



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JARDIM
ESTADO DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PROJETOS ESPECIAIS

ORIENTAÇÕES PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS **NO MUNICÍPIO DE BOM JARDIM**

Requerentes,

Com o objetivo de auxiliar e orientar os responsáveis técnicos, empreendedores e moradores de Bom Jardim, disponibilizamos abaixo o checklist de análise dos projetos.

Este checklist pode ser utilizado pelos requerentes e responsáveis técnicos para a elaboração dos projetos e envio de dados, informações e documentos para análise, entretanto, pode haver situações específicas de cada projeto que fogem dos pontos listados neste checklist. Entendemos que os pontos abaixo representam as pendências mais frequentes do processo de análise de projetos e a publicação deste checklist auxiliará a prefeitura e requerentes a aprovar os projetos de forma mais célere.

Estamos à disposição para eventuais esclarecimentos, revisão e/ou melhorias neste checklist.

Atenciosamente,
Secretaria Municipal de Projetos Especiais.

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Para abertura do processo, será necessária a apresentação dos seguintes documentos:

- Documento de propriedade ou posse do imóvel (em nome do requerente): registro, contrato de compra e venda (registrado em cartório) ou escritura.
- Documentos do proprietário do imóvel/terreno (RG, CPF, Cópia do comprovante de residência). Caso o proprietário seja pessoa jurídica deverá ser anexado ao processo o CNPJ e o contrato social da empresa, bem como RG e CPF dos sócios;
- Preenchimento do Formulário de Abertura do Processo Administrativo, contendo no campo “observações” especificidades do projeto;
- Pagamento da taxa expediente, emitida pela PMBJ no momento da abertura do processo.
- Apresentar ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) ou RRT (Registro de Responsabilidade Técnica) quitada (o) e devidamente preenchida (o) e assinada

- (o) pelas partes (contratante e Responsável Técnico), contendo sua respectiva numeração;
- Apresentar no mínimo três cópias do projeto a ser aprovado. Devidamente assinadas pelo Responsável Técnico e proprietário (s) do imóvel/terreno. (Nos casos de retificação de área deverá conter um campo específico para assinatura dos atuais confrontantes).

2. APRESENTAÇÃO DO PROJETO ARQUITETÔNICO PARA ANÁLISE

➤ PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL:

- Título e escala mínima 1/500;
- Indicar número do lote em questão, área do lote;
- Indicar nome da(s) via(s) e identificar os lotes/áreas vizinhos;
- Indicar orientação em relação ao norte verdadeiro;
- Localizar o sistema de fossa séptica e filtro anaeróbico com ligação à rede pública.

➤ PLANTA BAIXA DOS PAVIMENTOS:

- Título e escala mínima 1/100;
- Representações dos pavimentos com seu perímetro cotado (cotas inteiras);
- Identificação dos ambientes com nome, área e nível;
- Cotas principais inteiras de todos os ambientes;
- Em caso de projeto de demolir/construir seguir a seguinte convenção: Paredes a construir (vermelho), existentes (preto) e a demolir (amarelo) e com utilização de legenda;
- Todas as escadas devem ter degraus numerados, cotas do piso, indicação de sobe/desce, altura do espelho e do guarda-corpo;
- Dimensões de todas as janelas, portas e vãos (no próprio ambiente ou com tabela geral das esquadrias). (Dimensões estas que devem ser seguidas de acordo com a Lei Nº 15/1976 (Código de Obras do Município)).
- Layout e hachura de piso em todas as áreas molhadas;
- Projeções com linhas tracejadas dos pavimentos superiores ou do subsolo devidamente identificadas;

- Projeções com linhas tracejadas dos beirais que estejam imediatamente acima do pavimento representado;
- Os arrimos devem ter hachura padrão de concreto;
- Em caso de zenitais ou claraboias, deverá ser indicada a área de iluminação e ventilação das mesmas;
- Indicação das linhas de corte (com linhas “traço-pontal”);
- Indicação da área a construir ou construída abaixo do título e da escala do desenho.

➤ **COBERTURA:**

- Título e escala mínima 1/100;
- Representação de todas as coberturas (incluindo pergolados, zenitais, claraboias, varandas, chaminés, etc.) com indicação da inclinação (em %) e sentido de caimento de cada uma delas;
- Identificação das lajes planas impermeabilizadas (L.P.I.'s) com nível;
- Altura das platibandas;
- Projeção tracejada da edificação.

➤ **CORTES:**

- Título e escala mínima 1/50;
- Cotas inteiras de todas as alturas tais como pés-direitos (livres), janelas, peitoris, portas, etc.;
- Indicação dos ambientes e seus níveis (inclusive das áreas externas);
- Hachura padrão de concreto nos arrimos e lajes;
- Representação do perfil natural do terreno.

➤ **FACHADAS:**

- Título e escala mínima 1/100;
- Em caso de edificação voltada para mais de uma via todas as fachadas frontais devem ser apresentadas.

