

PROCESSOS:

DECISÕES/ATOS:

DECRETOS: 21.625 de 23.10.2000

PUBLICAÇÃO: DODF 205 de 25.10.2000

REGISTRO NO CARTÓRIO DO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, em

01 - LOCALIZAÇÃO

Setor de Habitações Individuais Norte – SHIN
Centro de Atividades – CA-06 – Conjuntos “A”, “B”, “C” e “D”.

02 – PLANTAS DE PARCELAMENTO

URB 101/93 – fl. 05/08 – SICAD 103-II-3-C
URB 101/93 – fl. 08/08 – SICAD 103-II-3-A

03 – USO PERMITIDO

03.a – Uso residencial – habitação coletiva do tipo condomínio urbanístico: unidades autônomas e partes comuns sob regime de condomínio.

03.a.1 – Entende-se como **unidade autônoma**, aquela a ser formada pelo somatório da parte do terreno reservada à habitação mais a parte reservada a utilização exclusiva desta: jardim e quintal.

Em cada lote com área inferior a 12.500m² (doze mil e quinhentos metros quadrados) serão permitidas 02 (duas) a 04 (quatro) unidades autônomas. Em lotes com área igual ou superior a 12.500m² (doze mil e quinhentos metros quadrados) serão permitidas 02 (duas) a 05 (cinco) unidades autônomas. Em cada unidade autônoma será permitida uma única habitação unifamiliar, térrea ou assobradada, isolada ou geminada. No caso de geminação os acessos deverão ser independentes;

SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO
SUBSECRETARIA DE URBANISMO E PRESERVAÇÃO – SUDUR

R.T:
CREA – nº Região

NORMAS DE EDIFICAÇÃO, USO E GABARITO

NGB – 098/2000

SHIN – SETOR DE HABITAÇÕES INDIVIDUAIS NORTE
CENTRO DE ATIVIDADES CA-06
CONJUNTO “A”, “B”, “C” e “D”.

FOLHA: 01/06

PROJETO:

REVISÃO:

VISTO:

APROVO:

DATA: Agosto/2000

Giselle - GERUR

Giselle/André
GERUR/GEPNE

Diretora - DIPRE

Subsecretaria - SUDUR

03.a.2 – Entende-se como **partes de uso** comum a zeladoria, circulação, estacionamento, equipamentos de lazer/serviço, administração.

03.a.3 – A fração ideal é o somatório da unidade autônoma com a parte comum.

04 – AFASTAMENTOS MÍNIMOS OBRIGATÓRIOS

ENDEREÇO	FRENTE (m)	FUNDO (m)	LATERAL DIREITA (m)	LATERAL ESQUERDA (m)
Todos os lotes do CA-06 Conj. "A", "B", "C" e "D"	5,00	5,00	5,00	5,00

4.a – As áreas de afastamentos mínimos obrigatórios deverão permanecer livres de quaisquer edificações, mesmo área de serviços descoberta e churrasqueiras, e serão computadas no percentual da taxa mínima de área verde do lote.

4.a.1 – Fazem exceção ao item anterior, guarita no afastamento frontal para controle de acesso ao lote, áreas de lazer descobertas e piscinas descobertas;

4.a.2 – Em relação às piscinas descobertas, deverá ser mantido o afastamento mínimo de 2,50m das divisas.

05 – TAXA MÁXIMA DE OCUPAÇÃO

(Projeção horizontal da área edificada : pela área do lote) x 100

5.a – $T_{máxO} = 40\%$ (quarenta por cento);

5.b – Para o cálculo da taxa máxima de ocupação serão computadas todas as edificações existentes no lote. A convenção do Condomínio definirá os percentuais de ocupação por unidades autônomas e partes comuns que não poderão extrapolar os índices estabelecidos na presente norma.

07 PAVIMENTOS

7.a – O número máximo será compatível com a altura definida no item 8;

7.b – Subsolo: optativo, constituindo-se num único subsolo, observados os afastamentos mínimos obrigatórios, devendo ser a sua utilização condicionada aos usos compatíveis com habitação (permanência prolongada, transitória e especial) e às condições corretas de iluminação natural e ventilação necessárias, de acordo com as normas estabelecidas no Código de Edificações do Distrito Federal.

7.c – A sua área será computada na taxa máxima de construção.

08 – ALTURA DA EDIFICAÇÃO

A altura máxima da edificação, a partir da cota de soleira média da unidade autônoma, é de 9,00m (nove metros), correspondente a parte mais alta da edificação, incluindo cumeeira e excluindo caixa d'água e casa de máquinas.

09 – ESTACIONAMENTO E/OU GARAGEM

É obrigatória a implantação de estacionamento de veículos coberto ou descoberto em superfície ou subsolo, dentro dos limites do lote, na área de uso comum de modo a atender a eventuais visitantes, na proporção de 03 (três) vagas por unidade autônoma.

10 – TAXA MÍNIMA DE ÁREA VERDE

10.a – É obrigatória a reserva de no mínimo 30% (trinta por cento) da área do lote para área verde (arborizada ou ajardinada), dentro dos limites do mesmo;

10.b – As áreas dos afastamentos obrigatórios ou não pavimentadas poderão ser computadas no cálculo da taxa de área verde;

10.c – Os percentuais de área verde relativos às unidades autônomas e, se for o caso, às partes comuns, será definida pela Convenção de Condomínio do lote.

11 – TRATAMENTO DAS DIVISAS

11.a – É permitido o cercamento do lote, com altura máxima de 2,20m (dois metros e vinte centímetros), em todas as divisas, podendo ser executado em grade, alambrado, cerva viva, ou misto (alvenaria e grade);

11.b – A permissão ou não do cercamento entre as unidades autônomas será definida na Convenção de Condomínio, mas caso sejam implantados nas divisas voltadas para a rua interna de acesso às unidades autônomas não poderão, quando em alvenaria, ultrapassar 0,50m (cinquenta centímetros) de altura, à partir do nível do solo.

