

Todas as gerações - desde os jovens até os idosos - objetivando uma cidade agradável para se viver

Planejamento do Bairro Tōshinchō

- Restrição da finalidade de uso das construções (residência, edifício, etc.), entre outros
- Limite máximo da proporção entre o volume da construção e a área do terreno, e o limite máximo da proporção da área construída em relação ao terreno
- Limite mínimo da área do terreno
- Restrição da localização das paredes
- Limite máximo da altura da construção, entre outros
- Restrição do formato ou arquitetura da construção, entre outros
- Restrição da estrutura da cerca ou sebe

Prefeitura de Iwata
Departamento de Construções
Setor de Planejamento Urbano
[Iwata-shi Kensetsu-bu Toshi Keikaku-ka]

**Determinação do “Planejamento dos bairros” do Planejamento Urbano de Iwata
(Determinação da Cidade de Iwata)**

O Planejamento urbano do bairro Tōshinchō é determinado como se segue abaixo:

Nome	Planejamento do bairro Tōshinchō
Localização	Iwata-shi Tōshinchō 2-chōme e Iwata-shi Tōshinchō 3-chōme, com exceção de uma parte de cada distrito.
Área	Aproximadamente 13,6 ha
Política de preparação, desenvolvimento e preservação do distrito	Objetivo do Planejamento do bairro
	Outras diretrizes relacionadas com a preparação, desenvolvimento e preservação no que diz respeito ao distrito
	«Política de uso dos terrenos»
	«Política de manutenção de construções, etc.»
	<p>Este bairro, localizado na zona leste da cidade de Iwata, é um complexo residencial circundado por excelentes terrenos agrícolas de arrozais irrigados. Sob o acordo concluído em 1986 [<i>Shōwa 61 nen</i>] de construção do conjunto residencial Tōshinchō, formou-se um local (ambiente) bom e fácil para se morar. Porém, acompanhando as transformações dos tempos, procuramos construir uma cidade adequada para se viver, tanto para os jovens como para os idosos, além de preservar o ambiente habitacional atual.</p> <p>Para isso, foi determinado um Planejamento do bairro onde esforços são empenhados para a conservação e preservação do bom ambiente regional organizado até agora e, junto a isso, busca-se a harmonia entre a segurança e tranquilidade das residências e o ambiente dos comércios. O objetivo é contribuir para a ativação e preservação da comunidade regional, de acordo com o aumento da população com residência fixa. Tem também como meta, a formação de um ambiente bom e espaçoso em harmonia com o ambiente natural das redondezas.</p>
	<p>«Política de uso dos terrenos»</p> <p>Neste Planejamento, os bairros são classificados e as políticas de utilização de cada terreno são definidas conforme abaixo:</p> <p>① Bairro A (Bairro de habitações individuais)</p> <p>Constituído principalmente de residências individuais existentes; planeja-se a preservação de um espaço residencial em convivência harmoniosa com o ambiente natural circundante.</p> <p>② Bairro B (Bairro de comércio da vizinhança)</p> <p>É um bairro que permite a instalação de lojas de venda de mercadorias (etc.) necessárias ao cotidiano; planeja-se a formação de um bom ambiente residencial em coexistência com estabelecimentos comerciais de pequeno porte.</p>
	<p>«Política de manutenção de construções, etc.»</p> <p>Planejando a harmonia com o ambiente natural ao redor e para promover a organização de um bom espaço, seguem abaixo as orientações.</p> <p>① Para planejar a utilização de construções apropriadas, de acordo com a classificação do bairro, determina-se a restrição da finalidade de uso das construções, etc.</p> <p>② Para planejar a formação de uma bela paisagem urbana com uma boa área residencial e comercial, determinam-se o limite máximo da proporção entre o volume da construção e a área do terreno, limite máximo da proporção da área construída em relação ao terreno, restrição da estrutura da cerca ou sebe, restrição da localização das paredes, restrição do formato ou arquitetura da construção, entre outros.</p> <p>③ Para evitar que um terreno seja muito estreito, determina-se o limite mínimo da área do terreno da construção (residência, edifício, etc.).</p>
	<p>«Outras políticas de manutenção»</p> <p>Planejando a harmonia do ambiente natural com as ruas, lojas e residências, empenham-se esforços na preparação de canteiros de flores, plantação de árvores nos terrenos, entre outros, para aumentar as áreas verdes do bairro.</p>