➤ **LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO**

- Título e escala mínima 1/100;
- Cotar as divisas/alinhamento;
- Indicar as curvas de nível numeradas de metro em metro:
- Indicar número do(s) lote(s) em questão, área do(s) lote(s);
- Indicar nome da(s) via(s) e identificar os lotes/áreas vizinhos;
- Indicar nível das extremidades;
- Indicar todos os elementos existentes no lote e no seu entorno imediato tais como árvores, além de intervenções como linhas de transmissão, córregos, faixas de domínio em rodovias, adutoras, etc.;
- Indicar orientação em relação ao norte verdadeiro;

➤ **QUADRO DE ÁREAS**

- Informar corretamente o "Tipo" do pavimento;
- Verificar a nomenclatura do pavimento;
- Indicar Taxa de Ocupação de acordo com a Lei nº 192/2015 (Uso, ocupação e parcelamento do solo no Município);
- Uso conforme o zoneamento.

➤ **ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA E RELATÓRIO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA.**

- Será necessária a formulação do Estudo do Impacto de Vizinhança quando:
 - As Zonas Industriais fora dos limites traçados na Lei 076/2006 (Plano Diretor).
 - Os parcelamentos do solo urbano quando destes resultarem mais de 20 (vinte) novos lotes;
 - Condomínios urbanísticos e loteamentos fechados quando estes possuírem mais de 20 (vinte) unidades residenciais;
 - Condomínios verticais quando possuírem mais de 24 (vinte e quatro) unidades autônomas;
 - Marmorarias;
 - Postos de abastecimento de veículos;

- Empreendimentos industriais e fábricas identificadas como pertencentes ao tipo b e c, conforme o artigo 10, da Lei 192/2015.
- Será necessária a formulação do Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança – EIV conjuntamente ao seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV para os empreendimentos:
 - Shopping centers, supermercados e congêneres;
 - Centrais de abastecimento e centrais, depósitos ou terminais de cargas;
 - Terminais de transportes rodoviários;
 - Estações de tratamento, aterros sanitários e usinas de reciclagem de resíduos sólidos;
 - Cemitérios e necrotérios;
 - Matadouros e abatedouros;
 - Presídios;
 - Quartéis e corpos de bombeiros;
 - Jardins zoológicos ou botânicos; e
 - Escolas de qualquer modalidade, colégios, universidades e templos religiosos em terrenos acima de 500m² (quinhentos metros quadrados).
 - Casas de festas, clubes e boates.
- A formulação do EIV deverá observar o art. 98 e incisos da L. 076/2006 (Plano diretor).

Em alguns casos será necessária a apresentação conjunta do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV.

➤ **ESTUDO DE IMPACTO AMBIENTAL:**

- Será necessária a formulação do Estudo do Impacto de Ambiental – EIA e o Relatório de Impacto Ambiental – RIMA na fase de Licença Prévia de empreendimentos ou atividades que possam causar significativa degradação ambiental.
- Os empreendimentos considerados como causadores de significativa degradação ambiental estão previstos no art.2º. da Resolução CONAMA n.º 01, de 23 de janeiro de 1986.
- A elaboração do EIA deverá obedecer às diretrizes informadas no art. 5º. Da Resolução CONAMA n.º 01.

➤ TODO PROJETO DEVERÁ ESTAR DE ACORDO COM AS LEIS COMPLEMENTARES DO MUNICÍPIO:

- Lei n.º 015/1976 (Código de Obras do Município);
- Lei Complementar n.º 192/2015 (Uso, ocupação e parcelamento do solo no Município);
- Lei Complementar n.º 251/2018 (Parcelamento do solo urbano para fins de desmembramento).
- Lei Complementar n.º 076/2006 (Plano Diretor Municipal de Bom Jardim).
- Resolução CONAMA n.º 01, de 23 de janeiro de 1986.

Observações:

- O projeto deverá ser apresentado em formatos padronizados, dentro das normas de representação gráfica da ABNT;
- Todas as pranchas devem ter o carimbo padrão, localizado no canto inferior direito da prancha, para possibilitar o agrupamento e a fácil localização dos dados básicos do projeto;

PODERÃO SER SOLICITADAS INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES DURANTE A ANÁLISE E TRAMITAÇÃO DO PROCESSO PARA O PERFEITO ENTENDIMENTO DO PROJETO, ALÉM DAS EXISTENTES NESTE DOCUMENTO.

