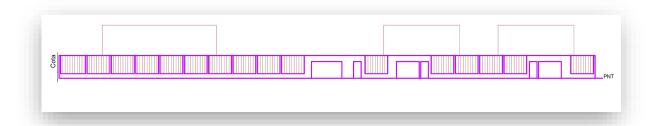
Corte esquemático

Alturas

Edificação: Limite estabelecido pelo regime urbanístico conforme Declaração Municipal.

Cobertura: Até 2m para acomodação do telhado.





Fachadas

Fachadas voltadas para as vias públicas, representando mureta e gradil

Cota da mureta/gradil

Perfil natural do terreno

Escala sugerida 1/200 ou 1/250

Espessuras sugeridas:

0.40 mm
 0.30 mm
 0.25 mm
 0.20 mm
 0.15mm