Planejamento de preparação do bairro	Assuntos relacionados a construções, etc.	Classificação	Nome do bairro	Bairro A (Bairro de habitações individuais)	Bairro B (Bairro de comércio da vizinhança)
			Área do bairro	Aproximadamente 13,2 ha	Aproximadamente 0,4 ha
		Restrição da finalidade de uso das construções, etc.			<p>As construções (habitações) permitidas são as descritas a seguir</p> <p>① Residências (com exceção de habitação coletiva (apartamento), casas compridas e térreas onde vivem várias famílias, pensionato, pensão)</p> <p>② Residências com duas finalidades de uso como escritório, lojas, e outros afins, devem ter metade (1/2) ou mais da área total para uso residencial. A construção de uso não residencial - área de 50% ou menos - permitidas, são as citadas a seguir:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↵ Escritório (exceto negócios com estacionamento de veículos de transporte de excrementos, objetos perigosos, etc., dentro do mesmo terreno). □ Loja cujo principal objetivo é a venda de artigos de uso diário, restaurante [<i>shokudō</i>] ou cafeteria. ∧ Barbearia, salão de beleza, lavanderia (intermediária), casa de penhores, loja de aluguel de roupas, loja de empréstimo de livros e outras lojas afins. ≡ Loja de roupas, <i>tatame</i>, portas corredeiras e janelas, bicicletas, aparelhos elétricos domésticos e outras lojas afins. (Caso utilizem motores, a potência total é limitada a 0,75 kW ou menos.) ホ Negócio de produtos alimentícios caseiros (inclui manufatura de produtos alimentícios) como padaria, loja de arroz, <i>tōfu</i>, doces e outras lojas afins. (Caso utilizem motores, a potência total é limitada a 0,75 kW ou menos.) ∨ Cursinho preparatório [<i>juku</i>], curso de arranjos florais, curso de jogo de <i>gō</i> e outros estabelecimentos afins. ト Ateliê ou estúdio de artes ou artesanatos. (Caso utilizem motores, a potência total é limitada a 0,75 kW ou menos.) <p>③ Local de reuniões para fins de atividades autônomas.</p> <p>④ Garagem para carros, bicicletas, depósito, edícula e outros anexos às construções acima citadas em ①, ② e ③. (Decreto de aplicação da Lei Padrão de Construção (Lei nº 201 de 24/maio/1950 [<i>Showa 25</i>], abaixo denominado de "Decreto") com exceção do determinado no Artigo 130-5.)</p> <p>⑤ Instalação de locais de coleta de lixo e depósito de provisões para prevenção de catástrofes.</p> <p>⑥ Construções necessárias para o interesse público determinadas no Decreto, artigo 130-4, 3º e 4º.</p>

Planejamento de preparação do bairro	Assuntos relacionados a construções, etc.	Classificação do bairro	Bairro A	Bairro B
		Limite máximo da proporção entre o volume da construção e a área do terreno	8/10	
		Limite máximo da proporção da área construída em relação ao terreno	5/10 Mesmo sendo terreno de esquina, não se aplica a atenuação de 1/10.	
		Limite mínimo da área do terreno da construção	175 m ²	165 m ²
				Porém, na data do anúncio da determinação do Planejamento urbano do “Planejamento de bairro”, com base no direito de posse e outros direitos, não se aplica ao caso de terreno de construção atualmente existente, com área menor que o limite mínimo, desde que todo o terreno esteja sendo utilizado (o terreno não pode ser dividido).
		Restrição da localização das paredes	Deixar o espaço de 1 m ou mais entre <u>as paredes externas ou extremidades dos pilares da construção e as linhas divisórias com a rua e terrenos adjacentes.</u> Porém, isso não se aplica às garagens para carro, bicicleta, entre outros afins com uma área total de piso de no máximo 30 m ² e no máximo 3 m de altura, e também aos depósitos, edículas com uma área total de piso de no máximo 20 m ² e no máximo 3 m de altura, anexos à construção.	
Limite máximo da altura da construção	A construção deve ter no máximo 2 andares (não poderá ter subsolo) e deve ter até 10 m de altura, medida a partir da superfície do solo. A altura de cada parte da construção, medida a partir da superfície do chão, segue abaixo: ① (Regulamentação da linha oblíqua da rua [<i>Dōro shasen kisei</i>]) ※ Considere X = <u>distância horizontal medida a partir do beiral (prolongamento do telhado para além da parede) da construção até a linha divisória do lado oposto da rua em frente à construção.</u> No caso de construções cuja distância X de cada beiral tenha 20 m ou menos, a altura de cada parte da construção é limitada pela linha oblíqua obtida pela multiplicação de X por 1,25. ② (Regulamentação da linha oblíqua do lado norte [<i>Kitagawa shasen kisei</i>]) A altura de cada parte da construção é limitada pela linha oblíqua obtida multiplicando-se 1,25 pela distância horizontal na direção exata do norte, medida a partir de cada beiral da construção até a linha divisória do lado oposto da rua em frente à construção ou então até a linha divisória do terreno adjacente, somando 5,0 m a esse resultado. Ainda, o limite do terreno com as “ruas controladas” indicadas no Mapa do distrito, será considerado como linha divisória do terreno adjacente.			