ANEXO I

ORIENTAÇÕES PARA APROVAÇÃO DE PROJETOS NO MUNICÍPIO DE BOM JARDIM	
➤ PLANTA DE SITUAÇÃO DO IMÓVEL:	
<ul style="list-style-type: none">• Título e escala mínima 1/500;	
<ul style="list-style-type: none">• Indicar número do lote em questão, área do lote;	
<ul style="list-style-type: none">• Indicar nome da(s) via(s) e identificar os lotes/áreas vizinhos;	
<ul style="list-style-type: none">• Indicar orientação em relação ao norte verdadeiro;	
<ul style="list-style-type: none">• Locar o sistema de fossa séptica e filtro anaeróbico com ligação à rede pública ou sumidouro.	
➤ PLANTA BAIXA DOS PAVIMENTOS:	
<ul style="list-style-type: none">• Título e escala mínima 1/100;	
<ul style="list-style-type: none">• Representações dos pavimentos com seu perímetro cotado (cotas inteiras);	
<ul style="list-style-type: none">• Identificação dos ambientes com nome, área e nível;	
<ul style="list-style-type: none">• Cotas principais inteiras de todos os ambientes;	
<ul style="list-style-type: none">• Em caso de projeto de demolir/construir seguir a seguinte convenção: Paredes a construir (vermelho), existentes (preto) e a demolir (amarelo) e com utilização de legenda;	
<ul style="list-style-type: none">• Todas as escadas devem ter degraus numerados, cotas do piso, indicação de sobe/desce, altura do espelho e do guarda-corpo;	
<ul style="list-style-type: none">• Dimensões de todas as janelas, portas e vãos (no próprio ambiente ou com tabela geral das esquadrias). (Dimensões estas que devem ser seguidas de acordo com a Lei Nº 15/1976 (Código de Obras do Município)).	
<ul style="list-style-type: none">• Layout e hachura de piso em todas as áreas molhadas;	
<ul style="list-style-type: none">• Projeções com linhas tracejadas dos pavimentos superiores ou do subsolo devidamente identificadas;	
<ul style="list-style-type: none">• Projeções com linhas tracejadas dos beirais que estejam imediatamente acima do pavimento representado;	
<ul style="list-style-type: none">• Os arrimos devem ter hachura padrão de concreto;	
<ul style="list-style-type: none">• Em caso de zenitais ou claraboias, deverá ser indicada a área de	

iluminação e ventilação das mesmas;	
<ul style="list-style-type: none"> • Indicação das linhas de corte (com linhas “traço-pontal”); 	
<ul style="list-style-type: none"> • Indicação da área a construir ou construída abaixo do título e da escala do desenho. 	
➤ COBERTURA:	
<ul style="list-style-type: none"> • Título e escala mínima 1/100; 	
<ul style="list-style-type: none"> • Representação de todas as coberturas (incluindo pergolados, zenitais, claraboias, varandas, chaminés, etc.) com indicação da inclinação (em %) e sentido de caimento de cada uma delas; 	
<ul style="list-style-type: none"> • Identificação das lajes planas impermeabilizadas (L.P.I.'s) com nível; 	
<ul style="list-style-type: none"> • Altura das platibandas; 	
<ul style="list-style-type: none"> • Projeção tracejada da edificação. 	
➤ CORTES:	
<ul style="list-style-type: none"> • Título e escala mínima 1/50; 	
<ul style="list-style-type: none"> • Cotas inteiras de todas as alturas tais como pés-direitos (livres), janelas, peitoris, portas, etc.; 	
<ul style="list-style-type: none"> • Indicação dos ambientes e seus níveis (inclusive das áreas externas); 	
<ul style="list-style-type: none"> • Hachura padrão de concreto nos arrimos e lajes; 	
<ul style="list-style-type: none"> • Representação do perfil natural do terreno. 	
➤ FACHADAS:	
<ul style="list-style-type: none"> • Título e escala mínima 1/100; 	
<ul style="list-style-type: none"> • Em caso de edificação voltada para mais de uma via todas as fachadas frontais devem ser apresentadas. 	
➤ LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO	
<ul style="list-style-type: none"> • Título e escala mínima 1/100 	
<ul style="list-style-type: none"> • Cotar as divisas/alinhamento; 	
<ul style="list-style-type: none"> • Indicar as curvas de nível numeradas de metro em metro: 	
<ul style="list-style-type: none"> • Indicar número do(s) lote(s) em questão, área do(s) lote(s); 	
<ul style="list-style-type: none"> • Indicar nome da(s) via(s) e identificar os lotes/áreas vizinhos; 	
<ul style="list-style-type: none"> • Indicar nível das extremidades; 	

<ul style="list-style-type: none"> • Indicar todos os elementos existentes no lote e no seu entorno imediato tais como árvores, além de intervenções como linhas de transmissão, córregos, faixas de domínio em rodovias, adutoras, etc.; 	
<ul style="list-style-type: none"> • Indicar orientação em relação ao norte verdadeiro; 	
<p>➤ QUADRO DE ÁREAS</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Informar corretamente o "Tipo" do pavimento; 	
<ul style="list-style-type: none"> • Verificar a nomenclatura do pavimento; 	
<ul style="list-style-type: none"> • Indicar Taxa de Ocupação de acordo com a Lei nº 192/2015 (Uso, ocupação e parcelamento do solo no Município); 	
<ul style="list-style-type: none"> • Uso conforme o zoneamento. 	