


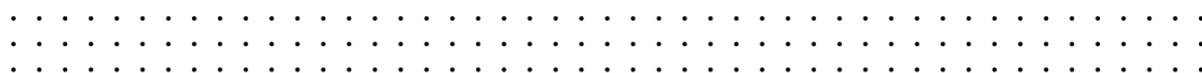
<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Deweloper, a miejsca parkingowe</p>	<p>Data:</p> <p>28.08.2017</p>	<p>P.B Start</p> 
---	---------------------------------------	---

Deweloper, a miejsca parkingowe

Samochód to jeden z wygodniejszych środków transportu, nie dziwi zatem, że właściciele aut z roku na rok przybywa. Wskaźnik miejsc postojowych powinien przewyższać jedno miejsce na jedno mieszkanie, ale nie zawsze tak jest. Z czego wynikają obostrzenia? Czy deweloper budując mieszkania, ma dowolność w podjęciu decyzji o ilości miejsc postojowych?

Rosnąca liczba samochodów jest bardzo widoczna na drogach w centrum miast, a także na osiedlowych parkingach. Statystyki robią wrażenie, w grudniu 2016 r. liczba zarejestrowanych samochodów po raz pierwszy wyniosła niemal 176 tys., czyli o 50 tys. pojazdów więcej niż w grudniu 2015 r.

- Zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych już teraz jest nie lada wyzwaniem dla deweloperów - komentuje Marek Szmolke, prezes P.B. Start. - *Zagospodarowując działkę budowlaną zgodnie z przepisami, należy na niej urządzić*



miejsca postojowe stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy. Niestety przepisy nie normują tej kwestii w sposób wystarczający - dodaje.

Plan miejscowy jedynie określa wskaźnik...

W 2012 roku Rada Miasta uchwaliła Program obsługi komunikacyjnej dla miasta Krakowa, w którym wyznaczyła minimalne wskaźniki miejsc postojowych.

Uchwała ta ma zastosowanie w sprawach kształtowania polityki przestrzennej, w tym przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- Deweloper musi zapewniać miejsca postojowe na terenie inwestycji, nic nie stoi na przeszkodzie, żeby wybudować nawet po 3 miejsca na mieszkanie, ale niestety tu liczą się koszty. Prawda jest taka, że cena miejsca postojowego nigdy nie pokrywa kosztów poniesionych na wybudowanie tego miejsca - tłumaczy prezes P.B. Start.

Obecnie na prawie 50% (49,8%) powierzchni Krakowa obowiązują plany miejscowe, a sporządzane są kolejne. Z każdym rokiem ich przybywa, jednak wciąż wiele inwestycji realizowanych jest na podstawie wuzetek, które dają inwestorom dużo większą dowolność w kwestii miejsc postojowych.

... a wskaźnik bywa różny

- Ze wskaźnikami miejsc postojowych bywało różnie. 10 lat temu oscylowały w okolicach 0,7 miejsca na mieszkanie, w 2011 po wielu dyskusjach, w niektórych miejscach zapewniano aż 1,5 miejsca, co okazało się zbyt kosztowną inwestycją. Od 5 lat przyjmuje się, że normą jest wskaźnik 1,2, czyli 120 miejsc postojowych na 100 mieszkań - zauważa Marek Szmolke.



Na wysokość wskaźnika w sporządzanym planie miejscowym mają wpływ różne czynniki, m.in. intensywność istniejącego i projektowanego zainwestowania terenu, jego przeznaczenie, czy obsługa danego obszaru komunikacją zbiorową. Tereny zabudowy śródmiejskiej będą inaczej traktowane niż te znajdujące się w dalszej odległości od centrum.

- Mamy świadomość zapotrzebowania na miejsca, gdzie można zaparkować samochód, dlatego w naszej ofercie obecne są miejsca w podziemnym garażu. Staramy się również zapewniać odpowiednio dużo przestrzeni na ogólnodostępne nieodpłatne zewnętrzne parkingi - mówi ekspert z P.B. Start.

Najtańsze w budowie są miejsca zlokalizowane na zewnątrz, ale i tu niestety Plany czy WZ ograniczają możliwości, gdyż wprowadzane są współczynniki terenu biologicznie czynnego i deweloper jest zmuszony zawęzić tereny na parkingi zewnętrzne. W interesie firmy deweloperskiej jest znalezienie optymalnej ilości miejsc postojowych, tak aby sprzedać mieszkania i nie zostać z niezagospodarowaną pulą miejsc postojowych. Niestety zdarzają się przypadki, gdzie inwestycja jest w całości sprzedana, a deweloper w dalszym ciągu ma do zaoferowania miejsca w podpiwniczeniu, co można uznać za niestety pomyłkę w założeniach.

Cały czas trwają prace nad prawem budowlanym, które uporządkowałyby zapisy dotyczące miejsc postojowych. Aktualnie zaczyna się również wprowadzać obowiązkowe współczynniki dla rowerów tj. ilość miejsc na rowery względem ilości mieszkań. Powstają też różne pomysły, aby w każdej inwestycji powstawała





np. wózkownia, ale musimy pamiętać, że wówczas wzrastają koszty. I to nie tylko odczuwalne dla dewelopera, ale także dla nabywcy.

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