Planejamento de preparação do bairro	Assuntos relacionados a construções, etc.	Classificação do bairro	Bairro A	Bairro B
		Restrição do formato ou arquitetura da construção	<p>As restrições quanto à forma ou projeto artístico [<i>design</i>] da construção, etc. estão determinadas conforme segue abaixo:</p> <p>① As cores das paredes externas e telhado devem ser cores discretas, que se harmonizem com as cores ao redor. As cores primárias devem ser evitadas.</p> <p>② Não aumentar o nível do terreno atual, acrescentando mais terra. Exceto no caso de necessidade de colocação de terra na base das árvores.</p> <p>③ Placas e propagandas particulares não podem ser colocadas aleatoriamente dentro do bairro. Podem ser colocadas dentro do terreno da respectiva construção. Porém, isso não se aplica às placas de administração e utilidade pública necessárias.</p> <p>④ A placa/propaganda deve estar em harmonia com o ambiente ao redor. A dimensão da placa/propaganda não deve ultrapassar 2 m² no bairro A e 5 m² no bairro B. Caso a placa tenha 2 lados ou mais, a soma total não deve ultrapassar a dimensão determinada. Deve ser colocada a uma altura mínima de 5 m, medida a partir da superfície do solo.</p>	
		Restrição da estrutura da cerca ou sebe	<p>① No caso de cerca ou sebe voltada para a rua, deve ser de um dos tipos abaixo. Porém, isso não se aplica ao pilar do portão [<i>monchū</i>], portal [<i>mon no sode</i>] com 2,0 m ou menos de comprimento, alicerce [<i>kiso</i>] com 0,6 m ou menos de altura, entre outros.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↙ Cerca/sebe feita de plantas. ▣ Cerca (etc.) que permite visualizar bem o outro lado, com 1,2 m ou menos de altura – medida a partir da superfície do solo (da rua). <p>② A altura do muro/cerca, etc. (na linha divisória) com o terreno vizinho, deve ter no máximo 1,8 m de altura, medido a partir da superfície do terreno. Porém, isso não se aplica às cercas de plantas vivas.</p> <p>Se o terreno fizer limite com uma “rua controlada” indicada no Mapa do distrito, esse limite será considerado como a linha divisória com a rua.</p>	

“Veja o mapa do planejamento do distrito”

«Material de referência»
Planejamento do Bairro Tōshinchō
Tabela de resumo de Restrição da finalidade de uso das construções, etc.