12 – CASTELO D'ÁGUA

Será permitida a construção de torre ou castelo d'água, para servir ao condomínio, cuja altura deverá ser justificada pelo projeto de instalações hidráulicas ou exigências do Corpo de Bombeiros, podendo ser edificada dentro dos afastamentos obrigatórios.

13 – RESIDÊNCIA DE ZELADOR

Será permitida a construção de residência de zelador na área de uso comum, com área máxima de 68,00m² (sessenta e oito metros quadrados), computada na taxa máxima de construção, e respeitados os afastamentos mínimos obrigatórios, devendo integrar o percentual definido para a parte comum do lote.

14 - GUARITA

14.a – Será permitida, dentro do afastamento mínimo obrigatório frontal, a construção de guarita, podendo, para efeito de composição arquitetônica do conjunto do portão de entrada, ser constituída de uma edificação de até 12,00m² (doze metros quadrados) ou 2 (duas) edificações de até 8,00m² (oito metros quadrados) cada uma;

14.b – Quando existir cobertura ligando as guaritas sobre os acessos, apoiada nas duas edificações, em pilares ou em balanço sua área será computada no cálculo da área de construção estabelecida para as partes comuns.

17 - ACESSO

17.a – O acesso de veículos ao lote deverá ser único, definido a partir da rua principal estabelecida na planta registrada;

17.b – Deverá ser adotada, nas partes comuns, uma caixa de rua com largura mínima de 10,00m (dez metros), referente ao leito carroçável mais calçadas de ambos os lados, o que permitirá, dependendo da largura do leito carroçável adotado, a possibilidade de estacionamento eventual de veículos, ao longo do meio-fio sem acarretar obstrução de tráfego na via de circulação interna ao lote, obedecendo as seguintes medidas:

17.b.1 – Circulação de pedestres, com largura mínima de 1m (hum metro);

17.b.2 – Raio de curvatura circular horizontal mínimo de 6,00m (seis metros);

17.b.3 – Raio de giro mínimo interno de 6,00m (seis metros) e raio externo de 9,00m (nove metros), com sobrelargura de 0,90m (noventa centímetros);

17.b.4 – Seção transversal da via com leito carroçável de largura mínima igual a 5,00m (cinco metros), no caso de mão única, e demais dimensionamentos, conforme normas viárias da SUDUR.

17.c – Nos casos em que a Convenção do Condomínio admita o cercamento das unidades autônomas, deverá ser respeitado o distanciamento mínimo de 10,00m (dez metros) para circulação viária e de pedestres, entre os limites das unidades autônomas confrontantes.

18 - DISPOSIÇÕES

18.a – Esta NGB é composta dos itens 01, 02, 03, 04, 05, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 17 e 18;

18.b – Fração ideal mínima:

A fração ideal mínima foi definida seguindo a proporcionalidade proposta no art. 19 da Lei 353 de 18.11.92, que tomou por base o lote do Setor de Mansões Park Way – SMPW – lote de 20.000m². Assim sendo resultou na fração ideal de 2.500m².

18.b.1 – Para os lotes do CA-06 mantém-se a fração ideal mínima de 2.500m². Havendo uma sobra de área esta poderá ser acrescida nas unidades autônomas ou na parte comum, desde que mantidas as proporções definidas nesta NGB;

18.c – Endereçamento: cada unidade autônoma será assinalada por designação especial, numérica para efeitos de identificação discriminatória, utilizando a seqüência: CA-06, conjunto ou casa;

18.d – Subestação de Energia Elétrica ou quadro de Medição: a definição do tipo de instalação se fará de acordo com a Norma Técnica de Distribuição – Fornecimento de Energia Elétrica às Unidades Consumidoras, NTD-6.01 da CEB, ou através de consulta prévia referida concessionária;

18.d.1 – No caso de subestação de energia elétrica, a mesma deverá estar locada em área das partes comuns do lote distando até 25m (vinte e cinco metros) da testada do lote e até 5m (cinco metros) do respectivo acesso de veículos;

18.d.2 – No caso de quadro de medição, o mesmo deverá estar locado em área das partes comuns do lote, distando até 5m (cinco metros) da testada do lote e também até 5m (cinco metros) do respectivo acesso de veículos;

18.e – Somente será liberado o Alvará de Construção para as edificações que fizerem parte do condomínio, mediante a expedição do approve pela Administração Regional da proposta de Condomínio. Para a referida aprovação serão examinados concomitantemente os seguintes documentos:

- 1 – Escritura do lote;
- 2 – Convenção do Condomínio registrada em cartório;
- 3 – Levantamento Planialtimétrico do lote com curvas de nível de n mínimo de 5m em 5m;
- 4 – Plano de Ocupação do Condomínio com zoneamento contendo: endereçamento, cotas, sistema viário interno, áreas de utilização das unidades autônomas e partes comuns, faixas de servidão área verde;
- 5 - Planta Geral Esc.: 1:500;

18.f – As edificações serão aprovadas segundo as normas do Código de Obras e Edificações do Distrito Federal;

18.g – Habite-se: Será concedido Carta de Habite-se individual para as residências mediante a urbanização da unidade autônoma ou seja, deverá estar implantado o acesso e as áreas verdes definidas segundo o Plano de Ocupação aprovado pela Administração Regional do Lago Norte – RA XVIII.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a stylized 'F', a signature that appears to be 'A', and another signature that appears to be 'M'.