

Considerații privind reglementarea la nivel local a obligației de a asigura un număr minim de locuri de parcare

av. Ioana Roman (Senior Associate Peli Filip) și av. Alexandra Ioniță (Associate Peli Filip)

Obligația dezvoltatorului imobiliar de a asigura un număr minim de locuri de parcare nu este nicidecum o noutate în peisajul legislativ român. Cu toate acestea, ea rămâne o problemă actuală având în vedere ritmul accelerat de dezvoltare a unor orașe din România și numărul mereu în creștere al autoturismelor și prin urmare a nevoii de noi locuri de parcare.

Ca regulă, în funcție de destinația și suprafața construcției, dezvoltatorul are obligația de a asigura un număr minim de locuri de parcare, ca o condiție prealabilă obținerii autorizațiilor necesare realizării investiției.

Reglementarea generală a numărului minim de locuri de parcare se regăsește în regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 ("RGU").

Implementarea RGU la nivel local

av. Ioana Roman
(Senior Associate Peli Filip)



este în sarcina autorităților locale care stabilesc cerințe specifice privind numărul de locuri de parcare în funcție de necesități. Astfel, numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurat de dezvoltatori este reglementat fie prin hotărâri ale consiliului local sau județean, fie prin regulamente locale de urbanism.

Aceasta diferență de reglementare nu poate rămâne însă fără consecințe juridice. Pentru a evidenția mai clar aceste consecințe, vom analiza modalitatea în care obligația asigurării numărului minim de locuri de parcare este reglementată în Municipiile București și Cluj-Napoca. În Municipiul București, cerințele privind numărul minim de locuri de parcare ce trebuie asigurate de dezvoltatori pentru noile construcții sunt cuprinse în hotărârea nr. 66 din 6 aprilie 2006 a Consiliului General al Municipiului București ("HCGMB 66/2006"). HCGMB 66/2006 se aplică la elaborarea, avizarea și aprobarea documentațiilor pentru realizarea clădirilor și amenajărilor private pe teritoriul Municipiului București. Ca mecanism de implementare, HCGMB 66/2006 prevede că, în cazul nerealizării numărului minim de locuri de parcare, dezvoltatorul va plăti o taxă de 10.000 Euro pentru fiecare loc de parcare nerealizat, fără ca această taxă să se aplice pentru mai mult de 20% din norma de locuri de parcare ce trebuie asigurată. Deși HCGMB 66/2006 prevede că locurile de parcare ce trebuie asigurate de dezvoltator trebuie să fie situate pe parcela proprie acestuia,



regulamentele locale de urbanism permit dezvoltatorului să asigure aceste locuri de parcare și pe alte terenuri învecinate, prin închiriere sau orice altă modalitate ce îi asigură dreptul de folosință asupra locurilor de parcare respective. Scopul taxei de 10.000 Euro este constituirea unui fond pentru construirea de parcaje publice în Municipiul București. De remarcat este faptul ca HCGMB 66/2006 conține reguli mult mai stricte decât RGU și se raportează la indicatori diferiți. Dacă RGU impune calcularea numărului minim de locuri de parcare prin raportare, în principal, la numărul de angajați, HCGMB 66/2006 se raportează la suprafața utilă și destinația clădirilor.

Spre exemplu, RGU prevede că pentru locuințele colective cu acces și lot în comun se va asigura câte un loc de parcare la 2-10 apartamente, în timp ce HCGMB 66/2006 impune dezvoltatorilor asigurarea unui loc de parcare pentru fiecare apartament. La acestea se vor adăuga și locurile de parcare pentru vizitatori care vor trebui să

reprezinte 20% din numărul locurilor de parcare stabilit potrivit celor de mai sus.

Având în vedere cele de mai sus, sunt situații în care deși dezvoltatorul asigură numărul minim de locuri de parcare conform RGU, prevederile HCGMB 66/2006 nu sunt respectate. Emiterea unei autorizații de construire ce încalcă HCGMB 66/2006 sub aspectul reglementării numărului minim de locuri de parcare nu are nicio consecință asupra valabilității acesteia cât timp sunt respectate RGU și celelalte documentații de urbanism aplicabile.