Tipos de construções		Bairro A (Bairro de habitações individuais)	Bairro B (Bairro de comércio da vizinhança)	Resumo
Habitação		○	○	
Habitação coletiva (apartamento), casas compridas e térreas onde vivem várias famílias, pensionato, pensão		×	×	
Residências com duas finalidades de uso, onde a área disponível para uso residencial ocupe 1/2 (metade) ou mais da área total e a área não residencial tenha 50 m ² ou menos.	Escritório (exceto negócios com estacionamento de veículos de transporte de excrementos, objetos perigosos, entre outros, dentro do mesmo terreno).	○	○	※ Nas construções indicadas com asterisco, caso utilizem motores, a potência total é limitada a 0,75 kW ou menos.
	Loja cujo principal objetivo é a venda de artigos de uso diário, ou restaurante [shokudō] ou cafeteria.	○	○	
	Barbearia, salão de beleza, lavanderia (intermediária), casa de penhores, loja de aluguel de roupas, loja de empréstimo de livros e outras lojas afins.	○	○	
	Loja de roupas, <i>tatame</i> , portas corredeiras e janelas, bicicletas, aparelhos elétricos domésticos e outras lojas afins. (※)	○	○	
	Negócio de produtos alimentícios caseiros (inclui manufatura de produtos alimentícios) como padaria, loja de arroz, <i>tōfu</i> , doces e outras lojas afins. (※)	○	○	
	Cursinho preparatório [juku], curso de arranjos florais, curso de jogo de <i>gō</i> e outros estabelecimentos afins.	○	○	
	Ateliê ou estúdio de artes ou artesanatos (※)	○	○	
Local de reuniões para fins de atividades autônomas		○	○	
Garagem para carros, bicicletas, depósito, edícula e outros anexos às construções acima citadas. (com exceção do determinado no Decreto, artigo 130, cláusula 5.)		○	○	
Instalação de locais de coleta de lixo e depósito de provisões para prevenção de catástrofes.		○	○	
Construções necessárias para o interesse público determinadas no Decreto, artigo 130-4, cláusulas 3 e 4.		○	○	
Outras lojas afins (exceto cabaré, clube noturno, restaurante, entre outros com finalidade semelhante.)		/	○	

Mapa do Distrito




No Planejamento do bairro Tōshinchō são aplicadas as seguintes restrições nas denominadas "ruas controladas" indicadas no mapa: Iwata-shi, Tōshinchō, 2-chome, 161-19 e Iwata-shi, Tōshinchō, 3-chome, 161-228.

Altura máxima da construção, etc.: Consideram-se as linhas divisórias dos terrenos adjacentes.

Restrição da estrutura da cerca ou sebe: Consideram-se as ruas.



Notas explicativas

	Bairro A (Bairro de habitações individuais)
	Bairro B (Bairro de comércio da vizinhança)
	"Ruas controladas"

Notificação de realização de obras dentro do distrito [Kuikinaï ni okeru kôï no todokede ni tsuite]

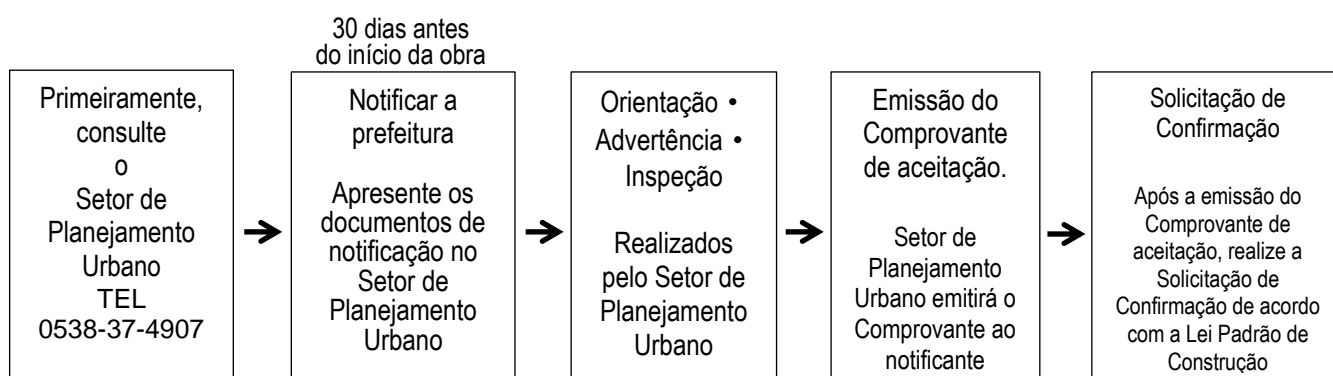
O que deve ser notificado

É necessário fazer uma notificação caso sejam realizadas obras de novas construções, reforma, ampliação ou mudança na posição da construção dentro do distrito do Planejamento do Bairro Tôshinchô.

Data da notificação

Favor fazer a notificação 30 (trinta) dias antes de iniciar a obra. Nos casos de obras que exigem a Solicitação de Confirmação de construção [Kenchiku kakunin shinsei], é necessário primeiro fazer a notificação.

Fluxo dos procedimentos



※ É possível realizar simultaneamente a Solicitação de Permissão para construção [Kenchiku kyoka shinsei] do Artigo 43 da Lei de Planejamento Urbano e a Notificação de Planejamento do bairro [Chiku keikaku todokede].

Documentos necessários para a notificação

Além do "Formulário de Notificação de realização de obras dentro do distrito de planejamento do bairro [Chiku keikaku no kuikinaï ni okeru kôï no todokede]", anexar os "desenhos [keikaku tosho]" listados abaixo (1 de cada).

Nome do documento (desenho)	Desenho em escala	Nota
Guia/mapa [Annaizu]	1/2500 ou mais	Contendo locais/pontos de referência detalhados que facilitem a localização.
Mapa da disposição [Haichizu]	1/300 ou mais	
Planta [Heimenzu]	1/200 ou mais	
Desenho em elevação [Ritsumenzu]	1/200 ou mais	

(Forma de apresentar as folhas dos documentos: encaderne os documentos como se fosse um caderno. O Formulário de Notificação deve ser colocado como capa (na primeira página) e os desenhos em anexo devem ser dobrados no tamanho A4.)

※ Os regulamentos de construção diferem de bairro para bairro.
Para mais detalhes, contate o Setor de Planejamento Urbano.

[Informações]

Setor de Planejamento Urbano, Departamento de Construção, Prefeitura de Iwata
Iwata-shi, Kounodai 3-1 (Prédio Oeste, 2º andar) TEL: 0538-37-4907 (Ligação direta)

Formulário de Notificação de realização de obras dentro do distrito de Planejamento do bairro Tōshinchō

[Tōshinchō chiku keikaku no kuikinai ni okeru kōi no todokedesho]

Excelentíssimo Senhor Prefeito de Iwata,

____/____/____
Ano (年) / Mês (月) / Dia (日)

Endereço do notificante _____

Nome do notificante _____

Baseado no Artigo 58-2, Parágrafo 1 da Lei de Planejamento Urbano, notifico sobre os itens abaixo relacionados:

- ┌ Mudança das características (relevo, etc.) do terreno
- ├ Construção de residências, prédios, etc. [Kenchikubutsu] ou construção de muros, postes, etc. [Kōsakubutsu]
- ├ Alteração da finalidade de uso da construção
- └ Alteração do formato ou arquitetura da construção

Descrição

- 1 Local da obra..... Iwata-shi Tōshinchō, _____
- 2 Nome do bairro [chiku]..... (A · B)
- 3 Data prevista do início da obra..... ____/____/____ (Ano/Mês/Dia 年月日)
- 4 Data prevista de conclusão da obra ____/____/____ (Ano/Mês/Dia 年月日)
- 5 Projeto ou método de execução

(1) Mudança das características (relevo, etc.) do terreno		Área do distrito _____ m ²			
(2) Construção de residências, prédios, etc. ou construção de muros, postes, etc.	(1) Tipo da obra (Construção de residências, prédios, etc. ou construção de muros, postes, etc.) (Construção nova, reforma, ampliação e mudança de posição)				
	(□) Resumo do projeto		Parte da Notificação	Parte que não consta na Notificação	Total
		(i) Área do terreno			_____ m ²
		(ii) Área da obra/construção			_____ m ²
		(iii) Área total			_____ m ²
	(iv) Altura a partir do piso (chão) ____ m	(v) Finalidade de uso			
		(vi) Estrutura da cerca ou sebe			
		(vii) Cor da parede exterior (____) e cor do telhado (____)			
(viii) Existência ou não de placas ou anúncios	Tem.	- Anexa à construção: Altura ____ m, Área exposta ____ m ² - Independente.....: Altura ____ m, Área exposta ____ m ²		Não tem.	
(3) Alteração da finalidade de uso do prédio (etc.)	(1) Área total da parte alterada _____ m ²				
	(□) Finalidade de uso antes da alteração		(ハ) Finalidade de uso após a alteração		
(4) Alteração do formato ou arquitetura da construção		Conteúdo da alteração			

Notas: 1. No caso de o notificante ser uma pessoa jurídica, no local do nome, deve-se escrever o nome da empresa e o nome do representante.
 2. Escreva as informações necessárias checando-as com o conteúdo determinado no Planejamento do bairro.
 3. No caso de desejar realizar 2 ou mais tipos de obras no mesmo lote, é possível fazer a notificação em um único formulário.

- Anexe uma via dos documentos: Guia • Mapa da disposição • Planta • Desenho em elevação.

(Contato: _____)