Astfel, achitarea taxei îi oferă dezvoltatorului o autorizație de construire valabilă, chiar și în cazul nerespectării numărului minim de locuri de parcare necesare noii clădiri potrivit HCGMB 66/2006. Această soluție este vădit ineficientă întrucât nu oferă nicio soluție reală pentru evitarea supraaglomerării ce este ocazionată de dezvoltarea accelerată a unor zone din Municipiul București întrucât ritmul în care sunt construite locurile de



av. Alexandra Ioniță
(Associate Peli Filip)

parcare din fondul pentru parcajele publice nu este aliniat cu ritmul în care se dezvoltă centrele comerciale și spațiile de birouri din Municipiul București. Lipsa de repercusiuni asupra valabilității autorizației de construire ca urmare a

nerespectării prevederilor privind numărul minim de locuri de parcare a fost sesizată și de Curtea de Apel București într-o decizie de speță din anul 2014. Instanța a conchis că nerespectarea dispozițiilor HCGMB 66/2006 nu atrage anularea autorizației de construire a unui imobil, întrucât există alte modalități de compensare sau înlăturare a eventualelor inconveniente sau vătămări produse vecinilor prin nerespectarea dispozițiilor acesteia.

Astfel cum anticipam mai sus, în alte orașe din România obligația asigurării unui număr minim de locuri de parcare aferente investiției este inclusă chiar în reglementările locale de urbanism. Unul dintre aceste orașe este Municipiul Cluj-Napoca unde această reglementare este inclusă în planul urbanistic general aprobat prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca nr. 493 din 22 decembrie 2014 ("PUG

PELI FILIP

Cluj-Napoca").

Potrivit cerințelor PUG Cluj-Napoca, autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare, are loc numai dacă se asigură realizarea numărului minim al acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

Ca atare, respectarea cerințelor privind asigurarea de către dezvoltatori a numărului minim de locuri de parcare este nu numai o condiție prealabilă emiterii autorizației de construire, ci și o condiție pentru însăși valabilitatea acesteia. Astfel, nerespectarea cerințelor privind numărul minim de locuri de parcare va reprezenta o încălcare a reglementărilor urbanistice aplicabile având consecințe asupra valabilității

autorizației de construire.

În concluzie, din perspectiva unei dezvoltări urbane echilibrate și a nevoii actuale stringente de noi locuri de parcare, ar putea fi mai eficientă includerea acestor cerințe în documentațiile de urbanism. În contextul pregătirii unui nou plan urbanistic general pentru Municipiul București, este de urmărit care va fi abordarea autorităților locale cu privire la includerea sau nu a cerințelor privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare în chiar conținutul acestui act pentru o sancționare corespunzătoare a nerespectării acestor prevederi. ■



FACILITY PROPERTY
MANAGEMENT CONFERENCE

15 Iunie 2017
JW MARRIOTT HOTEL
BUCUREȘTI

PARTICIPĂ LA CEL MAI IMPORTANT EVENIMENT AL INDUSTRIEI DE FACILITY & PROPERTY MANAGEMENT

www.facilityconference.ro

DINTRE VORBITORII LA CONFERINȚĂ



RĂZVAN IORGU
Managing Director,
CBRE România



STEPHEN RICHARD BURKE
Construction Director,
Forte Partners



FLORIN POPA
Fondator și
Managing Partner,
Vitalis Consulting



INGE ABDULCAIR
Senior Manager,
PwC România



ALINDA DUDU
Senior Architect,
Sustainability Analyst,
Epstein Architecture &
Engineering România



ARH. ALEXANDRU POPA
Director
Departament
Proiectare,
Bog'Art

ORGANIZATOR 

PARTENERI 





CU SPRIJINUL











PARTENERI
MEDIA

















